

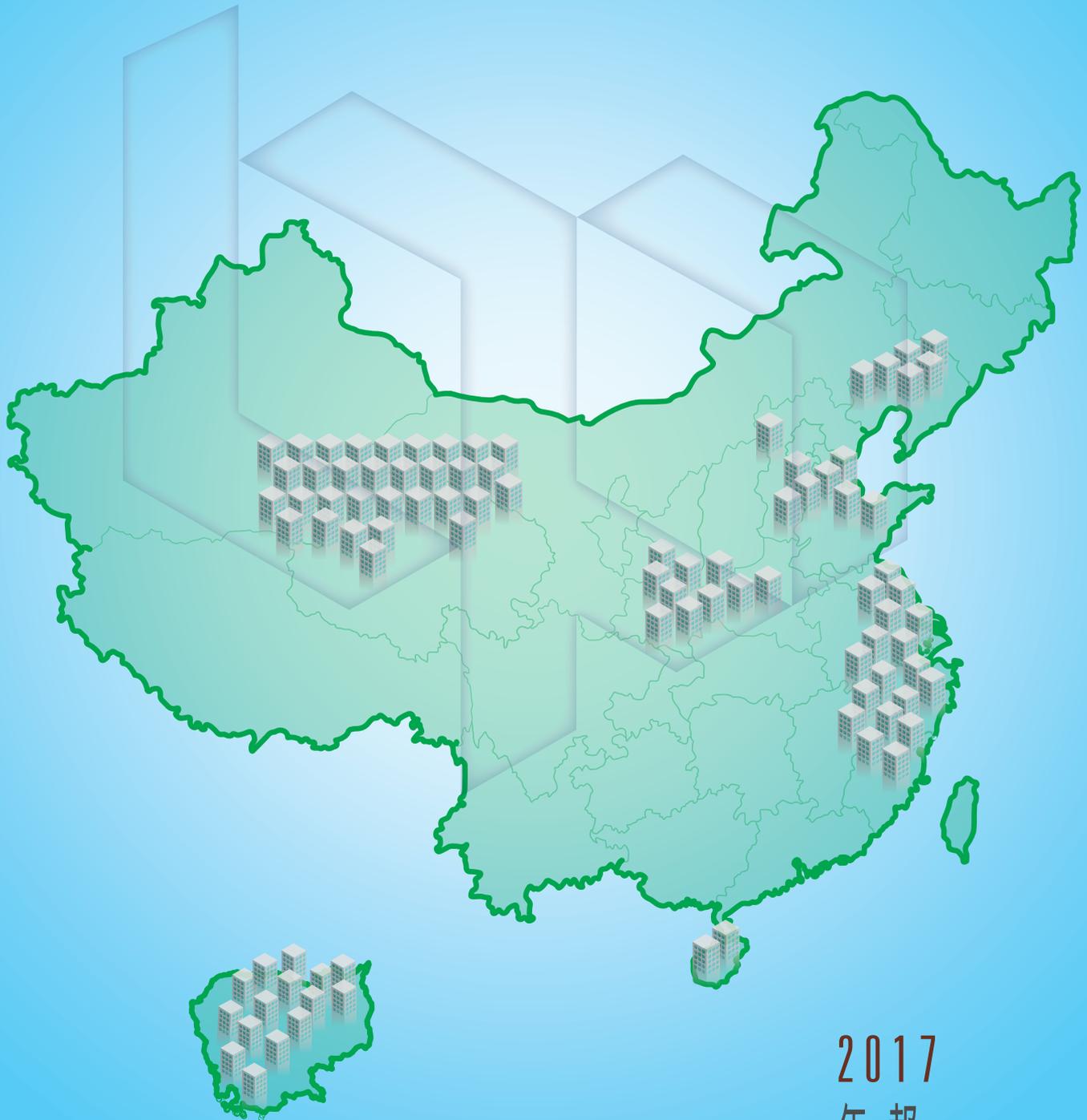


# 北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925



2017  
年報

## 目 錄

公司資料	2
集團架構	3
財務摘要	4
主席報告	5
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	29
董事會報告	34
企業管治報告	57
獨立核數師報告	68
經審核財務報表	
綜合損益表	74
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	79
財務報表附註	82
物業詳情	173
五年財務概要	176

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

錢旭先生(主席)  
胡野碧先生(副主席)  
蕭健偉先生(首席執行官)  
趙建鎖先生  
李書平先生  
董麒麟先生  
李長鋒先生  
鄭靜富先生(首席財務官)  
(於二零一七年七月七日獲委任)  
遇魯寧先生  
洪任毅先生  
尹利湛先生(於二零一七年七月七日辭任)

#### 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  
謝明先生(於二零一七年五月十五日獲委任)  
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)

#### 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  
謝明先生(於二零一七年五月十五日獲委任)  
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)

#### 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

#### 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  
謝明先生(於二零一七年五月十五日獲委任)  
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)

#### 薪酬委員會

葛根祥先生(主席)  
遇魯寧先生  
陳進思先生  
宋立水先生  
謝明先生(於二零一七年五月十五日獲委任)  
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)

#### 公司秘書

鄭靜富先生

#### 股份代號

925

#### 法定代表

錢旭先生  
蕭健偉先生

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

#### 總辦事處及主要營業地點

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

#### 主要股份過戶登記處

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

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

#### 核數師

安永會計師事務所

#### 網站

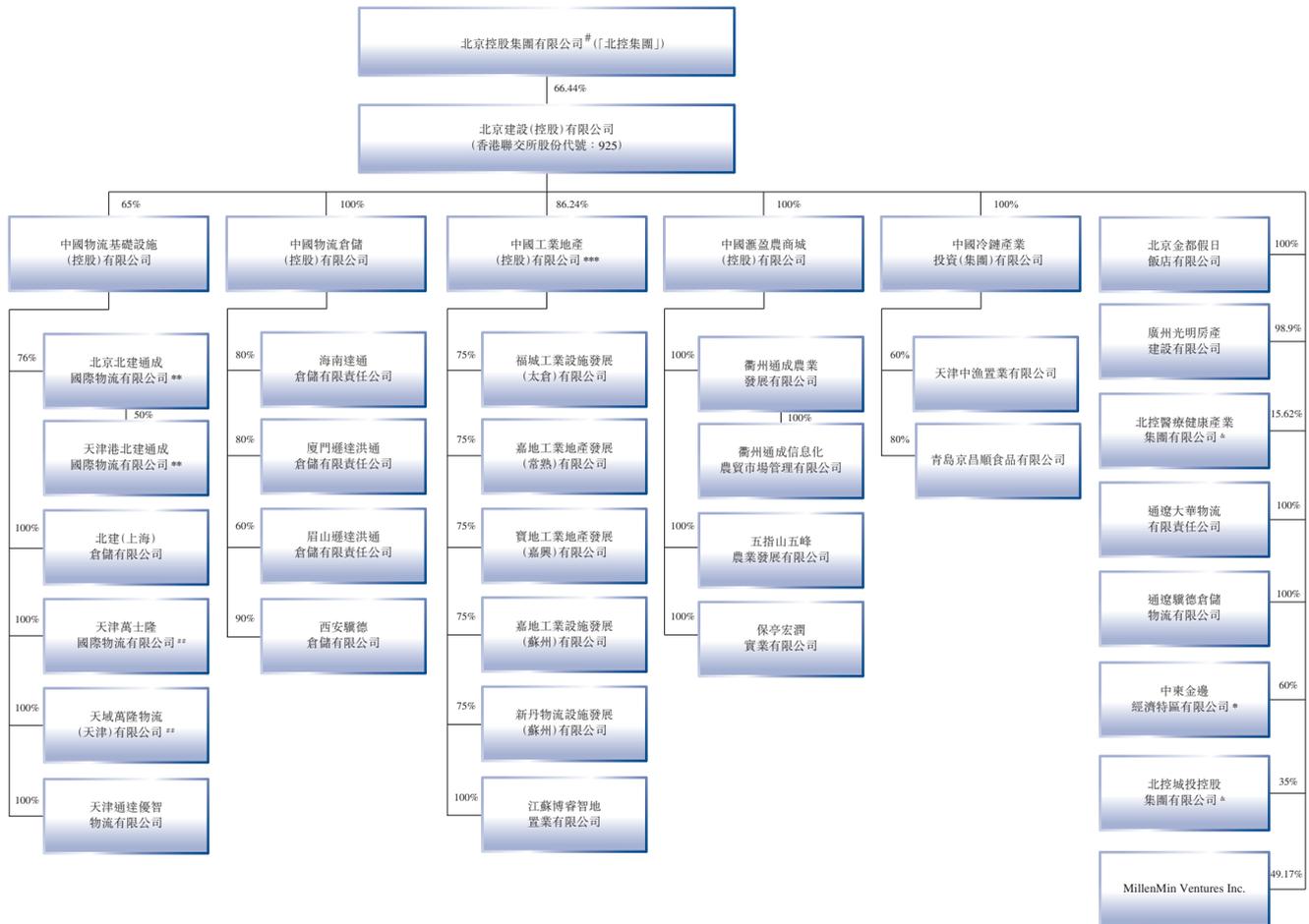
[www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk)

#### 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

於二零一八年三月二十八日



# 北控集團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66.44%

\* 僅供識別

\*\* 合營企業

\*\*\* 購股權授予認購人，認購人可於二零一八年八月八日前進一步收購中國工業地產(控股)有限公司的13.76%股權。如購股權獲行使，本公司之股權將進一步攤薄至72.48%。進一步詳情載列於本公司日期為二零一七年十二月十五日之公佈

& 聯營公司

## 100%股權中，30%股權由本公司直接持有，70%股權由中國物流基礎設施(控股)有限公司持有

## 財務摘要

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	<b>335,025</b>	317,966
除稅前溢利	<b>298,687</b>	171,881
年內溢利	<b>295,584</b>	124,098
本公司股東應佔溢利	<b>300,916</b>	115,375
每股盈利		
— 基本(港幣)	<b>4.41仙</b>	1.71仙
— 攤薄(港幣)	<b>4.41仙</b>	1.71仙
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
總資產	<b>17,860,702</b>	11,718,464
本公司股東應佔權益	<b>4,419,323</b>	3,660,590
總權益	<b>6,792,639</b>	5,004,843
現金及銀行結餘	<b>1,728,714</b>	2,666,824
淨負債率(倍)	<b>88.02%</b>	46.77%

## 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」)於二零一七年之全年業績。

二零一七年中國經濟在穩定中成長，並開始實現從量到質的正向演變。預計中國經濟在新改革開放時期將會保持穩定增長。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業收入港幣335,030,000元，股東應佔綜合溢利港幣300,920,000元。現時，本集團共持有面積2,933,833平方米之物業，其中經營中物業面積919,098平方米，開發中物業面積1,020,544平方米，另有已收購土地擬進行開發的物流物業面積約994,191平方米。今後，隨著本集團在物流地產、冷鏈地產、工業地產等的項目陸續完成後，當中產生的固定收益回報將會為本集團帶來龐大的現金流，為本公司未來向股東的分紅和發展提供了足夠的資金支持。

二零一七年對本集團來說同樣是不平凡的一年，我們成功由物流地產轉型到泛地產的發展方向。今後，本集團主業範圍除包括固定收益類的物流地產、工業地產和商業地產外，也包括收入模式多元化的冷鏈物流行業和園區開發等。經過該轉型後，相信能為本集團帶來更多盈利增長的空間。當中尤其是我們冷鏈物流行業的啟動，是以成為中國境內的領軍龍頭企業作為目標。我們將依托原有的物流倉儲優勢，和強大的國內進出口端貿易商合資和合作，搶佔產業鏈上游的國際貿易和國內貿易客戶資源，通過貿易掌握貨權和資金權，中游通過冷庫儲存和加工服務掌握信息權和處置權，下游建立電商交易平台，與零售商合作同時做好網銷，達至貫穿上中下游，構建商業風險控制閉環。我們目前就成立冷鏈物流平台正在做充份準備的工作，若干資產在重組當中，預計上半年會搭建好相關平台，下半年開始會全力推進該業務。

二零一八年，將會是本集團踏上新發展道路的一年，讓我們在現有基礎上再創輝煌。

謝謝

錢旭

主席

二零一八年三月二十八日

## 管理層討論及分析

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣300,920,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣115,380,000元。

### 業務回顧

本集團之主要業務為泛地產業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團已形成不同主營業務及投資：包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、專門批發市場、工業地產、商業地產、一級土地開發及其他價值投資等。

#### 1) 高端和現代化普通倉庫業務

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1,654,508平方米，當中正在營運之可出租面積達560,148平方米。詳情如下：

項目公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日的出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
北建(上海)倉儲有限公司 (「上海外高橋」)	65	211,554	211,554	<b>71.57</b>	83.91	<b>69.34</b>	90.17
天津萬士隆國際物流有限公司 (「天津萬士隆」)	75.5	24,321	24,321	<b>90.43</b>	85.47	<b>90.5</b>	86.54
天域萬隆物流(天津)有限公司 (「天域萬隆」)	75.5	35,173	35,173	<b>100</b>	100	<b>100</b>	100
廈門遜達洪通倉儲有限責任公司 (「廈門遜達」)	80	94,970	94,970	<b>87.04</b>	100	<b>87.67</b>	97.79
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」)	60	97,809	97,809	<b>32.28</b>	34.9	<b>36.46</b>	45.83
海南達通倉儲有限責任公司 (「海南達通」)	80	53,816	53,816	<b>77.83</b>	81.18	<b>77.83</b>	81.18
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達優智」)	65	16,083	16,083	<b>100</b>	-	<b>100</b>	-

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 1) 高端和現代化普通倉庫業務(續)

項目/公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日的出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
				通遼大華物流有限責任公司 (「通遼大華」)	100	26,422	26,422
北京北建通成國際物流有限公司 (「北建通成*」)(附註1)	49.4	605,360	-	-	-	-	-
天津港北建通成國際物流有限公司 (「天津港*」)	24.7	102,000	-	-	-	-	-
通遼驥德倉儲有限公司 (「通遼驥德」)	100	55,000	-	-	-	-	-
西安驥德倉儲有限公司 (「西安驥德」)	90	165,000	-	-	-	-	-
新丹物流設施發展(蘇州)有限公司 (「新丹物流」)	64.68	167,000	-	-	-	-	-
總計		1,654,508	560,148				

\* 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) 高端和現代化普通倉庫業務(續)

- (a) 上海外高橋包括23個倉庫。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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為71.57%，截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為69.34%。
- (b) 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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率為90.43%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為90.50%。
- (c) 天域萬隆第一期和第二期倉庫已獲順豐速運全面承租。於二零一七年十二月三十一日和截至二零一七年十二月三十一日止年度可出租面積之出租率均為100%。
- (d) 廈門遜達在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共94,970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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為87.04%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為87.67%。
- (e) 眉山遜達在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為32.28%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為36.46%。
- (f) 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53,816平方米之倉庫，現時當中約80%出租面積由一家中國領先電子商貿企業承租。於二零一七年十二月三十一日和截至二零一七年十二月三十一日止年度可出租面積之出租率均為77.83%。
- (g) 天津通達優智項目位於天津港保稅區，項目土地總面積30,002.7平方米，總建築面積16,082.72平方米。項目於二零一七年完成收購工作，目前項目已由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，租期四年，租金收入每年遞增3%。
- (h) 通遼大華已於二零一七年五月一日完成收購。通遼大華在通遼市科爾沁區擁有12座建築物，可出租面積合共26,422平方米之倉庫，倉庫目前主要由中央儲備糧和個體經營者承租。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為77.73%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為69.88%。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 1) 高端和現代化普通倉庫業務(續)

- (i) 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。本集團已分別於二零一五年十一月三日和二零一七年十月十九日取得第一、二期之土地。第一期土地已於二零一六年九月十九日開工建設，預期將於二零一八年十二月底全面竣工。第二期土地目前正進行開工準備，預計於二零一八年十二月前開工建設。第三期土地目前當地政府正進行土地收儲工作並已進入尾聲階段，預計能於二零一八年年底前取得土地。目前第一期所有可出租面積已全部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。
- (j) 天津港項目位於天津自由貿易試驗區，將佔地175,730.7平方米。該土地將以建設冷庫為主。該項目已於二零一七年十二月正式取得不動產權登記證。
- (k) 通遼驥德已於二零一七年五月三十一日完成收購，計劃建設4棟高標準倉庫和1棟物業樓，可出租面積約55,000平方米，工程已獲批准，且已預租予商戶。
- (l) 二零一七年七月十四日，本集團與獨立第三方簽訂合資協議，在西安市成立西安驥德。本集團持有西安驥德90%股權，擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地預計於二零一八年取得。
- (m) 新丹物流項目為物流倉庫項目，於二零一七年十二月取得土地使用權證，處於開工建設前期準備中，規劃設計已經基本確定，預計二零一八年九月開工建設。地理位置處於長江三角洲中心區域；緊鄰上海，物流產業外溢效應顯著；政府招商引資政策優惠；高端物流倉庫高需求，出租形勢向好。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 2) 冷鏈物流倉庫業務

本集團之其中一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施，為了冷鏈產業的專業化經營，本集團以天津中漁及青島京昌順項目為基礎成立了涵蓋倉儲、運輸、貿易和金融的冷鏈物流板塊。

本集團現時合共擁有53,000噸可出租倉儲量，詳情如下：

項目/公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 可出租 倉儲量 (噸)	營運倉儲量 (噸)	於十二月三十一日 之出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
青島京昌順食品有限公司(「青島京昌順」)	80	8,000	8,000	55.57	57.82	67.86	33.02
天津中漁置業有限公司(「天津中漁」)	60	45,000	45,000	73.82	25.94	63.14	10.44
總計		53,000	53,000				

- (a) 青島京昌順之主要業務為於中國青島城陽區經營冷鏈物流倉儲設施，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8,000噸。可出租倉儲量於二零一七年十二月三十一日之出租率約為55.57%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為67.86%。隨著二零一七年新租戶的加入，年平均出租率較二零一六年已取得較顯著的改善。
- (b) 天津中漁為進口肉類產業服務平臺，即除倉儲服務外還具備發展增值業務，第一期面積約為66,484平方米，倉儲量約為45,000噸。可出租倉儲量於二零一七年十二月三十一日之出租率約為73.82%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為63.14%。現有約53,000平方米之閒置土地可供日後發展第二期，目前已在規劃設計當中。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、大連及上海，但隨著大爆炸影響逐漸退去，天津港進口食品尤其肉類進口在逐步恢復，天津中漁抓住時機開展自主經營，將產業鏈價值最大化，努力提高整體收益能力。天津中漁出租狀況於二零一六年七月起至二零一七年底持續快速改善，周轉率和出租率大幅提高。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 2) 冷鏈物流倉庫業務(續)

本集團決定大力發展由進口貿易、倉儲加工、物流配送、以至金融服務和大數據交易平臺組成的冷鏈業務，整體架構預計會在二零一八年上半年搭建完成，並在下半年正式運作。本集團會在適當時候會就此業務對外公佈。

