

四海國際集團有限公司  
**Cosmopolitan**  
International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號:120)

# 2016 年報



# 目錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
12	管理層之討論及分析
17	董事會報告書
32	企業管治報告書
40	財務報表
40	綜合損益表
42	綜合全面收益表
43	綜合財務狀況表
45	綜合權益變動表
47	綜合現金流量表
49	財務報表附註
115	獨立核數師報告
121	主要物業表
123	已公佈五年財務摘要

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
羅俊圖(副主席兼董事總經理)  
羅寶文(副主席)  
黃寶文(首席營運官)  
梁蘇寶(首席財務官)  
吳季楷

### 非執行董事

龐述英, OBE, JP

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
李才生  
李家暉  
石禮謙, GBS, JP

## 審計委員會

李家暉(主席)  
簡麗娟  
李才生  
石禮謙, GBS, JP

## 薪酬委員會

簡麗娟(主席)  
羅旭瑞  
李才生  
李家暉

## 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
簡麗娟  
李才生  
李家暉  
石禮謙, GBS, JP

## 秘書

林秀芬

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
澳新銀行集團有限公司  
德意志銀行  
交通銀行股份有限公司香港分行

## 開曼群島股份登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
P.O. Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square  
Grand Cayman, KY1-1102  
Cayman Islands

## 香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓  
電話: 2894 7888  
圖文傳真: 2890 1697  
網址: [www.cosmoholdings.com](http://www.cosmoholdings.com)

# 董事簡介

**羅旭瑞先生，72歲；主席兼行政總裁** — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅先生亦自二零一三年起擔任本公司主席兼行政總裁。羅先生自80年代起，一直於Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(世紀城市及百利保之上市附屬公司及本公司之上市同系附屬公司)各自之前身上市公司擔任董事總經理及主席。彼亦為世紀城市、百利保及富豪之執行董事、主席兼行政總裁，並為富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**羅俊圖先生，43歲；副主席兼董事總經理** — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅俊圖先生亦自二零一三年起擔任本公司副主席兼董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保之執行董事、副主席兼董事總經理，富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督本集團於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，此外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**羅寶文小姐，37歲；副主席兼執行董事** — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅小姐亦自二零一三年起擔任本公司副主席。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐亦為美圖公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**黃寶文先生，51歲；執行董事兼首席營運官** — 於二零一零年獲委任加入董事會擔任非執行董事並於二零一三年調任為執行董事兼首席營運官。黃先生亦為百利保之執行董事。彼為一名具專業資格建築師。黃先生畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾二十六年經驗。彼亦擔任一間根據香港建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

## 董事簡介 (續)

**梁蘇寶先生，44歲；執行董事兼首席財務官** — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，並於二零一三年調任為執行董事兼首席財務官。梁先生亦為世紀城市之執行董事。彼自一九九七年起已效力世紀城市集團，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。

**吳季楷先生，62歲；執行董事** — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，並於二零一三年調任為執行董事。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。彼現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

**龐述英先生，OBE，JP，75歲；非執行董事** — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐述英先生曾任美國註冊成立及紐約證券交易所上市公司AECOM Technology Corporation之董事職務。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，並為香港大學工程教育顧問委員會前主席。彼為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長，以及為英國土木工程師學會及結構工程師學會之資深會員。龐先生亦為招商局港口控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

**簡麗娟女士，62歲；獨立非執行董事** — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。簡女士亦為富豪之獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司之負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為中國航天萬源國際(集團)有限公司、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司為新加坡證券交易所凱利板上市公司。

**李才生先生，80歲；獨立非執行董事** — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生投身建築業逾四十年。彼取得香港大學建築學學士學位。李先生為英國皇家建築師學會、澳洲皇家建築師學會及香港建築師學會會員。彼亦為香港之註冊建築師。彼為香港房屋協會委員。李先生目前為銀能(顧問)有限公司及德能國際中國熱力控股有限公司之董事，負責在不同地區(包括香港及中國)提供多個與能源供應及管理服務有關之項目。

**李家暉先生，62歲；獨立非執行董事** — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人、執業會計師。彼亦分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼為中港照相器材集團有限公司及金利來集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員；招商局港口控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員、中國航空工業國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會及薪酬委員會成員，以及上海實業城市開發集團有限公司及位元堂藥業控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

**石禮謙先生，GBS，JP，71歲；獨立非執行董事** — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為百利保及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為高銀金融(集團)有限公司、合興集團控股有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。石先生近日辭去聯交所上市公司德祥企業集團有限公司之獨立非執行董事職務，自二零一七年三月二十八日下午四時正起即時生效。

# 主席報告書



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔綜合虧損港幣 115,300,000 元，而於二零一五年之虧損則為港幣 344,900,000 元。年度內所產生之虧損主要是由於就有關本集團收購成都發展項目之應付代價及因償還該應付代價而提取之貸款融資(於下文詳述)之利息支出，以及本集團發行之未償還可換股債券之利息支出所致。

於回顧年度，本集團錄得公平值收益港幣 49,000,000 元，是由於可認購選擇權可換股債券之認購權(於二零一四年八月在發行原於二零一七年到期之可換股債券時一併授予)的公平值於二零一五年十二月三十一日(上一個年結日)至選擇權於二零一六年最終獲行使當日之期間出現變動而產生，而於上一個財政年度，有關之公平值變動則產生公平值虧損港幣 146,400,000 元。

如二零一六年中期報告所報告，本集團於二零一六年八月分別與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之同系附屬公司)之若干附屬公司及P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司之中層控股公司)訂立有條件協議。根據此等有條件協議，建議進行涉及(其中包括)富豪集團授予定期及循環貸款融資、P&R Holdings 集團承諾悉數行使認購權認購選擇權可換股債券、延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日及償付欠負富豪集團及P&R Holdings 集團之應付代價之多項交易。該等建議交易之主要目標為重整本集團的財務狀況，有效地使本集團債務之償付日期與在天津及成都之兩項主要發展項目之預期竣工時間表得以配合。有關所涉及之多項交易之更多詳情，載於本公司寄發予股東日期為二零一六年九月二十三日之通函。

隨著二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會上取得本公司獨立股東之相關批准後，根據多個有條件協議下之所有先決條件已獲達成。因此，於二零一六年十月十二日，富豪集團授與總額港幣1,850,000,000元之貸款融資已全數提取，而於同日，P&R Holdings 集團行使可認購本金額港幣330,000,000元之選擇權可換股債券之認購權，其所得款項已全數用作結付分別欠負富豪集團及P&R Holdings 集團之未償還應付代價。P&R Holdings 集團根據其所作出承諾之條款，已於二零一六年年結日前行使餘下未獲行使之認購權以認購本金額港幣170,000,000元之選擇權可換股債券。

## 業務回顧

本集團之核心業務主要包括在天津及四川省成都進行之兩項綜合物業發展項目。

於回顧年度，中國內地之國內生產總值(GDP)略微下降至6.7%，但維持眾多主要經濟體中錄得最高之比率。在流動資金充裕且財政政策相對寬鬆之市場環境下，於二零一六年上半年，中國內地房地產市場整體表現樂觀。一線城市之房地產價格和交易量達到新高，市場勢頭逐漸伸延至周邊二三線城市。於二零一六年十月前後，為了抑制投機性投資購房活動，各個主要城市的市政府通過限制購買、提高非購買首套房之首期付款水平及增加開發土地供應等措施，接二連三地推出一套新政策以管理過熱的房地產市場期望。因此，房價上漲趨勢普遍放緩，交易量逐漸下降。

自上年八月在二零一六年中期報告內報告以來，本集團已將天津發展項目餘下之住宅大樓及商業區若干部分之單位及泊車位推出預售。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售總額約人民幣1,381,000,000元(相等於約港幣1,562,000,000元)。

就成都之綜合發展項目而言，本集團自二零一六年九月起分批預售發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元(相等於約港幣597,000,000元)。

## 主席報告書 (續)

根據現行會計準則，預售於中國之發展物業所得盈利僅於建築工程竣工及物業移交予買方後方被確認。除卻因非本集團所能控制之因素可能導致任何延期外，兩個發展項目中已預售之單位預期將於今年年底前竣工。因此，依照現時之建築計劃，預計從單位預售已穩獲之大部份盈利將於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內入賬。

有關位於天津及成都之兩個發展項目、新疆烏魯木齊之造林與獲批予發展土地的項目，以及於上海之持牌快遞服務業務（本集團於當中擁有60%權益）之進一步詳情，載於本年報「管理層之討論及分析」一節。

### 展望

預期中國內地房地產市場將在短期內進一步整固，但由於整體經濟進一步穩定，市場將繼續興旺。本集團於天津及成都的兩個發展項目均有良好進展，並於未來數年間分階段竣工時，將逐步為本集團貢獻大量現金流及收益。

### 董事及員工

本公司董事會對本公司執行董事龐述賢先生於二零一七年二月辭世表示沉重哀痛。龐述賢先生自二零零六年起擔任董事會成員，並於過去為本集團作出寶貴之貢獻。

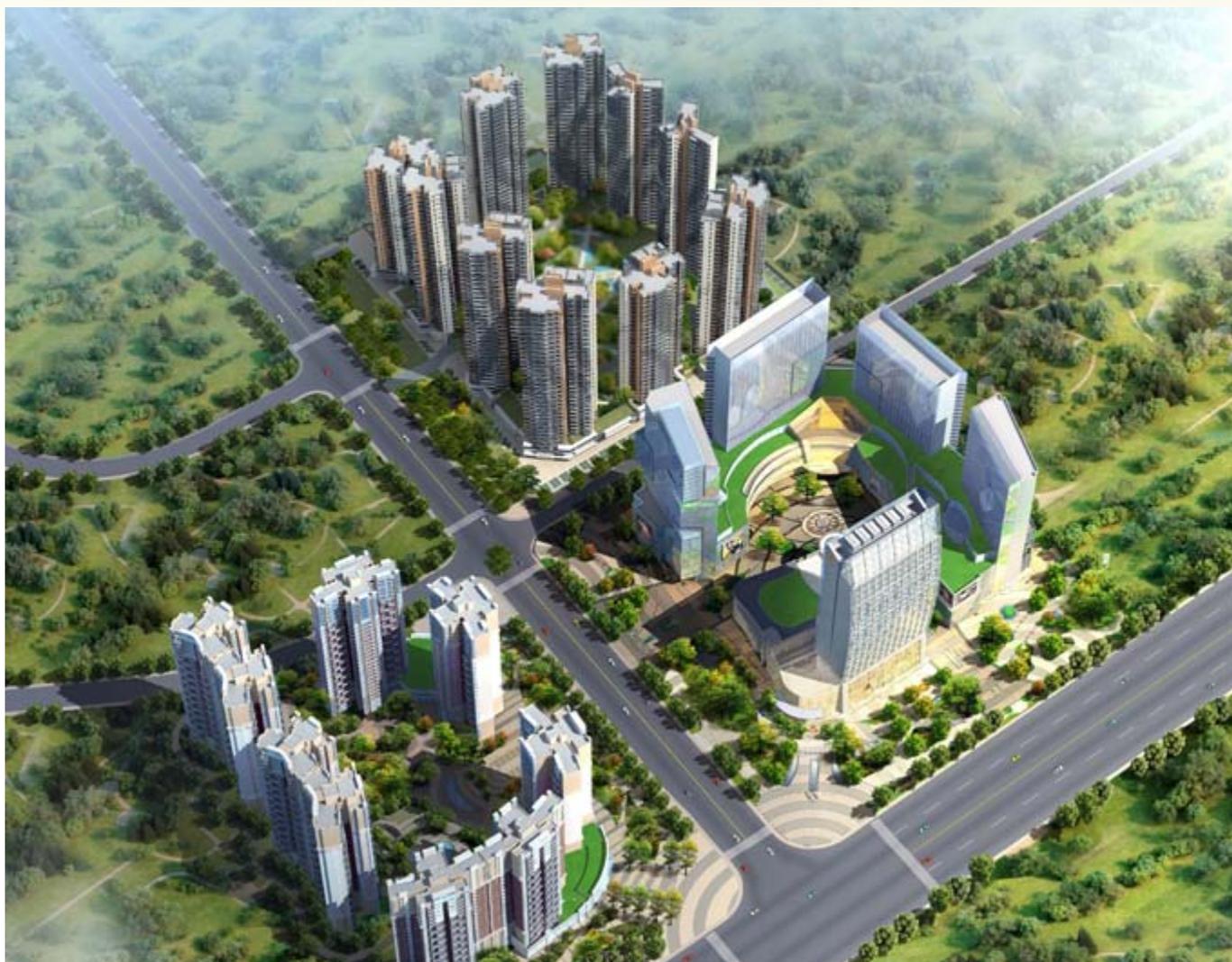
本人亦藉此機會對董事會全體成員之寶貴意見及支持，以及全體管理層人員與所有員工於過去一年之努力不懈，衷心致謝。

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年三月二十七日



■ 富豪國際新都薈 — 位於四川成都新都區之酒店/商業/寫字樓/服務式公寓/住宅綜合發展項目(\*)

## 成都 • 中國內地



■ 富豪國際新都薈之富豪新都酒店的大堂(\*)

\* 構思圖



■ 富豪新都酒店大堂酒廊(\*)



■ 富豪國際新都薈第三階段之住宅大樓(\*)

## 成都 • 中國內地



■ 富豪國際新都薈第三階段之住宅大樓(\*)



■ 富豪國際新都薈第三階段住宅部份之幼稚園(\*)

\* 構思圖



■ 富豪新開門 — 位於天津河東區黃金地段之商業/寫字樓/住宅綜合發展項目(\*)

## 天津 • 中國內地



■ 富豪新開門之住宅大樓 — 上蓋工程接近完成(\*)



■ 富豪貓步天街 — 富豪新開門之購物步行街(\*)



■ 富豪新開門之住宅及商業部分(\*)

\* 構思圖

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資、於金融資產之投資、物流業務及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於前述之主席報告書及本分節內。

除於前述之主席報告書標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中華人民共和國（「中國」）進行之物業項目及物流業務。

