

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本上市文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以董事及保薦人為收件人。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

以下載列吾等就利福中國集團有限公司(前稱「利福中國有限公司」)(「利福中國」或「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司有 關 貴公司全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市(「建議上市」)而刊發日期為[日期]的上市文件「上市文件」。

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。根據集團重組(「重組」，詳情載於上市文件「重組」一節)，貴公司已自二零一六年●月●日起成為現組成 貴集團的成員公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有權益：

公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股權			主要業務	
				於十二月三十一日				於本報告 日期
				二零一三年	二零一四年	二零一五年		
				%	%	%	%	
益良集團有限公司	香港	二零零七年 八月十七日	62,050,000港元	60	60	60	60	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股權			主要業務
				於十二月三十一日			
				二零一三年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	
美威有限公司	英屬處女 群島(「英屬 處女群島」)	二零零七年 一月八日	美元(「美元」) 1美元	100	100	100	100 投資控股
祥華有限公司	香港	二零零六年 十月二十六日	1港元	100	100	100	100 投資控股
Excellent Global Limited (「Excellent Global」)	英屬處女群島	二零零二年 二月二十八日	1美元	100	100	100	100 投資控股
遠富控股有限公司	英屬處女群島	二零零七年 一月八日	1美元	100	100	100	100 投資控股
卓遠有限公司	香港	二零零六年 六月二日	1港元	100	100	100	100 投資控股
Gainbest Asset Limited	英屬處女群島	二零零二年 五月十五日	1美元	100	100	100	100 投資控股
世高有限公司	香港	二零零六年 一月十二日	1港元	100	100	100	100 餐廳營運
譽洋有限公司	香港	二零零七年 六月十五日	1港元	100	100	100	100 投資控股
Great Prosperity Holding Inc.	英屬處女群島	二零零二年 五月十五日	10美元	100	100	100	100 投資控股
Herosmart Investments Limited	英屬處女群島	二零零六年 九月一日	1美元	100	100	100	100 投資控股
利福中國控股有限 公司(「利福中國 控股」)	香港	二零零七年 十二月五日	1港元	100	100	100	100 投資控股
Majestic Eagle Limited	英屬處女群島	二零一五年 十一月二十三日	1美元	—	—	100	100 暫無業務
萃海有限公司	英屬處女群島	二零零七年 五月三日	1美元	100	100	100	100 投資控股
麗滙有限公司	香港	二零零六年 十一月二十五日	1港元	100	100	100	100 投資控股
Pilot Sky Group Limited	英屬處女群島	二零零三年 八月十八日	1美元	100	100	100	100 暫無業務
Smart Fortune Assets Limited	英屬處女群島	二零零二年 四月二十二日	1美元	100	100	100	100 投資控股
駿超有限公司	香港	二零零七年 六月一日	1港元	100	100	100	100 投資控股
榮曉有限公司	英屬處女群島	二零零七年 七月十日	1美元	100	100	100	100 投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股權			主要業務
				於十二月三十一日			
				二零一三年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	
捷金有限公司(「捷金」)	香港	二零零七年 四月二十日	10,000 港元	60	60	60	60 投資控股
百智有限公司	香港	二零一五年 九月十八日	1 港元	—	—	100	100 暫無業務
上海久光百貨 有限公司* (「上海久光」)	中華人民共和國 (「中國」)	二零零四年 七月二十六日	12,000,000 美元	65	65	65	65 零售業務
上海利海超商業 有限公司* (「利海超」)	中國	二零一二年三月 三十一日	人民幣 (「人民幣」) 15,000,000 元	100	100	100	100 零售業務
久光百貨(大連) 有限公司* (「久光(大連)」)	中國	二零零九年 四月九日	12,000,000 美元	100	100	100	100 暫無業務
久光百貨(蘇州) 有限公司* (「久光(蘇州)」)	中國	二零零八年 一月十七日	不適用 (附註b)	100	100	不適用 (附註b)	不適用 (附註b) 暫無業務
會福商務諮詢(上海) 有限公司* (「會福商務諮詢」)	中國	二零零八年 五月四日	140,000 美元	100	100	100	100 商務諮詢
利怡達商業置業 (上海)有限公司* (「利怡達」)	中國	二零一二年 四月二十三日	人民幣 2,500,000,000 元	100	100	100	100 項目管理
利福(中國)投資 有限公司* (「利福(中國)投資」)	中國	二零零八年 九月十一日	50,000,000 美元	100	100	100	100 投資控股
利福商廈(大連) 有限公司* (「利福商廈(大連)」)	中國	一九九三年 十月九日	45,000,000 美元	100	100	100	100 零售業務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股權			主要業務
				於十二月三十一日			
				二零一三年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	
利福廣場(蘇州) 有限公司# (「利福廣場(蘇州)」)	中國	二零零七年 三月一日	人民幣 683,955,600元	100	100	100	100 零售業務
利福達(上海)投資 管理有限公司# (「利福達」)	中國	二零一零年 六月三十日	人民幣 25,000,000元	100	100	100	100 暫無業務
利鑾(上海)貿易 有限公司# (「利鑾」)	中國	二零一零年 七月十五日	300,000 美元	100	100	100	100 暫無業務
北京匯通潤信貿易 有限公司# (「匯通」)	中國	二零零八年 二月一日	人民幣 100,000,000元	60 (附註c)	60 (附註c)	60 (附註c)	60 投資控股 (附註c)
和三味(上海)餐飲 管理有限公司# (「和三味(上海)」)	中國	二零零八年 九月二十六日	140,000 美元	100	100	100	100 餐廳營運
瀋陽卓遠置業 有限公司# (「瀋陽卓遠」)	中國	二零零六年 十二月一日	人民幣 710,090,392元	100	100	100	100 零售業務
河北旭源投資 有限公司# (「旭源」)	中國	二零零七年 十一月二十三日	人民幣 200,000,000元	60 (附註c)	60 (附註c)	60 (附註c)	60 投資控股 (附註c)
河北益商貿易 有限公司# (「益商」)	中國	二零零八年 三月十一日	人民幣 39,000,000 元	60 (附註c)	60 (附註c)	60 (附註c)	60 貿易 (附註c)
石家莊旭恒貿易 有限公司# (「旭恒」)	中國	二零零八年 二月二十一日	人民幣 39,000,000元	60 (附註c)	60 (附註c)	60 (附註c)	60 貿易 (附註c)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股權			主要業務
				於十二月三十一日			
				二零一三年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	
福運上海貿易 有限公司# (「福運」)	中國	二零零八年十月 二十九日	140,000 美元	100	100	100	100 暫無業務
蘇州久光百貨 有限公司# (「蘇州久光」)	中國	二零一五年 八月五日	人民幣 10,000元	—	—	100	100 暫無業務

# 該等公司為於中國成立的外商獨資企業。

附註：

- (a) 除Excellent Global及Majestic Eagle Limited外，所有上述附屬公司由 貴公司間接持有。
- (b) 久光(蘇州)已於二零一五年二月四日解散。
- (c) 該等公司由捷金全資擁有，而捷金為 貴集團擁有60%股權的附屬公司。

貴公司及其附屬公司已採納十二月三十一日為其財務年度結算日。

就 貴公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司而言，由於無法定規定發出經審核財務報表，故自各公司註冊成立日期以來，概無編製法定經審核財務報表。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。於本報告日期，於香港註冊成立的附屬公司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尚未發出。

於中國成立之公司於有關期間或自其各自成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於

中國註冊之執業會計師事務所審核。

附屬公司名稱	截至以下日期止財政年度	核數師名稱
福運	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
和三味(上海) (附註a)	截至二零一三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	蘇州東信會計師事務所有限公司 上海滬中會計師事務所有限公司
匯通(附註b)	截至二零一三年十二月三十一日止年度	北京慧智宏景會計師事務所有限公司
利福達	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
利海超	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
利鑾	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
利怡達	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
利福(中國)投資	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
會福商務諮詢	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
利福商廈(大連)	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	遼寧宏安會計師事務所有限公司
利福廣場(蘇州)	截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年 截至二零一五年十二月三十一日止年度	蘇州東信會計師事務所有限公司 蘇州金鼎會計師事務所有限公司
久光(大連)	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	遼寧宏安會計師事務所有限公司
久光(蘇州) (附註c)	截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年	蘇州東信會計師事務所有限公司
上海久光	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	上海滬中會計師事務所有限公司
瀋陽卓遠	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年	遼寧華清會計師事務所有限公司
蘇州久光 (附註d)	截至二零一五年十二月三十一日止期間	蘇州金鼎會計師事務所有限公司
旭恒(附註b)	截至二零一三年十二月三十一日止年度	河北中君匯信源會計師事務所有限公司
旭源(附註b)	截至二零一三年十二月三十一日止年度	河北中君匯信源會計師事務所有限公司
益商(附註b)	截至二零一三年十二月三十一日止年度	河北中君匯信源會計師事務所有限公司

附註：

- (a) 於本報告日期，此附屬公司於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尚未刊發。
- (b) 由於對該等附屬公司並無刊發經審核財務報表之法定要求，故該等附屬公司未就截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度刊發經審核財務報表。

- (c) 久光(蘇州)已於二零一五年二月四日解散，因此並未刊發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。
- (d) 蘇州久光於二零一五年八月五日新成立。

就本報告而言，Excellent Global及利福中國控股的董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製其各自於有關期間的綜合財務報表(「控股公司財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則就有關期間的控股公司財務報表及世高有限公司的財務報表進行審核，並已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查控股公司財務報表、世高有限公司財務報表及Majestic Eagle Limited的管理賬目(統稱「相關財務報表」)。

本報告所載於有關期間的財務資料乃根據下文附註2所載的呈列基準按照相關財務報表，經作出 貴公司董事(「董事」)認為就吾等編製報告以供載入上市文件而言適當的有關調整後編製。

批准其刊發的相關公司董事對相關財務報表負責。董事對上市文件(本報告乃其組成部分)的內容負責。吾等的責任乃根據相關財務報表編製載列於本報告的財務資料，以便就財務資料提出獨立意見，並向 閣下報告吾等的意見。

吾等認為，按下文附註2所載的呈列基準，就本報告而言，財務資料能真實及公平地反映 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務表現及現金流量。

A. 合併損益及其他全面收益表

	附註	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	8	1,272,872	1,355,835	1,381,348
銷售成本	8	(329,456)	(347,003)	(366,771)
毛利		943,416	1,008,832	1,014,577
其他收入、收益及虧損	9	178,934	166,985	118,249
銷售及分銷開支		(676,633)	(783,010)	(731,296)
行政開支		(143,876)	(137,820)	(153,237)
投資收入	10	71,355	67,465	73,191
應佔一間合營企業溢利	20	31,870	26,463	38,040
應佔聯營公司溢利	19	338,824	371,148	370,237
其他開支		—	—	(2,845)
財務成本	11	(27,418)	(43,585)	(26,908)
除稅前溢利		716,472	676,478	700,008
稅項	12	(125,575)	(110,195)	(142,288)
年內溢利	13	590,897	566,283	557,720
其他全面收益(開支)				
其後將會重新分類至損益的項目：				
交易所得匯兌差異		19,800	(20,132)	(48,271)
應佔聯營公司的匯兌差異		42,526	(46,906)	(107,114)
應佔一間合營企業的匯兌差異		6,850	(7,087)	(14,136)
		69,176	(74,125)	(169,521)
其後將不會重新分類至損益的項目：				
換算功能貨幣為呈列貨幣的 所得匯兌差異		149,545	(159,068)	(331,243)
年內其他全面收益(開支)		218,721	(233,193)	(500,764)
年內全面收益總額		809,618	333,090	56,956
以下人士應佔年內溢利：				
貴公司擁有人		365,099	324,799	305,977
非控股權益		225,798	241,484	251,743
		590,897	566,283	557,720
以下人士應佔全面收益(開支)總額：				
貴公司擁有人		562,838	121,070	(145,384)
非控股權益		246,780	212,020	202,340
		809,618	333,090	56,956