#### 3) 專門批發市場業務

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可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平方里地區內約3,000萬人口，全年營業額約人民幣52億元。衢州農商城項目分為三期建設開發，第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用，可出租面積達40,578平方米，其中13,488平方米為蔬菜交易區，出租率達96.15%。第二期已於二零一七年十一月正式啟用，截至二零一七年十二月三十一日，市場可出租面積171,179平方米，已出租面積78,827平方米，出租均價為人民幣596.53元/年/平方米。另有用於冷庫倉儲面積4,972平方米，設計庫容為1,198噸，運營後平均日庫容率達60%以上，第三期處於設計圖優化階段，初步設計之可租售面積預期約為147,321平方米，包括一個計劃中之倉庫約11,987平方米及其它計劃中之商務配套。

#### 4) 工業地產業務

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，期望進一步提高對利益相關者的回報。本集團以國有企業的優勢以及多年的營運經驗，年內積極開拓高端廠房開發與出租業務，目標經營地區毗鄰上海，處於長三角地區中心區域，經濟發展迅速，當地政府對高端製造業大力支持、配套扶持基金政策完善。現有項目所在地包括太倉、蘇州、常熟、嘉興等，總建築面積約為839,450平方米，其中竣工面積為66,396平方米。詳情請見下表：

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 4) 工業地產業務(續)

項目公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日 之出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
				福城工業設施發展(太倉)有限公司 (「福城太倉」)	64.68	66,396	66,396
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司 (「嘉地常熟」)	64.68	172,693	-	-	-	-	-
寶地工業地產發展(嘉興)有限公司 (「寶地嘉興」)	64.68	95,170	-	-	-	-	-
嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司 (「嘉地蘇州」)	64.68	65,191	-	-	-	-	-
江蘇博睿智地置業有限公司 (「江蘇常州」)	86.24	440,000	-	-	-	-	-
總計		839,450	66,396				

- (a) 福城太倉項目於二零一七年七月完成竣工備案，二零一七年十二月取得不動產權證，於本年報日期，可出租面積之出租率為100%。該項目所在區域位於歐美大型智慧製造企業、高端製造業聚集地；物業租賃時間長且租金穩定。
- (b) 嘉地常熟項目於二零一六年六月取得土地證，正處於開工建設中，預計二零一九年一月竣工完成。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源；特色鮮明的園區產業；工業廠房及配套設施品質可靠、能耗低、運行費用低。
- (c) 寶地嘉興項目於二零一七年四月取得土地證，目前正處於建設中，預計二零一八年十二月竣工，地理位置四通八達，緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業扶持力度大，產業扶持基金政策完善；歐美高端製造企業集聚形成規模效應；廠房建設標準化、高端化、定制化。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 4) 工業地產業務(續)

- (d) 嘉地蘇州項目於二零一七年五月取得土地證，正在前期開工籌備中，預計二零一八年七月開工建設，二零一九年七月完工。地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；長三角區域經濟平穩增長；當地政府產業扶持基金政策完善；歐美大型高端製造業集聚園區。
- (e) 江蘇常州項目鄰近青洋北路東側及太湖東路北側。該地盤的面積約133,181平方米。當地規劃建設一個總部基地，可出租面積及可出售面積規劃約440,000平方米。

#### 5) 商業地產業務

- (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。於二零一七年十二月三十一日，光明廣場之出租率維持於約90.77%，截至二零一七年十二月三十一日止年度的平均出租率約85.01%。二零一八年光明廣場將進入新規劃階段，進一步豐富餐飲、娛樂、購物和文化內容，使租金收入得以進一步提升。
- (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，截至二零一七年十二月三十一日止年度平均客房入住率約為83.06%，於二零一七年十二月三十一日的客房入住率約為78.83%。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收益。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 6) 一級土地開發業務

- (a) 中柬金邊經濟特區項目，位於柬埔寨首府金邊西北60公里的磅清揚省，通過5號公路與金邊連接，總規劃占地面積30平方公里，是柬埔寨政府批准的綜合性經濟特區。項目定位於服務「一帶一路」上的華資企業，為中國企業走出去和其他華商提供一個集群式綜合產業平臺。二零一七年，項目完成了商務部備案和發改委「一帶一路」項目入庫；在二零一七年五月的「一帶一路」峰會上，與合作方進行了合作協定的簽約，按協議本集團對項目公司60%股權的收購已在二零一七年下半年完成。目前，本集團已經取得一期約為14.87平方公里土地的土地證，擁有該土地的永久使用權，後續的土地仍在持續收購中。特區公司對所持土地享有永久完整性產權，因此發展模式更加開放、自由，相比地區內類似項目具備獨特優勢，且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稅及進口關稅等優惠政策。未來，本集團將進行特區產業園發展規劃、土地收儲、道路、電力、供水等基礎設施建設、招商，以及經濟特區的管理和運營，完成所述若干市政建設之後，特區將為入園企業提供全方位服務。招商方面，二零一七年取得關鍵性進展。特區已與首家意向入駐企業簽訂了入園及土地使用協定，預計將在二零一八年內完成2平方公里土地使用權轉移過戶並實現轉讓土地收益。另外，與各地多家國有、民營企業也在廣泛洽商之中。
- (b) 北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)：為集中發揮母公司北控集團成熟業務板塊以及其獨有的在城市基礎設施規劃建設和相關產業上的資金、技術、管理等多方面優勢，本集團於二零一七年十一月十三日作為第一大股東，與戰略投資者及管理團隊投資設立北控城投，本集團持有北控城投35%股權。北控城投是以國有資本為主導的混合型投資控股集團，以城市土地資源投資整合和價值提升為核心，定位於新型城市基礎設施投資運營和城市基礎產業的導入，打造創新型產城融合投資運營商和城市公共服務整合供應商，提供城市公共產品和公共服務。北控城投資產規模約人民幣140億元，旗下擁有2個集團化控股企業、2個全資區域子公司以及3個項目公司。公司主營業務包括城市片區土地綜合投資開發；城市產業園區投資、開發及運營管理；城市公共產品和公共服務的市場化供給及運營管理。二零一八年，北控城投將積極佈局國家戰略規劃熱點區域，充分發揮各股東在市政綜合規劃、業務集成、資金融集、技術創新等方面的綜合優勢，積極尋找及開拓優質項目，快速擴大運營規模，儘快實現將自身塑造成為國內領先的獨具特色的綜合性城市運營投資集團的目標，料將為本集團帶來可觀的投資收益。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 7) 其他價值投資

- (a) 北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」, 聯交所股份代號: 2389): 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。於二零一七年十二月三十一日, 本集團持有北控醫療健康15.62%股權。北控醫療健康已完成多個大健康相關的收購行動, 正式將業務活動轉變至大健康領域的投資與發展。本集團相信於可見未來中國健康產業將迅速發展, 投資北控醫療健康可望為本集團帶來豐厚回報。北控醫療健康自二零一七年五月起為本集團之聯營公司。
- (b) CAQ Holdings Limited(「CAQ」)(澳洲證券交易所代號: CAQ): 於二零一七年十二月三十一日, 本集團持有CAQ的15.13%股權。其子公司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體, 供黃金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持續增長, 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。
- (c) Bellomonte Investments Company Limited(「BICL」, 本公司之全資附屬公司): 於二零一七年七月七日完成認購MillenMin Ventures Inc.(「MVM」) 20,700,000股認購股份及88,999,000份認購憑證, 截至二零一七年十二月三十一日, BICL持有MVM的49.17%股權, 確認為本集團聯營公司。

### 業務前景

近年來, 中國物流運行總體向好, 按可比價格計算, 二零一七年中國社會物流總額人民幣252.8萬億元, 比上年增長6.7%; 二零一七年物流業總收入人民幣8.8萬億元, 比上年增長11.5%。二零一七年八月, 國務院辦公廳印發《關於進一步推進物流降本增效促進實體經濟發展的意見》指出, 物流業貫穿一二三產業, 銜接生產與消費, 推動物流降本增效對促進產業結構調整和區域協調發展、培育經濟發展新動能、提升國民經濟整體運行效率具有重要意義。二零一八年是實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年, 亦是實現《物流業發展中長期規劃(2014-2020)》的重要一年。隨著《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。

中國隨著城市化及電子商務興起, 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。政策出臺後, 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持設施仍未發展成熟，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、總體數位化偏低、管理水準落後等問題。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、提升倉儲配送智慧化水準、加強智慧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。二零一七年四月，國務院辦公廳印發《關於加快發展冷鏈物流保障食品安全促進消費升級的意見》，部署推動冷鏈物流行業健康發展，保障生鮮農產品和食品消費安全。在國家一系列利好政策的推動下，冷鏈行業將快速整合，最終形成具有行業領頭羊的重型企業出現。

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，本集團已作出充分的戰略部署。目前，本集團物流地產業務已覆蓋北京、上海等一線城市及天津、福建、四川、浙江、海南、山東、遼寧及內蒙古自治區之重點物流城市，逐步構建全國物流設施網絡。對於已成熟項目會積極進行輕資產化轉型，收回前期投入獲得投資回報，實現公司債務出表；未成熟項目會進一步培育，同時引入其他合作方，降低經營風險，也解決進一步發展資金的需求。同時，將加快業務板塊的重組，全面推動冷鏈板塊的建設工作，構建以國際貿易、冷鏈倉儲、冷凍加工、冷鏈運輸、大數據庫和金融服務相互環扣的閉環業務系統，打造本集團成為境內冷鏈行業的龍頭企業。

經過多年發展，本集團物流地產業務漸趨成熟，為培養新的利潤增長點，本集團已開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以建造高端現代化工業物流園區為主，在長三角地區進行戰略佈局。由於高端製造業在國家利好政策的推動下得以快速發展，且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，開發商也可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。隨著工業地產各投資項目逐步建成運營，未來收益將甚為可觀。

本集團亦積極佈局海外，以「一帶一路」倡議在東南亞區域的推廣、落實為契機，於柬埔寨經濟特區進行項目投資，為「走出去」的企業搭建從中國內地至東南亞的橋樑，提供集群式產業聚集區。本集團將負責進行中柬金邊經濟特區發展定位、產業規劃、地塊拓展、基建服務，對特區進行統一運營管理，並提供相關政策諮詢和對接服務。期望將特區打造為東盟地區一流水準的產業新城，並實現可觀的開發收益。

## 管理層討論及分析

### 業務前景(續)

展望未來，本集團將積極把握發展機遇，實業運營與資本運作雙輪驅動，尋求適當的投資機會，進一步完善國內物流地產、工業地產和冷鏈產業戰略佈局，同時積極進行資產的全球化配置，使本集團繼續發展成為具有多元化業務的綜合地產平臺，實現由過往相對集中在物流地產向泛地產行業的成功轉型，使本集團由過往集中在固定收入轉向多元化收入，務求為股東帶來豐厚回報。

### 財務回顧

#### 收入及毛利分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣335,030,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣317,970,000元增加約港幣17,060,000元(或5.37%)。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣255,070,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣253,810,000元增加約港幣1,260,000元(或0.5%)。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括：

資產名稱	截至二零一七年十二月三十一日		截至二零一六年十二月三十一日		變動	
	止年度		止年度		收入	毛利率
	收入	毛利率	收入	毛利率		
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
上海外高橋	80,876	93.27	111,930	96.30	(31,054)	-3.03
天津萬士隆	14,162	96.13	14,479	96.76	(317)	-0.63
天域萬隆	11,452	98.13	5,633	96.68	5,819	1.45
廈門遜達	19,678	89.41	17,374	94.24	2,304	-4.83
眉山遜達	8,060	84.00	7,153	90.51	907	-6.51
海南達通	8,320	82.54	1,132	84.36	7,188	-1.82
天津通達優智	5,178	91.12	-	-	5,178	不適用
通遼大華	1,194	100.00	-	-	1,194	不適用
青島京昌順	3,586	55.02	2,091	79.77	1,495	-24.75
天津中漁	19,383	70.99	5,086	70.41	14,297	0.58
衢州通成	7,675	80.26	6,296	100.00	1,379	-19.74
福城太倉	1,548	52.58	-	-	1,548	不適用
光明廣場	43,300	85.30	49,684	83.49	(6,384)	1.81
金都假日飯店	95,642	51.75	90,967	48.77	4,675	2.98
物流管理服務	14,971	56.84	6,141	87.72	8,830	-30.89
本集團	335,025	76.13	317,966	79.82	17,059	-3.69

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 高端和現代化普通倉庫業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團經營的高端和現代化普通倉庫之可出租面積約560,148平方米。

#### 上海外高橋

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣80,880,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣111,930,000元減少約港幣31,050,000元(或27.74%)。收入減少主要是由於平均出租率下跌所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.30%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約93.27%，乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

#### 天津萬士隆

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣14,160,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣14,480,000元減少約港幣320,000元(或2.21%)。收入減少主要是由於來自賣方的擔保經營收入缺額計入二零一六年，而二零一七年並無該擔保經營收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.76%小幅降低至截至二零一七年十二月三十一日止年度約96.13%。

#### 天域萬隆

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣11,450,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣5,630,000元增加約港幣5,820,000元(或103.3%)。收入增加主要是由於第二期租賃業務於二零一六年十一月開始，因此，二期收入包括二零一七年十二個月，而二零一六年包括兩個月。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.68%微增至截至二零一七年十二月三十一日止年度約98.13%。

#### 廈門遜達

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣19,680,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣17,370,000元增加約港幣2,310,000元(或13.3%)。收入增加主要是由於收購廈門遜達於二零一六年四月完成，因此，二零一七年有十二個月收入，而二零一六年有九個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約94.24%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約89.41%，乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

#### 眉山遜達

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣8,060,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣7,150,000元增加約港幣910,000元(或12.73%)。收入增加主要是由於收購眉山遜達於二零一六年四月完成，因此，二零一七年有十二個月收入，而二零一六年有九個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約90.51%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約84%，乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 高端和現代化普通倉庫業務(續)

##### 海南達通

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣8,320,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣1,130,000元增加約港幣7,190,000元(或636.28%)。收入增加主要是由於收購海南達通於二零一六年十二月完成,因此,二零一七年有十二個月收入,而二零一六年有一個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約84.36%小幅下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約82.54%。

##### 天津通達優智

收購通達投資於二零一七年一月三日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度來自天津通達優智項目之收入貢獻約為港幣5,180,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為91.12%。

##### 通遼大華

收購通遼大華於二零一七年五月三十一日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度來自通遼大華之收入貢獻約為港幣1,190,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為100%。

#### 冷鏈物流倉庫業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團經營冷鏈物流約53,000噸之存儲能力。

##### 青島京昌順

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣3,590,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣2,090,000元增加約港幣1,500,000元(或71.77%)。收入增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約79.77%下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度約55.02%,乃由於勞工成本等直接開支增加。

##### 天津中漁

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣19,380,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣5,090,000元增加約港幣14,290,000元(或280.75%)。收入增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約70.41%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約70.99%。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 專門批發市場業務

本集團繼續發展衢州通成，該公司現時經營總可出租面積約171,179平方米。

#### 衢州通成

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣7,680,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣6,300,000元增加約港幣1,380,000元(或21.9%)。收入增加主要是由於二期於二零一七年十一月開始經營。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度100%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約80.26%，乃由於清潔開支、保養開支及營銷開支等直接開支增加。

#### 工業地產業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團經營之工業地產可出租面積合共約為66,396平方米。

#### 福城太倉

收購福城太倉於二零一七年七月完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣1,550,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為52.58%。毛利率低是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度平均出租率低所致。於本年報日期，出租率為100%。

#### 商業地產業務

本集團亦投資中國其他商業地產，如光明廣場及金都假日飯店。

#### 光明廣場

截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣43,300,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣49,680,000元減少約港幣6,380,000元(或12.84%)。收入減少主要是由於平均出租率下降所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約83.49%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約85.3%。

#### 金都假日飯店

收入主要為住宿收入、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。截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣95,600,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣90,970,000元增加約港幣4,630,000元(或5.09%)。收入增加主要是由於平均出租率上升及客房平均房價上升。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約48.77%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約51.75%。增加主要是由於平均客房出租率及客戶平均房價上升。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 投資物業之公平值變動淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損淨額約港幣110,570,000元，虧損主要來自衢州通成的公平值增加及上海外高橋公平值減少的綜合淨影響。

#### 附屬公司議價購買收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，議價購買收益主要來自以代價約港幣15.7億元收購中東金邊的60%股權。所收購淨資產於收購日期的總公平值約港幣21.4億元。因此，產生收購中東金邊的議價購買收益約港幣571,000,000元，並於本集團綜合財務報表確認。

#### 其他收入及收益淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約港幣200,540,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣67,180,000元增加約港幣133,360,000元(或198.50%)。其他收入及收益淨額增加主要是由於銀行利息收入、其他利息收入、政府補助及匯兌收益增加。本集團借貸主要以美元計值，匯兌收益因年內美元兌本集團的功能貨幣人民幣貶值而產生。

#### 銷售及分銷開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約港幣17,580,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣18,680,000元減少約港幣1,100,000元(或5.88%)。銷售及分銷開支減少主要是由於衢州項目的營銷開支減少。

#### 行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，行政開支約港幣207,230,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣162,750,000元增加約港幣44,480,000元(或27.33%)。行政開支增加主要是由於工業地產業務、普通倉庫業務及一級土地開發業務擴張的員工成本、盡職調查開支、法律開支及其他相關開支所致。

#### 賠償撥備

截至二零一七年十二月三十一日止年度賠償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。進一步詳情載於附註32。

#### 其他開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他開支約港幣25,350,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣18,970,000元增加約港幣6,380,000元(或33.64%)。其他開支增加主要是由於匯兌虧損減少及撇銷應收賬款增加的綜合淨影響所致。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 財務費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，財務費用約港幣506,360,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣304,880,000元增加約港幣201,480,000元(或66.09%)。財務費用主要包括：(i)PAG可換股債券的估算利息及息票利息分別約港幣49,970,000元及約港幣21,630,000元(二零一六年：分別為約港幣45,420,000元及約港幣22,470,000元)；(ii)銀行及其他貸款的利息約港幣99,950,000元(二零一六年：約港幣86,950,000元)；(iii)美元擔保債券的利息約港幣251,880,000元(二零一六年：約港幣150,040,000元)；及(iv)提早贖回可換股債券的虧損約港幣82,930,000元。財務費用增加主要是由於擔保債券增加300,000,000美元。此外，市場利率亦較去年上升。

#### 分佔聯營公司之溢利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，主要分佔北控醫療健康的溢利約港幣53,360,000元。

#### 分佔合營企業之溢利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之溢利約港幣88,820,000元主要由北建通成貢獻，較截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔溢利約港幣12,260,000元增加港幣76,560,000元。二零一七年分佔合營企業之溢利較二零一六年增加，主要是由於北建通成的投資物業公平值增加。

#### 所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅開支包括即期所得稅港幣32,840,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的遞延稅項抵免為港幣29,740,000元，乃因投資物業的公平值變動而產生。

