



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925



2016
年報

目錄

公司資料	2
集團架構	3
董事及高級管理層	4
主席報告	9
管理層討論及分析	12
企業管治報告	29
董事會報告	40
獨立核數師報告	61
經審核財務報表	
綜合損益表	67
綜合全面收益表	68
綜合財務狀況表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	72
財務報表附註	75
物業詳情	168
五年財務概要	170

公司資料

董事會

執行董事

錢旭先生(主席兼首席執行官)
胡野碧先生(副主席)
蕭健偉先生(總裁)
趙建鎖先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)
李書平先生(於二零一六年十二月五日獲委任)
尹利湛先生(首席財務官)
(於二零一六年六月二十七日獲委任)
董麒麟先生(營運總監)
(於二零一六年六月二十七日獲委任)
李長鋒先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)
遇魯寧先生
洪任毅先生
于力先生(於二零一六年六月二十七日辭任)
姜新浩先生(於二零一六年六月十三日辭任)

獨立非執行董事

葛根祥先生
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
陳旭翔先生

審核委員會

葛根祥先生(主席)
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
陳旭翔先生

投資及風險管理委員會

胡野碧先生(主席)
錢旭先生
蕭健偉先生
遇魯寧先生
朱武祥先生
洪任毅先生
姜新浩先生(於二零一六年六月十三日辭任)

提名委員會

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

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
遇魯寧先生
陳進思先生
宋立水先生
陳旭翔先生

公司秘書

鄭靜富先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)
蕭健偉先生(於二零一六年六月二十七日辭任)

股份代號

925

法定代表

錢旭先生
蕭健偉先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

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

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

安永會計師事務所

網站

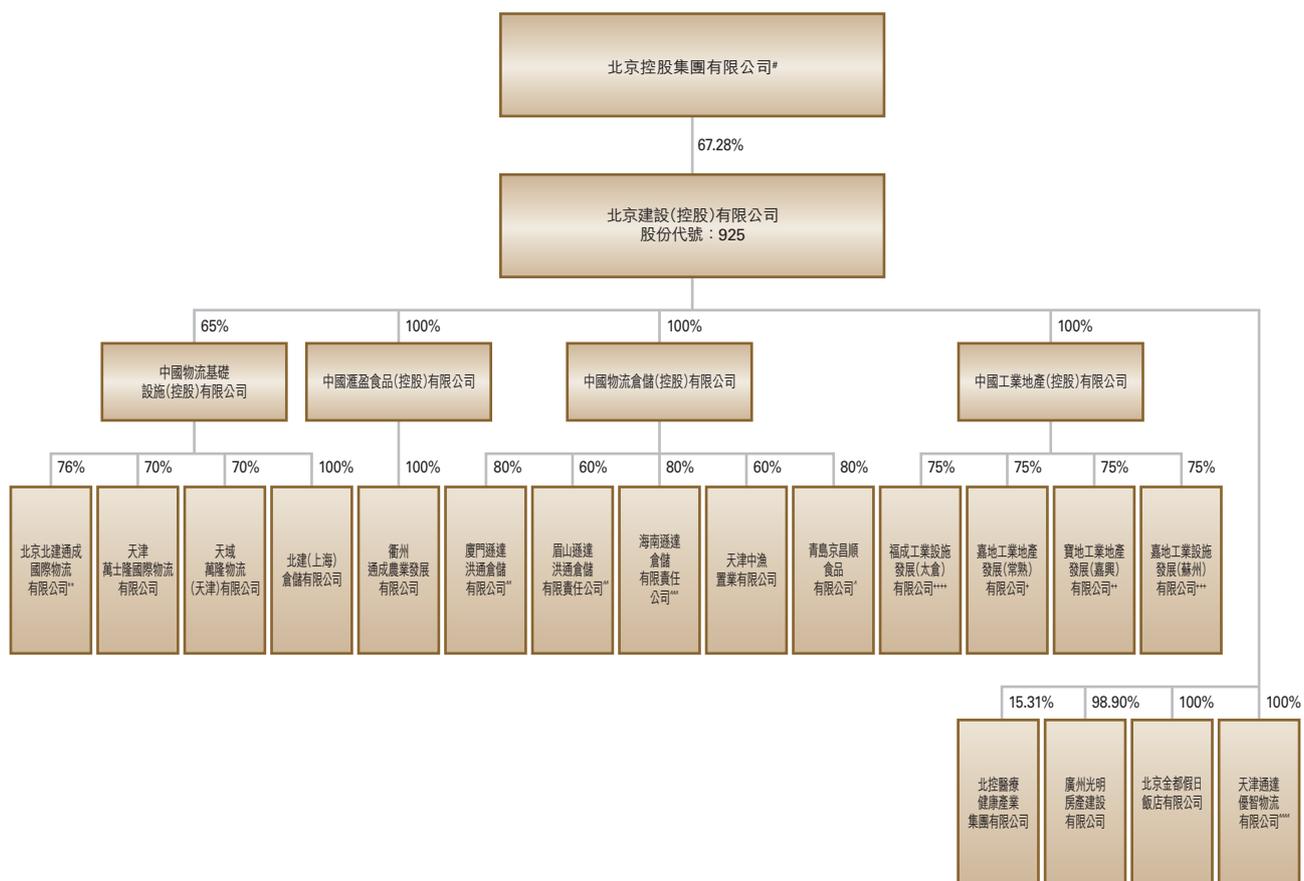
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

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

集團架構

於二零一七年三月二十九日



北京控股集團有限公司透過其全資附屬公司間接持有北京建設(控股)有限公司(「本公司」)已發行股本67.28%

** 合營公司

^ 收購交易已於二零一六年一月十九日完成

^^ 收購交易已於二零一六年四月一日完成

^^^ 收購交易已於二零一六年十二月一日完成

^^^^ 收購交易已於二零一七年一月十五日完成

+ 收購交易已於二零一七年一月二十日完成

++ 收購交易已於二零一六年十二月二十日完成

+++ 收購交易已於二零一六年十二月九日完成

++++ 收購交易已於二零一七年二月十五日完成

董事及高級管理層

董事會現時由十五名董事組成，包括十名執行董事及五名獨立非執行董事。

執行董事

錢旭先生

53歲，主席兼行政總裁。錢先生為北京北控置業有限責任公司（「北京北控置業」）之主席兼執行董事。錢先生畢業於北京工業大學經濟與管理學院，取得經濟學學士學位，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。錢先生在併購、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司控股股東皓明控股有限公司（「皓明」）之董事。錢先生自二零一五年四月起出任CAQ Holdings Limited（「CAQ」，於澳洲證券交易所上市之公司，上市公司代碼：CAQ）之非執行董事。錢先生於二零零九年七月加入本集團。

胡野碧先生

53歲，胡先生於荷蘭之Netherlands International Institute for Management取得工商管理碩士學位及於中華人民共和國（「中國」）北京之北京理工大學取得管理工程專業研究生文憑。胡先生擁有逾25年證券及金融服務、併購及企業融資經驗。彼為睿智金融集團有限公司之創辦人兼主席。胡先生為根據證券及期貨條例登記之持牌人，可進行證券交易及就機構融資提供意見之受規管活動。胡先生亦同時擔任華聯國際（控股）有限公司（聯交所股份代號：969）及北京體育文化產業集團有限公司（聯交所股份代號：1803）之執行董事。胡先生曾於二零一六年十月五日獲委任為中國智能健康控股有限公司（聯交所股份代號：348）之副主席兼執行董事，並於二零一六年十月二十八日辭任太和控股有限公司（聯交所股份代號：718）之執行董事職務。此前，胡先生於一九九四年至二零零二年出任星展亞洲融資有限公司（星展銀行有限公司（前稱Development Bank of Singapore Ltd.）之附屬公司）之股票資本市場董事總經理。於二零零二年至二零零五年間，胡先生為博大資本國際有限公司之創辦人兼主席。於二零零六年至今，胡先生為睿智金融集團有限公司（睿智金融國際有限公司之控股公司）之創辦人兼主席。胡先生於二零一五年十二月加入本集團。

蕭健偉先生

48歲，總裁。蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生在財務管理及企業顧問方面擁有豐富經驗。蕭先生為本公司控股股東皓明之董事，並為京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」，本公司之聯營公司）之首席財務官。蕭先生自二零一五年四月起出任CAQ之非執行董事。蕭先生自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司（聯交所股份代號：1131）之獨立非執行董事。蕭先生於二零零九年七月加入本集團。

董事及高級管理層

趙建鎖先生

53歲，為北京北控置業執行董事、副秘書及工會主席。趙先生畢業於中共中央黨校，主修國際經濟學。彼於一九八零年至一九九二年於中國人民解放軍總參謀部任職，退伍時為上尉及助理工程師。趙先生於一九九二年至二零零三年就職於中共北京市委城建工委幹部處，並於二零零三年加入北京市燃氣集團有限責任公司擔任辦公室副主任。於二零零五年，趙先生加入北京控股集團有限公司（「北控集團」）擔任辦公室副主任及工會副主席。趙先生於二零一五年被北控集團調派至其附屬公司北京北控置業擔任副秘書及工會主席。趙先生於企業管理、內部控制及政府部門協調方面擁有豐富經驗。趙先生於二零一六年六月加入本集團。

李書平先生

45歲，為北京北控置業執行董事、總經理。李先生畢業於同濟大學，主修城市燃氣專業。李先生一九九四年至二零零零年就職於北京市燃氣設計公司。李先生於二零零零年加入燃氣集團公司工程諮詢分公司，先後擔任規劃科科長、副經理、副經理兼工程建設部副經理、常務副經理，並於二零零九年加入北京市燃氣集團有限責任公司擔任工程建設部經理。於二零一零年，李先生加入北京北控置業擔任工程管理與成本控制部負責人。李先生於二零一一年至二零一六年先後擔任北京北控國際會都房地產開發有限責任公司總經理、北京北控置業總經理助理、北京北控置業副總經理、北京北控置業總經理。李先生於企業管理、工程建設與成本控制等方面擁有豐富經驗。李先生於二零一六年十二月加入本集團。

尹利湛先生

56歲，首席財務官兼司庫。尹先生於一九八三年畢業於香港浸會學院，取得會計學榮譽文憑，並於一九八八年獲英國Coventry Polytechnic頒授資訊科技碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。任職於本公司前，彼為中國衛星寬頻網絡有限公司財務及行政部總經理，並為卜蜂國際有限公司（聯交所股份代號：43）項目財務總監。尹先生於財務管理方面擁有豐富寶貴經驗。彼於二零一四年二月獲委任為本公司司庫及於二零一六年六月獲委任為本公司之首席財務官。

董麒麟先生

52歲，營運總監。董先生為北控集團金融證券部經理。董先生畢業於北京科技大學，取得公共管理學碩士學位，並獲得中國高級會計師及註冊會計師之專業技術資格。董先生在企業管理及財務運作方面擁有豐富經驗。彼於二零一六年六月獲委任為本公司之營運總監。

董事及高級管理層

李長鋒先生

44歲，本公司及北京允中投資諮詢有限公司（「北京允中投資諮詢」，本公司之全資附屬公司）之執行副總裁。李先生為中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之附屬公司）之主席兼執行董事。李先生畢業於北方交通大學，取得交通運輸管理學碩士學位，並獲得中國工程師之專業技術資格。李先生在企業管理及物流地產投資開發方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京允中投資諮詢之執行副總裁及於二零一四年二月獲委任為本公司之執行副總裁。

遇魯寧先生

55歲，畢業於北京工業大學經濟與管理學院，取得經濟學學士學位。遇先生於物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。遇先生於二零一一年一月加入本集團。

洪任毅先生

31歲，持有哈佛大學環境工程學學士學位。於加入董事會前，洪先生曾任摩根大通亞太區能源及天然資源組別之分析員。彼於銀行業及資本市場方面具有豐富經驗。洪先生於二零一二年十二月加入本集團。

獨立非執行董事

葛根祥先生

70歲，葛先生自一九九七年十一月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。葛先生於財資、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。葛先生為英國特許銀行學會之附屬會員，並獲頒澳門東亞大學工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司（聯交所股份代號：759）之獨立非執行董事。彼於二零一四年十一月三十日前亦為成謙聲匯控股有限公司（聯交所股份代號：2728）之獨立非執行董事。

朱武祥先生

51歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學研修及工作。朱先生同時擔任華夏幸福基業股份有限公司（於中國上海證券交易所上市之公司，上市公司代碼：600340）之獨立非執行董事。朱先生於二零一一年一月加入本集團。

董事及高級管理層

陳進思先生

63歲，陳先生於投資物業之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司（聯交所股份代號：432）執行董事兼項目總監及非凡中國控股有限公司（聯交所股份代號：8032）之非執行董事。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

宋立水先生

59歲，宋先生為日本明治學院大學經濟學部經濟學科教授。宋先生於一九九六年三月取得立命館大學大學院經濟學博士學位，於一九九一年三月取得京都大學大學院經濟學碩士學位，並於一九八六年七月取得中國人民大學分校計畫統計系經濟學學士學位。自一九九六年起至今一直在日本明治學院大學工作，同時擔任日本華人教授會議之幹事會副代表及日本TORAY經營研究所之客席研究員。宋先生亦曾於美國University of Illinois擔任東亞與太平洋地域經濟研究中心之訪問學者。彼亦曾於中華人民共和國國家統計局人事教育司擔任公務員職位。彼於經濟領域具有豐富經驗。宋先生於二零一四年十二月加入本集團。

陳旭翔先生

63歲，現為國際友商會會長、中國一帶一路東盟金融發展工作促進委員會主席及中東金邊經濟特區管理委員會主席。彼於管理及企業事務方面積累豐富經驗。陳先生於二零一四年十二月加入本集團。

本集團之高級管理層團隊包括：

田躍先生

54歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。田先生為本公司附屬公司中國物流倉儲（控股）有限公司之主席兼執行董事。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化學士學位。田先生在企業管理、商業地產經營及物業租務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一五年七月獲委任為本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。

姜偉先生

53歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。姜先生畢業於哈爾濱鐵道職業技術學院，主修鐵道工程。姜先生從事鐵路項目建設及汽車貿易多年，於工程及貿易方面經驗豐富。彼於二零一五年九月獲委任為本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。

岳臣先生

53歲，本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。岳先生為本公司附屬公司中國工業地產（控股）有限公司之主席兼執行董事。岳先生於一九八五年取得北京工業大學對外經濟專業本科文憑，並已獲得國際商務師之專業技術資格。岳先生擁有逾30年國際貿易及企業管理方面經驗。彼於二零一六年六月獲委任為本公司及北京允中投資諮詢之執行副總裁。

董事及高級管理層

鄭靜富先生

43歲，本公司財務總監兼公司秘書。鄭先生畢業於澳洲西部珀斯Curtin University，獲頒商務學士學位，主修會計及財務，再於University of South Australia取得工商管理碩士學位及於香港理工大學取得公司管治碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於二零一三年十月獲委任為本公司之財務總監，並於二零一六年六月獲委任為本公司之公司秘書。

李新女士

52歲，北京允中投資諮詢之高級副總裁。李女士畢業於中國人民大學，取得工業經濟管理學士學位，並獲得中國高級會計師之專業技術資格。李女士在財務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一四年二月獲委任為北京允中投資諮詢之高級副總裁。

熊平芳先生

48歲，熊先生於一九九一年七月取得江西財經大學貿易經濟專業本科文憑，一九九八年在中國人民大學證券金融專業的學習經歷，並已獲得註冊會計師執業資格證書。熊先生擁有逾24年企業財務管理、證券金融領域及企業管理經驗。熊先生亦同時擔任中國物流總裁兼執行董事，並於二零一五年七月委任為本公司之高級副總裁。

林文婷女士

45歲，林女士於一九九六年取得中國人民大學投資經濟專業本科文憑，已獲得註冊造價師之執業資格。林女士擁有逾22年房地產項目開發工程造價及成本管理經驗。林女士於二零一五年九月委任為本公司之高級副總裁。

熊曉森先生

53歲，熊先生於一九八六年七月取得大連國際海事大學輪機管理專業本科文憑，已獲得工程師執業資格證書。熊先生擁有逾30年企業管理經驗。熊先生亦同時擔任衢州通成農業發展有限公司（「衢州通成」）董事，並於二零一六年六月獲委任為本公司之高級副總裁。

張旭東先生

46歲，張先生於二零零零年取得北京航空航天大學國際貿易與經濟本科文憑及於英國Northumbria大學商學院取得工商管理專業研究生文憑。張先生擁有逾26年國際貿易與企業管理經驗。張先生亦同時擔任中國物流倉儲（控股）有限公司總經理、天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）董事兼總經理、青島京昌順食品有限公司（「青島京昌順」）董事、北京東城區歷史文化名城保護管理集團常務副總經理，並於二零一六年六月獲委任為本公司之高級副總裁。

主席報告

各位股東：

本人代表董事會欣然呈報北京建設（控股）有限公司（「北京建設」或「本集團」）於二零一六年之全年業績。

二零一六年全球經濟錯綜複雜，本集團作為中國物流業基礎設施的領軍企業之一，一直堅守核心競爭力，年內成功捕捉物流行業的發展機會，持續鞏固業務基礎，維持核心經驗業務穩中有升。同時本集團透過持續進行收購及合併，成功打造五大主營業務板塊，包括電子商貿及保稅倉儲、冷鏈物流、專業批發市場、工業地產及其他價值投資項目。本集團有信心，多元化的業務組合有助平衡風險，同時提升長遠的盈利能力及為股東帶來理想回報。

本集團業績持續向好，二零一六年錄得收入約為港幣317,970,000元，股東應佔綜合溢利為港幣115,380,000元。年內，五大主營業務板塊表現如下：

1. 隨着總體經濟增長企穩，中國物流需求蓬勃。伴隨電商行業近年的高速增長，與電商消費相關的物流及快遞業務量同步飛漲。在龐大的市場需求及中國有利政策推動下，本集團的電子商貿及保稅倉儲業務表現理想。目前，本集團擁有多個位於北京、上海、天津等一線城市的倉庫項目，包括天津機場內之天津萬士隆國際物流有限公司（「天津萬士隆」）及天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）、上海浦東新區內之北建（上海）倉儲有限公司（「上海外高橋」），以及已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地之北京馬駒橋物流園。北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）成已於二零一六年九月十九日動工興建該項目第一期。目前本集團持有的可出租面積合共1,105,873平方米，當中正在營運之可出租面積500,513平方米，開發中的可出租面積達到605,360平方米。

中國供應鏈不斷擴張、打造現代物流平台和運營網絡的迫切需求導致優質物流設施持續供不應求，為本集團提供發展契機。年內本集團繼續鞏固國內物流佈點，現時於北京、天津、上海、廈門、成都、海南確立了更清晰的佈局。本集團期望通過對全國性物流網絡的戰略部署，把握該各據點的龐大物流需求，以支持電子商貿及保稅倉儲的持續健康發展。

主席報告

2. 本集團目標把冷鏈物流及農產業務發展為涵蓋源頭至產品安全之食品冷鏈，包括於中國進行安全水產、農產品及牲畜食品採購、生產、加工、包裝、儲存、運輸及銷售的一站式業務。截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有合共71,600噸之冷鏈物流及農產業務的倉儲量，主要自位於天津市中心漁港經濟區之天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）。天津中漁被發展為水產貿易平台，第一期面積為65,525平方米，倉儲量約為61,600噸。而於二零一六年一月，本集團從捷凱投資有限公司收購青島京昌順食品有限公司（「青島京昌」）之80%股權，其主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，現時擁有一幅約15,351.5平方米之地塊，倉儲量約為10,000噸。

中國冷鏈物流近年來不斷發展，但基礎設施總體仍處於較低水平，且供應嚴重不足。年內，中央把冷鏈物流業發展納入中央一號文件《中共中央 國務院關於落實發展新理念加快農業現代化 實現全面小康目標的若干意見》中，使其正式成為國家重點發展目標之一。年初，未冷藏「毒疫苗」流入18省和果蔬運輸過程嚴重腐損等事件再度引發社會對中國冷鏈設備質素的高度重視，大幅度刺激對冷鏈物流的需求。本集團相信，在政策和社會共重推動下，中國的冷鏈物流行業的標準將會漸進規範化，行業發展前景日漸明朗。

3. 本集團作為面向不同專業領域的商貿平台、倉儲和輔助商業設施供應商，現時於衢州經營專門批發市場。衢州通成農業發展有限公司（「衢州通成」）與衢州市人民政府合作經營一個新發展綜合項目，包括商舖及貿易中心，後者乃作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象為約150平方哩地區內約3,000萬人口。本集團將繼續投資於專業批發市場業務，期望能從強勁的市場需求中獲益。
4. 工業地產作為一門產業，有其獨有的商業模式，包括投資大、啟動快、提供增值服務、追求長期穩定回報的四大特性。本集團乃國有企業，與合作方新中聯集團同時擁有多年的營運經驗，具有一定的核心競爭力，我們在取得土地方面較有優勢，因此年內本集團積極發展為工業地產開發商，目標經營地區包括太倉、蘇州、常熟、嘉興、寧波等。

主席報告

另外，瞄準「一帶一路」國家戰略，本集團有意進軍東南亞市場。二零一六年七月四日，本集團訂立收購收購中柬金邊經濟特區有限公司的買賣協議，本集團有意於收購完成後把該公司擁有總面積約11,443,853平方米之若干土地用作一級發展。

中國經濟逐步進入中高速增長的「新常態」。經濟結構優化升級成為拉動中國經濟增長的新動力。以消費為主導的新經濟模式有效刺激內需，物流行業亦從電商發展一日千里所帶動下重新成為經濟戰略的一部份。近年來，國家對物流業的政策越來越趨向於良性引導與大力扶持。自從二零一四年《物流業發展中長期規劃(2014-2020年)》發佈以來，中國物流業以降本增效為核心，在戰略發展層面整合資源，發展核心競爭優勢，自此中國物流業進入了一個新的發展階段。而進入二零一五年，國務院出台《關於積極推進「互聯網+」行動的指導意見》，更將「互聯網+高效物流」納入重點行動。為了加快行業升級，國家發展和改革委員會於二零一六年七月發表《「互聯網+」高效物流實施意見》，提出包括構建物流資訊互聯共用體系、提升倉儲配送智能化水準、加強智能冷鏈物流能力建設及發展高效便捷物流新模式等目標。「一帶一路」國家戰略主張建設「絲綢之路經濟帶」及「21世紀海上絲綢之路」，更啟動了中國物流業的發展引擎。

同時，本集團作為中國物流業基礎設施的領軍企業之一，為配合「一帶一路」的要求，將積極加強沿線國家物流資源佈局，發揮物流的先導作用。為協助中國企業「走出去」，本集團亦致力建設與周邊貿易需求相配套的服務網絡，逐步加強對物流資源的整合，以繼續善用本集團的優勢，為行業的更好發展奠下良好基礎，及為股東們爭取更可觀的回報。

展望未來，就中國業務方面，本集團將繼續擴展其中國電商和保稅倉儲網絡，投資冷鏈物流及專業批發市場業務，目標於未來四年建設3,000,000平方米之一般倉庫可出租面積及1,000,000噸冷凍倉庫儲存量。同時本集團亦會積極開發及投資工業地產項目。另外本集團將在海外市場建立及拓展物流及商業地產業務以加快國際性業務佈局。本集團相信，憑着強大的背景、綜合市場優勢、豐富的經驗及穩固客戶基礎等實力，本集團從行業中脫穎而出，成為中國物流業基礎設施的領軍企業。

錢旭

主席兼首席執行官

二零一七年三月二十九日

管理層討論及分析

於截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六年財政年度」)，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣115,380,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度(「二零一五年財政年度」)則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣276,790,000元。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基建業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團已形成：包括電子商貿及保稅倉儲、冷鏈物流、專門批發市場、工業地產及其他價值投資項目五大主營業務板塊。

1) 電子商貿及保稅倉儲業務

本集團擁有多個分別位於北京、上海、天津等一、二線城市之物流設施和倉庫，可出租面積合共1,105,873平方米，當中正在營運之可出租面積達500,513平方米。詳情如下：