**B. 合併財務狀況表**

	附註	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	3,458,383	3,649,493	3,934,012
預付租賃款項	18	3,833,124	3,625,067	2,855,712
於聯營公司的權益	19	2,676,677	2,944,916	3,199,978
於一家合營企業的權益	20	486,231	469,615	456,280
發展中物業	21	—	—	778,716
遞延稅項資產	30	1,613	1,801	360
		<u>10,456,028</u>	<u>10,690,892</u>	<u>11,225,058</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	22	38,044	41,798	38,090
預付租賃款項	18	97,863	97,941	80,204
貿易及其他應收款項	23	189,073	225,196	159,211
應收一家合營企業款項	24	230,570	98,858	35,400
應收同系附屬公司款項	25	24	17	62
按公平值計入損益之金融資產	26	—	44,856	—
銀行結餘及現金	27	1,752,991	2,077,991	2,291,965
		<u>2,308,565</u>	<u>2,586,657</u>	<u>2,604,932</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	28	1,335,633	1,208,971	1,117,692
應付一家合營企業款項	24	156,391	—	40,101
應付同系附屬公司款項	25	7,475,077	7,867,915	8,198,280
應付稅項		40,878	59,401	44,361
銀行借貸	29	76,860	135,929	152,980
		<u>9,084,839</u>	<u>9,272,216</u>	<u>9,553,414</u>
流動負債淨額		<u>(6,776,274)</u>	<u>(6,685,559)</u>	<u>(6,948,482)</u>
總資產減流動負債		<u>3,679,754</u>	<u>4,005,333</u>	<u>4,276,576</u>

附錄一

會計師報告

	附註	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債				
銀行借貸	29	416,513	548,584	888,594
遞延稅項負債	30	25,082	30,256	23,922
應付附屬公司一名非控股股東款項	31	<u>180,893</u>	<u>137,665</u>	<u>130,550</u>
		<u>622,488</u>	<u>716,505</u>	<u>1,043,066</u>
		<u>3,057,266</u>	<u>3,288,828</u>	<u>3,233,510</u>
資本及儲備				
股本	32	—	—	—
儲備		<u>1,974,137</u>	<u>2,082,707</u>	<u>1,913,799</u>
貴公司擁有人應佔權益		1,974,137	2,082,707	1,913,799
非控股權益		<u>1,083,129</u>	<u>1,206,121</u>	<u>1,319,711</u>
		<u>3,057,266</u>	<u>3,288,828</u>	<u>3,233,510</u>

C. 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔				總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註33)	換算儲備 千港元	保留盈利 千港元			
於二零一三年一月一日	—	77,642	448,551	896,306	1,422,499	932,591	2,355,090
年內溢利	—	—	—	365,099	365,099	225,798	590,897
年內其他全面收益	—	—	197,739	—	197,739	20,982	218,721
年內全面收益總額	—	—	197,739	365,099	562,838	246,780	809,618
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	(96,242)	(96,242)
已付股息(附註15)	—	—	—	(11,200)	(11,200)	—	(11,200)
儲備轉撥(附註)	—	(20,552)	—	20,552	—	—	—
於二零一三年 十二月三十一日	—	57,090	646,290	1,270,757	1,974,137	1,083,129	3,057,266
年內溢利	—	—	—	324,799	324,799	241,484	566,283
年內其他全面開支	—	—	(203,729)	—	(203,729)	(29,464)	(233,193)
年內全面收益總額	—	—	(203,729)	324,799	121,070	212,020	333,090
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	(89,028)	(89,028)
已付股息(附註15)	—	—	—	(12,500)	(12,500)	—	(12,500)
儲備轉撥	—	19,031	—	(19,031)	—	—	—
於二零一四年 十二月三十一日	—	76,121	442,561	1,564,025	2,082,707	1,206,121	3,288,828
年內溢利	—	—	—	305,977	305,977	251,743	557,720
年內其他全面開支	—	—	(451,361)	—	(451,361)	(49,403)	(500,764)
年內全面收益總額	—	—	(451,361)	305,977	(145,384)	202,340	56,956
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	(88,750)	(88,750)
已付股息(附註15)	—	—	—	(23,524)	(23,524)	—	(23,524)
儲備轉撥	—	4,347	—	(4,347)	—	—	—
於二零一五年 十二月三十一日	—	80,468	(8,800)	1,842,131	1,913,799	1,319,711	3,233,510

附註：指由於法定盈餘儲備基金結餘達到已註冊資本50%，貴公司中國附屬公司自法定盈餘儲備轉撥至保留盈利人民幣16,271,000元(約20,552,000港元)。

附錄一

會計師報告

D. 合併現金流量表

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	716,472	676,478	700,008
經調整：			
銀行存款利息收入	(66,205)	(61,846)	(69,671)
其他利息收入	(5,150)	(5,619)	(3,520)
財務成本	27,418	43,585	26,908
物業、廠房及設備折舊	147,156	188,765	145,951
預付租賃款項撥回	11,520	21,612	21,130
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損	92	1,070	9,905
應佔一家合營企業溢利	(31,870)	(26,463)	(38,040)
應佔聯營公司溢利	(338,824)	(371,148)	(370,237)
陳舊存貨撇減	250	427	209
貿易及其他應收款項減值(減值撥回)	989	(1,042)	—
營運資金變動前經營現金流量	461,848	465,819	422,643
存貨(增加)減少	(6,922)	(5,207)	1,315
貿易及其他應收款項減少	6,341	2,621	23,295
貿易及其他應付款項增加(減少)	91,194	42,975	(25,025)
應收一家合營企業款項減少(增加)	16,978	(35,769)	11,638
應付一家合營企業款項增加	—	—	40,101
應付下列附屬公司款項增加	22,223	14,765	19,648
應收下列附屬公司款項(增加)減少	(24)	7	(45)
經營所得現金	591,638	485,211	493,570
已收利息	67,779	63,904	70,180
已付香港利得稅	(2,616)	(2,573)	(2,004)
已付中國企業所得稅	(120,939)	(65,941)	(154,879)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>535,862</b>	<b>480,601</b>	<b>406,867</b>

附錄一

會計師報告

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>投資活動</b>			
已收一家合營企業的利息	3,576	3,561	3,011
來自一家合營企業的還款	—	12,460	47,200
已收一家聯營公司的股息	24,839	22,818	54,315
已收一家合營企業的股息	—	—	37,239
收購預付租賃款項	(8,695)	—	—
收購按公平值計入損益之金融資產	—	(44,856)	—
出售按公平值計入損益之 金融資產所得款項	—	—	44,856
收購一家聯營公司的額外權益	—	—	(13,360)
購買物業、廠房及設備	(520,468)	(357,541)	(641,352)
出售物業、廠房及設備所得款項	531	—	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(500,217)</b>	<b>(363,558)</b>	<b>(468,091)</b>
<b>融資活動</b>			
來自一家合營企業的墊款	61,488	32,682	—
來自同系附屬公司的墊款	150,787	378,073	310,717
已籌集新銀行借貸	171,349	298,070	566,109
償還銀行借貸	(63,250)	(93,450)	(172,790)
向非控股股東還款	—	(38,377)	—
已付股息	(11,200)	(12,500)	(23,524)
已付利息	(198,827)	(205,399)	(224,030)
向非控股股東派付股息	(96,242)	(89,028)	(88,750)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>14,105</b>	<b>270,071</b>	<b>367,732</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>49,750</b>	<b>387,114</b>	<b>306,508</b>
外幣匯率差異的影響	31,452	(62,114)	(92,534)
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>1,671,789</b>	<b>1,752,991</b>	<b>2,077,991</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>1,752,991</b>	<b>2,077,991</b>	<b>2,291,965</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
銀行結餘及現金	1,752,991	2,077,991	2,291,965

## E. 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

貴公司的最終及直接控股公司為 Asia Prime Assets Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司。貴公司最終控股方為劉鑾鴻先生。

貴公司的辦事處地址及主要營業地點載於上市文件「公司資料」一節。貴公司為投資控股公司，而附屬公司的主要業務為於中國經營「久光」百貨店及相關零售業務以及餐廳業務（「分拆業務」）。

貴公司的功能貨幣為人民幣，而財務報表以港元呈列，由於貴公司擬於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市其股份，貴集團管理層認為此舉對財務資料用戶更有利。

### 2. 重組及財務資料呈列基準

貴公司為利福國際集團有限公司（「利福國際」，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司）的全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市。為籌備貴公司股份於聯交所上市及根據上市文件「重組」一節所載重組，貴公司已自二零一六年●月●日起成為現組成貴集團的成員公司的控股公司，該等成員公司進行分拆業務。現組成貴集團的成員公司為利福項下實體，於重組前後由相同利福股東共同擁有及控制，及因此，就編製財務資料而言，重組被視為共同控制下的重組。

財務資料包括貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及於相關報告日期的合併財務狀況表，乃應用根據會計指引第5號「共同控制綜合之綜合會計法」的綜合會計原則編製，猶如目前集團架構於有關期間，或自該等公司各自註冊成立或設立日期以來，或直至相關解散日期（以較短者為準）一直存在。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

為編製及呈報有關期間的財務資料，貴集團一致採用於二零一五年一月一日開始的貴集團會計期間至整個有關期間生效的所有由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，並已於整個有關期間提早應用於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月修訂有關金融資產分類及計量以及披露規定的香港財務報告準則第9號。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

貴集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受之方法澄清 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資企業與其聯營或合營企業之間的資產轉讓或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 對二零一六年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>2</sup> 對二零一八年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>3</sup> 貴集團已提早應用於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月修訂的香港財務報告準則第9號中對金融資產之分類、計量及披露要求。然而，貴集團並未提早應用於二零一四年九月頒佈香港財務報告準則第9號(修訂版)中對分類及計量、一般對沖會計法和減值的處理，其對二零一八年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>4</sup> 對年度報告開始或以後的生效日期尚待確定。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零一三年修訂之香港財務報告準則第9號，包括一般對沖會計處理法的新規定。於二零一四年頒佈香港財務報告準則第9號的經修訂版本主要加入(a)財務資產的減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 一個商業模式內所持有的若干財務資產目的為同時收取合約現金及出售財務資產的，應按公平值計入其他全面收益表內(除非指定以公平值計入損益「以公平值計入損益」以消除或減少顯著的計量不匹配)。這適用於資產通過合同現金流量特徵評估(相等用於確定金融資產是否以按攤銷成本計量的測試)。利息收入、匯兌收益和損失及減值損益應確認於損益與其他所有收益或損失(即那些項目和公平值變動總額之間的差額)確認被計入其他全面收益表。任何計入其他面收益表內累計的收益或損失於終止確認時將重新分類至損益，或可能因為商業模式的改變，更早重新分類該資產。利息收入和減值損益將以同樣的方式以攤銷成本確認及計量，以使得在其他綜合收益的金額代表著攤銷成本價值與公平值之間的差額。這導致如果該資產按攤銷成本計量，損益將呈列相同資料；而合併財務狀況表將反映工具的公平值。

