

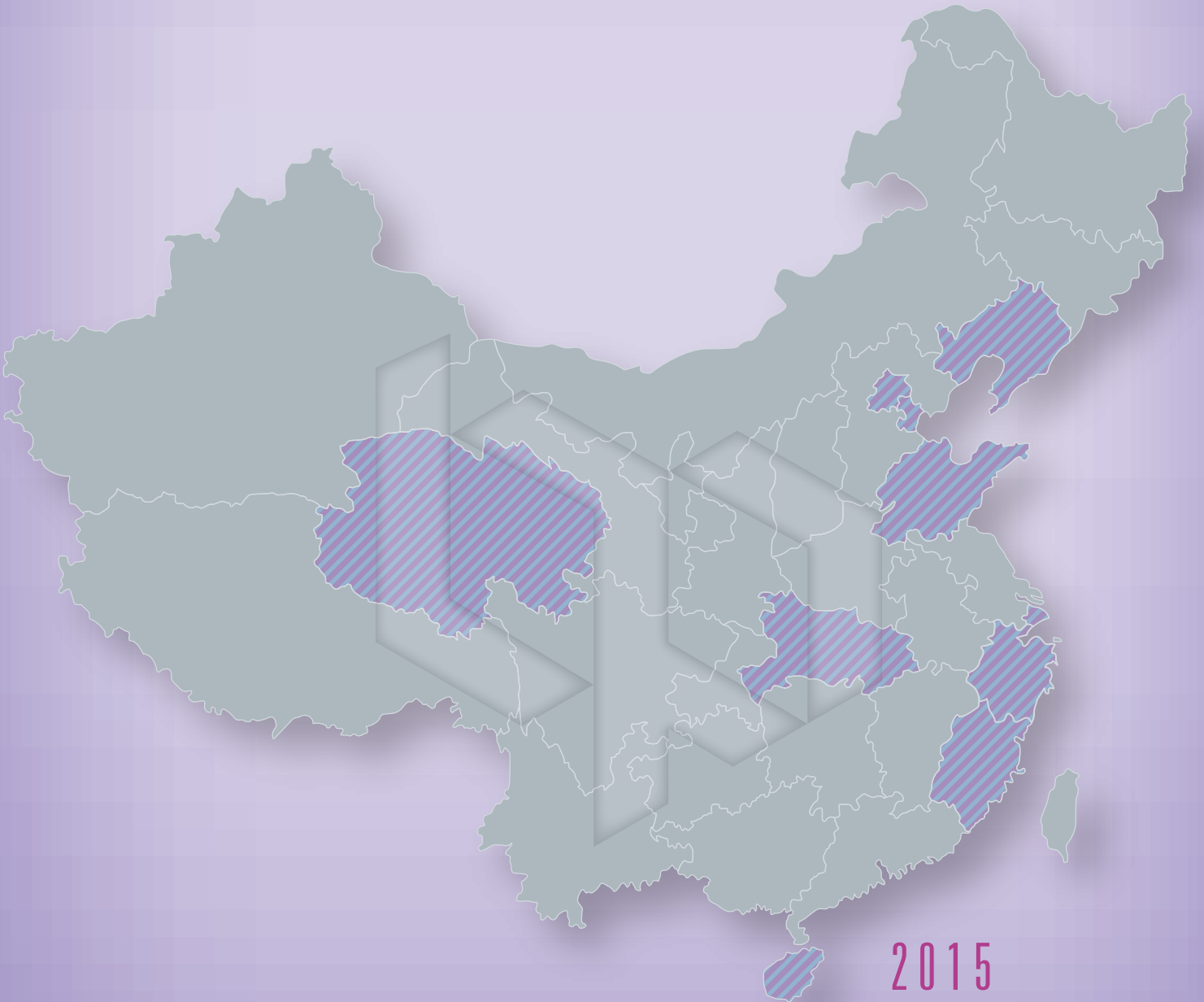


北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925



2015

年報

目錄

公司資料	2
集團架構	3
董事及高級管理層	4
主席報告	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	29
董事會報告	39
獨立核數師報告	59
經審核財務報表	
綜合損益表	61
綜合全面收益表	62
綜合財務狀況表	63
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	66
財務報表附註	69
物業詳情	157
五年財務概要	158

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
洪任毅先生
胡野碧先生(於二零一五年十二月二十三日獲委任)
劉學恒先生(於二零一五年十二月二十三日辭任)

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

審核委員會

葛根祥先生(主席)
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
陳旭翔先生

投資及風險管理委員會

胡野碧先生(主席)(於二零一五年十二月二十三日獲委任)
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
劉學恒先生(於二零一五年十二月二十三日辭任)

提名委員會

陳進思先生(主席)
葛根祥先生
錢旭先生
遇魯寧先生
宋立水先生
陳旭翔先生

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
陳旭翔先生

公司秘書

蕭健偉先生

股份代號

925

法定代表

錢旭先生
蕭健偉先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

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

主要股份過戶登記處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda

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

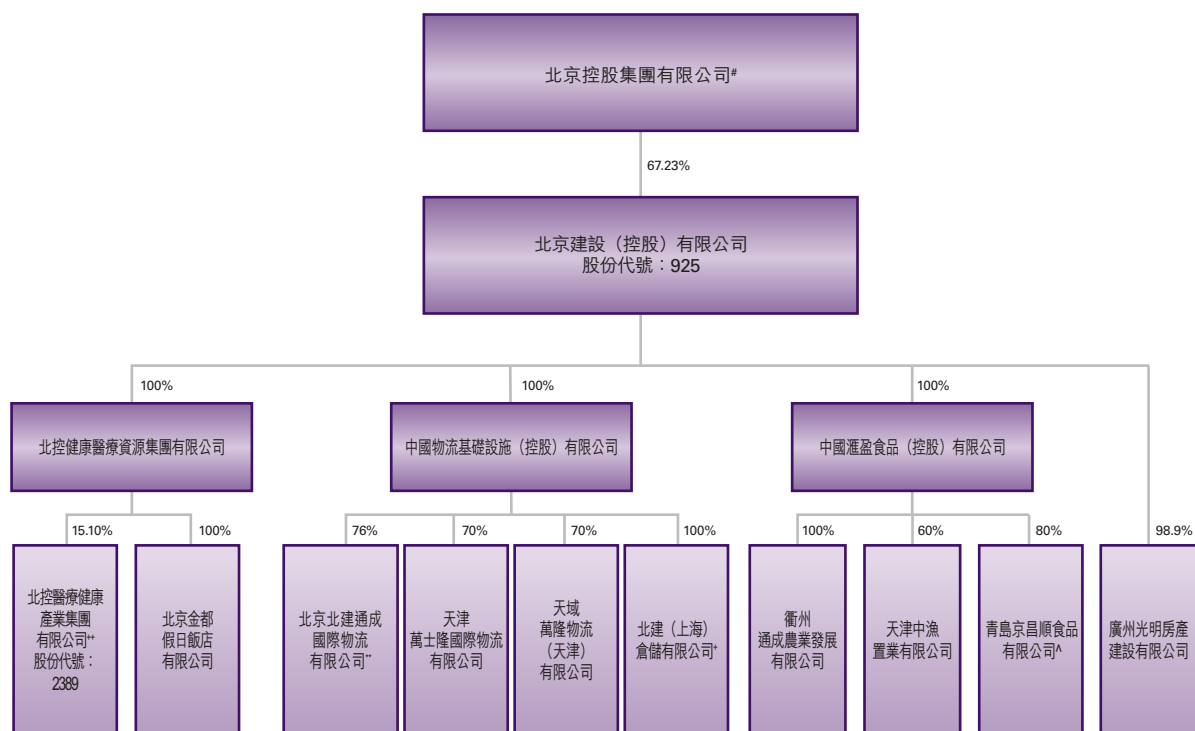
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行國際(中國)有限公司
台北富邦商業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

集團架構

於二零一六年三月二十四日



北京控股集團有限公司透過其全資附屬公司間接持有本公司已發行股本67.23%

** 合營公司

+ 於二零一五年四月十五日，上海凡宜和倉儲有限公司已更名為北建（上海）倉儲有限公司

++ 於二零一五年七月二十九日，正峰集團有限公司已更名為北控醫療健康產業集團有限公司

^ 收購交易已於二零一六年一月十九日完成

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

52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

52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。錢先生於二零一五年四月二十日獲委任為CAQ Holdings Limited（「CAQ」），於澳洲證券交易所上市之公司，上市公司代碼：CAQ）之非執行董事。錢先生於二零零九年七月加入本集團。

蕭健偉先生

47歲，財務總監、營運總監及公司秘書。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」，本公司之聯營公司）之首席財務官。蕭先生於二零一五年四月二十日獲委任為CAQ之非執行董事。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

51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

54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

洪任毅先生

30歲，持有哈佛大學環境工程學學士學位。於加入董事會前，洪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。

胡野碧先生

52歲，胡先生於荷蘭之Netherlands International Institute for Management取得工商管理碩士學位及於中國北京之北京理工大學取得管理工程專業研究生文憑。胡先生擁有逾25年證券及金融服務、併購及企業融資經驗。彼為睿智金融集團有限公司之創辦人兼主席。胡先生為根據證券及期貨條例登記之持牌人，可進行證券交易及就機構融資提供意見之受規管活動。胡先生亦同時擔任華聯國際（控股）有限公司（聯交所股份代號：969）、百威國際控股有限公司（聯交所股份代號：718）及瀚洋物流控股有限公司（聯交所股份代號：1803）之執行董事。此前，胡先生於一九九四年至二零零二年出任星展亞洲融資有限公司（星展銀行有限公司（前稱Development Bank of Singapore Ltd.）之附屬公司）之股票資本市場董事總經理。於二零零二年至二零零五年間，胡先生為博大資本國際有限公司之創辦人兼主席。於二零零六年至今，胡先生為睿智金融集團有限公司（睿智金融國際有限公司之控股公司）之創辦人兼主席。胡先生於二零一五年十二月加入本集團。

獨立非執行董事

葛根祥先生

69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

50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

62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及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。

董事及高級管理層

宋立水先生

58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。

陳旭翔先生

62歲，現為國際友商會會長、中國一帶一路東盟金融發展工作促進委員會主席及中東金邊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

51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

43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。

田躍先生

53歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。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。彼於二零一五年七月獲委任為本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。

姜偉先生

52歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。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。彼於二零一五年九月獲委任為本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。

董事及高級管理層

尹利湛先生

55歲，本公司司庫及中國物流之首席財務官。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。

鄭靜富先生

42歲，本公司財務總監兼副公司秘書。鄭先生畢業於澳洲西部珀斯Curtin University，獲頒商務學士學位，主修會計及財務，再於University of South Australia取得工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。彼於二零一三年十月獲委任為本公司財務總監兼副公司秘書。

李新女士

51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。

熊平芳先生

47歲，熊先生於一九九一年七月取得江西財經大學貿易經濟專業本科文憑，一九九八年在中國人民大學證券金融專業的學習經歷，並已獲得註冊會計師執業資格證書。熊先生擁有逾24年企業財務管理、證券金融領域及企業管理經驗。熊先生亦同時擔任中國物流基礎設施（控股）有限公司董事、北京昱達投資諮詢有限公司董事、北京北建通成國際物流有限公司董事、天津萬士隆國際物流有限公司董事長。並於二零一五年七月委任為本公司之高級副總裁。

吉連國先生

59歲，吉先生於二零零三年在首都經濟貿易大學研修班學習，主修產業經濟學，已獲得中國高級會計師之專業技術資格。吉先生擁有逾40年財務管理及企業管理經驗。吉先生於二零一五年九月委任為本公司之高級副總裁。

林文婷女士

44歲，林女士於一九九六年取得中國人民大學投資經濟專業本科文憑，已獲得註冊造價師之執業資格。林女士擁有逾22年房地產項目開發工程造價及成本管理經驗。林女士於二零一五年九月委任為本公司之高級副總裁。

岳臣先生

52歲，岳先生於一九八五年取得北京工業大學對外經濟專業本科文憑，並已獲得國際商務師之專業技術資格。岳先生擁有逾30年國際貿易及企業管理方面經驗。岳先生亦同時擔任中國物流基礎設施（控股）有限公司董事兼總裁、北京昱達投資諮詢有限公司董事及兼總裁、北建（上海）倉儲有限公司董事長兼總經理。並於二零一五年九月委任為本公司之高級副總裁。

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」）於二零一五年之全年業績。

年內，無懼宏觀經濟反覆，本集團抓緊行業發展機遇，透過於過往年度持續進行收購及投資，成功打造1)電子商貿及保稅倉儲，以及2)冷鏈物流及農產兩大核心業務。同時，本集團積極探索具有長線投資價值之機會，提高本集團日後的盈利能力和回報。

本集團業務表現持續向好，業績穩步增長。二零一五年錄得收入約為港幣296,572,000元，股東應佔綜合溢利約為港幣258,454,000元。回顧年內，業務表現如下：

1. 受惠網上零售快速增長，中國物流業蓬勃發展。二零一五年，中國社會物流總額預計達到人民幣220萬億元。在龐大的市場需求，以及中國中央政府強而有力的政策支持下，本集團的電子商貿及保稅倉儲業務表現理想。目前，集團擁有多個位於北京、上海、天津等一線城市的倉庫項目，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」）、上海浦東新區內之北建（上海）倉儲有限公司（「上海外高橋」），以及於二零一五年十一月取得第一期土地之北京馬駒橋物流園。可出租面積合共821,308平方米，當中正在營運之可出租面積達248,022平方米，年內，正在營運之項目為集團帶來理想收益。

我國優質的物流設施供不應求，為本集團提供發展契機。為了加快建立全國性的物流網絡，本集團年內於多個物流節點承擔新投資，遍佈在天津港、海口、瀋陽、廈門和眉山。有關交易預計可於二零一六年或二零一七年初完成，屆時本集團之電子商貿及保稅倉儲業務之可出售面積將增加至約113萬平方米。目標地區位處各省的交通樞紐，面向龐大的需求，有望在可見的未來為本集團收入作出正面貢獻。

2. 本集團目標把冷鏈物流及農產業務發展為涵蓋源頭至產品安全之食品冷鏈，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、運輸及銷售的一站式業務。截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有合共245,897平方米之冷鏈物流及農產業務可出租面積，分別來自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」）和浙江衢州之衢州通成國際物流有限公司（「衢州通成」）。天津中漁將被發展為水產貿易平台，第一期面積為65,525平方米，倉儲量約為100,000噸。該項目已獲政府驗收並於二零一六年首季正式營業。衢州通成之第一期已於二零一五年八月正式啟用，並正積極規劃第二期的發展工程。

主席報告

我國冷鏈設備落後，供應嚴重不足，因而影響國家食品安全，一直是中央政府高度重視的議題之一。二零一六年，政府把冷鏈物流業發展納入中央一號文件《中共中央國務院關於落實發展新理念加快農業現代化實現全面小康目標的若干意見》中，使其正式成為國家重點發展目標之一。受市場需求和國策推動，本集團目標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，並一直物色具發展潛力的投資項目。年內，本集團就收購一家位於青島的冷鏈物流倉儲設施公司達成協議，交易已於二零一六年一月完成，令本集團之冷鏈物流及農產業務之可出租面積增加至約252,683平方米，運營中倉儲量達到約113,000噸。

有見於中國高居不下的物流成本、物流基建和設備遠遠落後其他國家以至電子商貿崛起，政府在二零一五年推出多個扶持政策，從交通配套、現代物流基建、電子商貿、「互聯網+」概念等多個層面鼓勵物流行業的發展，令物流業的發展前景愈見明朗。二零一六年三月，發改委更表示，於「十三五」期間，將按照引領經濟新常態、貫徹發展新理念的要求，進一步把物流業降本增效和服務國家重大戰略，作為降成本、補短板，推進供給側結構性改革的重點任務，着力推動物流業創新發展。政府大力支持，以及市場需求持續增加，均顯示了物流業未來龐大的紅利。因此，本集團將繼續善用優勢，在物流地產以及其他物流項目，物色更多具發展潛力的投資機會，為股東們爭取更可觀的回報。

本集團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。本集團相信，憑著本集團強大的母公司背景、獲取優質土地資源之優勢、豐富的經驗及穩固客戶基礎等綜合實力，能夠使本集團在行業中脫穎而出，並成為中國物流業基礎設施的領軍企業之一。

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，攜手打造二零一五年的佳績。

副主席
于力

二零一六年三月二十四日

管理層討論及分析

於截至二零一五年十二月三十一日止年度（「二零一五年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣258,450,000元，而於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」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣166,880,000元。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基建業務及提供相關服務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團已形成：1) 電子商貿及保稅倉儲；及2) 冷鏈物流及農產兩大核心業務：

1) 電子商貿及保稅倉儲業務

本集團擁有多個分別位於北京、上海、天津、瀋陽等一、二線城市之物流設施和倉庫，可出租面積合共821,308平方米，當中正在營運之可出租面積達248,022平方米。詳情如下：