集團公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	計劃 可出租面積 (平方米)	已落成 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日之 出租率	
					二零一六年 (%)	二零一五年 (%)
北建通成* (附註1)	北京東北部馬駒橋區， 鄰近京滬高速與北京市 南六環路交匯處	76	605,360	-	-	-
上海外高橋	浦東區東北部浦東新區 高橋鎮	100	211,554	211,554	83.91	90.03
天津萬士隆	天津市空港經濟區 (國際物流區) 第三大街19號	70	24,321	24,321	85.47	85.44
天域萬隆	天津市空港國際物流區F號	70	34,296	34,296	100	100
廈門遜達洪通倉儲有限公司 (「廈門遜達」)	廈門市同安區集安路 555-563號土地	80	83,838	83,838	100	-
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」)	眉山市東坡區經濟開發新區 及南面毗鄰土地	60	97,632	97,632	34.90	-
海南達通倉儲有限責任公司 (「海南達通」)	中國海南省海口市 澄邁縣金馬大道 金馬現代物流中心	80	48,872	48,872	81.18	-
總計			1,105,873	500,513		

* 本集團之合營企業。

附註1：北建通成之租戶已簽訂具法律約束力之意向書。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

1) 電子商貿及保稅倉儲業務（續）

- (a) 馬駒橋物流園為北建通成及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將為華北最大綜合物流設施之一。整個項目分為三期，可出租面積合共約605,360平方米，包括作倉庫用途之可出租面積約516,460平方米及作商業用途之可出租面積約88,900平方米。本集團已於二零一五年十一月三日取得第一期之土地，其後於二零一六年九月十九日開工建設，預期將於二零一七年十二月底全面竣工。所有建議可出租面積目前均已預先出租予中國各大電子商貿巨擘或與之相關之服務供應商。目前，第一期可出租面積中已預先租出超過90%。馬駒橋物流園整體預期將於二零一九年竣工。
- (b) 上海外高橋包括23個倉庫。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為83.91%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為90.17%。然而，鑑於中國出口表現欠佳，鄰近倉庫供應增加，競爭將會越趨激烈。
- (c) 天津萬士隆之倉庫仍為天津濱海國際機場唯一之海關監管庫。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率為85.47%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為86.54%。出租率下跌與中國出口表現欠佳相符。
- (d) 天域萬隆第一期和第二期倉庫已獲順豐速運全面承租，而第二期已於二零一六年十一月交付予順豐速運，其全年的收入貢獻將於二零一七年體現。
- (e) 廈門遜達已於二零一六年四月一日完成收購。廈門遜達在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共83,838平方米之倉庫，倉庫目前由中國三家大型電子商貿企業承租。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為100%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為97.79%。
- (f) 眉山遜達已於二零一六年四月一日完成收購。眉山遜達在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,632平方米之倉庫。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為34.90%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為45.83%。
- (g) 海南達通已於二零一六年十二月一日完成收購。海南達通在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,872平方米之倉庫，現時當中約80%由一家中國領先電子商貿企業承租。出租率約為81.18%。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 電子商貿及保稅倉儲業務(續)

- (h) 天津港項目將佔地合共約394,000平方米，並將分兩期發展。第一期位於天津自由貿易試驗區，將佔地175,723平方米。該土地將發展為一幢設有一般倉庫設施之綜合大樓。第二期位於天津自貿區外，毗鄰第一期土地，將佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先獲收購，而第二期土地之收購則有待新合營公司決定。第一期土地已於二零一七年二月底取得。
- (i) 於二零一五年十一月六日，本集團與多名訂約方訂立一份框架協議，以收購和超物流(瀋陽)有限公司(「和超物流」)之80%股權。和超物流擁有一幅位於遼寧省瀋陽市于洪區之土地(「于洪土地」)，並為其發展商。根據該框架協議，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以不超過人民幣151,690,000元之代價認購進遠投資有限公司(和超物流之直接控股公司)之新股份及收購其現有股份，從而收購和超物流之80%權益。和超物流會將于洪土地發展為約52,422平方米之倉庫(連配套設施)。目前該項目因建造工程延誤而未能在原定日期交付，但項目目前預租情況理想，預計本集團將於二零一七年中前後完成收購該項目。

2) 冷鏈物流

本集團之其中一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施。

本集團現時合共擁有71,600噸可出租倉儲量，詳情如下：

附屬公司名稱	權益 (%)	設施類別	計劃 可出租 倉儲量 (噸)	已落成 可出租 倉儲量 (噸)	於十二月三十一日 之出租率	
					二零一六年 (%)	二零一五年 (%)
天津中漁	60	水產冷鏈物流平台，涵蓋加工、 儲存及貿易	61,600	61,600	25.94	-
青島京昌順	80	水產冷鏈物流平台，涵蓋加工、 儲存及貿易	10,000	10,000	57.82	-
總計			71,600	71,600		

管理層討論及分析

業務回顧（續）

2) 冷鏈物流（續）

- (a) 天津中漁為水產業服務平台，即除倉儲服務外還具備發展增值業務，第一期面積約為48,000平方米，倉儲量約為61,600噸。可出租倉儲量於二零一六年十二月三十一日之出租率約為25.94%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為10.44%。現有約53,000平方米之閒置土地可供日後發展第二期，惟須視乎第一期之業務發展及地方政府最終落實之地積比率而定。由於二零一五年天津大爆炸後水產潛在客戶大多把卸貨地點改為青島及大連，令原包租方無法實現包租。然而，本公司已於二零一六年六月十日簽訂補充協議。出租狀況於二零一六年七月起持續改善。
- (b) 青島京昌順已於二零一六年一月完成收購。青島京昌順之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，現時擁有一幅約15,351.5平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為10,000噸。可出租倉儲量於二零一六年十二月三十一日之出租率約為57.82%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為33.02%。該不理想情況隨二零一七年新租戶的加入已取得較顯著的改善。

儘管本集團冷鏈物流設施之表現目前未如理想，但情況已持續改善。本集團日後將盡力進一步改善出租狀況，亦會透過出售表現稍遜之設施及收購表現良好之資產，更改資產組合。

3) 專門批發市場

- (a) 衢州通成農業發展有限公司（「衢州通成」）與衢州市人民政府合作經營一個新發展綜合項目，包括商舖及貿易中心，後者乃作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時舊貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象為約150平方哩地區內約3,000萬人口，全年營業額約人民幣52億元。第一期之可出租面積達37,642平方米，其中28,468米已租出。第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用。第二期之第一部分工程已於二零一六年十一月竣工。第二期第一部分之可出租面積約為88,955平方米，其中可出租面積約達10,720平方米之水果市場已於二零一六年招租，於二零一六年十二月三十一日之佔用率為100%。第二期之第二部分工程預期於二零一七年十二月或之前竣工，項目包括冷凍倉庫、一般倉庫及酒店，計劃可出租面積約為41,709平方米。第三期仍在規劃階段，初步設計之計劃可出租面積預期約為155,379平方米，包括一個計劃中之倉庫約15,000平方米及其他計劃中之商住設施。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

4) 工業地產

在倉儲業務發展已漸趨成熟的同時，本集團開始嘗試作多元化發展，期望進一步提高對持份者的回報。本集團以國有企業的優勢以及多年的營運經驗，年內積極物色高端廠房開發與出租業務，目標經營地區包括太倉、蘇州、常熟、嘉興、寧波。

二零一六年十一月，本集團與寧波環球置業有限公司（「寧波環球置業」，為寧波舟山港集團有限公司之全資子公司）簽署戰略合作框架協議。寧波環球置業將對本集團的項目投資和業務發展給予政策支持，提供良好的發展環境；而本集團將發揮自身在資本運營和實業經營方面優勢，不斷加大投資力度，為促進寧波經濟社會發展做出積極貢獻。本集團將充分利用寧波環球置業在寧波市的獨特優勢，與寧波環球置業在寧波經濟技術開發區之現代國際物流園區投資物流基礎設施建設、物流地產開發、貨物倉儲、供應鏈管理、進出口貿易、跨境電商、冷鏈物流以及運營管理方面等開展合作。

5) 其他價值投資

- (a) 廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」）擁有光明廣場之99%權益。該廣場位於中國廣州市越秀區之北京路購物區。光明廣場總建築面積為61,967.44平方米，為樓高11層之購物中心，為顧客提供餐飲、娛樂、購物及文化體驗。於二零一二年成功引入星滙電影城及摩登百貨後，光明廣場之收入持續攀升。光明廣場現時之出租率維持於約86.53%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）為本集團之全資附屬公司，擁有北京一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。該酒店位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，二零一六年平均客房入住率約為81.79%。該酒店屬一項現金產生資產，足以維持其本身營運及於需要時向本公司分派穩定股息。
- (c) 北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」，聯交所股份代號：2389）：本集團於二零一四年收購北控醫療健康20.86%股權，成為其單一大股東。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有北控醫療健康15.31%股權。北控醫療健康已完成多個醫療相關的收購行動，正式將業務活動轉變至從事發展醫療、健康及養老相關之基建業務。本集團相信於可見未來中國的醫療保健行業將迅速發展，投資北控醫療健康可望為本集團帶來豐厚回報。本集團於北控醫療健康之投資分類為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資。
- (d) CAQ Holdings Limited（「CAQ」）（澳洲證券交易所代號：CAQ）：於二零一六年十二月三十一日，本集團持有CAQ 16.59%股權。海口安基實業發展有限公司（「海口安基」）將於中國營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築物，供珠寶及高端產品使用。海口安基亦將於中國發展珠寶電子商貿業務。鑑於中國之珠寶銷售大增，本集團相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本集團及其股東整體受惠。本集團於CAQ之投資分類為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資。

管理層討論及分析

業務回顧（續）

5) 其他價值投資（續）

- (e) Bellomonte Investments Company Limited（「BICL」，本公司之全資附屬公司）與北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司控股股東之全資附屬公司及北京控股集團有限公司之間接全資附屬公司）訂立一份買賣協議，內容有關收購Bellomonte Limited（「BL」）之全部已發行股本及其於合營公司Bellomonte S.A.之49%股權。Bellomonte S.A.於古巴成立，現時擁有一幅位於古巴首都哈瓦那，距離市中心26公里的地塊，佔地約3,362,200平方米。該土地將被開發成高爾夫度假村中心，包括可作租賃用途之酒店及高爾夫度假村，以及作出售用途之高端住宅及商業物業。本集團相信加快發展古巴高爾夫度假村項目有利本集團未來深耕美洲龐大市場，有效開拓更廣闊收入來源。BL最終會於交易完成後注入MillenMin Ventures Inc.（一間於多倫多創業交易所上市之公司），而本公司將最終擁有MillenMin之64.76%權益。
- (f) 二零一六年七月四日，本集團訂立收購中柬金邊經濟特區有限公司60%股權的買賣協議。該公司擁有位於Seb Commune、Ta Ches Commune及Chuuk Sor Commune總面積約14,456,779平方米之若干土地。其中，Ta Ches Commune已被劃為柬埔寨經濟特區，獲柬埔寨王國提供包括基礎設施設備及建材免徵利得稅及進口關稅等激勵，同時經濟特區將向柬埔寨皇室政府申請批准擴充至不少於20,000,000平方米，而計劃未來將僅為中國企業開發。本集團有意於收購完成後把該等土地用作一級發展，為中國的「一帶一路」倡議提供一個實在而有效的平台。

業務前景

儘管近期全球經濟增速放緩，中國物流業總體仍呈現增長態勢，按可比價格計算，二零一六年中國全國社會物流總額人民幣229.7萬億元，比上年增長6.1%。而二零一六年物流業總收入人民幣7.9萬億元，比上年增長4.6%。二零一七年是實施「十三五」規劃的重要一年，亦是實現《物流業發展中長期規劃（2014-2020）》承上啓下的關鍵階段。物流業作為支撐中國經濟發展的戰略性產業，料將保持緩中趨穩、穩中向好的增長勢態。同時隨着《中國製造2025》進入實施階段，物流業將有望深度融合各種產業提升，有助推動行業的轉型升級。

中國隨着城市化及電商興起，國內對物流設施需求殷切，尤其是優質物流設施供不應求。為加快電子商務物流發展，商務部聯同另外五個部門發表《全國電子商務物流發展專項規劃（2016年至2020年）》，提出到二零二零年，基本形成「佈局完善、結構優化、功能強大、運作高效、服務優質的電商物流體系」的中長期發展戰略目標。政策出台後，多個省份隨即推出具清晰目標的發展計劃，令整體電商物流在政策護航下得以迅速發展。

管理層討論及分析

業務前景（續）

冷鏈物流市場方面，生鮮電商快速發展，但設備製造、技術供應、倉儲和配送等各方面的基礎支援設施仍未發展成熟，不足以應付需求。據統計，中國每年有超過10億噸的易腐食品，近50%的食品需要冷鏈運輸，然而目前冷鏈覆蓋率偏低，造成大量浪費。雖然全國的冷凍倉庫總容量顯著增加，但仍不足以應付龐大的市場需求。同時，市場亦存在集中度不高、分佈不均、總體數字化偏低、管理水平落後等問題。有見及此，在過去數年的政策基礎上，國務院銳意推出「互聯網+物流」，提出包括構建物流資訊互聯共用體系、提升倉儲配送智能化水準、加強智能冷鏈物流能力建設及發展高效便捷物流新模式等目標，同樣是為了推動冷鏈物流行業的轉型和升級。

龐大的市場需求的推動配合多重國家政策，令中國物流業即將迎來更健康、更全面的發展。為把握市場機遇，本集團已作出充份的戰略部署。目前，本集團已成功進軍福建、四川、海南、山東及遼寧等省份之重點物流城市，逐步構建全國物流設施網絡。未來，本集團將繼續發掘其他具發展潛力的物流樞紐，作進一步擴充。與此同時，為響應國家「一帶一路」政策，本集團亦正積極物色適當的海外投資機會，年內分別於古巴及柬埔寨經濟特區進行項目投資。擴大整體業務規模之餘，本集團亦會繼續提高其物流設施的素質，以提升服務水平和利潤。

另一方面，本集團將繼續在地產項目上作多元化發展。中國製造業在過去數年隨國家經濟的結構改造而進行了重大調整，低端製造業已完成了它的歷史使命而逐漸步向萎縮。而高端製造業則在國家鼓勵和在推出利好政策的推動下得以快速發展，其中尤以長三角一帶地區的發展尤為快速。目前政府大力支持工業園區建設，通過減免稅費、提供補貼等形式來促進工業園區的投資、開發和運營。同時，開發商也可以以較低地價取得土地，對後續收入與盈利提供了一定的保障。因此，本集團在年內開始探索工業地產，並已物色了多個具龐大潛力的項目，冀望未來可以對本集團的業務發展帶來積極貢獻。

展望未來，為了抓緊物流行業當前的發展機遇，本集團已制訂更長遠發展目標：於未來四年建設3,000,000平方米之一般倉庫可出租面積及1,000,000噸冷凍倉庫倉儲量，成為中國物流業三大公司之一。同時，隨着中國政府大力推動「一帶一路」措施，與多個國家建立更緊密合作關係。本集團將物色適當的投資機會，務求將現有業務拓展至其他地區，使本集團繼續發展成為一個具有多元化業務的綜合地產平台。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

二零一六年財政年度之收入（扣除營業稅）約為港幣317,970,000元，較二零一五年財政年度約港幣296,570,000元增加約港幣21,400,000元（或7.22%）。二零一六年財政年度之毛利約為港幣253,810,000元，較二零一五年財政年度約港幣231,360,000元增加約港幣22,450,000元（或9.7%）。收入增加主要是由於二零一六年財政年度進行收購帶來收入貢獻所致。

本集團資產之收入（扣除營業稅）貢獻包括：

資產名稱	二零一六年財政年度		二零一五年財政年度		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
上海外高橋	111,930	96.30%	116,245	96.48%	-4,315	-0.18%
天津萬士隆	14,479	96.76%	15,937	93.62%	-1,458	3.14%
天域萬隆	5,633	96.67%	4,330	98.84%	1,303	-2.17%
廈門遜達	21,223	91.74%	-	-	21,223	不適用
眉山遜達	9,445	92.81%	-	-	9,445	不適用
海南達通	1,132	84.40%	-	-	1,132	不適用
天津中漁	5,086	70.38%	-	-	5,086	不適用
青島京昌順	2,091	79.75%	-	-	2,091	不適用
衢州通成	6,296	100.00%	1,905	100.00%	4,391	0.00%
光明廣場	49,684	83.49%	58,341	85.16%	-8,657	-1.67%
金都假日飯店	90,967	48.77%	96,274	47.81%	-5,307	0.96%
陸港*	-	-	3,540	67.68%	-3,540	不適用
本集團	317,966	79.82%	296,572	78.01%	21,394	1.81%

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

管理層討論及分析

財務回顧（續）

電子商貿及保稅物流倉庫業務

於二零一六年財政年度，本集團擁有並經營之可出租面積合共約為500,513平方米。

上海外高橋項目

二零一六年財政年度來自上海外高橋之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣111,930,000元，較二零一五年財政年度約港幣116,250,000元減少約港幣4,320,000元（或3.72%）。收入減少主要是由於人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。毛利率由二零一五年財政年度約96.48%微跌至二零一六年財政年度約96.3%。

天津萬士隆項目

二零一六年財政年度來自天津萬士隆之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣14,480,000元，較二零一五年財政年度約港幣15,940,000元減少約港幣1,460,000元（或9.16%）。收入減少主要是由於人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值及平均佔用率下跌所致。毛利率因所產生之維修保養成本減少而由二零一五年財政年度約93.62%上升至二零一六年財政年度約96.76%。

天域萬隆項目

於二零一六年財政年度，天域萬隆第一及第二期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣5,630,000元，較二零一五年財政年度約港幣4,330,000元增加約港幣1,300,000元（或30.02%）。收入增加主要是源於由二零一六年十一月起確認第二期之收入。毛利率因所產生之維修保養成本增加而由二零一五年財政年度之98.84%微跌至二零一六年財政年度約96.67%。

廈門遜達項目

廈門遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年財政年度來自廈門遜達之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣21,220,000元。二零一六年財政年度之毛利率為91.74%。

眉山遜達項目

眉山遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年財政年度來自眉山遜達之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣9,450,000元。二零一六年財政年度之毛利率為92.81%。

海南達通項目

海南達通於二零一六年十二月一日完成收購。二零一六年財政年度來自海南達通之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣1,130,000元。二零一六年財政年度之毛利率為84.4%。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

冷鏈物流倉庫業務

本集團擁有及經營青島京昌順項目及天津中漁項目分別約10,000噸及61,600噸之儲存能力。

青島京昌順項目

青島京昌順於二零一六年一月十九日完成收購。二零一六年財政年度來自青島京昌順之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣2,090,000元。二零一六年財政年度之毛利率為79.75%。

天津中漁項目

天津中漁於二零一六年一月二十一日開展業務。二零一六年財政年度來自天津中漁之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣5,090,000元。二零一六年財政年度之毛利率為70.38%。

專門批發市場

本集團繼續發展經營可出租面積合共約為48,362平方米之衢州通成項目。

衢州通成項目

衢州通成一期及二期一區已分別於二零一五年八月及二零一六年十一月開業。二零一六年財政年度之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣6,300,000元，較二零一五年財政年度約港幣1,910,000元增加約港幣4,390,000元(或229.84%)。收入增加主要源於二零一六年財政年度確認全年收入。毛利率維持不變。

商業地產業務

本集團亦投資於中國其他商業地產，如光明廣場及北京金都假日酒店。

光明廣場

於二零一六年財政年度，光明廣場之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣49,680,000元，較二零一五年財政年度約港幣58,340,000元增加約港幣8,660,000元(或14.84%)。收入減少主要是由於出租率下跌及人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。毛利率因出租率下跌而由二零一五年財政年度約85.16%微跌至二零一六年財政年度約83.49%。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

商業地產業務（續）

金都假日飯店

收入（扣除營業稅）主要為住宿收入、餐飲銷售及提供配套服務。住宿收入主要取決於可提供之客房數目、平均客房出租率及客房平均房價。於二零一六年財政年度，酒店營運之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣90,970,000元，較二零一五年財政年度約港幣96,270,000元下跌約港幣5,300,000元（或5.5%），毛利率則由二零一五年財政年度約47.81%輕微上升至二零一六年財政年度約48.77%。平均客房出租率約為81.79%，而客房平均房價則約為每天人民幣552.92元。收入下跌主要源自餐飲及其他配套服務銷售收入減少，以及人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。

投資物業公平值收益淨額

於二零一六年財政年度，投資物業公平值收益主要源自衢州通成項目、天津萬士隆項目、廈門遜達項目及光明廣場之公平值增幅。

出售附屬公司之收益

於二零一五年四月十七日，本集團完成向CAQ Holdings Limited（「CAQ」）出售Rayport Limited（「Rayport」）全部權益。Rayport持有海口安基實業發展有限公司40%股權。作為收購Rayport全部權益之代價，CAQ已發行83,000,000股新股份。於完成後，本集團持有CAQ之12.67%股權，並錄得出售Rayport全部權益之收益約港幣57,610,000元。於二零一五年五月二十九日，本集團完成向北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」）出售其於智健有限公司之全部權益。智健有限公司持有陸港之82.24%股權。本集團已於二零一五年財政年度收取現金代價港幣408,000,000元，並錄得出售收益約港幣144,630,000元。

附屬公司議價購買收益

於二零一六年財政年度，本集團收購海南達通80%股權，代價約為港幣85,820,000元。所收購淨資產於收購日期之公平總值約為港幣98,190,000元。因此，本集團錄得附屬公司議價購買收益約港幣12,370,000元，並於本集團之綜合財務報表確認有關項目。

出售一間聯營公司之收益

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

視作出售一間聯營公司部分權益之收益

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

管理層討論及分析

財務回顧（續）

其他收入及收益淨額

二零一六年財政年度之其他收入及收益淨額約為港幣67,180,000元，較二零一五年財政年度約港幣48,090,000元增加約港幣19,090,000元（或39.70%）。其他收入及收益淨額增加主要源於平均現金結餘增加令利息收入增加，以及一項衍生工具之公平值收益。

銷售及分銷開支

於二零一六年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣18,680,000元，較二零一五年財政年度約港幣17,560,000元上升約港幣1,120,000元（或6.38%）。銷售及分銷開支主要來自商業地產業務及專門批發市場業務。

行政開支

二零一六年財政年度之行政開支約為港幣162,750,000元，較二零一五年財政年度約港幣191,750,000元減少約港幣29,000,000元（或15.12%）。行政開支減少主要源於二零一六年財政年度並無產生以權益結算之購股權開支。

撥回賠償撥備

撥回之撥備乃涉及因拆卸光明廣場所涉物業而向若干原址物業業主及租戶（「關涉居民」）作出之重新安置賠償。進一步詳情載於財務報表附註30。

其他開支

二零一六年財政年度之其他開支約為港幣18,970,000元，較二零一五年財政年度約港幣64,680,000元減少約港幣45,710,000元（或70.67%）。其他開支減少源於外匯虧損減少，以及二零一六年財政年度並無就拆卸光明廣場所涉物業而向關涉居民作出賠償之撥備。

財務費用

二零一六年財政年度之財務費用約為港幣304,880,000元，較二零一五年財政年度約港幣178,850,000元增加約港幣126,030,000元（或70.47%）。財務費用增加主要由於綜合於二零一五年十一月發行之美元擔保債券所產生之利息開支增加約港幣133,120,000元及銀行貸款利息開支減少約港幣9,670,000元後之淨影響所致。

分佔合營企業之溢利

於二零一六年財政年度分佔一間合營企業之溢利約港幣12,260,000元完全來自北建通成之貢獻，較二零一五年財政年度分佔之溢利約港幣4,680,000元增加港幣7,580,000元，增幅主要源自已收利息收入。

分佔聯營公司之溢利及虧損

於二零一五年財政年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣380,000元，而二零一六年財政年度並無分佔聯營公司之溢利及虧損。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

所得稅開支

二零一六年財政年度之所得稅開支包括即期所得稅港幣13,800,000元。二零一六年財政年度之遞延稅項費用港幣33,980,000元，乃來自投資物業價值變動。

指定為按公平值入賬之股本投資之其他全面虧損

於二零一六年財政年度，公平值減少約港幣258,090,000元，原因是北控醫療健康及CAQ於二零一六年十二月三十一日之收市價較去年有所下跌。進一步詳情載於本年報財務報表附註17及財務回顧「按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資」一節。

投資物業

投資物業增加約港幣1,110,000,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購。

商譽

商譽增加約港幣79,840,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購，包括廈門遜達項目、眉山遜達項目及青島京昌順項目。