- 就財務資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每結算日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映自開始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件前即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計法規定保留現時可使用的三類對沖會計法。但為符合對沖會計法的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計法的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

貴集團管理層現正進行評估就採納香港財務報告準則第9號可能影響。然而，於貴集團完成詳細審閱前無法合理估算香港財務報告準則第9號的影響。

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特定情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

貴集團管理層現正在評估應用香港財務報告準則第15號的潛在影響，然而，於完成詳細審閱前無法合理估算有關香港財務報告準則第15號的影響。

貴集團管理層預計，應用其他修訂本將不會對貴集團財務資料內所確認金額有重大影響。

#### 4. 重大會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，誠如以下所載會計政策所闡釋，惟若干金融工具則在每一個年度末按公平值計算。歷史成本一般按交換貨物和服務所付對價之公平值。



公平值為於計量日的有序交易中，市場參與者間出售資產之應收價值或轉移負債之應付價格，而不論該價值是否直接可觀察，或以其他估值方法估計。在估計資產或負債的公平值時，貴集團會考慮資產或負債的特徵即市場參與者於計算日所考慮對資產或負債定價的特徵。除香港財務報告準則第2號中的股份付款、香港會計準則第17號中的租賃交易和香港會計準則第2號中與公平值相似但並非公平值的計算，例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值外，財務資料的公平值之計算和／或披露均以該基準確定。

此外，就財務報告而言，公平值的計算按用以計算公平值的輸入數據的可觀察性和該數據對整個公平值的計算的重要性，分為一、二或三級。描述如下：

- 第一級輸入數據乃於計算日活躍市場對完全相同的資產或負債所報之未調整價格；
- 第二級輸入數據乃第一級之報價外，可根據直接或間接觀察資產或負債所得出之輸入數據；及
- 第三級輸入數據乃並非可根據觀察資產或負債所得出之輸入數據。

主要會計政策如下。

#### 合併基準

財務資料包括 貴公司與 貴公司所控制實體及集團重組完成后成為 貴公司之附屬公司的財務資料。控制得到實現當 貴公司：

- 對被投資方有控制權；
- 對其因參與被投資的可變回報之風險及權力；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則 貴集團會重估是否仍然控制被投資方。

貴集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司合併入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支於 貴集團獲得控制權日期綜計入合併損益及其他全面收益表，直至 貴集團不再控制該附屬公司為止。

損益及其他全面收益各項目均歸屬於 貴公司的擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致結餘為負數的非控股權益。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與 貴集團會計政策一致。

所有有關 貴集團成員之間的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數撤銷。

#### 共同控制實體業務合併之合併會計法

財務資料載有發生共同控制合併之合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務自合併實體首次為控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，不會就商譽或收購方所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合併時的成本確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表載有自呈列的最早日期或自合併實體首次受共同控制合併當日以來(以較短期間為準)各合併實體的業績。

#### 於聯營公司及一家合營企業之投資

聯營公司是指 貴集團對其有顯著影響力的實體。顯著的影响力是有權參與被投資方的財務和經營政策之決策，惟並非控制或共同控制該等政策。

一家合營企業是一個合資安排，據此，各方有權共同控制安排合資安排的資產淨值。共同控制，是指按照合同的安排，它只存在當對有關的業務的決策需要分享控制權各方一致同意。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債採用權益會計法計入財務資料。在類似情況下的交易及事件，聯營公司及合營企業採用與 貴集團不同的會計政策。為使聯營公司及合營企業之會計政策符合 貴集團會計政策，已作出適當調整。根據權益法，於一家聯營公司及一家合營企業之投資按成本於合併財務狀況表列賬，並就 貴集團應佔聯營公司或合營企業收購後損益及其他全面收益作出調整。倘 貴集團應佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業之權益(包括實際組成 貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨值其中部分之任何長期權益)，則 貴集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘 貴集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款，方始額外確認應佔虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該投資對象成為一家聯營公司或一家合營企業開始。在收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何收購成本超出 貴集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已包括在投資的賬面價值中。 貴集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時確認於該投資收購年度之損益。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定有否需要就 貴集團於一家聯營公司或一家合營企業之投資確認任何減值。如有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與賬面值作比較。任何已確認之減值構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減損之撥回。

倘 貴集團旗下實體與 貴集團之一家聯營公司或一家合營企業進行交易，則以 貴集團在聯營公司或合營企業之權益為限於財務資料中撇銷損益。

#### 收益確認

收益按已收或應收對價之公平值計算。收益因估計顧客退貨，回扣和其他類似補貼而減少。

收益來自貨品銷售於貨品售出及擁有權轉移時確認，以及滿足下列條件：

- 貴集團已將貨品擁有權之主要風險及回報轉移予買方；
- 貴集團並無保留對所售貨品之持續管理參與權(達與一般擁有權相關之程度)，亦無保留其實際控制權；
- 該收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 就該項交易已經或將會產生之成本能可靠地計量。

特許專櫃銷售收入於有關店舖售出貨品時及根據合約條款按照營業額之特定百分比確認。當特許專櫃經銷商不能符合按照合同條款之最低保證收入，最低保證金額確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認(假設經濟利益可能流入 貴集團及收入能夠可靠地計算)。

當經濟利益很有可能流入 貴集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。利息收入乃按應計的時間基準，經參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之貼現率。

貴集團之經營租賃所得收益的確認會計政策會於租賃會計政策以下敘述。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地(分類為融資租賃)及建築物持作用於生產或提供商品或服務，或用作行政用途(在建工程除外)於合併財務狀況表中乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬(如有)。

在建工程以供生產、供其本身使用或管理之物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及按 貴集團會計政策於合資格資產被資本化借貸成本。在建工程於落成及備妥作擬定用途時，將適當分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同之基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃按資產(除在建工程外)估計可使用年期，減其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算。估計可使用年期、估計剩餘價值及折舊方法於每個報告結算日審查，而估計變動之影響以預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之任何收益或虧損(按出售所得款淨額與有關項目賬面值之差額計算)計入損益。

#### 用作未來擁有人佔用用途之發展中樓宇

當用作生產或行政用途之發展中樓宇，於建築期間預付租賃款項的攤銷將計入為在建中樓宇成本一部份。在建樓宇按成本列賬，減任何已識別減值虧損。當樓宇可供使用(即樓宇之地點及狀況已達致管理層擬定之經營方式)時開始計算折舊。

#### 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值較低者入賬。成本包括預付租賃款項，開發及建築的費用、資本化借貸成本及其他開發應佔直接成本。可變現淨值是指物業已可估計的銷售價減去相關費用。

#### 租賃

當租賃條款將涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本，加上租賃資產之賬面值，按租賃年期以直線法確認作開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為收入。

#### 貴集團作為承租人

經營租賃款項於有關租賃期間按直線法確認為開支。於經營租賃產生或然租金於產生期間確認為支出。

若訂立經營租賃時獲得租賃優惠，該優惠將被確認為負債。該優惠總利益將按直線法扣減租金支出確認。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇成份，貴集團會按因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到貴集團的基礎上評估，以分類為融資或經營租賃。除非很明顯地，該兩個成份均是經營租賃，在這種情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體來說，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按在開始租賃時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公平值，按比例分配到土地及樓宇成份。

在一定程度上租賃費能可靠地分配，租賃土地權益以「預付租賃款項」在合併財務狀況報表列賬為經營租賃，並在租賃期內按直線法攤銷。當租賃費無法可靠地分配在土地及樓宇成份，整個租賃一般歸類為融資租賃及列為物業、廠房及設備。

## 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期適用之匯率確認。於各報告期間結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣性項目的匯率差異在其發生期間於損益確認，惟以下情況除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額(見下文會計政策)；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他綜合收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就財務資料呈報方式而言，貴集團海外業務之資產及負債按每一個報告期間結算日適用之匯率換算為貴集團之呈列貨幣(即港元)。其收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。

## 稅項

所得稅支出指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入收益表中毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於合併損益或其他全面收益表所報稅前溢利。貴集團有關現行稅項之責任按於各結算日已實施或大致上已實施之稅率計算。

遞延稅項按財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間差額確認。所有暫時應課稅差額一般都會確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產則於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額予以確認。但倘若有關暫時差額是由初步確認(非業務合併)既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的資產和負債所引起，則不會確認該等遞延資產和負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之暫時應課稅差額確認，惟倘貴集團能控制暫時差額之撥回以及暫時差額有機會不會於可見將來撥回除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期間結算日檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按照於各報告期間結算日已實施或大致實施之稅率及稅法，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映出於各報告期間結算日將依循貴集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額之方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關時，則亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

### 存貨

存貨以成本及可變現淨值較低者入賬。商品成本以加權平均方法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減估計所有銷貨完成所需成本。

### 金融工具

當集團旗下實體成為金融工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)產生之直接應佔交易成本，於初步確認金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債時產生之直接應佔交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

根據金融資產的分類，所有已確認之金融資產隨後以其整體按攤銷成本或公平值計量。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及剔除確認。正常購買或出售方式規定須於規例或市場慣例設定之時限內以交付資產方式購買或出售金融資產。

#### 按攤銷成本計量之金融資產

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本減減值損失(除了初步確認時指定以公平值計入損益的債務投資)：

- 於一個商業模式內持有資產，而其持有資產的目的是為了收取合約現金流量；及
- 工具合同條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

所有其他金融資產在期後按公平價值進行計量。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算有關期間內債務工具之攤銷成本及分配利息收入的方法。實際利率指將債務工具在預計年期或較短期間(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率的所有已付或已收費用和點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

按實際利率基礎確認隨後按攤銷成本計量之債務工具之收入，利息收入確認為損益並列入「投資收入」的項目。

#### 按公平值計入損益之金融資產

債務工具不符合成本攤銷標準(見上文)乃按公平值計入損益。此外，債務工具符合成本攤銷標準，但被指定為公平值計入損益乃按公平值計入損益計量。債務工具於初步確認可以指定為按公平值計入損益，如果該指定可以消除或顯著減少計量或確認不一致而產生按不同的基礎計量資產或負債或確認其收益和損失。

當商業模式的改變使攤銷成本的標準不再符合時，債務工具由按攤銷成本重新分類為按公平值計入損益。初步確認被指定為按公平值計入損益之債務工具是不允許重新分類。

於每個報告期末按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，與重新計量所產生任何收益或虧損確認入損益。確認入損益中之淨收益或虧損包括在合併損益及其他全面收入報表中的「投資收入」項目。確認入損益中之淨收益或虧損不包括從其金融資產取之任何股息或利息。