## 物業發展

### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米(5,350,000平方呎)。第一期發展包括一間擁有約311間客房並配備全面設施之酒店、擁有339個住宅單位及泊車位之三幢住宅大樓及商業配套。該酒店之重訂業務營運模式之工程已經完成，室內設計工程正據此進行中。現計劃該酒店於二零一八年分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，其上蓋建築工程亦已經完成。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年後半部完成。隨著於二零一六年四月開始預售第一及第二期之三幢住宅大樓合共362個單位後，發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位自二零一六年九月起分批推出預售，且銷情理想。迄今，合共850個單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元（相等於約港幣597,000,000元）。餘下兩幢住宅大樓計劃於今年稍後推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓空間、服務式公寓及額外住宅單位將繼續分階段發展。

### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米(341,000平方呎)之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,561,000平方呎)之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成，兩幢寫字樓之上蓋建築工程現正進行中。本集團於二零一六年第四季進一步推出餘下住宅大樓之單位預售。迄今，443個住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,319,000,000元（相等於約港幣1,492,000,000元）。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣62,000,000元（相等於約港幣70,000,000元）。根據現時建築工程，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年末完成，其餘部分將隨後分階段完成。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

本集團已完成重組當地項目管理團隊及將於不久後採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復擁有項目地塊內被非法佔據之部分土地。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。本集團計劃盡快開展按要求需進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

### 物流業務

#### 上海物流項目

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，本集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司(「物流集團」)之60%權益，有關詳情已於本公司日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。本集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，該物流集團公司自此成為本集團之附屬公司。於年度內，本集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣3,100,000元，此乃按轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值釐定。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米(431,000平方呎)之若干廠房(「租賃物業」)以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米(1,292,000平方呎)之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東(即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員)已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司(該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊)。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。

## 管理層之討論及分析 (續)

自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。於二零一六年十二月三十一日，租賃物業之佔用率約為76% (按可供分租面積約38,000平方米(409,000平方呎)計算)，當中出租面積之75%獲電商租用(其只使用物流集團提供之物流服務)，其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，本集團預期物流集團將會能為本集團帶來滿意之收入。

### 財務回顧

#### 資產價值

於二零一六年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,107,500,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.17元。

#### 資本資源及資金

##### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。於二零一六年八月，本集團與賣方簽訂有條件協議，主要透過(i)以新五年期貸款融資安排以為欠負其中一賣方之應付代價作再融資及(ii)由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價，並旨在使相關債項之到期日與兩個發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合。於二零一六年十月，多個有條件協議之所有先決條件已達成，擬進行交易亦已妥善完成。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金及預售單位所得款項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

#### 現金流量

於年度內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣343,600,000元(二零一五年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣181,500,000元)。而於年度內之利息支出淨額約為港幣160,600,000元(二零一五年：港幣153,100,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣897,800,000元(二零一五年：港幣397,400,000元)，及無銀行債項(二零一五年：無)。

此外，於二零一六年十二月三十一日，本集團亦有因償還於二零一三年收購若干物業發展項目之應付代價而發行選擇權可換股債券所得款項及來自一同系附屬公司之其他債項港幣1,850,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為30.5%(二零一五年：53.6%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,848,200,000元(二零一五年：包括可換股債券及收購若干物業發展項目之應付代價、扣除現金及銀行結存連同定期存款之債項港幣2,951,700,000元)與本集團之總資產港幣6,053,800,000元(二零一五年：港幣5,510,000,000元)之相對比。

本集團於二零一六年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載於財務報表附註廿三內。

### 資產抵押

本集團已將於其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保有關於一同系附屬公司之貸款融資之其他債項及相關應付利息。

### 資本承擔

本集團於二零一六年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註卅四內。

### 或然負債

本集團於二零一六年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表附註卅五內。

### 股本及可換股債券

於回顧年度內，本公司之股本並無變動。

本集團於年度內發行之新可換股債券之詳情載於財務報表附註廿五內。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

誠如之前所報告，於二零一六年五月三十一日，本集團完成收購於中國經營物流及相關業務的物流集團的60%實益權益。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，日期為二零一六年一月十三日之相關框架協議(經日期為二零一六年四月十二日之補充框架協議所補充)項下之於物流集團之投資及有關交易，構成本集團之一項須予披露交易。有關物流集團之投資的進一步詳情載於本節「業務回顧」分節中及財務報表附註廿九(a)內。

除上文所披露者外，於回顧年度內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用約 100 名僱員。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

董事會謹向股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告書及本公司及其附屬公司之經審計財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、於金融資產之投資及其他投資。於回顧年度內，本集團在中華人民共和國上海開展物流業務。除該項新業務活動外，其他業務於年度內並無重大變動。

各項主要業務之營業額及對經營業績之貢獻載於財務報表附註四。

## 財務業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第40至第114頁。

## 業務審視

本集團業務的討論及審視按照香港公司條例(第622章)附表5，已包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後之重大事項及集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均分別載於本年報第6頁至第8頁之主席報告書及第12頁至第16頁之管理層討論及分析內。當中之相關內容亦構成本董事會報告書之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於財務報表附註卅八內。

此外，有關本公司之環境政策及表現以及與僱員、客戶及供應商之重要關係之詳情，將於本公司另行刊發之環境、社會及管治報告內匯報。董事並不知悉年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

## 股息

於年度內並無派付中期股息予普通股持有人。

董事議決不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零一五年：無)。

## 股東週年大會

本公司之二零一七年股東週年大會將予召開並於二零一七年六月七日(星期三)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函(「通函」)內。

### 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零一七年六月二日(星期五)至二零一七年六月七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零一七年六月一日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

### 董事

本公司之董事如下：

羅旭瑞先生  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐  
黃寶文先生  
梁蘇寶先生  
吳季楷先生  
龐述英先生  
簡麗娟女士  
李才生先生  
李家暉先生  
石禮謙先生，GBS，JP

於年度內，本公司董事並無變動。

於本報告之日期後，龐述賢先生於二零一七年二月十四日辭世。

根據本公司之公司細則第116條，以下董事將於二零一七年股東週年大會上輪值告退：

- (i) 羅旭瑞先生(執行董事、主席兼行政總裁)；
- (ii) 黃寶文先生(執行董事兼首席營運官)；
- (iii) 梁蘇寶先生(執行董事兼首席財務官)；及
- (iv) 石禮謙先生，GBS，JP(獨立非執行董事)。

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一七年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露之該等董事之詳情將載於通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事於交易、安排或合約上的利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無本公司董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要交易、安排或合約內，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

### 獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許的彌償條文惠及其董事，該條文現正及於年度內有效。本公司已投購董事責任保險為董事提供適當的保障。

## 董事會報告書 (續)

### 董事於股本中之權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一六年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	-	3,117,856,716 (附註e)	-	3,117,856,716
		(ii)(未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股 有限公司(「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	二零一六年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
2. 世紀城市	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
4. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,739,261 (附註c)	260,700	623,024,161 (68.01%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)

附註：

(a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。

(b) 於 694,124,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。

於 16,271,685 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於 30,464,571 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

(c) 於 421,400 股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。於 599,025,861 股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有 62.28% 股份權益。於另外 23,292,000 股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)於本公司持有 64.26% 股份權益。百利保於富豪持有 67.93% 股份權益。

(d) 於 269,169 股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。

(e) 於 2,731,316,716 股本公司已發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)之全資附屬公司持有。於另外 386,540,000 股本公司已發行普通股中的權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 67.93% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。

(f) 於 5,024,058,784 股本公司未發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 67.93% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。

於 2,345,487,356 股本公司未發行普通股之權益，乃透過於 2,345,487,356 股本公司可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

於1,428,571,428股本公司未發行普通股之權益，乃透過於本公司一全資附屬公司(「可換股債券發行人」)發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

於1,250,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過由可換股債券發行人發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司由P&R Holdings持有64.26%股份權益，而P&R Holdings則由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 董事會報告書 (續)

### 主要股東於股本之權益

於二零一六年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 (未發行) 普通股數目	所持普通股 總數 (已發行及 相關(未發行))	佔於二零一六年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分比
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註 i)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
世紀城市(附註 iii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
百利保(附註 v)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
富豪(附註 vii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Regal International (BVI) Holdings Limited (附註 viii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Capital Merit Investments Limited(附註 vi)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
Regal Hotels Investments Limited(附註 viii)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
P&R Holdings(附註 ix)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
Interzone Investments Limited(附註 x)	–	1,428,571,428	1,428,571,428	33.61%
Alpha Advantage Investments Limited(附註 x)	–	1,250,000,000	1,250,000,000	29.41%
Valuegood International Limited(附註 x)	953,625,000	179,031,239	1,132,656,239	26.65%
Lendas Investments Limited(附註 x)	294,107,609	647,915,205	942,022,814	22.16%
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Tenshine Limited(附註 viii)	386,540,000	–	386,540,000	9.09%
Winart Investments Limited(附註 x)	270,000,000	4,643,905	274,643,905	6.46%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) Grand Modern 為 YSL Int'l 之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在 YSL Int'l 所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由 Grand Modern 擁有 50.89% 權益，其所持本公司之普通股權益已包括在 Grand Modern 所持之權益內。
- (iv) CCBVI 為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保 62.28% 之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (vii) 富豪為百利保(其持有富豪 67.93% 之股份權益)之上市附屬公司，富豪所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (viii) 此等公司為富豪之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在富豪所持之權益內。
- (ix) P&R Holdings 由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益，P&R Holdings 所持本公司之普通股權益已包括在百利保及富豪所持之權益內。
- (x) 此等公司為 P&R Holdings 之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在 P&R Holdings 所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一六年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第 336 條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為 YSL Int'l 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Grand Modern 之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、梁蘇寶先生及吳季楷先生為世紀城市及 CCBVI 之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、黃寶文先生、吳季楷先生及石禮謙先生，GBS, JP 為百利保之董事。

## 董事會報告書 (續)

- (5) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、黃寶文先生及吳季楷先生為百利保全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)、P&R Holdings及P&R Holdings全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。
- (6) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、簡麗娟女士及吳季楷先生為富豪之董事。
- (7) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為富豪全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。

### 董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
<b>執行董事：</b>	
羅旭瑞先生	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 80,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)及(ii))</li></ul>
羅俊圖先生	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 42,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(ii))</li></ul>
羅寶文小姐	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 31,500 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(ii))</li><li>自美圖公司於二零一六年十二月十五日在聯交所上市起，獲委任為該公司之獨立非執行董事。</li></ul>
黃寶文先生	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 37,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li></ul>
梁蘇寶先生	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 32,600 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(ii))</li></ul>
吳季楷先生	<ul style="list-style-type: none"><li>自二零一七年一月起，獲得每月港幣 35,250 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li></ul>

獨立非執行董事：

- 簡麗娟女士
  - 於二零一六年九月二十八日不再擔任亞洲投資研究有限公司之董事及負責人員，並於二零一六年十月二十六日不再為其股東。
- 石禮謙先生，GBS，JP
  - 自二零一七年一月一日起獲委任為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。
  - 自二零一七年一月六日起不再擔任聯交所上市公司啟迪國際有限公司之獨立非執行董事。
  - 自二零一七年一月九日起獲委任為聯交所上市公司高銀金融(集團)有限公司之獨立非執行董事。

附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 150,000 元(自二零一六年七月一日起)。執行董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- (ii) 羅旭瑞先生(彼亦擔任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員)有權獲得擔任該等董事委員會之主席或成員之一般酬金各每年港幣 50,000 元(自二零一六年七月一日起)。
- (iii) 非執行董事及獨立非執行董事各有權以其擔任本公司之董事以獲得一般董事袍金每年港幣 150,000 元(自二零一六年七月一日起)。獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司委員會之主席或成員)亦各有權獲得以下一般酬金(自二零一六年七月一日起)：

	一般酬金(每年)	
	主席	成員
審計委員會	港幣 150,000 元	港幣 100,000 元
提名委員會	港幣 50,000 元	港幣 50,000 元
薪酬委員會	港幣 50,000 元	港幣 50,000 元

所有董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

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) 條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

## 關連交易

### 由富豪集團提供財務資助

於二零一六年八月四日，富豪之全資附屬公司Long Profits Investments Limited(「Long Profits」)(作為貸款人)、本公司之全資附屬公司Bizwise Investments Limited(「Bizwise」)(作為借款人)及本公司(作為擔保人)就提供合共港幣1,850,000,000元之五年期定期貸款及循環貸款(「貸款融資」)訂立融資協議(「融資協議」)。提供貸款融資乃用以結付本集團於二零一三年在中華人民共和國成都及天津收購若干物業發展項目時欠負P&R Holdings、Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司(為富豪與本公司分別擁有50:50權益之合營公司)及Regal International (BVI) Holdings Limited(富豪之全資附屬公司)之部分未償還應付代價(須於二零一六年九月十三日或之前償還)。

於融資協議之日期，P&R Holdings為本公司之控股股東。Long Profits為P&R Holdings之同系附屬公司，因此為P&R Holdings之聯繫人以及本公司之關連人士。由於貸款融資乃以本集團之資產作抵押，根據上市規則第十四A章，融資協議構成本公司之一項關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。融資協議之簽訂已於本公司於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上獲本公司之獨立股東批准。融資協議項下之交易已於二零一六年十月達成融資協議之先決條件後完成，有關先決條件包括(其中包括)延期(於下文提述)成為無條件。有關融資協議之進一步詳情，已於本公司日期二零一六年八月四日、二零一六年八月二十五日及二零一六年九月十四日之公佈及二零一六年九月二十三日之通函內披露。

### 延長可換股債券及選擇權可換股債券之期限

於二零一六年八月四日，本公司訂立以下有關延長下列各項之到期日之有條件協議：(i)本公司之全資附屬公司添濠有限公司(「添濠」)於二零一四年八月十八日向P&R Holdings之全資附屬公司Interzone Investments Limited(「Interzone」)所發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(原到期日為二零一七年八月十八日)(「二零一七年可換股債券」)及(ii)於根據日期為二零一四年四月三十日之認購協議授予P&R Holdings之選擇權(「選擇權」)獲行使後將由本公司之全資附屬公司發行予P&R Holdings集團本金額最高達港幣500,000,000元之可換股債券(「選擇權可換股債券」)(統稱「延期」)。

- (1) 添濠(作為發行人)、Interzone(作為認購人)及本公司(作為擔保人)就延長二零一七年可換股債券之到期日至二零二一年八月十八日而訂立之有條件變更契約協議(「可換股債券延期協議」)；及
- (2) 本公司及P&R Holdings就延長選擇權可換股債券之到期日至二零二一年八月十八日而訂立之有條件變更契約協議(「選擇權可換股債券延期協議」)。