於一間合營企業之投資

於合營企業之投資增加約港幣240,570,000元，主要源自於二零一六年財政年度向一間合營公司注資。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約港幣258,090,000元，原因是北控醫療健康及CAQ於二零一六年十二月三十一日之收市價較去年有所下跌。於二零一六年十二月三十一日，北控醫療健康於聯交所所報之收市價為港幣0.42元，而本集團所持945,000,000股北控醫療健康股份之公平值為港幣396,900,000元，已於本集團之財務報表中確認。於二零一六年十二月三十一日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.14澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為15,210,000澳元（相等於約港幣85,080,000元），已於本集團之綜合財務報表中確認。

就收購業務已付之按金

就代價已付之按金減少約港幣35,600,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購。

現金及現金等價物（包括受限制現金）

現金及現金等價物減少港幣688,600,000元，主要由於二零一六年財政年度內提取新造銀行貸款、償還銀行貸款及就新收購已付之代價之淨影響所致。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣264,260,000元（非流動部分增加1,840,000,000元，流動部分減少港幣1,570,000,000元），主要由於動用融資額度進行新收購及中國項目工程，以及償還到期借款之淨影響所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

可贖回可轉換股本工具

可贖回可轉換股本工具減少港幣609,730,000元，此乃由於MJQ Investment Limited於二零一六年七月將認購股份轉換為中國物流之普通股所致。其後，本公司及MJQ Investment Limited分別持有中國物流已發行股本65%及35%。

可換股債券

可換股債券乃根據日期為二零一四年一月二十四日之認購協議發行予PA Broad Opportunity VI Limited。由於債券持有人有權選擇要求本公司於二零一七年二月十二日贖回全部或部分可換股債券，故可換股債券已從非流動負債重新分類為流動負債。

賠償撥備

賠償撥備減少港幣275,160,000元，此乃由於撥回因拆卸光明廣場所涉物業而向關涉居民作出之重新安置賠償撥備。進一步詳情載於財務報表附註30。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣5,007,730,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣5,313,390,000元），其中包括：(i)約港幣2,296,490,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣429,800,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣2,281,440,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為46.77%（二零一五年十二月三十一日：約43.89%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,296,490,000元，其中14.32%、42.95%及42.73%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中，超過10.2%須於一年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,666,820,000元，其中28.58%、27.01%、41.92%及2.49%分別以美元、港幣、人民幣及新加坡元計值。所有銀行及其他借款按浮動利率計息，PAG可換股債券之票息率為每年4厘，而美元擔保債券之票息率為每年5.5厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資額度現時足以為本集團業務提供資金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為206.57%及206.47%（二零一五年十二月三十一日：分別約為116.92%及116.89%）。於二零一六年十二月三十一日，本集團已遵守貸款融資協議、PAG可換股債券認購協議及美元擔保債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣2,340,910,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,957,960,000元），較去年增加港幣382,950,000元。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無或然負債（二零一五年十二月三十一日：港幣23,000,000元）。

資本開支

於二零一六年財政年度，本集團已動用約港幣1,481,720,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣432,520,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備以及投資物業（已包括透過收購附屬公司收購之資產）。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約為港幣1,839,440,000元，包括以下各項承擔：

- 就天津通達優智物流有限公司（本集團之全資附屬公司）之項目應付未付之代價約人民幣5,430,000元（相等於約港幣6,060,000元）；
- 就柬埔寨項目應付未付之代價約人民幣1,389,820,000元（相等於約港幣1,551,320,000元）；
- 就常熟項目（本集團擁有75%權益之附屬公司）應付未付之代價約人民幣71,260,000元（相等於約港幣79,540,000元）；
- 就和超物流項目應付未付之代價約人民幣100,840,000元（相等於約港幣112,570,000元）；及
- 就衢州通成（本集團之全資附屬公司）之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣80,600,000元（相等於約港幣89,960,000元）。

庫務政策

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

外匯風險

本集團主要於中國營運，而其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，進而影響本集團資產淨值。由於本集團現時部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故倘人民幣兌港幣升值／貶值，則本集團將會錄得資產淨值增加／減少。於二零一六年財政年度，本集團並無利用金融工具對沖其面對之外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率之波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切留意其面對之外幣匯率波動風險。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

重大投資及收購

(a) 收購柬埔寨中柬金邊經濟特區有限公司之60%權益

於二零一六年七月四日、二零一六年七月八日、二零一六年十一月二十九日及二零一六年十二月二十九日，Radiant Sky Investments Co., Ltd. (「Radiant Sky」，本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與本公司一名獨立非執行董事(作為賣方)及中柬金邊經濟特區有限公司(「柬埔寨公司」，作為目標公司)訂立一份有條件買賣協議及一份買賣協議之補充契據。據此，Radiant Sky有條件同意收購柬埔寨公司全部已發行股本之60%及有關待售貸款，經調整代價為201,771,657美元(「柬埔寨收購事項」)。柬埔寨公司為位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區(Kampong Tralach District) Ta Ches Commune之Sorvong Village、Beung Kok Village及Lor Peang Village的經濟特區之發展商兼項目擁有人，擁有Seb Commune、Ta Ches Commune及Chhuk Sor Commune之若干地塊，總面積約為14,456,779平方米，另將獲轉讓總面積約為411,917平方米，由陳旭翔先生在法律上實益擁有之土地。於本報告日期，柬埔寨收購事項尚未完成，並須待達成若干先決條件。柬埔寨收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月九日之通函。

(b) 收購Bellomonte S. A.之49%權益

於二零一六年八月十六日及二零一六年八月二十三日，BICL(本公司之全資附屬公司)與北控置業香港(本公司控股股東之全資附屬公司及北控集團之間接全資附屬公司)訂立一份有條件買賣協議，內容有關按總代價3,000,000美元收購BL之全部已發行股本(「BL待售股份」)(「Bellomonte收購事項」)。BL為開曼群島公司，唯一資產為其於Bellomonte S.A.(於古巴成立之合營公司)之49%實益權益。Bellomonte S.A.為一間於二零一五年八月由古巴部長會議執行委員會批准成立之股份有限公司，自於古巴商業登記處登記之日起擁有五十年之期限，此期限可獲延長。Bellomonte S.A.由BL擁有49%之權益，餘下51%權益由Cubagolf, S.A.(「Cubagolf」，古巴之國營企業)擁有。Bellomonte S.A.之總註冊資本為54,861,176可兌換比索(相當於54,861,176美元)，其中27,979,200可兌換比索(相當於27,979,200美元)將由Cubagolf透過注入當地土地出資，而26,881,976可兌換比索(相當於26,881,976美元)將由BL以現金出資。將由Cubagolf貢獻之當地土地位於古巴首都哈瓦那，佔地約3,362,200平方米，訂約方之目標為於該地盤開發及經營一間高爾夫度假村中心，該中心將包括可作租賃用途之酒店及高爾夫度假村以及作出售用途之高端住宅及商業物業(「古巴項目」)。Bellomonte S.A.將與一個國際知名酒店集團合作開發及經營古巴項目。於本報告日期，交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。Bellomonte收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月十六日及二零一六年八月二十三日之公佈。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

重大投資及收購（續）

(c) 與SSinolog (China) Holding IPte Ltd成立工業地產業務之合營企業

於二零一六年十一月十五日，中國工業地產（控股）有限公司（「中國工業地產」，本公司之間接全資附屬公司）與SSinolog (China) Holding IPte Ltd（「合營夥伴」）訂立合營協議，以投資及興建工業地產，出租予太倉、常熟、蘇州、嘉興及寧波等長江三角洲地區之生產商。據此，中國工業地產（或其全資附屬公司）及合營夥伴已將各自認購五間合營公司之股份，以使中國工業地產及合營夥伴分別持有各合營公司之75%及25%權益。於本報告日期，該五間合營公司已成立，而太倉Fortune項目、常熟項目、蘇州項目及嘉興項目之項目公司亦已成立。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十五日之公佈。

資產押記

於二零一六年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,558,380,000元之銀行貸款，以本集團若干投資物業、現金及銀行結餘、應收賬款、就收購一項業務及一項辦公室物業已付之按金以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

履行營運收入保證

根據日期為二零一三年三月六日有關收購香港海博國際投資集團有限公司之買賣協議，賣方保證天津萬士隆於由完成日期起計三年內每年之實際營運收入至少為人民幣14,000,000元（「保證金額」），亦承諾上述三年各年之金額如有不足，會以現金向天津萬士隆彌償及支付。另一方面，倘上述三年各年天津萬士隆之實際營運收入超過保證金額，則本公司承諾向賣方支付，或促使天津萬士隆向賣方支付所有超出保證金額之款額。天津萬士隆於第三年錄得之實際營運收入約為人民幣13,150,000元，較保證金額少。賣方須向天津萬士隆支付不足之數。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用553名（二零一五年：530名）僱員。於二零一六年財政年度產生之總員工成本（包括員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣82,350,000元（二零一五年：約港幣90,860,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，本集團會根據對僱員個人表現之評估給予若干僱員酌情花紅及購股權。

企業管治報告

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

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

董事會

組成及職責

董事會現由十五名董事組成：包括十名執行董事，分別為錢旭先生、胡野碧先生、蕭健偉先生、趙建鎖先生、李書平先生、尹利湛先生、董麒麟先生、李長鋒先生、馮魯寧先生及洪任毅先生，以及五名獨立非執行董事，分別為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。董事會之主要職能為制定公司策略及業務發展，以及確保高水平之企業管治。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購及關連交易，並監控財務表現，以達致其策略性目標。本公司總裁、財務總監及管理層獲授權負責本公司之監控及日常營運。董事會成員之間於財務、業務或家族方面概無關係，亦無其他重大／相關關係。新委任董事均會收到一份內容全面之入職資料，涵蓋上市公司董事之法定及監管責任。本公司持續更新董事有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，確保彼等遵守良好企業管治常規及提高彼等對良好企業管治常規之意識。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司已透過舉行座談會及向董事提供培訓資料，為董事安排培訓，並在適當情況下向董事發出指引及備忘，確保董事了解最佳的企業管治常規。

企業管治報告

董事會（續）

董事持續專業發展

根據本公司保存之紀錄，現任董事已於截至二零一六年十二月三十一日止年度接受下列有關上市公司董事職責、職能及職務之培訓，以遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則有關持續專業發展之規定。

董事	讀物	參與座談會／簡報會
執行董事		
錢旭先生	✓	
胡野碧先生	✓	✓
蕭健偉先生	✓	✓
趙建鎖先生	✓	✓
李書平先生	✓	✓
尹利湛先生	✓	✓
董麒麟先生	✓	
李長鋒先生	✓	
遇魯寧先生	✓	
洪任毅先生	✓	
于力先生（於二零一六年六月二十七日辭任）	✓	
姜新浩先生（於二零一六年六月十三日辭任）	✓	✓
獨立非執行董事		
葛根祥先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	
陳進思先生	✓	✓
宋立水先生	✓	
陳旭翔先生	✓	

企業管治報告

董事會（續）

會議

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之董事會會議、各委員會會議及股東大會之出席紀錄如下：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
已舉行會議次數	5	2	4	3	2
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
錢旭先生	5/5	不適用	不適用	2/3	0/2
胡野碧先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/2
蕭健偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
趙建鎖先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
李書平先生	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
尹利湛先生	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
董麒麟先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
李長鋒先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
遇魯寧先生	5/5	不適用	3/4	2/3	0/2
洪任毅先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/2
于力先生 (於二零一六年六月二十七日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
姜新浩先生 (於二零一六年六月十三日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
葛根祥先生	5/5	2/2	4/4	3/3	2/2
朱武祥先生	5/5	2/2	不適用	不適用	0/2
陳進思先生	3/5	2/2	4/4	3/3	1/2
宋立水先生	4/5	1/2	4/4	3/3	0/2
陳旭翔先生	0/5	0/2	0/4	0/3	0/2

企業管治報告

董事會成員多元化政策

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

董事及高級職員之責任保險及彌償保證

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

主席及行政總裁

按照企業管治守則之守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之職責分工應清楚列出。錢旭先生目前出任本公司主席兼本公司首席執行管。董事會認為，錢先生在地產投資及發展行業具備豐富知識及經驗，而現行架構有助提高本公司政策制訂及執行之效率，在業務發展迅速之情況下有助貫徹實行本公司之業務計劃及決策。董事會將於必要時檢討是否有需要委任合適人選出任行政總裁一職。

獨立非執行董事

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

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

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

董事之證券交易

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

企業管治報告

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露者除外。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會以公正了解股東之意見。年內，獨立非執行董事因需要處理其他事務而並無全體出席本公司之股東大會，並因此偏離守則條文A.6.7。

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席。周思先生於二零一四年一月二十一日辭任本公司主席。直至二零一六年六月二十七日為止，董事會仍未推選及委任本公司主席。主席之所有職責及職務暫時由本公司副主席代行。然而，副主席因需處理其他事務而未能出席本公司於二零一六年六月十五日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）。彼已委派本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生代表其主持會議，且審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一六年股東週年大會。本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

根據守則條文A.2.7，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行沒有執行董事出席的會議。該會議已安排於二零一六年八月二十九日舉行。然而，過半獨立非執行董事因需各自處理其他事務而未能出席。然而，本公司之獨立非執行董事可不時直接向董事會主席表達意見。本公司將確保獨立非執行董事與主席之間有充份溝通。

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為葛根祥先生（主席）、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。審核委員會主席為葛根祥先生，彼為英國特許銀行學會之附屬會員，於財資、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。委員會全體成員均擁有相關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。董事會自二零一六年三月二十四日起採納一套經修訂審核委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。審核委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。

企業管治報告

董事委員會（續）

審核委員會（續）

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

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露之情況。

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

總括於二零一六年財政年度進行之工作，審核委員會已審閱中期及全年業績之財務報表、審議及批准核數師之審核工作以及審閱本公司業務和財務表現以及內部監控系統及風險管理，並就企業管治制定政策。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

審核委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

投資及風險管理委員會

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資及風險管理委員會之成員為胡野碧先生（主席）、錢旭先生、蕭健偉先生、馮魯寧先生、朱武祥先生及洪任毅先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員（朱武祥先生除外）均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

企業管治報告

董事委員會（續）

投資及風險管理委員會（續）

總括於二零一六年財政年度進行之工作，投資及風險管理委員會已審閱及評估高級管理層所提出之所有收購及投資事宜為本公司帶來之裨益以及相關潛在風險。投資及風險管理委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生（主席）、陳進思先生、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。董事會自二零一二年三月三十日起採納一套經修訂薪酬委員會職權範圍，包括配合上市規則規定之變更。薪酬委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。薪酬委員會採納擔任董事會顧問之方式作為其運作模式，並就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出推薦建議，而董事會保留批准執行董事及高級管理層薪酬之最終權力。其主要角色為協助董事會監察本公司執行董事及本集團高級職員薪酬之政策及架構。本公司之政策為提供具競爭力及足以挽留該等個別人士之薪酬待遇，且概無董事參與釐定本身之薪酬。

總括於二零一六年財政年度進行之工作，薪酬委員會已檢討薪酬政策，並在經考慮可比較公司支付之薪金，以及董事及高級管理層所付出時間及所承擔之職責等因素，監督執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生（主席）、葛根祥先生、錢旭先生、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。董事會自二零一三年八月三十日起採納一套提名委員會職權範圍，包括配合上市規則規定之變更。提名委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。提名委員會之主要職責包括檢討董事會的架構、編制及成員組合（包括各董事的技能、知識及經驗等）是否足以滿足公司的發展策略需要（每年最少一次），並就任何建議變動向董事會提出建議；物色具合適資格之個別人士出任董事會成員，並挑選獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；評估獨立非執行董事之獨立性；及就委任或重新委任董事及董事（尤其是董事會主席及行政總裁以及高級管理層）繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

總括於二零一六年財政年度進行之工作，提名委員會已參照若干標準檢討及評估董事會之成員組合，該等標準包括上市規則或任何其他相關法律所規定有關董事特徵及技能之資歷、專業道德及誠信、適當專業知識及行業經驗，以及是否有能力投放足夠時間處理董事會及其所屬委員會事務和參與所有董事會會議及股東會議；檢討及推薦重新委任退任董事；評估獨立非執行董事之獨立性；評估及推薦委任董麒麟先生、尹利湛先生、趙建鎖先生、李長峰先生及李書平先生為執行董事；以及檢討及推薦重續葛根祥先生之董事服務合約和董麒麟先生、尹利湛先生、趙建鎖先生、李長峰先生及李書平先生之任命書。

提名委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

內部監控及風險管理

董事會須全面負責評估及釐定其於達致本集團策略目標時應承擔之風險性質及程度，並設立及維護適當而有效之風險管理及內部監控制度。本集團之內部審核部門負責就風險管理及內部監控制度是否充足和有效進行獨立檢討，於監控本集團風險管理及內部監控制度擔當重要角色，並直接向審核委員會匯報。內部審核部門可全面審閱本集團活動、風險管理及內部監控所有方面。各類內部審核報告會供審核委員會及主要管理層傳閱，而主要管理層將會按照內部審核部門之發現及推薦意見，跟進為改善風險管理及內部監控而採取之行動及措施。

於二零一六年財政年度，董事會在審核委員會之協助下就本集團風險管理及內部監控制度是否有效及充足進行檢討，當中涵蓋財務、營運、合規監控及風險管理職能。本集團之風險管理及內部監控制度包括設立具有權限之管理架構，並旨在協助本集團達成業務目標、保障資產免遭未經授權使用或處置、確保存置妥善之會計紀錄以提供可靠財務資料，並確保符合相關法律及法規。該制度旨在為重大不當陳述或損失提供合理但非絕對保證，以及管理而非消除本集團營運制度失效及未能達致本集團業務目標之所有風險。

經檢討後，董事會連同審核委員會認為本集團之財務、營運、合規監控及風險管理職能並無重大、重要及整體之內部監控不足及事宜。於內部審核中曾發現本集團附屬公司若干範疇出現未能有效實行內部監控措施之情況，惟按照本集團有關識別內部監控不足之標準，有關情況未被視為不足。本集團之管理層已按照內部審核報告採取多項糾正措施。經內部審核部門跟進查驗後，所有內部監控事宜已作糾正。本集團亦明白，風險管理及內部監控制度並非只是政策及手冊，而是關乎員工及彼等於本集團各層面採取之行動。為了支援全體僱員，本集團定期提供培訓，加強彼等之風險意識及管理風險之能力。董事會連同審核委員會經檢討後認為，本集團擁有足夠員工且彼等具備適當而足夠之資歷及經驗，並擁有足夠資源履行會計、內部審核及財務申報職能，而於二零一六年財政年度已提供足夠培訓課程。

企業管治報告

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本集團符合證券及期貨條例及上市規則之規定，在合理實際可行情況下儘快對外披露內幕消息，惟倘消息屬證券及期貨條例所訂明之任何安全港範圍內則作別論。於對外全面披露消息前，本集團會確保消息一直嚴格保密。倘本集團相信無法保持必要之保密程度或保密性可能已遭違反，則會即時對外披露有關消息。本集團致力以清晰且平衡之方式呈列資料（即須平等披露正面及負面事實），確保公佈或通函所載之資料在重大事實方面並非虛假或具誤導成份，亦不會因遺漏重大事實而變成虛假或具誤導成份。

核數師酬金

於回顧年度，外部核數師就年度核數服務收取之酬金約為港幣4,200,000元；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為港幣1,000,000元，涉及本集團中期報告、稅務諮詢及合規服務以及為潛在收購項目進行財務及稅務盡職審查之協定程序委聘項目。審核委員會總結其滿意對審核及非審核服務之費用、過程及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

公司秘書

鄭靜富先生於二零一六年六月二十七日獲委任為公司秘書。鄭先生之履歷詳情按照上市規則第3.29條載於「董事及高級管理層」一節。鄭先生於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

董事之責任聲明

董事負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況及年內之業績及現金流量。在編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及估計；及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責妥善保存會計紀錄，有關紀錄於任何時候均合理準確地披露本公司之財務狀況。

本公司外部核數師安永會計師事務所之責任載於本年報第61頁至66頁之「獨立核數師報告」內。

股東權利

股東可召開股東特別大會

董事會須按於發出書面要求當日持有本公司已繳足股本（附有於股東特別大會投票之權利）合共不少於十分之一之本公司股東之要求（「該要求」），即時正式安排召開股東特別大會。該要求（可能包括多份格式相同的文件，並各由一名或多名提出要求者簽署）須列明召開股東特別大會之目的，並送交本公司之香港總辦事處及主要營業地點。

企業管治報告

股東權利（續）

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

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

股東向董事會作出查詢之程序

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

於股東大會上提案之程序

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

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

企業管治報告

投資者關係

與股東溝通

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

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本公司積極採取以下措施確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

1. 透過不同渠道（如會議、電話及電郵）與機構股東及投資者維持經常聯繫；及
2. 通過本公司網站內「投資者關係」一欄定期更新本公司之消息及發展概況。

上述措施將為股東提供本集團及住宅、商業及物流地產行業之最新發展。

憲章文件

有關修訂公司細則之特別決議案已由本公司股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會上通過。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無任何變動。組織章程大綱及公司細則經更新之綜合版本載於本公司網站及聯交所網站內。

董事會報告

董事會謹此提呈報告，以及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於財務報表附註1。本集團主要從事投資、發展及營運物流基礎設施之業務。本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於第67頁至167頁之財務報表內。董事會不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

本集團年內業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於本年報第9頁至11頁之主席報告內。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註48。自截至二零一六年十二月三十一日止財政年度結束以後所發生影響本集團之重要事件，詳見財務報表附註49。以財務關鍵表現指標對本集團年內表現進行之分析載於第12頁至28頁之管理層討論及分析內。另外，有關本集團之環境政策、與其主要持份者之關係、主要風險及不明朗因素以及遵守對本集團有重大影響之相關法律及法規之討論，載於本年報第40頁至60頁之董事會報告內。

環境政策

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

遵守相關法律及法規

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

董事會報告

與持份者之關係

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

主要風險及不明朗因素

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

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額之概要載於第170頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報及經審核財務報表，並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註12及13。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第168頁。

股本、購股權及可換股債券

本公司股本、購股權及可換股債券於年內之變動詳情載於財務報表附註35、36及29。

已發行之債權證

於二零一六年十二月三十一日，由本公司擔保及由本公司一間全資附屬公司發行之債券之未償還本金額為300,000,000美元，到期日為二零一八年十一月十八日，固定年利率為5.5厘。發行債券之理由為用作本集團一般企業用途。債券之進一步詳情載於財務報表附註31。

優先購買權

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

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註51及37以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括繳入盈餘、金融資產重估儲備及保留溢利)為港幣282,567,000元。

於二零一六年十二月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，本公司為數港幣423,880,000元之繳入盈餘賬可供分派予本公司股東。然而，倘發生以下情況，則本公司不得宣派或派發股息，或自該儲備中作出分派：

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

此外，於二零一六年十二月三十一日，本公司為數港幣1,705,102,000元之股份溢價賬可以繳足紅股形式作出分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團向五大客戶所作出之銷售額佔本集團年內收入21.45%，來自最大客戶之收入佔本集團年內收入5.79%。本集團向五大供應商所作之採購佔本集團年內總採購額不足30%。

年內，概無本公司董事、彼等之任何聯繫人或就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上之股東擁有本集團五大客戶及供應商之任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

錢旭先生(主席兼首席執行官)

胡野碧先生(副主席)

蕭健偉先生(總裁)

趙建鎖先生

李書平先生

尹利湛先生(首席財務官)

董麒麟先生(營運總監)

李長鋒先生

遇魯寧先生

洪任毅先生

于力先生(於二零一六年六月二十七日辭任)

姜新浩先生(於二零一六年六月十三日辭任)

獨立非執行董事：

葛根祥先生

朱武祥先生

陳進思先生

宋立水先生

陳旭翔先生

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，錢旭先生、蕭健偉先生、宋立水先生、陳旭翔先生、董麒麟先生、尹利湛先生、趙建鎖先生、李長峰先生及李書平先生將輪席告退，惟彼等符合資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

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

董事會變動及董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料載列如下：

董事會報告

董事會變動及董事資料變動(續)