#### 金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)會於報告期間結算日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手的重大財務困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組；

就若干類別之金融資產，例如貿易應收賬款、被評估不會個別減值之資產，將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合中已超出平均信貸期30日以內之延遲繳款次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回已撇銷的款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

貴集團旗下實體發行之債務及股本工具按所訂立訂約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

#### 股本工具

股本工具為體現個體資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。由貴集團發行的股本工具在已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息支出的方法。實際利率指將金融負債在預計年期或較短期間(倘適用)之估計未來現金付款(包括構成實際利率的所有已付或已收費用和點數)、交易成本及其他溢價或折讓準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

#### 金融負債

金融負債包括銀行借貸、貿易及其他應付款項、應付特許專櫃銷售款項、應付一家合營企業款項、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項，其後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### 終止確認

當只有資產現金流量的合同權利到期，或轉移金融資產及幾乎所有該資產的風險和回報所有權給另一個實體時，貴集團才終止確認金融資產。

於終止確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價之總和間之差額於損益確認。

貴集團之金融負債會於及只會於有關合約所指定責任遭免除、註銷或到期時終止確認。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付對價間之差額於損益確認。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間準備方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售為止。



特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

#### 有形資產減值虧損

於報告期結算日，貴集團審閱其有限期有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)賬面值須增至其可回收金額經修訂後的估值，惟增加後之賬面值不得超過假設該項資產(或現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

#### 政府補助

政府補助於貴集團確認該等補助擬補償之有關成本為開支之期間內按有系統基準於損益確認。其他應收政府補助作為補償已產生有關成本或虧損，或作為向貴集團提供即時財務援助(並無日後相關成本)之政府補助金，乃於其成為可收取之期間於損益確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃供款，在僱員提供服務而有權獲得供款時列作支出。

### 5. 重大會計判斷和主要不確定估計來源

應用於附註4所述之貴集團會計政策時，貴集團管理層須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有所出入。

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂及未來期間確認。

以下為有關日後之主要假設及資產負債表中估計不確定性之其他主要來源，或會導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值出現重大調整。

### 所得稅

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於未能預測日後之溢利流量，故並無就稅項虧損分別約192,800,000港元、272,200,000港元及447,800,000港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現情況主要取決於日後是否有充裕應課稅溢利或應課稅暫時差額。倘日後應課稅溢利或應課稅暫時差額較先前預期少，或會產生重大遞延稅項資產確認，而有關確認將於修訂估計之期間內確認入損益。

### 貿易及其他應收款項

貴集團根據對能否收回貿易及其他應收款項的評估計提壞賬及呆賬撥備。在釐定有否壞賬及呆賬撥備的客觀跡象時，貴集團考慮貿易及其他應收款項能否收回、賬齡分析及對未來現金流量的估計。壞賬及呆賬撥備金額按應收款項的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為低，則可能產生壞賬及呆賬撥備。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項賬面值分別為189,073,000港元(扣除呆賬撥備1,042,000港元)、225,196,000港元及159,211,000港元。

### 存貨

存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。貴集團管理層定期檢討存貨有否呆滯、陳舊或市值減少。

此檢討要求貴集團的管理層基於對未來需求及市況的假設而估計可變現淨值。倘可變現淨值的估計低於存貨成本，貴集團將就成本與可變現淨值的差額記錄存貨的撇減，而將導致銷售及分銷成本的相應增加。

貴集團存貨於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的賬面值分別為38,044,000港元、41,798,000港元及38,090,000港元。

### 發展中物業可變現淨值

各報告期末發展中物業按成本或淨變現價值孰低評價。

發展中物業的可變現淨值是管理層根據當前市況對物業作出估算，減去出售物業所需要的成本后釐定。於測評過程中，管理層亦會參考獨立合資格估值師根據可供比較的市場價格進行的物業估值。倘市場條件或需求出現變動，管理層須修訂所得估算。倘市場實際狀況較管理層預期不利，則須另行調整發展中物業價值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，發展中物業賬面值(扣除零港元、零港元及零港元的累計減值虧損)分別為零港元、零港元及778,716,000港元。

### 物業、廠房及設備之可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊之會計政策時，管理層按照於發展業務過程所得行業經驗及參考有關行內慣例，估計各種物業、機器及設備之可使用年期。於應用有關物業、廠房及設備折舊之會計政策時，管理層根據對物業、廠房及設備使用之行業經驗及參考相關行業規範，而估計不同類別之物業、廠房及設備之可使用年期。倘因商業環境改變而導致物業、廠房及設備之實際或預期可使用年期少於原本估計可使用年期或更改估計可使用年期，該差異將影響其餘修改可使用年期之定

期折舊費用。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別為3,458,383,000港元、3,649,493,000港元及3,934,012,000港元。有關 貴集團物業、廠房及設備的估計可使用年期的詳情於附註17披露。

## 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團之實體能繼續持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，為持份者提供最佳回報。 貴集團之整體策略於有關期間內維持不變。

貴集團之資本架構包括債務(包括附註29及附註25分別披露的銀行借貸及應付同系附屬公司款項)，扣除現金及現金等價物及 貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。作為該檢討之一部分， 貴集團管理層考慮資本成本與各類資本相關之風險。根據 貴集團管理層之建議， 貴集團將透過派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項以平衡其整體資本架構。

## 7. 金融工具

### 金融工具類別

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產</b>			
按公平值計入損益之金融資產	—	44,856	—
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	<u>2,083,177</u>	<u>2,305,008</u>	<u>2,415,927</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量之金融負債	<u>9,397,881</u>	<u>9,614,069</u>	<u>10,232,026</u>

### 財務風險管理目的及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行結餘及現金、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收/付一家合營企業款項、應收/付同系附屬公司款項、銀行借貸以及應付附屬公司一名非控股股東款項。該等金融工具資料在各自附註披露。與此等金融工具相關之風險及減低有關風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

### 外幣風險

貴公司及其附屬公司之功能貨幣為人民幣，當中大部分交易以人民幣結算。香港附屬公司之功能貨幣為港元，當中大部分交易以港元結算。

截至各報告期結算日， 貴集團有若干外幣計值銀行結存，有關詳情披露於各附註。

附錄一

會計師報告

貴集團主要面對美元相關貨幣風險。於報告期結算日，貴集團以外幣計值貨幣資產賬面值如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產			
美元	<u>191,025</u>	<u>279,874</u>	<u>183,673</u>

貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

下表詳列貴集團於美元兌人民幣之匯率可能出現5%變動而所有其他變數維持不變時之敏感度。5%為主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，並為管理層對外匯匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括未兌換外幣列值貨幣項目，並於各報告期末按5%外匯率變動調整換算。倘人民幣兌有關外幣下跌，則如下正數表示年內溢利減少。倘人民幣兌有關貨幣上升，則會對年內溢利產生相等但相反之影響，且以下結餘將為負數。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
美元兌人民幣	<u>(7,163)</u>	<u>(10,495)</u>	<u>(6,888)</u>

管理層認為，由於年結日之風險並不反映各有關期間之風險，故敏感度分析並不代表固有利率風險。

利率風險

貴集團面臨與固定利率銀行存款、與一間合營企業的固定利率結餘及應付同系附屬公司固定利率款項之公平值利率風險。貴集團亦面對現金流量利率風險，乃有關貴集團浮動利率銀行貸款。貴集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

貴集團對現金流利率風險之敏感度，乃根據於各報告期末銀行借貸(不包括特定銀行借貸作建築用途)以及於各有關期間初合理地可能出現之變動而於全年維持不變釐定。當向主要管理人員內部匯報利率風險時，50個基點增加或減少用於其他浮息結餘，並代表管理層對利率可能合理變動的評估。當所有其他變數維持不變，經考慮稅項及財務成本資本化於在建工程後，貴集團於各報告期末對利率風險敏感度如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年內除稅後溢利(減少)增加			
— 由於利率上升	(1,850)	(1,805)	(1,267)
— 由於利率下降	<u>1,850</u>	<u>1,805</u>	<u>1,267</u>

本集團對銀行結餘承受之利率風險所帶來的現金流量利率風險敏感度並未呈列乃由於管理層認為該風險極低。

管理層認為，由於年結日之風險並不反映各有關期間之風險，故敏感度分析並不代表固有利率風險。

### 信貸風險

於各報告期末，貴集團就對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產面對之最高信貸風險，指合併財務狀況表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，貴集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，貴集團會於各報告期末定期檢討各項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，貴集團管理層認為，貴集團之信貸風險已大幅減少。貴集團之零售銷售主要以現金，記賬卡或信用卡付款進行。

由於對手方均為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

貴集團沒有重大集中信貸風險於貿易及其他應收款項，風險分散於眾多交易對手及客戶。

有關應收一家合營企業款項，貴集團有集中的信貸風險。然而，管理層認為有關應收一家合營企業款項之風險很低。

### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團監察及維持管理層視為足以應付貴集團業務所需資金水平之現金及現金等價物，並減低現金流量波動影響，管理層監察銀行借貸之運用。

於有關期間，貴集團依靠銀行借貸及來自同系附屬公司的墊款作為重要的流動資金來源。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團之未提取銀行借貸融資額度分別約為339,277,000港元，3,103,327,000港元及2,187,248,000港元。貴集團之銀行借貸詳情載於附註29。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團的流動負債分別超過其流動資產6,776,274,000港元、6,685,559,000港元及6,948,482,000港元。流動負債包括應付同系附屬公司(均為利福附屬公司)款項分別7,475,077,000港元、7,867,915,000港元及8,198,280,000港元。雖然應付同系附屬公司款項按要求償還及歸類為流動負債，但利福已同意在到期時向貴集團提供財務支持以完全承擔財務責任，且不會要求即時償還應付利福附屬公司的款項，直至貴集團有財務能力償還。

此外，如上市文件「重組」一段所詳述，除於二零一五年十二月三十一日的金額166,125,000港元分別會以現金償還外，貴集團管理層表示其餘應付同系附屬公司款項已於貴公司股份於聯交所上市前以向利福發行貴公司股份的方式償還。