#### 投資物業

投資物業增加約港幣1,399,780,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成的新收購。

#### 商譽

商譽增加約港幣43,500,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度新收購通遠項目。

#### 於合營企業之權益

於合營企業之權益增加約港幣1,073,410,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度分佔溢利港幣88,820,000元及人民幣升值以及應收一間合營企業款項港幣918,170,000元就授予北建通成的新委託銀行貸款分類為非流動資產。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 於聯營公司之投資

於聯營公司之投資主要指於北控醫療健康(香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司)的股權投資。於二零一七年五月二十二日,本集團獲得北控醫療健康逾20%董事局投票權。董事認為,本集團對北控醫療健康具有重大影響力,於北控醫療健康的投資於截至二零一七年十二月三十一日止年度分類為於一間聯營公司之投資。另一方面,截至二零一七年十二月三十一日止年度,本公司向北控城投注資人民幣140,000,000元。

#### 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429,020,000元,原因是(i)CAQ於二零一七年十二月三十一日之收市價較去年下跌。於二零一七年十二月三十一日,CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.08澳元,而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為8,690,000澳元(相等於約港幣52,960,000元),已於本集團之綜合財務報表中確認;及(ii)將於北控醫療健康之股本投資由按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資,重新分類為於一間聯營公司之投資,於二零一六年十二月三十一日的賬面值為港幣397,000,000元。

#### 收購業務已付按金

就代價已付之按金減少約港幣59,590,000元,主要源自於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成之新收購。

#### 持作發展或銷售的土地

持作發展或銷售的土地主要包含本公司一級土地開發業務中位於柬埔寨的土地。

#### 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938,110,000元,主要是由於以下各項的淨影響所致:(i)於二零一七年三月發行有擔保債券港幣22.9億元;(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度就新收購支付的代價港幣19億元;(iii)提供予北建通成的貸款淨額港幣675,160,000元;及(iv)新增投資物業港幣383,500,000元。

#### 應付關連人士款項

應付關連人士款項主要指本公司位於柬埔寨的附屬公司之非控股股東授予的資金,該款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

#### 銀行借款

銀行借款增加港幣760,920,000元(非即期部分增加港幣827,620,000元,即期部分減少港幣66,700,000元),主要由於動用融資額度進行新收購及中國項目建設,以及償還到期借款之淨影響所致。

#### 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。可換股票據已於截至二零一七年十二月三十一日止年度提早贖回,提早贖回虧損港幣82,930,000元已於損益入賬。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 擔保債券

擔保債券增加港幣23.7億元，乃由於發行本金額為300,000,000美元於二零二零年三月八日到期的擔保債券。本公司發行債券的進一步詳情載列於本公司日期為二零一五年十一月十三日及二零一七年三月二日之公佈。

#### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣7,707,790,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣5,007,730,000元)，其中包括：(i)約港幣3,057,410,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,650,390,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行借款、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88.02%(二零一六年十二月三十一日：約46.77%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借款結餘約為港幣3,057,410,000元，其中54.20%、7.36%及38.44%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行借款中，其中5.48%須於一年內償還。於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,728,710,000元，其中12.16%、15.90%、71.91%及0.03%分別以美元、港幣、人民幣及新加坡元計值。銀行借款總額港幣3,057,410,000元按浮動利率計息，於二零一五年十一月及二零一七年三月發行的美元擔保債券之票息率分別為每年5.5厘及4.375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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別為約71.76%及約53.53%(二零一六年十二月三十一日：約206.57%及約200.50%)。

於二零一七年十二月三十一日，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5,979,080,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,340,900,000元)，較去年增加港幣3,638,180,000元。

#### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

#### 資本開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團投入約港幣5,284,450,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣1,467,090,000元)作為資本開支，由購買物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中土地組成，包括透過收購附屬公司而獲得的資產。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣260,530,000元，包括以下承擔：

- 就衢州通成(本集團全資附屬公司)的倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣6,990,000元(相當於約港幣8,390,000元)。
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣210,000,000元(相當於約港幣252,140,000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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已進行以下重大投資及收購：

##### (a) 認購MillenMin Ventures Inc.的股份及認購憑證

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」)訂立協議書。根據該協議書，(i) BICL及另外四名投資者分別同意認購26,370,000股MillenMin股份及11,260,000股MillenMin股份，代價分別為2,000,000美元及854,000美元；(ii) BICL及另外四名投資者分別同意認購83,329,162份認購憑證及226,070,000份認購憑證，代價分別為6,319,997美元及17,146,000美元，認購憑證可交換為309,399,162股MillenMin股份當完成收購Bellomonte Limited(「BL」，一家開曼群島公司，其唯一資產為Bellomonte S.A.(於古巴成立之合營企業)之49%實益權益)的全部已發行股本完成後交換為309,399,162股MillenMin股份；及(iii) BICL同意向MillenMin出售其於BL(待買賣協議完成後，將持有Bellomonte S.A.(於古巴成立之合營企業)之49%股權)的權益，代價為27,000,000美元，將透過MillenMin發行及配發355,995,000股MillenMin股份而償付。BICL有權選擇安排於北京北控置業集團有限公司與MillenMin之間直接進行上述BL權益出售事項。股本融資旨在為MillenMin收購古巴項目提供資金，項目地點位於古巴首都哈瓦那，距離市中心26公里。該地盤佔地面積約3,362,200平方米(包括具有50年土地使用權的2,392,200平方米及永久業權土地970,000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。

於二零一七年七月七日，四名投資者之一未能及時完成認購MillenMin股份。因此，MillenMin擬與BICL及餘下三名投資者進行交易。MillenMin與BICL及另外三名投資者訂立經修訂協議書，據此(i)BICL及另外三名投資者分別同意認購20,700,000股MillenMin股份及5,300,000股MillenMin股份，代價分別為1,570,000美元及402,000美元；(ii)BICL及另外三名投資者分別同意認購88,999,000份認購憑證及152,920,000份認購憑證，代價分別為6,749,997美元及11,598,000美元。同日，MillenMin股份及認購憑證發行予BICL及另外三名投資者。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

##### (b) 收購North Supply Chain Management Group Limited(「North Supply」)之全部已發行股本

於二零一七年四月七日，本公司與Begonia Investment Limited(作為賣方)訂立框架協議，據此，本公司同意購買North Supply的全部已發行股本，代價等於物業於二零一六年十二月三十一日的估值，不得超過人民幣245,000,000元。代價約68%須以現金支付，代價約32%須透過發行及配發本公司股份而結算。該項目的初步規劃為將土地重新發展為一個約81,000平方米的單層高端倉庫及一個約68,000平方米的兩層普通倉庫。完成後，該項目將是市內首個現代化倉庫綜合建築群，可滿足現時使用低端倉庫之潛在租戶日益增長之需求。該交易已於二零一七年五月三十一日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 重大投資及收購(續)

##### (c) 收購泰順發展有限公司(「泰順」)及富通國際發展有限公司(「富通」)之全部已發行股本

於二零一七年四月十九日，Cosmic Base Limited(「Cosmic Base」，為本公司之全資附屬公司)與達億投資有限公司(作為賣方)(「達億」)及陳女士(為達億的最終實益擁有人)訂立協議，據此，Cosmic Base有條件同意購買泰順及富通的全部已發行股本，代價中人民幣4,760,000元須以現金支付，餘下人民幣44,139,500元須透過本公司向達億發行及配發86,012,736股股份而支付。五指山五峰農業發展有限公司(「五峰農業」)為泰順的全資附屬公司。五峰農業已承包三幅國有農業用地6,585畝(約4,390,022平方米)，分別位於毛道鄉鴻溝林、毛道鄉青松嶺及毛道鄉水昂溝，並已取得相關所有權使用權證。保亨宏潤實業有限公司(「保亨實業」)為富通的全資附屬公司。保亨實業已承包海南省三個國有農場178.71畝(約119,000平方米)農業用地。尚未申請土地使用權證，惟30畝(約20,000平方米)農業用地目前正在進行土地轉讓程序。該交易已於二零一七年五月十日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

##### (d) 成立一家合營企業

於二零一七年七月十四日，萬保國際有限公司(「萬保」，本公司之全資附屬公司)與一名合營方(「合營方」)訂立合營協議(「合營協議」)，據此，合營方同意共同在中國陝西省西咸新區涇河新城成立一家合營企業(「合營企業」)，以競標一幅土地，主要業務目標為投資、開發及經營物流設施，包括租賃辦公室及倉庫設施並提供相關物業管理服務。根據合營協議，合營企業將由萬保與合營企業分別擁有90%及10%，合營企業的總投資及註冊資本將分別為人民幣440,000,000元及人民幣220,000,000元。萬保將注入註冊資本人民幣198,000,000元，合營方將注入註冊資本人民幣22,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，相關土地尚未取得。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

##### (e) 收購香港海誠集團有限公司(「海誠」)及天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)之30%股權

於二零一七年十月二十五日，本公司與Well Luck Group Limited(「Well Luck」)及天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆集團」)訂立協議。根據該協議，(i)本公司已有條件同意購買而Well Luck已有條件同意出售海誠之30%股權及屬於Well Luck的未償還金額為人民幣19,755,768元之股東貸款；及(ii)本公司已有條件同意購買而天津萬士隆集團已有條件同意出售天津萬士隆之30%股權，總代價為人民幣95,830,000元。收購完成後，本公司透過其全資附屬公司及中國物流基礎設施(控股)有限公司(本公司之非全資附屬公司)擁有天津萬士隆及天域萬隆之100%股權。該交易已於二零一七年十一月二十四日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 重大投資及收購(續)

##### (f) 合營投資北控城投控股集團有限公司

於二零一七年十一月十三日，天津富樺企業管理諮詢有限公司(作為賣方)與北京允中管理諮詢有限公司(「允中」，為本公司之全資附屬公司)及另外四名合營方(統稱「合營方」)訂立股權轉讓協議，以零代價向合營方出售北控城投控股集團有限公司(「合營企業」)之100%股權，據此，允中將根據股權轉讓協議以零代價收購合營企業的35%股權，並將向合營企業注資人民幣350,000,000元。合營企業從事城市基礎設施建設及產業升級業務。於二零一七年十二月三十一日，允中已向合營企業注資人民幣140,000,000元。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

##### (g) 視作出售中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)

於二零一七年十二月十五日，中國工業地產(控股)(中國工業地產(集團)有限公司(「中國工業地產(集團)」)之全資附屬公司)與中國工業地產(集團)(本公司之全資附屬公司)、均紅有限公司(「均紅」)及萬友國際有限公司(「萬友」)(統稱為「認購人」)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而中國工業地產(控股)已有條件同意配發及發行合共2,752股新股份，相當於緊隨發行認購股份後中國工業地產(控股)全部已發行股份的27.52%，代價為人民幣200,000,000元，即中國工業地產(集團)(人民幣100,000,000元)、均紅(人民幣50,000,000元)及萬友(人民幣50,000,000元)應付總代價。認購完成後，中國工業地產(集團)於中國工業地產(控股)的權益將由100%減少至86.24%，如均紅及萬友行使購股權，本集團於中國工業地產(控股)的股權將進一步減少至72.48%。均紅由岳先生、田女士及一名獨立第三方分別實益擁有47%、6%及47%。岳先生為中國工業地產(控股)及中國工業地產(集團)的董事，田女士為中國工業地產(集團)的董事。該交易已於二零一八年二月八日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

#### 資產押記

於二零一七年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,715,130,000元之銀行貸款，以若干投資物業、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

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有合共591名(二零一六年：553名)僱員。截至二零一七年十二月三十一日止年度產生的員工成本總額約港幣101,360,000元(二零一六年：約港幣82,350,000元)(包括員工成本、董事薪酬及權益結算的購股權開支)。僱員薪酬基於工作表現、專業經驗及現行市況釐定。管理層定期檢討本集團的僱員薪酬政策及方案。根據對個人表現的評估，除退休金外，亦可能授予若干僱員酌情花紅及購股權。

## 董事及高級管理層

本公司董事(「董事」)會(「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

54歲，主席。錢先生為北京北控置業集團有限公司(「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。錢先生在企業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。錢先生於二零一七年一月二十七日獲委任為MillenMin Ventures Inc.(「MVM」，多倫多證券交易所上市公司，股份代號MVM)執行董事。錢先生亦於二零一七年五月二十二日獲委任為北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」)(香港聯交所股份代號：2389)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

54歲，副主席。胡先生於荷蘭之Netherlands International Institute for Management取得工商管理碩士學位及於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(於二零零六年成立)之創辦人兼主席。胡先生為根據證券及期貨條例(「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。胡先生於二零一七年五月二十二日獲委任為北控醫療健康之執行董事。此前，胡先生於一九九四年至二零零二年出任星展亞洲融資有限公司(星展銀行有限公司(前稱Development Bank of Singapore Ltd.)之附屬公司)之股票資本市場部董事總經理。於二零零二年至二零零五年，胡先生為博大資本國際有限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

49歲，首席執行官。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。蕭先生在企業管理方面擁有豐富經驗。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」，本公司之關聯公司)之首席財務官。蕭先生自二零一五年四月起為CAQ非執行董事。蕭先生於二零一七年一月二十七日獲委任為MVM執行董事及首席執行官，並於二零一七年五月二十二日獲委任為北控醫療健康執行董事。蕭先生於二零一七年九月二十九日獲委任為東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：8001)獨立非執行董事，亦自二零一零年八月起擔任鴻寶資源有限公司(香港聯交所股份代號：1131)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

54歲，為北京北控置業執行董事、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

46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、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。

### 董麒麟先生

53歲，為北京北控置業副總經理。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。

### 李長鋒先生

45歲，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。

## 董事及高級管理層

### 鄭靜富先生

44歲，為首席財務官及公司秘書。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。鄭先生為本公司附屬公司中國物流及中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)之董事。鄭先生於二零一七年十一月獲委任為CAQ之董事。彼於二零一六年六月獲委任為本公司之公司秘書，並於二零一七年七月獲委任為本公司之首席財務官。鄭先生於會計、財務管理及公司秘書職務領域擁有豐富經驗。

### 遇魯寧先生

56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

32歲，持有哈佛大學環境工程學學士學位。洪先生現任嘉浩控股有限公司執行董事，該公司專門從事房地產投資及開發。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

71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。葛先生為香港銀行學會之銀行專業會士，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

52歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業，並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學研修及工作。朱先生同時擔任華夏幸福基業股份有限公司(於中國上海證券交易所上市之公司，上市公司代碼：600340)之獨立非執行董事。朱先生於二零一一年一月加入本集團。

#### 陳進思先生

64歲，陳先生於投資物業之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司(聯交所股份代號：432)執行董事兼項目總監及非凡中國控股有限公司(聯交所股份代號：8032)之非執行董事。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

## 董事及高級管理層

### 宋立水先生

60歲，宋先生現時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。彼於經濟分析領域具有豐富經驗。宋先生於二零一四年十二月加入本集團。

### 謝明先生

62歲，為中國酒業協會固態白酒原酒委員會理事長、四川發展純糧原酒股權投資基金及四川宇晟酒業投資管理有限公司名譽董事長、四川省人大代表。謝先生曾擔任瀘州老窖股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000568)、瀘州老窖集團有限責任公司及瀘州老窖國際發展(香港)有限公司董事長。此前，彼曾於瀘州市政府擔任書記職務。謝先生持有四川大學工商管理碩士學位，並已取得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

本集團之高級管理層團隊包括：

### 岳臣先生

54歲，為中國工業地產(控股)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，並已獲得中國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之執行副總裁。

### 田躍先生

55歲，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之執行副總裁。

### 姜偉先生

54歲，為本公司附屬公司中國滙盈農商城(控股)有限公司之主席兼執行董事。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之執行副總裁。

## 董事及高級管理層

### 李新女士

53歲，本公司之執行副總裁。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。李女士在財務管理及內部控制評價方面擁有豐富經驗。彼於二零一四年二月獲委任為本公司之高級副總裁及於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

### 熊曉森先生

54歲，本公司執行副總裁。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。熊先生於二零一六年六月獲委任為本公司之高級副總裁及於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

### 張旭東先生

48歲，為本公司附屬公司中國冷鏈產業投資集團有限公司之主席兼執行董事。張先生於北京航空航天大學取得國際貿易與經濟本科文憑及經濟學學士學位及於英國Northumbria大學Newcastle商學院取得工商管理碩士學位。張先生擁有逾25年企業管理經驗，曾在全國500強及國內500強企業擔任一系列高級管理職務。張先生擔任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」)及北京東城區歷史文化名城保護管理集團董事，並於二零一六年六月獲委任為本公司之高級副總裁及於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

### 熊平芳先生

49歲，為中國物流之總裁兼執行董事。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學習證券金融，並已獲得中國註冊會計師專業技術資格。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。熊先生於二零一五年七月獲委任為本公司之高級副總裁。

### 林文婷女士

46歲，為內部監事會之主席。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獲委任為本公司之高級副總裁。

### 鄭錦濠先生

31歲，為本公司財務總監。鄭先生畢業於香港理工大學，獲工商管理(榮譽)學士學位，主修會計及輔修金融服務。彼為香港會計師公會會員。鄭先生於審核及會計方面具有逾7年經驗，於二零一七年八月加入本集團。

## 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」)截至二零一七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。本集團之主要業務為泛地產業務，包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、專門批發市場、工業地產、商業地產、一級土地開發。本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零一七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74頁至172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5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49。自截至二零一七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50。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6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34頁至56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

本集團從事物流倉庫、專門批發市場、冷鏈物流倉庫、工業地產及商業地產業務，本集團主要將物業出租予物流公司、具有大量存儲要求的公司及外國製造商等客戶。本集團的業務及前景因而受到國內消費、跨境交易及製造活動水平影響。商業物業的經營亦對整體經濟發展及國內消費較為敏感。中國近年來迅速增長，帶動了對倉庫設施與商業及工業地產的強勁需求。全球經濟放緩造成的任何不利經濟發展(尤其是在中國)可能導致國內消費全面衰退及國際貿易下降，這可能對客戶的業務造成重大影響，並影響對倉庫設施的需求。本集團不能保證中國倉庫設施與商業及工業地產的需求將繼續增長。如需求不繼續增長或增速慢於預期，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，本集團透過投資柬埔寨一個一級土地開發項目，建立首個海外據點。海外業務可能受到國際經濟及政治狀況以及其經營所在司法管轄區的區域狀況變化及不穩定影響。該等地區的政治及經濟狀況常不穩定，尤其是柬埔寨的政治及經濟狀況可能動盪且不穩定。由於本集團的海外業務，本集團面臨與在境外國家及地區擴張及經營業務有關的風險。

### 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176頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零一七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173至175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38、39及31。

## 董事會報告

### 已發行之債權證

於二零一七年十二月三十一日，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600,000,000美元，包括到期日為二零一八年十一月、固定年利率為5.5厘的300,000,000美元債券及到期日為二零二零年三月、固定年利率為4.375厘的300,000,000美元債券。

發行債券之理由為用作本集團一般企業用途。債券之詳情載於財務報表附註30。

### 優先購買權

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

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司於二零一九年到期未償還本金額人民幣490,510,000元的4%可換股債券（「二零一九年PAG可換股債券」）到期日14個月前將其全部贖回。贖回款項加利息已於二零一七年十二月十五日支付。除上述者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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40以及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，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270,835,000元。