姜新浩先生辭任本公司執行董事、投資及風險管理委員會成員，並調任為本公司顧問，由二零一六年六月十三日起生效。

于力先生辭任本公司副主席及執行董事，並調任為本公司顧問，由二零一六年六月二十七日起生效。

錢旭先生獲委任為本公司主席，由二零一六年六月二十七日起生效。

胡野碧先生獲委任為本公司副主席，由二零一六年六月二十七日起生效。

蕭健偉先生辭任本公司首席財務官及公司秘書，並獲委任為本公司總裁，由二零一六年六月二十七日起生效。

尹利湛先生獲委任為本公司執行董事兼首席財務官，由二零一六年六月二十七日起生效。

董麒麟先生獲委任為本公司執行董事兼營運總監，由二零一六年六月二十七日起生效。

趙建鎖先生及李長峰先生獲委任為本公司執行董事，由二零一六年六月二十七日起生效。

李書平先生獲委任為本公司執行董事，由二零一六年十二月五日起生效。

董事資料變動

胡野碧先生獲委任為中國智能健康控股有限公司(聯交所股份代號:348)之副主席兼執行董事，由二零一六年十月五日起生效；並辭任太和控股有限公司(聯交所股份代號:718)之執行董事職務，由二零一六年十月二十八日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第4頁至8頁。

董事會報告

董事之服務合約

本公司獨立非執行董事葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生已與本公司訂立服務合約，分別由二零一六年五月一日、二零一七年一月一日、二零一四年六月三日、二零一四年十二月三日及二零一四年十二月三日起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

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

董事薪酬

董事袍金須經由股東於股東大會上批准，而董事其他酬金由本公司董事會根據個別董事之職務、責任及表現、本集團業績以及薪酬委員會之建議而釐訂。本公司董事薪酬之進一步詳情載於本年報第111頁至113頁。

有關本公司薪酬委員會之進一步詳情載於本年報企業管治報告第35頁。

酬金政策

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

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格人士之獎勵。該計劃詳情載於財務報表附註36。

董事之交易、安排及合約利益

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

管理合約

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

董事會報告

董事於競爭業務之權益

於年內及直至本報告日期，董事錢旭先生、趙建鎖先生及李書平先生亦為北京北控置業（從事物業投資及發展業務）之董事，故被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五名獨立非執行董事，故本集團之業務營運乃獨立於上述公司之業務，且按公平原則進行。

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司所存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	9,690,000	0.143
胡野碧先生	受控制法團	7,000,000	0.103
		16,690,000	0.246

於本公司相關股份之好倉：

董事及最高行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中已登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則或證券及期貨條例已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），除非另行被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人的利益與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

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

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

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

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。本公司營辦計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。計劃之進一步詳情於財務報表附註36披露。

董事會報告

購股權計劃(續)

下表披露本公司尚未行使之購股權於截至二零一六年十二月三十一日止年度之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一六年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷 於二零一六年 十二月三十一日			
董事：							
錢旭先生	6,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	10,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	40,000,000	-	-	-			
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	3,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	28,000,000	-	-	-			
趙建鎮先生	1,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	3,200,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	4,700,000	-	-	-			
李書平先生	1,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	2,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-			
伊利港先生	2,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	5,500,000	-	-	-			
董麒麟先生	3,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	19,300,000	-	-	-			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一六年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一六年 十二月三十一日			
李長鋒先生	2,500,000	-	-	2,500,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	3,300,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	3,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	2,500,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	18,800,000	-	-	18,800,000			
邁魯寧先生	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	22,000,000	-	-	22,000,000			
洪任毅先生	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	8,000,000	-	-	8,000,000			
葛根祥先生	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	8,337,700	-	-	8,337,700			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	6,500,000			
陳進思先生	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	6,500,000			
宋立水先生	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
陳旭翔先生	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一六年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一六年 十二月三十一日			
于力先生*	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	4,250,000	-	-	4,250,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	-	-	9,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	39,250,000	-	-	39,250,000			
姜新浩先生**	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	3,300,000	-	-	3,300,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	23,300,000	-	-	23,300,000			
其他僱員及顧問合共:	147,500,000	-	-	147,500,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	250,725,400	-	-	250,725,400	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	120,400,000	-	-	120,400,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	138,500,000	-	-	138,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	20,000,000	-	-	20,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	49,000,000	-	-	49,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	726,125,400	-	-	726,125,400			
	962,313,100	-	-	962,313,100			

附註:

* 于力先生於二零一六年六月二十七日辭任執行董事後調任為本公司顧問。

** 姜新浩先生於二零一六年六月十三日辭任執行董事後調任為本公司顧問。

附註:

1. 購股權概無歸屬期，行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。
2. 除上文所披露者外，於年內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

除上文所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無購股權根據計劃授出、獲行使、失效或被註銷。

董事會報告

購股權計劃（續）

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

董事購買股份或債券之權利

除於「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就董事或最高行政人員所知，下列各方（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、身份及權益性質		所持相關股份數目、身份及權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	23.02%
北控置業（香港）有限公司	(b)	2,420,462,407	1,557,792,500	-	-	3,978,254,907	58.79%
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,978,254,907	-	-	3,978,254,907	58.79%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.29%
京泰實業（集團）有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.49%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,552,872,600	-	-	4,552,872,600	67.28%
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	5.24%
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.24%
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.24%
PA Broad Opportunity VI Limited	(h)	-	-	838,573,244	-	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Group Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
Pacific Alliance Investment Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%
PAG Holdings Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.39%

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

附註：

- (a) 皓明控股有限公司（「皓明」）持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」）(i)持有2,420,462,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業香港為北京北控置業之全資附屬公司。北京北控置業被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination Holdings Limited（「Illumination」）持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之87,451,458股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。
- (f) 北京北控置業及京泰實業為北控集團之全資附屬公司。北控集團被視為於北京北控置業及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。
- (g) Thular Limited（「Thular」，前稱Timekey Limited）為354,400,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited（「KGL」）全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於Thular所持股份中擁有權益。
- (h) PA Broad Opportunity VI Limited透過其於本金額為人民幣490,510,000元（相等於約80,000,000美元）之本公司可換股債券（可按每股股份港幣0.74元轉換）之擁有權而持有838,573,244股相關股份。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份中已登記須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士進行若干活動。有關活動主要與本集團日常業務過程中之活動有關，並按一般商業條款公平磋商。財務報表附註45所載若干交易為關連交易（定義見上市規則），獲豁免遵守但已遵守上市規則第十四A章之規定。上市規則第14A.45條規定之披露事項於下文「關連交易」一段提供。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

年內，本公司及本集團有以下關連交易及持續關連交易，當中若干詳情已遵照上市規則第十四A章之規定披露。

關連交易

- a) 於二零一六年五月二十三日，中國匯盈食品（控股）有限公司（「匯盈食品」，本公司之全資附屬公司）、Maple Garden Group Limited（「Maple Garden」）及中國匯盈食品冷鏈（控股）有限公司（「匯盈冷鏈」）訂立一份股份轉讓及終止協議。匯盈食品同意購買而Maple Garden同意出售銷售股份（相當於匯盈冷鏈已發行股本之49%），代價為14,948,076.63美元。此外，匯盈食品、Maple Garden及匯盈冷鏈亦同意終止股東及認購協議之全部，於完成日期生效。由於洪任毅先生為執行董事，而Maple Garden由洪任毅先生間接擁有50%權益，並為匯盈冷鏈（於交易日期為本公司之非全資附屬公司）之主要股東，故交易成為一項關連交易。因此，Maple Garden為洪任毅先生之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十三日之公佈。
- b) 於二零一六年五月二十三日，天域萬隆（本公司擁有70%權益之附屬公司）與天津萬士隆集團有限公司（「天津萬士隆集團」）訂立協議，以就物流項目為本集團成功引入租戶。根據該協議，由於天津萬士隆集團已成功促成一名租戶與天域萬隆訂立租賃協議，故天域萬隆同意向天津萬士隆集團支付費用合共人民幣896,442元。由於天津萬士隆集團為天域萬隆之主要股東，而天域萬隆為本公司之附屬公司，故交易成為一項關連交易。因此，天津萬士隆集團及其聯繫人為本公司之關連人士（於附屬公司層面上）。根據上市規則第十四A章，該協議構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務顧問意見及股東批准規定。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十三日之公佈。
- c) 於二零一六年六月十日，承廣有限公司（「承廣」，本公司之間接全資附屬公司）、天津中漁及天津中漁兩名原股東就天津中漁溢利分成訂立協議。由於天津中漁為本公司之附屬公司，而天津中漁兩名原股東為天津中漁之主要股東，故交易成為一項關連交易。因此，該等原股東為本公司之關連人士（於附屬公司層面上）。根據上市規則第十四A章，該協議構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務顧問意見及股東批准規定。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月十日之公佈。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

關連交易（續）

- d) 於二零一六年七月四日，Radiant Sky Investments Co., Ltd.（「Radiant Sky」，本公司之間接全資附屬公司）與陳旭翔先生及中東金邊經濟特區有限公司（「中東金邊經濟特區」）訂立買賣協議。Radiant Sky有條件同意收購待售股份及承讓待售貸款，而陳旭翔先生則有條件同意出售待售股份及出讓待售貸款，代價為178,581,495美元。於二零一六年十一月二十九日，Radiant Sky與陳旭翔先生及中東金邊經濟特區訂立買賣協議之補充契據，以補充及修訂買賣協議之條款，當中待售股份及待售貸款之代價調整為201,711,657美元，已計及額外地塊購買價。由於陳旭翔先生為本公司之獨立非執行董事，因而為本公司之關連人士，故交易成為一項關連交易。根據上市規則第十四A章，該協議構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月九日之通函。
- e) 於二零一六年八月十六日，Bellomonte Investments Company Limited（「BICL」，本公司之全資附屬公司）與北控置業香港訂立收購協議。BICL同意以3,000,000美元之總代價購買Bellomonte Limited（「Bellomonte」）全部已發行股本，該代價須於完成時支付。由於北控集團為本公司之控股股東，而北控置業香港為北控集團之全資附屬公司，故交易成為一項關連交易。因此，北控置業香港為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A及十四章，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月十六日、二零一六年八月二十三日及二零一六年十二月三十日之公佈。

於本年報日期，上文(d)及(e)所述之交易尚未完成。

持續關連交易

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

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

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

a) (續)

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

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

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

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

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

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

- c) 於二零一六年八月一日，天津萬士隆(本公司之非全資附屬公司)與天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆集團」)、天津萬士隆物業管理有限公司(「天津萬士隆物業管理」)、天津萬士隆文檔管理服務有限公司(「天津萬士隆文檔管理」)、天津君融實業有限公司(「天津君融」)及天津萬士隆貨運有限公司(「天津萬士隆貨運」)訂立租賃協議。天津萬士隆由本公司間接持有70%權益及由天津萬士隆集團間接持有30%權益。天津君融、天津萬士隆文檔管理及天津萬士隆物業管理為天津萬士隆集團之全資附屬公司。天津萬士隆貨運由天津萬士隆集團持有30%權益。因此，天津君融、天津萬士隆文檔管理、天津萬士隆物業管理及天津萬士隆貨運各自為天津萬士隆集團之聯繫人，而天津萬士隆集團則為本公司之關連人士。

該等租賃協議詳情如下：

租戶	物業	概約面積	截至	
			二零一六年 十二月三十一日 止年度租金收入	年度上限
1. 天津萬士隆集團	中國天津市海關監管庫 E1-101區之辦公室	339.29平方米	人民幣92,880元	人民幣222,914元
2. 天津君融	中國天津市海關監管庫 E2-102區之辦公室	156.84平方米	人民幣42,935元	人民幣103,044元
	中國天津市海關監管庫 E2-101-1及E2-101-2區之辦公室	96.86平方米	人民幣26,515元	人民幣63,637元
3. 天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫 C 2/F-C100區之辦公室	221.82平方米	人民幣60,723元	人民幣160,674元
	中國天津市海關監管庫 B6區之倉庫	587.22平方米	人民幣142,980元	人民幣378,088元
4. 天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫 A16區之倉庫	601.5平方米	人民幣91,478元	人民幣242,051元
	中國天津市海關監管庫 E2-101區之辦公室	85.59平方米	人民幣23,431元	人民幣61,996元

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

c) (續)

於二零一六年八月一日，根據天津萬士隆與天津萬士隆物業管理訂立之管理服務協議，天津萬士隆向天津萬士隆物業管理購買物業管理服務。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣117,924元。

於二零一四年十一月二十日，天域萬隆與天津萬士隆物業管理訂立第一期物業管理服務協議，內容有關位於中國天津市空港經濟區(國際物流區)第二大街1號之物業(包括倉庫及辦公室)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣178,616元。

於二零一六年十一月三十日，天域萬隆與天津萬士隆物業管理訂立第二期物業管理服務協議，內容有關位於中國天津市空港經濟區(國際物流區)第二大街1號之物業(包括倉庫及辦公室)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣39,308元。

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

有關租賃協議及物業管理服務協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年一月十五日、二零一六年八月一日及二零一六年十一月三十日之公佈。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

持續關連交易（續）

本公司董事確認本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

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

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

獲准許彌償條文

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

捐款

本集團於年內作出港幣10,000元之慈善捐款。

股票掛鈎協議

除上文所披露之購股權計劃及綜合財務報表附註29所披露之可換股債券外，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無訂立或訂有於年末持續有效之股票掛鈎協議。

董事會報告

控股股東之特定履約責任

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

該(等)協議日期	該(等)協議性質	總額	最後到期日	特定履約責任
二零一四年 一月二十四日	發行可換股債券之認購協議	人民幣490,510,000元	二零一九年二月	附註2
二零一五年 十一月十二日	發行債券之認購協議	300,000,000美元	二零一八年十一月	附註1
二零一六年 八月二十五日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣750,000,000元	二零一八年八月	附註1
二零一七年 三月二日	發行債券之認購協議	300,000,000美元	二零二零年三月	附註1

附註：

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

公眾持股量之足夠程度

按本公司所得之公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

報告期後事項

本集團於報告期後發生之重大事項詳情載於財務報表附註49。

董事會報告

企業管治

本公司致力維持優良之企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權利及提升股東價值。本公司董事會認為，於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度及直至本年報刊發日期止，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文，惟企業管治報告所披露者除外。

遵守董事進行股份交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，本公司將於會上提呈決議案以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

批准財務報表

董事會於二零一七年三月二十九日批准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。

代表董事會
主席
錢旭

香港
二零一七年三月二十九日

獨立核數師報告



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

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

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

致北京建設（控股）有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已審計載列於第67至167頁的北京建設（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「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期止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和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，綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）的規定執行審計。吾等於該等準則下的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。按照香港會計師公會的「專業會計師道德守則」（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充分且適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，對我們審計本期間綜合財務報表最為重要的事宜。此等事宜於我們審計綜合財務報表及就此出具意見時一併處理，而我們不會就此等事宜另行提供意見。我們於審計過程中如何處理下文所述各項事宜的描述以此為基準提供。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括有關此等事宜的責任。因此，我們的審計工作包括執行專為應對我們對綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險的評估而設的程序。我們的審計程序（包括為處理下列事宜而執行的程序）的結果為我們對隨附綜合財務報表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

投資物業估值

於二零一六年十二月三十一日，貴集團有賬面總額港幣6,126,836,000元的投資物業，相當於該日貴集團總資產52.3%。該等物業主要位於中華人民共和國（「中國」），部分已租予第三方，部分則屬在建物業。貴集團按照香港會計準則（「香港會計準則」）第40號「投資物業」採用公平值模型計量投資物業，並已委聘獨立專業估值師評估所有投資物業的公平值。評估投資物業的公平值涉及重大判斷及估計。

投資物業公平值計量的關鍵會計判斷及估計以及披露事項分別載於財務報表附註3及13。

業務合併的購買價分配

年內，貴集團完成收購廈門遜達洪通倉儲有限公司80%股權、青島京昌順食品有限公司80%股權、眉山遜達洪通倉儲有限責任公司60%股權及海南遜達倉儲有限責任公司80%股權（統稱「該等收購事項」），上述公司均於中國從事倉庫經營業務。管理層已就該等收購事項作出購買價分配，其中外聘估值師已協助管理層釐定所收購資產及所承擔負債於各收購日期的公平值。於釐定所收購資產及所承擔負債的公平值（對購買價分配有重大影響）時須作出重大判斷。

業務合併的關鍵會計判斷及估計以及披露事項分別載於財務報表附註3及39。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力。我們審核用作估值輸入數據的數據，亦已委聘內部估值專家協助我們抽樣評價所採用的估值方法及以可資比較物業作為基準衡量市值。最後，我們已評估財務報表附註內的相關披露是否足夠。

我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力。於評價貴集團就該等收購事項作出的購買價分配時，我們已委聘內部估值專家協助我們識別所收購資產及所承擔負債（尤其是所收購樓宇及投資物業），以及按可得市場數據進行估值。最後，我們已評估財務報表附註內的相關披露是否足夠。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

商譽減值測試

貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的商譽為港幣142,609,000元。按照香港會計準則第36號「資產減值」，貴集團須最少每年測試商譽減值。

就此，貴集團已透過利用直接比較法或貼現現金流量法估計商譽所屬現金產生單位的公平值減出售成本，就商譽進行減值測試；並與有關現金產生單位的賬面值進行比較。有關測試大致上以管理層對相關現金產生單位未來業績及現金流的預期、假設及估計為基礎。該等假設會受到未來市場或經濟狀況的預測影響。

商譽減值測試的關鍵會計判斷及估計以及披露事項分別載於財務報表附註3及15。

賠償撥備

貴集團就應付若干原址物業業主及租戶(受貴集團一間附屬公司往年進行的一個廣州購物商場建設工程影響)的重新安置賠償錄得撥備人民幣199,045,000元(相等於約港幣222,174,000元)。估計應付賠償的過程繁複並涉及判斷，而所涉金額對財務報表而言屬重大。

賠償撥備的關鍵會計判斷及估計以及披露事項分別載於財務報表附註3及31。

我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

我們已審閱管理層對可收回金額進行的評估。我們的程序包括審視及重新計算管理層的貼現現金流預測及其他用於釐定公平值減出售成本的基準；我們已委聘內部估值專家協助我們評價就減值測試採用的方法及管理層所編製公平值減出售成本計算法中使用的貼現率，並藉查核過往預測的準確性、將之與目前表現進行比較及取得佐證支持假設，審閱主要假設。最後，我們已評估財務報表附註內的相關披露是否足夠。

我們已藉查核過往訴訟結果、與地方政府機關及若干原址物業業主及租戶的最新磋商進度以及相關規則和法律，評估管理層採用的方法及假設以及用作可能賠償責任估計輸入數據的數據。於評估貴集團所作撥備是否足夠時，我們亦已參考一名獨立專業律師發出的法律函件及就重新安置判貴集團敗訴的訴訟中的任何額外法院裁決。最後，我們已評估財務報表附註內的相關披露是否足夠。

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

貴公司董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

在我們審計綜合財務報表方面，我們的責任為閱覽其他資料，而在此過程中，我們會考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中瞭解的情況嚴重不符，或是否似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已進行的工作，如我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實公平的反映，以及落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以令綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團是否有能力繼續持續經營、披露（如適用）與持續經營相關事宜，並使用持續經營會計法，除非擬將貴集團清盤或終止經營貴集團，或除此之外並無實質替代方案，則作別論。

貴公司董事在審核委員會協助下履行彼等監督貴集團財務申報過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含我們意見的核數師報告。我們的報告按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東作出，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保按照香港審計準則進行的審計工作總能發現存有的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者基於本綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任（續）

作為按照香港審計準則進行審計工作一環，我們運用專業判斷，在整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審計程序，以及取得充足和適當的審計憑證以為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕內部監控，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現因錯誤而導致的重大錯報風險為高。
- 瞭解與審計有關的內部監控，以設計適當審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的成效發表意見。
- 評價董事所用會計政策是否合適，以及董事所作會計估計及相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基準是否恰當作出結論，並依照所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不明朗因素，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不明朗因素，則須於核數師報告中促請注意綜合財務報表中相關披露資料，而倘有關披露資料不足，則須發出非無保留意見。我們的結論建基於截至核數師報告日期為止所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公平地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足和適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通（其中包括）計劃審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計過程中識別出的內部監控重大缺失。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事宜，以及（如適用）相關防範措施。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任（續）

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定對審計本期間綜合財務報表最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們於我們的核數師報告中說明該等事項，除非法律或規例禁止公開披露有關事項，或在極其罕見的情況下，若合理預期在我們報告中指出某事項所造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則我們不會在此等情況下在報告中指出該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為CHENG, Man。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年三月二十九日

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 (經重列)
收入	5	317,966	296,572
銷售及服務成本		(64,156)	(65,211)
毛利		253,810	231,361
投資物業之公平值收益淨額	13	80,819	99,344
一間附屬公司議價購買收益	39	12,372	-
出售附屬公司之收益	40	-	202,241
出售一間聯營公司之收益		-	174,335
視作出售一間聯營公司部分權益之收益		-	46,593
其他收入及收益	5	67,183	48,091
銷售及分銷開支		(18,679)	(17,555)
行政開支		(162,751)	(191,747)
賠償撥備撥回／(撥備)淨額	31	250,720	(12,394)
其他開支		(18,969)	(64,681)
財務費用	6	(304,879)	(178,850)
分佔下列項目溢利及虧損：			
一間合營企業	16(b)	12,255	4,676
一間聯營公司		-	(381)
除稅前溢利	7	171,881	341,033
所得稅	10	(47,783)	(67,118)
年內溢利		124,098	273,915
由以下人士應佔：			
本公司股東		115,375	276,786
非控股權益		8,723	(2,871)
		124,098	273,915
本公司股東應佔每股盈利	11		
基本		1.71港仙	4.09港仙
攤薄		1.71港仙	4.07港仙

綜合全面收益表

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 (經重列)
年內溢利		124,098	273,915
其他全面虧損			
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損):			
一匯兌差額:			
換算海外業務		(381,862)	(184,101)
於進行下列事項後作出重新分類調整			
一出售附屬公司	40	—	2,343
一出售一間聯營公司		—	19,348
一分佔下列項目其他全面虧損:			
一間合營企業		(46,562)	(20,021)
一間聯營公司		—	(20,512)
將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(428,424)	(202,943)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損):			
一指定為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資:			
除零所得稅後之公平值變動	17	(258,087)	(46,682)
一界定福利計劃之精算收益/(虧損)	33(b)	659	(1,909)
一分佔一間合營企業的其他全面收益		88,386	—
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(169,042)	(48,591)
年內除零所得稅後其他全面虧損		(597,466)	(251,534)
年內全面收益/(虧損)總額		(473,368)	22,381
由以下人士應佔:			
本公司股東		(446,684)	30,523
非控股權益		(26,684)	(8,142)
		(473,368)	22,381

綜合財務狀況表

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 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	873,838	946,002
投資物業	13	6,126,836	5,016,741
預付土地租金	14	23,976	19,763
商譽	15	142,609	62,769
於一間合營企業之投資	16	766,995	526,430
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	17	481,982	740,069
就收購業務已付之按金	18	150,887	186,482
就收購投資物業已付之按金		17,267	11,932
預付款項、按金及其他應收款項	22	2,434	5,860
非流動資產總值		8,586,824	7,516,048
流動資產			
持作出售物業	19	90,618	96,932
存貨	20	1,462	1,015
應收賬款	21	26,455	14,979
預付款項、按金及其他應收款項	22	106,569	228,447
應收一間合營企業款項	16	239,295	252,962
應收關連公司款項	23	417	736
受限制現金	24	23,269	277,682
現金及現金等價物	24	2,643,555	3,077,743
流動資產總值		3,131,640	3,950,496
流動負債			
應付賬款	25	213,543	141,150
其他應付款項及應計款項	26	344,199	294,268
應付關連公司款項	23	32,339	634
銀行借款	27	234,223	1,807,907
可贖回可轉換股本工具	28	–	609,725
可換股債券	29	429,803	–
應付所得稅		39,739	27,755
賠償撥備	31	222,174	497,329
流動負債總額		1,516,020	3,378,768
流動資產淨值		1,615,620	571,728
資產總值減流動負債		10,202,444	8,087,776

綜合財務狀況表

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 (經重列)
非流動負債			
應付關連公司款項	23	31,486	32,160
銀行借款	27	2,062,263	224,322
可換股債券	29	–	413,074
擔保債券	30	2,281,437	2,258,365
衍生金融工具	32	54,120	–
界定福利計劃	33(b)	15,535	16,609
遞延稅項負債	34	752,760	682,562
非流動負債總額		5,197,601	3,627,092
資產淨值		5,004,843	4,460,684
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	35	676,659	676,659
儲備	37(a)	2,983,931	3,543,761
非控股權益		3,660,590	4,220,420
		1,344,253	240,264
權益總額		5,004,843	4,460,684