於二零一六年八月四日，P&R Holdings已向本公司作出不可撤回承諾，P&R Holdings會(i)於作出貸款融資之首筆墊款之日行使選擇權認購本金額不低於港幣330,000,000元之選擇權可換股債券，及(ii)於二零一六年年底前行使選擇權認購本金額最多為港幣170,000,000元之餘下選擇權可換股債券。延期已於股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准，而延期其後於達成其他條件後成為無條件，包括(其中包括)融資協議成為無條件。於二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日，在選擇權獲行使後，添濠已向Alpha Advantage Investments Limited(亦為P&R Holdings之全資附屬公司)發行合共港幣500,000,000元之選擇權可換股債券。

於可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議之日期，P&R Holdings過其全資附屬公司持有本公司約64.26%之已發行股份權益，因此於上市規則項下為本公司之關連人士。

根據上市規則第十四A章，延期構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。有關延期之詳情，已於本公司日期二零一六年八月四日、二零一六年八月二十五日及二零一六年九月十四日之公佈及二零一六年九月二十三日之通函內披露。有關行使可認購選擇權可換股債券之選擇權之事宜已於本公司日期二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日之聯合公佈內披露。

## 董事會報告書 (續)

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

### 優先購股權

開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)不存在優先購股權，且本公司組織章程細則並無有關優先購股權之條文。

### 主要客戶及供應商

本集團於年度內之營業額主要來自物流業務，本集團五個最大供應商合計所佔購貨額之百分比及本集團五個最大客戶合計佔銷售貨品及提供服務營業額或銷售額之百分比均少於30%。

### 股本及股本溢價賬

本公司之股本及股本溢價賬於年度內之變動情況(連同有關原因)載於財務報表附註廿七內。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註一內。

### 合營公司

本集團於合營公司之投資之資料載於財務報表附註十五內。

### 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣1,090,787,000元。

### 核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

## 環境、社會及管治報告

本公司將按照上市規則之有關規定刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零一七年七月二十八日或之前刊發。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年三月二十七日

# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提升現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

## (I) 企業管治常規

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司組織章程細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格重選連任。

## (II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

*執行董事：*

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)  
羅寶文小姐(副主席)  
黃寶文先生(首席營運官)  
梁蘇寶先生(首席財務官)  
吳季楷先生

*非執行董事：*

龐述英先生

*獨立非執行董事：*

簡麗娟女士  
李才生先生  
李家暉先生  
石禮謙先生，GBS，JP

本公司執行董事龐述賢先生於二零一七年二月十四日辭世。

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零一六年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	8/8	2/2
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	8/8	2/2
羅寶文小姐(副主席)	8/8	2/2
黃寶文先生(首席營運官)	8/8	2/2
梁蘇寶先生(首席財務官)	8/8	2/2
龐述賢先生*	8/8	2/2
吳季楷先生	8/8	2/2
<b>非執行董事</b>		
龐述英先生	8/8	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
簡麗娟女士	8/8	2/2
李才生先生	8/8	2/2
李家暉先生	7/8	2/2
石禮謙先生，GBS，JP	8/8	2/2

\* (於二零一七年二月十四日辭世)

## 企業管治報告書 (續)

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零一六年，本公司已安排董事出席研討會，內容有關上市規則項下若干新規定以及關於飛機租賃以及保證及賠償保險之最新發展。董事於二零一六年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
<b>執行董事</b>	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	A、B
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	A、B
羅寶文小姐(副主席)	A、B
黃寶文先生(首席營運官)	A、B
梁蘇寶先生(首席財務官)	A、B
龐述賢先生*	A、B
吳季楷先生	A、B
<b>非執行董事</b>	
龐述英先生	A、B
<b>獨立非執行董事</b>	
簡麗娟女士	A、B
李才生先生	A、B
李家暉先生	A、B
石禮謙議員，GBS，JP	A、B

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料

\* (於二零一七年二月十四日辭世)

### (III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之不同職能。

#### (a) 審計委員會

審計委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審計委員會成立指引》而設立。審計委員會之職權範圍可於本公司及聯交所之網站查閱。

審計委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

李家暉先生(委員會主席)

簡麗娟女士(成員)

李才生先生(成員)

石禮謙議員，GBS，JP(成員)

審計委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及年度財務報表。

由於董事會及審計委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審計委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審計委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零一六年，審計委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審計委員會成員之出席率如下：

審計委員會成員姓名	出席率
李家暉先生(委員會主席)	2/2
簡麗娟女士	2/2
李才生先生	2/2
石禮謙議員，GBS，JP	2/2

#### (b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士(委員會主席)

李才生先生(成員)

李家暉先生(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零一六年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
簡麗娟女士(委員會主席)	1/1
羅旭瑞先生	1/1
龐述賢先生*	1/1
李才生先生	1/1
李家暉先生	1/1

\* (於二零一七年二月十四日辭世)

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償))向董事會提供推薦建議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

薪酬組別	人數
港幣 500,001 元至 1,000,000 元	4
港幣 1,000,001 元至 1,500,000 元	2
港幣 2,500,001 元至 3,000,000 元	1

截至二零一六年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

(c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(委員會主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士(成員)

李才生先生(成員)

李家暉先生(成員)

石禮謙先生，GBS，JP(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，而董事會乃由擁有均衡技術及專業知識之董事會成員組成。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗、技術及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零一六年，提名委員會舉行了一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生(委員會主席)	1/1
龐述賢先生*	1/1
簡麗娟女士	1/1
李才生先生	1/1
李家暉先生	1/1
石禮謙先生，GBS，JP	1/1

\* (於二零一七年二月十四日辭世)

### (IV) 董事之財務申報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計、財務申報及內部審計職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行該等相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊。分配予該等職能之整體預算款項已經審閱並認為屬足夠。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉重大有關事件或情況之重大不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

### (V) 董事進行之證券交易

本公司採納上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

### (VI) 風險管理及內部監控

董事會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。於年度內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，包括財務、營運及合規監控以及風險管理及內部監控職能，以保障股東之投資及本公司之資產及業務營運。本集團之風險管理及內部監控系統乃有效及足夠。該等系統旨在管理而非消除本集團無法實現業務目標之風險。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，旨在設立完善及有效的風險管理及內部監控系統。執行董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討風險管理及內部監控系統之效能、識別任何重大管理及業務風險以及監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權力之執行董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統並檢討該等系統之成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關風險管理及內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控關失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審計委員會報告。

本公司已制定政策，以確保內幕消息根據適用法例及法規公平及適時地向公眾發佈。本集團的公司事務及財務管理職能之高級管理層人員獲授權負責控制及監察依照適當程序披露內幕消息。在任何時候，只限於相關高級管理層人員並按情況需要方能獲取內幕消息，直至內幕消息根據適用法例及法規予以披露或發佈，並提醒相關負責之員工及其他專業人士須將內幕消息保密直至已公開披露。

此外，本集團之內部核數師已選出內部監控系統之多個範疇作為其定期審閱，並已向審計委員會確認並無發現任何重大不足之處。

## (VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一六年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零一七年股東週年大會結束時。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣1,648,000元(二零一五年：港幣1,258,000元)及港幣714,000元(二零一五年：港幣327,000元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

服務性質	已付費用 (港幣千元)
(1) 為本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱	565
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	149

## (VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲兩名本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓)，抬頭請註明公司秘書收。如董事未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事未能召開大會而產生之一切合理開支。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無對其公司細則作出任何改動。本公司組織章程大綱及細則之綜合版本於本公司網站可供查閱。

# 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	五	23,678	9,152
銷售成本		(7,597)	—
毛利		16,081	9,152
其他收入	五	18,297	2,842
與可換股債券有關之衍生金融工具之 公平值收益/(虧損)(淨額)		48,953	(146,415)
按公平值計入損益之其他金融資產之 公平值虧損(淨額)		(4,083)	(8,996)
因修訂可換股債券條款導致之虧損		(12,479)	—
發展中物業之減值虧損		—	(57,000)
以折讓價併購之收益	廿九(a)	3,073	—
物業銷售及營銷費用		(18,616)	(12,637)
行政費用		(64,384)	(62,446)
減除折舊及攤銷前經營業務虧損		(13,158)	(275,500)
折舊及攤銷		(21,782)	(4,474)
經營業務虧損		(34,940)	(279,974)
融資成本	七	(104,709)	(108,984)
應佔一合營公司之盈利		23,006	29,770
除稅前虧損	六	(116,643)	(359,188)
所得稅	十	224	14,250
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損		(116,419)	(344,938)

## 綜合損益表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔：			
母公司股份持有人		(115,253)	(344,938)
非控權權益		(1,166)	-
		<u>(116,419)</u>	<u>(344,938)</u>
母公司股份持有人應佔每股股份 (包括普通股及可換股優先股)虧損	十二		
基本		<u>港幣(1.7)仙</u>	<u>港幣(5.2)仙</u>
攤薄		<u>港幣(2.2)仙</u>	<u>港幣(5.2)仙</u>

# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損	(116,419)	(344,938)
其他全面虧損		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損： 換算海外業務之滙兌差額	(118,907)	(125,438)
年內全面虧損總額	<u>(235,326)</u>	<u>(470,376)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(232,737)	(470,376)
非控權權益	<u>(2,589)</u>	<u>-</u>
	<u>(235,326)</u>	<u>(470,376)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十三	25,513	37,153
發展中物業	十四	1,292,964	1,297,349
於一合營公司之投資	十五	2,434	575,639
應收或然代價	十六	10,268	–
按金及預付款項	十七	66,943	71,607
其他資產		5,051	–
商譽	十八	235,090	235,090
無形資產	十九	97,076	–
<b>非流動總資產</b>		<b>1,735,339</b>	<b>2,216,838</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	十四	3,082,705	2,664,931
應收賬項、按金及預付款項	十七	162,798	36,322
按公平值計入損益之金融資產	二十	175,146	194,569
受限制之現金	廿一	368,604	131,330
定期存款		56,885	12,790
現金及銀行結存		472,295	253,248
<b>流動總資產</b>		<b>4,318,433</b>	<b>3,293,190</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用	廿二	(185,950)	(277,497)
其他應付款項及債項	廿三	(500,000)	(2,881,901)
已收按金	十四	(1,572,064)	(313,555)
衍生金融工具	廿四	–	(2,824)
應付稅項		(2,811)	(1,005)
<b>流動總負債</b>		<b>(2,260,825)</b>	<b>(3,476,782)</b>
<b>流動資產淨值/(流動負債淨額)</b>		<b>2,057,608</b>	<b>(183,592)</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<b>3,792,947</b>	<b>2,033,246</b>

# 綜合財務狀況表 (續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動負債			
應付賬項及費用	廿二	(32,782)	-
其他債項	廿三	(1,350,000)	-
可換股債券	廿五	(895,965)	(467,191)
衍生金融工具	廿四	-	(177,361)
遞延稅項負債	廿六	(374,543)	(348,286)
非流動總負債		<u>(2,653,290)</u>	<u>(992,838)</u>
資產淨值		<u>1,139,657</u>	<u>1,040,408</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	廿七	13,193	13,193
儲備	廿八	1,094,329	1,027,189
		<u>1,107,522</u>	<u>1,040,382</u>
非控權權益		32,135	26
股本總值		<u>1,139,657</u>	<u>1,040,408</u>

梁蘇寶  
董事

羅俊圖  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

母公司股份持有人應佔		母公司股份持有人應佔												
		已發行股本	股本溢價	股本	資本儲備	平衝儲備	兌匯平衝儲備	撥入盈餘*	可換債券之股本部分	其他儲備	保留盈利/(累計虧損)	總計	非控股權益	股本總值
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
13,193	1,402,563	209	1,018	(37,824)	26,801	11,748	(1,076)	94,126	1,510,758	26	1,510,784			
-	-	-	-	-	-	-	-	(344,938)	(344,938)	-	(344,938)			
-	-	-	-	(125,438)	-	-	-	-	(125,438)	-	(125,438)			
-	-	-	-	(125,438)	-	-	-	(344,938)	(470,376)	-	(470,376)			
13,193	1,402,563*	209*	1,018*	(163,262)*	26,801*	11,748*	(1,076)*	(250,812)*	1,040,382	26	1,040,408			

於二零一五年一月一日

年內虧損

年內其他全面虧損：

按算海外業務之匯兌差額

年內全面虧損總額

於二零一五年十二月三十一日

# 綜合權益變動表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

		母公司股份持有人應佔									
	已發行股本	股本溢價	資本儲備	匯兌儲備	可換債券之股本部分	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	股本總值	
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一六年一月一日	13,193	1,402,563	1,018	(163,262)	26,801	(1,076)	(250,812)	1,040,382	26	1,040,408	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(115,253)	(115,253)	(1,166)	(116,419)	
年內其他全面虧損：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(117,484)	-	-	-	(117,484)	(1,423)	(118,907)	
年內全面虧損總額	-	-	-	(117,484)	-	-	(115,253)	(232,737)	(2,589)	(235,326)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	34,698	34,698	
因收購附屬公司而發行可換股債券	-	-	-	-	31,657	-	-	31,657	-	31,657	
修訂可換股債券之條款：											
註銷原有可換股債券	-	-	-	-	(11,748)	-	-	(11,748)	-	(11,748)	
確認新可換股債券	-	-	-	-	207,186	-	-	207,186	-	207,186	
原有及新可換股債券之公平值差額	-	-	(119,462)	-	-	-	-	(119,462)	-	(119,462)	
行使認購可換股債券之選擇權	-	-	-	-	192,244	-	-	192,244	-	192,244	
於二零一六年十二月三十一日	13,193	1,402,563*	(118,444)*	(280,746)*	26,801*	(1,076)*	(366,065)*	1,107,522	32,135	1,139,657	

\* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣 1,094,329,000 元(二零一五年：港幣 1,027,189,000 元)。