於二零一七年十二月三十一日，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，於二零一七年十二月三十一日，本公司為數港幣1,730,046,000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20%，來自最大客戶之收入佔本集團年內收入6.93%。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)  
胡野碧先生(副主席)  
蕭健偉先生(首席執行官)  
趙建鎖先生  
李書平先生  
董麒麟先生  
李長鋒先生  
鄭靜富先生(首席財務官)(於二零一七年七月七日獲委任)  
遇魯寧先生  
洪任毅先生  
尹利湛先生(於二零一七年七月七日辭任)

#### 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  
謝明先生(於二零一七年五月十五日獲委任)  
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，遇魯寧先生、洪任毅先生、朱武祥先生、陳進思先生及鄭靜富先生將輪席告退，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)

陳旭翔先生已辭任本公司獨立非執行董事與審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，並調任本公司顧問，由二零一七年五月十五日起生效。

謝明先生獲委任為本公司獨立非執行董事與審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，由二零一七年五月十五日起生效。

董麒麟先生不再擔任本公司首席運營官，由二零一七年六月二十三日起生效。

錢旭先生不再擔任本公司首席執行官，由二零一七年七月七日起生效。

尹利湛先生已辭任本公司執行董事及首席財務官，由二零一七年七月七日起生效。

蕭健偉先生獲委任為本公司首席執行官，由二零一七年七月七日起生效。

鄭靜富先生獲委任為本公司執行董事及首席財務官，由二零一七年七月七日起生效。

### 董事資料變動

錢旭先生獲委任為MillenMin Ventures Inc.(多倫多證券交易所股份代號：MVM)執行董事，由二零一七年一月二十七日起生效。錢先生獲委任為北控醫療健康產業集團有限公司(香港聯交所股份代號：2389)執行董事，由二零一七年五月二十二日起生效。

胡野碧先生獲委任為北控醫療健康產業集團有限公司(香港聯交所股份代號：2389)執行董事，由二零一七年五月二十二日起生效。胡先生已辭任中國智能健康控股有限公司(香港聯交所股份代號：348)副主席及執行董事，由二零一七年三月二十日起生效。胡先生已辭任華聯國際(控股)有限公司(香港聯交所股份代號：969)執行董事，由二零一七年七月五日起生效。

蕭健偉先生獲委任為MillenMin Ventures Inc.(多倫多證券交易所股份代號：MVM)執行董事，由二零一七年一月二十七日起生效。蕭先生獲委任為北控醫療健康產業集團有限公司(香港聯交所股份代號：2389)執行董事，由二零一七年五月二十二日起生效。蕭先生獲委任為東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：8001)獨立非執行董事，由二零一七年九月二十九日起生效。

鄭靜富先生獲委任為CAQ(澳洲證券交易所股份代號：CAQ)董事，由二零一七年十一月二十七日起生效。

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29頁至33頁。

## 董事會報告

### 董事之服務合約

所有董事(包括執行董事及獨立非執行董事)已與本公司訂立委任書,為期三年,但須按照公司細則輪席推任及重選。擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立於一年內不可由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 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116頁至119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63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39。

### 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

於二零一七年十二月三十一日，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	佔本公司已發行股本	
		所持股份數目	之概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	9,690,000	0.141

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，於二零一七年十二月三十一日，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39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二零一七年十二月三十一日止年度之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目			於二零一七年 十二月三十一日	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一七年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)				
<b>董事：</b>							
錢旭先生	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	10,000,000	-	-	10,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	-	-	9,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	40,000,000	-	-	40,000,000			
李書平先生	1,500,000	-	-	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二零一二年十月二十七日	0.465
	2,500,000	-	-	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	-	-	4,000,000			
趙建鎖先生	1,500,000	-	-	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二零一二年十月二十七日	0.465
	3,200,000	-	-	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	-	-	4,700,000			
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	3,000,000	-	-	3,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	-	-	4,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	28,000,000	-	-	28,000,000			
董麒麟先生	3,000,000	-	-	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二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	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
	19,300,000	-	-	19,300,000			
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二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	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			

## 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)
	於二零一七年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一七年 十二月三十一日			
鄭靜富先生	1,000,000	-	-	-	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
	3,000,000	-	-	-	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
	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
	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
	11,500,000	-	-	-			
魏魯寧先生	5,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	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	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	22,000,000	-	-	-			
洪任毅先生	4,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
8,000,000	-	-	-				
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-			
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一二年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-			

## 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)
	於二零一七年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一七年 十二月三十一日			
宋立水先生	1,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
尹利湛先生*	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二零二四年三月三十日	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二零二四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	5,500,000	-	-	-			
陳旭翔先生**	1,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
其他僱員及 顧問合共：	157,500,000	-	-	(17,000,000)	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	255,275,400	-	-	(11,900,000)	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十日	0.410
	135,400,000	-	-	(18,000,000)	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	149,000,000	-	-	(4,300,000)	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	25,000,000	-	-	(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二零二四年八月二十七日	0.750
	55,000,000	-	-	(3,000,000)	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	777,175,400	-	-	(56,200,000)			
	962,313,100	-	-	(56,200,000)			

附註：

\* 尹利湛先生於二零一七年七月七日辭任執行董事後，調任本公司顧問。

\*\* 陳旭翔先生於二零一七年五月十五日辭任獨立非執行董事後，調任本公司顧問。

附註：

- 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。
- 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。

除上文所披露者及年內註銷56,200,000份購股權外，於截至二零一七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。

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。

## 董事會報告

### 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，於截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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	22.73%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,420,462,407	1,557,792,500	-	-	3,978,254,907	58.05%
北京北控置業集團有限公司	(c)	-	3,978,254,907	-	-	3,978,254,907	58.05%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.28%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.39%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,552,872,560	-	-	4,552,872,560	66.44%
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	5.17%
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.17%
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.17%

## 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」)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。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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46所載若干交易為關連交易(定義見上市規則)，獲豁免遵守但已遵守上市規則第十四A章之規定。上市規則第14A.45條規定之披露事項於下文「關連交易」一段提供。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易

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

#### 關連交易

(a) 收購香港海誠集團有限公司(「海誠」)及天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)之30%股權

於二零一七年十月二十五日，本公司與Well Luck Group Limited(「Well Luck」)及天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆集團」)訂立協議。根據該協議，(1)本公司已有條件同意購買而Well Luck已有條件同意出售待售股份及股東貸款(定義見相關公佈)；及(2)本公司已有條件同意出售待售股權而天津萬士隆集團已有條件同意出售待售股權(定義見相關公佈)，總代價為人民幣95,830,000元，將以現金付款結算(「收購事項」)。由於Well Luck與天津萬士隆集團為天津萬士隆及海誠(本集團附屬公司)的主要股東，彼等為本公司於附屬公司層面的關連人士。收購事項構成上市規則第14A章本公司的關連交易，該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的公告及報告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

(b) 視作出售中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)

於二零一七年十二月十五日，中國工業地產(控股)(中國工業地產(集團)有限公司(「中國工業地產(集團)」)之全資附屬公司)與中國工業地產(集團)(本集團之全資附屬公司)、均紅有限公司(「均紅」)及萬友國際有限公司(「萬友」)(統稱為「賣方」)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而中國工業地產(控股)已有條件同意配發及發行合共2,752股新股份，相當於緊隨發行認購股份後中國工業地產(控股)全部已發行股份的27.52%，代價為人民幣200,000,000元，即中國工業地產(集團)(人民幣100,000,000元)、均紅(人民幣50,000,000元)及萬友(人民幣50,000,000元)應付總代價。認購完成後，中國工業地產(集團)於中國工業地產(控股)的權益將由100%減少至86.24%，如均紅及萬友行使購股權(定義見相關公佈)，本集團於中國工業地產(控股)的股權將進一步減少至72.48%。均紅由岳先生、田女士及一名獨立第三方分別實益擁有47%、6%及47%。由於岳先生為中國工業地產(控股)及中國工業地產(集團)的董事，而田女士為中國工業地產(控股)的董事，彼等為本集團關連人士，均紅為岳先生的聯繫人。萬友由沈先生實益擁有，沈先生為本集團非全資附屬公司海南達通倉儲有限責任公司之董事。由於沈先生為本集團一間附屬公司之董事，萬友為本集團一名關連人士之聯繫人。認購協議構成上市規則第14A章本公司的關連交易，該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的公告及報告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。股份認購的詳情見本公司及聯交所網站。

於本年報日期，上文(a)及(b)所述交易已完成。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 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) 存款服務主協議之補充協議

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」)訂立存款服務主協議,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,存款服務主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资金使用效率。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。

於二零一七年四月二十八日,本公司與北控集團財務訂立存款服務主協議的補充協議(「補充協議」),以將截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限修訂為港幣650,000,000元(「經修訂年度上限」)。

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。因此,訂立補充協議構成本公司的持續關連交易,須遵守上市規則第14A章的申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。上述持續關連交易乃於經修訂年度上限內進行,其詳情見本公司及聯交所網站。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### (b) 委託經營管理及營銷協議

於二零一六年十二月三十日，天津中漁與天津中盈冷鏈物流有限公司(「天津中盈」)訂立委託經營管理及營銷協議，據此，天津中盈就該物業(佔地合共65,454平方米，包括兩個五層高冷凍倉庫連機械設施儲藏室)向天津中漁提供經營管理服務，而天津中盈向天津中漁提供營銷服務，以推廣天津中漁的業務及品牌。根據委託經營管理及營銷協議擬進行之持續關連交易之年度上限為人民幣4,636,000元，為應付之年度管理費用及最高金額的營銷費用。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，根據委託經營管理及營銷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，詳情見本公司及聯交所網站。

##### (c) 租賃協議及物業管理服務協議

截至二零一七年十二月三十一日止年度，關連人士(定義見上市規則)與天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」，為本公司非全資附屬公司)(作為業主)訂立以下租賃協議，須於本年報中披露：

## 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)

協議日期	租戶	物業	概約面積	期限	截至二零一七年 十二月三十一日止 年度的租金收入	年度上限
二零一六年 八月一日	天津萬士隆集團有限公司 (「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	二零一六年八月一日至 二零一七年七月三十一日	人民幣123,308元	人民幣222,914元
二零一七年 七月三十一日	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	二零一七年八月一日至 二零一八年七月三十一日	人民幣88,991元	人民幣222,914元
二零一六年 八月一日	天津君融實業有限公司 (「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	二零一六年八月一日至 二零一七年七月三十一日	人民幣57,247元	人民幣103,044元
二零一七年 七月三十一日	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	二零一七年八月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣40,890元	人民幣42,935元
二零一六年 八月一日	天津君融	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	二零一六年八月一日至 二零一七年七月三十一日	人民幣35,354元	人民幣63,637元
二零一七年 七月三十一日	天津君融	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	二零一七年八月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣25,253元	人民幣26,515元
二零一六年 八月一日	天津萬士隆貨運有限公司 (「天津萬士隆貨運」)	中國天津市海關監管庫C2/ F-C100區之辦公室	221.82平方米	二零一六年八月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣115,605元 <sup>1</sup>	人民幣160,674元
二零一七年 十一月十七日	天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫C2/ F-C100區之辦公室	202.07平方米	二零一七年十一月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣21,132元 <sup>1</sup>	人民幣146,368元
二零一六年 八月一日	天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫B6區之 倉庫	587.22平方米	二零一六年八月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣323,525元	人民幣378,088元
二零一七年 十月三十一日	天津萬士隆貨運	中國天津市海關監管庫 C201-202區之倉庫	124.55平方米	二零一七年十一月一日至 二零一八年十月十八日	人民幣12,989元	人民幣81,829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)

協議日期	租戶	物業	概約面積	期限	截至二零一七年 十二月三十一日止 年度的租金收入	年度上限
二零一六年 八月一日	天津萬士隆文檔管理服務 有限公司(「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	二零一六年八月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣207,120元	人民幣242,051元
二零一六年 八月一日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫E2-101 區之辦公室	85.59平方米	二零一六年八月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣53,555元	人民幣61,996元
二零一七年 一月二十七日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫A17區 之倉庫	601.5平方米	二零一七年二月一日至 二零二零年一月三十一日	人民幣189,860元	人民幣242,051元
二零一七年 六月一日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫A13區 之倉庫	595.66平方米	二零一七年六月一日至 二零二零年五月三十一日	人民幣85,462元 <sup>2</sup>	人民幣239,701元
二零一七年 十月三十一日	杰特(天津) 國際貿易有限公司 (「杰特天津」)	中國天津市海關監管庫A13區 之倉庫	595.66平方米	二零一七年十一月一日至 二零二零年五月三十一日	人民幣34,185元 <sup>2</sup>	人民幣239,701元

1. 與天津萬士隆貨運簽署的補充租賃協議，將自二零一七年十一月一日起餘下期間的租賃面積由221.82平方米減少至202.07平方米。
2. 租賃協議經與天津萬士隆文檔管理終止，此後與杰特天津簽署新租約，就自二零一七年十一月一日起餘下期間接管租賃。

## 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，天津萬士隆與天津萬士隆物業管理訂立物業管理服務協議續期，內容有關位於中國天津市空港經濟區(國際物流區)第三大街19號之物業(包括倉庫及辦公室)。物業管理服務協議續期項下持續關連交易的年度上限為人民幣400,000元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費為人民幣300,000元。

於二零一四年十一月二十日，天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)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)。物業管理服務協議項下持續關連交易的年度上限為人民幣200,000元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣169,651元。

於二零一七年十一月十七日，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續期，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)。物業管理服務協議續期項下持續關連交易的年度上限為人民幣200,000元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費為人民幣22,060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)。物業管理服務協議項下持續關連交易的年度上限為人民幣300,000元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣287,567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詳情見本公司及聯交所網站。

## 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

本集團於年內作出約港幣45,000元之慈善捐款。

#### 股票掛鈎協議

於二零一七年十二月三十一日，除上文所披露的購股權計劃外，本公司並無訂立將會或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議。

## 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
二零一七年十二月十一日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	200,000,000美元	二零二零年十二月	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。

### 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，於本公佈日期，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50。

## 董事會報告

### 根據上市規則第13.22條之披露事項

根據上市規則第13.22條之披露規定，載入以下有關給予聯屬公司的財務資助的披露事項。於最後實際可行日期(即二零一七年十二月三十一日)，本集團向聯屬公司提供財務資助及擔保合共約人民幣1,893,500,000元，超逾本公司8%資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)。有關該財務資助的進一步詳情於本公司日期為二零一七年四月十二日的公佈披露。該聯屬公司於二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表及本集團應佔其中權益如下：

	合併財務狀況表 港幣千元	本集團應佔權益 港幣千元
非流動資產	2,553,579	1,940,720
流動資產	379,392	288,338
非流動負債	(1,462,277)	(1,111,331)
流動負債	(284,287)	(216,058)
資產淨值	1,186,407	901,669
已發行股本	987,459	
儲備	198,948	
權益	1,186,407	

### 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，於截至二零一七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，全體董事於截至二零一七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。

## 董事會報告

### 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

董事會於二零一八年三月二十八日批准本集團截至二零一七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

二零一八年三月二十八日

## 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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文，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、董麒麟先生、李長鋒先生、鄭靜富先生、遇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、宋立水先生及謝明先生。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，現任董事已於截至二零一七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
<b>執行董事</b>		
錢旭先生	✓	
胡野碧先生	✓	✓
蕭健偉先生	✓	✓
趙建鎖先生	✓	
李書平先生	✓	
董麒麟先生	✓	
李長鋒先生	✓	
鄭靜富先生	✓	✓
遇魯寧先生	✓	
洪任毅先生	✓	
尹利湛先生(於二零一七年七月七日辭任)	✓	
<b>獨立非執行董事</b>		
葛根祥先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	
陳進思先生	✓	✓
宋立水先生	✓	
謝明先生	✓	
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)	✓	

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 會議

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之董事會會議、各委員會會議及股東大會之出席紀錄如下：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
已舉行會議次數	4	2	3	3	2
董事姓名	已出席會議次數				
<b>執行董事</b>					
錢旭先生	4/4	不適用	不適用	0/3	0/2
胡野碧先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
蕭健偉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/2
趙建鎖先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/2
李書平先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/2
董麒麟先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
李長鋒先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
鄭靜富先生	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1
遇魯寧先生	4/4	不適用	2/3	2/3	1/2
洪任毅先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/2
尹利湛先生(於二零一七年七月七日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
葛根祥先生	4/4	2/2	3/3	3/3	2/2
朱武祥先生	4/4	1/2	不適用	不適用	0/2
陳進思先生	4/4	2/2	2/3	2/3	1/2
宋立水先生	4/4	1/2	3/3	3/3	1/2
謝明先生	2/2	1/1	1/1	1/1	1/2
陳旭翔先生(於二零一七年五月十五日辭任)	0/1	0/1	0/1	0/1	不適用

## 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。

### 主席及首席執行官

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的主席及首席執行官職務由不同人士擔任。本公司主席為錢旭先生。本公司首席執行官為蕭健偉先生，彼於二零一七年七月七日錢旭先生不再擔任該職務後擔任該職務。主席與首席執行官之間的職責分離，確保主席領導董事會的責任與首席執行官管理本公司業務的責任之間存在明確區分。彼等的角色明確界定，以確保各自的獨立性。

### 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。

## 企業管治報告

### 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。

### 遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直遵守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。然而，於二零一七年六月三十日舉行的股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上，主席因需處理其他事務而未能出席。彼已委派本公司之執行董事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二零一七年股東週年大會。本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

### 董事委員會

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

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為葛根祥先生(主席)、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。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。

總括於二零一七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。本集團截至二零一七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。

於截至二零一七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、遇魯寧先生、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)

總括於二零一七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、遇魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。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。

總括於二零一七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、遇魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。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首席執行官以及高級管理層)繼任計劃向董事會提出建議。

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 提名委員會(續)

總括於二零一七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；檢討及推薦委任謝明先生為獨立非執行董事及委任鄭靜富先生為執行董事；以及檢討及推薦謝明先生及鄭靜富先生之任命書。

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

董事會整體負責評估及釐定其在實現本集團的戰略目標時應承擔的風險之性質及程度，並建立及維持適當有效的風險管理及內部監控系統，以保護本集團的資產及股東權益。本集團內部審核部負責對風險管理及內部監控系統的充足性及有效性進行獨立檢討，在監督本集團的風險管理及內部監控時發揮重要作用，並直接向審核委員會報告。其可全面檢討本集團活動、風險管理及內部監控的各個方面。所有類型的內部審核報告分發予審核委員會及主要管理人員，其將跟進就內部審核部的發現及推薦完善風險管理及內部監控而採取的任何行動及措施。

本集團的風險管理及內部監控系統包括設立一個權限有限的管理機構，並旨在幫助本集團實現其業務目標，保護其資產免受未經授權的使用或處置，確保保存適當的會計記錄，以提供可靠的財務資料，並確保遵守相關法律法規。該系統的設計目的是提供合理而非絕對的保證，避免重大失實陳述或損失，管理而非消除本集團營運系統中及實現本集團業務目標時的所有失敗風險。