基於上文，貴集團管理層認為貴集團並無任何重大流動資金風險，及將能在可預見未來到期時承擔財務責任。

下表詳列貴集團非衍生金融負債餘下合約到期日。下表乃按照貴集團可能被要求還款之最早日期，以金融負債之非貼現現金流量顯示。

下表已載列利息及本金現金流。若利息流為浮動利率，貼現金額來自在各報告期末的的利息率曲線。

附錄一

會計師報告

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	按要求/ 一個月以下 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	非貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一三年								
十二月三十一日								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	—	1,090,502	1,645	—	—	—	1,092,147	1,092,147
應付附屬公司一名非控股 股東之款項	—	—	—	—	180,893	—	180,893	180,893
銀行借貸—浮動利率	6.48	2,639	5,022	98,553	462,868	—	569,082	493,373
應付一間合營企業款項	0.50	—	—	156,391	—	—	156,391	156,391
應付同系附屬公司款項	—	4,393,460	—	—	—	—	4,393,460	4,393,460
應付一間同系附屬公司款項	5.25	3,081,617	—	—	—	—	3,081,617	3,081,617
		<u>8,568,218</u>	<u>6,667</u>	<u>254,944</u>	<u>643,761</u>	<u>—</u>	<u>9,473,590</u>	<u>9,397,881</u>
	加權平均 實際利率 %	按要求/ 一個月以下 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	非貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	—	922,150	1,826	—	—	—	923,976	923,976
應付附屬公司一名非控股 股東之款項	—	—	—	—	137,665	—	137,665	137,665
銀行借貸—浮動利率	5.85	3,412	6,494	163,664	439,782	192,824	806,176	684,513
應付同系附屬公司款項	—	4,786,298	—	—	—	—	4,786,298	4,786,298
應付一間同系附屬公司款項	5.25	3,081,617	—	—	—	—	3,081,617	3,081,617
		<u>8,793,477</u>	<u>8,320</u>	<u>163,664</u>	<u>577,447</u>	<u>192,824</u>	<u>9,735,732</u>	<u>9,614,069</u>
	加權平均 實際利率 %	按要求/ 一個月以下 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	非貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一五年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	—	819,708	1,813	—	—	—	821,521	821,521
應付附屬公司一名非控股 股東之款項	—	—	—	—	130,550	—	130,550	130,550
銀行借貸—浮動利率	4.68	4,053	7,845	186,537	371,469	700,438	1,270,342	1,041,574
應付一間合營企業款項	—	40,101	—	—	—	—	40,101	40,101
應付同系附屬公司款項	—	5,116,663	—	—	—	—	5,116,663	5,116,663
應付一間同系附屬公司款項	5.25	3,081,617	—	—	—	—	3,081,617	3,081,617
		<u>9,062,142</u>	<u>9,658</u>	<u>186,537</u>	<u>502,019</u>	<u>700,438</u>	<u>10,460,794</u>	<u>10,232,026</u>

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具包括之金額，會因浮動利率變動有別於各報告期末所釐定估計而有變。

### 金融工具之公平值計量

貴集團按公平值計入損益之金融資產(附註26)乃按各報告期末之公平值計量。於二零一四年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為44,856,000港元，乃基於市場類似產品投資的預期回報參考貼現現金流模式釐定。公平值計量歸類入公平值等級第2級。

於各報告期末，除下表詳述外，管理層認為按攤銷成本在財務資料呈列的金融資產及金融負債的賬面額與其公平值相若。

	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融負債</b>						
應付附屬公司						
非控股股東款項	<u>180,893</u>	<u>176,920</u>	<u>137,665</u>	<u>134,469</u>	<u>130,550</u>	<u>127,765</u>

### 8. 營業額及分部資料

營業額指 貴集團於有關期間就向外界客戶售出貨品之已收及應收款項減折扣及銷售相關稅項、特許專櫃銷售收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貨品銷售—直接銷售	392,262	421,119	446,496
特許專櫃銷售收入	732,688	779,102	769,655
服務收入	52,994	51,385	55,804
租金收入	94,928	104,229	109,393
	<u>1,272,872</u>	<u>1,355,835</u>	<u>1,381,348</u>

銷售成本分析如下：

貨品銷售成本	253,145	277,474	293,266
其他銷售成本	76,311	69,529	73,505
	<u>329,456</u>	<u>347,003</u>	<u>366,771</u>

於各有關期間，貴集團並無客戶貢獻超過 貴集團總收益之10%。

貴集團的經營業務由專注經營百貨店、零售及相關業務的單一經營分部進行。此經營分部乃根據與香港財務報告準則一致的會計政策編製並由首席經營決策人(「首席經營決策人」)(即利福負責中國分部的若干執行董事及主要管理層，彼等亦獲委任為 貴公司執行董事)定期檢討的內部管理層報告進行識別。首席經營決策人定期按地區檢討收入分析，及認為此為單一經營分部以評估表現及分配資源。除收入分析外，並無經營業績或其他獨立財務資料可供用作評核各地區的表現。

附錄一

會計師報告

主要經營決策者審閱 貴集團整體年內溢利，以作出資源分配決策。由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析。 貴集團業務由香港財務報告準則第8號「經營分部」界定之單一經營分部組成，因此並無編製實體資料以外的個別分部資料。

地區資料

按資產所在地區劃分之 貴集團非流動資產分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
香港	3,112	4,574	3,074
中國	<u>7,288,395</u>	<u>7,269,986</u>	<u>7,565,366</u>
	<u>7,291,507</u>	<u>7,274,560</u>	<u>7,568,440</u>

附註：非流動資產不包括於聯營公司的權益、於一家合營企業的權益及遞延稅項資產。

9. 其他收入、收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
管理費收入	73,219	80,862	69,956
項目收入	6,563	4,213	2,706
政府補助(附註)	21,441	10,929	6,218
淨匯兌(虧損)盈利	(1,604)	(975)	8,920
信用卡增值	11,749	21,968	22,879
來自供應商及承租人的收入	13,955	14,000	13,051
提前終止櫃檯之補償	—	—	(10,974)
其他	<u>53,611</u>	<u>35,988</u>	<u>5,493</u>
	<u>178,934</u>	<u>166,985</u>	<u>118,249</u>

附註：

該金額是中國地方當局給予的政府補助，作為 貴集團進行其業務活動及宣傳推廣活動。所有補助並無任何特別附加條件。



附錄一

會計師報告

10. 投資收入

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款利息收入	66,205	61,846	69,671
其他利息收入	5,150	5,619	3,520
	<u>71,355</u>	<u>67,465</u>	<u>73,191</u>

11. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目之利息：			
銀行借貸：			
— 須於五年內悉數償還	23,550	34,384	26,532
— 須於五年後悉數償還	—	29	35,338
應付一家同系附屬公司之款項：			
— 須於五年內悉數償還	179,353	170,147	161,785
其他	592	839	375
	<u>203,495</u>	<u>205,399</u>	<u>224,030</u>
減：在建工程後之資本化金額	<u>(176,077)</u>	<u>(161,814)</u>	<u>(197,122)</u>
	<u>27,418</u>	<u>43,585</u>	<u>26,908</u>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，有關合資格資產開支之借貸成本資本化率分別約為每年5.05%、5.25%及5.10%。

12. 所得稅支出

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
稅項支出包括下列項目：			
香港利得稅	2,445	2,205	2,700
中國企業所得稅	118,037	113,489	144,501
	<u>120,482</u>	<u>115,694</u>	<u>147,201</u>
過往年度不足(超額)撥備：			
香港利得稅	51	(10)	(20)
中國企業所得稅	2,835	(10,475)	—
	<u>2,886</u>	<u>(10,485)</u>	<u>(20)</u>
遞延稅項支出(撥回)(附註30)	<u>2,207</u>	<u>4,986</u>	<u>(4,893)</u>
	<u>125,575</u>	<u>110,195</u>	<u>142,288</u>

於有關期間，由於開曼群島及英屬處女群島的公司無需繳納任何稅項，故並無作出任何稅項撥備。

財務資料就香港利得稅作出的撥備乃根據有關期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

附錄一

會計師報告

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

各有關期間稅項支出與合併損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>716,472</u>	<u>676,478</u>	<u>700,008</u>
按適用所得稅率25%計算	179,118	169,120	175,002
應佔一家合營企業溢利之稅項影響	(7,968)	(6,616)	(9,510)
應佔聯營公司溢利之稅項影響	(84,706)	(92,787)	(92,559)
毋須課稅收入之稅項影響	(1,862)	(6,543)	(10,907)
不可扣稅開支之稅項影響	11,235	11,239	10,739
動用早前未確認稅項虧損之稅項影響	(9,094)	(17,200)	(891)
未確認稅項虧損之稅項影響	16,606	42,910	48,048
在其他司法權區經營之附屬公司			
不同稅率之稅項影響	(1,194)	(1,165)	(1,391)
過往年度不足(超額)撥備	2,886	(10,485)	(20)
預扣稅	20,621	21,879	23,922
其他	(67)	(157)	(145)
本年度稅項支出	<u>125,575</u>	<u>110,195</u>	<u>142,288</u>

13. 年內溢利

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利已扣除(計入)下列項目：			
董事酬金(附註14)：			
袍金	150	79	50
其他薪酬	3,600	3,600	3,600
花紅	10,000	8,750	7,500
退休福利計劃供款	8	8	9
	<u>13,758</u>	<u>12,437</u>	<u>11,159</u>
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	182,769	193,095	212,466
退休福利計劃供款	7,590	9,260	10,381
	<u>190,359</u>	<u>202,355</u>	<u>222,847</u>
總員工成本	<u>204,117</u>	<u>214,792</u>	<u>234,006</u>
預付租賃款項撥回	125,312	100,764	96,090
減：在建工程之資本化金額(附註17)	(113,792)	(79,152)	(74,960)
	<u>11,520</u>	<u>21,612</u>	<u>21,130</u>

附錄一

會計師報告

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
核數師酬金	1,295	1,232	1,388
物業、廠房及設備折舊	147,156	188,765	145,951
上市有關開支(已包括在其他開支內)	—	—	2,845
貿易及其他應收款項減值虧損	989	—	—
陳舊存貨撇減	250	427	209
就經營租約下租賃土地及樓宇 向以下人士支付之租金款項			
— 一間合營企業	198,122	170,623	195,421
— 其他人士	9,194	20,255	16,752
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	92	1,070	9,905
確認為支出之存貨成本	249,791	277,770	313,241
根據一家合營企業經營租約下之 商用物業分租租金收入總額	(59,631)	(62,461)	(66,102)
減：根據一家合營企業經營 租約下之分租商用物業的 直接經營開支(已包括在銷售成本內)	39,624	39,460	39,084
	<u>(20,007)</u>	<u>(23,001)</u>	<u>(27,018)</u>
貿易及其他應收款項減值撥回	—	(1,042)	—

14. 董事及僱員酬金

貴公司董事於【日期】獲委任。貴集團旗下利福及實體於有關期間已付或應付貴公司董事及行政總裁之薪酬(包括就於成為貴公司董事前作為集團實體之僱員／董事提供服務之薪酬)如下：

二零一三年	執行董事		非執行董事		獨立非執行董事		總計 千港元
	劉鑾鴻 千港元	陳楚玲 千港元	林光蔚 千港元	張悅文 千港元	張美嫻 千港元		
袍金	50	—	—	100	—	150	
其他酬金							
薪金及其他福利	3,600	—	—	—	—	3,600	
花紅*	10,000	—	—	—	—	10,000	
退休福利計劃供款	8	—	—	—	—	8	
酬金總額	<u>13,658</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>13,758</u>	