# 本集團之繳入盈餘乃指所收購附屬公司之股份面值較於本集團於一九九一年重組時轉換之本公司已發行股份面值之超出部分，扣除後續相關分派。根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(116,643)	(359,188)
調整於：			
融資成本	七	104,709	108,984
應佔一合營公司盈利		(23,006)	(29,770)
利息收入	五	(4,842)	(3,317)
收回為收購一附屬公司而支付之按金	六	(14,404)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損	六	16	10
折舊及攤銷	六	21,782	4,474
與可換股債券有關之衍生金融工具之 公平值虧損/(收益)(淨額)	六	(48,953)	146,415
按公平值計入損益之其他金融資產之公平值虧損(淨額)	六	4,083	8,996
因修訂可換股債券條款導致之虧損	六	12,479	-
發展中物業減值虧損	六	-	57,000
以折讓價併購之收益	六	(3,073)	-
		(67,852)	(66,396)
添置發展中物業		(569,852)	(254,652)
應收賬項、按金及預付款項減額/(增額)		(129,252)	527
按公平值計入損益之金融資產減額/(增額)		11,398	(41,873)
受限制之現金增額		(256,982)	(131,330)
應付賬項及費用增額/(減額)		16,400	(12,542)
已收按金之增額		1,338,871	323,327
經營業務所得/(所用)之現金		342,731	(182,939)
已收利息		988	1,466
已付稅項		(164)	-
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		343,555	(181,473)
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	廿九	726	(3,558)
收回為收購一附屬公司而支付之按金		14,404	-
已收利息		3,866	2,112
已收非上市投資股息		-	29,770
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	24
購入物業、廠房及設備項目		(9,363)	(20,488)
已抵押定期存款之減額		-	6,337
投資活動所得現金流量淨額		9,633	14,197

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項	廿五(b)	500,000	—
償還銀行貸款		—	(4,000)
提取其他債項		1,850,000	—
自一合營公司之墊款		22,753	—
償還其他應付款項		(2,277,321)	—
已付利息		(165,425)	(156,651)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(69,993)</u>	<u>(160,651)</u>
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		283,195	(327,927)
年始之現金及現金等值項目		266,038	624,142
外匯兌換率變動之影響(淨額)		<u>(20,053)</u>	<u>(30,177)</u>
年終之現金及現金等值項目		<u><u>529,180</u></u>	<u><u>266,038</u></u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		472,295	253,248
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		<u>56,885</u>	<u>12,790</u>
		<u><u>529,180</u></u>	<u><u>266,038</u></u>

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣277,364,000元(二零一五年：港幣204,865,000元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

## 一、 公司及集團資料

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、於金融資產之投資及其他投資。於回顧年度內，本集團在中華人民共和國上海開展物流業務。除該項新業務活動外，其他業務於年度內並無重大變動。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其於百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 企業最新動態

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為港幣183,592,000元。此流動負債淨額狀況乃主要由於有關本集團於二零一三年收購若干物業發展項目之應付予Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal BVI」)(本集團之同系附屬公司)、P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(本集團之中層控股公司)及Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司(本集團之合營公司)(統稱「賣方」)之應付代價餘額合共港幣2,881,901,000元(「應付代價」)。應付代價乃列為流動負債下之其他應付款項，並應於二零一六年九月十三日或之前償還。

與賣方(其實益為P&R Holdings及Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之一間附屬公司)商討後，就應付代價之還款期使其與該兩項發展項目之最新發展進度及銷售時間表得以配合，於二零一六年八月四日，本集團與富豪集團及P&R Holdings集團訂立一系列有條件協議。據此(其中包括)，富豪集團同意向本集團授予五年期之貸款融資(包括定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元)，將用作於該等協議完成時支付其時所有欠負富豪集團之未償還應付代價餘額。再者，P&R Holdings集團亦有條件承諾於該等協議完成時認購本金額不少於港幣330,000,000元於二零一七年到期之選擇權可換股債券(所得款項將用作支付欠負P&R Holdings集團之未償還應付代價餘額)及於二零一六年年末前認購餘下於二零一七年年到期之選擇權可換股債券，而與此同時於二零一七年年到期之現有已發行可換股債券及選擇權可換股債券之到期日將延期至二零二一年八月十八日。上述交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函內。

於二零一六年十月，多個有條件協議下之所有先決條件已獲達成，且富豪集團授予總額港幣1,850,000,000元之貸款融資已全數提取。而於同日，P&R Holdings集團已行使可認購本金額港幣330,000,000元之選擇權可換股債券之認購權，其所得款項已全數用作結付分別欠負富豪集團及P&R Holdings集團之未償還應付代價。

於上述再融資安排後，本公司董事認為本集團將有能力應付於可預見之將來到期的財務責任。

## 財務報表附註 (續)

### 有關附屬公司之資料

本公司之主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營運地點	已發行普通股本/ 註冊資本	本公司應佔 股本權益百分率		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
添濠有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務
四海國際財務有限公司*	香港	港幣1元	100	100	財務及金融資產投資
四海國際管理服務有限公司*	香港	港幣1元	100	100	管理服務
Evercharm Investments Limited 恒創投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
新疆麗寶生態開發有限公司**	中華人民共和國 (「中國」/ 中國內地)	16,800,000美元	100	100	物業發展
成都富博房地產開發有限公司**	中國/中國內地	港幣175,000,000元	100	100	物業發展
天津市富都房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣 1,200,000,000元	100	100	物業發展
置富投資開發(成都)有限公司**	中國/中國內地	港幣336,000,960元	100	100	物業發展
北京富利企業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣298,000,000元	100	100	投資控股
富宏(深圳)諮詢管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	100	100	發展顧問
上海久輝快遞有限公司#	中國/中國內地	人民幣3,500,000元	60	-	物流及相關業務

年內，本集團向獨立第三方收購一組主要從事在中國上海提供物流及相關服務業務之公司之60%實益股本權益。有關收購事項之進一步詳情，載於財務報表附註廿九(a)。

\* 本公司之直接附屬公司

\*\* 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

# 該附屬公司根據中國法律註冊為國內企業。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

## 二、編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟按公平值計入損益之金融資產、應收或然代價及衍生金融工具均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之千位為單位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六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的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團現有能指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象之其他投票權持有人所訂之合約安排；
- (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與本公司使用同一報告期及一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司之間之交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制權元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對有關投資公司擁有控制權。

## 財務報表附註 (續)

### 二、會計政策及披露事項之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

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)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表中之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

除以下闡述有關香港會計準則第1號之修訂及香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂之影響外，採納以上新增及經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港會計準則第1號之修訂包括有關財務報表呈列及披露範疇之收窄集中改善。該等修訂釐清下列各項：
- (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) 實體能靈活編排財務報表附註之呈列次序；及
  - (iv) 以權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司之其他全面收益必須作為單一項目匯總呈列，並於該等其後將會或不會重新分列至損益之項目之間作重新分類。
- 再者，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列其他小計時適用之規定。該等修訂並無對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，即收益反映經營業務(資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不可用於折舊物業、廠房及設備，並僅可在非常有限之情況下用於攤銷無形資產。該等修訂預期將會應用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產之折舊及攤銷，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

二、三、 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內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
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)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>

1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

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，將金融工具項目之所有階段集於一起以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正在評估該準則之影響。

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)之修訂解決了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)之間有關處理投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資之規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認損益。涉及資產之交易不構成一項業務時，該交易產生之損益於投資者之損益內確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將會於生效後始應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷原定於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)之修訂前之強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營公司之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立全新之五個步驟模式，將應用於客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有履行責任之資料、不同期間合約資產及負債賬目結存之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下目前所有收益確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會對香港財務報告準則第15號頒佈修訂，以述說有關識別履約責任、主事人與代理人及知識產權許可之應用指引以及過渡安排之實施問題。該等修訂旨在協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則之成本及複雜性。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，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，本集團預期當採納香港財務報告準則第16號時，經營租賃承擔之若干部分將須確認為有使用權資產及租賃負債。當採納香港財務報告準則第16號時，本集團將進行更詳細分析。

香港會計準則第7號之修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債的變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。應用修訂本將對財務報表構成額外披露，本集團預期於二零一七年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

雖然香港會計準則第12號的修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允價值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期於二零一七年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

## 二、四、 主要會計政策摘要

### (a) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方主合約之附帶在內衍生工具。

倘企業合併分階段達致，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

### (b) 於一合營公司之投資

合營公司指一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於一合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。本集團應佔合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於合營公司之權益確認變動，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)。本集團與其合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

倘於一合營公司之投資成為於一聯營公司之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權時合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃在損益確認。

### (c) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其應收或然代價、持作買賣用途之投資及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術
- 第三級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常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(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

**(d) 非金融資產減值**

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(發展中物業及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表內與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

### (e) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

### (f) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

建築物	33 $\frac{1}{3}$ %
租賃裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

**(g) 無形資產(商譽除外)**

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於企業合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。具有有限使用年限之無形資產其後在使用經濟期限按直線法攤銷，並且倘有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年末檢討。

本集團之無形資產指具有有限使用年期之未完成合約、有利租賃協議以及不競爭及諮詢安排，並按成本列賬，即包括購買價減累計攤銷及任何減值虧損。

各級無形資產之估計可使用年期如下：

未完成合約	2年
有利租賃協議	8年
不競爭及諮詢安排	4年至13年

**(h) 投資及其他金融資產**

*初始確認及計量*

金融資產乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收賬項(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

*其後計量*

金融資產之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

*按公平值計入損益之金融資產*

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及應收或然代價。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立附帶在內衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而公平值變動淨額於損益表內確認。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

倘主合約之附帶在內衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定為按公平值計入損益，則主合約之附帶在內衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等附帶在內衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動或金融資產自按公平值計入損益類別重新分類時方進行重新評估。

### *貸款及應收賬項*

貸款及應收賬項為並非於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損於損益表內確認。

### (i) 金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初始確認該資產後出現一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計，即為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

### *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，本集團首先評估屬單一重大之金融資產是否個別出現減值，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

所識別之任何減值虧損數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益表內確認。利息收入按減少後賬面值並採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率持續產生。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撤銷數額其後收回，收回之數額則計入損益表。

**(j) 撤銷已確認之金融資產**

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

**(k) 金融負債**

*初始確認及計量*

金融負債乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債或貸款及債項(如適用)。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，如為貸款及債項，則扣除直接應佔交易成本於初始確認。

*其後計量*

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

*按公平值計入損益之金融負債*

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債倘以短期購回目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立附帶在內衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在損益表中確認。於損益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債在初始確認當日及僅在符合香港會計準則第39號之標準下方獲劃分。

### 貸款及債項

初始確認後，付息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內。

### 可換股債券

具有負債特點之可換股債券部分會於財務狀況表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股債券時，負債部分之公平值以同等不可換股債券之市場利率釐定，而此金額會按攤銷成本基準入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會於扣除交易成本後分配至兌換選擇權，而兌換選擇權會在股東權益內確認並計入其中。兌換選擇權之賬面值不會於以後年度重新計量。交易成本會於可換股債券之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

## (l) 終止確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

## (m) 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

**(n) 衍生金融工具**

*初始確認及其後計量*

本集團使用外幣期權合約等衍生金融工具作買賣用途。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表。

*流動與非流動分類對比*

並非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動及非流動部分。

- 當本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非有密切聯繫之附帶在內衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部分及非流動部分。

**(o) 收入確認**

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列基準確認：

- (i) 物流及相關服務收入，乃於提供該等服務之期間確認；
- (ii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期(或較短期間，倘適用)使用實際利息法將日後估計之現金收入確實折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (iii) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；及
- (iv) 出售按公平值計入損益之投資之收益/虧損淨額，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。收益或虧損淨額指銷售所得款項與投資之賬面值之間的差額，而任何先前確認之公平值變動另外於損益表內呈列。

### (p) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及合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均按報告期末之現行匯率換算為港幣，而該等公司之損益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於兌滙平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部分將於損益表內確認。

收購海外業務而產生之任何商譽及收購產生對資產及負債賬面值之任何公平值調整列作海外業務資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

### (q) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家/司法權區之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認商譽或一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司及一合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司及一合營公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及將來應課稅盈利抵扣可動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產變現或負債清償時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

#### (r) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃項下本集團出租之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入損益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金(扣除於出租人獲取之任何獎勵)乃按租約年期以直線法在損益表中扣除。

### (s) 僱員福利

#### *僱員退休計劃*

本集團根據香港強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可部分或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之若干百分率作為中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

### (t) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對本集團具有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (3) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；

- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及
- (8) 該實體或其所屬集團內的任何成員提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

**(u) 現金及現金等值項目**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款及性質近似現金之資產。

**(v) 撥備**

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘折現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致折現現值增加之金額，乃計入損益表內。

**(w) 債項成本**

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

### 三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債之申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### (a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

##### *所得稅*

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。計算所得稅撥備時需要對若干交易之日後稅項處理方法及稅法之詮釋作出判斷。本集團審慎評估交易相關之稅務影響，從而計提稅項撥備。有關交易的稅務處理方法會定期重估，以考慮所有稅法、詮釋及慣例之改動。

#### (b) 估計之不明朗因素

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

##### *企業合併之收購價格分配*

本集團企業合併之收購價格分配(詳情載於財務報表附註廿九(a)內)，須釐定所轉讓代價、已收購可識別資產及承擔負債之公平值。所轉讓代價及淨資產，其中包括可轉換債券、應收或然代價，無形資產及以及購買持有若干土地及樓宇之公司之認購期權(其公平值取決於一系列估計包括本公司股價之估計波動、土地及樓宇之估計公平值、估計未來現金流量、折現率和利率)。基於估計之不確定性，實際數值可能高於或低於此等項目於收購日之估計公平值。當此等項目之實際數值與最初記錄之金額不同時，其差別可能會影響未來財務業績。

*發展中物業及商譽之減值*

本集團最少每年釐定發展中物業及商譽是否需要減值。此需對獲分配之發展中物業及商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。本集團之發展中物業及商譽會配至物業發展之現金產生單位。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一六年十二月三十一日，發展中物業及商譽之賬面值分別為港幣4,375,669,000元(二零一五年：港幣3,962,280,000元)及港幣235,090,000元(二零一五年：港幣235,090,000元)。進一步詳情載於財務報表附註十四及十八內。

*非金融資產(商譽除外)減值*

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回非金融資產賬面值，則對該非金融資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。使用價值計算採用時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

*貸款及應收款項減值*

本集團於報告期末評估是否存在任何客觀證據表明貸款/應收款項出現減值。為了釐定是否存在減值的客觀證據，本集團考慮的因素包括無力清償債務的可能性或債務人的重大財務困難及拖欠賬款或支付的重大延遲。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間安排的估計乃基於具有類似信貸風險特徵的資產的歷史虧損經驗。

本集團維持因其債務人未能支付的應收款項減值估計的撥備。本集團作出的估計乃基於其應收結餘賬齡、債務人的信譽、過往償還記錄及歷史撇銷經驗。倘債務人的財務狀況惡化以致實際減值虧損高於預期，則本集團須修改作出撥備的基準，而其未來業績會受影響。