於回顧年度內，內部審核部對本集團風險管理及內部監控系統的財務、營運、合規控制及風險管理職能的有效性及其充分性進行了檢討，注重建設成本、預算控制、人力資源管理及會計報告。經過檢討，董事會連同審核委員會認為，本集團的財務、營運、合規控制及風險管理職能並不存在重大問題，但內部審核部已發現若干領域需要改進。本集團管理層已根據內部審核報告採取多種改進措施。經內部審核部跟進檢查，所有內部監控問題已糾正。本集團亦明白，風險管理及內部監控系統不單是關於政策及手冊，亦關於人員及本集團每個層面人員採取的行動。為支持所有僱員，本集團提供定期培訓，以加強僱員的風險意識及管理風險的能力。董事會連同審核委員會經檢討後認為，會計、內部審核及財務報告職能具有適當充分的資格及經驗、資源，且年內已提供充足的培訓計劃。

## 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4,500,000元；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為港幣4,700,000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，執行董事，亦擔任本公司之公司秘書。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。鄭先生於截至二零一七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。在編製截至二零一七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68頁至73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(「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)

#### 股東可召開股東特別大會(「股東特別大會」)(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。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本公司積極採取以下措施確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

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

上述措施將為股東提供本集團及泛地產業務(包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、專門批發市場、工業地產、商業地產、一級土地開發)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。於截至二零一七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。

## 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)有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計載列於第74至172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二零一七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 貴集團於二零一七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(續)

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業估值

於二零一七年十二月三十一日，貴集團有賬面總額港幣7,526,612,000元的投資物業，相當於該日貴集團總資產42%。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協助管理層評估其公平值，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

如綜合財務報表附註42(a)所披露，年內貴集團完成收購三間實體的股權(「收購事項」)。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)時涉及作出重大判斷。

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42(a)。

#### 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。

在評估貴集團有關收購事項的購買價分配時，我們已審閱管理層在評估可識別資產及負債於收購日期的公平值時採納的主要估計。我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力，亦已委聘內部估值專家協助我們抽樣評價被收購方的樓宇及投資物業估值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。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

##### 商譽減值測試

貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的商譽為港幣186,104,000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203,000,000元(相等於約港幣243,733,000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32。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已審閱管理層對可收回金額進行的評估。我們的程序包括理解及評估貴集團將商譽分配至相關現金產生單位的基準，以及釐定公平值減出售成本的方法。此外，我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力，亦已委聘內部估值專家協助我們抽樣評價相關現金產生單位的樓宇及投資物業估值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

二零一八年三月二十八日

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	5	<b>335,025</b>	317,966
銷售及服務成本		<b>(79,955)</b>	(64,156)
毛利		<b>255,070</b>	253,810
投資物業之公平值變動淨額	13	<b>(110,572)</b>	80,819
附屬公司議價購買收益	42(a)	<b>578,151</b>	12,372
其他收入及收益淨額	5	<b>200,542</b>	67,183
銷售及分銷開支		<b>(17,581)</b>	(18,679)
行政開支		<b>(207,234)</b>	(162,751)
賠償撥備撥回/(撥備)淨額	32	<b>(10,155)</b>	250,720
其他開支		<b>(25,351)</b>	(18,969)
財務費用	6	<b>(506,361)</b>	(304,879)
分佔下列項目溢利及虧損：			
合營企業		<b>88,818</b>	12,255
聯營公司		<b>53,360</b>	-
除稅前溢利	7	<b>298,687</b>	171,881
所得稅	10	<b>(3,103)</b>	(47,783)
年內溢利		<b>295,584</b>	124,098
由以下人士應佔：			
本公司股東		<b>300,916</b>	115,375
非控股權益		<b>(5,332)</b>	8,723
		<b>295,584</b>	124,098
本公司股東應佔每股盈利	11		
基本及攤薄		<b>4.41港仙</b>	1.71港仙

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	<b>295,584</b>	124,098
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
— 換算海外業務的匯兌差額	<b>354,725</b>	(266,830)
— 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：		
— 一間合營企業	<b>12,862</b>	(46,562)
— 一間聯營公司	<b>25,675</b>	—
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<b>393,262</b>	(313,392)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
— 將本公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差額	<b>95,837</b>	(115,032)
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動 (扣除零所得稅)	18(b) <b>90,731</b>	(258,087)
— 界定福利計劃之精算收益	36(b) <b>312</b>	659
— 分佔下列項目其他全面收益：		
— 一間合營企業	<b>2,738</b>	88,386
— 一間聯營公司	<b>921</b>	—
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<b>190,539</b>	(284,074)
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<b>583,801</b>	(597,466)
年內全面收益／(虧損)總額	<b>879,385</b>	(473,368)
由以下人士應佔：		
本公司股東	<b>778,418</b>	(446,684)
非控股權益	<b>100,967</b>	(26,684)
	<b>879,385</b>	(473,368)

## 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	926,288	873,838
投資物業	13	7,526,612	6,126,836
預付土地租金	14	58,734	23,976
商譽	15	186,104	142,609
於合營企業之權益	16	1,840,408	766,995
於聯營公司之投資	17	775,647	–
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	18	52,964	481,982
就收購附屬公司已付之按金	19	91,296	150,887
就收購投資物業已付之按金		–	17,267
預付款項、按金及其他應收款項	24	58,031	2,434
持作發展或銷售的土地	20	3,639,652	–
已抵押及受限制銀行存款	26	55,275	–
遞延稅項資產	37	21,164	–
非流動資產總值		15,232,175	8,586,824
<b>流動資產</b>			
持作發展或銷售的土地	20	561,600	–
持作出售物業	21	97,476	90,618
存貨	22	8,810	1,462
應收賬款	23	11,317	26,455
預付款項、按金及其他應收款項	24	197,241	106,569
應收一間合營企業款項	16	38,605	239,295
應收關連人士款項	25	40,039	417
受限制現金	26	38,667	23,269
現金及現金等價物	26	1,634,772	2,643,555
流動資產總值		2,628,527	3,131,640
<b>流動負債</b>			
應付賬款	27	9,275	6,221
其他應付款項及應計款項	28	695,382	551,521
應付關連人士款項	25	163,386	32,339
銀行借款	29	167,523	234,223
擔保債券	30	2,320,180	–
可換股債券	31	–	429,803
應付所得稅		63,328	39,739
賠償撥備	32	243,733	222,174
流動負債總額		3,662,807	1,516,020

## 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產/(負債)淨值		<b>(1,034,280)</b>	1,615,620
資產總值減流動負債		<b>14,197,895</b>	10,202,444
<b>非流動負債</b>			
已收按金	33	<b>114,972</b>	–
應付關連人士款項	25	<b>448,451</b>	31,486
銀行借款	29	<b>2,889,883</b>	2,062,263
擔保債券	30	<b>2,330,206</b>	2,281,437
衍生金融工具	34	<b>50,947</b>	54,120
遞延收入	35	<b>86,940</b>	–
界定福利計劃	36	<b>16,929</b>	15,535
遞延稅項負債	37	<b>1,466,928</b>	752,760
非流動負債總額		<b>7,405,256</b>	5,197,601
資產淨值		<b>6,792,639</b>	5,004,843
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	38	<b>685,260</b>	676,659
儲備	40(a)	<b>3,734,063</b>	2,983,931
非控股權益		<b>4,419,323</b>	3,660,590
權益總額		<b>2,373,316</b>	1,344,253
		<b>6,792,639</b>	5,004,843

董事  
錢旭

董事  
蕭健偉

# 綜合權益變動表

截至二零一七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	權益總額	
	已發行股本	股份溢價	撥入盈餘	購股權儲備	資本及其他儲備	可換取債券權益儲備	金融資產重估儲備	匯兌波動儲備	中國法定儲備	界定福利計劃儲備	保留溢利			合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註40(b))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註40(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	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
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之公平值變動,扣除所得稅	-	-	-	-	-	-	(258,087)	-	-	-	-	(258,087)	-	(258,087)
-換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(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
-界定福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)*	-	-	-	-	(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(分類為業務合併)	42(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,657	165,657
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	<b>676,659</b>	<b>1,705,102*</b>	<b>367,278*</b>	<b>194,415*</b>	<b>(50,359)*</b>	<b>247,321*</b>	<b>(304,769)*</b>	<b>(526,412)*</b>	<b>3,004*</b>	<b>(2,987)*</b>	<b>1,351,338*</b>	<b>3,660,590</b>	<b>1,344,253</b>	<b>5,004,843</b>
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,916	300,916	(5,332)	295,584
年內其他全面收益														
-按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動,扣除所得稅	-	-	-	-	-	-	90,731	-	-	-	-	90,731	-	90,731
-換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	349,723	-	-	-	349,723	100,839	450,562
-分佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	-	-	1,780	-	-	8,360	-	-	-	10,140	5,460	15,600
-分佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	921	-	-	25,675	-	-	-	26,596	-	26,596
-界定福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312	-	312	-	312
年內全面收益總額	-	-	-	-	2,701	-	90,731	383,758	-	312	300,916	778,418	100,967	879,385
於視作出售按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資後作出重新分類調整	18(a)	-	-	-	-	-	132,300	-	-	-	(132,300)	-	-	-
提早贖回可換取債券	31	-	-	-	-	(247,321)	-	-	-	-	163,832	(83,489)	-	(83,489)
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	-	-	-	47,977	-	-	-	-	-	47,977	981,954	1,029,931	
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	8,601	24,944	-	-	-	-	-	-	-	-	33,545	-	33,545
收購一間附屬公司的非控股股東	-	-	-	-	(17,718)	-	-	-	-	-	-	(17,718)	(74,270)	(91,988)
沒收購股權時轉入購股權儲備	39	-	-	(13,700)	-	-	-	-	-	-	13,700	-	-	-
附屬公司非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,412	20,412
於二零一七年十二月三十一日	<b>685,260</b>	<b>1,730,046*</b>	<b>367,278*</b>	<b>180,715*</b>	<b>(17,399)*</b>	<b>-*</b>	<b>(81,738)*</b>	<b>(142,654)*</b>	<b>3,004*</b>	<b>(2,675)*</b>	<b>1,697,486*</b>	<b>4,419,323</b>	<b>2,373,316</b>	<b>6,792,639</b>

\* 此等儲備賬包括於二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,734,063,000元(二零一六年:港幣2,983,931,000元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度視作出售一間附屬公司(未喪失控制權)因中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」,為本公司附屬公司)的可贖回及可轉換股份持有人將其轉換成中國物流股份(導致本集團於中國物流的權益由100%攤薄至65%)而產生。由於視作出售交易未導致喪失中國物流的控制權,該交易作為權益交易入賬,視作出售中國物流部分權益的虧損港幣113,146,000元直接於截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團的綜合資本儲備確認。

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>298,687</b>	171,881
就下列項目作出之調整：			
附屬公司議價購買收益	42(a)	<b>(578,151)</b>	(12,372)
銀行利息收入	5	<b>(52,562)</b>	(32,686)
其他利息收入	5	<b>(18,355)</b>	(10,741)
政府補助	5	<b>(6,473)</b>	(658)
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	13	<b>110,572</b>	(80,819)
一項衍生金融工具之公平值收益	5	<b>(3,173)</b>	(13,468)
視作收購一間聯營公司之收益	5	<b>(138)</b>	–
一間聯營公司減值	7	<b>4,534</b>	–
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	<b>107</b>	159
折舊	12	<b>40,346</b>	35,506
預付土地租金攤銷	14	<b>1,411</b>	303
賠償(撥備撥回)／撥備淨額	32	<b>10,155</b>	(250,720)
界定福利計劃成本	36(a)	<b>992</b>	1,028
財務費用	6	<b>506,361</b>	304,879
分佔合營企業溢利		<b>(88,818)</b>	(12,255)
分佔聯營公司溢利		<b>(53,360)</b>	–
<b>營運資金變動前經營溢利</b>		<b>172,135</b>	99,651
存貨增加		<b>(900)</b>	(447)
應收賬款減少／(增加)		<b>16,787</b>	(4,544)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(62,291)</b>	2,705
應收關連人士款項增加		<b>(6,951)</b>	(674)
應付賬款增加／(減少)		<b>(44,138)</b>	15,444
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		<b>43,273</b>	(55,216)
界定福利計劃減少		<b>(507)</b>	(421)
<b>經營業務所得現金</b>		<b>117,408</b>	56,498
已付中國大陸所得稅		<b>(10,926)</b>	(12,610)
賠償和解金	32	<b>(7,793)</b>	(5,518)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		<b>98,689</b>	38,370

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	12	(22,638)	(8,277)
收購投資物業	13	(380,435)	(392,948)
收購一項土地使用權		–	(6,247)
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	(1,700,115)	(287,017)
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	(152,095)	–
過往年度收購附屬公司之付款		(23,889)	–
於一間合營企業之投資		(12,007)	(186,486)
收購聯營公司		(180,337)	–
就收購業務已付之按金		–	(106,580)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		84	428
出售土地使用權之所得款項		–	14,862
就收購一間合營企業已付之按金退款		–	138,601
墊付予第三方之貸款還款淨額		–	30,443
墊付予一間合營企業		(763,706)	–
一間合營企業償還貸款		115,306	–
已收利息		52,562	35,420
收購時於三個月後到期之定期存款增加		(254,565)	(5,484)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(3,321,835)</b>	<b>(773,285)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
附屬公司非控股權益持有人出資		20,411	426,332
新造貸款		1,474,378	1,517,197
償還貸款		(948,780)	(1,540,967)
發行擔保債券		2,281,334	–
贖回可換股債券		(689,109)	–
已收部分出售附屬公司的按金		114,972	–
關連公司墊款淨額		67,831	36
收購附屬公司之非控股權益		(113,484)	(116,600)
已付利息		(322,514)	(245,703)
已收政府補助		89,530	–
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>		<b>1,974,569</b>	<b>40,295</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及現金等價物減少淨額		<b>(1,248,577)</b>	(694,620)
於年初之現金及現金等價物		<b>2,651,197</b>	3,345,282
匯率變動之影響淨額		<b>55,902</b>	535
於年末之現金及現金等價物		<b>1,458,522</b>	2,651,197
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	26	<b>1,321,450</b>	824,364
定期存款	26	<b>407,264</b>	1,842,460
減：受限制現金	26	<b>(93,942)</b>	(23,269)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	26	<b>1,634,772</b>	2,643,555
加：受限制現金及已抵押存款		<b>41,292</b>	23,269
減：收購時於三個月後到期之定期存款		<b>(217,542)</b>	(15,627)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<b>1,458,522</b>	2,651,197

# 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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；
- 提供物流服務，包括倉庫設施租賃及提供相關管理服務；
- 租賃工業廠房及提供相關管理服務；及
- 出售土地用於開發或銷售，以及提供一級土地開發服務。

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

本公司於二零一七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」) <sup>^^#</sup>	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」) <sup>^^#</sup>	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 <sup>^^#</sup>	中國/中國大陸	6,660,000美元	-	75.50	提供物流服務
北建(上海)倉儲有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國大陸	98,500,000美元	-	65	提供物流服務

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 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	
廈門遜達洪通倉儲物流有限責任公司 <sup>^^#</sup>	中國/中國大陸	人民幣 135,000,000元	-	80	提供物流服務
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」) <sup>^^#</sup>	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 <sup>^#</sup>	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 <sup>^#</sup>	中國/中國大陸	9,800,000美元	-	75.50	提供物流服務
天津中漁置業有限公司 <sup>^^#</sup>	中國/中國大陸	人民幣 112,500,000元	-	60	提供物流服務
中柬金邊經濟特區有限公司 (「中柬金邊」) <sup>Ω#</sup>	柬埔寨	10,000,000美元	-	60	開發及銷售位於柬埔寨 經濟特區的土地
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達優智」) <sup>Ω#</sup>	中國/中國大陸	港幣20,000,000元	-	65	提供物流服務
通遼大華物流有限責任公司 <sup>Ω#</sup>	中國/中國大陸	人民幣23,848,800元	-	100	提供物流服務

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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	
新丹物流設施發展(蘇州)有限公司 <sup>^</sup> <sup>Ω</sup> #	中國/中國大陸	60,000,000美元	-	64.7	物流設施開發
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司 <sup>^</sup> <sup>Ω</sup> #	中國/中國大陸	60,000,000美元	-	64.7	物流設施開發
福城工業設施發展(太倉)有限公司 <sup>^</sup> <sup>Ω</sup> #	中國/中國大陸	30,000,000美元	-	64.7	提供物流服務
北京允中投資諮詢有限公司 <sup>^</sup> #	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 <sup>^</sup> #	中國/中國大陸	人民幣 2,000,000元	-	100	辦公室管理

<sup>^</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>^^</sup> 根據中國法律註冊為中外合資企業。

<sup>^^^</sup> 根據中國法律註冊為外商合資企業。

<sup>Ω</sup> 年內收購。

# 並無經香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

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

於二零一七年十二月三十一日，附屬公司賬面總額為港幣3,018,350,000元(二零一六年：港幣3,068,373,000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29(a)(iii))。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.1 呈列基準

儘管本集團有流動負債淨額港幣1,034,280,000元，且本集團有關於多個建設項目及收購業務的資本承擔共港幣260,534,000元(進一步詳情見財務報表附註45)，但基於本集團的現金流預測(考慮(其中包括)本集團的歷史經營表現及以下因素)，董事認為，本集團將具有充足資金持續經營：

- (a) 於此等財務報表獲批准日期本集團可用的現有銀行融資，並假設該等融資將繼續可從本集團的主要往來銀行取得；
- (b) 參考各協議的條款及項目當前進展，上述若干總資本承擔預期由本集團於二零一八年後達成；及
- (c) 變現若干投資或物業獲得溢利。

此外，本公司將在必要時考慮股本及／或債務集資。

因此，該等財務報表按持續經營基準編製，假設(其中包括)於日常業務中變現資產及清償負債。

### 2.2 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二零一七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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.2 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

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。

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。

### 2.3 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經修訂準則：

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
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
計入二零一四年至二零一六年周期香港財務報告準則年度改進的香港財務報告準則第12號修訂本	於其他實體的權益披露：香港財務報告準則第12號的範圍澄清

上述香港財務報告準則修訂本對此等財務報表並無重大財務影響。香港會計準則第7號修訂本要求實體提供披露，令財務報表的使用者可評估因金融活動產生的負債變動(包括因現金流量及非現金流量產生的變動)，採納香港會計準則第7號後，已在財務報表附註43(b)中作出披露。

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未在此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
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」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號	與客戶訂約收入 <sup>1</sup>
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」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 並無釐定強制性日期惟可供採納

有關預期將適用於本集團之該等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。採納時，實體須應用修訂本，不得重述過往期間數字，但如選擇採納所有三項修訂本並符合其他標準，則允許追溯應用。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

二零一七年十二月三十一日

### 2.4 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的規定之不一致情況。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採納。
- (c) 香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，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。首次應用該準則時需要進行完全追溯應用或修訂追溯應用。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。二零一七年，本集團對採納香港財務報告準則第15號的影響進行詳細評估，採納香港財務報告準則第15號預期對本集團產生的影響概述如下：