集團公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	可出租面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日 之出租率		主要租戶
					二零一五年 (%)	二零一四年 (%)	
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	550,690	-	-	-	InterLog、百世滙通、DHL、 中國中鐵、三惠物流等 (附註1)
北建(上海)倉儲有限公司 (「上海外高橋」)	浦東區東北部浦東新區高橋鎮	100	211,985	211,985	90.03	94.48	日通、Kintetsu Express、 商船三井物流、三運物流、 大昌行等
天津萬士隆國際物流有限公司 (「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	24,321	24,321	85.44	96.4	Kintetsu Express、日通、 嘉里物流、中遠
天域萬隆物流(天津)有限公司 (「天域萬隆」)	天津市空港國際物流區F號	70	34,312	11,716	100	100	順豐速運(附註2)
總計			821,308	248,022			

* 本集團之合營企業。

附註1：北建通成之租戶已簽訂具法律約束力之意向書。

附註2：順豐速運已承租天域萬隆第一期全期共11,716平方米，並已訂立意向書，於第二期落成時承租第二期全期共22,596平方米。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 電子商貿及保稅倉儲業務(續)

- (a) 馬駒橋物流園將分三期落成，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。本集團已於二零一五年十一月三日成功取得第一期之土地，預計可發展為擁有可出租面積約291,340平方米之現代化倉庫。潛在租戶已簽訂有關租賃之具法律約束力意向書。目前該項目約300,000平方米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。第一期建築工程預期將於二零一六年六月底施工。
- (b) 上海外高橋包括23個倉庫。於二零一五年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為90.03%。於二零一五年財政年度，可出租面積之平均出租率約為90.37%，較二零一四年財政年度約81.54%上升約8.83個百分點。於二零一五年財政年度，除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.42元。此項目於二零一六年之出租率預期將維持於相同水平。然而，鑑於Global Logistics Properties Ltd(國內最大物流業者)即將啟用一個規模相若之新倉庫，競爭將會越趨激烈。
- (c) 天津萬士隆之倉庫為天津濱海國際機場唯一保稅倉庫。於二零一五年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為85.44%。於二零一五年財政年度，可出租面積之平均出租率約為93.32%，較二零一四年財政年度約98.73%下跌約5.41個百分點，原因為中國經濟衰退導致進口貨品減少。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.59元。
- (d) 天域萬隆第一期倉庫已獲順豐速運全面承租，除營業稅前平均日租約為每平方米人民幣0.84元。於二零一五年四月二十三日，本集團與順豐速運訂立意向書，以於第二期倉庫落成時進一步出租第二期倉庫全期約22,596平方米，相應租約訂金已經收訖。除營業稅前日租計劃約為每平方米人民幣1.08元，而第二期預計將於二零一六年十一月前交付予順豐速運。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

1) 電子商貿及保稅倉儲業務（續）

除上述者外，本集團於二零一五年財政年度就此項業務承擔之其他新投資包括：

- (a) 於二零一五年六月二十四日，北建通成訂立合資合同，據此將會成立一間新合資公司，以投資於天津港項目。天津港項目將佔地合共約394,000平方米，分兩期發展。第一期位於天津自由貿易試驗區，將佔地約176,000平方米。該土地將發展為一幢綜合大樓，包括約20,000平方米之普通倉儲設施、約14,000平方米之保稅冷凍倉儲設施、約9,700平方米之海關管理保稅倉、約8,000平方米之辦公室及約4,600平方米之集裝箱貨場。第二期位於天津自貿區外，惟毗連第一期土地，將佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先被收購，第二期土地之收購有待新合資公司落實。第一期土地預計將於二零一六年收購。
- (b) 於二零一五年九月二十二日，本集團與多名訂約方訂立一份框架協議，以收購海南達通倉儲有限責任公司（「達通倉儲」）之80%股權。達通倉儲擁有一幅位於海南省海口市澄邁縣之土地（「澄邁土地」），並為其發展商。根據該框架協議，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以代價約人民幣140,100,000元收購達通倉儲之80%股權。達通倉儲會將澄邁土地發展為約50,226平方米之倉庫，並已與一名潛在租戶（為中國領先電子商貿企業）簽訂意向書全面承租該倉庫。除營業稅前之潛在租金收入將約為每天每平方米人民幣0.9元，而每年租金增幅約為3%。此項交易預計將於二零一六年七月完成。
- (c) 於二零一五年十一月六日，本集團與多名訂約方訂立一份框架協議，以收購和超物流（瀋陽）有限公司（「和超物流」）之80%股權。和超物流擁有一幅位於遼寧省瀋陽市于洪區之土地（「于洪土地」），並為其發展商。根據該框架協議，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以不超過約人民幣151,690,000元之代價認購進遠投資有限公司（和超物流之直接控股公司）之新股份及收購其現有股份，從而收購和超物流之80%權益。和超物流會將于洪土地發展為約52,422平方米之倉庫（連配套設施），大部分面積已出租予潛在租戶。除營業稅前之潛在租金收入將約為每天每平方米人民幣0.95元。此項交易預計將於二零一六年十二月或二零一七年一月完成。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

1) 電子商貿及保稅倉儲業務（續）

- (d) 於二零一五年十一月十七日，本集團與多名訂約方就收購廈門遜達洪通倉儲有限公司（「廈門遜達」）簽訂股權協議。據此，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以代價約人民幣172,900,000元收購廈門遜達之80%股權。廈門遜達位於福建省廈門市，擁有五座可出租面積合共約79,923平方米之倉庫，已全部租予中國三家大型電子商貿企業。除營業稅前之租金收入將約為每天每平方米人民幣0.925元。此項交易已於二零一六年四月完成。
- (e) 於二零一五年十一月十七日，本集團與多名訂約方就收購眉山遜達洪通倉儲有限責任公司（「眉山遜達」）簽訂股權協議。據此，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以代價約人民幣122,830,000元收購眉山遜達之60%股權。眉山遜達位於四川省眉山市，擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫，其中24,660.36平方米已租予中國一家大型電子商貿企業。除營業稅前之租金收入將約為每天每平方米人民幣0.94元。眉山遜達亦擁有一幅未開發土地，面積約為33,333平方米。此項交易已於二零一六年四月完成。

於上述擬進行交易完成後，電子商貿及保稅倉儲業務之可出售面積將由合共約821,308平方米增加至約1,130,000平方米，將於以後年度為本集團收入作出正面貢獻。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈物流及農產業務

本集團發展之首要重點為於中國建立專門處理食品之全國性冷鏈物流設施及農產業務貿易平台。

本集團現時經營合共245,897平方米之冷鏈物流及農產業務可出租面積，詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	設施類型	可出租 面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日 之佔用率		主要租戶
						二零一五年 (%)	二零一四年 (%)	
天津中漁置業有限公司 (「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	65,525	65,525	-	-	張俊青先生
衢州通成農業發展有限公司 (「衢州通成」)	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	180,372 (附註1)	34,815	100	-	Quzhou Fruit and Vegetable Association、 Quzhou Counsel of Dry Grocery
總計				245,897	100,340			

附註1：衢州通成第一期全期約為34,815平方米，而第二期全期約為145,557平方米。

- (a) 天津中漁現正發展為水產貿易平台，第一期面積為65,525平方米，倉儲量約為100,000噸。現有約53,000平方米之閒置土地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。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

2) 冷鏈物流及農產業務（續）

- (b) 衢州通成與衢州市人民政府合作經營一個新發展綜合項目，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，過往全年營業額約人民幣52億元。可出租面積達34,815平方米之第一期已全部租出。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物業內達成之所有交易收取1%佣金收入。第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用。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145,557平方米，包括商舖約83,293平方米、冷凍倉庫約25,000平方米、一般倉庫約23,000平方米、物流分配區約4,408平方米及酒店約9,856平方米。我們預期項目將於二零一七年六月或之前竣工。

除上述者外，本集團於二零一五年財政年度就此項業務承擔之其他新投資包括：

- (a) 於二零一五年十一月二十七日，本集團與捷凱投資有限公司訂立一份股份購買協議，據此，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以代價約人民幣40,000,000元收購青島京昌順食品有限公司（「京昌順」）之80%股權。項目公司之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，現時擁有一幅約15,351.5平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。此項交易已於二零一六年一月完成。

於上述交易完成後，冷鏈物流及農產業務之可出租面積將由合共約245,897平方米增加至約252,683平方米。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

3) 除上述兩項業務外，本集團其他營運資產包括下列項目：

- (a) 廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」）擁有光明廣場之99%權益。該廣場位於中國廣州市越秀區之北京路購物區，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星滙電影城及摩登百貨後，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，預期收入將於未來數年每年增加。光明廣場現時之出租率維持於約90.21%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）為本集團之全資附屬公司，擁有北京一間四星級商務休閒酒店，為商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。金都假日飯店位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，二零一五年財政年度之平均入住率一直維持於約78.39%。該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。

4) 本集團亦擁有其他有價值投資，包括：

- (a) 北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」，聯交所股份代號：2389，原名為「正峰集團有限公司」）：本集團於二零一四年收購北控醫療健康20.86%股權，成為其單一大股東。於二零一五年財政年度完成配售新股份後，本集團持有北控醫療健康15.14%股權，維持單一大股東地位。北控醫療健康已完成多個醫療相關的收購行動，正式將業務活動轉變為從事發展醫療、健康及養老相關之基建業務。本集團相信於可見未來中國的醫療保健行業將迅速發展，投資北控醫療健康可望為本集團帶來豐厚回報。本集團於北控醫療健康之投資分類為可供出售股本投資。
- (b) CAQ Holdings Limited（「CAQ」）（澳洲證券交易所代號：CAQ）：本集團於二零一五年財政年度透過注入海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，本集團擁有其40%股權）換取CAQ之83,000,000股新股份，相當於CAQ約12.67%股權。海口安基將於中國營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築物，可出租面積共計約87,165平方米，供珠寶及高端產品使用。海口安基亦將於中國發展珠寶電子商貿業務。鑑於中國之珠寶銷售大增，年增長率超過40%，本集團相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本集團及其股東整體受惠。本集團於CAQ之投資分類為可供出售股本投資。

管理層討論及分析

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。二零一五年，中國社會物流總額預計可達人民幣220萬億元。然而，礙於物流基建不足，中國的物流成本一直居高不下，對整個零售市場及國家經濟發展帶來一定影響，因此，中國政府多次強調物流業對國家整體之重要性。繼二零一四年公佈《物流業發展中長期規劃(2014-2020年)》後，中國國務院於二零一五年五月出台《關於大力發展電子商務加快培育經濟新動力的意見》，提出推動傳統商貿流通企業發展電子商務、支援物流配送終端及智慧物流平台建設等諸多扶持舉措。同月，中國商務部推出《「互聯網+流通」行動計劃》，銳意加快互聯網與流通產業的深度融合。國家發展和改革委員會發佈的《關於加快實施現代物流重大工程的通知》亦明確表示將加大對重要節點和薄弱環節物流基礎設施項目建設的支援力度，其後又指在「十三五」期間，進一步把物流業作為降成本、補短板，推進供給側結構性改革的重點任務，着力推動物流業創新發展。受惠國家大力支持，中國的物流業已經進入快速發展階段，當中以物流基建的發展最為迅速。

中國的食品安全是另一個受到高度關注的問題。隨着經濟發展和人均收入上升，民眾對食品安全和食品品質的要求愈來愈高。作為維持食品品質的重要一環，市場對冷鏈設施的需求和要求大幅提升。然而，中國現有的冷鏈設施仍然不足且效能欠佳，大多為高能耗、低處理量之舊式設施，每年因此而腐壞之食品數以百萬噸計。根據前瞻產業研究院發表的《2016-2021年中國冷鏈物流行業市場前瞻與投資戰略規劃分析報告》，二零一四年，我國冷鏈物流需求量高達10,488萬噸，但冷鏈物流覆蓋率僅有20%-30%。有見於冷鏈設施供不應求的問題日益嚴峻，本集團有意抓緊此龐大的市場機遇，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。冷鏈物流業發展更被納入二零一六年中央一號文件《中共中央國務院關於落實發展新理念加快農業現代化實現全面小康目標的若干意見》中，成為國家重點發展目標之一。在國家的大力支持下，本集團將循序漸進，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、物流相關融資等其他增值服務之網絡。基於對現代化冷鏈物流之需求殷切，市場普遍相信投資於冷凍倉庫可帶來具吸引力之回報。由於中國冷鏈設施市場內缺乏傑出優秀的領先企業，故本集團相信日後可在此市場取得重要一席。

管理層討論及分析

業務前景（續）

本集團目前的核心業務集中在中國的物流重心地段，包括天津、北京、上海等。受惠於《京津冀協同發展規劃綱要》，京津冀三地將達到交通一體化，預計本集團現有的物流設施將享有更大的地理和交通優勢。本集團矢志繼續於全國各地擴展設施網絡，並已瞄準國家對各個地區發展方針作出的策略性佈置。同時，本集團將繼續提高其各個物流設施的質素，提高服務水平和安全標準。

本集團深信作為擁有多年營運經驗之國營企業，本集團具有一定的核心競爭力。首先，本集團在取得土地方面較有優勢，現時地方和地區政府抗拒提供土地發展物流，原因是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。本集團作為信譽良好之國營企業，能避免取地之苦。其次，憑藉母公司之深厚背景，本集團的發展資金成本亦相對較低，相比其他私人企業介乎8%至20%之資金成本，本集團現時之平均資金成本僅約5.5%。更重要的是，經過多年營運，本集團已累積穩固的客戶群，當中包括各行各業多家大型企業，如京東、敦豪國際、嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運等。本集團與客戶保持之穩定關係乃寶貴資源，為本集團新項目提供潛在租戶。

本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。二零一五年，本集團已積極拓展全國物流設施網絡，進軍了福建、四川、海南、山東、遼寧等省份之重點物流城市。未來，本集團將繼續發掘更多具發展潛力的物流節點，積極拓展物流網絡。本集團於年初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。同時，隨着中國政府大力推動「一帶一路」，與多個國家建立各方面的緊密合作，本集團將物色適當的投資機會，把握時機將業務推廣至其他地區。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

二零一五年財政年度之收入(扣除營業稅)約為港幣296,570,000元,較二零一四年財政年度約港幣202,980,000元增加約港幣93,590,000元(或46.11%)。二零一五年財政年度之毛利約為港幣231,360,000元,較二零一四年財政年度約港幣166,640,000元增加約港幣64,720,000元(或38.84%)。收入增加主要是由於(i)二零一五年財政年度確認全年收入,而二零一四年八月完成收購金都假日飯店後僅錄得約四至六個月之收入,以及於二零一四年七月將廣州光明由合營企業重新分類為附屬公司;(ii)天域萬隆第一期已於二零一四年九月交付予租戶;(iii)衢州通成帶來新的收入貢獻;及(iv)上海外高橋的收入貢獻增加所致。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括:

資產名稱	二零一五年財政年度		二零一四年財政年度		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 %
上海外高橋	116,245	96.48	106,815	94.36	9,430	2.12
天津萬士隆	15,937	93.62	17,740	96.57	-1,803	-2.95
天域萬隆	4,330	98.84	1,286	100.00	3,044	-1.16
光明廣場	58,341	85.16	23,494	88.63	34,847	-3.47
金都假日飯店	96,274	47.81	43,925	45.30	52,349	2.51
衢州通成	1,905	100	-	-	1,905	不適用
陸港*	3,540	67.68	9,723	68.87	-6,183	-1.19
本集團	296,572	78.01	202,983	82.09	93,589	-4.08

* 於二零一五年財政年度,本集團在出售智健有限公司(為陸港之中介控股公司)後出售其於陸港之全部權益。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

收入及毛利分析（續）

上海外高橋

二零一五年財政年度來自上海外高橋之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣116,250,000元，較二零一四年財政年度約港幣106,820,000元增加約港幣9,430,000元（或8.83%）。收入貢獻增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率因產生之物業代理佣金減少而由二零一四年財政年度約94.36%微升至二零一五年財政年度約96.48%。

天津萬士隆

二零一五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15,940,000元，較二零一四年財政年度約港幣17,740,000元減少約港幣1,800,000元（或10.15%）。收入貢獻減少主要是由於平均出租率下降所致。毛利率因產生額外維修保養成本而由二零一四年財政年度約96.57%下跌至二零一五年財政年度約93.62%。

天域萬隆

於二零一五年財政年度，天域萬隆第一期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣4,330,000元，較二零一四年財政年度約港幣1,290,000元增加約港幣3,040,000元（或235.66%）。收入貢獻增加主要是由於二零一五年財政年度確認全年收入，而二零一四年九月中將倉庫移交順豐速運使用後僅確認約三個半月之收入。毛利率因產生額外維修保養成本而由二零一四年財政年度100%微跌至二零一五年財政年度約98.84%。

光明廣場

光明廣場之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣58,340,000元，較二零一四年財政年度約港幣23,500,000元增加約港幣34,840,000元（或148.26%）。收入貢獻增加主要是由於二零一五年財政年度確認全年收入，而二零一四年財政年度僅確認五個月之收入。毛利率因產生額外物業管理成本而由二零一四年財政年度約88.63%微跌至二零一五年財政年度約85.16%。

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

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。於二零一五年財政年度,酒店營運之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣96,270,000元,毛利率則為47.81%。平均客房出租率約為78.39%,而客房平均房價則約為每天人民幣553.26元。二零一五年財政年度之住宿收入約為港幣61,030,000元,而住宿收入毛利率則約為53.28%。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之其他銷售。二零一五年財政年度之餐飲銷售收入約為港幣21,700,000元,毛利率約為8.19%。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。二零一五年財政年度提供配套服務之收入約為港幣13,540,000元,而毛利率則約為86.66%。