董事
錢旭

董事
蕭健偉

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔											非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	
	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註37(b))	資本及 其他儲備 港幣千元	可換取債券 權益儲備 港幣千元	金融資產 重估儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註37(c))	界定福利 計劃儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			合計 港幣千元
於二零一五年一月一日	675,059	1,694,873	367,278	178,184	5,336	247,321	-	33,342	3,004	(1,737)	959,177	4,161,837	150,131	4,311,968
年內溢利(經重列)	2.2(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,786	276,786	(2,871)	273,915
年內其他全面收益/(虧損):														
-按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資:														
除零所得稅後之公平值變動	-	-	-	-	-	(46,682)	-	-	-	-	(46,682)	-	-	(46,682)
-匯兌差額:														
換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(178,830)	-	-	-	(178,830)	(5,271)	(184,101)	
於進行下列事項後作出重新分類調整														
-出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,343	-	-	-	2,343	-	2,343	
-出售一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	19,348	-	-	-	19,348	-	19,348	
-分佔下列項目其他全面虧損:														
-一間合營企業	-	-	-	-	-	-	(20,021)	-	-	-	(20,021)	-	(20,021)	
-一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	(20,512)	-	-	-	(20,512)	-	(20,512)	
-界定福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,909)	-	(1,909)	-	(1,909)	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(46,682)	(197,672)	-	(1,909)	276,786	30,523	(8,142)	22,381	
購股權獲轉換時發行股份	35	1,600	10,229	(4,011)	-	-	-	-	-	-	7818	-	7818	
出售附屬公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,320)	(18,320)	
一間附屬公司之非控股權益持有人出資 以權益結算之購股權安排	36(a)	-	-	20,242	-	-	-	-	-	-	20,242	-	20,242	
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	676,659	1,705,102*	367,278*	194,415*	5,336*	247,321*	(46,682)*	(164,330)*	3,004*	(3,646)*	1,235,963*	4,220,420	240,264	4,460,684
於二零一六年一月一日:														
如前呈報	2.2(a)(ii)	676,659	1,705,102	367,278	194,415	5,336	247,321	(28,350)	3,004	(3,646)	1,217,631	4,220,420	240,264	4,460,684
採納香港財務報告準則第9號均往年調整		-	-	-	-	-	-	(18,332)	-	-	18,332	-	-	-
經重列		676,659	1,705,102	367,278	194,415	5,336	247,321	(46,682)	3,004	(3,646)	1,235,963	4,220,420	240,264	4,460,684
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,375	115,375	8,723	124,098
年內其他全面收益/(虧損):														
-按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資:														
除零所得稅後之公平值變動	-	-	-	-	-	(258,087)	-	-	-	-	(258,087)	-	(258,087)	
-匯兌差額:														
換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(328,131)	-	-	-	(328,131)	(53,731)	(381,862)	
-分佔一間合營企業其他全面收益(虧損)	-	-	-	-	57,451	-	(33,951)	-	-	-	23,500	18,324	41,824	
-界定福利責任之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	659	-	659	-	659	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	57,451	(258,087)	(362,082)	-	659	115,375	(446,684)	(26,684)	(473,368)	
視作出售一間附屬公司(並無喪失控制權)	28	-	-	-	(113,146)	-	-	-	-	-	(113,146)	1,081,616	968,470	
收購一間附屬公司之非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,600)	(116,600)	
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,657	165,657	
於二零一六年十二月三十一日		676,659	1,705,102*	367,278*	194,415*	(50,359)*	247,321*	(304,769)*	3,004*	(2,987)*	1,351,338*	3,660,590	1,344,253	5,004,843

* 此等儲備賬包括於二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表之綜合儲備港幣2,983,931,000元(二零一五年:港幣3,543,761,000元)。

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 (經重列)
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		171,881	341,033
就下列項目作出之調整：			
一間附屬公司議價購買收益	39	(12,372)	-
銀行利息收入	5	(32,686)	(27,228)
其他利息收入	5	(10,741)	(14,075)
政府補助	5	(658)	(1,397)
投資物業之公平值收益淨額	13	(80,819)	(99,344)
一項衍生金融工具之公平值收益	5	(13,468)	-
出售附屬公司之收益	40	-	(202,241)
出售一間聯營公司之收益		-	(174,335)
視作出售一間聯營公司部分權益之收益		-	(46,593)
出售一項土地使用權之收益	5	(386)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	159	41
折舊	12	35,506	37,175
預付土地租金攤銷	14	303	3,095
賠償(撥備撥回)/撥備淨額	31	(250,720)	12,394
以權益結算之購股權開支	36(a)	-	20,242
界定福利計劃成本	33(a)	1,028	814
財務費用	6	304,879	178,850
分佔一間合營企業溢利	16(b)	(12,255)	(4,676)
分佔一間聯營公司虧損		-	381
營運資金變動前經營溢利			
存貨減少/(增加)		(447)	183
應收賬款增加		(4,544)	(2,064)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		2,705	(21,319)
應收關連人士款項增加		(674)	-
應付賬款增加		15,444	68,366
其他應付款項及應計款項增加/(減少)		(55,216)	11,304
界定福利計劃減少		(421)	(419)
經營業務所得現金			
已付中國大陸所得稅		(12,610)	(15,250)
賠償和解金	31	(5,518)	(4,955)
經營業務所得現金流量淨額			
		38,370	59,982

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 (經重列)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	12	(8,277)	(16,219)
收購投資物業		(392,948)	(279,529)
收購土地使用權		(6,247)	-
收購附屬公司	39	(287,017)	-
投資於一間合營企業		(186,486)	(90,683)
收購一項按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		-	(29,523)
就收購業務已付之按金		(106,580)	(186,482)
就收購一項土地使用權已付之按金		-	(11,932)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		428	86
出售土地使用權之所得款項		14,862	-
出售附屬公司之所得款項		-	376,475
出售一間聯營公司之所得款項		-	24,982
就收購一間合營企業已付之按金退款		138,601	-
一間合營企業還款淨額		-	10,871
墊付予第三方之貸款還款淨額		30,443	380,737
墊付予一名第三方之款項		-	(7,248)
已收利息		35,420	69,210
收購時於三個月後到期之定期存款減少/(增加)		(5,484)	17,338
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		(773,285)	258,083
融資活動之現金流量			
附屬公司非控股權益持有人出資		426,332	116,595
新造貸款		1,517,197	644,502
償還貸款		(1,540,967)	(1,123,646)
發行擔保債券		-	2,256,760
關連公司墊款/(墊付予關連公司之款項)淨額		36	(1,795)
收購一間附屬公司之非控股權益		(116,600)	-
已付利息		(245,703)	(131,070)
行使購股權	35	-	7,818
已收政府補助		-	21,320
融資活動所得現金流量淨額		40,295	1,790,484

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 (經重列)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		(694,620)	2,108,549
於年初之現金及現金等價物		3,345,282	1,214,276
匯率變動之影響淨額		535	22,457
於年末之現金及現金等價物		2,651,197	3,345,282
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	24	824,364	1,047,123
定期存款	24	1,842,460	2,308,302
減:受限制現金	24	(23,269)	(277,682)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	24	2,643,555	3,077,743
加:受限制現金		23,269	277,682
減:收購時於三個月後到期之非抵押定期存款		(15,627)	(10,143)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		2,651,197	3,345,282

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事下列業務：

- 中華人民共和國（「中國」）大陸（「中國大陸」）之商業地產租賃，以及提供相關管理服務，並於中國北京經營一間酒店；及
- 提供物流服務，包括倉庫設施租賃及提供相關管理服務。

董事認為，本公司之直屬控股公司為北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司），而本公司之最終控股公司為北京控股集團有限公司（「北控集團」，於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會（「北京國資委」）全資擁有）。

有關主要附屬公司之資料

本公司於二零一六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
中國物流基礎設施（控股）有限公司 （「中國物流」）	英屬處女群島/香港	100美元	65	65	投資控股
廣州光明房產建設有限公司 （「廣州光明」） ^{^^#}	中國/中國大陸	28,080,000美元	-	98.90	持有及出租購物廣場
北京金都假日飯店有限公司 （「金都假日飯店」） ^{^^#}	中國/中國大陸	11,520,000美元	-	100	經營酒店
天津萬士隆國際物流有限公司 ^{^^#}	中國/中國大陸	6,660,000美元	-	45.50*	提供物流服務
北建（上海）倉儲有限公司 （「凡宜和上海」） [^]	中國/中國大陸	98,500,000美元	-	65	提供物流服務
廈門遜達洪通倉儲物流有限責任公司 （「廈門遜達」） ^{^^#}	中國/中國大陸	人民幣 135,000,000元	-	80	提供物流服務

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料（續）

有關主要附屬公司之資料（續）

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	所持應佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 （「眉山遜達」） ^{^^}	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	60	提供物流服務
衢州通成農業發展有限公司 （「衢州通成」） [#]	中國／中國大陸	人民幣 249,800,000元	-	100	物流設施發展
天域萬隆物流（天津）有限公司 ^{^#}	中國／中國大陸	9,800,000美元	-	45.50*	物流設施發展
天津中漁置業有限公司 ^{^^#}	中國／中國大陸	人民幣 112,500,000元	-	60	物流設施發展
北京允中投資諮詢有限公司 ^{^#}	中國／中國大陸	10,000,000美元	-	100	辦公室管理
北京北建昱達投資諮詢有限公司 ^{^#}	中國／中國大陸	人民幣 2,000,000元	-	100	辦公室管理

[^] 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^{^^} 根據中國法律註冊為中外合資企業。

^{^^^} 根據中國法律註冊為外商合資企業。

[#] 並無經香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

* 該等實體因本公司透過非全資附屬公司對其有控制權而入賬列為附屬公司。

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

於二零一六年十二月三十一日，附屬公司賬面總額為港幣3,068,373,000元（二零一五年：港幣3,434,098,000元）之若干股權已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押（附註27(a)(iii)）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.1 編製基準

本財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表已按照歷史成本法編製,惟投資物業、一項衍生金融工具、界定福利計劃及按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資按公平值計量除外。本財務報表以港幣呈列,除另有指明外,所有數值均四捨五入至最接近之千位數(「港幣千元」)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六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之實體(包括結構性實體)。當本集團可獲得或有權獲得自參與投資對象營運所得可變回報,且有能力運用其對投資對象之權力(即賦予本集團現時主導投資對象相關活動之能力之現有權利)影響該等回報,即取得控制權。

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

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

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬,並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。本集團會就會計政策中可能存在之相異之處作出相應調整,使其相符一致。

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.1 編製基準（續）

綜合基準（續）

倘有事實及情況顯示，上述有關附屬公司之會計政策所闡述控制權三項要素中之一項或以上出現變化，則本集團會重新評估是否仍然控制投資對象。附屬公司之所有權權益變動（並無喪失控制權）乃按權益交易入賬。

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

2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資實體：應用綜合入賬除外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	釐清可接納折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂本

除與編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本、香港財務報告準則第11號修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本、香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所載之若干修訂本外，新訂準則及修訂本之性質及影響描述如下：

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (a) 本集團根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)之過渡條文選擇自二零一六年一月一日起提早採納及初步應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)。

於二零一四年九月,香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本,將金融工具專案之各個階段合併,取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之各個舊有版本。該準則引進分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。採納香港財務報告準則第9號產生之影響概述如下:

(i) 分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產之分類及計量並無重大影響。本集團繼續以公平值計量先前所有以公平值持有之金融資產。股本投資於初步確認時確認為「按公平值入賬並於損益內處理之金融資產」,惟當一項股本投資既非持作買賣亦非於業務合併中由收購方確認之或然代價時,可以不可撤回地選擇將之確認為「按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產」則作別論。當本集團終止確認股本投資時,就該等投資於其他全面收益記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

本集團之股本投資現時包括香港及澳洲上市股份(統稱「上市股本投資」)。根據香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」,上市股本投資分類為可供出售投資,並按公平值計量。於提早採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)後,基於上市股本投資並非持作買賣,本集團已不可撤回地選擇以按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產之方式確認該等投資。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

(a) (續)

(i) 分類及計量(續)

各類金融資產於初步應用日期之分類及計量類別如下：

金融資產	計量類別		賬面金額		差額 港幣千元
	原有準則 (香港會計準則第39號)	新訂準則 (香港財務報告 準則第9號)	原有準則 (香港會計準則 第39號) 港幣千元	新訂準則 (香港財務報告 準則第9號) 港幣千元	
上市股本投資	可供出售投資 (按公平值)	按公平值入賬並於其他 全面收益內處理之 股本投資	740,069	740,069	-
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	227,946	227,946	-
應收賬款	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	14,979	14,979	-
應收一間合營企業款項	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	252,962	252,962	-
應收關連公司款項	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	736	736	-
受限制現金	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	277,682	277,682	-
現金及現金等價物	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	3,077,743	3,077,743	-

採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對本集團金融資產於二零一六年一月一日(即初步應用日期)之賬面金額並無重大影響。

由於本集團於二零一六年一月一日前並無任何指定為按公平值入賬並於損益內處理之金融負債，故於二零一六年一月一日採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對本集團金融負債之分類及計量亦無影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動（續）

(a) （續）

(ii) 減值

根據香港會計準則第39號，倘分類為可供出售之股本投資出現減值，則包含收購成本與即期公平值差額減去該投資過往於損益確認之任何減值虧損得出之金額，會從其他全面收益移除並於損益確認。分類為可供出售股本投資之減值虧損不會透過損益撥回。公平值於減值後之增加直接於其他全面收益確認。

於提早採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）後，本集團已不可撤回地選擇將上市股本投資確認為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產。按此分類，本集團將不會於損益確認上市股本投資之減值虧損，而所有公平值變動將保留於其他全面收益，直至該等投資出售為止；屆時該等投資之任何累計公平值變動將由金融資產重估儲備轉撥至保留溢利。

因此，採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）對於截至二零一五年十二月三十一日止年度已於損益就本集團分類為可供出售之股本投資確認之減值虧損會計處理構成影響。本集團已就此作出過往年度調整，有關影響現概述如下：

- 截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他開支及年內溢利分別減少及增加港幣18,332,000元；
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額及不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額分別減少港幣28,350,000元及增加港幣46,682,000元；
- 於二零一五年十二月三十一日之保留溢利及可供出售投資重估儲備分別增加及減少港幣18,332,000元；
- 可供出售投資重估儲備已重新命名為金融資產重估儲備；及
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利金額均增加0.27港仙。

除香港財務報告準則第9號（二零一四年）外，本集團並無提早採納任何已頒佈但未生效之新訂準則、詮釋或修訂本。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動（續）

(b) 香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善之地方。該等修訂本釐清：

- (i) 香港會計準則第1號之重要性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註之呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會或不會重新分類至損益之項目。

再者，該等修訂本釐清在財務狀況報表及損益表呈列額外小計時適用之規定。該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

(c) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則為收入反映經營業務（資產構成其一部分）產生經營利益之模式，而非透過使用資產耗用之經濟利益。因此，收入法不能用於折舊物業、廠房及設備，並僅於非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂本按未來適用法應用。由於本集團並無使用收入法計算其非流動資產折舊或攤銷，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。

(d) 於二零一四年十月頒佈之「二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則年度改進」載有多項香港財務報告準則之修訂本。該等修訂本之詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」：釐清出售計劃或向擁有人進行分派之計劃轉變不應被視為新出售計劃，而是對於原有計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號規定之應用並無改變。該等修訂本亦釐清，更改出售方法不會改變持作出售之非流動資產或出售組別之分類日期。該等修訂本按未來適用法應用。由於本集團於年內並無持作出售之出售組別，故該等修訂本對本集團並無影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款之交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號修訂本	應用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」 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約收入 ²
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號「與客戶訂約收入」 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂本 ⁵

¹ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

⁵ 於二零一七年或二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效，可提早應用

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

- (a) 香港會計師公會於二零一六年八月頒佈之香港財務報告準則第2號修訂本處理三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份付款之交易之影響；為僱員履行與以股份付款相關之稅務責任而預扣若干金額之以股份付款交易（附有淨額結算特質）之分類；以及修改以股份付款交易之條款及條件以令其分類由現金結算改為權益結算時之會計方法。該等修訂本釐清計量以權益結算之以股份付款時就歸屬條件使用之入賬方法亦適用於以現金結算之以股份付款。該等修訂引入一個例外情況，致使在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額之以股份付款交易（附有淨額結算特質）會全數分類為以權益結算之以股份付款交易。再者，該等修訂本釐清，倘以現金結算之以股份付款交易之條款及條件有所修改，令其成為以權益結算之以股份付款交易，則該交易自修改日期起作為以權益結算之交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

- (b) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產之規定之不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產構成一項業務時，全數確認收益或虧損。就涉及不構成一項業務之資產之交易而言，交易產生之收益或虧損於投資者之損益確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂本將按未來適用法應用。香港會計師公會於二零一六年一月移除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本之前訂強制生效日期，並會於完成對聯營公司及合營企業之會計方法作更廣泛審查後釐定新的強制生效日期。然而，該等修訂本現時可供應用。
- (c) 香港財務報告準則第15號確立一套全新五步曲模型，將與客戶訂約產生之收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入乃按反映實體預期為交換向客戶轉移貨品或服務所享有代價之金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性之方法。該準則亦引進廣泛之質化及量化披露規定，包括分開計算總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代各項香港財務報告準則之所有現行收入確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以處理該準則之實施問題，包括識別履約責任、主事人與代理人及知識產權特許之應用指引以及過渡事宜。該等修訂本亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用，並降低應用該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，現正評估於採納香港財務報告準則第15號時之影響。
- (d) 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（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（常務詮釋委員會）—詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第27號「評價涉及租賃法律形式之交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，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支付租金之負債（即租賃負債）及將代表可使用相關資產之權利確認為資產（即有使用權資產）。除非符合香港會計準則第40號內投資物業之定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因支付租金而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更以及因用於釐定租金之一項指數或比率變更而引致未來租金變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為對有使用權資產之調整。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計方法。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則將所有租賃分類，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採納香港財務報告準則第16號，現正評估於採納香港財務報告準則第16號時之影響。

(e) 香港會計準則第7號之修訂本要求實體作出披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生負債之變動，包括現金流及非現金流改變所產生之變動。該等修訂本將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

(f) 香港會計準則第12號之修訂本雖然可更廣泛地應用於其他情況，但其頒佈目的為處理就以公平值計量之債務工具之相關未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂本釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額時，需要考慮稅務法例是否限制於可扣減暫時差額轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源。再者，該等修訂本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能包括收回超過賬面金額之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

(g) 於二零一七年三月頒佈之「二零一四年至二零一六年週期之香港財務報告準則年度改進」載有多項香港財務報告準則之修訂本。適用修訂本之詳情如下：

- 香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」：透過指明無須就按照香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之附屬公司、合營企業或聯營公司（或於合營企業或聯營公司之權益之一部分）遵守若干披露規定，釐清該準則之範圍。
- 香港會計準則第28號「於聯營公司或合營企業之投資」：釐清當一間屬創投資本組織或互惠基金、單位信託及類似實體（包括投資掛鈎保險基金）之實體持有或透過有關實體間接持有於聯營公司或合營企業之投資時，該實體可按照香港財務報告準則第9號「金融工具」選擇按公平值入賬並於損益內處理該等投資之計量。實體於初步確認聯營公司或合營企業時應就各聯營公司或合營企業分開作出有關選擇。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

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

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

收購方將予轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價以公平值計量，而公平值之變動於損益確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，其後結算於權益內列賬。

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

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

業務合併及商譽（續）

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

公平值計量

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

公平值計量（續）

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

非金融資產減值

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

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

關連人士

在以下情況，有關人士會被視為本集團之關連人士：

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（不包括在建工程）按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

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

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

酒店物業	40年
樓宇	租約期及40年（以較短者為準）
租賃物業裝修	租約期及4年（以較短者為準）
廠房及機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

倘一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則該項目之成本會按合理基準分攤至各部分，而各部分則分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度結束時進行檢討及調整（如適用）。

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

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

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

已落成投資物業及在建投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

已落成投資物業或在建投資物業報廢或出售所產生之任何收益或虧損於報廢或出售期間之損益內確認。

經營租賃

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

經營租賃下之預付土地租金初步以成本列賬,其後會於租期以直線法確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

本集團於成為金融資產合約條文之訂約方之時初步確認該等工具。

以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。

金融資產於初步確認時分類為按攤銷成本計量之債務工具及指定為按公平值計量並於其他全面收益內處理之股本投資(損益保留於其他全面收益內,不作重分類)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

該分類視乎金融資產屬債務或股本工具而定。

倘屬下列情況，則金融工具會分類為債務工具：

- (a) 資產於目標為藉持有資產收取合約現金流之業務模型內持有；及
- (b) 金融資產合約條款於指定日產生僅支付本金及利息之現金流。

所有其他金融資產乃按公平值計量並於損益內處理，惟就並非持作買賣之股本工具投資而言，本集團可能會選擇於初步確認時在其他全面收益呈列收益及虧損。

於初步確認時，本集團按公平值另加收購金融資產直接產生之交易成本計量該金融資產。

其後計量

金融資產之其後計量按其分類如下：

- (i) 按攤銷成本計量之債務工具
當金融資產被終止確認或出現減值並利用實際利率法經過攤銷過程時，其後按攤銷成本計量且不屬對沖關係一部分之債務投資之收益或虧損會於損益確認。
- (ii) 按公平值計量並於其他全面收益內處理之股本工具
本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資的未變現及已變現公平值收益及虧損，則其後不會重新分類公平值收益及虧損至損益。來自該等投資的股息於代表投資回報期間會繼續於損益確認。

重新分類

當及僅當本集團管理債務投資之業務模型有變時，本集團方須將所有受影響之資產重新分類。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

終止確認

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

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

當本集團已轉讓自資產收取現金流之權利或已訂立轉付安排時,便會評估其是否已保留資產擁有權之風險及回報以及其程度。當其既無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報,且無轉讓該資產之控制權時,本集團按其繼續涉及資產之程度確認已轉讓的資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留之權利及義務之基準計量。

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

減值

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

資產賬面金額可透過使用撥備賬沖減,而有關虧損在損益內確認。利息收入採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流之利率,按經減少賬面金額持續累計。當估計日後無法收回時,而所有抵押品已變現或已轉予本集團時,本集團會撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計量並於損益內處理之金融負債以及貸款及借款(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認;倘屬貸款及借款,則會扣除直接產生之交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項、應付關連人士款項、銀行借款、可贖回可轉換股本工具以及擔保債券。

其後計量

金融負債其後視乎分類計量如下:

(i) 按公平值計量並於損益內處理之金融負債

按公平值計量並於損益內處理之金融負債包括持作買賣金融負債及於初步確認時指定為按公平值計量並於損益內處理之金融負債。

金融負債如為於短期內購回而收購,則會分類為持作買賣。該分類包括本集團所訂立並非指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中之對沖工具之衍生金融工具。獨立之內嵌式衍生工具亦分類為持作買賣,惟倘指定為有效對沖工具則作別論。持作買賣負債之收益或虧損會於損益確認。於損益確認之公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取之利息。

於初步確認時指定為按公平值計量並於損益內處理之金融負債會於初步確認當日及僅於符合香港財務報告準則第9號之標準時指定。本集團並無指定任何金融負債為按公平值計量並於損益內處理。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量(續)

(ii) 貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響並不重大者，在該情況下則按成本列示。當負債終止確認，收益及虧損會透過實際利率攤銷過程在損益確認。

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

(iii) 財務擔保合約

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

終止確認

金融負債於負債下之責任已履行、取消或屆滿時終止確認。

當以來自同一位貸款人而條款極為不同之金融負債代替現有金融負債或對現有負債之條款作出重大修訂時，上述替換或修訂會被視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而有關賬面金額之差額會於損益確認。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

可換股債券

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

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

抵銷金融工具

倘現時存在一項可在法律上強制執行之權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

持作出售物業

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

存貨

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

現金及現金等價物

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

本集團採用負債法，就於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目就財務申報之賬面金額之所有暫時差額作出遞延稅項撥備。