本集團年內產生收入並屬於香港財務報告準則第15號範圍內的主要業務包括提供物業管理服務、物流管理服務及經營酒店。現時本集團在提供服務時逐步確認物業管理服務收入及物流管理服務收入，並在客戶於酒店內消費後立即確認經營酒店的收入。經過評估，現時確認物業管理服務收入及物流管理服務收入的會計政策根據香港財務報告準則第15號將仍然為適當方法。就經營酒店而言，鑒於完成服務的期間較短，本集團將於採納香港財務報告準則第15號後繼續在提供服務後確認該等服務的收入。因此，本集團認為，採納香港財務報告準則第15號後，本集團的財務狀況及財務表現不會受到重大影響。本集團預計應用香港財務報告準則第15號可能導致於財務報表中作出更多披露。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (d) 香港財務報告準則第16號頒佈於二零一六年五月，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選擇性租賃確認豁免－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)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義或涉及重估模型適用的一類物業、廠房及設備，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。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。香港財務報告準則第16號要求承租人與出租人作出比香港會計準則第17號更全面的披露。承租人可選擇使用完全追溯或經修訂追溯方法而應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，並正考慮是否選擇利用現有實際權益之計以及將採納哪些過渡方法和救濟。如財務報表附註44(b)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款總額約港幣1,685,000元。採納香港會計準則第16號後，財務報表所載若干金額可能需要確認為新使用權資產和租賃負債。然而，需要進行進一步分析，以確定將確認的新使用權資產和租賃負債的金額，包括但不限於有關租賃低價值資產和短期租賃的款項、選擇的其他實際權益之計和救濟，以及採納前訂立的新租賃。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (e) 香港會計準則第40號修訂本於二零一七年四月頒佈，澄清實體何時應將物業轉入或轉出投資物業。該等修訂規定，當物業開始符合或不再符合投資物業的定義，且有用途變化的證據時，即已發生用途變化。僅管理層有關物業用途的意向變化不構成用途變化的證據。該等修訂應追溯應用於實體首次應用修訂的年度報告期間之初或之後發生的用途變化。實體應重新評估於首次應用修訂本該日持有的物業分類，並(如適用)將物業重新分類，以反映該日存在的狀況。只有在不使用事後證明的情況下屬可能時，才允許追溯應用。本集團預期自二零一八年一月一日起按預期基準採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。
- (f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，提供有關在對實體以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或負債的情況應用香港會計準則第21號時如何確定交易日期的指引。該解釋澄清，就確定首次確認相關資產、開支或收入(或其中一部分)時使用的匯率而言的交易日期，為實體首次確認因支付或收取預付代價所產生的非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)之日。如在確認相關項目前多次預付或預收款項，實體必須確定每次預付或預收代價的交易日期。實體可按全面追溯基準或按預期基準，自實體首次應用該解釋的期間之初起或自在實體首次應用該解釋的報告期間財務報表中呈報為比較資料的上一報告期間之初起，應用該解釋。本集團預期自二零一八年一月一日起按預期基準採納該解釋。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。
- (g) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號於二零一七年七月頒佈，解決當稅務處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性時的(即期及遞延)所得稅會計處理(常稱為「不確定稅務狀況」)。該解釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵費，亦並未明確包括與不確定稅項處理相關的利息和罰款規定。該解釋特別針對(i)實體是否分開考慮不確定的稅務處理；(ii)實體就稅務機關對稅務處理的審查所作的假設；(iii)實體如何確定應評稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免和稅率；和(iv)實體如何考慮事實和情況的變化。該解釋將完全追溯(不事後審查)或累計追溯(將應用的累計效果作為首次應用之日的期初權益，不重述比較資料)而追溯應用。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該解釋。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 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。

#### 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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

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。

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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 公平值計量(續)

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

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據可直接或間接觀察

第三級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據不可觀察

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

#### 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、持作發展或銷售的土地、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

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 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。

#### 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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊(續)

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

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。

#### 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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 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)。

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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 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。

##### 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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 減值

本集團會於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或金融資產組別出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，並對該項或該組金融資產之估計未來現金流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。

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、銀行借款及擔保債券。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 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。

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

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。

(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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 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。

##### 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。

##### 持作發展或銷售的土地

持作發展或銷售的土地按成本與可變現淨值中的較低者入賬，包括土地收購成本、物業轉讓稅及發展期間該土地直接應佔的其他成本。

可變現淨值考慮本集團來自出售持作發展或銷售的土地的款項，減去完工成本及在現行市況下變現來自出售持作發展或銷售的土地的收益時將產生的成本。

個別持作發展或銷售的土地項目的成本超出可變現淨值的部分於損益中確認為開支。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 持作出售物業

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

#### 存貨

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

#### 現金及現金等價物

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

就綜合財務狀況表而言，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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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。

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。

只有在本集團具有依法可強制執行的權利抵銷即期稅項資產，且遞延稅項資產和遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應評稅實體或對擬按淨額基準結算即期稅項負債和資產或同時變現資產和清償負債的不同應評稅實體徵收的所得稅時，才能在預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 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。

倘補助金是關於一項資產，則公允價值計入遞延收入賬戶，並按等額年度分期在相關資產的預計可使用年期撥回損益表，或透過降低折舊費用而從資產的賬面值中扣除並撥回損益表。

#### 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。

#### 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39。

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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 以股份付款(續)

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。

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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 其他僱員福利(退休金計劃)(續)

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

建造合資格資產(即需要大量期間才能實現擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本，資本化為該等資產成本的一部分。該等借貸成本於資產基本可作擬定用途或銷售時停止資本化。所有其他借貸成本在產生費用之期間列為開支。借貸成本包括實體借入資金時產生的利息及其他成本。借款成本包括實體就資金借款產生之利息及其他成本。

#### 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)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

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。

### 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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計(續)

#### 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。

#### 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。

#### 本集團持有的土地分類為持作發展或銷售的土地

本集團釐定自由業權土地是否符合持作發展或銷售的土地資格，並已就作出該判斷制定標準。持作發展或銷售的土地擬用於在發展後出售(如適用)，而非持有用於賺取租金或資本升值或兩者兼備。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計(續)

#### 持作發展或銷售的土地的賬面值

本集團持作發展或銷售的土地存貨按成本值或可變現淨值兩者中較低者入賬。根據本集團最近的經驗及標的土地發展的性質，本集團估計分配予每幅持作發展或銷售的土地的成本及其可變現淨值，即持作發展或銷售的土地將產生的收入，減去發展成本及在現行市況下變現來自出售持作發展或銷售的土地的收益時將產生的成本。

如成本高於估計可變現淨值，應就持作發展或銷售的土地成本超出其可變現淨值的部分作出撥備。該等撥備要求使用判斷及估計。如預期不同於原估計，作出該估計期間持作發展或銷售的土地的賬面值及撥備將相應調整。持作發展或銷售的土地於二零一七年十二月三十一日的賬面值為港幣4,201,252,000元(二零一六年：無)。進一步詳情載列於財務報表附註20。

#### 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。於二零一七年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列為資產之商譽賬面金額為港幣186,104,000元(二零一六年：港幣142,609,000元)，詳情載於財務報表附註15。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 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。於二零一七年十二月三十一日，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11,317,000元(二零一六年：港幣26,455,000元)及港幣185,435,000元(二零一六年：港幣101,668,000元)，詳情載於財務報表附註23及24。

#### 賠償撥備

誠如財務報表附註32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。於二零一七年十二月三十一日，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63,328,000元(二零一六年：港幣39,739,000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。於二零一七年十二月三十一日，本集團確認遞延稅項資產港幣21,164,000元(二零一六年：無)。

#### 購買價分配

於截至二零一七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，以收購天津通達優智100%股權、North Supply Chain Management Group Limited(「North Supply」) 100%股權及中柬金邊60%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。於截至二零一七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共港幣578,151,000元，並於綜合財務狀況表確認商譽港幣43,495,000元。該等收購事項之進一步詳情載於財務報表附註42(a)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計(續)

#### 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，並有四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；
- (b) 物流業務分部從事中國大陸之倉庫設施租賃及提供相關服務；
- (c) 工業業務分部從事中國大陸之租賃工業設施及提供相關管理服務；及
- (d) 一級土地開發業務分部從事銷售持作發展或銷售的土地，以及提供一級土地開發服務。

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，惟有關計量不包括議價收購附屬公司之收益、視作收購一間聯營公司之收益、出售土地使用權之收益、衍生工具之公平值收益、其他未分配收益、匯兌差額、利息收入、財務費用以及總辦事處及公司收入／開支。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>分部收入：</b>										
向外部客戶銷售	138,942	140,652	194,345	177,314	1,738	-	-	-	335,025	317,966
投資物業之公平值變動淨額	(32,521)	19,929	(116,879)	60,890	38,828	-	-	-	(110,572)	80,819
	<b>106,421</b>	<b>160,581</b>	<b>77,466</b>	<b>238,204</b>	<b>40,566</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224,453</b>	<b>398,785</b>
<b>分部業績：</b>										
本集團	(15,351)	275,249	(72,862)	153,998	30,643	-	(14)	-	(57,584)	429,247
分佔下列項目溢利及虧損：										
合營企業	-	-	88,818	12,255	-	-	-	-	88,818	12,255
聯營公司	53,360	-	-	-	-	-	-	-	53,360	-
	<b>38,009</b>	<b>275,249</b>	<b>15,956</b>	<b>166,253</b>	<b>30,643</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>84,594</b>	<b>441,502</b>
<b>對賬：</b>										
附屬公司議價購買收益									578,151	12,372
視作收購一間聯營公司之收益									138	-
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									3,173	13,468
銀行利息收入									52,562	32,686
其他利息收入									18,355	10,741
其他未分配收益									16,481	9,902
匯兌差額淨額									109,833	(15,082)
公司及其他未分配開支									(58,239)	(29,215)
財務費用									(506,361)	(304,879)
除稅前溢利									<b>298,687</b>	<b>171,881</b>
<b>分部資產</b>	<b>3,139,100</b>	<b>2,922,603</b>	<b>6,964,971</b>	<b>5,729,423</b>	<b>589,179</b>	<b>-</b>	<b>4,414,766</b>	<b>-</b>	<b>15,108,016</b>	<b>8,652,026</b>
<b>對賬：</b>										
公司及其他未分配資產									<b>2,752,686</b>	<b>3,066,438</b>
<b>總資產</b>									<b>17,860,702</b>	<b>11,718,464</b>
<b>分部負債</b>	<b>(482,558)</b>	<b>(402,415)</b>	<b>(391,659)</b>	<b>(323,860)</b>	<b>(198,860)</b>	<b>-</b>	<b>(77,994)</b>	<b>-</b>	<b>(1,151,071)</b>	<b>(726,275)</b>
<b>對賬：</b>										
公司及其他未分配負債									<b>(9,916,992)</b>	<b>(5,987,346)</b>
<b>總負債</b>									<b>(11,068,063)</b>	<b>(6,713,621)</b>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元								
其他分部資料										
折舊：										
分部資產	28,770	33,307	11,490	2,150	56	-	-	-	40,316	35,457
公司及其他未分配資產									30	49
									40,346	35,506
預付土地租賃款項攤銷	988	-	423	303	-	-	-	-	1,411	303
賠償撥備/(撥備撥回)淨額	10,155	(250,720)	-	-	-	-	-	-	10,155	(250,720)
於合營企業之投資	-	-	922,235	766,995	-	-	-	-	922,235	766,995
於聯營公司之投資	607,556	-	-	-	-	-	168,091	-	775,647	-
一間聯營公司減值	4,534	-	-	-	-	-	-	-	4,534	-
資本開支*：										
分部資產	6,034	2,049	491,307	1,465,036	582,184	-	4,201,252	-	5,280,777	1,467,085
公司及其他未分配資產									1,676	-
									5,282,453	1,467,085

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及持作發展或銷售的土地，包括收購附屬公司獲得的資產。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

(a) 由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，故並無呈列地區收入資料。

#### (b) 非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中國	<b>10,420,823</b>	7,849,136
柬埔寨	<b>3,613,530</b>	-
其他	<b>58,889</b>	85,118
	<b>14,093,242</b>	7,934,254

上述非流動資產資料基於資產位置，不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶之資料

於截至二零一七年及二零一六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

二零一七年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

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、其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額		<b>222,064</b>	217,087
酒店業務		<b>95,642</b>	90,967
管理費收入		<b>17,319</b>	9,912
		<b>335,025</b>	317,966
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>52,562</b>	32,686
其他利息收入		<b>18,355</b>	10,741
政府補助*		<b>6,473</b>	658
其他		<b>10,008</b>	9,244
		<b>87,398</b>	53,329
<b>收益淨額</b>			
出售一項土地使用權之收益		—	386
視作收購一間聯營公司之收益	17(a)	<b>138</b>	—
一項衍生金融工具之公平值收益	34	<b>3,173</b>	13,468
匯兌差額淨額		<b>109,833</b>	—
		<b>113,144</b>	13,854
其他收入及收益淨額		<b>200,542</b>	67,183

\* 年內確認的政府補助指就達成有關本集團於若干附屬公司的投資、建設倉庫及購買中國土地使用權以及物業、廠房及設備的特定要求而從若干政府部門收到的補助。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 6. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款利息	99,951	86,954
可換股債券利息	21,628	22,465
可換股債券應計利息(附註31)	49,966	45,418
擔保債券利息	251,883	150,042
提早贖回可換股債券的虧損	82,933	-
總計	506,361	304,879

### 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除/(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入直接成本		30,350	16,233
酒店業務成本		46,147	46,601
已提供服務成本		3,458	1,322
折舊*	12	40,346	35,506
預付土地租金攤銷	14	1,411	303
一間聯營公司減值**	17(d)	4,534	-
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金		4,909	6,004
出售物業、廠房及設備項目之虧損**		107	159
撤銷應收賬款**		14,072	-
僱員福利開支(包括董事薪酬—附註8)：			
薪金、津貼及實物利益		81,884	68,766
界定供款計劃供款		18,485	12,560
界定福利計劃成本	36(a)	992	1,028
		101,361	82,354
匯兌差額淨額		(109,833)	15,082**

\* 上文披露之折舊及僱員福利開支包括港幣17,117,000元(二零一六年：港幣17,037,000元)及港幣22,255,000元(二零一六年：港幣16,298,000元)計入綜合損益表中之「銷售及服務成本」內。

\*\* 該等項目計入綜合損益表中之「其他開支」內。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金	2,237	1,915
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,553	2,236
表現相關花紅(附註(a))	1,779	1,046
退休金計劃供款	117	103
	5,449	3,385
	7,686	5,300

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 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	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
錢旭先生	180	1,828	819	—	2,827
蕭健偉先生	180	—	210	—	390
洪任毅先生	144	—	—	—	144
遇魯寧先生	144	—	—	—	144
胡野碧先生	144	—	—	—	144
李長鋒先生	144	661	594	99	1,498
董麒麟先生	144	—	—	—	144
趙建鎖先生	144	—	—	—	144
李書平先生	144	—	—	—	144
鄭靜富先生 (於二零一七年七月七日獲委任)	70	576	79	9	734
尹利湛先生 (於二零一七年七月七日辭任)	72	488	77	9	646
	<b>1,510</b>	<b>3,553</b>	<b>1,779</b>	<b>117</b>	<b>6,959</b>
<b>獨立非執行董事：</b>					
葛根祥先生	144	—	—	—	144
陳進思先生	144	—	—	—	144
朱武祥先生	144	—	—	—	144
宋立水先生	144	—	—	—	144
謝明先生 (於二零一七年五月十五日獲委任)	91	—	—	—	91
陳旭翔先生 (於二零一七年五月十五日辭任)	60	—	—	—	60
	<b>727</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>727</b>
合計	<b>2,237</b>	<b>3,553</b>	<b>1,779</b>	<b>117</b>	<b>7,686</b>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 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	退休金 計劃供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
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
趙建鎖先生 (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
於力先生 (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
<b>獨立非執行董事：</b>					
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

二零一七年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬(續)

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) 年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排(二零一六年：無)。

### 9. 五名最高薪酬僱員

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一六年：一名)董事，其薪酬詳情載於上文附註8。年內其餘三名(二零一六年：四名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,358	3,947
退休金計劃供款	334	332
	<b>3,692</b>	<b>4,279</b>

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	
	二零一七年	二零一六年
零至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	3	3
	<b>3</b>	<b>4</b>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 10. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期－中國大陸		
年內支出	<b>33,265</b>	14,717
過往年度超額撥備	<b>(424)</b>	(915)
遞延(附註37)	<b>(29,738)</b>	33,981
年內稅項開支總額	<b>3,103</b>	47,783

由於本集團年內並無於香港及柬埔寨產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅及柬埔寨企業所得稅作出撥備(二零一六年：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

二零一七年十二月三十一日

### 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：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		柬埔寨		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	<b>(335,859)</b>		<b>63,662</b>		<b>570,884</b>		<b>298,687</b>	
按法定稅率計算之稅項開支／ (抵免)	<b>(55,416)</b>	<b>16.5</b>	<b>15,916</b>	<b>25.0</b>	<b>97,050</b>	<b>17.0</b>	<b>57,550</b>	<b>19.3</b>
合營企業及聯營公司應佔溢利 毋須課稅收入	—	—	<b>(35,553)</b>	<b>(55.8)</b>	—	—	<b>(35,553)</b>	<b>(11.9)</b>
不可扣稅開支	<b>84,392</b>	<b>(25.1)</b>	<b>25,728</b>	<b>40.4</b>	<b>22</b>	—	<b>110,142</b>	<b>36.8</b>
未確認為遞延稅項資產之稅項虧 損	—	—	<b>14,448</b>	<b>22.7</b>	—	—	<b>14,448</b>	<b>4.8</b>
動用過往期間之稅項虧損	—	—	<b>(4,709)</b>	<b>(0.7)</b>	—	—	<b>(4,709)</b>	<b>(1.6)</b>
就過往期間之即期稅項作出調整	—	—	<b>(424)</b>	—	—	—	<b>(424)</b>	<b>(0.1)</b>
按本集團實際稅率計算之稅項 開支	—	—	<b>3,103</b>	<b>4.9</b>	—	—	<b>3,103</b>	<b>1.0</b>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 10. 所得稅(續)

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/ (抵免)	(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	7,559	(5.4)	-	-	7,559	4.4
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	348	(0.2)	-	-	348	0.2
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

分佔合營企業及聯營公司應佔所得稅港幣4,080,000元(二零一六年：港幣4,900,000元)及港幣26,634,000元(二零一六年：無)計入綜合損益表之「分佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損」內。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 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6,822,201,563股(二零一六年：6,766,587,849股)計算。

就截至二零一七年及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，由於該等年度內尚未行使之購股權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