附錄一

會計師報告

二零一四年	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總計
	劉鑾鴻 千港元	陳楚玲 千港元	林光蔚 千港元	張悅文 千港元	張美嫻 千港元	
袍金	50	—	—	29	—	79
其他酬金						
薪金及其他福利	3,600	—	—	—	—	3,600
花紅*	8,750	—	—	—	—	8,750
退休福利計劃供款	8	—	—	—	—	8
酬金總額	<u>12,408</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29</u>	<u>—</u>	<u>12,437</u>
二零一五年	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總計
	劉鑾鴻 千港元	陳楚玲 千港元	林光蔚 千港元	張悅文 千港元	張美嫻 千港元	千港元
袍金	50	—	—	—	—	50
其他酬金						
薪金及其他福利	3,600	—	—	—	—	3,600
花紅*	7,500	—	—	—	—	7,500
退休福利計劃供款	9	—	—	—	—	9
酬金總額	<u>11,159</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,159</u>

- 花紅的數額是依據各有關時期集團及相關成員表現而釐定。

於有關期間，貴集團並無向董事支付酬金，以吸引彼等加入貴集團或作為加入貴集團之獎金或離職補償。於有關期間，並無董事豁免任何薪酬。

劉鑾鴻先生亦為貴公司行政總裁，及其上述酬金包括其作為行政總裁提供的服務。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團五名最高薪人士中，一名為貴公司董事，彼之酬金於上文披露。其餘四名則為貴集團僱員，彼等之酬金詳情載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
僱員：			
薪金、津貼及其他福利	4,736	4,187	5,747
退休福利計劃供款	60	405	71
與表現掛鈎獎金	730	431	1,732
	<u>5,526</u>	<u>5,023</u>	<u>7,550</u>

附錄一

會計師報告

其餘四名最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

	二零一三年 人數	二零一四年 人數	二零一五年 人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	4	3
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	—	—
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	—	1

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團並無向四名最高薪僱員支付酬金，以吸引彼等加入貴集團或作為加入貴集團之獎金或離職補償。

利福國際將所有董事的薪酬計入貴集團「支付予同系附屬公司之顧問費」，其他詳情載於附註37(a)(ix)。

## 15. 股息

貴公司自註冊成立日期並無宣派或派付任何股息。

於有關期間，貴集團附屬公司世高有限公司及Excellent Global分別派付股息予世高有限公司及利福國際直接控股公司Vision Pilot Group Limited（「Vision Pilot」）。Vision Pilot為利福根據重組保留的附屬公司。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
向Vision Pilot選派之股息及確認為 向貴公司擁有人供款	11,200	12,500	13,300
向利福選派之股息及確認為 向貴公司擁有人供款	—	—	10,224
	<u>11,200</u>	<u>12,500</u>	<u>23,524</u>

上述股息的股息率及股份數目並無呈列，因為該等資料就財務資料而言並無意義。

## 16. 每股盈利

就本報告而言並無呈列每股盈利信息，因為就編製合併財務資料而言呈列並無意義。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 固定裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>							
於二零一三年一月一日	1,659,797	628,062	85,077	60,343	5,614	747,963	3,186,856
匯兌調整	32,250	20,645	2,416	1,706	166	20,818	78,001
添置	7,523	292	8,186	5,621	2,043	1,031,082	1,054,747
出售/撤銷	—	—	—	(316)	(1,358)	—	(1,674)
轉撥	1,175,165	217,339	111,636	—	—	(1,504,140)	—
於二零一三年 十二月三十一日	2,874,735	866,338	207,315	67,354	6,465	295,723	4,317,930
匯兌調整	(75,294)	(23,347)	(5,560)	(1,588)	(177)	(3,659)	(109,625)
添置	—	23,414	3,122	9,138	1,512	427,353	464,539
出售/撤銷	—	(270)	(9,220)	(1,414)	—	—	(10,904)
轉撥	—	17,270	—	—	—	(17,270)	—
於二零一四年 十二月三十一日	2,799,441	883,405	195,657	73,490	7,800	702,147	4,661,940
匯兌調整	(144,300)	(46,128)	(10,120)	(3,643)	(413)	(20,053)	(224,657)
添置	2,067	21,049	1,415	2,578	—	856,115	883,224
出售/撤銷	(10,485)	(13)	(2,402)	(351)	(30)	—	(13,281)
轉撥發展中物業(附註21)	—	—	—	—	—	(284,078)	(284,078)
於二零一五年 十二月三十一日	2,646,723	858,313	184,550	72,074	7,357	1,254,131	5,023,148
<b>折舊</b>							
於二零一三年一月一日	185,843	401,920	56,192	41,930	3,383	—	689,268
匯兌調整	8,156	12,860	1,778	1,272	108	—	24,174
年內撥備	54,601	72,090	12,891	7,073	501	—	147,156
撤銷/出售時對銷	—	—	—	(284)	(767)	—	(1,051)
於二零一三年 十二月三十一日	248,600	486,870	70,861	49,991	3,225	—	859,547
匯兌調整	(8,815)	(13,784)	(1,962)	(1,376)	(94)	—	(26,031)
年內撥備	77,339	88,796	16,131	5,863	636	—	188,765
撤銷/出售時對銷	—	(270)	(8,291)	(1,273)	—	—	(9,834)
於二零一四年 十二月三十一日	317,124	561,612	76,739	53,205	3,767	—	1,012,447
匯兌調整	(27,430)	(31,218)	(4,288)	(2,724)	(226)	—	(65,886)
年內撥備	79,444	52,110	10,358	3,374	665	—	145,951
撤銷/出售時對銷	(881)	(13)	(2,162)	(316)	(4)	—	(3,376)
於二零一五年 十二月三十一日	368,257	582,491	80,647	53,539	4,202	—	1,089,136
<b>賬面淨值</b>							
於二零一三年 十二月三十一日	2,626,135	379,468	136,454	17,363	3,240	295,723	3,458,383
於二零一四年 十二月三十一日	2,482,317	321,793	118,918	20,285	4,033	702,147	3,649,493
於二零一五年 十二月三十一日	2,278,466	275,822	103,903	18,535	3,155	1,254,131	3,934,012

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，在建工程添置包括已資本化之借貸成本分別為176,077,000港元、161,814,000港元及197,122,000港元及預付租賃款項分別為113,792,000港元、79,152,000港元及74,960,000港元。

除在建工程外，上述物業、廠房及設備項目乃扣除了其估計殘值後，以直線法按下列年率計算折舊：

樓宇	按租約年期或40年(以較短者為準)
租賃物業裝修	按租約年期或10年(以較短者為準)
廠房及機器	5至10年
傢私、固定裝置及設備	5年
汽車	5年

已抵押資產之詳情資料已載列於附註36。

## 18. 預付租賃款項

貴集團之預付租賃款項包括：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
就呈報目的分析為：			
即期部分	97,863	97,941	80,204
非即期部分	3,833,124	3,625,067	2,855,712
	<u>3,930,987</u>	<u>3,723,008</u>	<u>2,935,916</u>

已抵押資產之詳情資料已載列於附註36。

## 19. 於聯營公司的權益

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非上市，按成本	1,514,131	1,514,131	1,527,491
於過往年度收購一家聯營公司額外權益產生之折讓	114,556	114,556	114,556
應佔收購後之溢利及其他全面收入，扣除股息	1,047,990	1,316,229	1,557,931
	<u>2,676,677</u>	<u>2,944,916</u>	<u>3,199,978</u>

附錄一

會計師報告

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立 業務結構 模式	註冊地點/ 國家	主要經營 地點	貴集團所持 已發行股本/ 註冊資本面值 之比例	註冊股本 面值比例	主要業務
石家莊北國人 百集團有限責任 公司(「北人集團」) (附註1)	註冊成立	中國	中國	49%	49%	從事百貨店、 超市及物業 租賃業務之 集團公司之 投資控股
河北北國先天下廣場 有限責任公司 (「先天下廣場」) (附註2)	註冊成立	中國	中國	二零一三年及 二零一四年： 48% 二零一五年： 49%	二零一三年及 二零一四年： 48% 二零一五年： 49%	中國零售業務
龍信有限公司	註冊成立	香港	中國	50%	50%	在中國從事 食肆經營之 公司之投資 控股

附註：

- (1) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團持有60%權益之附屬公司捷金有限公司間接持有北國集團49%股本權益。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團購入額外先天下廣場1%之股權，其對價為13,360,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團持有60%權益之附屬公司益良集團有限公司分別持有先天下廣場48%、48%及49%股本權益。此外，51%的先天下廣場股權由北人集團非全資擁有之附屬公司間接擁有。



附錄一

會計師報告

有關 貴集團聯營公司之財務資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產總額	12,823,830	13,467,309	13,872,709
負債總額	8,593,487	8,694,064	8,648,258
資產淨值	<u>4,230,343</u>	<u>4,773,245</u>	<u>5,224,451</u>
貴集團應佔聯營公司資產淨值	<u>2,676,677</u>	<u>2,944,916</u>	<u>3,197,028</u>
收益	<u>8,198,561</u>	<u>8,243,572</u>	<u>8,933,303</u>
年內溢利	<u>431,263</u>	<u>469,526</u>	<u>449,783</u>
其他全面收益(開支)	<u>67,901</u>	<u>(72,581)</u>	<u>(174,741)</u>
貴集團應佔聯營公司本年度溢利	<u>338,824</u>	<u>371,148</u>	<u>370,237</u>
貴集團應佔聯營公司本年度他全面收入(支出)	<u>42,526</u>	<u>(46,906)</u>	<u>(107,114)</u>

重大聯營公司之財務資料概要

有關北人集團財務資料之概要如下：

北人集團

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	<u>7,299,030</u>	<u>7,558,800</u>	<u>7,518,270</u>
非流動資產	<u>5,308,482</u>	<u>5,708,220</u>	<u>6,150,530</u>
流動負債	<u>8,309,585</u>	<u>8,423,681</u>	<u>8,374,419</u>
非流動負債	<u>75,984</u>	<u>77,174</u>	<u>75,832</u>
非控股權益	<u>717,076</u>	<u>862,979</u>	<u>1,023,795</u>
收益	<u>8,079,094</u>	<u>8,131,158</u>	<u>8,825,993</u>
年內溢利	<u>429,319</u>	<u>470,846</u>	<u>450,963</u>
年內其他全面收益(開支)	<u>67,901</u>	<u>(72,581)</u>	<u>(174,741)</u>
年內全面收益總額	<u>497,220</u>	<u>398,265</u>	<u>276,222</u>
於年內聯營公司向本集團已宣派之股息	<u>24,839</u>	<u>56,003</u>	<u>21,421</u>

附錄一

會計師報告

有關北國集團於財務資料中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
擁有人應佔北人集團之資產淨值	3,504,868	3,903,186	4,194,754
北人集團 貴集團於北國集團按比例擁有之權益	<u>49%</u>	<u>49%</u>	<u>49%</u>
加：通過 貴集團其他附屬公司 於北人集團擁有之權益	<u>1,717,385</u>	<u>1,912,561</u>	<u>2,055,429</u>
貴集團於北人集團權益之賬面值	<u><u>2,672,477</u></u>	<u><u>2,941,376</u></u>	<u><u>3,197,028</u></u>
個別非重大之聯營公司綜合資料			
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貴集團應佔溢利(虧損)及全面收入(支出)總額	<u>972</u>	<u>(660)</u>	<u>(590)</u>
貴集團於該等聯營公司權益之總賬面值	<u><u>4,200</u></u>	<u><u>3,540</u></u>	<u><u>2,950</u></u>