*發展中物業之建設成本之分配*

物業之發展成本乃於建設階段記錄為發展中物業，並將於落成後轉撥至待售物業。該等成本之攤分將於確認銷售物業時在損益表確認。於最終結算發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團會根據管理層之最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與發展某個階段直接有關之特定成本乃記錄為該階段之成本。各階段之共同成本乃根據整個項目之估計可銷售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本之任何增加或減少，將會影響未來年度之損益。

### *具有有限使用年期之無形資產之可使用年期*

管理層釐定本集團具有有限使用年期之無形資產之估計可使用年期以計算無形資產之攤銷。此項估計乃於考慮可從無形資產獲取經濟利益之預期期限後釐定。管理層按年檢討估計可使用年期，並於管理層認為可使用年期有別於先前估計時對未來攤銷費用進行調整。

### *金融工具之公平值*

當未能從活躍市場得出記錄於財務狀況表之金融資產及金融負債之公平值時，其公平值乃使用估值技術(包括折現現金流模式)確定。在可行情況下，此等模式之輸入值取自可觀察的市場，倘若未能從可觀察的市場取得有關輸入值，管理層需要在確定公平值時作出判斷。判斷包括對本公司股價波動之估計、預期未來現金流、折現率及利率等輸入值加以考慮。如有關該等因素之假設出現變動，可能會對金融工具呈報之公平值產生影響。

## 四、業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下三類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；及
- (c) 物流業務分類指提供物流及相關服務。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括受限制之現金、定期存款、現金及銀行結存、可收回稅項以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股債券、有關可換股債券之衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		物流業務		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	-	-	9,748	9,152	13,930	-	23,678	9,152
減除折舊及攤銷前分類業績	(35,716)	(102,603)	4,514	(6)	7,750	-	(23,452)	(102,609)
折舊及攤銷	(11,929)	(4,069)	-	-	(9,395)	-	(21,324)	(4,069)
分類業績	(47,645)	(106,672)	4,514	(6)	(1,645)	-	(44,776)	(106,678)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益							52,843	2,094
未能劃分之非業務及企業支出							(43,007)	(175,390)
經營業務虧損	(65,088)	(75,460)	-	-	-	-	(34,940)	(279,974)
融資成本							(65,088)	(75,460)
未能劃分之融資成本							(39,621)	(33,524)
應佔一台營公司之盈利	23,006	29,770	-	-	-	-	23,006	29,770
除稅前虧損							(116,643)	(359,188)
所得稅							224	14,250
予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前年內虧損							(116,419)	(344,938)
應佔：								
母公司股份持有人							(115,253)	(344,938)
非控股權益							(1,166)	-
							(116,419)	(344,938)

財務報表附註 (續)

	物業發展及投資		金融資產投資		物流業務		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類資產	4,831,386	4,322,280	196,226	211,867	123,686	-	5,151,298	4,534,147
於一合營公司之投資	2,434	575,639	-	-	-	-	2,434	575,639
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	900,040	400,242
總資產	(3,630,522)	(3,466,706)	-	(4,272)	(5,420)	-	6,053,772	5,510,028
分類負債	-	-	-	-	-	-	(3,635,942)	(3,470,978)
未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	(1,278,173)	(998,642)
總負債	-	-	-	-	-	-	(4,914,115)	(4,469,620)
其他分類資料：								
資本支出*	568,533	490,664	-	-	113,505	-	-	-
按公平值計入損益之 其他金融資產之 公平值虧損/(收益)(淨額)	-	-	5,201	8,996	(1,118)	-	-	-
利息收入	-	-	(979)	(1,226)	-	-	-	-
發展中物業之減值虧損	-	57,000	-	-	-	-	-	-
以折讓價併購之收益	-	-	-	-	(3,073)	-	-	-

\* 資本支出包括收購附屬公司產生之無形資產。

地域資料

(a) 外界客戶之收入

香港  
中國內地

二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
9,748	9,152
13,930	-
<b>23,678</b>	<b>9,152</b>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

香港  
中國內地

二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
1,442	1,841
1,723,513	2,214,997
<b>1,724,955</b>	<b>2,216,838</b>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

五、 收入及其他收入

收入及其他收入之分析列載如下：

收入

物流及相關服務收入  
出售/結算按公平值計入損益之金融資產  
所得收益淨額  
上市投資之股息收入  
企業債券之利息收入

二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
13,930	-
3,279	2,855
5,490	5,071
979	1,226
<b>23,678</b>	<b>9,152</b>

其他收入

銀行利息收入  
其他

3,863	2,091
14,434	751
<b>18,297</b>	<b>2,842</b>

## 財務報表附註 (續)

### 六、 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除/(計入)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
提供服務之成本	7,597	-
折舊	12,693	4,575
無形資產攤銷	9,181	-
減：納入發展中物業成本內之折舊	(92)	(101)
	<b>21,782</b>	<b>4,474</b>
出售物業、廠房及設備項目之虧損	16	10
發展中物業減值虧損	-	57,000
僱員福利支出*(不包括附註八所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及津貼	31,887	29,473
僱員退休計劃供款	3,542	3,861
減：沒收供款	-	(106)
	<b>35,429</b>	<b>33,228</b>
減：納入物業發展項目成本內之僱員成本：		
薪金、工資及津貼	(10,762)	(11,962)
僱員退休計劃供款	(1,472)	(1,721)
	<b>23,195</b>	<b>19,545</b>
核數師酬金	1,882	1,406
根據有關土地及建築物之經營租賃之最低租賃支出	3,728	2,624
按公平值計入損益之金融資產之		
公平值虧損/(收益)(淨額)		
- 持作買賣用途	5,201	6,172
- 應收或然代價	(1,118)	-
- 衍生工具 - 可換股債券	(48,953)	146,415
- 衍生工具 - 不符合對沖資格之其他交易	-	2,824
	<b>(44,870)</b>	<b>155,411</b>
因修訂可換股債券條款導致之虧損	12,479	-
外匯兌換差額(淨額)	2,173	4,651
收回為收購一附屬公司而支付之按金	(14,404)	-
以折讓價併購之收益	(3,073)	-

\* 包括為數港幣2,420,000元(二零一五年：無)已分類為提供服務之成本。

七、 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可換股債券之利息開支	39,621	33,468
銀行貸款之利息	-	56
其他債項之利息	20,527	-
其他應付款項之利息	109,894	144,095
	<b>170,042</b>	177,619
減：納入成本賬項內之融資成本	(65,333)	(68,635)
	<b>104,709</b>	108,984

八、 董事酬金

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部披露之年內董事酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	2,296	1,893
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,840	5,623
按業績表現計算/非固定之花紅	725	708
僱員退休計劃供款	305	289
	<b>9,166</b>	8,513

自二零一六年七月一日起，應付每名董事之董事袍金額由每年港幣100,000元修訂為每年港幣150,000元。

此外，自二零一六年七月一日起，就擔任本公司下列各個董事委員會之成員而應付董事之酬金亦已作出修訂：

- 擔任審計委員會主席之酬金由每年港幣100,000元增加至每年港幣150,000元；
- 擔任審計委員會成員之酬金由每年港幣50,000元增加至每年港幣100,000元；
- 擔任提名委員會成員之酬金由每年港幣30,000元增加至每年港幣50,000元；及
- 擔任薪酬委員會成員之酬金由每年港幣30,000元增加至每年港幣50,000元。

## 財務報表附註 (續)

### (a) 非執行董事及獨立非執行董事

於年度內，支付予非執行董事及獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非執行董事：		
龐述英先生	125	100
獨立非執行董事：		
陳晴女士，JP <sup>#</sup>	—	113
簡麗娟女士	281	210
李才生先生	281	210
李家暉先生	331	260
石禮謙先生，GBS，JP	241	180
	<b>1,259</b>	<b>1,073</b>

<sup>#</sup> 陳晴女士，JP已辭任本公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，由二零一五年十月二日起生效。

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間出任其主席及成員分別為每年港幣100,000元及每年港幣50,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間出任其主席及成員分別為每年港幣150,000元及每年港幣100,000元)、提名委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣50,000元)及薪酬委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣50,000元)成員之酬金為港幣1,259,000元。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣100,000元及每年港幣50,000元)、提名委員會(每年港幣30,000元)及薪酬委員會(每年港幣30,000元)成員之酬金為港幣1,073,000元。

於年度內並無其他應付予非執行董事及獨立非執行董事之酬金(二零一五年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元 (附註)	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	按業績 表現計算/ 非固定 之花紅 港幣千元	僱員退休 計劃之供款 港幣千元	酬金總計 港幣千元
<b>二零一六年</b>					
羅旭瑞先生	206	912	152	91	1,361
羅俊圖先生	125	1,008	80	48	1,261
羅寶文小姐	125	360	60	36	581
黃寶文先生	125	423	88	42	678
梁蘇寶先生	125	372	78	36	611
龐述賢先生 <sup>##</sup>	206	2,295	200	18	2,719
吳季楷先生	125	470	67	34	696
	<u>1,037</u>	<u>5,840</u>	<u>725</u>	<u>305</u>	<u>7,907</u>
<b>二零一五年</b>					
羅旭瑞先生	160	868	150	86	1,264
羅俊圖先生	100	982	76	45	1,203
羅寶文小姐	100	340	57	34	531
黃寶文先生	100	398	84	40	622
梁蘇寶先生	100	348	73	35	556
龐述賢先生 <sup>##</sup>	160	2,295	200	17	2,672
吳季楷先生	100	392	68	32	592
	<u>820</u>	<u>5,623</u>	<u>708</u>	<u>289</u>	<u>7,440</u>

附註：

<sup>##</sup> 龐述賢先生於二零一七年二月十四日辭世。

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，羅旭瑞先生及龐述賢先生應收之袍金亦包括出任本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員而分別應收之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣50,000元。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，羅旭瑞先生及龐述賢先生應收之董事袍金亦包括出任本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員而分別應收之酬金每年港幣30,000元。

於年度內並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何薪金之安排(二零一五年：無)。

## 財務報表附註 (續)

### 九、高級行政人員酬金

於年度內五名最高薪酬人士中包括三名(二零一五年：三名)董事，其薪酬詳情已於財務報表附註八內披露。於年度內本公司其餘兩名(二零一五年：兩名)最高薪酬非董事及非最高行政人員之人士之薪酬詳情如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,454	1,770
按業績表現計算/非固定之花紅	470	204
僱員退休計劃供款	102	102
	<u>2,026</u>	<u>2,076</u>

其餘兩名(二零一五年：兩名)人士之薪酬介乎以下組別：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
港幣 500,001 元至港幣 1,000,000 元	1	1
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

### 十、所得稅

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期－海外		
年內之稅項支出	2,071	—
遞延稅項(附註廿六)	(2,295)	(14,250)
年內之稅項抵免總額	<u>(224)</u>	<u>(14,250)</u>

由於本集團於年度內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一五年：無)。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之稅項抵免與按本集團實際稅率計算之稅項抵免之對賬如下：

二零一六年

	香港 港幣千元	%	中國內地 港幣千元	%	合共 港幣千元
除稅前虧損	<u>(56,763)</u>		<u>(59,880)</u>		<u>(116,643)</u>
按法定稅率計算之稅項	(9,366)	16.5	(14,970)	25.0	(24,336)
應佔一合營公司之盈利	(3,796)		-		(3,796)
毋須課稅之收入	(12,297)		(885)		(13,182)
不可用作扣稅之支出	21,771		15,631		37,402
於年內並未確認之稅項虧損	3,643		-		3,643
其他	45		-		45
按本集團實際稅率計算之稅項抵免	<u>-</u>		<u>(224)</u>		<u>(224)</u>

二零一五年

	香港 港幣千元	%	中國內地 港幣千元	%	合共 港幣千元
除稅前虧損	<u>(257,642)</u>		<u>(101,546)</u>		<u>(359,188)</u>
按法定稅率計算之稅項	(42,511)	16.5	(25,386)	25.0	(67,897)
應佔一合營公司之盈利	(4,912)		-		(4,912)
毋須課稅之收入	(1,855)		(311)		(2,166)
不可用作扣稅之支出	44,001		11,447		55,448
於年內並未確認之稅項虧損	5,228		-		5,228
其他	49		-		49
按本集團實際稅率計算之稅項抵免	<u>-</u>		<u>(14,250)</u>		<u>(14,250)</u>

由於合營公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備(二零一五年：無)。

### 十一、股息

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零一五年：無)。

### 十二、母公司股份持有人應佔每股虧損

#### (a) 每股股份之基本虧損

每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年內虧損港幣 115,253,000 元(二零一五年：港幣 344,938,000 元)，及截至二零一六年十二月三十一日止年內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數 6,596,414,000 股(二零一五年：6,596,414,000 股)。

#### (b) 每股股份之攤薄虧損

每股股份之攤薄虧損乃根據母公司股份持有人應佔年內虧損，經調整以反映港幣 51,735,000 元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股基本虧損所採用於年內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有具攤薄影響之普通股股份被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股股份之加權平均數 973,361,000 股之總和。

由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列該年內每股股份虧損金額作出調整。

十三、物業、廠房及設備

	建築物 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
二零一六年十二月三十一日						
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日：						
成本	30,700	4,926	3,470	1,641	2,998	43,735
累積折舊	(2,558)	(1,944)	(1,334)	(746)	-	(6,582)
賬面淨值	<u>28,142</u>	<u>2,982</u>	<u>2,136</u>	<u>895</u>	<u>2,998</u>	<u>37,153</u>
於二零一六年一月一日，						
扣除累積折舊後	28,142	2,982	2,136	895	2,998	37,153
收購附屬公司(附註廿九(a))	-	3,111	79	-	-	3,190
添置	72	853	810	-	-	1,735
轉撥	2,963	-	-	-	(2,963)	-
轉撥至發展中物業(附註十四)	(2,053)	-	-	-	-	(2,053)
年內折舊撥備	(10,441)	(1,203)	(715)	(334)	-	(12,693)
撤銷/出售	-	(116)	(38)	-	-	(154)
於撤銷/出售時之折舊回撥	-	116	22	-	-	138
滙兌調整	(1,365)	(242)	(124)	(37)	(35)	(1,803)
於二零一六年十二月三十一日，						
扣除累積折舊後	<u>17,318</u>	<u>5,501</u>	<u>2,170</u>	<u>524</u>	<u>-</u>	<u>25,513</u>
於二零一六年十二月三十一日：						
成本	29,662	8,428	4,099	1,546	-	43,735
累積折舊	(12,344)	(2,927)	(1,929)	(1,022)	-	(18,222)
賬面淨值	<u>17,318</u>	<u>5,501</u>	<u>2,170</u>	<u>524</u>	<u>-</u>	<u>25,513</u>