二零一七年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	樓宇租賃 港幣千元 (附註)	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
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>							
於二零一七年一月一日：							
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
賬面淨額：							
於二零一七年一月一日	585,211	216,311	6,584	47,865	12,601	5,266	873,838
收購附屬公司(分類為 業務合併)(附註42(a))	-	-	-	114	-	-	114
收購附屬公司(分類為 收購資產及負債) (附註42(b))	-	-	-	-	2	801	803
從投資物業轉撥(附註13)	-	3,645	-	-	-	-	3,645
添置	-	3,462	7,361	4,949	2,457	4,409	22,638
年內折舊撥備	(16,085)	(6,055)	(4,601)	(10,623)	(2,982)	-	(40,346)
出售/撤銷	-	-	-	(56)	(135)	-	(191)
匯兌調整	43,612	16,406	315	3,389	1,128	937	65,787
於二零一七年十二月三十一日	612,738	233,769	9,659	45,638	13,071	11,413	926,288
於二零一七年十二月三十一日：							
成本	669,963	252,573	18,192	78,227	19,487	11,413	1,049,855
累計折舊	(57,225)	(18,804)	(8,533)	(32,589)	(6,416)	-	(123,567)
賬面淨額	612,738	233,769	9,659	45,638	13,071	11,413	926,288

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 12. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 港幣千元	樓宇租賃 港幣千元 (附註)	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
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>							
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
收購附屬公司(分類為 業務合併)(附註42(a))	-	5,079	1	9,029	920	1,383	16,412
添置	-	-	1,339	84	6,854	-	8,277
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

附註：於二零一七年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨額合共港幣58,545,000元(二零一六年：港幣52,990,000元)之若干樓宇，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註29(a)(ii))。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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
於二零一六年一月一日之賬面金額		<b>4,174,342</b>	<b>842,399</b>	<b>5,016,741</b>
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	<b>1,004,719</b>	<b>38,482</b>	<b>1,043,201</b>
添置		–	<b>392,948</b>	<b>392,948</b>
轉撥		<b>519,137</b>	<b>(519,137)</b>	–
公平值調整收益淨額		<b>38,044</b>	<b>42,775</b>	<b>80,819</b>
匯兌調整		<b>(353,481)</b>	<b>(53,392)</b>	<b>(406,873)</b>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日之 賬面金額		<b>5,382,761</b>	<b>744,075</b>	<b>6,126,836</b>
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	<b>177,332</b>	<b>180,115</b>	<b>357,447</b>
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	<b>176,894</b>	<b>106,858</b>	<b>283,752</b>
添置		<b>2,507</b>	<b>377,928</b>	<b>380,435</b>
於建設完成時重新分類		<b>810,470</b>	<b>(810,470)</b>	–
公平值調整收益/(虧損)淨額		<b>(113,428)</b>	<b>2,856</b>	<b>(110,572)</b>
轉入自用物業	12	<b>(3,645)</b>	–	<b>(3,645)</b>
匯兌調整		<b>435,403</b>	<b>56,956</b>	<b>492,359</b>
於二零一七年十二月三十一日之賬面金額		<b>6,868,294</b>	<b>658,318</b>	<b>7,526,612</b>

附註：

(a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團之投資物業包括十三項(二零一六年：九項)已落成物業及七項(二零一六年：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44(a)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已質押賬面總額為港幣6,497,055,000元(二零一六年：港幣5,601,560,000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29(a)(iii))。

(b) 本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司(二零一六年：國富浩華(香港)諮詢評估有限公司)進行之估值重估為港幣7,526,612,000元(二零一六年：港幣6,126,836,000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

二零一七年十二月三十一日

### 13. 投資物業(續)

附註:(續)

(b) (續)

#### 公平值層級披露

於二零一七年十二月三十一日，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	
		二零一七年	二零一六年
<b>已落成投資物業</b>			
直接比較法	(iii) 每平方米價格(平方米)	每平方米 人民幣 <b>2,700</b> 元至 人民幣 <b>89,000</b> 元	每平方米 人民幣3,000元至 人民幣85,000元
<b>收入資本化法</b>			
收入資本化法	(i) 資本化比率(%)	<b>5.5-10.75%</b>	5.75-10.75%
	(ii) 年度租金收入	每年人民幣 <b>5,600,000</b> 元至 人民幣 <b>73,191,000</b> 元	每年人民幣 3,657,000元至 人民幣106,815,000元
<b>在建投資物業</b>			
直接比較法	(i) 每平方米價格	每平方米 人民幣 <b>3,300</b> 元	每平方米 人民幣3,500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

二零一七年十二月三十一日

## 14. 預付土地租金

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之賬面金額		<b>24,385</b>	20,073
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	<b>36,011</b>	-
添置		-	6,247
年內攤銷撥備：			
自損益扣除		<b>(1,411)</b>	(303)
匯兌調整		<b>2,182</b>	(1,632)
於十二月三十一日之賬面金額		<b>61,167</b>	24,385
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	24	<b>(2,433)</b>	(409)
非流動部分		<b>58,734</b>	23,976

附註：於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣19,575,000元(二零一六年：港幣18,488,000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

	二零一七年			二零一六年		
	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	<b>44,031</b>	<b>98,578</b>	<b>142,609</b>	44,031	18,738	62,769
收購附屬公司(分類為 業務合併)(附註42(a))	-	<b>43,495</b>	<b>43,495</b>	-	79,840	79,840
於十二月三十一日之成本及賬面 淨額	<b>44,031</b>	<b>142,073</b>	<b>186,104</b>	44,031	98,578	142,609

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 15. 商譽(續)

#### 商譽減值測試

於二零一七年十二月三十一日，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，董事認為無須就於二零一七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(二零一六年：直接比較法或貼現現金流法(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)。於二零一六年十二月三十一日，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二零一七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

二零一七年十二月三十一日

## 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. 於合營企業之權益

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於合營企業之投資(計入非流動資產):			
分佔資產淨值		<b>913,640</b>	758,400
收購產生之商譽		<b>8,595</b>	8,595
	(b)	<b>922,235</b>	766,995
應收一間合營企業款項(計入非流動資產)	(d)	<b>918,173</b>	–
於合營企業之權益(計入非流動資產)		<b>1,840,408</b>	766,995
應收一間合營企業款項(計入流動資產)	(d)	<b>38,605</b>	239,295
於合營企業之權益總額		<b>1,879,013</b>	1,006,290

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 16. 於合營企業之權益(續)

附註：

(a) 本集團合營企業(由本公司間接持有)之詳情如下：

公司名稱	註冊及營業地點	註冊資本	百分比			主要業務
			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
北京興奧投資管理有限公司	中國/中國大陸	人民幣 50,000,000元	51	50	51	投資管理

董事認為，儘管本集團擁有該等實體逾50%投票權，惟由於在該等實體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，故本集團僅擁有該等實體共同控制權。

(b) 重大合營企業披露

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，北建通成被視為本集團之重大合營企業，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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>重大合營企業之簡要財務狀況表</b>		
流動資產	<b>379,392</b>	823,770
非流動資產	<b>2,553,579</b>	750,874
流動負債	<b>(284,287)</b>	(495,071)
非流動負債	<b>(1,462,277)</b>	(81,678)
資產淨值	<b>1,186,407</b>	997,895
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	<b>32,388</b>	384,592
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	<b>(147,110)</b>	(146,941)
與本集團於重大合營企業之投資對賬：		
本集團擁有權比例	<b>76%</b>	76%
本集團分佔合營企業之資產淨值，不包括商譽	<b>901,669</b>	758,400
收購產生之商譽	<b>8,595</b>	8,595
投資賬面金額	<b>910,264</b>	766,995

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 16. 於合營企業之權益(續)

附註:(續)

## (b) 重大合營企業披露(續)

	北建通成	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>重大合營企業之簡要損益及其他全面收益表</b>		
收入	-	-
利息收入	6,939	3,538
利息開支	(8,807)	(2,836)
折舊及攤銷	(599)	(958)
其他收入及開支淨額	161,080	22,834
所得稅	(41,702)	(6,453)
年內溢利	116,911	16,125
年內其他全面收益	5,640	55,032
年內全面收益總額	122,551	71,157
分佔合營企業年內溢利	88,851	12,255

## (c) 下表列示本集團不重大合營企業之財務資料:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分佔合營企業年內虧損及年內全面虧損總額	(33)	-
本集團於合營企業投資的總賬面金額	11,971	-

## (d) 於二零一七年十二月三十一日,本集團應收合營企業的款項包括本集團為支持北建通成業務發展而提供的總額為人民幣768,728,000元(相當於港幣922,976,000元)(二零一六年:人民幣206,400,000元(相當於港幣239,295,000元))的委託銀行貸款。

計入流動資產的委託銀行貸款按年利率4.35%(二零一六年:4.35%)計息,須於二零一八年悉數償還(二零一六年:於二零一七年十一月償還)。計入非流動資產的委託銀行貸款按年利率介乎4.35%至4.75%(二零一六年:零)計息,可每年自動續期,須由合營企業酌情償還。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 17. 於聯營公司之投資

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分佔資產淨值		<b>666,739</b>	—
收購產生之商譽		<b>113,442</b>	—
於聯營公司投資之總額	(b)	<b>780,181</b>	—
減值撥備	(d)	<b>(4,534)</b>	—
		<b>775,647</b>	—

附註：

(a) 本集團聯營公司(由本公司間接持有)的詳情如下：

公司名稱	登記及營業地點	註冊資本	本集團應佔 權益百分比	主要業務
北控醫療健康產業集團有限公司 (「北控醫療健康」) <sup>#</sup>	開曼群島／中國內地	港幣 1,209,648,000元	15.62%	物業發展及提供醫療 服務
北控城投控股集團有限公司 <sup>□</sup>	中國／中國內地	人民幣 380,000,000元	35%	一級土地開發
MillenMin Ventures Inc.(「MVM」) <sup>◎□</sup>	開曼群島／加拿大	42加元	49.17%	物業投資

<sup>#</sup> 董事認為，儘管本集團僅擁有北控醫療健康的15.62%股權，但自本集團於二零一七年五月二十二日委任三名代表擔任北控醫療健康的董事起，本集團對北控醫療健康具有重大影響。因此，於北控醫療健康的投資由二零一六年十二月三十一日按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資(附註18(a))，重新分類為於聯營公司的投資，導致視作收購聯營公司的收益港幣138,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益確認(附註5)。

北控醫療健康股份於聯交所主板上市。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有的北控醫療健康股份市場價值(按其當時的已公佈報價計算)約港幣363,825,000元。

<sup>◎</sup> MVM之股份於加拿大多倫多證券交易所創業板上市。本集團所持MVM股份於二零一七年十二月三十一日的市值(基於當時所公佈的市場報價)約港幣6,298,000元。

<sup>□</sup> 年內收購。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 17. 於一間聯營公司之投資(續)

附註:(續)

## (b) 重大聯營公司披露

於二零一七年十二月三十一日，北控醫療健康被視為本集團的重大聯營公司，在綜合財務報表使用權益法入賬。

下表說明北控醫療健康之財務資料概要(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：

	二零一七年 港幣千元
<b>重大聯營公司之簡要財務狀況表</b>	
流動資產	1,861,130
非流動資產	2,235,852
流動負債	(412,711)
非流動負債	(351,726)
非控股權益	(206,790)
資產淨值	<u>3,125,755</u>
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	471,436
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	<u>(180,538)</u>
與本集團於重大聯營公司之投資對賬：	
本集團擁有權比例	15.62%
本集團分佔該聯營公司之資產淨值，不包括商譽	488,243
收購產生之商譽	<u>113,442</u>
投資賬面金額	<u>601,685</u>

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 17. 於聯營公司之投資(續)

附註:(續)

(b) 重大聯營公司披露(續)

	二零一七年 港幣千元
收入	80,581
年內溢利	537,176
年內其他全面收益	115,532
年內全面收益總額	652,708
分佔聯營公司年內溢利(自二零一七年五月二十二日分類為聯營公司起)	<u>55,201</u>

(c) 下表列示本集團個別不重大的聯營公司匯總財務資料：

	二零一七年 港幣千元
分佔聯營公司年內虧損及年內全面虧損總額	(1,841)
本集團於聯營公司之投資的總賬面金額	<u>173,962</u>

(d) 一間聯營公司減值撥備變動如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	-	-
已確認之減值虧損(附註7)	<b>4,534</b>	-
於十二月三十一日	<b>4,534</b>	-

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 18. 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
上市股本投資，按公平值	52,964	481,982

附註：

- (a) 上述於股本證券之投資乃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。如附註17(a)所披露，本集團自二零一七年五月二十二日本集團投資北控醫療健康起對北控醫療健康具有重大影響，北控醫療健康於二零一六年十二月三十一日作為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資入賬，年內重新分類為於聯營公司之投資。因此，視作收購聯營公司的收益港幣138,000元於本年度損益確認，投資當時自收購起的公平值累計減少港幣132,300,000元由金融資產重估儲備重新分類至累計虧損。
- (b) 上市股本投資之公平值乃參照其已公佈報價釐定。截至二零一七年十二月三十一日止年度之公平值增加港幣90,731,000元(二零一六年：公平值減少港幣258,087,000元)及於二零一七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81,738,000元(二零一六年：港幣304,769,000元)已於金融資產重估儲備中作為其他全面收益確認。
- (c) 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約港幣26,184,000元(二零一六年：港幣619,346,000元)。

## 19. 就收購附屬公司已付之按金

於二零一七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而支付的按金港幣91,296,000元(二零一六年：港幣136,958,000元)。

## 20. 持作發展或銷售的土地

持作發展或銷售的土地指有關本集團位於柬埔寨的土地發展項目的收購成本、物業轉讓稅及發展成本。本集團持有的土地為自由業權土地，總面積為14.87平方公里(二零一六年：無)。於二零一七年十二月三十一日總賬面值港幣3,639,652,000元(二零一六年：無)的持作發展或銷售的土地分類為非流動資產，原因是預期於正常經營周期外完成且截至該日可於一年後收回。

## 21. 持作出售物業

本集團於二零一七年及二零一六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。於二零一七年十二月三十一日，賬面值為港幣97,476,000元(二零一六年：港幣90,618,000元)之若干該等物業已質押作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註29(a)(iv))。

## 22. 存貨

本集團之存貨為供本集團酒店業務使用而持有之原材料、貨品及消耗品以及用於交易的若干小麥。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 23. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	3,792	24,682
一至三個月	4,053	1,734
四至六個月	444	39
六個月以上	3,028	-
	<b>11,317</b>	26,455

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。

### 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預付款項		10,415	6,926
建設項目預付款項		56,989	-
預付土地租金－流動部分	14	2,433	409
按金及其他應收款項		82,481	47,995
應收附屬公司前權益持有人款項		102,954	22,901
就收購一項業務已付之按金	(a)	-	30,772
		<b>255,272</b>	109,003
分類為流動資產之部分		<b>(197,241)</b>	(106,569)
非流動部分		<b>58,031</b>	2,434

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日的可退回按金指就向一名獨立第三方收購眉山遜達60%股權已付按金人民幣27,568,000元(相當於港幣30,772,000元)。收購交易於過往年度完成，已付按金已於年內退還。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 25. 與關連公司之結餘

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收關連公司款項：		
同系附屬公司	-	417
聯營公司	36,691	-
附屬公司之非控股權益持有人	3,348	-
	<b>40,039</b>	417
應付關連公司款項：		
直接控股公司	434	300
同系附屬公司	909	225
附屬公司之非控股權益持有人	610,494	63,300
	<b>611,837</b>	63,825
分類為流動負債之部分	<b>(163,386)</b>	(32,339)
非流動部分	<b>448,451</b>	31,486

計入非流動負債的與附屬公司非控股股東之結餘為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

與其他關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 26. 已抵押及受限制銀行存款、受限制現金以及現金及現金等價物

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及銀行結餘(不包括定期存款)		1,321,450	824,364
定期存款		407,264	1,842,460
現金及銀行結餘總額	(a)	<b>1,728,714</b>	2,666,824
減：受限制現金(計入流動資產)	(b)	<b>(38,667)</b>	(23,269)
已抵押銀行存款(計入非流動資產)	(b)	<b>(2,625)</b>	-
收購一間聯營公司股權的受限制銀行結餘(計入非流動資產)	(c)	<b>(52,650)</b>	-
現金及現金等價物		<b>1,634,772</b>	2,643,555

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 26. 已抵押及受限制銀行存款、受限制現金以及現金及現金等價物(續)

附註：

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。視乎本集團即時現金需求，短期定期存款之存款期介乎七日至十二個月不等，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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣1,046,409,000元(二零一六年：港幣1,164,056,000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) 於二零一七年十二月三十一日，本集團為數港幣41,292,000元(二零一六年：港幣23,269,000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29(a)(v))。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行結餘港幣52,650,000元的用途受到限制，須遵守就向本集團一間聯營公司MVM注資與若干第三方訂立的認購協議的限制。銀行結餘的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十七日、二零一七年七月七日及二零一七年十二月二十二日的公佈。

### 27. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	4,425	6,192
一至兩個月	1,470	-
兩至三個月	3,380	29
	<b>9,275</b>	<b>6,221</b>

應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 28. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
可換股債券應付利息		-	19,387
擔保債券應付利息		12,519	14,722
應計款項		29,664	10,363
預收款項及已收租戶租金按金		150,536	80,054
其他應付款項		257,872	154,729
就業務收購應付之代價*		25,090	46,472
遞延收益－流動部分	35	52,112	18,059
界定福利計劃－流動部分	36(b)	396	413
應付建設費用		167,193	207,322
		<b>695,382</b>	551,521

\* 於二零一七年十二月三十一日的結餘包括二零一六年產生的就業務合併應付代價港幣22,582,000元。

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

## 29. 銀行借款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,715,133	1,552,752
無抵押	1,342,273	743,734
銀行借款總額	<b>3,057,406</b>	2,296,486
分析為須於下列年期償還之金額：		
一年內或按要求	167,523	234,223
第二年	1,053,131	804,067
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,560,532	1,112,243
五年以後	276,220	145,953
銀行借款總額	<b>3,057,406</b>	2,296,486
分類為流動負債之部分	<b>(167,523)</b>	(234,223)
非即期部分	<b>2,889,883</b>	2,062,263

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 29. 銀行借款(續)

附註：

- (a) 除合共港幣432,426,000元(二零一六年：港幣332,220,000元)之銀行貸款按固定利率5.34厘至6.80厘(二零一六年：5.34厘至6.80厘)計息外，本集團於二零一七年及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或中國人民銀行貸款基準利率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58,545,000元(二零一六年：港幣52,990,000元)之若干樓宇(附註12)；
- (ii) 賬面總額港幣6,497,055,000元(二零一六年：港幣5,601,560,000元)之若干投資物業(附註13(a))；
- (iii) 賬面總額港幣3,018,350,000元(二零一六年：港幣3,068,373,000元)之若干附屬公司股權(附註1)；
- (iv) 賬面金額港幣97,476,000元(二零一六年：港幣90,618,000元)之持作出售物業(附註21)；及
- (v) 港幣41,292,000元(二零一六年：港幣23,269,000元)之若干銀行結餘(附註26(b))。