本集團就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，除非：

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅（續）

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

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

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

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

倘有在法律上可強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可相互抵銷。

政府補助

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

收入確認

收入於可能為本集團帶來經濟利益及能可靠地計算時確認，基準如下：

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款

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

就於二零零二年十一月七日之後之授出而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參照於授出日期之公平值計量。公平值乃由外部估值師使用二項式模型釐定，其進一步詳情載於財務報表附註36。

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

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

本集團不會就因非市場表現及／或服務條件未達成而最終並無歸屬之獎勵確認開支。倘獎勵包括某項市場或不歸屬條件，則有關交易將作為已歸屬處理，不論該項市場或不歸屬條件是否得以達成，前提為所有其他表現及／或服務條件均已達成。

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

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

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利／虧損時之額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款(續)

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

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

其他僱員福利(退休金計劃)

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

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

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

借款成本

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

外幣

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

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

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

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

就綜合現金流量表而言，本公司及若干於中國大陸成立之附屬公司之現金流按現金流日期當時之匯率換算為港幣。該等實體於整年內頻繁地經常產生之現金流按年內之加權平均匯率換算為港幣。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計

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

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

投資物業與自用物業之間之分類

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

投資物業公平值之估計

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

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

投資物業公平值之估計之進一步詳情（包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析）載於財務報表附註13。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計（續）

酒店業務控制權

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

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

將本集團作為主要股東之實體分類為按公平值計量並於其他全面收益內處理之股本投資

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團為北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」）之主要股東，持有15.31%股權。董事認為，由於本集團所擁有北控醫療健康董事會之表決權力少於20%，故本集團對北控醫療健康並無重大影響力，而於北控醫療健康之投資乃分類為按公平值計量並於其他全面收益內處理之股本投資。

於二零一五年四月十七日，本公司向一間於澳洲證券交易所上市之公司（「海口買家」）出售Rayport Limited（「Rayport」）及其附屬公司全部股權，以換取海口買家83,000,000股新股份（相當於海口買家已發行股本16.59%）作為代價。該交易令本公司於海口買家之股權增至108,628,000股股份，而本集團成為海口買家當時之主要股東。董事認為，由於本集團所擁有海口買家董事會之表決權力少於20%，故本集團對海口買家並無重大影響力，而於海口買家之投資乃分類為按公平值計量並於其他全面收益內處理之股本投資。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽之相關業務分部現金產出單位之可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。評估可收回金額需要運用估計及假設，如識別已落成投資物業及若干在建投資物業之可比較市場交易；及若干在建投資物業之長期租金率（考慮目前及過往租金、價格趨勢及相關因素）、貼現率、經營成本、未來現金需要及經營表現（包括出租率）。該等估計及假設涉及風險及不明朗因素。因此，情況可能出現變化，影響該等預測及影響現金產出單位之可收回金額，繼而影響商譽減值評估。於二零一六年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之商譽賬面金額為港幣142,609,000元（二零一五年：港幣62,769,000元），詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計（續）

應收賬款及其他應收款之減值

本集團之應收賬款及其他應收款項之減值撥備政策乃根據對賬款之可收回性及賬齡之分析以及管理層之估算而定。於評估該等應收款項之最終變現額時，須作出大量估算，包括每名債務人之現時信譽及過往收賬記錄。倘債務人之財務狀況惡化，導致其還款能力受到影響，將須作出額外減值撥備。於二零一六年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之應收賬款及其他應收款項賬面金額分別為港幣26,455,000元（二零一五年：港幣14,979,000元）及港幣101,668,000元（二零一五年：港幣227,946,000元），詳情載於財務報表附註21及22。

賠償撥備

誠如財務報表附註31所進一步披露，廣州光明（本集團之附屬公司）因未能按照於過往年度協定之重置安排履行向若干原址物業業主及租戶賠償之責任而涉及所產生之若干法律程序。管理層於考慮所有可得之資料（如過往訴訟結果、與地方政府機關及若干原址物業業主及租戶的最新磋商進度、相關規則和法律以及法律意見）後，按其最佳估計釐定賠償撥備。倘申索及磋商之最終結果有別於管理層之估計，則有關差異會影響商定賠償責任年度之賠償撥備。

即期稅項及遞延稅項

本集團於香港及中國大陸須繳納所得稅。本集團謹慎評估有關適用稅務法規對其交易之影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。若有關事項之最終稅款與原先之入賬額不同，則有關差異將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零一六年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為負債之應付即期稅項之賬面金額為港幣39,739,000元（二零一五年：港幣27,755,000元）。

倘可能有應課稅溢利可供動用虧損抵銷，則本集團會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層於釐定可確認之遞延稅項資產金額時，須按可能錄得未來應課稅溢利之時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無確認任何遞延稅項資產（二零一五年：無）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

購買價分配

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與若干第三方訂立股權轉讓協議，以收購廈門遜達80%股權、青島京昌順食品有限公司(「京昌順」)80%股權、眉山遜達60%股權及海南遜達倉儲有限責任公司(「海南達通」)80%股權(統稱「該等收購事項」)。將購買價分配至須作重大公平值調整之項目(如物業)涉及依照物業於活躍市場上之現時價格、估計全年租金收入及應收款項之可收回程度等關鍵假設作出重大管理層判斷及估計。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已就該等收購事項於損益確認議價購買收益港幣12,372,000元，並於綜合財務狀況表確認商譽港幣79,840,000元。該等收購事項之進一步詳情載於財務報表附註39。

認沽期權之公平值

認沽期權分類為衍生金融工具，並按公平值列賬。本集團參照估計市盈率、貼現率及各個可能出現之結果之概率估計認沽期權之公平值。為認沽期權定價及估值時使用之方法及假設具主觀性，並須作出不同程度之判斷，可能導致公平值及結果顯著不同。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有兩個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業業務分部從事中國大陸之商業地產租賃、提供相關管理服務以及中國北京之酒店業務；及
- (b) 物流業務分部從事提供物流服務，包括倉庫設施租賃及提供相關服務。

管理層獨立監察本集團之經營分部業績，以就資源分配及表現評估制定決策。分部表現按可呈報分部溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量方式)評估。經調整除稅前溢利／虧損之計量方式與本集團除稅前溢利／虧損之計量方式一致，惟有關計量不包括利息收入、財務費用以及總辦事處及公司收入／開支。

分部資產不包括應收一間合營企業及關連公司款項、受限制現金、現金及現金等價物以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一六年 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 (經重列)
分部收入：						
向外部客戶銷售	140,652	154,615	177,314	141,957	317,966	296,572
投資物業之公平值收益淨額	19,929	32,344	60,890	67,000	80,819	99,344
	160,581	186,959	238,204	208,957	398,785	395,916
對賬：						
一間附屬公司議價購買收益					12,372	-
出售附屬公司之收益					-	202,241
出售一間聯營公司之收益					-	174,335
視作出售一間聯營公司部分權益之收益					-	46,593
出售一項土地使用權之收益					386	-
一項衍生工具之公平值收益					13,468	-
銀行利息收入					32,686	27,228
其他利息收入					10,741	14,075
其他未分配收益					9,902	6,788
收入、其他收入及收益淨額					478,340	867,176
分部業績：						
本集團	275,249	22,788	153,998	118,920	429,247	141,708
分佔下列項目溢利/(虧損)：						
一間合營企業	-	-	12,255	4,676	12,255	4,676
一間聯營公司	-	(381)	-	-	-	(381)
	275,249	22,407	166,253	123,596	441,502	146,003
對賬：						
一間附屬公司議價購買收益					12,372	-
出售附屬公司之收益					-	202,241
出售一間聯營公司之收益					-	174,335
視作出售一間聯營公司部分權益之收益					-	46,593
出售一項土地使用權之收益					386	-
一項衍生工具之公平值收益					13,468	-
銀行利息收入					32,686	27,228
其他利息收入					10,741	14,075
其他未分配收益					9,902	6,788
匯兌虧損淨額					(15,082)	(56,964)
公司及其他未分配開支					(29,215)	(40,416)
財務費用					(304,879)	(178,850)
除稅前溢利					171,881	341,033

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一六年 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 (經重列)
分部資產	2,922,603	3,324,477	5,729,423	4,099,739	8,652,026	7,424,216
對賬： 公司及其他未分配資產					3,066,438	4,042,328
資產總值					11,718,464	11,466,544
分部負債	(402,415)	(726,923)	(323,860)	(162,404)	(726,275)	(889,327)
對賬： 公司及其他未分配負債					(5,987,346)	(6,116,533)
負債總額					(6,713,621)	(7,005,860)
其他分部資料						
折舊： 分部資產	33,307	35,098	2,150	2,035	35,457	37,133
公司及其他未分配資產					49	42
					35,506	37,175
攤銷	-	-	303	3,095	303	3,095
於一間合營企業之投資	-	-	766,995	526,430	766,995	526,430
賠償(撥備撥回)/撥備淨額	(250,720)	12,394	-	-	(250,720)	12,394
其他未分配非現金開支					67,479	40,696
資本開支*： 分部資產	2,049	148,139	1,465,036	284,322	1,467,085	432,461
公司及其他未分配資產					-	56
					1,467,085	432,517

* 資本開支包括添置之物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金(包括收購附屬公司之資產)。

地區資料

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

有關主要客戶之資料

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何單一外部客戶為本集團之各年收入總額貢獻逾10%。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入指(1)來自投資物業之已收及應收租金收入總額（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）；(2)來自酒店業務之服務收入（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）；及(3)所提供服務之管理費收入（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）。

本集團收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入		
租金收入總額	217,087	194,384
酒店業務	90,967	96,274
管理費	9,912	5,914
	317,966	296,572
其他收入		
銀行利息收入	32,686	27,228
其他利息收入	10,741	14,075
政府補助	658	1,397
其他	9,244	5,391
	53,329	48,091
收益		
出售一項土地使用權之收益	386	-
一項衍生金融工具之公平值收益（附註32）	13,468	-
	13,854	-
其他收入及收益	67,183	48,091

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

6. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款利息	86,954	96,621
可換股債券利息	22,465	24,609
可換股債券應計利息(附註29)	45,418	40,696
擔保債券利息	150,042	16,924
總計	304,879	178,850

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除下列各項後達致：

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
租金收入直接成本		32,534	29,500
酒店業務成本		30,300	32,985
已提供服務成本		1,322	2,726
折舊*	12	35,506	37,175
預付土地租金攤銷	14	303	3,095
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金		6,004	4,869
出售物業、廠房及設備項目之虧損***		159	41
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註8))：*			
薪金、津貼及實物利益		68,766	59,480
以權益結算之購股權開支**	36(a)	-	20,242
界定供款計劃供款		12,560	10,327
界定福利計劃成本	33(a)	1,028	814
		82,354	90,863
外匯差額淨額***		15,082	56,964

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

7. 除稅前溢利(續)

* 上文披露之折舊及僱員福利開支包括港幣17,037,000元(二零一五年:港幣17,417,000元)及港幣16,298,000元(二零一五年:港幣13,907,000元)計入綜合損益表中之「銷售及服務成本」內。

** 此項目計入綜合損益表中之「行政開支」內。

*** 此等項目計入綜合損益表中之「其他開支」內。

8. 董事薪酬

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

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金		1,915	1,707
其他酬金:			
薪金、津貼及實物利益		2,236	1,821
表現相關花紅	(a)	1,046	1,241
以權益結算之購股權開支	(b)	-	8,002
退休金計劃供款		103	-
		3,385	11,064
		5,300	12,771

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	表現 相關花紅 港幣千元	以權益結算之 購股權開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
執行董事：						
錢旭先生	180	1,354	561	-	-	2,095
蕭健偉先生	162	-	50	-	-	212
洪任毅先生	138	-	-	-	-	138
遇魯寧先生	138	-	-	-	-	138
胡野碧先生	138	-	-	-	-	138
尹利湛先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)	74	537	70	-	9	690
李長鋒先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)	74	345	365	-	94	878
董麒麟先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)	74	-	-	-	-	74
趙建鑽先生(於二零一六年六月二十七日獲委任)	74	-	-	-	-	74
李書平先生(於二零一六年十二月五日獲委任)	11	-	-	-	-	11
姜新浩先生(於二零一六年六月十三日辭任)	72	-	-	-	-	72
于力先生(於二零一六年六月二十七日辭任)	90	-	-	-	-	90
	1,225	2,236	1,046	-	103	4,610
獨立非執行董事：						
葛根祥先生	138	-	-	-	-	138
陳進思先生	138	-	-	-	-	138
朱武祥先生	138	-	-	-	-	138
陳旭翔先生	138	-	-	-	-	138
宋立水先生	138	-	-	-	-	138
	690	-	-	-	-	690
合計	1,915	2,236	1,046	-	103	5,300

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

8. 董事薪酬（續）

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

附註：

- (a) 本公司若干執行董事可獲發花紅，金額參照本集團表現及個人表現釐定。
- (b) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據本公司之購股權計劃，若干董事就彼等向本集團提供之服務獲授購股權。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定及在損益確認，而列入過往年度之財務報表內之金額乃計入上文董事薪酬披露內。
- (c) 年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排（二零一五年：無）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括一名（二零一五年：一名）董事，其薪酬詳情載於上文附註8。年內其餘四名（二零一五年：四名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,947	4,098
以權益結算之購股權開支	—	2,194
退休金計劃供款	332	394
	4,279	6,686

薪酬介乎下列範圍內之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
零至港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	3	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	4
	4	4

於過往年度，非董事最高薪酬僱員就彼等向本集團提供之服務獲授購股權。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定及在損益確認，而列入過往年度之財務報表內之金額乃計入上文非董事最高薪酬僱員之薪酬披露內。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期－中國大陸		
年內支出	14,717	35,739
過往年度超額撥備	(915)	(301)
遞延(附註34)	33,981	31,680
年內稅項開支總額	47,783	67,118

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備(二零一五年：無)。

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	(141,016)		312,897		171,881	
按法定稅率計算之稅項開支	(23,315)	16.5	78,226	25.0	54,911	31.9
一間合營企業應佔溢利	-	-	(3,064)	(1.0)	(3,064)	(1.8)
一間於中國成立之附屬公司之 公司間貸款之利息收入之預扣稅影響 來自一間於中國成立之附屬公司之 租金收入之預扣稅影響	7,559	(5.4)	-	-	7,559	4.4
毋須課稅收入	(10,173)	7.2	(1,223)	(0.4)	(11,396)	(6.6)
不可扣稅開支	33,488	(23.7)	(55,131)	(17.6)	(21,643)	(12.6)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	-	-	22,343	7.1	22,343	13.0
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(360)	(0.1)	(360)	(0.2)
就過往期間之即期稅項作出調整	-	-	(915)	(0.3)	(915)	(0.5)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	7,907	(5.6)	39,876	12.7	47,783	27.8

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度(經重列)

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	300,293		40,740		341,033	
按法定稅率計算之稅項開支	49,548	16.5	10,185	25.0	59,733	17.5
一間合營企業及一間聯營公司應佔虧損/(溢利)	(741)	(0.2)	36	0.1	(705)	(0.2)
出售於中國成立之附屬公司之預扣稅影響	27,549	9.2	-	0.0	27,549	8.1
一間於中國成立之附屬公司之 公司間貸款之利息收入之預扣稅影響	7,651	2.5	-	0.0	7,651	2.2
一間於中國成立之附屬公司分派股息之 預扣稅影響	1,478	0.5	-	0.0	1,478	0.4
毋須課稅收入	(77,807)	(25.9)	(2,550)	(6.3)	(80,357)	(23.6)
不可扣稅開支	29,030	9.6	5,763	14.1	34,793	10.2
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	-	0.0	17,277	42.4	17,277	5.1
就過往期間之即期稅項作出調整	-	0.0	(301)	(0.7)	(301)	(0.1)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	36,708	12.2	30,410	74.6	67,118	19.7

分佔一間合營企業應佔所得稅港幣4,900,000元(二零一五年:港幣1,800,000元)計入綜合損益表之「分佔一間合營企業之溢利及虧損」內。

11. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃依照本公司股東應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數6,766,587,849股(二零一五年:6,761,162,775股)計算。

就截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額而言,由於年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股價券對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響或具有反攤薄影響,故並無對所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

11. 本公司股東應佔每股盈利(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃依照(i)本公司股東應佔年內溢利；及(ii)普通股加權平均數(已為反映於年初或授出日期(以較後者為準)行使所有具攤薄作用之購股權之影響作出調整)計算。由於過往年度內本公司之尚未轉換可換股債券及一間附屬公司之未轉換可贖回可轉換股本工具對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，因此本公司並對就視作轉換該等工具作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下資料計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利	115,375	276,786
	二零一六年	二零一五年
普通股數目		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,766,587,849	6,761,162,775
購股權之攤薄影響－普通股加權平均數	—	36,865,438
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	6,766,587,849	6,798,028,213

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元 (附註)	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度							
於二零一六年一月一日：							
成本	665,806	237,212	10,111	63,215	11,286	5,473	993,103
累計折舊	(23,581)	(6,099)	(3,839)	(11,013)	(2,569)	-	(47,101)
賬面淨額	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002
賬面淨額：							
於二零一六年一月一日	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002
添置	-	-	1,339	84	6,854	-	8,277
收購附屬公司(附註39)	-	5,079	1	9,029	920	1,383	16,412
轉撥	-	1,115	751	-	(522)	(1,344)	-
年內折舊撥備	(16,301)	(5,743)	(1,359)	(9,722)	(2,381)	-	(35,506)
出售	-	-	-	(145)	(303)	-	(448)
匯兌調整	(40,713)	(15,253)	(420)	(3,583)	(684)	(246)	(60,899)
於二零一六年十二月三十一日	585,211	216,311	6,584	47,865	12,601	5,266	873,838
於二零一六年十二月三十一日：							
成本	622,840	226,193	11,536	62,852	15,432	5,266	944,119
累計折舊	(37,629)	(9,882)	(4,952)	(14,987)	(2,831)	-	(70,281)
賬面淨額	585,211	216,311	6,584	47,865	12,601	5,266	873,838

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元 (附註)	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度							
於二零一五年一月一日：							
成本	696,997	118,365	3,442	70,555	9,545	7,948	906,852
累計折舊	(7,260)	(2,667)	(2,240)	(5,356)	(2,148)	-	(19,671)
賬面淨額	689,737	115,698	1,202	65,199	7,397	7,948	887,181
賬面淨額：							
於二零一五年一月一日	689,737	115,698	1,202	65,199	7,397	7,948	887,181
添置	-	138,121	7,217	1,793	4,181	549	151,861
年內折舊撥備	(17,210)	(5,677)	(1,914)	(10,200)	(2,174)	-	(37,175)
出售	-	-	-	(31)	(112)	-	(143)
出售附屬公司(附註40)	-	(7,946)	(17)	(1,665)	(344)	(3,830)	(13,802)
匯兌調整	(30,302)	(9,083)	(216)	(2,894)	(231)	806	(41,920)
於二零一五年十二月三十一日	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002
於二零一五年十二月三十一日：							
成本	665,806	237,212	10,111	63,215	11,286	5,473	993,103
累計折舊	(23,581)	(6,099)	(3,839)	(11,013)	(2,569)	-	(47,101)
賬面淨額	642,225	231,113	6,272	52,202	8,717	5,473	946,002

附註：於二零一六年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨額合共港幣52,990,000元(二零一五年：港幣58,530,000元)之若干樓宇，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註27(a)(i))。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

13. 投資物業

	附註	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年一月一日之賬面金額		4,596,734	613,183	5,209,917
添置		66	279,463	279,529
預付土地租金之資本化攤銷	14	–	1,127	1,127
轉撥		62,919	(62,919)	–
公平值調整收益淨額		50,256	49,088	99,344
出售附屬公司	40	(345,760)	–	(345,760)
匯兌調整		(189,873)	(37,543)	(227,416)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之賬面金額		4,174,342	842,399	5,016,741
收購附屬公司	39	1,004,719	38,482	1,043,201
添置		–	392,948	392,948
轉撥		519,137	(519,137)	–
公平值調整收益淨額		38,044	42,775	80,819
匯兌調整		(353,481)	(53,392)	(406,873)
於二零一六年十二月三十一日之賬面金額		5,382,761	744,075	6,126,836

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業包括九項（二零一五年：五項）已落成物業及三項（二零一五年：三項）在建物業。

已落成投資物業根據經營租賃出租予第三方及關連公司，進一步概要詳情載於財務報表附註43(a)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已質押賬面總額為港幣5,601,560,000元（二零一五年：港幣4,636,816,000元）之若干投資物業，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押（附註27(a)(ii)）。

- (b) 本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（二零一五年：國富浩華（香港）諮詢評估有限公司）進行之估值重估為港幣6,126,836,000元（二零一五年：港幣5,016,741,000元）。本集團高級管理層每年決定委任外聘估值師人選，以為本集團物業進行外部估值。甄選條件包括市場知識、獨立性及是否符合專業準則。本集團財務總監於進行估值時一直與估值師就估值假設及於估值進行後就估值結果進行討論。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

13. 投資物業(續)

附註:(續)

(b) (續)

公平值層級披露

於二零一六年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)(定義見香港財務報告準則第13號)。年內，公平值計量第一級(活躍市場報價)與第二級(重大可觀察輸入數據)之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

以下為本集團投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據之概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據/輸入數據範圍	
		二零一六年	二零一五年
<i>已落成投資物業</i>			
直接比較法及收入資本化法	(i) 資本化比率(%)	5.75-10.75%	5.8-10%
	(ii) 年度租金收入	每年人民幣 3,657,000元至人民幣 106,815,000元	每年人民幣 3,657,000元至 人民幣118,174,000元
	(iii) 每平方米價格	每平方米 人民幣 3,000元至 人民幣85,000元	每平方米 人民幣3,000元至 人民幣85,000元
<i>在建投資物業</i>			
直接比較法	(i) 每平方米價格	每平方米 人民幣 3,500元至 人民幣19,600元	每平方米 人民幣3,700元至 人民幣19,600元

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

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

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

資本化比率單獨上升(下跌)，可使投資物業之公平值下跌(上升)，而年度租金收入及每平方米價格單獨上升(下跌)，各自可使投資物業之公平值上升(下跌)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

14. 預付土地租金

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日之賬面金額		20,073	257,109
添置		6,247	-
年內攤銷撥備：			
自損益扣除	7	(303)	(3,095)
撥充在建投資物業資本	13	-	(1,127)
出售附屬公司	40	-	(236,320)
匯兌調整		(1,632)	3,506
於十二月三十一日之賬面金額		24,385	20,073
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	22	(409)	(310)
非流動部分		23,976	19,763

附註： 於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣18,488,000元（二零一五年：港幣20,073,000元）之若干預付土地租金源於從若干土地使用權承授人分租土地使用權，因此，有關土地使用權並非以本集團名義登記。

15. 商譽

	二零一六年			二零一五年		
	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	44,031	18,738	62,769	44,031	168,619	212,650
收購附屬公司（附註39）	-	79,840	79,840	-	-	-
出售附屬公司（附註40）	-	-	-	-	(149,881)	(149,881)
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	44,031	98,578	142,609	44,031	18,738	62,769

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 商譽(續)

商譽減值測試

於二零一六年十二月三十一日，透過業務合併收購之商譽就減值測試分配至以下經營分部：

- 物業業務
- 物流業務

(i) 物業業務

物業業務之可收回金額乃參照該分部旗下各相關業務單位之公平值減出售成本釐定。

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

依照商譽減值測試之結果，董事認為無須就於二零一六年十二月三十一日本集團分配至物業業務分部之商譽計提減值撥備。

(ii) 物流業務

物流業務之可收回金額乃參照該分部旗下各相關業務單位之公平值減出售成本釐定。

評估各個別業務單位之公平值減出售成本時，本集團已參考投資物業之估值以及業務單位其他資產及負債之賬面金額（與其公平值相若），惟不包括於收購相關業務單位時初步確認之任何遞延稅項負債。該等物業之公平值乃基於獨立估值師於年末使用直接比較法或貼現現金流量法（如適用）進行之估值釐定，當中已使用重大不可觀察輸入數據（屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三級）。在使用貼現現金流量法對在建投資物業進行估值時，管理層採用之貼現率為11.5%，預測現金流期間按照與租戶簽訂之租約訂為12-20年。管理層並無就估值目的預測超出租期之現金流。

依照商譽減值測試之結果，董事認為無須就本集團於二零一六年十二月三十一日分配至物流業務分部之商譽計提減值撥備。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