衢州通成

衢州通成一期已於二零一五年八月開業。二零一五年財政年度之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣1,910,000元。由於二零一五年財政年度並無產生任何直接開支,故毛利率為100%。

出售附屬公司之收益

於二零一五年四月十七日,本集團完成向CAQ出售Rayport Limited(「Rayport」)全部權益。Rayport持有海口安基40%股權。作為收購Rayport全部權益之代價,CAQ已發行83,000,000股新股份。於完成後,本集團持有CAQ之12.67%股權,並錄得出售Rayport全部權益之收益約港幣57,610,000元。

於二零一五年五月二十九日,本集團完成向北控醫療健康出售智健有限公司全部權益。智健有限公司持有陸港之82.24%股權。本集團已於二零一五年期間收取現金代價港幣408,000,000元,本集團錄得出售收益約港幣144,630,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

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。

出售一間聯營公司之收益

本集團就北控醫療健康於二零一五年財政年度由一間聯營公司變為可供出售股本錄得公平值變動收益約港幣174,340,000元。

視作出售一間聯營公司部分權益之收益

於二零一五年財政年度，本集團在北控醫療健康完成配售新股份後錄得視作出售收益約港幣46,590,000元。

其他收入

二零一五年財政年度之其他收入及收益淨額約為港幣48,090,000元，較二零一四年財政年度約港幣28,820,000元增加約港幣19,270,000元（或66.86%）。其他收入及收益淨額增加主要源於平均現金結餘增加令利息收入增加約港幣18,970,000元。

銷售及分銷開支

於二零一五年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣17,560,000元，較二零一四年財政年度約港幣5,830,000元增加約港幣11,730,000元（或201.20%）。銷售及分銷開支增加主要是由於二零一五年財政年度確認金都假日飯店之全年開支，而二零一四年財政年度僅確認五個月之開支；另外衢州通成自二零一五年八月十八日開始營運以來產生銷售開支。

行政開支

二零一五年財政年度之行政開支約為港幣191,750,000元，較二零一四年財政年度約港幣180,000,000元增加約港幣11,750,000元（或6.53%）。行政開支增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)二零一五年財政年度確認金都假日飯店及廣州光明之全年員工成本，而二零一四年財政年度則確認大約四至六個月之開支，員工成本因而增加約港幣18,520,000元；(ii)因授出購股權而產生之以權益結算之購股權開支減少約港幣34,920,000元（二零一五年：約港幣20,240,000元；二零一四年：約港幣55,160,000元）；(iii)法律及其他專業費用因二零一五年財政年度評估及審閱更多潛在投資機會而增加約港幣17,630,000港幣；及(iv)折舊增加約港幣10,620,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

賠償撥備

二零一五年財政年度之賠償撥備約為港幣12,390,000元，較二零一四年財政年度約港幣2,240,000元增加港幣10,150,000元（或453.13%）。有關撥備乃涉及因興建光明廣場而向受影響居民作出之拆卸及搬遷賠償。本年度撥備增加是由於土地價值（參照附近地區之土地價值計算）上升所致。

其他開支

二零一五年財政年度之其他開支約為港幣83,010,000元，較二零一四年財政年度約港幣32,000,000元增加約港幣51,010,000元（或159.4%）。其他開支增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)外匯虧損主要因人民幣貶值而由二零一四年財政年度約港幣20,100,000元增加約港幣36,860,000元至二零一五年財政年度約港幣56,960,000元；(ii) CAQ股份投資於年末之公平值變動令二零一五年財政年度產生減值虧損約港幣18,330,000元；及(iii)二零一五年財政年度並無產生顧問服務之權益結算購股權開支，而二零一四年財政年度產生約港幣11,690,000元之有關開支。

財務費用

二零一五年財政年度之財務費用約為港幣178,850,000元，較二零一四年財政年度約港幣123,920,000元增加約港幣54,930,000元（或44.33%）。二零一五年財政年度之財務費用主要包括：(i) PAG可換股債券之應計利息及票息分別約港幣40,700,000元及約港幣24,610,000元（二零一四年：分別約港幣31,610,000元及港幣21,850,000元）；(ii)銀行及其他貸款利息約港幣96,620,000元，其主要因平均借款增加而較二零一四年財政年度約港幣70,420,000元增加約港幣26,200,000元（或37.21%）；及(iii)於二零一五年十一月二十日發行美元債券後產生之利息約港幣16,920,000元。

分佔合營企業之溢利及虧損

於二零一五年財政年度分佔合營企業之收益約港幣4,680,000元完全來自北建通成之貢獻，較二零一四年財政年度分佔之虧損約港幣20,440,000元增加約港幣25,120,000元，主要源自北建通成之銀行存款利息收入增加。

分佔聯營公司之溢利及虧損

於二零一五年財政年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣380,000元，較二零一四年財政年度之收益約港幣2,770,000元減少約港幣3,150,000元。

資產總值

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產總值約為港幣11,466,540,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣9,555,330,000元增加約港幣1,911,210,000元（或20.00%）。資產總值增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)於二零一五年十一月二十日發行美元債券後收取之所得款項淨額約港幣2,258,370,000元；(ii)投資物業公平值收益約港幣99,340,000元；及(iii)償還銀行貸款約港幣400,000,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

負債總額

於二零一五年十二月三十一日，本集團之負債總額約為港幣7,005,860,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣5,243,370,000元增加約港幣1,762,490,000元（或33.61%）。負債總額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)於二零一五年十一月二十日發行美元債券約港幣2,258,370,000元；(ii)於二零一五年財政年度借款減少淨額約港幣272,170,000元；及(iii)向關連公司償還約港幣216,640,000元。

權益總額

於二零一五年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣4,220,420,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣4,161,840,000元增加約港幣58,580,000元（或1.41%）。本公司股東應佔權益總額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)外匯換算儲備減少；及(ii)二零一五年財政年度之溢利。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣5,313,390,000元（二零一四年十二月三十一日：約港幣3,333,910,000元），其中包括：(i)約港幣2,032,220,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣413,070,000元來自PAG可換股債券；(iii)約港幣609,730,000元來自可贖回股本工具；及(iv)約港幣2,258,370,000元來自美元債券。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券、可贖回股本工具及美元債券總額（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43.89%（二零一四年十二月三十一日：約48.52%）。於二零一五年十二月三十一日之資本負債比率下降主要源於二零一五年十二月三十一日之未償還銀行及其他借款結餘（不包括美元債券）減少。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,032,220,000元，其中43.39%、44.87%及11.74%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中，88.96%須於一年內償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3,355,430,000元，其中46.87%、17.49%及35.64%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，PAG可換股債券之票息率為每年4厘，而美元債券之票息率為每年5.5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。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為116.92%及116.89%（二零一四年十二月三十一日：流動比率及速動比率分別約為73.82%及73.76%）。於二零一五年十二月三十一日，本集團已遵守貸款融資協議、PAG可換股債券認購協議及美元債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一五年十二月三十一日，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1,957,960,000元（二零一四年：港幣2,092,150,000元），較去年減少港幣134,190,000元。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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23,000,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣42,000,000元）之擔保。

資本開支

於二零一五年財政年度，本集團已動用約港幣430,850,000元（二零一四年：約港幣3,020,850,000元）作為資本開支，包括於二零一五年財政年度購買物業、廠房及設備以及投資物業。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約港幣1,115,490,000元，包括以下各項承擔：

- (i) 就天域萬隆（本集團擁有70%權益之附屬公司）第二期之倉庫承擔之未付建築成本約人民幣3,520,000元（相等於約港幣4,210,000元）；
- (ii) 就天津中漁（本集團擁有60%權益之附屬公司）之冷凍倉儲倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣43,570,000元（相等於約港幣51,990,000元）；
- (iii) 就衢州通成（本集團之全資附屬公司）之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣67,080,000元（相等於約港幣82,760,000元）；
- (iv) 就武漢項目之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣301,940,000元（相等於約港幣360,270,000元）；
- (v) 就達通倉儲項目（倘交易順利完成則為本集團之全資附屬公司）應付未付之代價約人民幣84,090,000元（相等於約港幣100,340,000元）；

管理層討論及分析

財務回顧(續)

資本承擔(續)

- (vi) 就瀋陽項目(倘交易順利完成則為本集團擁有80%權益之附屬公司)應付未付之代價約人民幣163,120,000元(相等於約港幣194,630,000元);
- (vii) 就廈門遜達項目(本集團擁有80%權益之附屬公司)應付未付之代價約人民幣147,920,000元(相等於約港幣176,500,000元);
- (viii) 就眉山遜達項目(本集團擁有60%權益之附屬公司)應付未付之代價約人民幣97,830,000元(相等於約港幣116,740,000元);及
- (ix) 就京昌順項目(本集團之全資附屬公司,交易已於二零一六年一月十九日完成)應付未付之代價約人民幣23,520,000元(相等於約港幣28,060,000元)。

外匯風險

本集團主要於中國營運,而其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算。與此同時,匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算,進而影響我們的資產淨值。由於本集團現時部分借款及現金結餘以港幣及美元計值,故倘人民幣兌港幣升值/貶值,則本集團將會錄得資產淨值增加/減少。於二零一五年財政年度,本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率之波動可能會對本集團構成重大財務影響,故本集團將密切留意其面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

(a) 於天津港成立新合資公司

於二零一五年六月二十四日,北建通成訂立合資合同,據此將會成立一間新合資公司以投資於天津港項目。天津港項目將佔地合共約394,000平方米,並將分兩期發展。第一期位於天津自由貿易試驗區,將佔地約176,000平方米。該土地將發展為一幢綜合大樓,包括約20,000平方米之普通倉儲設施、約14,000平方米之保稅冷凍倉儲設施、約9,700平方米之海關管理保稅倉、約8,000平方米之辦公室及約4,600平方米之集裝箱貨場。第二期位於天津自貿區外,惟毗連第一期土地,將佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先被收購,而第二期土地之收購有待新合資公司落實。於本報告日期,該項交易尚未完成,並須待若干先決條件達成後方可作實。有關成立一間新合資公司之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十四日之公佈。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

重大投資及收購(續)

(b) 收購達通倉儲之80%股權

於二零一五年九月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份框架協議，以收購達通倉儲之80%股權，代價為人民幣140,092,500元(可按框架協議所載調整機制調整)。此項目位於中國海南省海口市澄邁縣，將發展為面積約50,226平方米之物流倉庫(連配套設施)。於本報告日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十二日之公佈。

(c) 收購中國馬駒橋物流園之土地使用權

於二零一五年十一月三日，北建通成於北京市土地整理儲備中心通州分中心組織及舉辦之公開招標拍賣中，成功競投佔地約350.6畝之兩幅土地(「該場址」)之土地使用權，現金代價為人民幣369,888,475元。該場址獲准作倉庫發展用途，土地使用權為期50年。代價已於二零一五年十一月二十四日悉數支付。

(d) 收購和超物流之80%股權

於二零一五年十一月六日，本集團與一名獨立第三方訂立一份框架協議，收購和超物流之80%股權，代價不超過人民幣151,687,360元(可按框架協議所載調整機制調整)。此項目位於中國遼寧省瀋陽市于洪區，將發展為面積約52,422平方米之物流倉庫(連配套設施)。於本報告日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月六日之公佈。

(e) 收購廈門遜達之80%股權及眉山遜達之60%股權

於二零一五年十一月十七日，本集團與多名獨立第三方訂立多份協議，據此，海寶收購廈門遜達之80%股權及迅寶收購眉山遜達之60%股權，代價分別約為人民幣172,920,000元及人民幣122,830,000元(兩者均可按協議所載調整機制調整)。廈門項目位於同安工業區，該土地已發展為五座倉庫，可出租面積合共約為79,923平方米。眉山項目位於眉山經濟開發區，該土地已發展為四座倉庫，可出租面積合共約為97,809平方米。交易已於二零一六年四月一日完成。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十七日之公佈。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

重大投資及收購(續)

(f) 收購京昌順之80%股權

於二零一五年十一月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，收購Vision Crystal Limited(持有京昌順之80%股權)，代價約為人民幣40,000,000元。此項目從事於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。該項交易已於二零一六年一月十九日完成。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十七日之公佈。

資產押記

於二零一五年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,514,140,000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、收購一項業務及一幢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，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

履行營運收入保證

根據日期為二零一三年三月六日有關收購香港海博國際投資集團有限公司之買賣協議，該等賣方已保證天津萬士隆於由完成日期起計三年內每年之實際營運收入至少為人民幣14,000,000元(「保證金額」)，亦已承諾上述三年各年之金額如有不足，將以現金向天津萬士隆彌償及支付。另一方面，倘上述三年各年天津萬士隆之實際營運收入超過保證金額，本公司已承諾向該等賣方支付，或促使天津萬士隆向該等賣方支付所有超出保證金額之款額。天津萬士隆於第二年錄得之實際營運收入約為人民幣13,940,000元，較保證金額少。賣方須向天津萬士隆支付不足之數。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用530名(二零一四年：549名)僱員。於二零一五年財政年度，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93,100,000元(二零一四年：約港幣117,230,000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。管理層及董事會之薪酬委員會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之企業管治，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，惟下文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、洪任毅先生及胡野碧先生；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，現任董事已於截至二零一五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	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	✓	
洪任毅先生	✓	
胡野碧先生		
劉學恒先生（於二零一五年十二月二十三日辭任）	✓	
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	✓	

企業管治報告

董事會（續）

會議

截至二零一五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	4	2	3	2	2
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
于力先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
錢旭先生	4/4	不適用	不適用	2/2	0/2
蕭健偉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
姜新浩先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
遇魯寧先生	4/4	不適用	3/3	2/2	0/2
洪任毅先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
胡野碧先生	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
劉學恒先生（於二零一五年 十二月二十三日辭任）	2/3	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事					
葛根祥先生	4/4	2/2	3/3	2/2	2/2
朱武祥先生	4/4	2/2	不適用	不適用	0/2
陳進思先生	4/4	2/2	3/3	2/2	2/2
宋立水先生	4/4	2/2	3/3	2/2	1/2
陳旭翔先生	2/4	0/2	2/3	1/2	0/2

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。

於截至二零一五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

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度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」）之守則條文，惟以下所披露者除外。

根據守則條文A.6.7，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之意見。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A.6.7。

根據守則條文E.1.2，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。董事會迄今仍未推選及委任本公司主席。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二零一五年六月十五日舉行之股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）。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，且審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一五年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

董事委員會

為加強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。董事會自二零一六年三月二十四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守則及合規手冊（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。

本集團截至二零一五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」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

投資及風險管理委員會

投資及風險管理委員會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胡野碧先生（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。薪酬委員會採納擔任董事會顧問之方式作為其運作模式，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，而董事會保留批准執行董事及高級管理層薪酬之最終權力。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所承擔之職責等因素，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，並就此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，外部核數師就年度核數服務收取之酬金約為港幣3,800,000元；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為港幣2,100,000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。

於截至二零一五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、營運總監及執行董事。彼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，年內接受不少於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。在編製截至二零一五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59頁至60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(附有於股東特別大會投票之權利)合共不少於十分之一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自行按盡可能與董事會召開股東特別大會相同之方式召開股東特別大會,惟召開之任何會議不得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。

股東向董事會作出查詢之程序

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,向董事會作出查詢。股東亦可於本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

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。

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，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。於截至二零一五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」）截至二零一五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1。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

本集團截至二零一五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61頁至156頁之財務報表內。董事會不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

本集團年內業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於本年報第8頁至9頁之主席報告內。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註48。自截至二零一五年十二月三十一日止財政年度結束以後所發生影響本集團之重要事件，詳見財務報表附註49。以財務關鍵表現指標對本集團年內表現進行之分析載於第10頁至28頁之管理層討論及分析內。另外，有關本集團之環境政策、與其主要持份者之關係、主要風險及不明朗因素以及遵守對本集團有重大影響之相關法律及法規之討論，載於本年報第39頁至40頁之董事會報告內。

環境政策

本集團相信可持續發展乃本集團業務之重要一環。本集團旨在為各持份者締造長遠價值，並以克盡社會責任之方針經營業務，為社會貢獻出一分力。本集團致力支持環境可持續性，恪守中國中央及省市政府之環保法律及法規，包括有關空氣污染及廢物廢水排放之法規。本公司亦致力推動節約能源，積極應對氣候變化，並採取多項措施促進能源高效應用，當中包括對所用消耗品（如碳粉盒和紙張）持續實施內部回收措施以及落實多項省電節能政策，以減少經營業務對環境之影響，從而達至可持續發展之目標。

遵守相關法律及法規

年內，就本集團所悉，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運產生重大影響之適用法律及法規。

董事會報告

與持份者之關係

本集團認同其僱員、客戶、供應商及業務夥伴乃本集團可持續發展之關鍵。本集團致力與其僱員建立密切及關顧之關係，提供具競爭力之薪酬待遇以吸引及激勵僱員，並定期檢討薪酬待遇以作出必要之調整，務求符合市場標準。本集團透過採購評估或招標程序甄選主要供應商或承包商，並定期檢討採購及招標程序，確保程序之運作公開、公平。本集團矢志提供優質服務，以滿足客戶需要及要求，並透過持續溝通交流，鞏固與其業務夥伴之合作關係。