20. 於一家合營企業的權益

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團於下列合營企業擁有權益：

實體名稱	業務結構 模式	成立/經營 地點	貴集團所持 已發行股本 面值比例	所持投票 權比例	主要業務
上海九百城市廣場 有限公司(Property JV)	中外權益合營企業	中國	50%	50%	物業持有 及租賃

合營企業按權益會計法入賬：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
一家合營企業非上市投資之成本	433,104	433,104	433,104
應佔收購後之溢利及其他全面收入，扣除股息	<u>53,127</u>	<u>36,511</u>	<u>23,176</u>
	<u><u>486,231</u></u>	<u><u>469,615</u></u>	<u><u>456,280</u></u>

附錄一

會計師報告

有關 貴集團於合營企業之權益之財務資料概述如下

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	<u>1,322,422</u>	<u>1,228,167</u>	<u>1,153,645</u>
流動資產	<u>170,903</u>	<u>211,600</u>	<u>98,527</u>
流動負債	<u>520,863</u>	<u>500,537</u>	<u>339,612</u>
現金及現金等價物	<u>13,841</u>	<u>26,530</u>	<u>43,509</u>
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	<u>493,407</u>	<u>457,360</u>	<u>307,290</u>
收入	<u>248,748</u>	<u>235,516</u>	<u>246,890</u>
開支	<u>185,008</u>	<u>182,590</u>	<u>170,810</u>
年內溢利	<u>63,740</u>	<u>52,926</u>	<u>76,080</u>
其他全面收益(開支)	<u>13,700</u>	<u>(14,174)</u>	<u>(28,272)</u>
年內全面收益總額	<u>77,440</u>	<u>38,752</u>	<u>47,808</u>
年內 貴集團已確認之股息收入	<u>35,601</u>	<u>35,992</u>	<u>37,239</u>
貴集團應佔合營企業溢利	<u>31,870</u>	<u>26,463</u>	<u>38,040</u>
貴集團應佔合營企業其他全面收入(支出)	<u>6,850</u>	<u>(7,087)</u>	<u>(14,136)</u>
以上年內溢利包括以下項目			
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
折舊及攤銷	<u>31,451</u>	<u>24,633</u>	<u>10,997</u>
利息收入	<u>238</u>	<u>110</u>	<u>206</u>
利息支出	<u>15,989</u>	<u>14,437</u>	<u>14,056</u>
所得稅支出	<u>26,333</u>	<u>28,910</u>	<u>30,389</u>

附錄一

會計師報告

上述財務資料概述和財務資料中於一家合營企業的權益之賬面值對賬：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業之資產淨值	972,462	939,230	912,560
貴集團擁有權益比例	50%	50%	50%
貴集團於合營企業權益之賬面值	<u>486,231</u>	<u>469,615</u>	<u>456,280</u>

21. 發展中物業

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團將778,716,000港元(為貴集團於中國上海發展及建設的兩座商務辦公大樓之494,638,000港元預付租賃款項、建築成本及其他成本284,078,000港元直接轉至發展中物業。當中國有關部門授予銷售准許証後，管理層計劃將兩座商務大樓部分或全部出售。已抵押資產之詳情已載列於附註36。

22. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
持有作轉售商品	<u>38,044</u>	<u>41,798</u>	<u>38,090</u>

23. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	44,169	41,654	42,694
減：呆賬撥備	(1,042)	—	—
	<u>43,127</u>	<u>41,654</u>	<u>42,694</u>
預付賬款	15,762	9,840	2,974
已付按金	3,047	2,084	1,961
應收增值稅(「增值稅」)	70,672	85,130	65,776
應收聯營公司之股息	—	32,894	—
其他	56,465	53,594	45,806
	<u>189,073</u>	<u>225,196</u>	<u>159,211</u>

附錄一

會計師報告

貴集團向顧客作出的零售銷售主要透過現金、借記卡或信用卡方式付款。貴集團主要應收賬款來自通常於一至兩個工作日收回的應收信用卡銷售款項及通常於三十日內收回應收租金收入賬款。以下為應收賬款(扣除呆賬撥備)根據發票日期(與各自收益確認日期相近)之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	39,979	37,022	38,196
31至60日	2,285	2,595	1,507
61至90日	306	586	668
超過90日	557	1,451	2,323
	<u>43,127</u>	<u>41,654</u>	<u>42,694</u>

貴集團應收賬款結餘包括賬面總值分別為3,148,000港元、4,632,000港元及4,498,000港元之應收款，該等應收款分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日逾期，而貴集團未曾作出減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
31至60日	2,285	2,595	1,507
61至90日	306	586	668
超過90日	557	1,451	2,323
	<u>3,148</u>	<u>4,632</u>	<u>4,498</u>

貴集團並未就所有超過90日的應收款作全數撥備，原因為根據過往經驗，該等應收款可從有關債務人收回。

應收賬款呆賬撥備變動

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
報告期初結餘	53	1,042	—
已確認之減值虧損	989	—	—
已確認之減值虧損撥回	—	(1,042)	—
報告期終結餘	<u>1,042</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

24. 應收(應付)一家合營企業款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收一家合營企業款項分別包括借予合營企業的委託貸款102,480,000港元、87,220,000港元及35,400,000港元，均按固定年利率3.5%計息，須於一年內償還。貴集團管理層預期該筆款項將於報告期末內兩個月兌現，因此，該筆款項撥備為流動資產。此外，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，其餘應收一家合營企業款項分別為128,090,000港元及11,638,000港元，分別指應收股息、預付租金及管理費。此款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一三年十二月三十一日，應付合營企業款項指來自合營企業的委託貸款，按固定年利率0.5%計息，一年內到期。於二零一五年十二月三十一日止之年度，應付合營企業款項指應付聯營公司之累積租金及管理費。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 25. 應收(付)同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付同系附屬公司款項為無抵押。除於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別為數131.7百萬港元、146.5百萬港元及166.1百萬港元的應付同系附屬公司款項為貿易性質，餘下金額為非貿易性質。於二零一三年十二月三十一日，為數371.5百萬港元及3,081.6百萬港元按固定年利率3.5%及5.25%分別計息，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，為數3,081.6百萬港元按固定年利率5.25%計息。除前述款項外，其餘款項不計息。

誠如董事所示，於二零一五年十二月三十一日，作為重組的一部分，除166,125,000港元以現金償還外，應付同系附屬公司的其餘未償還款項結餘(非貿易性質)將於 貴公司股份於聯交所上市前以向利福發行 貴公司股份的方式償還。更多詳情載於上市文件「重組」一節。

## 26. 按公平值計入損益之金融資產

該款項於二零一四年十二月三十一日主要包括存於中國的銀行的結構性銀行存款，預計但無保證回報年利率介乎3.70%至3.80%，取決於相關投資表現，主要包括債券及公司債券。該等金融資產於初始確認時透過損益按公允值計量指定為金融資產。董事認為，該等金融資產的公平值於報告日期與賬面值並無重大差異，乃由於彼等的到期日為短。

對手方的信用風險並無重大變動，因此於有關期間並無因指定為透過損益按公平值計值的金融資產的信用風險變動引起的重大損益。

## 27. 銀行結餘及現金

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，銀行結餘及現金主要包括分別按現行市場利率年利率0.75厘至3.08厘、0.01厘至4.90厘及0.42厘至3.30厘計息、於三個月內到期之短期存款。

銀行結餘及現金包括下列以 貴公司功能貨幣以外貨幣計算的款項：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
美元	<u>191,025</u>	<u>279,874</u>	<u>183,673</u>

附錄一

會計師報告

28. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付賬款	44,226	45,571	43,007
應付工程款	407,260	273,292	243,082
應付特許專櫃銷售款項	611,516	586,830	517,203
遞延收益	72,451	119,781	120,407
應收租賃按金	50,430	53,214	51,905
應計支出	34,033	34,083	53,816
應付增值稅	42,121	20,719	11,784
應付利息	760	426	1,155
其他	72,836	75,055	75,333
	<u>1,335,633</u>	<u>1,208,971</u>	<u>1,117,692</u>

以下為於各報告期末貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	34,224	35,860	32,582
31至60日	5,451	4,202	3,333
61至90日	2,749	1,970	1,877
超過90日	1,802	3,539	5,215
	<u>44,226</u>	<u>45,571</u>	<u>43,007</u>

貿易應付賬款及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為由發票日期計起45日以內。各報告期末，所有應付特許專櫃銷售款項之賬齡均為由發票日期計起45日以內。貴集團設有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內支付。

29. 銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸由銀行貸款組成，並按以下分析：			
有抵押	<u>493,373</u>	<u>684,513</u>	<u>1,041,574</u>
按合約中償還日期分類之應償還賬面值：			
一年內償還	76,860	135,929	152,980
一年後但不超過兩年	120,141	178,973	184,842
兩年後但不超過三年	154,591	166,513	11,800
三年後但不超過四年	141,781	12,460	11,800
四年後但不超過五年	—	12,460	35,400
超過五年	—	178,178	644,752
	<u>493,373</u>	<u>684,513</u>	<u>1,041,574</u>
減：列入流動負債於一年內到期之款項	<u>(76,860)</u>	<u>(135,929)</u>	<u>(152,980)</u>
一年後到期之款項	<u>416,513</u>	<u>548,584</u>	<u>888,594</u>

附錄一

會計師報告

浮息借貸包括：

	賬面值		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣銀行貸款	<u>493,373</u>	<u>684,513</u>	<u>1,041,574</u>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，貸款實際利率分別介乎年利率5.9%至7.0%、5.4%至6.6%及4.3%至5.2%。

於各報告期末，貴集團未提取銀行融資的到期日如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
浮息：			
兩年後但不超過三年	—	253,725	—
三年後但不超過四年	339,277	—	—
超過五年	—	2,849,602	2,187,248
	<u>339,277</u>	<u>3,103,327</u>	<u>2,187,248</u>

**30. 遞延稅項負債(資產)**

就於合併財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為遞延稅項結餘就財務報告目的之分析：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	(1,613)	(1,801)	(360)
遞延稅項負債	<u>25,082</u>	<u>30,256</u>	<u>23,922</u>
	<u>23,469</u>	<u>28,455</u>	<u>23,562</u>



附錄一

會計師報告

以下為已確認之主要遞延稅項資產及負債以及於有關期間的變動：

	中國附屬公司聯 營公司及合營企 業之可分派溢利	其他	總計	
	加速折舊稅 千港元	千港元	千港元	
於二零一三年一月一日	(143)	22,841	(1,436)	21,262
損益(收入)支出(附註12)	(128)	20,621	94	20,587
於股息宣派後解除(附註12)	—	(18,380)	—	(18,380)
於二零一三年十二月三十一日	(271)	25,082	(1,342)	23,469
損益(收入)支出(附註12)	56	21,879	(244)	21,691
於股息宣派後解除(附註12)	—	(16,705)	—	(16,705)
於二零一四年十二月三十一日	(215)	30,256	(1,586)	28,455
損益(收入)支出(附註12)	(145)	23,922	1,586	25,363
於股息宣派後解除(附註12)	—	(30,256)	—	(30,256)
於二零一五年十二月三十一日	(360)	23,922	—	23,562