15. 商譽（續）

商譽減值測試（續）

評估公平值減出售成本所用之主要假設

下文載列管理層為進行商譽減值測試而採用之各項重要假設：

- 公平值變動
各現金產生單位所持物業之公平值自估值日期以來並無主要重大不利變動。
- 變現資產及負債
可識別資產及負債（不包括收購所產生之已確認遞延稅項負債）可按賬面值變現。
- 營商環境
中國大陸現時之政治、法律及經濟狀況並無重大變動。

16. 於一間合營企業之權益

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一間合營企業之投資（計入非流動資產）：			
分佔資產淨值		758,400	517,835
收購產生之商譽		8,595	8,595
	(a), (b)	766,995	526,430
應收一間合營企業款項（計入流動資產）	(c)	239,295	252,962
於一間合營企業之權益總額		1,006,290	779,392

附註：

(a) 本集團唯一合營企業（由本公司間接持有）之詳情如下：

公司名稱	註冊及 營業地點	註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	溢利分成	
北京北建通成國際物流有限公司 （「北建通成」）	中國/ 中國大陸	人民幣 810,000,000元	76	76	76	物流設施發展

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

16. 於一間合營企業之權益(續)

附註:(續)

(b) 重大合營企業披露

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日,北建通成為本集團之唯一合營企業,按權益法於綜合財務報表入賬。

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

	北建通成	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
重大合營企業之簡要財務狀況表		
流動資產	823,770	494,666
非流動資產	750,874	492,648
流動負債	(495,071)	(305,952)
非流動負債	(81,678)	-
資產淨值	997,895	681,362
上述資產及負債金額包括下列各項:		
現金及現金等價物	384,592	47,264
流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	(146,941)	(304,832)
與本集團於一間合營企業之投資對賬:		
本集團擁有權比例	76%	76%
本集團分佔合營企業之資產淨值,不包括商譽	758,400	517,835
收購產生之商譽	8,595	8,595
投資賬面金額	766,995	526,430

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

16. 於一間合營企業之權益（續）

附註：（續）

(b) 重大合營企業披露（續）

	北建通成	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
重大合營企業之簡要損益及其他全面收益表		
收入	-	-
利息收入	3,538	2,031
利息開支	(2,836)	(11,263)
折舊及攤銷	(958)	(3,258)
其他收入及開支淨額	22,834	21,011
所得稅	(6,453)	(2,368)
年內溢利	16,125	6,153
年內其他全面收益／（虧損）	55,032	(26,344)
年內全面收益／（虧損）總額	71,157	(20,191)
分佔合營企業年內溢利	12,255	4,676

(c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團應收一間合營企業款項包括本集團提供之委託銀行貸款合共人民幣206,400,000元（相等於港幣239,034,000元）（二零一五年：人民幣206,400,000元（相等於港幣250,074,000元）），用以撥付北建通成之業務發展資金。該委託銀行貸款按4.35厘（二零一五年：4.35厘）之年利率計息，須於二零一七年十一月（二零一五年：於二零一六年）悉數償還。

除上述者外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，計入本集團之流動資產之與合營企業之所有其他結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

17. 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市股本投資，按公平值	481,982	740,069

附註：

(a) 上述於股本證券之投資乃於二零一六年一月一日初步應用香港財務報告準則第9號（二零一四年）時指定為按公平值入賬並於其他全面收益內處理，原因為管理層認為該等投資為就未來長遠業務發展作出之策略投資。上市股本投資之公平值乃參照其已公佈報價釐定。截至二零一六年十二月三十一日止年度之公平值減少港幣258,087,000元（二零一五年：港幣46,682,000元）及於二零一六年十二月三十一日自收購該等投資以來之累計公平值減少港幣304,769,000元（二零一五年：港幣46,682,000元）已於金融資產重估儲備中作為其他全面收益確認。

(b) 本集團之上市股本投資於本財務報表獲批准日期之市值為港幣619,346,000元。

18. 就收購業務已付之按金

於二零一六年十二月三十一日之按金指就向獨立第三方收購中國大陸之物流業務之多項股權及就收購柬埔寨之土地開發業務之股權已付之按金分別港幣136,958,000元（二零一五年：港幣186,462,000元）及港幣13,929,000元（二零一五年：無）。

19. 持作出售物業

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之持作出售物業指本集團位於中國廣州之購物商場之若干部分。本集團持有該等部分旨在作未來出售，並已將其質押作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押（附註27(a)(iv)）。

20. 存貨

本集團之存貨為為供本集團酒店業務使用而持有之原材料、貨品及消耗品。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

21. 應收賬款

本集團之應收賬款包括應收本集團投資物業租戶之租金收入以及酒店業務產生之客房費用及服務費。由於應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收賬款並無減值。

於報告期末之應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	24,682	14,252
一至三個月	1,734	364
四至六個月	39	363
	26,455	14,979

所有應收賬款並未逾期亦無減值，涉及並無近期違約紀錄之客戶。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
預付款項		6,926	6,051
預付土地租金—流動部分	14	409	310
按金及其他應收款項		70,896	58,902
就收購一項業務已付之按金	(a)	30,772	—
就收購一間合營企業權益已付之按金	(b)	—	138,601
授予一名第三方之信託貸款	(c)	—	30,443
		109,003	234,307
分類為流動資產之部分		(106,569)	(228,447)
非流動部分		2,434	5,860

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日之按金指就向一名獨立第三方收購眉山遜達60%股權已付之按金人民幣27,568,000元(相等於港幣30,772,000元)。收購交易已於年內完成。董事認為，已付按金將於一年內退還，因此分類為流動資產。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日之按金指就向一名獨立第三方收購北京北糧國際經貿有限公司50%股權已付之按金人民幣109,891,000元(相等於港幣138,601,000元)。收購交易已於截至二零一五年十二月三十一日止年度經本集團與該第三方相互協定終止。結餘已於二零一六年退還。
- (c) 授予一名第三方之信託貸款為無抵押、按介乎4.85厘至6厘之利率計息及已於二零一六年悉數償還。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

23. 與關連公司之結餘

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收關連公司款項：		
同系附屬公司	417	76
其他關連人士	-	660
	417	736
應付關連公司款項：		
直接控股公司	300	34
同系附屬公司	225	-
附屬公司之非控股權益持有人	63,300	32,760
	63,825	32,794
分類為流動負債之部分	(32,339)	(634)
非流動部分	31,486	32,160

與關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

24. 受限制現金以及現金及現金等價物

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及銀行結餘(不包括定期存款)		824,364	1,047,123
定期存款		1,842,460	2,308,302
減：受限制現金	(a) (b)	2,666,824 (23,269)	3,355,425 (277,682)
現金及現金等價物		2,643,555	3,077,743

附註：

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。視乎本集團即時現金需求，短期定期存款之存款期介乎七日至十二個月不等，按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存置於近期並無違約紀錄之具信譽銀行。

於二零一六年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣1,164,056,000元（二零一五年：港幣956,669,000元）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國大陸《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團為數港幣23,269,000元（二零一五年：港幣80,682,000元）之銀行結餘之用途受本集團獲授之若干銀行貸款之銀行貸款協議所限（附註27(a)(iv)）。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團為數港幣197,000,000元之銀行結餘之用途受與一名獨立第三方就向本集團一間附屬公司注資而訂立之認購協議所限（附註28）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

25. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	178,437	100,756
一至兩個月	–	1,147
兩至三個月	29	403
一年以上	35,077	38,844
	213,543	141,150

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

26. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可換股債券應付利息		19,387	20,717
擔保債券應付利息		14,722	14,674
應計款項		10,363	13,406
預收款項及已收租戶租金按金		80,054	54,314
其他應付款項		172,788	190,656
就業務收購應付之代價	39	46,472	–
界定福利計劃	33(b)	413	501
		344,199	294,268

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

27. 銀行借款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,552,752	1,738,466
無抵押	743,734	293,763
銀行借款總額	2,296,486	2,032,229
分析為須於下列年期償還之金額：		
一年內或按要求	234,223	1,807,907
第二年	804,067	21,837
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,112,243	103,557
五年以上	145,953	98,928
銀行借款總額	2,296,486	2,032,229
分類為流動負債之部分	(234,223)	(1,807,907)
非即期部分	2,062,263	224,322

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

27. 銀行借款(續)

附註:

- (a) 除合共港幣332,220,000元(二零一五年:港幣238,640,000元)之銀行貸款按固定利率5.34厘至6.80厘(二零一五年:5.39厘至7.86厘)計息外,本集團於二零一六年十二月三十一日之所有其他銀行貸款均為浮息貸款,利率為倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息之特定期限利率另加差額。

本集團之有抵押銀行貸款以下列項目作抵押:

- (i) 賬面總額港幣52,990,000元(二零一五年:港幣58,530,000元)之若干樓宇(附註12);
- (ii) 賬面總額港幣5,601,560,000元(二零一五年:港幣4,636,816,000元)之若干投資物業(附註13(a));
- (iii) 賬面總額港幣3,068,373,000元(二零一五年:港幣3,434,098,000元)之若干附屬公司股權(附註1);
- (iv) 賬面金額港幣90,618,000元(二零一五年:港幣96,932,000元)之持作出售物業(附註19);及
- (v) 港幣23,269,000元(二零一五年:港幣80,682,000元)之若干銀行結餘(附註24(b))。

此外,本集團之銀行貸款由本公司及若干附屬公司之若干非控股權益持有人(二零一五年:本公司)提供擔保。

- (b) 銀行借款以下列貨幣計值:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	986,233	750,934
人民幣	981,275	238,640
美元	328,978	1,042,655
	2,296,486	2,032,229

- (c) 本集團一項銀行貸款(於二零一五年十二月三十一日之賬面金額為港幣624,838,000元)之貸款協議載有對北控集團(本公司之最終控股公司)施加特定履約責任之契諾,據此,倘北控集團直接或間接最終擁有本公司股權少於40%,會構成貸款融資違約事件。該筆貸款已於二零一六年悉數償還。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

28. 可贖回可轉換股本工具

於二零一四年七月十一日，本集團與一名獨立第三方（「MJQ」）訂立認購協議，據此，MJQ有條件同意認購，而本公司全資附屬公司中國物流有條件同意向MJQ發行35股可贖回可轉換股份（「可贖回可轉換股份」），總代價為人民幣888,000,000元。一經轉換，可贖回可轉換股份相當於中國物流經擴大股本之35%。

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

可贖回可轉換股份附帶之贖回權允許MJQ在本集團合營企業北建通成未能於二零一六年九月三十日（「經修訂土地收購限期」，根據日期為二零一五年九月三十日之補充協議經訂約各方協定）或之前取得北京一幅土地之土地使用權之情況下，要求償還已付本集團之認購所得款項。由於已發行之可贖回可轉換股份可按MJQ之選擇權於經修訂土地收購限期（或訂約各方協定之其他日期）後十五個營業日內贖回，而於MJQ行使其選擇權時，本集團並無不可避免之還款責任，故就會計目的而言，本集團已收之認購所得款項分類為金融負債，直至可贖回可轉換股份轉換為中國物流之普通股或贖回期於二零一六年九月三十日屆滿為止。

於二零一六年六月二十四日，MJQ發出轉換通知，將其所持有之可贖回可轉換股份轉換為35股中國物流普通股，轉換日期為二零一六年七月十一日（「轉換日」）。支付最後一期可贖回可轉換股份認購款項人民幣377,000,000元及轉換可贖回可轉換股份後，本集團於中國物流之擁有權權益由100%攤薄至65%。董事認為，由於本集團保留對中國物流之控制權，故中國物流繼續入賬列作本集團之附屬公司。根據認購協議，MJQ亦於轉換日獲發行認沽期權，據此，倘符合若干條件，MJQ有權要求本公司按已釐定價格購買MJQ所持中國物流全部35股普通股。認沽期權將於中國物流合資格首次公開發售完成時立即失效。

就會計而言，由於視作出售交易並無導致喪失對中國物流之控制權，故入賬列作股權交易。因此，i)因發行可贖回可轉換股份而收取之代價人民幣888,000,000元（約港幣1,036,058,000元）；與(ii)於轉換日MJQ所收購中國物流之經擴大資產淨值合共港幣1,081,616,000元及MJQ所獲授認沽期權之初步公平值港幣67,588,000元之差額港幣113,146,000元直接從本集團之綜合資本儲備中扣除。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

29. 可換股債券

本公司於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度有尚未轉換之可換股債券，有關概要資料載列如下：

	PAG可換股債券*
發行日期	二零一四年二月十二日
到期日	二零一九年二月十一日
可換股債券持有人之贖回選擇權	由發行日期起計 第三週年後之 任何日子
原本金額	人民幣490,510,000元
票息率	4厘
每股本公司普通股之換股價（港幣）	0.74

* 定義見本公司有關發行可換股債券之公佈。

附註： PAG可換股債券已根據日期為二零一四年一月二十四日之認購協議發行予PA Broad Opportunity VI Limited，旨在提供營運資金以及鞏固本集團之資本基礎及財務狀況。

PAG可換股債券之詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十六日及二零一四年二月十二日之公佈。由於PAG可換股債券自二零一七年二月十三日起成為可按債券持有人之選擇贖回，故於二零一六年十二月三十一日分類為流動負債。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

29. 可換股債券(續)

就會計目的而言，可換股債券乃一分為二成負債部分及權益部分。下表概述於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可換股債券之本金額以及負債及權益部分之變動：

	附註	PAG可換股債券 港幣千元
尚未轉換本金額		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日		628,196
負債部分		
於二零一五年一月一日		391,219
應計利息開支	6	40,696
匯兌調整		(18,841)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日		413,074
應計利息開支	6	45,418
匯兌調整		(28,689)
於二零一六年十二月三十一日		429,803
權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日		247,321

30. 擔保債券

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

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

二零一八年票據可由本集團按相等於提前贖回價格(定義見二零一八年票據之條款及條件)之贖回金額全部但非部分贖回。二零一八年票據亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見二零一八年票據之條款及條件)時可按二零一八年票據持有人選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回二零一八年票據。據董事所知，於年內及於本財務報表獲批准日期並無出現上述事件。二零一八年票據之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十三日之公佈。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

31. 賠償撥備

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	497,329	513,096
額外／(撥回)撥備	(250,720)	12,394
年內和解款項	(5,518)	(4,955)
匯兌調整	(18,917)	(23,206)
於十二月三十一日	222,174	497,329

附註：

賠償撥備為應付若干原址物業業主及租戶(「關涉居民」，彼等於過去數年受本公司附屬公司廣州光明進行之一個商住複合大樓(「光明廣場」)建設工程影響)之重新安置賠償撥備。

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，廣州光明與若干地方政府機關磋商為關涉居民興建重新安置樓宇之安排(「賠償安排」)。根據賠償安排，廣州光明將會興建重新安置樓宇，並依照關涉居民各自原先擁有被拆卸物業之面積向彼等分配重新安置樓宇。廣州光明繼而獲解除向關涉居民提供重置安排單位之法律責任。於本財務報表獲批准日期，賠償安排仍未落實，有待與該等地方政府機關進一步磋商。

於達致有關重新安置賠償撥備金額之最佳估計時，本集團管理層已參考賠償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應賠償安排最新計劃之新發展，董事認為，本集團可能產生之賠償成本金額將會低於二零一五年十二月三十一日之撥備金額，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已在損益確認撥回賠償撥備港幣250,720,000元。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

32. 衍生金融工具

根據中國物流之股東協議(「該協議」)，本公司向MJQ授出其所持中國物流35股普通股之認沽期權，生效日期為可贖回可轉換股份之轉換日期(定義見附註28)。按照認沽期權之條款，當符合若干條件時，MJQ可要求由本公司按已釐定價格(人民幣888,000,000元另加按年利率7%計算之利息)購買MJQ所持中國物流全部35股普通股。認沽期權分類為衍生金融工具，其初步公平值港幣67,588,000元計入為換取MJQ轉換可贖回可轉換股份而作出之代價一部分。期權公平值之其後變動會於損益確認，直至期權按照該協議條款獲MJQ行使或到期為止。

公平值層級披露

於二零一六年十二月三十一日，本集團按公平值入賬並於損益內處理之衍生金融工具之公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)(定義見香港財務報告準則第13號)。年內，公平值計量第一級(活躍市場報價)與第二級(重大可觀察輸入數據)之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

於公平值層級第三級內分類之公平值計量對賬：

	附註	港幣千元
於二零一六年一月一日之賬面金額		-
初步確認	28	67,588
於損益確認之公平值調整之收益	5	(13,468)
於二零一六年十二月三十一日之賬面金額		54,120

以下為估值所用估值技術及主要輸入數據之概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據／輸入數據範圍 二零一六年
二項樹式定價法	(i) 波幅	44.62%-49.06%
	(ii) 無風險利率	3.79%-4.07%
	(iii) 市賬率	1.12

二項樹式定價模型使用疊代程序，容許於估值日期至工具屆滿日期期間指明節點或時點。該模型減少價格變動之可能性，消除套利之可能性，假設市場完全有效，並縮短工具年期。根據該等簡化處理，該模型可提供工具於各指明時點之算術估值。二項模型對估值使用風險中性原則，假設相關證券價格於工具到期前僅可隨時間上升或下跌。

單純波幅增加(減少)會導致認沽期權之公平值上升(下跌)。單純無風險利率上升(下跌)會導致認沽期權之公平值下跌(上升)，而單純市賬率上升(下跌)會導致認沽期權之公平值下跌(上升)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

33. 界定福利計劃

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

(a) 福利開支淨額（於行政開支確認）

	補充退休後福利	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現時服務成本	491	419
過往服務成本－計劃修訂	—	(210)
利息成本	537	605
福利開支淨額	1,028	814

(b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	17,110	15,514
於損益確認之福利開支淨額	1,028	814
已付福利	(421)	(419)
於其他全面收益確認之責任之精算虧損／（收益）	(659)	1,909
匯兌調整	(1,110)	(708)
於十二月三十一日	15,948	17,110
分類為流動負債之部分 （計入其他應付款項及應計款項）（附註26）	(413)	(501)
非流動部分	15,535	16,609

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

33. 界定福利計劃(續)

(c) 主要假設

界定福利責任之現值之最近期精算估值由獨立專業精算顧問公司Towers Watson & Co.於二零一六年十二月三十一日利用預測單位貸記精算成本法進行。釐定本集團計劃之界定福利責任時使用之重大精算假設如下：

	二零一六年	二零一五年
貼現率	3.50%	3.25%

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，有關貼現率之量化敏感度分析列示如下：

	比率上升 %	界定福利責任 淨額減少 港幣千元	比率下跌 %	界定福利責任 淨額增加 港幣千元
二零一六年 現時服務成本	0.25	(569)	(0.25)	603
二零一五年 現時服務成本	0.25	(644)	(0.25)	680

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

於二零一六年十二月三十一日，預期於未來12個月從界定福利責任中作出之現金供款為港幣413,000元(二零一五年：港幣501,000元)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

34. 遞延稅項負債

遞延稅項負債淨額之組成部分及於年內之變動如下：

	附註	以下項目應佔			總計 港幣千元
		收購附屬 公司產生之 公平值調整 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 港幣千元	
於二零一五年一月一日		227,530	561,682	-	789,212
年內於損益扣除／(入賬)之					
遞延稅項淨額	10	-	34,305	(2,625)	31,680
出售附屬公司	40	(39,408)	(69,033)	-	(108,441)
匯兌調整		-	(29,889)	-	(29,889)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日		188,122	497,065	(2,625)	682,562
年內於損益扣除／(入賬)之					
遞延稅項淨額	10	-	34,209	(228)	33,981
收購附屬公司	39	86,918	-	-	86,918
匯兌調整		-	(50,701)	-	(50,701)
於二零一六年十二月三十一日		275,040	480,573	(2,853)	752,760

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

34. 遞延稅項負債(續)

附註：

(a) 於二零一六年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣246,425,000元(二零一五年：港幣144,726,000元)之遞延稅項資產尚未確認，原因為該等未動用稅項虧損乃產生自本公司及若干附屬公司，而本公司及該等附屬公司錄得虧損已有一段時間，且不大可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等稅項虧損。該等款項中，未確認稅項虧損港幣214,791,000元(二零一五年：港幣130,596,000元)將於一至五年內屆滿。

(b) 根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂稅務條約，則可應用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團有責任就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國大陸成立之附屬公司須就未匯出盈利繳納預扣稅，而本集團並無就有關盈利應付之預扣稅確認遞延稅項(二零一五年：無)。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派有關盈利。於二零一六年十二月三十一日，涉及並未確認之遞延稅項負債並與於中國大陸附屬公司之投資相關之暫時差異合共約為港幣8,825,000元(二零一五年：港幣9,337,000元)。

(c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一五年：無)。

35. 股本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,766,587,849股每股面值港幣0.10元之普通股	676,659	676,659

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

35. 股本(續)

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	已發行 普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	6,750,587,849	675,059	1,694,873	2,369,932
已行使購股權(附註)	16,000,000	1,600	10,229	11,829
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	6,766,587,849	676,659	1,705,102	2,381,761

附註： 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，5,000,000份、6,000,000份及5,000,000份購股權所附認購權分別按認購價每股港幣0.465元、港幣0.41元及港幣0.574元行使，總現金代價(扣除開支前)為港幣7,818,000元。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,600,000元及港幣6,218,000元。此外，於購股權獲行使後，為數港幣4,011,000元之款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

購股權

本公司購股權計劃及根據計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註36。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

36. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納一項購股權計劃（「計劃」），除非另行註銷或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃旨在為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、高級職員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，促使本集團達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

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

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於由授出日期起計十年後行使。於由計劃批准日期起計十年後，不可再授出購股權。

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

購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

以下購股權於年內根據計劃尚未行使：

	附註	二零一六年		二零一五年	
		加權平均行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份	加權平均行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份
於一月一日		0.596	962,313	0.582	894,313
年內授出	(a)	-	-	0.720	84,000
年內行使	35	-	-	0.489	(16,000)
於十二月三十一日		0.596	962,313	0.596	962,313

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

附註：

- (a) 購股權於二零一五年四月八日授出，並悉數於授出日期即時歸屬。其購股權之公平值於授出日期使用二項式模型釐定，介乎每份港幣0.2309元至港幣0.2581元。下表列出模型所用之輸入數據資料：

	授出日期 二零一五年四月八日
授出日期股份價格	港幣0.72元
行使價	港幣0.72元
購股權年期	10年
預期波幅	50.125%
股息率	0%
無風險利率	1.414%

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

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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認以權益結算之購股權開支合共港幣20,242,000元。

- (b) 於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

尚未行使購股權數目			
二零一六年 千份	二零一五年 千份	行使價* (每股港幣元)	行使期**
189,000	189,000	0.465	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日
289,313	289,313	0.410	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日
170,000	170,000	0.574	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日
190,000	190,000	0.940	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日
40,000	40,000	0.750	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日
84,000	84,000	0.720	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日
962,313	962,313		

* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

** 購股權並無歸屬期。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

附註:(續)

- (c) 於二零一六年十二月三十一日,本公司於計劃項下尚有962,313,000份(二零一五年:962,313,000份)購股權尚未行使。根據本公司之現有資本架構,全面行使尚未行使之購股權將導致額外發行962,313,000股(二零一五年:962,313,000股)本公司普通股,並額外產生股本港幣96,231,000元(二零一五年:港幣96,231,000元)及股份溢價港幣476,932,000元(二零一五年:港幣476,932,000元)(未扣除發行開支,亦未計及由購股權儲備轉撥至股份溢價賬)。

37. 儲備

- (a) 本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動於綜合權益變動表內呈列。
- (b) 本集團之購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權公平值,進一步說明見財務報表附註2.4有關「以股份付款」之會計政策。該金額會於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬,於有關購股權期滿或遭沒收時則轉撥至保留溢利/累計虧損。
- (c) 中國法定儲備為根據適用於本集團於中國大陸成立之附屬公司、合營企業及聯營公司之中國公司法或中國中外合資經營企業法劃撥之儲備。本集團於二零一六年十二月三十一日之中國法定儲備不得以現金股息之方式分派。

38. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

年內,中國物流被視為擁有重大非控股權益之附屬公司,概述如下:

	二零一六年
非控股權益所持股權之百分比	35%
	二零一六年 港幣千元
分配至非控股權益之年內綜合溢利	2,892
已付股息	-
非控股權益於報告日期之累計結餘	1,071,633