主要風險及不明朗因素

本集團之貨倉設施租戶主要包括物流公司及需要大量儲存空間之公司（如電子商務營運者及貨運代理人），有關業務及其前景相當視乎客戶本身之儲存需要，而儲存需要又受到國內消費及跨境貿易之交易量影響。全球經濟環境錯綜複雜，中國經濟增長受下行壓力拖累相對放緩，可能嚴重影響客戶之業務，繼而影響對中國國內貨倉設施之需求。倘出租率或佔用率下跌，或在續租或羅致新租戶方面出現困難，則可能會對財務表現產生重大不利影響。本集團無法確保現有租戶在租期屆滿後續租，亦無法確保能物色替補租戶，即使物色到替補租戶，亦無法確保彼等會接受相等於或高於現行租金之租金。

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158頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零一五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13及14。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第157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36、37及32。

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

於截至二零一五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。

董事會報告

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38及51以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，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333,339,000元。

於二零一五年十二月三十一日，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，於二零一五年十二月三十一日，本公司為數港幣1,705,102,000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、彼等之任何聯繫人或就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上之股東擁有本集團五大客戶及供應商之任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

于力先生(副主席)

錢旭先生(總裁)

蕭健偉先生(財務總監、營運總監兼公司秘書)

姜新浩先生

遇魯寧先生

洪任毅先生

胡野碧先生

劉學恒先生(於二零一五年十二月二十三日辭任)

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

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，遇魯寧先生、洪任毅先生、胡野碧先生、葛根祥先生及朱武祥先生將輪席告退，惟彼等符合資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

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

董事會變動及董事資料變動

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

董事會變動

劉學恒先生辭任本公司執行董事及投資及風險管理委員會主席，並調任為本公司顧問，由二零一五年十二月二十三日起生效。

胡野碧先生獲委任為本公司執行董事及投資及風險管理委員會主席，由二零一五年十二月二十三日起生效。

董事會報告

董事資料變動

錢旭先生及蕭健偉先生獲委任為CAQ Holdings Limited之非執行董事，由二零一五年四月二十日起生效。

陳旭翔先生於二零一五年獲委任為中國一帶一路東盟金融發展工作促進委員會副主席。

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補償（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35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。

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37。

董事之交易、安排及合約利益

除下文「關連人士交易」及「關連交易及持續關連交易」兩節所披露之交易外，本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無進行或訂立任何本公司董事或與該董事有關之實體直接或間接擁有重大利益且於年內或年末持續有效之其他重大交易、安排或合約。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本集團全部業務或其中任何重大部分之管理及行政合約。

董事會報告

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。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五名獨立非執行董事，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

於二零一五年十二月三十一日，董事及本公司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	0.143
胡野碧先生	受控制法團	7,000,000	0.103
		16,690,000	0.246

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，於二零一五年十二月三十一日，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之利益與本公司股東之利益聯繫，以促進本公司之長遠財務成功。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37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二零一五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				於二零一五年 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)
	於二零一五年 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
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	34,250,000	5,000,000	-	-	39,250,000			
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
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	35,000,000	5,000,000	-	-	40,000,000			
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
	-	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	24,000,000	4,000,000	-	-	28,000,000			
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
	-	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	20,300,000	3,000,000	-	-	23,300,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一五年 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)
	於二零一五年 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				
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
	-	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	19,000,000	3,000,000	-	-	22,000,000			
洪任毅先生	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
	-	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	5,000,000	3,000,000	-	-	8,000,000			
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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	7,337,700	1,000,000	-	-	8,337,700			
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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	5,500,000	1,000,000	-	-	6,500,000			
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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	5,500,000	1,000,000	-	-	6,500,000			
宋立水先生	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
陳旭翔先生	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				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)
	於二零一五年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一五年 十二月三十一日			
劉學恒先生*	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	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	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
	-	3,000,000	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	14,000,000	3,000,000	-	-		17,000,000	
其他僱員及顧問合共:	156,000,000	-	(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
	268,925,400	-	(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
	129,000,000	-	(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
	146,500,000	-	-	-	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
	24,000,000	-	-	-	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
	-	53,000,000	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	724,425,400	53,000,000	(16,000,000)	-		761,425,400	
	894,313,100	84,000,000	(16,000,000)	-		962,313,100	

附註:

* 劉學恒先生於二零一五年十二月二十三日辭任執行董事後調任為本公司顧問。

附註:

- 購股權概無歸屬期，而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。
- 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0.77元。本公司股份於緊接期內購股權授出日期(二零一五年四月八日)之收市價為每股港幣0.68元。
- 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	5,000,000	1,291
錢旭先生	5,000,000	1,291
姜新浩先生	3,000,000	774
蕭健偉先生	4,000,000	1,033
遇魯寧先生	3,000,000	774
洪任毅先生	3,000,000	774
葛根祥先生	1,000,000	258
朱武祥先生	1,000,000	258
陳進思先生	1,000,000	258
宋立水先生	1,000,000	258
陳旭翔先生	1,000,000	258
劉學恒先生(於二零一五年十二月二十三日辭任,並調任為本公司顧問)	3,000,000	774
其他僱員及顧問	53,000,000	12,241
	84,000,000	20,242

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。

截至二零一五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20,242,000元(二零一四年:港幣66,848,000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，於截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，就董事或最高行政人員所知，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	23.02%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,417,076,407	1,557,792,500	-	-	3,974,868,907	58.74%
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,974,868,907	-	-	3,974,868,907	58.74%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.29%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.49%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,549,486,560	-	-	4,549,486,560	67.23%
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	5.24%
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.24%
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.24%
PA Broad Opportunity VI Limited	(h)	-	-	838,573,244	-	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Group Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Investment Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
PAG Holdings Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%

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，於二零一五年十二月三十一日，概無人士已登記須根據證券及期貨條例第336條予以記錄之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

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45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

於二零一五年七月二十二日，中國滙盈食品（控股）有限公司（本公司之全資附屬公司）及中國滙盈食品冷鏈（控股）有限公司（「滙盈冷鏈」）與Maple Garden Group Limited（「Maple Garden」）訂立股東及認購協議。Maple Garden同意認購而滙盈冷鏈同意發行認購股份，數目佔其經發行認購股份擴大之已發行股本之49%。Maple Garden進行認購事項之代價為21,556,239美元，將於完成時以現金支付。此外，於認購事項進行前，本公司就天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）獲授之銀行融資人民幣140,000,000元提供公司擔保作為抵押。於完成時，滙盈冷鏈將成為本公司之關連附屬公司，交易因而成為一項關連交易。Maple Garden由本公司執行董事洪任毅先生間接擁有50%權益，Maple Garden因此為洪任毅先生之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，認購協議及提供公司擔保構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十三日之通函。

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) 於二零一五年六月二十九日，本公司與北京控股集團財務有限公司（「北控集團財務」）訂立存款服務總協議（「存款服務總協議」），據此，本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。因此，存款服務總協議預期不僅可為本集團提供新融資途徑，亦將透過較高利息收入及較低融資成本改善其資金使用效率。由於北控集團財務不被視為面臨重大資本風險，本集團預期亦可更有效地保管其資金。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限均為港幣250,000,000元。

本集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放存款應計利息之利率將不低於下列各項：

- i. 中國人民銀行於同期就同類存款所定之最低利率；
- ii. 香港及中國商業銀行於同期就同類存款向本集團提供之利率；及
- iii. 北控集團財務就同類存款向北京北控集團有限公司其他成員公司提供之利率。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

持續關連交易（續）

(a) （續）

根據上市規則，由於北京北控集團及北京控股各自均為本公司之主要股東，因此北京北控集團及北京控股亦各自為本公司之關連人士。由於北京北控集團及北京控股各自實益擁有北控集團財務不少於30%之股權，故北控集團財務為北京北控集團及北京控股各自之聯繫人。

本公司之最終控股股東北京北控集團擁有北控集團財務不少於30%之股權，故北控集團財務為北京北控集團之聯繫人，因此為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，訂立存款服務總協議構成本公司之持續關連交易，須遵守公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。上述持續關連交易乃於年度上限內進行。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日之公佈。

- (b) 於二零一五年十一月十八日，天津中漁與天津中盈冷鏈物流有限公司（「天津中盈」）訂立委託經營管理協議，據此，天津中盈就該物業向天津中漁提供經營管理服務。該物業佔地合共66,000平方米，包括兩個冷凍倉庫連機械設施儲藏室、一座辦公樓及停車場。根據委託經營管理協議擬進行之持續關連交易之年度上限為人民幣4,200,000元，為應付之年度管理費用。天津中漁由本公司間接持有60%權益，並由張俊青和張國青分別持有20%權益。天津中盈由兩名股東張俊青及張國青分別擁有55%及45%股權。因此，天津中盈為張俊青及張國青之聯繫人，並為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據委託經營管理協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，須遵守公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。上述持續關連交易乃於年度上限內進行。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十八日之公佈。

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(「萬士隆物流」)與天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆」)、天津萬士隆物業管理有限公司(「天津萬士隆物業管理」)、天津君融實業有限公司(「天津君融」)及天津萬士隆貨運有限公司(「天津萬士隆貨運」)訂立租賃協議。天津萬士隆持有萬士隆物流及天津萬士隆貨運各30%股權，以及持有天津萬士隆物業管理及天津君融各100%股權。於二零一四年十一月三日，萬士隆物流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。於二零一五年一月一日，萬士隆物流與天津萬士隆物業管理就租賃海關監管庫A16區訂立一份終止協議，並與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，由二零一五年一月一日起生效。萬士隆物流與天津萬士隆文檔管理訂立一份補充租賃協議，於餘下年期將租賃面積由182.45平方米縮減至約85.59平方米，由二零一五年一月一日起生效，並與天津君融就於餘下年期承接96.86平方米之租賃面積訂立一份新租賃，由二零一五年一月一日起生效。於二零一五年八月二十八日，萬士隆物流與天津萬士隆貨運就租賃海關監管庫B15區訂立一份終止協議。

該等租賃協議詳情如下：

租戶	物業	概約面積	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度租金收入	年度上限
1. 天津萬士隆	中國天津市海關監管庫 E1-101區之辦公室	339.29平方米	人民幣222,914元	人民幣246,436元
2. 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	人民幣113,918元
	中國天津市海關監管庫 E2-101-1及E2-101-2區之 辦公室	96.86平方米	人民幣63,637元 ³	人民幣70,352元
3. 天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫 C 2/F-C100區之辦公室	221.82平方米	人民幣145,736元	人民幣272,489元
	中國天津市海關監管庫 B15區之倉庫	387.22平方米	人民幣142,224元 ¹	人民幣234,374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)

租戶	物業	概約面積	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度租金收入	年度上限
4. 天津萬士隆 物業管理	中國天津市海關監管庫 A16區之倉庫	601.5平方米	零 ²	人民幣242,715元
5. 天津萬士隆 文檔管理	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 ²	人民幣242,715元
	中國天津市海關監管庫 E2-101區之辦公室	182.45平方米	零 ³	人民幣132,519元
	中國天津市海關監管庫 E2-101區之辦公室	85.59平方米	人民幣56,233元 ³	人民幣62,167元

此外，根據萬士隆物流與天津萬士隆物業管理訂立之管理服務協議，萬士隆物流向天津萬士隆物業管理購買物業管理服務。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣300,000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(「天域萬隆物流」)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)。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣200,000元。

根據上市規則第十四A章，訂立上述租賃協議及物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易，須遵守公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。上述持續關連交易乃於年度上限內進行。

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）

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。

1. 於二零一五年八月二十八日與天津萬士隆貨運終止租賃協議
2. 與天津萬士隆物業管理終止租賃協議，並與天津萬士隆文檔管理就於餘下年期承接租賃訂立新租賃，由二零一五年一月一日起生效
3. 與天津萬士隆文檔管理訂立補充租賃協議，於餘下年期將租賃面積由182.45平方米縮減至約85.59平方米，由二零一五年一月一日起生效，並與天津君融就於餘下年期承接96.86平方米之租賃面積訂立新租賃，由二零一五年一月一日起生效

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。

許可彌償條文

公司細則規定，董事在其各自之任期或信託內執行其職務或預期之職務時因所作出、同意或遺漏之行動而可能招致或承受之一切訴訟、成本、費用、損失、賠償及開支，均可自本公司之資產及溢獲得彌償。該為董事利益而設之許可彌償條文現正生效，並於年內一直生效。

捐款

本集團於年內作出人民幣6,200元（約港幣7,398元）之慈善捐款。

董事會報告

股票掛鈎協議

除上文所披露之購股權計劃及綜合財務報表附註32所披露之可換股債券外，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無訂立或訂有於年末持續有效之股票掛鈎協議。

控股股東之特定履約責任

於本報告日期，構成上市規則第13.18及13.21條之披露責任，載有要求控股股東履行特定責任之契諾之協議（「該等協議」）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
二零一五年 八月二十五日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	25,000,000美元	二零一七年二月、最後到期日或上述與銀團訂立之120,000,000美元有期貸款融資再融資當日（以較早者為準）	附註1
二零一五年 十一月十二日	發行債券之認購協議	294,500,000美元	二零一八年十一月	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，則銀行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，則銀行有權(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並無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，則可換股債券持有人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。

董事會報告

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49。

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，於截至二零一五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

董事會於二零一六年三月二十四日批准本集團截至二零一五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

二零一六年三月二十四日

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
(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已審核載於第61頁至第156頁北京建設（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、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，亦須負責落實彼等認為就編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的綜合財務報表而言屬必要的內部監控。

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，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 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵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

二零一六年三月二十四日

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	5	296,572	202,983
銷售及服務成本		(65,211)	(36,345)
毛利		231,361	166,638
投資物業之公平值收益淨額	14	99,344	314,951
出售附屬公司之收益	40	202,241	-
債務重組收益	6	-	90,585
一間附屬公司議價購買收益	39	-	58,876
出售一間聯營公司之收益	18(i)	174,335	-
視作出售一間聯營公司部分權益之收益	18(i)	46,593	-
其他收入	5	48,091	28,824
銷售及分銷開支		(17,555)	(5,832)
行政開支		(191,747)	(180,004)
賠償撥備淨額		(12,394)	(2,238)
其他開支		(83,013)	(32,006)
財務費用	7	(178,850)	(123,918)
分佔下列項目溢利及虧損：			
合營企業	17(b)	4,676	(20,440)
聯營公司	18	(381)	2,773
除稅前溢利	8	322,701	298,209
所得稅	11	(67,118)	(107,199)
年內溢利		255,583	191,010
以下人士應佔：			
本公司股東		258,454	166,876
非控股權益		(2,871)	24,134
		255,583	191,010
本公司股東應佔每股盈利	12		
基本		3.82港仙	2.52港仙
攤薄		3.80港仙	2.43港仙

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內溢利		255,583	191,010
其他全面虧損			
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
—可供出售股本投資：			
除零所得稅後之公平值變動	19	(46,682)	—
於損益確認就減值虧損進行之重新分類調整	19	18,332	—
—匯兌差額：			
換算海外業務		(184,101)	(72,949)
於下列事項後進行重新分類調整			
—出售附屬公司	40	2,343	—
—出售一間聯營公司		19,348	—
—分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		(20,021)	(24,846)
聯營公司		(20,512)	447
將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(231,293)	(97,348)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：			
界定福利計劃之精算虧損	34(b)	(1,909)	(2,316)
年內除零所得稅後其他全面虧損		(233,202)	(99,664)
年內全面收益總額		22,381	91,346
以下人士應佔：			
本公司股東		30,523	70,693
非控股權益		(8,142)	20,653
		22,381	91,346

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	946,002	887,181
投資物業	14	5,016,741	5,209,917
預付土地租金	15	19,763	250,112
商譽	16	62,769	212,650
於一間合營企業之投資	17	526,430	451,072
於一間聯營公司之投資	18	–	478,365
可供出售股本投資	19	740,069	3,541
收購業務及於一間合營企業權益之已付按金	20	186,482	138,601
收購一項投資物業及一幢樓宇之已付按金		11,932	135,642
預付款項、按金及其他應收款項	24	5,860	53,321
非流動資產總值		7,516,048	7,820,402
流動資產			
持作出售物業	21	96,932	101,471
存貨	22	1,015	1,253
應收賬款	23	14,979	13,085
預付款項、按金及其他應收款項	24	228,447	80,806
應收一間合營企業款項	17	252,962	295,537
應收關連公司款項	25	736	1,023
受限制現金	26	277,682	927,154
現金及現金等價物	26	3,077,743	314,602
流動資產總值		3,950,496	1,734,931
流動負債			
應付賬款	27	141,150	73,115
其他應付款項及應計款項	28	294,268	257,121
應付一間合營企業款項	17	–	4,163
應付關連公司款項	25	634	11,340
銀行及其他借款	29	1,807,907	844,985
可贖回可轉換股本工具	30	609,725	638,287
應付所得稅		27,755	8,226
賠償撥備	31	497,329	513,096
流動負債總額		3,378,768	2,350,333
流動資產淨值／（負債淨額）		571,728	(615,402)
資產總值減流動負債		8,087,776	7,205,000