## 財務報表附註 (續)

	建築物 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年十二月三十一日						
於二零一五年一月一日：						
成本	-	4,538	2,601	1,744	9,287	18,170
累積折舊	-	(981)	(947)	(438)	-	(2,366)
賬面淨值	-	3,557	1,654	1,306	9,287	15,804
於二零一五年一月一日，						
扣除累積折舊後	-	3,557	1,654	1,306	9,287	15,804
添置	-	530	1,156	-	25,962	27,648
轉撥	31,993	-	-	-	(31,993)	-
年內折舊撥備	(2,666)	(1,026)	(529)	(354)	-	(4,575)
撤銷/出售	-	-	(115)	(9)	-	(124)
於撤銷/出售時之折舊回撥	-	-	82	8	-	90
滙兌調整	(1,185)	(79)	(112)	(56)	(258)	(1,690)
於二零一五年十二月三十一日，						
扣除累積折舊後	28,142	2,982	2,136	895	2,998	37,153
於二零一五年十二月三十一日：						
成本	30,700	4,926	3,470	1,641	2,998	43,735
累積折舊	(2,558)	(1,944)	(1,334)	(746)	-	(6,582)
賬面淨值	28,142	2,982	2,136	895	2,998	37,153

## 十四、發展中物業及已收按金

發展中物業之分析列載如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日結存	3,962,280	3,684,761
添置	566,073	457,583
轉撥自物業、廠房及設備(附註十三)	2,053	-
減值	-	(57,000)
滙兌調整	(154,737)	(123,064)
於十二月三十一日結存	4,375,669	3,962,280
計入流動資產之部分	(3,082,705)	(2,664,931)
非流動部分	1,292,964	1,297,349

計入流動資產的發展中物業預期將於一般營運週期內完成及於下列期間收回：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年內	2,045,036	-
於一年後	1,037,669	2,664,931
	3,082,705	2,664,931

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，已計入綜合損益表一位於中國成都之發展中酒店物業之減值虧損港幣57,000,000元，以將發展中酒店物業撇減至其可變現淨值。

於二零一六年十二月三十一日，已收按金包括合共港幣1,556,555,000元(二零一五年：港幣311,181,000元)之有關預售物業買家預付樓價之銷售收益。

## 財務報表附註 (續)

### 十五、於一合營公司之投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>2,434</u>	<u>575,639</u>

本集團於一合營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」)	英屬 維爾京群島	普通股每股 面值1美元	50	50	投資控股

合營公司由本公司間接持有。

Faith Crown 被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法入賬。

下表列示 Faith Crown 之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產	45,505	1,174,132
流動資產	-	17,782
流動負債	<u>(40,637)</u>	<u>(40,637)</u>
資產淨值	<u>4,868</u>	<u>1,151,277</u>
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值及投資之賬面值	<u>2,434</u>	<u>575,639</u>

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息收入	46,017	59,543
年內盈利及全面收益總額	<u>46,013</u>	<u>59,539</u>
本集團已收 Faith Crown 之股息	<u>604,580</u>	<u>29,770</u>

十六、 應收或然代價

應收或然代價指在向非控股股東分配利潤前，就與附註廿九(a)所述收購物流業務之被收購公司產生的利潤有關而獲取股息總額最高人民幣48,000,000元(港幣53,357,000元)之優先權利。於收購日期二零一六年五月三十一日，應收或然代價之公平值為港幣9,150,000元。

於二零一六年十二月三十一日，應收或然代價之公平值為港幣10,268,000元，乃按照中證評估有限公司(獨立專業合資格估值師公司)進行之估值釐定。估值乃利用折現現金流模式及屬於第三級公平值計量範圍以內。

由於預期應收或然代價未能於十二個月內收回，因此，於二零一六年十二月三十一日被分類為一非流動資產。

十七、 應收賬項、按金及預付款項

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>			
預付款項	(a)	66,827	71,607
按金		116	-
		<u>66,943</u>	<u>71,607</u>
<b>流動</b>			
業務往來客戶應收賬項	(b)	6,459	-
預付款項		130,378	17,098
按金		1,169	1,141
其他應收款項		24,792	18,083
		<u>162,798</u>	<u>36,322</u>

除業務往來客戶應收賬項外(於以下附註(b)內進一步分析)，上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與業務往來客戶應收賬項、按金及近期並無拖欠記錄之其他應收款項有關。

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(並已經相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權獲得該土地整體項目面積之30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之成本。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本公司董事認為本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及生效，造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取除款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以撇銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

本集團於報告期末之業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	5,229	-
四至六個月	901	-
七至十二個月	329	-
	<u>6,459</u>	<u>-</u>

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬款之賬齡分析列載如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
無逾期未付或減值	5,229	-
逾期未付三個月內	901	-
逾期未付四至六個月	329	-
	<u>6,459</u>	<u>-</u>

概無逾期未付或減值之業務往來客戶應收賬項乃與並無近期拖欠記錄之多名分散客戶有關。

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃與和本集團具有良好交易記錄之多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。

十八、商譽

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之成本及賬面值	235,090	234,522
收購附屬公司(附註廿九(b))	-	568
於十二月三十一日之成本及賬面值	235,090	235,090

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，商譽並無作出減值。

商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至物業發展現金產生單位作減值測試。物業發展現金產生單位之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。已編製預測現金流量以反映物業發展項目(包括住宅、商業及酒店建築物)之發展計劃。現金流量預測所應用之折現率為19.5%(二零一五年：18.8%)。

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，已運用假設物業發展現金產生單位之使用價值。以下載述管理層進行減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

**折現率** — 所用折現率為除稅前，並以物業發展現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間價值及並無納入現金流量估計之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其業務分類之特定情況計算，並自其資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)計算得出。資本加權平均成本計及債務及權益。權益成本自本集團投資者之預期投資回報計算得出。債務成本乃根據本集團有責任償還之付息債項計算。分類特定風險乃透過應用個別因子納入。因子會根據公開可得市場數據每年進行評估。

**建築材料價格通脹** — 釐定建築材料價格通脹所用之基準為原材料採購自中國內地於預算年度之預測價格指數。

物業發展行業之市場發展、折現率及建築材料價格通脹之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。

## 財務報表附註 (續)

### 十九、無形資產

	不競爭及 諮詢安排	未完成合約	有利租賃協議	合計
二零一六年十二月三十一日				
於二零一六年一月一日，扣除累積攤銷之成本	-	-	-	-
收購附屬公司(附註廿九(a))	55,370	4,375	49,413	109,158
年內攤銷撥備	(4,342)	(1,425)	(3,414)	(9,181)
滙兌調整	-	(200)	(2,701)	(2,901)
	<u>51,028</u>	<u>2,750</u>	<u>43,298</u>	<u>97,076</u>
於二零一六年十二月三十一日：				
成本	55,370	4,125	46,592	106,087
累積攤銷	(4,342)	(1,375)	(3,294)	(9,011)
賬面淨值	<u>51,028</u>	<u>2,750</u>	<u>43,298</u>	<u>97,076</u>

### 二十、按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市股本投資，按市值	151,690	170,371
上市債務投資，按市值	23,456	24,198
	<u>175,146</u>	<u>194,569</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之上述股本及債務投資均分類為持作買賣用途。

廿一、受限制之現金

根據中國之相關法規，本集團之若干物業發展公司須就已收預售款項於指定銀行賬戶保留一定金額，作為相關物業建築費用之擔保存款。於二零一六年十二月三十一日，該擔保存款為數約港幣 368,604,000 元(二零一五年：港幣 131,330,000 元)，其只可用於償付有關物業之建築費用並於相關部門批准後發回。

廿二、應付賬項及費用

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>			
來自一非控權股東之貸款	(a)	1,660	–
應付一合營公司款項	(b)	22,753	–
遞延收入		8,369	–
		<b>32,782</b>	<b>–</b>
<b>流動</b>			
應付賬項	(c)	144,969	218,981
應付費用		19,674	14,507
應付一中層控股公司款項	(d)	–	4,753
應付同系附屬公司款項	(d)	21,307	21,475
應付一合營公司款項	(d)	–	17,781
		<b>185,950</b>	<b>277,497</b>

附註：

- (a) 應付一非控權股東之貸款為無抵押、免息及不需於報告期末之十二個月內償還。
- (b) 應付一合營公司款項乃為該合營公司預先支付之未償還應付利息，為無抵押、免息及不需於報告期末之十二個月內償還。

## 財務報表附註 (續)

- (c) 計入此賬項結存之港幣 855,000 元(二零一五年：無)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	514	-
四至六個月	229	-
七至十二個月	112	-
	<u>855</u>	<u>-</u>

- (d) 於二零一六年十二月三十一日，除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣 780,000 元為無抵押、免息及無固定還款期外，應付一同系附屬公司之餘下款額港幣 20,527,000 元，為其他債項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。

於二零一五年十二月三十一日，除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣 978,000 元為無抵押、免息及無固定還款期外，應付一中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司等之款項合共港幣 43,031,000 元，為其他應付款項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。

廿三、 其他應付款項及債項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>		
其他債項	<u>1,350,000</u>	<u>—</u>
<b>流動</b>		
應付一中層控股公司款項	—	318,318
應付一同系附屬公司款項	—	1,372,711
應付一合營公司款項	—	1,190,872
其他債項	<u>500,000</u>	<u>—</u>
	<u>500,000</u>	<u>2,881,901</u>

於二零一五年十二月三十一日之其他應付款項乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5厘。該等款項已於二零一六年九月十三日到期，並於年內全數清還。

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元用於償還部份其他應付款項)乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5厘。該等貸款須於二零二一年十月十二日償還，惟循環貸款港幣500,000,000元被分類為一短期債項。

廿四、 衍生金融工具

	負債	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>		
有關可換股債券之衍生金融工具(附註廿五)	<u>—</u>	<u>177,361</u>
<b>流動</b>		
外幣期權合約	<u>—</u>	<u>2,824</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團已訂立外幣期權合約，該等合約並非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量。港幣2,824,000元之非對沖外幣期權合約之公平值虧損已於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表內扣除。

## 財務報表附註 (續)

### 廿五、可換股債券

於二零一六年十二月三十一日，本集團共發行五批可換股債券(二零一五年：一批)。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途：	以提供額外資本予本集團				以為本集團業務收購提供資金 (於財務報表附註廿九(a)內詳述)	
可換股債券：	二零一七年 可換股債券 (附註(a))	二零一七年 可換股債券 (經延期)(附註(a))	二零二一年A 選擇權可換股債券 (附註(b))	二零二一年B 選擇權可換股債券 (附註(b))	二零二零年A 可換股債券 (附註(c))	二零二零年B 可換股債券 (附註(c))
發行日：	二零一四年 八月十八日	二零一六年 十月十一日*	二零一六年 十月十二日	二零一六年 十二月三十日	二零一六年 五月三十一日	二零一六年 五月三十一日
到期日：	二零一七年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二零年 五月三十一日	二零二零年 五月三十一日
本金額：	港幣 500,000,000元	港幣 500,000,000元	港幣 330,000,000元	港幣 170,000,000元	港幣 23,800,000元	港幣 33,250,000元
票面利率：	年利率2.5%， 須每半年支付	年利率2.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	無	無
轉換至本公司普通股之 初步換股價：	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.35元 (可予調整)
轉換期：	二零一四年 八月二十五日至 二零一七年 八月十一日 期間任何時間	延期至 二零二一年 八月十一日	二零一六年 十月十九日至 二零二一年 八月十一日 期間任何時間	二零一七年 一月六日至 二零二一年 八月十一日 期間任何時間	二零一六年 六月七日至 二零二零年 五月二十四日 期間任何時間	二零一六年 六月七日至 二零二零年 五月二十四日 期間任何時間
按初步換股價最多可轉換 成本公司股份：	1,428,571,000股	1,428,571,000股	825,000,000股	425,000,000股	68,000,000股	95,000,000股
截至二零一六年 十二月三十一日 之情況：	被二零一七年可換 股債券(經延期)所 取替	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。					

\* 二零一七年可換股債券延期之生效日期。

**(a) 二零一七年可換股債券及二零一七年可換股債券(經延期)**

於二零一四年八月十八日，本公司之全資附屬公司，添濠有限公司(「添濠」)發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「二零一七年可換股債券」)，到期日為二零一七年八月十八日。債券持有人亦獲本集團授出選擇權，可額外認購本金額最高達港幣500,000,000元之另一批可換股債券(「二零一七年選擇權可換股債券」)，到期日為二零一七年選擇權可換股債券之到期日(即二零一七年八月十八日)前90日。

作為再融資安排之一部分(詳情已載述於財務報表附註一內)，於二零一六年八月四日，本集團與二零一七年可換股債券之持有人訂立一變更契約協議，以將二零一七年可換股債券之到期日由二零一七年八月十八日延期至二零二一年八月十八日，其他條款沒有變更(「二零一七年可換股債券(經延期)」)。以上修訂(「修訂」)已於二零一六年十月十一日獲本公司獨立股東批准。

於修訂日期，原二零一七年可換股債券之公平值為港幣506,060,000元。經修訂後，原二零一七年可換股債券被註銷，並確認港幣625,522,000元之二零一七年可換股債券(經延期)之公平值。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度內，於損益表確認約港幣12,479,000元虧損及從資本儲備扣除總額合共港幣119,462,000元。

二零一七年可換股債券及二零一七年可換股債券(經延期)包括三個部分：股本部分、負債部分及就可換股債券之認購選擇權之內置衍生金融負債(即二零一七年選擇權可換股債券/二零二一年選擇權可換股債券(在此界定))。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。可換股債券內含之認購權獲確認為衍生金融工具，並於初始確認時按公平值計量及於其後各報告期末重新計量。二零一七年可換股債券及二零一七年可換股債券(經延期)負債部分之實際利率分別為7.58%及6.61%。

**(b) 二零二一年A選擇權可換股債券及二零二一年B選擇權可換股債券**

因修訂關係，認購二零一七年選擇權可換股債券之選擇權亦被新可認購其他經延長到期日由二零一七年八月十八日至二零二一年八月十八日之債券(「二零二一年選擇權可換股債券」)之選擇權取代。可認購本金額分別為港幣330,000,000元(「二零二一年A選擇權可換股債券」)及港幣170,000,000元(「二零二一年B選擇權可換股債券」)之二零二一年選擇權可換股債券之認購權已分別於二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日行使。