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

38. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表闡述中國物流之綜合財務資料概要：

	二零一六年 港幣千元
收入	132,041
開支總額	(64,294)
年內溢利	62,619
年內全面收益總額	(36,668)
流動資產	740,451
非流動資產	3,439,448
流動負債	(94,170)
非流動負債	(961,733)
經營業務所得現金流量淨額	60,214
投資業務所用現金流量淨額	(281,636)
融資業務所得現金流量淨額	270,808
現金及現金等價物增加淨額	49,386

* 由於中國物流於二零一五年十二月三十一日及截至該日止年度為一間全資附屬公司，故並無披露比較數字。

上文所披露之金額乃未計任何公司間對銷。

董事認為，於二零一五年十二月三十一日並無擁有重大非控股權益之附屬公司須根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」披露。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

39. 業務合併

於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購之附屬公司在其各自收購日期之可識別資產及負債之臨時總公平值載列如下：

	廈門遜達 港幣千元 (附註(a))	眉山遜達 港幣千元 (附註(b))	海南達通 港幣千元 (附註(c))	京昌順 港幣千元 (附註(d))	總額 港幣千元
所收購淨資產：					
物業、廠房及設備	3,877	3,406	5,381	3,748	16,412
投資物業	383,015	395,306	199,254	65,626	1,043,201
應收賬款	2,510	-	4,002	420	6,932
預付款項、按金及其他應收款項	276	5,734	2,313	250	8,573
應收關連公司款項	12,026	-	-	-	12,026
現金及現金等價物	49,882	27,227	384	364	77,857
分類為持作出售之非流動資產	5,847	8,786	-	-	14,633
應付賬款	(54,753)	(566)	(1,630)	-	(56,949)
其他應付款項及應計款項	(14,146)	(27,710)	(18,570)	(94)	(60,520)
應付關連公司款項	-	(31,988)	-	-	(31,988)
應付所得稅	(11,532)	(415)	-	-	(11,947)
遞延稅項負債	(23,800)	(36,932)	(14,364)	(11,822)	(86,918)
銀行借款	(120,066)	(135,889)	(54,035)	-	(309,990)
非控股權益	(46,627)	(82,783)	(24,547)	(11,700)	(165,657)
	186,509	124,176	98,188	46,792	455,665
收購產生之商譽	61,640	17,264	-	936	79,840
於損益確認之一間附屬公司議價購買收益(附註(c))	-	-	(12,372)	-	(12,372)
	248,149	141,440	85,816	47,728	523,133
以現金支付	248,149	141,440	85,816	47,728	523,133
現金流出淨額：					
所收購現金	49,882	27,227	384	364	77,857
現金代價	(248,149)	(141,440)	(85,816)	(47,728)	(523,133)
可從賣方收回之已付現金超出代價部分	-	(30,772)	-	-	(30,772)
於二零一六年十二月三十一日應付賣方之現金代價	23,889	-	22,583	-	46,472
過往年度就收購已付之按金	29,830	29,830	63,233	19,666	142,559
	(144,548)	(115,155)	384	(27,698)	(287,017)

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

39. 業務合併(續)

	廈門遜達 港幣千元 (附註(a))	眉山遜達 港幣千元 (附註(b))	海南達通 港幣千元 (附註(c))	京昌順 港幣千元 (附註(d))	總額 港幣千元
自收購以來之貢獻：					
收入	21,223	9,445	1,132	2,091	33,891
溢利/(虧損)	16,206	1,504	274	(482)	17,502
倘於二零一六年一月一日收購之貢獻：					
收入	28,334	14,776	9,443	2,091	54,644
溢利/(虧損)	9,202	1,878	3,433	(482)	14,031

附註：

- (a) 於二零一六年四月一日，本集團完成收購廈門遜達80%股權。廈門遜達從事於中國福建省廈門市經營五個倉庫。
- (b) 於二零一六年四月一日，本集團完成收購眉山遜達60%股權。眉山遜達從事於中國四川省眉山市經營四個倉庫。
- (c) 於二零一六年十二月一日，本集團完成收購海南達通80%股權。海南達通從事於中國海南省澄邁市經營兩個倉庫及一個員工宿舍。
董事認為，海南達通議價購買收益源自海南達通所持相關物業公平值於釐定代價日期至收購交易完成日期間之增值。
- (d) 於二零一六年一月十九日，本集團完成收購京昌順80%股權。京昌順從事於中國山東省青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。
- (e) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已選擇按已收購附屬公司之非控股權益應佔已收購附屬公司可識別資產淨值之比例計量已收購附屬公司之非控股權益。
- (f) 應收賬款、按金及其他應收款項以及應收關連公司款項於各自收購日期之公平值總額(及有關合約總額)分別為港幣6,932,000元、港幣8,573,000元及港幣12,026,000元。該等應收款項均並無減值，而合約金額預期可全數收回。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 出售附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售所持智健有限公司(「智健」)及Rayport(定義見附註3)全部股權，詳情概列如下：

	附註	二零一五年		總額 港幣千元
		智健 港幣千元 (附註(a))	Rayport 港幣千元 (附註(b))	
所出售淨資產：				
物業、廠房及設備	12	13,802	—	13,802
投資物業	13	345,760	—	345,760
預付土地租金	14	236,320	—	236,320
商譽	15	149,881	—	149,881
可供出售股本投資		3,591	—	3,591
應收賬款		170	—	170
預付款項、按金及其他應收款項		24,329	47,900	72,229
應收關連公司款項		3,801	—	3,801
應收一間聯營公司款項		—	23,400	23,400
現金及現金等價物		31,502	23	31,525
應付賬款		(331)	—	(331)
其他應付款項及應計款項		(8,747)	(7)	(8,754)
應付一間中介控股公司款項		(62,768)	(23,400)	(86,168)
應付一間同系附屬公司款項		(360,672)	—	(360,672)
應付關連公司款項		(9,001)	—	(9,001)
其他貸款		(7,257)	—	(7,257)
遞延稅項負債	34	(108,441)	—	(108,441)
非控股權益		(18,320)	—	(18,320)
		233,619	47,916	281,535
已變現匯兌波動儲備		2,693	(350)	2,343
出售附屬公司之效益：				
已於損益確認之已變現部分		144,630	57,611	202,241
與於一間聯營公司之投資賬面金額對銷之未變現部分		27,058	—	27,058
		408,000	105,177	513,177

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

40. 出售附屬公司（續）

	二零一五年		
	智健 港幣千元 (附註(a))	Rayport 港幣千元 (附註(b))	總額 港幣千元
支付方式：			
現金	408,000	-	408,000
可供出售股本投資	-	105,177	105,177
	408,000	105,177	513,177

附註：

- (a) 於二零一五年五月二十八日，根據於二零一五年一月三十日與北控醫療健康（定義見附註3）（本集團當時之聯營公司）訂立買賣協議，本集團已向北控醫療健康出售智健之全部已發行股本，現金代價為港幣408,000,000元。智健及其附屬公司之主要業務為物流地產投資及開發，以及為北京朝陽口岸提供物流服務，包括倉儲設施租賃及提供有關管理服務。
- (b) 於二零一四年十二月十八日，根據Rayport（本公司當時之全資附屬公司，持有本集團於海口安基實業發展有限公司（「海口安基」）之40%股權）與海口買家（定義見附註3）所簽訂日期為二零一四年六月九日之買賣協議及日期為二零一四年十月七日之修訂及重列契據，Rayport之股權已轉讓予海口買家，以換取海口買家向本集團發行83,000,000股新普通股（已就股份合併調整）作為代價。於二零一四年十二月三十一日，由於海口買家尚未向本集團發行代價股份，故交易尚未完成。然而，Rayport之股權已於二零一四年十二月三十一日前轉讓予海口買家，故董事認為，海口安基擁有權之所有風險及回報已轉讓予海口買家，因此，本集團終止將海口安基入賬列作聯營公司，並將當時於海口安基之投資之賬面金額重新分類為另一應收款項，而任何出售收益將於交易完成時確認。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售Rayport之交易已於二零一五年四月十七日獲海口買家發行代價股份時完成。代價股份於交易完成日期之公平值為18,260,000澳元（相等於約港幣105,177,000元）。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

41. 綜合現金流量表附註

重大非現金交易

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，除財務報表附註28所披露於二零一六年轉換可贖回可轉換股份，以及財務報表附註40(b)所披露於二零一五年出售Rayport及其附屬公司以換取海口買家之股份外，本集團並無其他投資及融資活動方面之重大非現金交易。

42. 或然負債

於報告期末，未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就本集團所發展之物業之若干買家獲授之按揭融資向銀行作出擔保	-	22,793

43. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團將其已落成投資物業(附註13)根據經營租賃安排出租，租賃期議定為一至十年不等。租賃條款一般要求租戶支付保證金及訂明可根據當時通行市況作出定期租金調整。

於二零一六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團應向租戶收取於下列年度到期之未來最低租金總額：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	161,756	178,428
第二至五年(包括首尾兩年)	218,868	272,050
五年後	46,802	131,923
	427,426	582,401

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

43. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

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

於二零一六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團應支付下列年期到期之未來最低租金總額：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	2,426	1,192
第二至五年(包括首尾兩年)	1,079	-
	3,505	1,192

44. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	1,749,473	616,265
興建物流設施	89,963	499,227
資本承擔總額	1,839,436	1,115,492

此外，於二零一六年十二月三十一日，本集團應佔一間合營企業本身之資本承擔(已訂約但未撥備，亦未計入上述披露)為港幣422,816,000元(二零一五年：港幣26,106,000元)。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

45. 關連人士披露

(a) 除已於本財務報表其他地方詳列之交易外，本集團於年內與關連人士訂立以下交易：

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已收以下單位之租金收入：	(i)		
— 最終控股公司之一間聯營公司#		—	1,397
— 一間附屬公司之非控股權益持有人及其附屬公司#		1,115	1,161
已收或應收一間合營企業之利息收入 (扣除營業稅及增值稅)	(ii)	10,741	10,927
已付或應付一間同系附屬公司之租金開支	(iii)	1,366	—
已付或應付一間附屬公司非控股權益持有人之 一間附屬公司之管理費#	(iv)	2,165	1,285
已付一間公司之主要管理人員服務費	(v)	7,413	8,560
就出售一間附屬公司已收一名聯繫人之所得款項	(vi)	—	408,000

該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

附註：

- (i) 租金收入乃有關本集團向本公司最終控股公司之一間聯營公司出租倉庫、平台辦公室及辦公室，以供其業務活動之用。租金收入乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈。
- (ii) 利息收入乃按相互協定之利率就墊付予一間合營企業之銀行信託貸款收取。
- (iii) 租金開支乃有關自一間同系附屬公司租賃一間北京辦公室。租金開支乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。
- (iv) 管理費乃參照訂立物業管理協議之時，大小、位置及設施可資比較之物業之物業管理市場費率釐定。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

45. 關連人士披露（續）

(a) （續）

附註：（續）

- (v) 管理費乃就本集團酒店業務之酒店管理公司所提供之管理及行政服務而支付。管理費乃根據本集團一間全資附屬公司與酒店管理公司於一九八八年六月十四日、一九九一年五月三十一日、二零零三年七月二十一日及二零零五年八月十八日所簽訂之協議之條款收取。
- (vi) 交易乃有關於二零一五年五月二十九日向北控醫療健康出售一間附屬公司智健，現金代價為港幣408,000,000元。
- (vii) 根據本公司與北京控股集團財務有限公司（「北控集團財務」）於二零一五年六月二十九日訂立之一份存款服務總協議（「存款協議」），本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商務條款於北控集團財務存放及存置存款。北控集團財務為北控集團之非全資附屬公司，作為北控集團成員公司透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資之平台。

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

於報告期末，本集團於北控集團財務存放之存款約為港幣85,143,000元（相等於約港幣247,700,000元）。

除上文所披露者及財務報表附註16及23所詳述之結餘外，於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與關連人士間概無重大交易及尚未償還結餘。

(b) 與中國大陸其他國有企業之交易

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

45. 關連人士披露(續)

(c) 本集團主要管理人員補償

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	13,275	12,279
以權益結算之購股權開支	—	13,660
退休金計劃供款	952	780
向主要管理人員支付之補償總額	14,227	26,719

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

46. 按類別劃分之金融工具

除股本投資及認沽期權(分別分類為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資及一項衍生金融工具,進一步詳情分別載於財務報表附註17及32)外,本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

47. 金融工具之公平值

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

47. 金融工具之公平值（續）

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

	賬面金額		公平值	
	二零一六年 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
非流動金融資產：				
預付款項、按金及其他應收款項	2,434	5,860	2,434	5,860
非流動金融負債：				
應付關連人士款項	31,486	32,160	31,373	31,982
銀行及其他借款	2,062,263	224,322	2,511,976	267,427
擔保債券	2,281,437	2,258,365	2,312,275	2,331,391
	4,375,186	2,514,847	4,855,624	2,630,800

48. 財務風險管理目標及政策

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

於整個回顧年度內，本集團之一貫政策為並不進行金融工具買賣。

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策（續）

(a) 利率風險

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團港幣1,964,266,000元（二零一五年：港幣1,793,589,000元）之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零一六年十二月三十一日，倘年內銀行及其他貸款以及銀行結餘之平均結餘之利率整體下跌（上升）100個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅前溢利估計將增加（減少）約港幣32,099,000元（二零一五年：港幣17,957,000元）。

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

(b) 外幣風險

外幣風險指金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策（續）

(c) 信貸風險

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

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

有關本集團所承受由應收賬款產生之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註21披露。

本集團之其他金融資產（包括應收一間合營企業及關連公司款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘）之信貸風險乃由於交易方違約所致，而所承擔之最高風險相等於該等工具之賬面金額。

(d) 流動資金風險

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

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

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末以合約未貼現付款基準計算之金融負債之到期情況如下：

	無固定還款期/ 按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	超過三年 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日						
應付賬款	178,466	35,077	-	-	-	213,543
其他應付款項及應計款項	18,862	325,337	-	-	-	344,199
應付關連公司款項	62,151	558	372	372	372	63,825
銀行貸款	-	234,223	804,067	941,938	316,258	2,296,486
可換股債券	-	21,893	21,900	550,017	-	593,810
擔保債券	-	127,943	2,439,450	-	-	2,567,393
	259,479	745,031	3,265,789	1,492,327	316,630	6,079,256
於二零一五年十二月三十一日						
應付賬款	134,880	6,270	-	-	-	141,150
其他應付款項及應計款項	50,225	244,043	-	-	-	294,268
應付關連公司款項	30,406	597	597	597	597	32,794
銀行貸款	-	1,867,099	59,498	68,335	184,728	2,179,660
可換股債券	-	23,418	23,404	23,411	587,970	658,203
擔保債券	-	127,917	127,877	2,459,987	-	2,715,781
就於過往年度發展之物業之 若干買家獲授之按揭融資向 一間銀行作出擔保	22,793	-	-	-	-	22,793
	238,304	2,269,344	211,376	2,552,330	773,295	6,044,649

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵，管理資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息或發行新股。於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

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

本集團採用資產負債比率(即借款總額除以資產總值)監控資本。借款總額以銀行貸款總額、可贖回可轉換股本工具、可換股債券負債部分以及擔保債券計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借款總額	5,007,726	5,313,393
資產總值	11,718,464	11,466,544
資產負債比率	43%	46%

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

49. 報告期後事項

下列重大事件於報告期後發生：

- (a) 於二零一七年一月二十七日，Bellomonte Investments Company Limited（「BICL」，本公司之全資附屬公司）與 MillenMin Ventures Inc.（「MillenMin」）及另外四名投資者訂立具約束力協議書。根據該具約束力協議書：
- (i) BICL同意認購26,370,000股MillenMin股普通股，現金代價為2,000,000美元；
 - (ii) BICL同意認購83,329,162份MillenMin認購憑證（可交換為83,329,162股MillenMin普通股），現金代價為6,319,997美元；及
 - (iii) BICL同意向MillenMin出售其於Bellomonte Limited之股權，代價為27,000,000美元，將透過配發及發行355,995,000股MillenMin普通股償付，有關交易尚未完成，有待若干先決條件達成。Bellomonte Limited為將由BICL向北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司之主要股東，亦為Bellomonte Limited現時唯一股東）收購之目標公司。

BICL有權選擇安排於北控置業香港與MillenMin之間直接進行上述Bellomonte Limited權益出售事項。

Bellomonte Limited之唯一資產為於Bellomonte S.A.之49%股權。Bellomonte S.A.之主要業務為於古巴興建、發展及經營一個高爾夫度假村中心。

於本財務報表獲批准日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十七日之公佈。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

49. 報告期後事項(續)

(b) 於二零一七年三月一日，建思環球有限公司(「建思」，本公司之全資附屬公司)向多名獨立第三方發行本金總額為300,000,000美元、於二零二零年到期之4.375厘擔保債券(「二零二零年票據」)。本公司有條件並不可撤回地擔保建思妥為支付其根據發行二零二零年票據之認購協議示明應付之所有款額。二零二零年票據按年利率4.375厘計息，須自二零一七年九月八日起於每年之三月八日及九月八日每半年期末支付。本集團擬將二零二零年票據之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金、企業用途及資本開支。債券發行之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月一日、二零一七年三月二日及二零一七年三月八日之公佈。

(c) 於二零一七年三月九日，本公司向其股東刊發一份通函，內容有關本公司全資附屬公司Radiant Sky Investments Co., Ltd.與本公司獨立非執行董事陳旭翔先生就收購中東金邊經濟特區有限公司(「中東」)60%股權及股東貸款所訂立日期為二零一六年七月四日之買賣協議。聯交所已於二零一七年一月二十五日批准根據上市規則第14A.37條之許可豁免舉行股東特別大會以批准該交易。中東主要從事開發及銷售位於柬埔寨一個特區之土地。

於本財務報表獲批准日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月九日之通函。

(d) 於二零一七年三月十三日，中國物流(本集團直接擁有65%權益之附屬公司)與若干銀行及北建通成之合營方(作為擔保人)訂立一份擔保協議，內容有關根據於北建通成之股權按比例授予北建通成之一筆人民幣880,000,000元銀行貸款；而本公司亦與北建通成訂立一份貸款協議，以提供一筆最高貸款額人民幣500,000,000元之貸款融資，由提取日起計為三年期，利率相等於中國人民銀行就相同年期所頒佈之貸款利率。

於本財務報表獲批准日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月十三日及二零一七年三月十七日之公佈。

50. 比較數額

誠如附註2.2(a)(ii)所披露，由於年內提早採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)，故綜合財務報表內若干項目及結餘之比較數額已重列。此外，若干比較數額已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

51. 本公司財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	36	84
於附屬公司之投資	3,043,593	2,653,243
就收購業務已付之按金	73,787	-
就收購一項投資物業已付之按金	-	11,932
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	85,082	116,369
非流動資產總值	3,202,498	2,781,628
流動資產		
應收附屬公司款項	1,168,113	932,707
預付款項、按金及其他應收款項	2,886	140,447
現金及現金等價物	1,476,433	1,460,800
流動資產總值	2,647,432	2,533,954
流動負債		
其他應付款項及應計款項	47,896	50,592
應付直接控股公司款項	300	34
應付附屬公司款項	1,632,427	1,396,546
銀行借款	108,738	293,762
可換股債券	429,803	-
流動負債總額	2,219,164	1,740,934
流動資產淨值	428,268	793,020
非流動負債		
銀行借款	634,996	-
可換股債券	-	413,074
非流動負債總額	634,996	413,074
資產淨值	2,995,770	3,161,574
權益		
已發行股本	676,659	676,659
儲備	2,319,111	2,484,915
權益總額	2,995,770	3,161,574

董事
錢旭董事
蕭健偉

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

51. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備概列如下：

	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	金融資產 重估儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元	匯兌波動儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	1,694,873	423,880	-	178,184	247,321	92,872	(67,702)	2,569,428
年內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	(4,507)	(4,507)
年內其他全面虧損								
—換算匯兌差額	-	-	-	-	-	(88,134)	-	(88,134)
—按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資： 除零所得稅後之公平值變動	-	-	(18,332)	-	-	-	-	(18,332)
年內全面虧損總額	-	-	(18,332)	-	-	(88,134)	(4,507)	(110,973)
購股權獲行使時發行股份	10,229	-	-	(4,011)	-	-	-	6,218
以權益結算之購股權安排	-	-	-	20,242	-	-	-	20,242
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	1,705,102	423,880	(18,332)	194,415	247,321	4,738	(72,209)	2,484,915
於二零一六年一月一日：								
如前呈報	1,705,102	423,880	-	194,415	247,321	4,738	(90,541)	2,484,915
採納香港財務報告準則第9號的往年調整	-	-	(18,332)	-	-	-	18,332	-
經重列	1,705,102	423,880	(18,332)	194,415	247,321	4,738	(72,209)	2,484,915
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(19,486)	(19,486)
年內其他全面虧損								
—換算匯兌差額	-	-	-	-	-	(115,032)	-	(115,032)
—按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資： 除零所得稅後之公平值變動	-	-	(31,286)	-	-	-	-	(31,286)
年內全面虧損總額	-	-	(31,286)	-	-	(115,032)	(19,486)	(165,804)
於二零一六年十二月三十一日	1,705,102	423,880	(49,618)	194,415	247,321	(110,294)	(91,695)	2,319,111

52. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一七年三月二十九日批准並授權刊發。

物業詳情

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
已落成投資物業			
中國上海市外高橋倉庫 申亞路89號1層及 申亞路59、60、90、119、120、159、 160、199、200、239和240號1層和2層	物流倉庫	中期租賃	65%
中國天津市 空港經濟區(國際物流區) 第三大街19號	物流倉庫	中期租賃	45.5%
中國廣東省 廣州市 越秀區西湖路63號 光明廣場*	購物商場	中期租賃	98.9%
位於中國山東省 青島市 城陽區夏莊街道 彭家台社區之 一個倉庫及一幅閒置土地	冷鏈倉庫	中期租賃	80%
位於中國福建省 廈門市同安區 集安路555-563號之 五個倉庫	物流倉庫	中期租賃	80%
位於中國眉山市 尚義鎮眉山經濟開發區 本草大道南段3及5號之 土地及樓宇	物流倉庫	中期租賃	60%
位於中國海南省 海口市澄邁縣 金馬大道金馬現代物流中心之 一個倉庫	物流倉庫	中期租賃	80%

物業詳情

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國天津市 空港國際物流區F號	物流倉庫	中期租賃	45.5%
中國天津市 漢沽區濱海新區 天津市中心漁港經濟區	冷鏈倉庫	中期租賃	60%
在建投資物業			
中國浙江省 衢州市柯城區 姜家山鄉2012-3號地塊	物流中心	中期租賃	100%
中國浙江省 衢州市柯城區 姜家山鄉2014-1號地塊	物流中心	中期租賃	100%
位於中國福建省 廈門市同安區 集安路555-563號之 附屬樓宇及多個發展中部分	物流倉庫	中期租賃	80%

* 於二零一六年十二月三十一日，光明廣場6樓被分類為持作出售物業（附註19）。

五年財務概要

下表概述本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額，乃摘錄自己公佈之年報及經審核財務報表並經重列(如適用)：

業績

	截至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 (經重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務					
收入	317,966	296,572	202,983	35,848	11,007
來自持續經營業務之 除稅前溢利/(虧損)	171,881	341,033	298,209	776,031	(113,395)
所得稅	(47,783)	(67,118)	(107,199)	(53,228)	(632)
來自持續經營業務之 年內溢利/(虧損)	124,098	273,915	191,010	722,803	(114,027)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之 年內溢利	-	-	-	-	5,674
年內溢利/(虧損)	124,098	273,915	191,010	722,803	(108,353)
以下人士應佔：					
本公司股東	115,375	276,786	166,876	700,962	(97,769)
非控股權益	8,723	(2,871)	24,134	21,841	(10,584)
	124,098	273,915	191,010	722,803	(108,353)

資產、負債及權益總額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總值	11,718,464	11,466,544	9,555,333	5,448,227	3,092,269
負債總額	(6,713,621)	(7,005,860)	(5,243,365)	(1,950,795)	(1,950,857)
資產淨值	5,004,843	4,460,684	4,311,968	3,497,432	1,141,412
以下人士應佔：					
本公司股東	3,660,590	4,220,420	4,161,837	3,430,199	1,156,867
非控股權益	1,344,253	240,264	150,131	67,233	(15,455)
權益總額	5,004,843	4,460,684	4,311,968	3,497,432	1,141,412