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
應付關連公司款項	25	32,160	238,095
銀行及其他借款	29	224,322	1,459,417
可換股債券	32	413,074	391,219
擔保債券	33	2,258,365	-
界定福利計劃	34	16,609	15,089
遞延稅項負債	35	682,562	789,212
非流動負債總額		3,627,092	2,893,032
資產淨值		4,460,684	4,311,968
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	36	676,659	675,059
儲備	38	3,543,761	3,486,778
非控股權益		4,220,420	4,161,837
		240,264	150,131
權益總額		4,460,684	4,311,968

錢旭
董事

蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零一五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	遞入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註38)	資本儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元	可供出售投資 重估儲備 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38)	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
—界定福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,737)	-	(1,737)	(1,737)	(579)	(2,316)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(94,446)	-	(1,737)	166,876	70,693	20,653	91,346
購股權獲行使時發行股份	36(a)	1,830	10,641	(3,982)	-	-	-	-	-	-	-	8,489	-	8,489
可換股債券轉換時發行股份	32, 36(b)	200	1,204	-	-	(172)	-	-	-	-	-	1,232	-	1,232
收購應收款項時發行股份	36(c),(d)	48,717	283,007	-	-	-	-	-	-	-	-	331,724	-	331,724
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	37(a)	-	-	-	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	32	-	-	-	-	(86)	-	-	-	-	86	-	-	-
發行可換股債券	32	-	-	-	-	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及 二零一五年一月一日	678,059	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258,454	258,454	(2,871)	255,583
年內其他全面收益/(虧損)：														
—可供出售投資：														
除零所得稅後之公平值變動	-	-	-	-	-	(46,682)	-	-	-	-	-	(46,682)	-	(46,682)
於損益確認減值虧損進行之重新分類調整	-	-	-	-	-	18,332	-	-	-	-	-	18,332	-	18,332
—匯兌差額：														
換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(178,830)	-	-	-	-	(178,830)	(5,271)	(184,101)
於下列事項後進行重新分類調整														
—出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	2,343	-	-	-	2,343	-	2,343
—出售一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	19,348	-	-	-	19,348	-	19,348
—分佔下列項目其他全面虧損：														
合營企業	-	-	-	-	-	-	-	(20,021)	-	-	-	(20,021)	-	(20,021)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(20,512)	-	-	-	(20,512)	-	(20,512)
—界定福利計劃之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,909)	-	(1,909)	(1,909)	-	(1,909)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(28,350)	(197,672)	-	(1,909)	258,454	30,523	(8,142)	22,381	
購股權轉換時發行股份	36(a), 37	1,600	10,229	(4,011)	-	-	-	-	-	-	-	7,818	-	7,818
出售附屬公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,320)	(18,320)
一項非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,595	116,595
以權益結算之購股權安排	37(a)	-	-	-	20,242	-	-	-	-	-	-	20,242	-	20,242
於二零一五年十二月三十一日	678,659	1,705,102*	367,278*	194,415*	5,336*	247,321*	(28,350)*	(164,330)*	3,004*	(3,646)*	1,217,631*	4,220,420	240,264	4,460,684

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,543,761,000元(二零一四年：港幣3,486,778,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		322,701	298,209
就下列項目作出之調整：			
一間附屬公司議價購買收益	39	-	(58,876)
銀行利息收入		(27,228)	(8,255)
其他利息收入		(14,075)	(18,751)
債務重組收益	6	-	(90,585)
出售附屬公司之收益	40	(202,241)	-
出售一間聯營公司之收益	18(i)	(174,335)	-
視作出售一間聯營公司部分權益之收益	18(i)	(46,593)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	41	132
投資物業之公平值收益淨額	14	(99,344)	(314,951)
折舊	13	37,175	15,720
政府補助		(1,397)	-
預付土地租金攤銷	15	3,095	6,753
賠償撥備淨額	31	12,394	2,238
以權益結算之購股權開支	37(a)	20,242	66,848
界定福利計劃成本	34(b)	814	1,045
財務費用	7	178,850	123,918
可供出售投資之減值虧損	19	18,332	-
分佔合營企業虧損／（溢利）	17(b)	(4,676)	20,440
分佔聯營公司虧損／（溢利）	18	381	(2,773)
營運資金變動前經營溢利		24,136	41,112
存貨減少／（增加）		183	(39)
應收賬款減少／（增加）		(2,064)	12,738
預付款項、按金及其他應收款項增加		(21,319)	(18,620)
應收關連公司款項增加		-	(1,013)
應付賬款增加／（減少）		68,366	(5,687)
其他應付款項及應計款項增加		11,304	12,625
界定福利計劃減少		(419)	(403)
支付賠償	31	(4,955)	(3,352)
經營業務所得現金		75,232	37,361
已付中國大陸所得稅		(15,250)	(11,710)
經營業務所得現金流量淨額		59,982	25,651

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	13	(16,219)	(3,859)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		86	8
一名非控股股東出資		116,595	–
已收政府補助		21,320	–
收購投資物業		(279,529)	(369,664)
收購一項可供出售投資		(29,523)	–
收購附屬公司	39	–	(247,041)
於一間合營企業之投資		(90,683)	–
一間合營企業還款淨額		10,871	3,373
墊付予第三方之貸款還款淨額		380,737	–
墊付予一名第三方之款項		(7,248)	–
收購一間聯營公司	18(i)	–	(472,500)
收購一項非控股權益		–	(62,000)
出售一間聯營公司之所得款項		24,982	21,030
出售附屬公司之所得款項		376,475	–
已付收購一項業務及於一間合營企業額外權益之按金		(186,482)	(138,601)
已付收購土地使用權及一幢樓宇之按金		(11,932)	(99,404)
收購時於三個月後到期之定期存款減少／（增加）		17,338	(27,480)
已收利息		69,210	19,574
投資活動所得／（所用）現金流量淨額		395,998	(1,376,564)
融資活動之現金流量			
墊付予關連公司之款項淨額		(1,795)	(75,500)
新造貸款		644,501	1,357,268
償還貸款		(1,123,646)	(367,305)
發行可換股債券		–	616,286
發行擔保債券		2,256,760	–
發行可贖回可轉換股本工具		–	638,287
贖回可換股債券	32	–	(650)
已付利息		(131,070)	(65,801)
行使購股權	36(a)	7,819	8,489
融資活動所得現金流量淨額		1,652,569	2,111,074

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額		2,108,549	760,161
於年初之現金及現金等價物		1,241,276	468,154
匯率變動之影響淨額		22,458	(14,039)
於年末之現金及現金等價物		3,345,282	1,214,276
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	26	769,441	227,980
定期存款	26	2,308,302	86,622
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	26	3,077,743	314,602
加: 受限制現金	26(b)	277,682	927,154
收購時於三個月後到期之非抵押定期存款		(10,143)	(27,480)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		3,345,282	1,214,726

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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;及
- 提供物流服務,包括倉庫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(「北京國資委」)全資擁有)。

有關主要附屬公司之資料

本公司之主要附屬公司詳情如下:

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本面值/ 註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
中國物流基礎設施(控股)有限公司 (「中國物流」)	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 (「衢州通成」) [†]	中國/中國大陸	人民幣 49,800,000元	—	100	物流設施發展
天津萬士隆國際物流有限公司 [‡]	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
北建(上海)倉儲有限公司 (前稱上海凡宜和倉儲有限公司) (「凡宜和上海」) [^]	中國/中國大陸	98,500,000美元	—	100	提供物流服務

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料（續）

有關主要附屬公司之資料（續）

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本面值/ 註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
北京金都假日飯店有限公司 （「金都假日飯店」） [#]	中國／中國大陸	11,520,000美元	—	100	經營酒店
廣州光明房產建設有限公司 （「廣州光明」） [#]	中國／中國大陸	28,080,000美元	—	98.90	持有及出售購物廣場
天津中漁置業有限公司（「天津中漁」） [#]	中國／中國大陸	112,500,000美元	—	60	物流設施發展
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
北京北建昱達投資諮詢有限公司 [^]	中國／中國大陸	2,000,000美元	—	100	辦公室管理

[^] 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

[#] 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。

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，而須根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」披露。

於二零一五年十二月三十一日，附屬公司賬面總額為港幣3,434,098,000元（二零一四年：港幣3,590,023,000元）之若干股權已予質押，作為本集團所獲授若干銀行貸款之抵押（附註29(a)(iii)）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.1 編製基準

本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）、香港公認會計原則及香港公司條例中與編製財務報表相關之適用披露規定編製。本財務報表已按照歷史成本法編製，惟投資物業、界定福利計劃及可供出售股本投資按公平值計量除外。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二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。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）。當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。

當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，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、開支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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示，下文有關附屬公司之會計政策所闡述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投資對象。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)損益內任何因此產生之盈虧。本集團應佔先前於其他全面收益內確認之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規定者相同。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂準則：

香港會計準則第19號修訂本「界定福利計劃：僱員供款」
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
二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

各修訂本之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第19號之修訂本適用於來自僱員或第三方之界定福利計劃供款。修訂本簡化了並非按僱員服務年期釐定之供款之會計處理，例如按薪金固定百分比計算之僱員供款。倘供款額與服務年期無關，則實體獲准於提供相關服務期間內將有關供款確認為服務成本之扣減。由於本集團提供之界定福利計劃並無僱員或第三方之供款，故修訂本對本集團並無影響。
- (b) 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，載有多項香港財務報告準則之修訂本。於本年度生效之修訂本詳述如下：
 - 香港財務報告準則第8號「經營分部」：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號之綜合計算條件時所作之判斷，包括已綜合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，僅在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。修訂本對本集團並無影響。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

(b) (續)

- 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」：釐清物業、廠房及設備以及無形資產之重估項目之賬面總額及累計折舊或攤銷之處理方法。由於本集團並無使用重估模型計量該等資產，故修訂本對本集團並無影響。
- 香港會計準則第24號「關連人士披露」：釐清管理實體(即提供主要管理人員服務之實體)為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體之實體須披露就管理服務所產生之開支。本集團接受管理及營運其酒店業務的管理公司所提供之管理服務，與管理公司交易之詳情於財務報表附註45(a)(v)披露。

(c) 二零一一年至二零一三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，載有多項香港財務報告準則之修訂本。於本年度生效之修訂本詳述如下：

- 香港財務報告準則第3號「業務合併」：釐清合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號之範圍內，而範圍豁免僅適用於合營安排本身財務報表之會計處理。該修訂本將按未來適用法應用。由於本公司不屬合營安排，且本集團於年內並無制定任何合營安排，故該修訂本對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」：釐清香港財務報告準則第13號之投資組合例外情況不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(倘適用)範圍內之其他合約。該修訂本將按未來適用法自香港財務報告準則第13號首次應用之年度期間開始時應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之投資組合例外情況，故該修訂本對本集團並無影響。
- 香港會計準則第40號「投資物業」：釐清須使用香港財務報告準則第3號，而非香港會計準則第40號對配套服務之描述(其區分了投資物業與自用物業)以釐定交易屬資產收購或業務合併。該修訂本按未來適用法應用於收購投資物業。由於年內並無收購投資物業，故該修訂本對本集團並無影響。

此外，經參考香港公司條例(第622章)後，本公司已於本財政年度採納聯交所頒佈之聯交所證券上市規則(「上市規則」)有關財務資料披露之修訂。對財務報表之影響主要在於財務報表內若干資料之呈列方式及披露。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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 ¹
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約收入 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
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 ¹
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 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法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂本 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 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

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

- (a) 於二零一四年九月，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，將金融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。本集團現正評估該準則之影響。
- (b) 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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

- (c) 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。
- (d) 香港財務報告準則第15號確立一套全新五步曲模型，將與客戶訂約收入入賬。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。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延後一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八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。
- (e) 香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善之地方。修訂本釐清：
- (i) 香港會計準則第1號之重要性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體可靈活決定財務報表附註之呈列次序；及
 - (iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會或不會重新分類至損益之項目。

此外，修訂本釐清在財務狀況報表及損益表呈列額外小計時適用之規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納修訂本。預期修訂本不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (f) 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。

2.4 主要會計政策概要

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,當直接於聯營公司或合營企業之權益確認變動,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。

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確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

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

收購方將予轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價以公平值計量，而公平值之變動於損益確認。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確認為議價購買收益。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

業務合併及商譽（續）

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、界定福利計劃、衍生金融資產及若干股本投資。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。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或須對資產(投資物業、遞延稅項資產、金融資產及存貨除外)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自損益扣除。

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過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。

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之實體:
 - (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;

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

關連人士（續）

(b) （續）

- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之控股公司）主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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，一般於產生期間自損益扣除。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。

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

倘一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則該項目之成本會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）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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。

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期間計入損益。

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內確認。

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自損益扣除。

經營租賃下之預付土地租金初步以成本列賬,其後會於租期以直線法確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

投資及其他金融資產

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）。金融資產於初步確認時，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內分別確認為財務費用及其他開支。

(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內處理之上市及非上市股本投資。

於初步確認後，可供出售股本投資其後以公平值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內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內確認為其他收入，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。

當非上市股本投資之公平值因以下原因而無法可靠地計量：(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，投資會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，當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，本集團或會選擇將該金融資產重新分類。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

減值

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

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

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。利息收入採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率，按經減少賬面金額持續累計。當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，本集團會撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

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

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

投資及其他金融資產（續）

減值（續）

(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。

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。

當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，便會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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

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、可贖回可轉換股本工具及擔保債券。

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。當負債終止確認，盈虧會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。

當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，上述替換或修訂會被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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

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。該等所得款項餘額經扣除交易成本後撥往在股東權益內確認及計入可轉換期權（權益部分）內。可轉換期權之賬面金額以後各年不予重新計算。交易成本根據有關工具於初步確認時以負債與權益部分之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

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

抵銷金融工具

倘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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

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。

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

撥備

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

當折現影響重大，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，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內確認。

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

二零一五年十二月三十一日

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。

倘有在法律上可強制執行之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。

政府補助

政府補助在合理確定將可收到補助且符合所有附帶條件時，按其公平值確認。補助若涉及開支項目，則會於其擬補貼之成本支銷期間有系統地確認為收入。

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貼現率以實際利率法確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款

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型釐定，其進一步詳情載於財務報表附註37。

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於僱員福利開支確認。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。

釐定獎勵之授出日期公平值時不會考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件之可能性，作為本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計一部分。市場表現條件於授出日期公平值反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件皆視為不歸屬條件。不歸屬條件於獎勵公平值反映，除非另有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵即時支銷。

本集團不會就因非市場表現及／或服務條件未達成而最終並無歸屬之獎勵確認開支。倘獎勵包括某項市場或不歸屬條件，則有關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，前提為所有其他表現及／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。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

以股份付款（續）

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。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。當購股權於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之款項會轉撥至保留溢利／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

二零一五年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

外幣

本財務報表以本公司之呈列貨幣港幣列示，而本公司之功能貨幣為人民幣。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確認）。

本公司以及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列貨幣，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，本公司及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

二零一五年十二月三十一日

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14(b)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

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，並將參照酒店業務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本集團之主事人或代理人。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。

將本集團作為主要股東之實體分類為可供出售股本投資

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將其於北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」，前稱正峰集團有限公司）之投資由於一間聯營公司之投資重新分類為可供出售股本投資。將投資分類涉及由本集團判斷其是否對北控醫療健康擁有重大影響力，詳情見財務報表附註18(i)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計（續）

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、持作出售物業、樓宇及所持酒店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）、貼現率、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。於二零一五年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之商譽賬面金額為港幣62,769,000元（二零一四年：港幣212,650,000元），詳情載於財務報表附註16。

應收賬款及其他應收款項之減值

本集團之應收賬款及其他應收款項之減值撥備政策乃根據對賬款之可收回性及賬齡之分析以及管理層之估算而定。於評估該等應收款項之最終變現額時，須作出大量估算，包括每名債務人之現時信譽及過往收賬記錄。倘債務人之財務狀況惡化，導致其還款能力受到影響，將須作出額外減值撥備。於二零一五年十二月三十一日，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14,979,000元（二零一四年：港幣13,085,000元）及港幣227,946,000元（二零一四年：港幣118,038,000元），詳情載於財務報表附註23及24。

賠償撥備

誠如財務報表附註31所進一步披露，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責任年度之賠償撥備。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計（續）

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。於二零一五年十二月三十一日，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27,755,000元（二零一四年：港幣8,226,000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。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無確認任何遞延稅項資產（二零一四年：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、提供相關管理服務以及中國北京之酒店業務；及
- (b) 物流業務分部從事提供物流服務，包括倉庫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、財務費用以及總辦事處及公司收入／開支。