二零二一年A選擇權可換股債券及二零二一年B選擇權可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二一年A選擇權可換股債券及二零二一年B選擇權可換股債券負債部分之實際利率分別為6.52%及7.09%。

**(c) 二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券**

於二零一六年五月三十一日，添濠發行本金額為港幣23,800,000元(「二零二零年A可換股債券」)及港幣33,250,000元(「二零二零年B可換股債券」)之可換股債券，作為業務收購之部分代價(詳情列載於財務報表附註二十九(a))。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股份部份並計入儲備。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券負債部分之實際利率為8.68%。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券於發行日之公平值總額為港幣60,643,000元。

於二零一五年十二月三十一日之可換股債券只相等於二零一七年可換股債券。

可換股債券之股本部分、負債部分及衍生金融工具之變動如下：

	股本部分 港幣千元	負債部分 港幣千元	衍生 金融工具 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年一月一日	11,748	446,223	30,946	488,917
公平值變動(附註六)	-	-	146,415	146,415
利息支出(附註七)	-	33,468	-	33,468
已付利息	-	(12,500)	-	(12,500)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	11,748	467,191	177,361	656,300
因收購附屬公司而發行可換股債券 (附註廿五(c)及廿九(a))	31,657	28,986	-	60,643
修訂可換股債券條款：				
- 因修訂原有之可換股債券條款 導致之虧損(附註廿五(a))	-	12,479	-	12,479
- 於修訂條款後註銷原有之可換股債券 (附註廿五(a))	(11,748)	(494,312)	-	(506,060)*
- 於修訂條款後確認之可換股債券 (附註廿五(a))	207,186	418,336	-	625,522*
行使認購可換股債券之選擇權(附註廿五(b))	192,244	436,164	(128,408)	500,000
公平值變動(附註六)	-	-	(48,953)	(48,953)
利息支出(附註七)	-	39,621	-	39,621
已付利息	-	(12,500)	-	(12,500)
於二零一六年十二月三十一日	<u>431,087</u>	<u>895,965</u>	<u>-</u>	<u>1,327,052</u>

\* 由於二零一七年可換股債券之持有人為P&R Holdings(本公司之中層控股公司)之全資附屬公司，董事認為修訂是以本公司擁有人身份作出而不是債權人。因此，為數港幣119,462,000元因修訂可換股債券條款而產生之公平值差額已於綜合權益變動表之資本儲備內扣除。

廿六、遞延稅項負債

於年度內之遞延稅項負債之變動如下：

	收購附屬公司 產生之 公平值調整 港幣千元
於二零一五年一月一日之遞延稅項負債總額	362,536
年內計入損益表之遞延稅項(附註十)	(14,250)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日及於二零一六年一月一日之遞延稅項負債總額	348,286
收購附屬公司(附註廿九(a))	28,552
年內計入損益表之遞延稅項(附註十)	(2,295)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	<u>374,543</u>

於報告期末，本集團自香港產生之未確認稅項虧損為港幣161,010,000元(二零一五年：港幣138,931,000元)。自香港產生之稅項虧損，按香港稅務局之協議，可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於難以預計未來盈利來源，故並無就該等虧損確認港幣26,567,000元之遞延稅項資產(二零一五年：港幣22,924,000元)。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於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賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零一六年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零一六年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣256,000元(二零一五年：無)。

廿七、股本及股本溢價

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>股份</b>			
法定：			
120,602,390,478 股 每股面值港幣 0.002 元之普通股		241,205	241,205
4,397,609,522 股 每股面值港幣 0.002 元之可換股優先股	(a)	8,795	8,795
		<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
已發行並繳足：			
4,250,455,846 股每股面值港幣 0.002 元 之普通股		8,501	8,501
2,345,958,437 股 每股面值港幣 0.002 元之可換股優先股	(a)	4,692	4,692
		<u>13,193</u>	<u>13,193</u>
<b>股本溢價</b>			
普通股		1,172,623	1,172,623
可換股優先股		229,940	229,940
		<u>1,402,563</u>	<u>1,402,563</u>

附註：

- (a) 每股可換股優先股(「可換股優先股」)乃不可由本公司或其持有人贖回及可於發行後任何時間轉換為一股本公司普通股，於普通股合併或拆細時可予調整，惟倘行使換股權導致本公司未能遵守上市規則項下之最低公眾持股量規定，可換股優先股持有人則不得行使換股權。

於收取股息之權利方面，每股可換股優先股應賦予其持有人與普通股股份持有人相同之權利，按每股可換股優先股可轉換及已獲轉換之普通股數目為基準計算。

可換股優先股之持有人應有權收取本公司股東大會通告並出席股東大會，但可換股優先股不應賦予其持有人在本公司股東大會上投票之權利(有關本公司清盤之決議案除外)。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的股本及股本溢價並無變動。

## 財務報表附註 (續)

### 廿八、 儲備

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於第45及第46頁之財務報表之綜合權益變動表內。

### 廿九、 收購附屬公司

#### (a) 企業合併 – 收購上海物流集團

於二零一六年五月三十一日，本集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。上海物流集團主要在中國上海從事提供物流及相關服務。

本集團已選擇按非控股權益於上海物流集團之可識別資產淨值之分佔比例對上海物流集團之非控股權益進行計量。

於收購事項日期，上海物流集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	附註	收購時確認 之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	十三	3,190
其他資產		5,051
無形資產	十九	109,158
應收賬項、按金及預付款項		4,572
現金及銀行結存		726
應付賬項及費用		(3,221)
遞延稅項負債	廿六	(28,552)
非控權權益		(34,698)
按公平值計算之可識別資產淨值總額		56,226
在綜合損益表內確認以折讓價併購所得之收益		(3,073)
		<u>53,153</u>
由以下項目支付：		
現金代價		4,150
可換股債券	廿五	60,643
發行可換股債券所得款項		(4,150)
應收或然代價	十六	(9,150)
承讓一股東貸款		1,660
		<u>53,153</u>

由於上海物流集團乃由本集團以低於其獨立市場估值之價格收購，故導致於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認以折讓價併購之收益港幣3,073,000元。

本集團已發行可換股債券—二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券作為收購之部分代價。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之進一步詳情載於財務報表附註廿五內。

作為收購之一部分，本集團擁有優先權，在向非控股股東分配盈利前，從上海物流集團產生之盈利獲取最多合共人民幣48,000,000元(港幣53,357,000元)之股息。所確認之應收或然代價初步金額為港幣9,150,000元，即於收購日期獲取股息之優先權之公平值，此乃按折現現金流量模式釐定。

於收購日期，預期可收回之業務往來客戶應收賬項及其他應收賬項之公平值(亦為總合約金額)分別為港幣3,559,000元及港幣149,000元。

本集團就此項收購產生交易成本港幣2,258,000元。此交易成本已於綜合損益表內支銷並計入行政費用。

收購上海物流集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價	(4,150)
發行可換股債券所得款項	4,150
已收購現金及銀行結存	726
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	726
計入經營活動之現金流量之收購交易成本	(2,258)
	<hr/>
	<u>(1,532)</u>

自收購以來，上海物流集團為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入帶來約港幣13,930,000元及為綜合虧損帶來約港幣2,915,000元之虧損。

倘合併於年始發生，本集團於年度內之收入及虧損將分別為港幣26,574,000元及港幣115,344,000元。

(b) 企業合併 – 收購富都物業管理

於二零一五年六月，本集團完成由一本集團同系附屬公司富豪(重慶)股權投資基金合夥企業(有限合夥)收購成都富都物業管理有限公司(「富都物業管理」，主要在中國從事提供物業管理服務)之全部股本權益。

於收購事項日期，富都物業管理之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
現金及銀行結存	211
應收本集團款項	2,996
應付費用	(6)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	3,201
因收購產生之商譽(附註十八)	568
	<hr/>
現金代價	<u>3,769</u>

確認之商譽港幣 568,000 元主要來自將富都物業管理之資產及活動與本集團之資產及活動合併所產生之預期協同效應。商譽不可作扣減所得稅之用。

收購富都物業管理所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價	(3,769)
已收購現金及銀行結存	211
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(3,558)</u>

收購富都物業管理並無對本集團貢獻任何收益，原因是其自註冊成立起並無產生任何收益。截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團綜合虧損已計入富都物業管理之虧損港幣 72,000 元。

倘合併於截至二零一五年十二月三十一日止年度初發生，本集團該年內之綜合虧損將為港幣 344,998,000 元。

三十、 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下：

	二零一六年
上海物流集團非控股權益持有之股本權益百分比	<u>40%</u>
	二零一六年 港幣千元
上海物流集團非控股權益分佔年內虧損	<u>(1,166)</u>
於報告日上海物流集團非控股權益之累計結存	<u>32,108</u>

下表列示上海物流集團之財務資料摘要。所披露之數額未經作出任何公司間對銷及乃於收購後披露：

	二零一六年	港幣千元
收入		13,930
年內虧損		(2,915)
年內全面虧損總額		<u>(6,473)</u>
非流動資產		106,047
流動資產		15,080
流動負債		(5,735)
非流動負債		<u>(35,121)</u>
經營業務所得現金流量淨額		3,871
投資活動所用現金流量淨額		(1,158)
融資活動所得現金流量淨額		<u>4,635</u>
現金及現金等值項目淨增額		<u>7,348</u>

卅一、 綜合現金流量表附註

主要非現金交易：

於年度內，本集團以從一合營企業 Faith Crown 所得之利息分派港幣 604,580,000 元抵銷部份其他應付款項。

## 財務報表附註 (續)

### 卅二、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
世紀城市之全資附屬公司：			
管理費	(i)	9,233	8,537
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」) 之附屬公司：			
上市債務投資之利息收入	(ii)	989	988
其他應付款項之利息支出	(iii)	109,894	144,095
其他債項之利息支出	(iv)	20,527	—

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市之全資附屬公司分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、百利保、富豪及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 有關利息收入按票面年利率4.25%收取。
- (iii) 有關利息支出乃就於二零一三年收購之若干物業發展項目應付代價向P&R Holdings、Faith Crown及Regal BVI支付的利息支出，該等應付代價已於年度內全數償付及按年息5厘計息。
- (iv) 有關利息支出乃就授予本集團港幣1,850,000,000元貸款融資項下之債項向Long Profits Investments Limited支付之利息支出，詳情載於財務報表附註廿三內。

(b) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	7,917	7,445
僱員退休計劃供款	331	314
支付予主要管理層人員之補償總額	8,248	7,759

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述財務報表附註卅二(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.98條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則取得獨立股東批准之規定(「相關規定」)。

上述財務報表附註卅二(a)(ii)所載之關連人士交易對本公司並不構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

上述財務報表附註卅二(a)(iii)及(iv)所載關連人士交易為各項相關交易擬進行之交易(「該等交易」)，其構成本公司根據相關規定之關連交易。本公司已遵守該等交易之相關規定。

載於財務報表附註卅二(a)之上年度之關連交易或持續關連交易已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定包括(其中包括)獨立股東之批准(如需要)或獲得豁免。

### 卅三、 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租若干倉庫物業，經營租賃經商議達成之租期介乎2至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年內	2,780	-
於第二至第五年(包括首尾兩年)	7,022	-
五年後	6,627	-
	<u>16,429</u>	<u>-</u>

## 財務報表附註 (續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及倉庫物業。租賃經商議達成之租期介乎1至10年。

於二零一六年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年內	4,301	1,439
於第二至第五年(包括首尾兩年)	4,436	1,423
	<u>8,737</u>	<u>2,862</u>

### 卅四、 承擔

除於上文財務報表附註卅三(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之承擔如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	<u>759,790</u>	<u>1,640,070</u>

### 卅五、 或然負債

本集團一家附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據本集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或本集團對該指控具有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,554,000元(港幣10,620,000元)(二零一五年：人民幣1,771,000元(港幣2,091,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

卅六、按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一六年

金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產			總計 港幣千元
	— 持作買賣用途 港幣千元	— 應收或然代價 港幣千元	貸款及應收款項 港幣千元	
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	-	-	32,060	32,060
應收或然代價	-	10,268	-	10,268
按公平值計入損益之金融資產	175,146	-	-	175,146
受限制之現金	-	-	368,604	368,604
定期存款	-	-	56,885	56,885
現金及銀行結存	-	-	472,295	472,295
	<u>175,146</u>	<u>10,268</u>	<u>929,844</u>	<u>1,115,258</u>

金融負債

	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元
計入應付賬項及費用之其他金融負債	202,046
已收按金	9,823
其他債項(附註廿三)	1,850,000
可換股債券	895,965
	<u>2,957,834</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一五年

### 金融資產

	按公平值計入 損益之金融資產 — 持作買賣用途 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	-	18,896	18,896
按公平值計入損益之金融資產	194,569	-	194,569
受限制之現金	-	131,330	131,330
定期存款	-	12,790	12,790
現金及銀行結存	-	253,248	253,248
	<u>194,569</u>	<u>416,264</u>	<u>610,833</u>

### 金融負債

	按公平值計入 損益之金融負債 — 持作買賣用途 港幣千元	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付賬項及費用之其他金融負債	-	271,527	271,527
已收按金	-	2,373	2,373
其他應付款項(附註廿三)	-	2,881,901	2,881,901
衍生金融工具(附註廿四)	180,185	-	180,185
可換股債券	-	467,191	467,191
	<u>180,185</u>	<u>3,622,992</u>	<u>3,803,177</u>

卅七、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

金融資產及負債之公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。下列方法及假設用於估計公平值：

計入按金及預付款項之金融資產之非流動部分、應收或然代價、計入應付賬項及費用之金融負債以及其他債項之公平值，已按現時適用於擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之工具之比率折現預期未來現金流計算。本集團本身對計入應付賬項及費用之金融負債以及其他債項之不履約風險被評估為不重大。可換股債券負債部分之公平值乃按照類似可換股債券之等同市場比率折現預期未來現金流以及考慮本集團本身不履約風險之因素進行估計。

上市股本投資之公平值乃按其所報市價釐定。

上市債務投資之公平值乃按金融機構提供之市值釐定。

本集團與一間金融機構訂立外幣期權合約。外幣期權合約乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式包括若干市場可觀察數據，包括金融機構之信貸質素、外匯即時及遠期匯率及利率曲線。外幣期權合約之賬面值與其公平值相同。