附註：其他主要指應計費用產生的差額。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起就中國附屬公司、聯營公司及合營企業所得溢利之股息分派徵收預扣稅介乎5%至10%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，就中國實體可分派溢利206,214,000港元、235,380,000港元及239,216,000港元的遞延稅項分別20,621,000港元、21,879,000港元及23,922,000港元已作出撥備。於各報告期末，就附屬公司未分派之溢利產生的累計暫時性差異並沒有確認為遞延負債，總額分別為168,105,000港元、213,628,000港元及277,525,000港元。就以上差異沒有確認任何負債，因為貴集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，這種差異有可能不會在可預見的將來撥回。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團有未動用稅項虧損分別約為192.8百萬港元、272.2百萬港元及447.8百萬港元，可用作抵銷日後溢利。於有關期間，由於日後溢利流量難以預測，故並無就此稅項虧損確認遞延稅項資產。在中國經營的附屬公司產生的未確認稅項虧損將會於下列年份到期：

稅項虧損到期之年份：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
二零一四年	23,432	—	—
二零一五年	22,396	13,000	—
二零一六年	68,906	9,503	9,503
二零一七年	11,617	11,617	11,617
二零一八年	66,425	66,425	63,375
二零一九年	—	171,639	171,126
二零二零年	—	—	192,192
	192,776	272,184	447,813

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，分別約20.6百萬港元、23.4百萬港元及13.0百萬港元的稅項虧損已到期。

### 31. 應付附屬公司一名非控股股東款項

該款項為無抵押及免息。附屬公司之非控股股東同意不會要求在各報告期末一年內償還款項。

### 32. 股本

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，股本指Excellent Global及利福中國控股的股本總額。於二零一五年十二月三十一日，股本指利福中國控股、Excellent Global、世高有限公司及Majestic Eagle Limited的股本總額，為少於1,000港元。根據重組，貴公司已於【日期】成為Excellent Global及Majestic Eagle Limited的控股公司。

有關貴公司股本變動的其他詳情載列於上市文件「股本」一節。

### 33. 儲備

根據中國外商投資企業的相關法律及法規規定，本公司中國附屬公司須將於中國附屬公司法定財務報表中反映的除稅後溢利之10%轉移至法定盈餘儲備金直至儲備額達到註冊資本的50%。法定盈餘儲備金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可通過資本化發行轉換為資本，前提是該等儲備金最低保持在註冊資本的25%以上。

### 34. 經營租約

貴集團作為承租人

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年內根據經營租約已付之最低租約款項：			
其他資產	516	584	653
租賃土地及樓宇	158,730	174,547	170,218
	<u>159,246</u>	<u>175,131</u>	<u>170,871</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團按銷售若干百分比支付或然租金分別為48,586,000港元、16,331,000港元及41,955,000港元。

於各報告期末，貴集團就不可撤銷經營租約之所承擔日後最低租約款項(只限固定租金)如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	166,401	167,300	159,558
第二至第五年(包括首尾兩年)	689,130	675,385	643,999
超過五年	1,102,392	900,963	709,851
	<u>1,957,923</u>	<u>1,743,648</u>	<u>1,513,408</u>

上述承諾為商業物業租賃承諾款項，分別支付1,957,054,000港元、1,742,947,000港元及1,512,683,000港元及就其他資產分別支付869,000港元、701,000港元及725,000港元的租金。

經營租約款項指 貴集團就租用商業物業及其他資產(即機器)。而應付之租金則預定在固定的金額，除了一些根據銷售額比例為條件而收取租金的租約。租約一般按租賃期一至五年協商，租金固定於每一至兩年釐定，惟 貴公司非全資附屬公司上海久光百貨有限公司租用上海九百城市廣場之租約，租期由二零零四年十月一日至二零二四年九月三十日，可選擇進一步續期十年，但上海久光百貨有限公司須在租賃期限屆滿前不少於十二個月內提出請求。

貴集團作為出租人

於各報告期末，貴集團已與租戶訂約的日後最低租約款項如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	84,609	82,248	66,229
第二至第五年(包括首尾兩年)	113,539	115,060	79,739
超過五年	2,034	1,842	—
	<u>200,182</u>	<u>199,150</u>	<u>145,968</u>

租約一般按租賃期由一至五年協商。

此外，貴集團與其特許專櫃就按特許專櫃營業額收取或然租金訂立年期為期由一至兩年之合約。

附錄一

會計師報告

35. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
有關購入物業、廠房及設備及物業發展項目之 資本開支(已訂約惟未於綜合財務報表撥備)	105,400	1,456,000	946,500

36. 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團已抵押貴集團若干(i)賬面值分別約為2,730.3百萬港元、2,694.2百萬港元及3,671.8百萬港元位於中國之物業、廠房及設備；(ii)賬面值分別約為673.6百萬港元、3,628.0百萬港元及2,848.6百萬港元位於中國之預付租賃款項及(iii)賬面值分別約為零、零及778.7百萬港元之發展中物業抵押，作為貴集團獲授銀行融資貸款分別約為832.7百萬港元、3,787.8百萬港元及3,228.8百萬港元。

37. 有關連人士披露

除財務資料披露者外，貴集團曾與以下有關連人士的交易及結餘如下：

(a) 交易

於有關期間，貴集團與下列關連人士訂立下列重大交易。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>與有關連人士的交易性質</b>			
(i) 支付予Property JV之租金及管理費(附註2)	246,394	224,802	245,367
(ii) 來自Property JV的貸款利息收入(附註2)*	3,576	3,561	3,011
(iii) 支付予Property JV貸款利息開支(附註2)*	592	839	375
(iv) 來自周大福珠寶集團有限公司及其附屬公司(「周大福集團實體」)的特許專櫃收入(附註1及2)	14,346	18,304	17,042
(v) 支付予同系附屬公司之租金開支(附註2)	10,336	10,719	11,505
(vi) 來自同系附屬公司之租金收入(附註2)	396	484	508
(vii) 支付予同系附屬公司之項目管理開支(附註2)	2,732	7,037	13,770
(viii) 來自同系附屬公司之利息收入(附註2)	437	—	—
(ix) 支付予同系附屬公司利息開支(其中分別約166,453,000港元、161,785,000港元及161,785,000港元被資本化)(附註2)	179,353	170,147	161,785
(x) 支付予同系附屬公司之顧問費(附註2)	28,313	28,177	27,549

附註：

- 於有關期間，拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士曾為利福國際的董事并於周大福集團實體均有控制權，因此周大福集團實體被視為貴集團之關連人士。
- 貴集團的關聯交易均按照由合同雙方共同協商的條款和條件進行。
- 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，利福國際向銀行提供企業擔保，為本集團分別為零、約3,052.7百萬港元及2,891百萬港元的銀行信貸作抵押，其中貴集團已提取零、203.1百萬港元及703.8百萬港元。

**(b) 與關連方的結餘**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，載於上文附註28的應付特許經營銷售分別包括8,626,000港元、10,583,000港元及9,726,000港元，應於30日內支付周大福集團實體。此等賬款結餘為無抵押、免息及須按特許專櫃經營協議條款通常於30日內償還。

**(c) 主要管理人員薪酬**

於各有關期間，董事及其他主要管理人員之酬金於上文附註14披露。

**38. 退休福利計劃**

**香港**

貴集團參與職業退休計劃條例下界定供款計劃(「職業退休計劃」)及強積金計劃(「強積金計劃」)。

作為強積金計劃成員，貴集團及員工均以5%有關入息向計劃供款。從二零一三年六月一日，根據強積金計劃條例，有關每月入息上限為25,000港元，並從二零一四年六月一日修訂至30,000港元。無沒收供款可用作減低將來年度應付供款。

職業退休計劃由員工及貴集團每月按員工基本薪金之5%出資供款。

**中國**

貴集團在中國的員工都是由有關司法管轄區的相關地方政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。貴集團須提供並確認工資成本的指定百分比到計劃以資助有關福利。貴集團就這些計劃唯一的義務是作出指定供款並確認按照計劃所載的條款和有關司法管轄區的要求之相關退休工資。

有關上述的計劃中計入損益的總成本費用總額約為7.6百萬港元、9.3百萬港元及10.4百萬港元。

**39. 擁有重大非控股權益的一間非全資附屬公司的詳情**

下表列示擁有重大非控股權益的貴集團一間非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持投票權比例			分配予非控股權益的溢利			累計非控股權益		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
捷金有限公司	香港	40%	40%	40%	119,943	131,702	128,298	699,694	818,062	914,482

附錄一

會計師報告

有關擁有重大非控股權益的貴集團非全資附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內公司間抵銷前的金額。

捷金有限公司	二零一三年	二零一四年	二零一五年
流動資產	84,413	11,676	32,560
非流動資產	2,157,844	2,418,347	2,620,507
流動負債	40,651	40,567	40,347
非流動負債	452,370	344,301	326,515
本公司擁有人應佔股本	1,049,542	1,227,093	1,371,723
非控股權益	699,694	818,062	914,482
	截至二零一三年 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	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
收入	301,404	330,926	321,296
開支	1,547	1,672	551
年內溢利	299,857	329,254	320,745
本公司擁有人 應佔溢利	179,914	197,552	192,447
非控股權益 應佔溢利	119,943	131,702	128,298
年度溢利	299,857	329,254	320,745
本公司擁有人 應佔其他收入	51,312	(20,001)	(47,817)
非控股權益 應佔其他收入(開支)	34,207	(13,334)	(31,878)
年內其他全面收入(開支)	85,519	(33,335)	(79,695)
本公司擁有人 應佔收入總額	231,226	177,551	144,630
非控股權益 應佔收入總額	154,150	118,368	96,420
年內全面收入總額	385,376	295,919	241,050
已付非控股權益股息	—	—	—
經營業務所產生的現金流入(流出)淨額	6,529	1,752	(289)
投資業務所產生的現金流入(流出)淨額	24,839	22,819	21,421
融資業務所產生的現金流入淨額	—	(95,943)	—
現金流入(流出)	31,368	(71,372)	21,132

## F. 報告期後事件

於二零一五年十二月三十一日隨後發生之事件如下：

於二零一六年一月四日，貴公司根據公司法於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。根據上市文件「重組」一節所載重組，貴公司已於[日期]成為現組成貴集團的成員公司的控股公司。

於[日期]，貴公司唯一股東通過書面決議批准載列於本上市文件附錄五「唯一股於●的書面決議案」一段之事宜，其中包括貴公司股東獲授權將公司承擔之所有本集團應付利福國際的金額(即約8,032百萬港元)資本化有關金額即直至[日期]的債務連同其後應計利息(附註25)。總計[1,602,586,440]股新發行股份已列賬為已繳足股份並向利福國際發行。

●

## G. 期後財務報表

自二零一五年十二月三十一日後任何期間，貴公司或現組成貴集團的任何成員公司概無編製經審核財務報表。

此 致

利福中國集團有限公司列位董事  
法國巴黎證券(亞洲)有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

[日期]