分部資產不包括應收合營企業及關連公司款項、受限制現金、現金及現金等價物以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部負債不包括應付合營企業及關連公司款項、銀行及其他借款、可贖回可轉換股本工具、可換股債券、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部收入：						
向外部客戶銷售	154,615	67,420	141,957	135,563	296,572	202,983
投資物業之公平值收益淨額	32,344	-	67,000	314,951	99,344	314,951
	186,959	67,420	208,957	450,514	395,916	517,934
對賬：						
債務重組收益					-	90,585
出售附屬公司之收益					202,241	-
一間附屬公司議價購買收益					-	58,876
出售一間聯營公司之收益					174,335	-
視作出售一間聯營公司部分權益之收益					46,593	-
銀行利息收入					27,228	8,255
其他利息收入					14,075	18,751
其他未分配收益					6,788	1,818
收入、其他收入及收益淨額					867,176	696,219
分部業績：						
本集團	22,788	13,655	118,920	385,352	141,708	399,007
分佔下列項目溢利/(虧損)：						
合營企業	-	(20,421)	4,676	(19)	4,676	(20,440)
聯營公司	(381)	(1,928)	-	4,701	(381)	2,773
	22,407	(8,694)	123,596	390,034	146,003	381,340
對賬：						
債務重組收益					-	90,585
一間附屬公司議價購買收益					-	58,876
出售附屬公司之收益					202,241	-
出售一間聯營公司之收益					174,335	-
視作出售一間聯營公司部分權益之收益					46,593	-
銀行利息收入					27,228	8,255
其他利息收入					14,075	18,751
其他未分配收益					6,788	1,818
匯兌虧損淨額					(56,964)	(20,096)
公司及其他未分配開支					(58,748)	(117,402)
財務費用					(178,850)	(123,918)
除稅前溢利					322,701	298,209

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料（續）

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	3,324,477	2,712,734	4,099,739	5,022,266	7,424,216	7,735,000
對賬：						
公司及其他未分配資產					4,042,328	1,820,333
資產總值					11,466,544	9,555,333
分部負債	(726,923)	(721,924)	(162,404)	(91,615)	(889,327)	(813,539)
對賬：						
公司及其他未分配負債					(6,116,533)	(4,429,826)
負債總額					(7,005,860)	(5,243,365)
其他分部資料						
折舊：						
分部資產	35,098	13,511	2,035	1,358	37,133	14,869
公司及其他未分配資產					42	851
					37,175	15,720
年內攤銷撥備	-	-	3,095	6,753	3,095	6,753
於一間合營企業之投資	-	-	526,430	451,072	526,430	451,072
於一間聯營公司之投資	-	-	-	478,365	-	478,365
賠償撥備淨額	12,394	2,238	-	-	12,394	2,238
其他非現金開支	-	-	-	-	40,696	31,646
資本開支*：						
分部資產	148,139	2,485,261	284,322	453,630	432,461	2,938,891
公司及其他未分配資產					56	428
					432,517	2,939,319

* 資本開支包括年內添置之物業、廠房及設備以及投資物業。

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（金融工具除外）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。

有關主要客戶之資料

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何單一外部客戶為本集團之各年收入總額貢獻逾10%。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

5. 收入及其他收入

收入指(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收入(扣除增值稅、營業稅及政府附加費)。

本集團收入及其他收入之分析如下:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入		
租金收入總額	194,384	156,481
酒店業務	96,274	43,925
管理費	5,914	2,577
	296,572	202,983
其他收入		
銀行利息收入	27,228	8,255
其他利息收入	14,075	18,751
政府補助	1,397	-
其他	5,391	1,818
	48,091	28,824

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

6. 債務重組收益

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度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%股權之總公平值(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90,858,000元於截至二零一四年十二月三十一日止年度在損益確認。

7. 財務費用

本集團財務費用之分析如下:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	96,621	70,422
可換股債券利息	24,609	21,850
可換股債券應計利息(附註32)	40,696	31,607
擔保債券利息	16,924	-
提早贖回可換股債券之虧損	-	39
總計	178,850	123,918

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除下列各項後達致：

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入直接成本		29,500	11,946
酒店業務成本		32,985	24,019
已提供服務成本		2,726	380
折舊*	13	37,175	15,720
預付土地租金攤銷	15	3,095	6,753
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金		4,869	7,559
出售物業、廠房及設備項目之虧損***		41	132
核數師酬金		3,800	3,800
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：			
薪金、津貼及實物利益		59,480	50,192
以權益結算之購股權開支**		20,242	55,155
退休金計劃供款		10,327	10,840
界定福利計劃	34(a)	814	1,045
		90,863	117,232
顧問服務之以權益結算購股權開支***		—	11,693
可供出售股本投資之減值虧損***		18,332	—
外匯差額淨額***		56,964	20,096

* 折舊及僱員福利開支分別為港幣17,417,000元(二零一四年：港幣8,575,000元)及港幣13,907,000元(二零一四年：港幣10,252,000元)，計入綜合損益表中之「銷售及服務成本」。

** 該項目計入綜合損益表中之「行政開支」。

*** 該等項目計入綜合損益表中之「其他開支」。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事薪酬如下：

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
袍金		1,707	1,933
其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益		1,821	1,521
表現相關花紅	(a)	1,241	1,225
以權益結算之購股權開支	(b)	8,002	28,670
		11,064	31,416
		12,771	33,349

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	表現相關花紅 港幣千元	以權益結算之 購股權開支 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
于力先生	180	-	569	1,291	2,040
錢旭先生	180	1,821	571	1,291	3,863
蕭健偉先生	144	-	101	1,034	1,279
姜新浩先生	144	-	-	774	918
洪任毅先生	132	-	-	774	906
遇魯寧先生	132	-	-	774	906
胡野碧先生(於二零一五年十二月二十三日獲委任)	3	-	-	-	3
劉學恒先生(於二零一五年十二月二十三日辭任)	132	-	-	774	906
	1,047	1,821	1,241	6,712	10,821
獨立非執行董事：					
葛根祥先生	132	-	-	258	390
陳進思先生	132	-	-	258	390
朱武祥先生	132	-	-	258	390
陳旭翔先生	132	-	-	258	390
宋立水先生	132	-	-	258	390
	660	-	-	1,290	1,950
合計	1,707	1,821	1,241	8,002	12,771

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 董事薪酬（續）

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	表現相關花紅 港幣千元	以權益結算之 購股權開支 港幣千元	薪酬總額 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
馮魯寧先生	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

附註：

- (a) 本公司若干執行董事可獲發花紅，金額參照本集團表現及個人表現釐定。
- (b) 於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，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37。該等購股權之公平值乃於各自授出日期釐定及在損益確認，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薪酬披露內。
- (c) 年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排（二零一四年：無）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括一名(二零一四年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘四名(二零一四年：一名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,098	1,027
以權益結算之購股權開支	2,194	1,327
退休金計劃供款	394	149
	6,686	2,503

薪酬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	
	二零一五年	二零一四年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	4	-
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	1

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37之披露內。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定及在損益確認，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薪酬披露內。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期—中國大陸		
年內支出	35,739	19,427
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(301)	1,116
遞延(附註35)	31,680	86,656
年內稅項開支總額	67,118	107,199

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備(二零一四年：無)。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

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：

截至二零一五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	281,961		40,740		322,701	
按法定稅率計算之稅項開支	46,523	16.5	10,185	25.0	56,708	17.6
一間合營企業及一間聯營公司應佔虧損／(溢利)	(741)	(0.3)	36	0.1	(705)	(0.2)
出售於中國註冊之附屬公司之預扣稅影響	27,549	9.8	-	0.0	27,549	8.5
公司間貸款之利息收入之預扣稅影響	7,651	2.7	-	0.0	7,651	2.4
一間於中國註冊之附屬公司分派股息之預扣稅影響	1,478	0.5	-	0.0	1,478	0.5
毋須課稅收入	(77,807)	(27.6)	(2,550)	(6.3)	(80,357)	(24.9)
不可扣稅開支	32,055	11.4	5,763	14.1	37,818	11.7
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	-	0.0	17,277	42.4	17,277	5.4
就過往期間之即期稅項作出調整	-	0.0	(301)	(0.7)	(301)	(0.1)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	36,708	13.0	30,410	74.6	67,118	20.8

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

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

分佔一間合營企業應佔稅項開支港幣1,800,000元(二零一四年:港幣1,930,000元)及於二零一四年分佔一間聯營公司應佔稅項抵免港幣2,501,000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6,761,162,775股(二零一四年:6,615,956,321股)計算。

截至二零一五年及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(i)本公司股東應佔年內溢利;及(ii)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後之普通股加權平均數計算。由於該等年度內本公司之未轉換可換股債券及一間附屬公司之未轉換可贖回可轉換股本工具對所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該等工具作出調整。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

12. 本公司股東應佔每股盈利(續)

每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利	258,454	166,876
	二零一五年	二零一四年
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	6,761,162,775	6,615,956,321
購股權之攤薄影響—普通股加權平均數	36,865,438	243,307,113
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	6,798,028,213	6,859,263,434

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元 (附註)	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
截至二零一五年十二月三十一日止年度							
於二零一五年一月一日：							
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
賬面淨額：							
於二零一五年一月一日	689,737	115,698	1,202	65,199	7,397	7,948	887,181
添置	-	138,121	7,217	1,793	4,181	549	151,861
年內折舊撥備	(17,210)	(5,677)	(1,914)	(10,200)	(2,174)	-	(37,175)
出售	-	-	-	(31)	(112)	-	(143)
出售附屬公司(附註40)	-	(7,946)	(17)	(1,665)	(344)	(3,830)	(13,802)
匯兌調整	(30,302)	(9,083)	(216)	(2,894)	(231)	806	(41,920)
於二零一五年十二月三十一日	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002
於二零一五年十二月三十一日：							
成本	665,806	237,212	10,111	63,215	11,286	5,473	993,103
累計折舊	(23,581)	(6,099)	(3,839)	(11,013)	(2,569)	-	(47,101)
賬面淨額	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元 (附註)	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39)	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

附註：於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共港幣58,530,000元(二零一四年：港幣63,248,000元)之若干樓宇已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註29(a)(i))。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	合計 港幣千元
於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	39	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	15	–	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及 二零一五年一月一日之 賬面金額		4,596,734	613,183	5,209,917
添置		66	279,463	279,529
預付土地租金之資本化攤銷	15	–	1,127	1,127
轉撥		62,919	(62,919)	–
公平值調整收益淨額		50,256	49,088	99,344
出售附屬公司	40	(345,760)	–	(345,760)
匯兌調整		(189,873)	(37,543)	(227,416)
於二零一五年十二月三十一日之賬面金額		4,171,342	842,399	5,016,741

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業包括五項（二零一四年：四項）已落成物業及三項（二零一四年：四項）在建物業。
- (b) 本集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（二零一四年：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5,016,741,000元（二零一四年：港幣5,209,917,000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。本集團財務總監於進行估值時一直與估值師就估值假設及於估值進行後就估值結果進行討論。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

附註:(續)

(b) (續)

公平值層級披露

於二零一五年十二月三十一日,本集團所有投資物業之公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)(定義見香港財務報告準則第13號)。年內,公平值計量第一級(活躍市場報價)與第二級(重大可觀察輸入數據)之間並無轉移,亦無轉入或轉出第三級。

以下為本集團投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據之概要:

估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據/輸入數據範圍	
		二零一五年	二零一四年
<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(%)	5.8-10%	7%
	(ii) 年度租金收入	每年人民幣 121,870,372元	每年人民幣 109,276,158元
	(iii) 每平方米價格	每平方米 人民幣3,000元至 人民幣85,000元	每平方米 人民幣1,500元至 人民幣86,500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3,700元至 人民幣19,600元	每平方米 人民幣250元至 人民幣2,220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。

由於部分物業持有賺取租金收入之用,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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

附註:(續)

(b) (續)

公平值層級披露(續)

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。

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),各自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出租予第三方及關連公司,進一步概要詳情載於財務報表附註43(a)。

(d) 於二零一五年十二月三十一日,本集團賬面總額為港幣4,636,816,000元(二零一四年:港幣4,334,743,000元)之若干投資物業已予質押,作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註29(a)(ii))。

15. 預付土地租金

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日之賬面金額		257,109	270,788
年內攤銷撥備:			
自損益扣除		(3,095)	(6,753)
撥充在建投資物業資本	14	(1,127)	(300)
出售附屬公司	40	(236,320)	-
匯兌調整		3,506	(6,626)
於十二月三十一日之賬面金額		20,073	257,109
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	24	(310)	(6,997)
非流動部分		19,763	250,112

附註: 於二零一五年十二月三十一日,本集團賬面金額為港幣20,073,000元(二零一四年:港幣21,338,000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

二零一五年十二月三十一日

16. 商譽

	二零一五年			二零一四年		
	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	44,031	168,619	212,650	-	149,881	149,881
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	44,031	18,738	62,769
出售附屬公司(附註40)	-	(149,881)	(149,881)	-	-	-
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	44,031	18,738	62,769	44,031	168,619	212,650

商譽減值測試

於二零一五年十二月三十一日，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) 物業業務

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，董事認為無須就於二零一五年十二月三十一日本集團分配至物業業務分部之商譽計提減值撥備。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

16. 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業務單位而言，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二零一五年十二月三十一日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**
各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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 於一間合營企業之權益

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一間合營企業之投資(計入非流動資產):			
分佔資產淨值		517,835	442,477
收購產生之商譽		8,595	8,595
	(a),(b)	526,430	451,072
應收一間合營企業款項(計入流動資產)	(c)	252,962	295,537
應付一間合營企業款項(計入流動負債)	(c)	—	(4,163)
於一間合營企業之權益總額		779,392	742,446

附註:

(a) 本集團唯一合營企業(由本公司間接持有)之詳情如下:

公司名稱	註冊及營業地點	註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	溢利分成	
北京北建通成國際物流有限公司 (「北建通成」)	中國/中國大陸	人民幣600,000,000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。

(b) 重大合營企業披露

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團有兩間重大合營企業，即北建通成及廣州光明，後者於二零一四年七月三十一日不再為本集團之合營企業，其後入賬列作附屬公司，進一步詳情載於財務報表附註39(a)(iii)。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，北建通成為本集團之唯一合營企業，按權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 於一間合營企業之權益(續)

附註:(續)

(b) 重大合營企業披露(續)

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。由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,故並無披露有關該項投資於二零一四年十二月三十一日之資產淨值之財務資料。下文所披露之廣州光明截至二零一四年十二月三十一日止年度營運表現資料,僅包括其入賬列為本集團之合營企業期間(即二零一四年一月一日至二零一四年七月三十一日)之營運表現。

	北建通成		廣州光明
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
重大合營企業之簡要財務狀況表			
流動資產	494,666	840,440	不適用
非流動資產	492,648	49,150	不適用
流動負債	(305,952)	(307,383)	不適用
資產淨值	681,362	582,207	不適用
上述資產及負債金額包括下列各項:			
現金及現金等價物	47,264	395,997	不適用
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	(304,832)	(273,553)	不適用
與本集團於一間合營企業之投資對賬:			
本集團擁有權比例	76%	76%	不適用
本集團分佔合營企業之資產淨值,不包括商譽	517,835	442,477	不適用
收購產生之商譽	8,595	8,595	不適用
投資賬面金額	526,430	451,072	不適用
重大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	2,031	7,895	212
利息開支	(11,263)	(19,863)	(6,885)
折舊及攤銷	(3,258)	(147)	(6,208)
其他收入及開支淨額	21,011	12,202	(41,161)
所得稅開支/(抵免)	(2,368)	(113)	2,520
來自持續經營業務之年內溢利/(虧損)	6,153	(26)	(25,525)
其他全面收益/(虧損)	(26,344)	14,461	(17,178)
年內全面收益/(虧損)總額	(20,191)	14,435	(42,703)
分佔合營企業年內溢利/(虧損)	4,676	(20)	(20,420)

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 於一間合營企業之權益(續)

附註:(續)

- (c) 於二零一五年十二月三十一日,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206,400,000元(相等於港幣250,074,000元)(二零一四年:人民幣219,000,000元(相等於港幣273,533,000元))(按當時匯率計算),用以撥付北建通成之業務發展資金。該委託銀行貸款按4.35厘(二零一四年:7.1厘)之年利率計息,須於二零一六年(二零一四年:於二零一五年)悉數償還。

除上述者外,於二零一五年及二零一四年十二月三十一日,計入本集團之流動資產/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。

18. 於一間聯營公司之投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一間聯營公司之投資(計入非流動資產):		
分佔資產淨值	-	363,819
收購產生之商譽	-	114,546
	-	478,365

重大聯營公司披露

年內,北控醫療健康(二零一四年:海口安基實業發展有限公司(「海口安基」)及北控醫療健康)被視為本集團一間主要聯營公司,按權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

18. 於一間聯營公司之投資(續)

重大聯營公司披露(續)

下表說明重大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:

	北控醫療健康(附註(i))		海口安基 (附註(ii))
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
重大聯營公司之簡要財務狀況表			
非流動資產	不適用	89,553	不適用
流動資產	不適用	2,891,526	不適用
流動負債	不適用	(1,028,648)	不適用
資產淨值	不適用	1,952,431	不適用
減:非控股權益	不適用	(209,171)	不適用
聯營公司股東應佔資產淨值	不適用	1,743,260	不適用
與本集團於聯營公司之權益對賬			
本集團擁有權比例	不適用	20.86%	不適用
本集團分佔聯營公司之資產淨值,不包括商譽	不適用	363,819	不適用
收購產生之商譽(附註(i))	不適用	114,546	不適用
投資賬面金額	不適用	478,365	不適用
重大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	(106,925)	(37,711)	(4,819)
來自已終止經營業務之年內溢利	46,997	67,053	-
年內溢利/(虧損)	(59,928)	29,342	(4,819)
其他全面收益/(虧損)	(135,120)	7,255	(1,791)
年內全面收益/(虧損)總額	(195,048)	36,597	(6,610)
分佔聯營公司年內溢利/(虧損)	(381)	4,701	(1,928)