可換股債券內含衍生工具之公平值乃以估值技術根據於二零一五年十二月三十一日之按現行市況所作之假設釐定。估值模型須輸入主觀假設，包括股價、預期波幅及無風險收益率。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日就金融工具估值之重大不可觀察輸入值概述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍	
			二零一六年	二零一五年
應收或然代價	現金流折現方法	現金流之增長率	7%至20%	無
		資本加權平均成本	21.5%	無

## 財務報表附註 (續)

現金流之估計增長率獨立大幅增加/(減少)會導至應收或然代價之公平值大幅增加/(減少)。資本加權平均成本大幅增加/(減少)獨立會導至應收或然代價之公平值大幅減少/(增加)。

### 公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	151,690	-	-	151,690
上市債務投資	-	23,456	-	23,456
應收或然代價	-	-	10,268	10,268
	<b>151,690</b>	<b>23,456</b>	<b>10,268</b>	<b>185,414</b>

於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	170,371	-	-	170,371
上市債務投資	-	24,198	-	24,198
	<b>170,371</b>	<b>24,198</b>	<b>-</b>	<b>194,569</b>

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	-	-
產生自收購附屬公司(附註廿九(a))	9,150	-
損益中確認之公平值收益	1,118	-
於十二月三十一日	<u>10,268</u>	<u>-</u>

本集團於二零一六年十二月三十一日沒有按公平值計量之負債。

於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之負債：

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
衍生金融工具	-	180,185	-	180,185

於年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一五年：無)。

### 卅八、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生金融工具除外)包括其他應付款項及債項、可換股債券、現金及銀行結存以及定期存款。該等金融工具之主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、應收或然代價、受限制之現金、已收按金、計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產，以及計入應付賬項及費用之其他金融負債。

自本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

#### 外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國大陸。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣之貨幣為單位之貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

#### 信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於其賬面值。本集團僅於進行信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產(包括現金、銀行結存及存款、應收或然代價按公平值計入損益之金融資產，以及計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產)因對方違約而產生之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團之多元化客戶基礎，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於財務報表附註十七(b)內披露。

流動資金風險

本集團旨在透過利用來自一同系附屬公司之融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

	二零一六年		
	一年內或 應要求時 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付賬項及費用以及其他應付款項之 其他金融負債及其他債項	749,606	1,723,886	2,473,492
已收按金	9,823	-	9,823
可換股債券	30,000	1,165,872	1,195,872
	<b>789,429</b>	<b>2,889,758</b>	<b>3,679,187</b>

	二零一五年		
	一年內或 應要求時 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付賬項及費用以及其他應付款項之其他金融負債	3,223,518	-	3,223,518
已收按金	2,373	-	2,373
衍生金融工具	2,824	177,361	180,185
可換股債券	12,487	507,855	520,342
	<b>3,241,202</b>	<b>685,216</b>	<b>3,926,418</b>

### 股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自個別分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本投資(附註二十)。

下表根據於報告期末之賬面值，顯示按公平值列賬投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。

	股本投資 之賬面值 港幣千元	除稅前虧損 之變動 港幣千元
<b>二零一六年</b>		
香港上市投資	<b>151,690</b>	<b>7,585</b>
<b>二零一五年</b>		
香港上市投資	170,371	8,519

除對累計虧損有所影響外，對本集團之股本並無影響。

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用債務對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之其他應付款項及債項以及可換股債券，經減除現金、銀行結存及存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
付息之其他應付款項及債項以及可換股債券 減：現金、銀行結存及存款	<b>2,745,965</b> <b>(897,784)</b>	3,349,092 (397,368)
淨債務	<b>1,848,181</b>	2,951,724
總資產	<b>6,053,772</b>	5,510,028
債務對總資產比率	<b>30.5%</b>	53.6%

#### 卅九、本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<b>1,104,463</b>	1,540,974
流動資產		
預付款項	<b>486</b>	486
銀行結存	<b>385</b>	276
流動總資產	<b>871</b>	762
流動負債		
應付費用	<b>(1,354)</b>	(1,487)
流動負債淨額	<b>(483)</b>	(725)
資產淨值	<b>1,103,980</b>	1,540,249
股本		
已發行股本	<b>13,193</b>	13,193
儲備(附註)	<b>1,090,787</b>	1,527,056
股本總值	<b>1,103,980</b>	1,540,249

## 財務報表附註 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股本溢價賬 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	1,402,563	209	26,801	101,667	1,531,240
年內虧損	—	—	—	(4,184)	(4,184)
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年一月一日	1,402,563	209	26,801	97,483	1,527,056
年內虧損	—	—	—	(436,269)	(436,269)
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,402,563</u>	<u>209</u>	<u>26,801</u>	<u>(338,786)</u>	<u>1,090,787</u>

繳入盈餘乃指因一九九一年進行之集團重組產生之儲備，原指本公司根據重組計劃已發行之股份面值與於收購日期已收購附屬公司當時股份之差額(扣除其後之相關分派)。

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

#### 四十、 財務報表之批准

本財務報表於二零一七年三月二十七日由董事會批准及授權刊發。

# 獨立核數師報告



致 **Cosmopolitan International Holdings Limited** 全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 40 頁至第 114 頁之 **Cosmopolitan International Holdings Limited**(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 企業合併之收購價格分配

於二零一六年五月三十一日，如財務報告附註廿九(a)所作充分說明，貴集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。於收購事項日期，上海物流集團之可識別資產之公平值總額為港幣56,200,000元(包括無形資產港幣109,200,000元)，連同折讓價併購之收益港幣3,100,000元於綜合損益表中確認。貴集團委聘獨立外部估值師就所轉讓代價、購入之可識別資產及所承擔負債之公平值作出收購價格分配。

由於釐定若干所轉讓代價及若干已收購資產，其中包括可換股債券、應收或然代價、無形資產以及購買持有若干土地及樓宇之公司之認購期權取決於一系列估計(包括貴公司股價之估計波動、土地及樓宇之估計公平值、估計未來現金流量、折現率和利率)，故收購價格分配對我們之審計而言屬重要。

有關收購上海物流集團之詳情已於財務報告附註廿九(a)披露。

在我們內部估值專家之協助下，我們透過以下方式評估收購價格分配估值方法及所使用假設：(i)檢查相關買賣協議之條款；(ii)評核為釐定所轉讓代價、購入之可識別資產及所承擔負債之公平值而採用之估值方法；及(iii)將貴公司股價之波動性、土地及樓宇之公平值、折現率及利率等主要指標與市場數據進行基準比較。此外，我們考慮了管理層委聘之外部估值師之獨立性、客觀性及能力。我們亦評估了與企業合併有關之披露是否充分。

**關鍵審計事項**

**該事項在審計中是如何應對的**

*發展中物業及商譽之減值評估*

貴集團於中華人民共和國成都及天津投資兩項物業開發項目。於二零一六年十二月三十一日，分配至「物業發展現金產生單位」之發展中物業及商譽分別為港幣4,375,700,000元及港幣235,100,000元，合共佔貴集團資產總值76%。減值評估由管理層利用折現現金流預測來釐定「物業發展現金產生單位」之使用價值，有關價值被視為可收回金額。

減值評估對我們之審計屬重要，原因為(i)所涉金額之量；及(ii)預測折現現金流所用之主要估計，其中包括物業發展項目之估計售價及預算完成成本以及折現率。

貴集團對發展中物業及商譽之減值評估之會計政策及披露載於財務報表附註三、十四及十八。

我們與管理層討論物業開發項目之進度並透過實地視察及檢視測量師之項目進度報告來評估進度。透過考慮可比物業之售價、市況及趨勢、先前預測之可靠性及支持相關假設之歷史證據，我們亦評估了折現現金流預測中所使用之假設，其中包括物業發展項目之估計售價及預算完成成本以及折現率。我們亦有估值專家參與協助評估折現現金流預測中採納之折現率。

我們亦對評估假設中之合理可能變動是否會導致賬面值超出其可收回金額所使用之假設進行敏感度評估。

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 與造林項目有關之預付款項之減值評估

於二零一六年十二月三十一日，貴集團有關中國新疆烏魯木齊之造林項目之預付款項達港幣66,800,000元。根據現行相關政策及法規，貴集團(i)在完成一幅指定土地之造林工程，並獲相關政府機關認證後有權獲得該土地之30%土地使用權(「30%土地使用權」)；或(ii)倘不獲授30%土地使用權，則可獲退還造林所產生之成本(「土地使用權交換政策」)。

管理層已識別造林工程之進度延誤為減值指標。管理層透過(i)評估持續達成現行相關政策及法規下造林項目之土地使用權交換政策；及(ii)比較30%土地使用權之估計公平值與預付款項賬面值，對預付款項進行減值評估。

減值評估對我們之審計屬重要，原因為(i)預付款項金額之重要性；(ii)評估持續達成土地使用權交換政策所涉之重大管理層判斷或會影響土地使用權之回報及預付款項之報銷；及(iii)釐定30%土地使用權公平值所涉及的重大管理層估計。

有關預付款項詳情載於財務報表附註十七(a)。

我們透過(i)檢視貴集團與相關政府機關之間之通訊並獲得貴集團律師有關達成土地使用權交換政策之法律意見；及(ii)以烏魯木齊之可比較土地使用權市值為基準與預付款項賬面值作比較來評估管理層之減值評估。我們亦評估與中國新疆烏魯木齊造林項目有關之披露是否足夠。

### 刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行職責監督 貴集團財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體股東作出報告，除此之外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。

## 獨立核數師報告 (續)

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕有的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人是胡嘉麗。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一七年三月二十七日

# 主要物業表

二零一六年十二月三十一日

## 發展物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 於中國四川省成都市新都區新都鎮板橋村新都大道以南及興樂路兩旁之發展地盤	酒店/寫字樓及商業 綜合大樓/ 住宅	<p>整項發展之地盤面積 – 約111,869平方米 (1,204,148平方呎)</p> <p>總樓面面積合共 – 約497,000平方米 (5,350,000平方呎)</p> <p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有311間客房之酒店</li> <li>• 擁有339個住宅單位並附設泊車位及商業配套單位之3幢住宅大樓 (總樓面面積合共 – 約45,500平方米 (490,000平方呎))</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有957個單位之6幢住宅大樓，總樓面面積合共約94,500平方米 (1,017,200平方呎)</li> </ul> <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業及寫字樓設施擁有總樓面面積合共約140,798平方米 (1,515,600平方呎)</li> <li>• 住宅部分擁有總樓面面積合共約175,540平方米 (1,889,500平方呎)</li> </ul>	<p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3幢住宅大樓之建設工程預期將於二零一七年年年底前完成</li> <li>• 住宅單位預售已於二零一六年第二季度推出</li> <li>• 酒店部分計劃自二零一八年分階段完成</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設工程預期將於二零一七年年底完成</li> <li>• 住宅單位預售已於二零一六年第三季度推出</li> </ul>	100

## 主要物業表 (續)

二零一六年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(2) 於中國天津市 河東區衛國道與 新開路交口之 發展地盤	商業/寫字樓/ 住宅	整項發展之地盤面積 一 約31,700平方米 (341,000平方呎)	四幢住宅大樓及商務 綜合大樓之上蓋建築 工程已完成	100
		總樓面面積合共 一 約145,000平方米 (1,561,000平方呎)	兩幢辦公大樓之上蓋 建築工程正在進行中	
			住宅單位預售已於 二零一五年第四季度 推出	
			住宅停車位及商業部分之 預售已於二零一六年 第三季度推出	
			(住宅大樓、商務綜合大 樓及住宅停車位預計將於 二零一七年年底前完工)	

# 已公佈五年財務摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審計財務報表內之業績以及資產、負債及非控權權益之概要，並已為有關數項在適當時重列。

## 業績

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收入	<b>23,678</b>	9,152	(7,867)	12,487	24,091
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	<b>(13,158)</b>	(275,500)	(51,057)	(18,977)	104,943
折舊及攤銷	<b>(21,782)</b>	(4,474)	(1,520)	(407)	(128)
融資成本	<b>(104,709)</b>	(108,984)	(104,372)	(86,616)	(75,684)
應佔一合營公司盈利	<b>23,006</b>	29,770	29,767	17,338	23,640
除稅前盈利/(虧損)	<b>(116,643)</b>	(359,188)	(127,182)	(88,662)	52,771
所得稅	<b>224</b>	14,250	(179)	451	-
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內盈利/(虧損)	<b>(116,419)</b>	(344,938)	(127,361)	(88,211)	52,771
應佔：					
母公司股份持有人	<b>(115,253)</b>	(344,938)	(127,361)	(88,211)	52,813
非控權權益	<b>(1,166)</b>	-	-	-	(42)
	<b>(116,419)</b>	(344,938)	(127,361)	(88,211)	52,771

## 已公佈五年財務摘要 (續)

### 資產、負債及非控權權益

	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	25,513	37,153	15,804	3,555	1,171
投資物業	-	-	-	-	88,000
發展中物業	1,292,964	1,297,349	1,305,087	1,308,632	-
於一合營公司之投資	2,434	575,639	575,639	575,591	559,348
應收或然代價	10,268	-	-	-	-
非流動按金及預付款項	66,943	71,607	69,689	58,115	42,823
其他資產	5,051	-	-	-	-
商譽	235,090	235,090	234,522	228,310	-
無形資產	97,076	-	-	-	-
流動資產	<u>4,318,433</u>	<u>3,293,190</u>	<u>3,199,925</u>	<u>2,776,131</u>	<u>386,025</u>
總資產	<u>6,053,772</u>	<u>5,510,028</u>	<u>5,400,666</u>	<u>4,950,334</u>	<u>1,077,367</u>
流動負債	(2,260,825)	(3,476,782)	(168,276)	(113,569)	(462,311)
非流動其他應付款項	-	-	(2,881,901)	(3,229,411)	-
非流動應付賬項及費用	(32,782)	-	-	-	-
非流動其他債項	(1,350,000)	-	-	-	-
可換股債券	(895,965)	(467,191)	(446,223)	-	-
衍生金融工具	-	(177,361)	(30,946)	-	-
遞延稅項負債	(374,543)	(348,286)	(362,536)	(362,536)	-
總負債	<u>(4,914,115)</u>	<u>(4,469,620)</u>	<u>(3,889,882)</u>	<u>(3,705,516)</u>	<u>(462,311)</u>
非控權權益	<u>32,135</u>	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>26</u>