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

18. 於一間聯營公司之投資(續)

重大聯營公司披露(續)

- (i) 於二零一四年九月三日，本集團收購北控醫療健康20.86%股權，代價為港幣472,500,000元。於交易完成之日，北控醫療健康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。

年內，北控醫療健康向第三方配發及發行合共1,711,739,000股新股份，作為收購業務之代價。因此，本集團分佔北控醫療健康之股權由20.86%攤薄至15.14%，導致產生視作出售一間聯營公司部分權益之收益港幣46,593,000元。由於本公司有兩名董事亦為北控醫療健康董事會之成員，本公司於北控醫療健康董事會擁有20%以上投票權。本公司董事認為，於視作出售後，本集團繼續對北控醫療健康擁有重大影響力，於北控醫療健康之投資仍然為於一間聯營公司之投資。

於二零一五年十二月二十三日，本公司一名兼任北控醫療健康董事之董事辭任本集團董事，導致本集團於北控醫療健康之投票權減少至20%以下。本公司董事認為，本集團不再對北控醫療健康有重大影響力，於北控醫療健康之投資從於一間聯營公司之投資重新分類為按公平值計量之可供出售股本投資，導致產生出售一間聯營公司之收益港幣174,335,000元。

上文所披露北控醫療健康截至二零一五年十二月三十一日止年度之營運表現資料為北控醫療健康於二零一五年一月一日至出售日期之營運業績，而上文所披露北控醫療健康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。

- (ii) 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及日期為二零一四年十月七日之修訂及重列契據，本集團所持Rayport Limited(「Rayport」，本公司當時之全資附屬公司，持有本集團於海口安基之40%股權)之股權已轉讓予海口買家，以換取海口買家向本集團發行83,000,000股新普通股(已就股份合併調整)作為代價。於二零一四年十二月三十一日，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。然而，Rayport之股權已於二零一四年十二月三十一日前轉讓予海口買家，故董事認為，海口安基擁有權之所有風險及回報已轉讓予海口買家，因此，本集團終止將海口安基入賬列作聯營公司，並將當時於海口安基之投資之賬面金額重新分類為其他應收款項，而任何出售收益將於交易完成時確認。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售Rayport之交易已於二零一五年四月十七日獲海口買家發行代價股份時完成。代價股份於交易完成日期之公平值為18,260,000澳元(相等於約港幣105,178,000元)。

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由二零一四年一月一日至不再作為本集團聯營公司入賬當日期間之營運業績。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

19. 可供出售股本投資

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
上市股本投資，按公平值	(a)	740,069	-
非上市股本投資，按成本	(b)	-	3,541
		740,069	3,541

附註：

(a) 上述投資包括於股本證券之投資，該等投資乃指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或票息率。

年內，於其他全面收益確認之本集團可供出售投資虧損總額為港幣46,682,000元（二零一四年：無）。

年內，若干上市股本投資市值出現大幅下降。董事認為該降幅顯示該等上市股本投資出現減值，而港幣18,332,000元（二零一四年：無）之減值虧損已從其他全面收益重新分類，並於年內損益確認。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，非上市股本投資之賬面金額為港幣3,541,000元，由於合理公平值估計範圍太大，以致董事認為其公平值無法可靠地計量，因此按成本減減值虧損列賬。該項非上市股本工具由於年內出售附屬公司而於年內終止確認（附註40）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

20. 收購業務及於一間合營企業之權益之已付按金

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收購業務之已付按金	(a)	186,462	-
收購於一間合營企業之權益之已付按金	(b)	-	138,601
		186,462	138,601

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日之按金指就向獨立第三方收購位於中國大陸之物流業務之不同份額股權已付之按金人民幣154,484,000元。其中一項收購已於隨後完成，進一步詳情載於財務報表附註49。
- (b) 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50%股權已付之按金人民幣109,891,000元（相等於港幣138,601,000元）。年內，該項收購已由本集團與第三方相互協定終止。董事認為，已付按金將於一年內退回，故已重新分類至流動資產內之其他應收款項（附註24）。

進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月三十日及二零一五年十二月二十二日之公佈。

21. 持作出售物業

本集團於二零一五年及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商場之若干部分。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獲授若干銀行貸款之抵押（附註29(a)(iv)）。

22. 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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

23. 應收賬款

本集團於二零一五年及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酒店業務房租及服務費。由於應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收賬款並無減值。

(a) 於報告期末之應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一個月內	14,252	11,362
一至三個月	364	1,723
四至六個月	363	-
	14,979	13,085

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
並未逾期亦無減值	14,979	10,987
逾期三個月以下	-	2,098
	14,979	13,085

(b) 於過往年度，於二零一四年十二月三十一日為數港幣2,098,000元之應收賬款已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押（附註29(a)(v)）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
預付款項		6,051	9,092
預付土地租金—流動部分	15	310	6,997
按金及其他應收款項		58,902	93,056
出售一間聯營公司之應收代價	(a)	—	24,982
收購一間合營企業權益之已付按金	20(b)	138,601	—
授予一名第三方之信託貸款	(b)	30,443	—
		234,307	134,127
分類為流動資產之部分		(228,447)	(80,806)
非流動部分		5,860	53,321

附註：

- (a) 於二零一三年，本集團向北京京津港國際物流有限公司（「京律港」）（當時為聯營公司）另一名投資者出售京律港之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）已於二零一五年結清。
- (b) 授予一名第三方之貸款為無抵押、按介乎4.85厘至6厘之利率計息及已於報告期後之二零一六年三月悉數償還。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

25. 與關連公司之結餘

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收關連公司款項：		
同系附屬公司	76	332
其他關連公司	660	691
	736	1,023
應付關連公司款項：		
直接控股公司	34	2,116
同系附屬公司	–	205,227
一間附屬公司之非控股權益持有人	32,760	42,092
	32,794	249,435
分類為流動負債之部分	(634)	(11,340)
非流動部分	32,160	238,095

除一間同系附屬公司墊付之免息貸款(於二零一四年十二月三十一日為數港幣205,227,000元)於二零一六年到期惟本集團已於年內提早償還)外,與關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

26. 受限制現金以及現金及現金等價物

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
現金及銀行結餘(不包括定期存款)		1,047,123	1,155,134
定期存款		2,308,302	86,622
減：受限制現金	(a) (b)	3,355,425 (277,682)	1,241,756 (927,154)
現金及現金等價物		3,077,743	314,602

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(二零一四年：七日至十二個月)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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣956,669,000元(二零一四年：港幣976,956,000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) 於二零一五年十二月三十一日，本集團為數港幣80,622,000元及港幣197,000,000元(二零一四年：港幣288,866,000元及港幣638,288,000元)之銀行結餘之用途分別受本集團獲授之若干銀行貸款之銀行貸款協議(附註29(a)(iv))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30)所限。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

27. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一個月內	100,756	24,347
一至兩個月	1,147	623
兩至三個月	403	454
一年以上	38,844	47,691
	141,150	73,115

賬齡一年以上之應付賬款指應付若干工程承建商之建築費。除上述結餘外，應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

28. 其他應付款項及應計款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
可換股債券應付利息	20,717	21,688
擔保債券應付利息	14,674	-
應計款項	13,406	25,333
預收款項及已收租戶租金按金	54,314	64,400
其他應付款項	190,656	145,275
界定福利計劃（附註34(b)）	501	425
	294,268	257,121

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 銀行及其他借款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,738,466	2,222,146
無抵押	293,763	75,000
	2,032,229	2,297,146
無抵押其他貸款	–	7,256
銀行及其他借款總額	2,032,229	2,304,402
分析：		
須於下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	1,807,907	837,729
第二年	21,837	1,347,211
第三年至第五年(包括首尾兩年)	103,557	112,206
五年以上	98,928	–
	2,032,229	2,297,146
須於下列年期償還之其他貸款：		
一年內	–	7,256
銀行及其他借款總額	2,032,229	2,304,402
分類為流動負債之部分	(1,807,907)	(844,985)
非流動部分	224,322	1,459,417

附註：

- (a) 除合共港幣238,640,000元(二零一四年：港幣121,763,000元)之銀行貸款按固定利率5.39厘至7.86厘(二零一四年：6.8厘至7.86厘)計息外，本集團於二零一五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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 銀行及其他借款(續)

附註:(續)

(a) (續)

本集團之有抵押銀行貸款以下列項目作抵押:

- (i) 賬面總額港幣58,530,000元(二零一四年:港幣63,248,000元)之若干樓宇(附註13);
- (ii) 賬面總額港幣4,636,816,000元(二零一四年:港幣4,334,743,000元)之若干投資物業(附註14(d));
- (iii) 賬面總額港幣3,434,098,000元(二零一四年:港幣3,590,023,000元)之若干附屬公司股權(附註1);
- (iv) 賬面金額港幣96,932,000元(二零一四年:港幣101,471,000元)之持作出售物業(附註21);及港幣80,622,000元(二零一四年:港幣288,866,000元)之若干銀行結餘(附註26(b));及
- (v) 於二零一四年十二月三十一日,賬面總額港幣2,098,000元之若干應收賬款(附註23(b))。

此外,本集團之銀行貸款由本公司(二零一四年:本公司)提供擔保。

(b) 銀行及其他借款以下列貨幣計值:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
港幣	750,934	1,210,554
人民幣	238,640	129,018
美元	1,042,655	964,830
	2,032,229	2,304,402

(c) 本集團一項銀行貸款(於二零一五年十二月三十一日之賬面金額為港幣624,838,000元(二零一四年:港幣895,162,000元))之貸款協議載有對北控集團(本公司之最終控股公司)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。

30. 可贖回可轉換股本工具

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,而中國物流有條件同意向MJQ發行35股可贖回可轉換股份(「可贖回可轉換股份」),總代價為人民幣888,000,000元。一經轉換,可贖回可轉換股份相當於中國物流經擴大股本之35%。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 可贖回可轉換股本工具(續)

可贖回可轉換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)。

可贖回可轉換股份附帶之贖回權允許MJQ在北建通成未能於二零一六年九月三十日(「經修訂土地收購限期」，根據日期為二零一五年九月三十日之補充協議經訂約各方協定)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所得款項。由於已發行之可贖回可轉換股份可按MJQ之選擇權於經修訂土地收購限期(或訂約各方協定之其他日期)後十五個營業日內贖回，而於MJQ行使其選擇權時，本集團具有不可避免之還款責任，故就會計目的而言，本集團已收之認購所得款項分類為金融負債，直至可贖回可轉換股份轉換為中國物流之普通股或贖回期於二零一六年九月三十日屆滿為止。北建通成於年內透過公開招標拍賣成功投得有關土地使用權，而代價於二零一五年十一月二十四日悉數支付。

倘中國物流已收之認購所得款項重新分類為權益，則會導致視作出售中國物流。

31. 賠償撥備

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	513,096	-
收購一間附屬公司(附註39)	-	514,243
額外撥備	12,394	2,238
年內和解款項	(4,955)	(3,352)
匯兌調整	(23,206)	(33)
於十二月三十一日	497,329	513,096

於二零一四年七月三十一日，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之一個商住複合大樓(「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(按當時匯率計算相等於約港幣514,243,000元)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

31. 賠償撥備(續)

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。

於達致有關重新安置賠償撥備金額之最佳估計時，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。

32. 可換股債券

本公司於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度有兩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))	PAG可換股債券* (附註(b))
發行日期	二零一零年 十二月三日	二零一四年 二月十二日
到期日	二零一五年 十二月二日	二零一九年 二月十一日
可換股債券持有人之贖回選擇權	發行日期起計 第一週年後之 任何日子	發行日期起計 第三週年後之 任何日子
原本金額	港幣 499,850,000元	人民幣 490,510,000元
票息率	零	4厘
每股本公司普通股之換股價(港幣)	0.65	0.74

* 定義見本公司有關發行可換股債券之相關通函。

附註：

- (a) 配售可換股債券已於二零一零年十二月三日由配售代理根據日期為二零一零年六月二十五日之配售協議發行予若干獨立第三方，作為未來投資於中國物業及物流業務之資金及為本集團提供額外營運資金。
- (b) 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，旨在提供營運資金以及鞏固本集團之資本基礎及財務狀況。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

附註:(續)

(b) (續)

配售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。

誠如財務報表附註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。下表概述於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度本公司可換股債券之本金額以及負債及權益部分之變動:

	附註	配售可換股債券 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	36(b)	(1,300)	-	(1,300)
贖回		(650)	-	(650)
於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日		-	628,196	628,196
負債部分				
於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	36(b)	(1,232)	-	(1,232)
贖回		(611)	-	(611)
應計利息開支	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及二零一五年一月一日		-	391,219	391,219
應計利息開支	7	-	40,696	40,696
匯兌調整		-	(18,841)	(18,841)
於二零一五年十二月三十一日		-	413,074	413,074
權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)				
於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	36(b)	(172)	-	(172)
贖回		(86)	-	(86)
於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日		-	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

二零一五年十二月三十一日

33 擔保債券

於二零一五年十一月十二日，利迅有限公司(「利迅」，本公司之全資附屬公司)向多名獨立第三方發行二零一八年到期5.5%利率擔保債券(「二零一八年票據」)，本金總額為300,000,000美元。本公司無條件及不可撤回地擔保利迅妥為支付其根據發行二零一八年票據之認購協議明確應付之所有款額。

二零一八年票據按5.5厘之年利率計息，須自二零一六年五月十九日起於每年之五月十九日及十一月十九日每半年期末支付。

二零一八年票據可由本集團按相等於提前贖回價格(定義見二零一八年票據之條款及條件)之贖回金額全部但非部分贖回。二零一八年票據亦載有一項條文，列明二零一八年票據持有人可於本公司出現控制權變動(定義見二零一八年票據之條款及條件)時選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回二零一八年票據。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。

二零一八年票據之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十三日之公佈。

34. 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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年* 港幣千元
現時服務成本	419	415
過往服務成本－計劃修訂	(210)	—
利息成本	605	630
福利開支淨額	814	1,045

* 截至二零一四年十二月三十一日止年度之補充退休後福利涵蓋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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 界定福利計劃(續)

(b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	15,514	-
收購一間附屬公司(附註39)	-	12,639
於損益確認之福利開支淨額	814	1,045
已付福利	(419)	(403)
於其他全面收益確認之責任之精算虧損	1,909	2,316
匯兌調整	(708)	(83)
於十二月三十一日	17,110	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28)	(501)	(425)
非流動部分	16,609	15,089

(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.於二零一五年及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：

	二零一五年	二零一四年
貼現率	3.25%	4%

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 界定福利計劃(續)

(c) 主要假設(續)

於二零一五年十二月三十一日，有關貼現率之量化敏感度分析列示如下：

	界定福利責任		界定福利責任	
	比率上升 %	淨額減少 港幣千元	比率下跌 %	淨額增加 港幣千元
現時服務成本	0.25	(644)	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。

於二零一五年十二月三十一日，預期於未來12個月從界定福利責任中作出之供款為港幣1,050,000元(二零一四年：港幣1,037,000元)。

35. 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：

	附註	以下項目應佔			總計 港幣千元
		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	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 港幣千元	
於二零一四年一月一日		44,139	306,342	-	350,481
收購附屬公司	39	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及二零一五年一月一日		227,530	561,682	-	789,212
年內於損益扣除/(入賬)之遞延稅項淨額	11	-	34,305	(2,625)	31,680
出售附屬公司	40	(39,408)	(69,033)	-	(108,441)
匯兌調整		-	(29,889)	-	(29,889)
於二零一五年十二月三十一日		188,122	497,065	(2,625)	682,562

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

35. 遞延稅項負債(續)

附註：

(a) 於二零一五年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣144,726,000元(二零一四年：港幣166,420,000元)之遞延稅項資產尚未確認，原因為該等未動用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130,596,000元(二零一四年：港幣152,290,000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。

於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年：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。於二零一五年十二月三十一日，涉及並未確認之遞延稅項負債並與於中國大陸附屬公司之投資相關之暫時差異合共約為港幣9,337,000元(二零一四年：港幣6,507,000元)。

(c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一四年：無)。

36. 股本

股份

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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：		
6,766,587,849股(二零一四年：6,750,587,849股) 每股面值港幣0.10元之普通股	676,659	675,059

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 股本（續）

股份（續）

於截至二零一五年及二零一四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：

	附註	已發行 普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日		6,243,121,654	624,312	1,400,021	2,024,333
已行使購股權	(a)	18,300,000	1,830	10,641	12,471
配售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	(c), (d)	487,166,195	48,717	283,007	331,724
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日		6,750,587,849	675,059	1,694,873	2,369,932
已行使購股權	(a)	16,000,000	1,600	10,229	11,829
於二零一五年十二月三十一日		6,766,587,849	676,659	1,705,102	2,381,761

附註：

- (a) 5,000,000份、6,000,000份及5,000,000份（二零一四年：8,300,000份、6,000,000份及4,000,000份）購股權所附認購權分別按認購價每股港幣0.465元、港幣0.41元及港幣0.574元（二零一四年：港幣0.465元、港幣0.41元及港幣0.574元）行使，總現金代價（扣除開支前）為港幣7,818,000元（二零一四年：港幣8,489,000元）。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,600,000元（二零一四年：港幣1,830,000元）及港幣6,218,000元（二零一四年：港幣6,659,000元）。此外，於購股權獲行使後，為數港幣4,011,000元（二零一四年：港幣3,982,000元）之款項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。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於轉換日期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。
- (c) 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，作為收購總額為港幣284,876,000元之應收款項之代價。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以及日期為二零一四年三月六日之通函。
- (d) 於二零一四年五月三十日，本公司配發及發行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以及日期為二零一四年五月八日之通函。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 股本（續）

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37。

37. 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由授出日期起計十年後行使。於由計劃批准日期起計十年後，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)於購股權授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

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

二零一五年十二月三十一日

37. 購股權計劃（續）

以下購股權於年內根據計劃尚未行使：

附註	二零一五年		二零一四年	
	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	0.582	894,313	0.469	682,613
年內授出	(a) 0.720	84,000	0.907	230,000
年內行使	36(a) 0.489	(16,000)	0.464	(18,300)
於十二月三十一日	0.596	962,313	0.582	894,313

附註：

- (a) 購股權於二零一五年四月八日（二零一四年：二零一四年三月三十一日及二零一四年八月二十八日）授出，並悉數於授出日期即時歸屬。其購股權之公平值於各授出日期使用二項式模型釐定，介乎每份港幣0.2309元至港幣0.2581元（二零一四年：港幣0.2381元至港幣0.4381元）。下表列出模型所用之輸入數據資料：

	授出日期		
	二零一五年 四月八日	二零一四年 八月二十八日	二零一四年 三月三十一日
授出日期股份價格	港幣0.72元	港幣0.74元	港幣0.92元
行使價	港幣0.72元	港幣0.75元	港幣0.94元
購股權年期	10年	10年	10年
預期波幅	50.125%	51.073%	39.393%
股息率	0%	0%	0%
無風險利率	1.414%	1.869%	2.256%

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（二零一四年：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20,242,000元（二零一四年：港幣66,848,000元）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

37. 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			
二零一五年 千份	二零一四年 千份	行使價* (每股港幣元)	行使期**
189,000	194,000	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
289,313	294,313	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日
170,000	176,000	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	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	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
84,000	-	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日
962,313	894,313		

* 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) 於二零一五年十二月三十一日,本公司於計劃項下尚有962,313,000份(二零一四年: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962,313,000股(二零一四年:894,313,000股)本公司普通股,並額外產生股本港幣96,231,000元(二零一四年:港幣89,431,000元)及股份溢價港幣476,932,000元(二零一四年: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)。

38. 儲備

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。

本集團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。

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。本集團於二零一五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

二零一五年十二月三十一日

39. 業務合併

截至二零一五年十二月三十一日止年度

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無進行業務合併。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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	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))	總額 港幣千元
已收購資產淨值：					
物業、廠房及設備	13	161	168,031	714,110	882,302
投資物業	14	80,229	1,602,965	-	1,683,194
持作出售物業		-	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)
賠償撥備	31	-	(514,243)	-	(514,243)
界定福利計劃	34(b)	-	-	(12,639)	(12,639)
遞延稅項負債	35	-	(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)
收購產生之商譽		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	16	18,738	-	44,031	62,769
	(d)	-	(58,876)	-	(58,876)
		103,059	493,956	519,149	1,116,164

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

39. 業務合併(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度(續)

	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))	總額 港幣千元
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
過往年度就收購已付之按金	-	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

二零一五年十二月三十一日

39. 業務合併（續）

截至二零一四年十二月三十一日止年度（續）

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。廣州光明為於中國註冊之公司，主要業務為於中國廣州經營一個購物商場；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。
- (b) 於截至二零一五年及二零一四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。
- (c) 董事認為，附屬公司議價購買收益源自該等附屬公司所持相關物業公平值於釐定代價日期至相關交易完成日期間之增值。
- (d) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，應收賬款以及按金及其他應收款項於各自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元及港幣24,790,000元。該等應收款項均並無減值，而合約金額預期可全數收回。
- (e) 倘上述業務合併於二零一四年年初落實，則本集團之年內收入及溢利應分別為港幣163,263,000元及港幣3,148,000元，當中假設已收購附屬公司於二零一四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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 出售附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售所持智健有限公司(「智健」)及Rayport全部股權，詳情概列如下：

	附註	二零一五年			二零一四年 港幣千元
		智健 港幣千元 (附註(a))	Rayport 港幣千元 (附註(b))	總額 港幣千元	
已出售資產淨值：					
物業、廠房及設備	13	13,802	–	13,802	–
投資物業	14	345,760	–	345,760	–
預付土地租金	15	236,320	–	236,320	–
商譽	16	149,881	–	149,881	–
可供出售股本投資		3,591	–	3,591	–
應收賬款		170	–	170	–
預付款項、按金及其他應收款項		24,329	47,900	72,229	–
應收關連公司款項		3,801	–	3,801	–
應收一間聯營公司款項		–	23,400	23,400	–
現金及現金等價物		31,502	23	31,525	–
遞延稅項負債	35	(108,441)	–	(108,441)	–
應付賬款		(331)	–	(331)	–
應計款項及其他負債		(8,747)	(7)	(8,754)	–
應付關連公司款項		(9,001)	–	(9,001)	–
其他貸款		(7,257)	–	(7,257)	–
應付一間同系附屬公司款項		(360,672)	–	(360,672)	–
應付一間中介控股公司款項		(62,768)	(23,400)	(86,168)	–
		251,939	47,916	299,855	–
非控股權益		(18,320)	–	(18,320)	–
		233,619	47,916	281,535	–
已變現匯兌波動儲備		2,693	(350)	2,343	–
		236,312	47,566	283,878	–
已於損益確認之出售附屬公司之收益		144,630	57,611	202,241	–
有關與一間聯營公司進行出售交易之未變現部分		27,058	–	27,058	–
		408,000	105,177	513,177	–
支付方式：					
現金		408,000	–	408,000	–
可供出售股本投資		–	105,177	105,177	–
		408,000	105,177	513,177	–

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 出售附屬公司（續）

附註：

(a) 於二零一五年一月三十日，本集團與北控醫療健康（本集團當時之聯營公司）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而北控醫療健康同意收購智健之全部已發行股本，現金代價為港幣408,000,000元。智健及其附屬公司之主要業務為物流地產投資及開發，以及為北京朝陽口岸提供物流服務，包括倉儲設施租賃及提供有關管理服務。該項交易已於二零一五年五月二十八日完成。

(b) 出售Rayport及其附屬公司之詳情載於財務報表附註18(ii)。

41. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，除財務報表附註18(ii)及40所披露出售Rayport及其附屬公司以換取海口買家之股份外，本集團並無其他投資及融資活動方面之主要非現金交易。

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
就本集團所發展之物業之若干買家獲授之 按揭融資向銀行作出擔保	22,793	42,000

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

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14)根據經營租賃安排出租,租賃期議定為一至十年不等。租賃條款一般要求租戶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。

於二零一五年十二月三十一日,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:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	178,428	211,528
第二至五年(包括首尾兩年)	272,050	379,216
五年後	131,923	152,198
	582,401	742,942

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及員工宿舍(二零一四年:辦公室物業),物業租賃期議定為一至十年(二零一四年:一至十年)不等。

於二零一五年十二月三十一日,根據不可撤銷經營租賃,本集團應支付下列年期到期之未來最低租金總額:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	1,192	495
第二至五年(包括首尾兩年)	–	2,458
	1,192	2,953

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

44. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	616,265	-
收購一間合營企業	-	137,260
向一間合營企業出資(附註a)	-	1,423,974
興建物流設施	499,227	228,786
資本承擔總額	1,115,492	1,790,020

附註：

- (a) 合營企業方已於年內撤銷向合營企業作出之注資。
- (b) 此外，於二零一五年十二月三十一日，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26,106,000元(二零一四年：港幣35,890,000元)。

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	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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#		1,397	3,445
—一間附屬公司之非控股權益持有人及其附屬公司#		1,161	1,274
已收或應收一間合營企業之利息收入(扣除營業稅)	(ii)	10,927	18,751
已付或應付一間同系附屬公司之租金開支#	(iii)	-	1,814
已付或應付一間附屬公司非控股權益持有人之 一間附屬公司之管理費#	(iv)	1,285	474
已付一間公司之主要管理人員服務費	(v)	8,560	3,874
就出售一間附屬公司已收一名聯繫人之所得款項	(vi)	408,000	-

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

二零一五年十二月三十一日

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) 利息收入乃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) 管理費乃就本集團酒店業務之酒店管理公司所提供之管理及行政服務而支付。管理費乃根據本集團一間全資附屬公司與酒店管理公司於一九八八年六月十四日、一九九一年五月三十一日、二零零三年七月二十一日及二零零五年八月十八日所簽訂之協議之條款收取。
- (vi) 交易乃有關於二零一五年五月二十九日向北控醫療健康出售一間附屬公司智健及其附屬公司，現金代價為港幣408,000,000元。該聯營公司其後已於年內出售。
- (vii) 根據本公司與北京控股集團財務有限公司（「北控集團財務」）於二零一五年六月二十九日訂立之存款服務總協議（「存款協議」），本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。北控集團財務為北控集團之非全資附屬公司，作為北控集團成員公司透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資之平台。

存款協議有效期由存款協議日期起至二零一七年十二月三十一日（包括該日）止。於存款協議年期內，本集團於北控集團財務存放之累計每日存款結餘（包括其任何應計利息）將不超過港幣250,000,000元。存款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日之公佈。

於報告期末，本集團於北控集團財務存放之存款約為人民幣200,800,000元（相等於約港幣247,700,000元）。

除上文所披露者及財務報表附註17、18及25所詳述之結餘外，於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與關連人士間概無重大交易及尚未償還結餘。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

45. 關連人士披露（續）

(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機關、機構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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期僱員福利	12,279	9,413
以權益結算之購股權開支	13,660	16,330
退休金計劃供款	780	553
向主要管理人員支付之薪酬總額	26,719	26,296

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

46. 金融工具分類

除本集團持有之可供出售股本投資（分類為可供出售股本投資，進一步詳情載於財務報表附註19）外，本集團於二零一五年及二零一四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列賬之金融負債。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

47. 金融工具之公平值(續)

誠如財務報表附註19所披露，上市股本證券根據市場報價(歸類為公平值計量第一級)按公平值列賬。因此，並無另行披露該等金融工具之公平值。

誠如財務報表附註19及20所披露，董事認為，非上市股本投資以及收購業務及於一間合營企業之權益之已付按金與非上市股本投資有關，因公平值無法合理地計量而按成本減任何累計減值虧損列賬。因此，並無披露該等金融工具之公平值。

至於可換股債券負債部分，董事認為，由於其賬面金額與公平值並無重大差異，故並無披露該金融工具之公平值。

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，而本集團之金融負債不履約風險經評估屬輕微。

	賬面金額		公平值	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動金融資產：				
預付款項、按金及其他應收款項	5,860	47,934	5,860	47,934
非流動金融負債：				
應付關連公司款項	32,160	238,095	31,982	229,259
銀行及其他借款	224,322	1,459,417	267,427	1,498,092
擔保債券	2,258,365	-	2,331,391	-
	2,514,847	1,697,512	3,630,800	1,727,351

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

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、與關連公司之結餘、擔保債券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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團港幣1,793,589,000元（二零一四年：港幣2,175,383,000元）之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零一五年十二月三十一日，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估計將增加／減少約港幣17,957,000元（二零一四年：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。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策（續）

(c) 信貸風險

本集團僅向獲認可兼信譽可靠之第三方出租其已落成投資物業。按照本集團之政策，本集團會於簽署各項租務協議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23披露。

本集團之其他金融資產（包括應收一間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、可換股債券及擔保債券，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籌集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

二零一五年十二月三十一日

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
於二零一五年十二月三十一日						
應付賬款	134,880	6,270	-	-	-	141,150
其他應付款項及應計款項	50,225	244,043	-	-	-	294,268
應付關連公司款項	30,406	597	597	597	597	32,794
銀行貸款	-	1,867,099	59,498	68,335	184,728	2,167,660
可換股債券	-	23,418	23,404	23,411	587,970	658,203
擔保債券	-	127,917	127,877	2,459,987	-	2,715,781
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	22,793	-	-	-	-	22,793
	238,304	2,267,344	211,376	2,542,380	773,295	6,032,649
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
應付關連公司款項	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

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

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。

本集團根據經濟環境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。於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

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

本集團採用資產負債比率(即借款總額除以資產總值)監控資本。借款總額以銀行及其他借款總額、可贖回可轉換股本工具、可換股債券負債部分、擔保債券及來自一間同系附屬公司之貸款計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
借款總額	5,313,393	3,539,135
資產總值	11,466,544	9,555,333
資產負債比率	46%	37%

49. 報告期後事項

於二零一五年十一月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，收購Vision Crystal Limited(持有青島京昌順食品有限公司之80%股權)，代價為人民幣40,000,000元。此項目從事於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。冷凍倉庫佔地約6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。該項交易已於二零一六年一月十九日完成。

由於上述交易於本財務報表批准日期前不久進行，故本集團尚未能披露有關交易對本集團之財務影響。

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。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

51. 本公司財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	84	71
於附屬公司之投資	2,653,243	2,711,029
收購一項業務之已付按金	–	138,601
收購一項投資物業之已付按金	11,932	–
可供出售股本投資	116,369	–
非流動資產總值	2,781,628	2,849,701
流動資產		
應收附屬公司款項	932,707	874,626
預付款項、按金及其他應收款項	140,447	888
現金及現金等價物	1,460,800	12,567
流動資產總值	2,533,954	888,081
流動負債		
應付直接控股公司款項	34	2,116
應付附屬公司款項	1,396,546	299
其他應付款項及應計款項	50,592	24,661
銀行借款	293,762	30,000
流動負債總額	1,740,934	57,076
流動資產淨值	793,020	831,005
資產總值減流動負債	3,574,648	3,680,706
非流動負債		
銀行借款	–	45,000
可換股債券	413,074	391,219
非流動負債總額	413,074	436,219
資產淨值	3,161,574	3,244,487
權益		
已發行股本	676,659	675,059
儲備（附註）	2,484,915	2,569,428
權益總額	3,161,574	3,244,487

錢旭
董事

蕭健偉
董事

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

51. 本公司財務狀況表(續)

附註:

本公司儲備概列如下:

	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32)	匯兌波動儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
於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)
年內其他全面虧損								
— 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	36(a)	10,641	-	(3,982)	-	-	-	6,659
可換股債券獲轉換時發行股份	32, 36(b)	1,204	-	-	(172)	-	-	1,032
收購應收款項時發行股份	36(c), (d)	283,007	-	-	-	-	-	283,007
以權益結算之購股權安排	37(a)	-	-	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	32	-	-	-	(86)	-	86	-
發行可換股債券	32	-	-	-	247,321	-	-	247,321
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日		1,694,873	423,880	178,184	247,321	92,872	(67,702)	2,569,428
年內虧損		-	-	-	-	-	(22,839)	(22,839)
年內其他全面虧損								
— 換算匯兌差額		-	-	-	-	(88,134)	-	(88,134)
年內全面虧損總額		-	-	-	-	(88,134)	(22,839)	(110,973)
購股權獲行使時發行股份	36(a)	10,229	-	(4,011)	-	-	-	6,218
以權益結算之購股權安排	37(a)	-	-	20,242	-	-	-	20,242
於二零一五年十二月三十一日		1,705,102	423,880	194,415	247,321	4,738	(90,541)	2,484,915

52. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一六年三月二十四日批准並授權刊發。

物業詳情

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	倉儲	中期租賃	70%
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	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%

* 於二零一五年十二月三十一日，光明廣場6樓被分類為持作出售物業（附註21）。

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：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務					
收入	296,572	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)	322,701	298,209	776,031	(113,395)	510,259
所得稅	(67,118)	(107,199)	(53,228)	(632)	(250,785)
來自持續經營業務之 年內溢利／(虧損)	255,583	191,010	722,803	(114,027)	259,474
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)
年內溢利／(虧損)	255,583	191,010	722,803	(108,353)	258,090
以下人士應佔：					
本公司股東	258,454	166,876	700,962	(97,769)	114,594
非控股權益	(2,871)	24,134	21,841	(10,584)	143,496
	255,583	191,010	722,803	(108,353)	258,090

資產、負債及權益總額

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產總值	11,466,544	9,555,333	5,448,227	3,092,269	4,212,155
負債總額	(7,005,860)	(5,243,365)	(1,950,795)	(1,950,857)	(2,786,838)
資產淨值	4,460,684	4,311,968	3,497,432	1,141,412	1,425,317
以下人士應佔：					
本公司股東	4,220,420	4,161,837	3,430,199	1,156,867	1,226,589
非控股權益	240,264	150,131	67,233	(15,455)	198,728
權益總額	4,460,684	4,311,968	3,497,432	1,141,412	1,425,317