此外，本集團之銀行貸款由本公司及若干附屬公司之董事(二零一六年：本公司)提供擔保。

- (b) 銀行借款以下列貨幣計值：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	225,000	986,233
人民幣	1,175,333	981,275
美元	1,657,073	328,978
	<b>3,057,406</b>	2,296,486

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 30. 擔保債券

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二零一八年到期5.50%利率擔保債券	(a)	2,320,180	2,281,437
二零二零年到期4.375%利率擔保債券	(b)	2,330,206	-
		<b>4,650,386</b>	2,281,437
分類為流動負債之部分		<b>(2,320,180)</b>	-
非流動部分		<b>2,330,206</b>	2,281,437

附註：

- (a) 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。

- (b) 於二零一七年三月一日，銳圖環球有限公司(「銳圖」，本公司之全資附屬公司)向多名獨立第三方發行二零二零年到期4.375%利率擔保債券(「二零二零年票據」)，本金總額為300,000,000美元。本公司無條件及不可撤回地擔保妥為支付其根據發行二零二零年票據之認購協議明確應付之所有款額。

二零二零年票據按4.375厘之年利率計息，須自二零一七年三月八日起於每年三月八日及九月八日每半年期末支付。

- (c) 二零一八年票據及二零二零年票據可由本集團按相等於提早贖回價格(定義見相應票據之條款及條件)之贖回金額全部但非部分贖回。兩份票據均載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見相應票據之條款及條件)時可按相應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)贖回各票據。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。二零一八年票據及二零二零年票據之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一五年十一月十三日及二零一七年三月二日之公佈。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 31. 可換股債券

截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團可換股債券之概要資料載列如下：

	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 OpportunityVI 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。PAG可換股債券於二零一七年十二月十五日由本公司悉數贖回。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 31. 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。下表概述於截至二零一七年及二零一六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
<b>尚未轉換本金額</b>		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		628,196
年內贖回		(628,196)
於二零一七年十二月三十一日		-
<b>負債部分</b>		
於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及二零一七年一月一日		429,803
應計利息開支	6	49,966
年內贖回		(493,936)
匯兌調整		14,167
於二零一七年十二月三十一日		-
<b>權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)</b>		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		247,321
年內贖回		(247,321)
於二零一七年十二月三十一日		-

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 32. 賠償撥備

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	222,174	497,329
額外／(撥回)撥備	10,155	(250,720)
年內和解款項	(7,793)	(5,518)
匯兌調整	19,197	(18,917)
於十二月三十一日	243,733	222,174

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，廣州光明繼續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。於此等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，於二零一七年十二月三十一日本集團可能產生之賠償成本金額為港幣243,733,000元(二零一六年：港幣222,174,000元)。

### 33. 已收按金

於二零一七年十二月十五日，本集團多家附屬公司與兩名投資者訂立一份認購協議，據此，兩名投資者同意認購一家附屬公司發行的認購股份。本集團擬將所得款項用於一家新項目公司的註冊資本的資金要求。交易詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十五日的公佈。交易隨後於二零一八年二月八日完成(附註50)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 34. 衍生金融工具

根據本集團與中國物流的非控股權益持有人訂立之認購協議(「該協議」)，本公司向中國物流之非控股權益持有人授出其所持中國物流35股普通股之認沽期權。按照認沽期權之條款，當符合若干條件時，該非控股權益持有人有權按已釐定價格(人民幣888,000,000元另加按年利率7%計算之利息)向本公司出售其所持中國物流全部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元及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中國物流之非控股權益持有人行使或到期為止。

## 公平值層級披露

於二零一七年十二月三十一日，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	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之賬面金額		54,120	-
初步確認		-	67,588
於損益確認之公平值調整之收益	5	(3,173)	(13,468)
於十二月三十一日之賬面金額		50,947	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	
		二零一七年	二零一六年
二項樹式定價法	(i) 波幅	46.26%-48.24%	44.62%-49.06%
	(ii) 無風險利率	4.00%-4.22%	3.79%-4.07%
	(iii) 市賬率	1.29	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。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 34. 衍生金融工具(續)

#### 公平值層級披露(續)

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

### 35. 遞延收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預期於以下期間在損益確認的遞延收入：		
一年內，計入其他應付款項及應計款項下流動負債(附註28)	52,112	18,059
一年後，計入非流動負債	86,940	-
	<b>139,052</b>	18,059

本集團的遞延收入主要指本集團就若干附屬公司投資、建設倉庫及購買土地使用權以及中國物業、廠房及設備已收的政府補助。該等補助按直線法於相關資產的預計可使用年期在損益確認。

### 36. 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現時服務成本	427	491
利息成本	565	537
福利開支淨額	<b>992</b>	1,028

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 36. 界定福利計劃(續)

## (b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	15,948	17,110
於損益確認之福利開支淨額(附註(a))	992	1,028
已付福利	(507)	(421)
於其他全面收益確認之責任之精算收益	(312)	(659)
匯兌調整	1,204	(1,110)
於十二月三十一日	17,325	15,948
分類為流動負債之部分(計入其他應付款項及應計款項)(附註28)	(396)	(413)
非流動部分	16,929	15,535

## (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.於二零一七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：

	二零一七年	二零一六年
貼現率	4.25%	3.50%

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 36. 界定福利計劃(續)

#### (c) 主要假設(續)

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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
二零一七年 現時服務成本	0.25	(600)	(0.25)	636
二零一六年 現時服務成本	0.25	(569)	(0.25)	603

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。

於二零一七年十二月三十一日，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396,000元(二零一六年：港幣413,000元)。

### 37. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項資產	21,164	-
遞延稅項負債	(1,466,928)	(752,760)
	<b>(1,445,764)</b>	(752,760)

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 37. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債之組成部分及於年內之變動如下：

	附註	遞延稅項資產		遞延稅項負債		總計 港幣千元
		因政府 補助而產生 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	
於二零一六年一月一日		-	188,122	497,065	(2,625)	682,562
年內於損益入賬/(扣除)之遞延稅項						
淨額	10	-	-	34,209	(228)	33,981
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	-	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及 二零一七年一月一日		-	<b>275,040</b>	<b>480,573</b>	<b>(2,853)</b>	<b>752,760</b>
年內於損益入賬之遞延稅項淨額	10	<b>21,500</b>	-	<b>8,238</b>	-	<b>8,238</b>
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	-	<b>664,597</b>	-	-	<b>664,597</b>
匯兌調整		<b>(336)</b>	<b>23,551</b>	<b>17,782</b>	-	<b>41,333</b>
於二零一七年十二月三十一日		<b>21,164</b>	<b>963,188</b>	<b>506,593</b>	<b>(2,853)</b>	<b>1,466,928</b>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣269,648,000元(二零一六年：港幣246,425,000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228,461,000元(二零一六年：港幣214,791,000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。
- 於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：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。於二零一七年十二月三十一日，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13,455,000元(二零一六年：港幣8,825,000元)。
- (c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一六年：無)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 38. 股本 股份

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
6,852,600,585(二零一六年：6,766,587,849)股每股面值港幣0.10元之普通股	<b>685,260</b>	676,659

於截至二零一七年及二零一六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
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	6,766,587,849	676,659	1,705,102	2,381,761
收購附屬公司時發行股份作為代價(附註42(b))	86,012,736	8,601	24,944	33,545
於二零一七年十二月三十一日	6,852,600,585	685,260	1,730,046	2,415,306

#### 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39。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 39. 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：

	二零一七年		二零一六年	
	加權平均 行使價格 (每股港幣元)	購股權數目 千份	加權平均 行使價格 (每股港幣元)	購股權數目 千份
於一月一日	0.596	962,313	0.596	962,313
年內註銷	0.548	(56,200)	-	-
於十二月三十一日	0.599	906,113	0.596	962,313

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 39. 購股權計劃(續)

附註：

(a) 於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

尚未行使購股權數目		行使價*	行使期**
二零一七年 千份	二零一六年 千份		
<b>172,000</b>	189,000	0.465	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日
<b>277,413</b>	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
<b>152,000</b>	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
<b>185,700</b>	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
<b>38,000</b>	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
<b>81,000</b>	84,000	0.720	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日
<b>906,113</b>	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。

(b) 於二零一七年十二月三十一日，本公司於計劃項下尚有906,113,000份(二零一六年：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906,113,000股(二零一六年：962,313,000股)本公司普通股，並額外產生股本港幣90,611,000元(二零一六年：港幣96,231,000元)及股份溢價港幣451,734,000元(二零一六年：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)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 40. 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2.5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。本集團於二零一七年及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。

## 41. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

年內，中東金邊及中國物流(二零一六年：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：

	中東金邊*	中國物流	
	二零一七年	二零一七年	二零一六年
非控股權益所持股權之百分比	40%	35%	35%

	中東金邊*	中國物流	
	二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分配至非控股權益之年內綜合溢利／(虧損)	-	(16,725)	2,892
已付股息	-	-	-
非控股權益於報告日期之累計結餘	981,954	1,132,792	1,071,633

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 41. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表闡述中東金邊及中國物流(二零一六年：中國物流)之綜合財務資料概要：

	中東金邊*	中國物流	
	二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	-	111,668	132,041
開支總額	-	(64,412)	(64,294)
年內溢利/(虧損)	(3)	(59,970)	62,619
年內全面收益/(虧損)總額	(3)	180,771	(36,668)
流動資產	639,600	727,693	740,451
非流動資產	3,631,530	3,598,998	3,439,448
流動負債	(755,128)	(110,936)	(94,170)
非流動負債	(1,042,121)	(907,518)	(961,733)
經營活動所得現金流量淨額	-	221,940	60,214
投資活動所用現金流量淨額	-	(219,170)	(281,636)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	-	(49,495)	270,808
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	-	(46,725)	49,386

\* 由於中東金邊於年內被收購，故並無披露比較數字。

# 上文所披露之金額乃未計任何集團系內公司間對銷。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 42. 收購附屬公司

## (a) 業務合併

截至二零一七年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的可識別資產及負債於各自收購日期的暫定公平值載列如下：

附註	二零一七年				二零一六年	
	天津通達優智 港幣千元 (附註(a))	North Supply 港幣千元 (附註(b))	中東金邊 港幣千元 (附註(c))	總計 港幣千元	總計 港幣千元	
所收購資產淨值：						
物業、廠房及設備	12	-	114	-	114	16,412
投資物業	13	94,652	262,795	-	357,447	1,043,201
持作發展或銷售的土地		-	-	4,175,130	4,175,130	-
存貨		-	6,447	-	6,447	-
應收賬款		445	1,204	-	1,649	6,932
預付款項、按金及其他應收款項		250	82,682	-	82,932	8,573
可收回所得稅		-	173	-	173	-
應收關連人士款項		-	10,171	-	10,171	12,026
現金及現金等價物		642	36,329	-	36,971	77,857
分類為持作出售之非流動資產		-	-	-	-	14,633
遞延收入		-	(3,882)	-	(3,882)	-
遞延稅項負債	37	(15,070)	(55,257)	(594,270)	(664,597)	(86,918)
應付賬款		-	-	(6,311)	(6,311)	(56,949)
應付所得稅		(135)	-	-	(135)	(11,947)
其他應付款項及應計款項		(6,514)	(49,291)	(37)	(55,842)	(60,520)
應付非控股權益持有人款項		-	-	(447,851)	(447,851)	-
應付關連人士款項		-	(63,217)	-	(63,217)	(31,988)
銀行借款		-	(65,213)	-	(65,213)	(309,990)
非控股權益		-	-	(981,954)	(981,954)	(165,657)
		74,270	163,055	2,144,707	2,382,032	455,665
收購產生之商譽	15	-	43,495	-	43,495	79,840
於損益確認的議價購買附屬公司之收益		(7,263)	-	(570,888)	(578,151)	(12,372)
		67,007	206,550	1,573,819	1,847,376	523,133

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 42. 收購附屬公司(續)

#### (a) 業務合併(續)

	二零一七年			二零一六年
	天津通達優智 港幣千元 (附註(a))	North Supply 港幣千元 (附註(b))	中東金邊 港幣千元 (附註(c))	總計 港幣千元
支付方式：				總計 港幣千元
現金	67,007	158,573	1,573,819	1,799,399
發行本公司新普通股作為代價	-	47,977	-	47,977
	67,007	206,550	1,573,819	1,847,376
現金流出淨額：				
所獲得現金	642	36,329	-	36,971
現金代價	(67,007)	(158,573)	(1,573,819)	(1,799,399)
所支付現金超出可從賣方收回款項之金額	-	-	-	-
應付賣方之現金代價	-	2,508	-	2,508
過往年度就收購已付之按金	59,805	-	-	59,805
	(6,560)	(119,736)	(1,573,819)	(1,700,115)
自收購以來之貢獻：				
收入	5,178	1,194	-	6,372
溢利/(虧損)	5,417	10,412	(3)	15,826

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 42. 收購附屬公司(續)

#### (a) 業務合併(續)

附註：

- (a) 於二零一七年一月三日，本集團完成收購天津通達優智之100%股權，該公司從事經營位於中國天津之物流倉庫。

董事認為，議價購買天津通達優智之收益乃因天津通達優智持有的相關物業公平值於釐定代價之日至收購交易完成日期期間升值所產生。

- (b) 於二零一七年五月三十一日，本集團完成收購North Supply之100%股權，該公司從事經營位於中國內蒙古通遼市之食品儲存倉庫。

收購North Supply的非現金代價包括發行127,937,663股本公司普通股，基於收購日期本公司股份港幣0.375元之市場報價，其總公平值為港幣47,977,000元。於二零一七年十二月三十一日，所有代價股份尚未按照協議條款發行，相應應付代價港幣47,977,000元於二零一七年十二月三十一日的股本及其他儲備中確認。

- (c) 於二零一七年十一月三十日，本集團完成收購中東金邊之60%股權，該公司從事發展及銷售位於柬埔寨一個經濟特區的土庫。

董事認為，議價購買中東金邊之收益乃因與投資夥伴之間的戰略合作，以及中東金邊持有的相關土地升值潛力(由於該經濟特區是唯一針對中國企業投資的區域，將受益於中國政府的「一帶一路」發展策略)而產生。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已選擇按非控股權益佔所收購中東金邊可識別資產淨值的比例計量中東金邊的非控股權益。

- (d) 此等收購所產生之交易成本並不重大，已經支銷，並列入損益內之行政開支。

- (e) 應收賬款、按金及其他應收款項以及應收關連人士款項於各自收購日期的總公平值(及彼等各自的總合約金額)分別為港幣1,649,000元、港幣82,933,000元及港幣10,171,000元。該等應收款項概無減值，且預期可收回全部合約款項。

- (f) 如上述合併於年初已發生，年內本集團收入及本集團溢利將分別為港幣335,665,000元及港幣298,250,000元。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 42. 收購附屬公司(續)

#### (b) 收購資產及負債

年內，本集團收購四間實體(即ZT 9 Development International Limited(「ZT 9 Development」)、福城工業設施發展(太倉)有限公司(「福城太倉」)、泰順發展有限公司(「泰順」)及富通國際發展有限公司(「富通」))的全部股權。於各收購日期，該四間實體為持有土地／物業的公司或未活躍從事任何業務，因此，董事認為，收購該等實體不構成收購業務，而構成收購資產及負債。

就會計目的而言，該等收購各自的收購成本已分配至各收購日期被收購方的可識別資產及負債如下：

		ZT 9 Development	福城太倉	泰順	富通	總計
	附註	港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(b))	港幣千元 (附註(c))	港幣千元 (附註(d))	港幣千元
所收購資產淨值						
物業、廠房及設備	12	-	2	-	801	803
投資物業	13	106,850	176,902	-	-	283,752
預付土地租金	14	-	-	36,011	-	36,011
預付款項、按金及其他應收款項		33	12,707	-	5,534	18,274
已抵押及受限制銀行存款		-	27,056	-	-	27,056
現金及現金等價物		11,582	11,333	-	-	22,915
其他應付款項及應計款項		(11,359)	(36,637)	-	(3,432)	(51,428)
銀行借款		-	(101,772)	-	-	(101,772)
		107,106	89,591	36,011	2,903	235,611
支付方式：						
現金		107,106	89,591	5,369	-	202,066
發行本公司新普通股作為代價	38	-	-	30,642	2,903	33,545
		107,106	89,591	36,011	2,903	235,611
現金流出淨額：						
所收購現金		11,582	38,389	-	-	49,971
現金代價		(107,106)	(89,591)	(5,369)	-	(202,066)
		(95,524)	(51,202)	(5,369)	-	(152,095)

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 42. 收購附屬公司(續)

附註：

- (a) 於二零一六年十一月十八日，本集團與若干獨立第三方訂立一份股份轉讓協議，以收購ZT 9 Development的100%股權，總現金代價為人民幣95,007,000元(相當於港幣107,106,000元)。收購於二零一七年二月九日完成。於收購日期，除持有中國江蘇省常州高新區一幅土地及在建樓宇外，ZT 9 Development並無進行任何重大業務交易。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團收購福城太倉的全部股權，總現金代價為港幣89,591,000元。於收購日期，除持有中國江蘇省太倉工業區五個倉庫外，福城太倉及其附屬公司並無進行任何重大業務交易。
- (c) 於二零一七年五月三十一日，本集團收購泰順的全部股權，總代價為港幣36,011,000元。於收購日期，除持有中國海南省五指山若干土地外，泰順及其附屬公司並無進行任何重大業務交易。
- (d) 於二零一七年五月三十一日，本集團收購富通的全部股權，總代價為港幣2,903,000元。於收購日期，除持有中國海南省保亭一幅土地外，富通及其附屬公司並無進行任何重大業務交易。

## 43. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

除財務報表附註42(a)及(b)披露的於二零一七年發行代價股份及綜合權益變動表披露於二零一六年轉換中國物流可贖回可轉換股份外，截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無投資及融資活動的其他重大非現金交易。

## (b) 因融資活動產生的負債變動

	銀行借款 港幣千元	可換股債券 港幣千元	擔保債券 港幣千元	關聯公司提供 港幣千元
於二零一七年一月一日	2,296,486	429,803	2,281,437	63,825
融資現金流量變動	506,634	(493,936)	2,281,334	46,334
外匯變動	87,302	14,167	49,395	(9,389)
利息開支	-	49,966	38,220	-
因收購附屬公司而增加	166,984	-	-	511,067
於二零一七年十二月三十一日	3,057,406	-	4,650,386	611,837

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 44. 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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	222,117	161,756
第二至五年(包括首尾兩年)	403,801	218,868
五年後	158,333	46,802
	<b>784,251</b>	427,426

#### (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兩年(二零一六年：一至三年)不等。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,487	2,426
第二至五年(包括首尾兩年)	198	1,079
	<b>1,685</b>	3,505

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 45. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	252,137	1,749,473
興建物流設施	8,397	89,963
資本承擔總額	260,534	1,839,436

此外，於二零一七年十二月三十一日，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858,890,000元(二零一六年：港幣422,816,000元)。

## 46. 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	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
來自一間附屬公司之前非控股權益持有人及其附屬公司之租金收入#	(i)	1,649	1,115
來自一間合營企業之利息收入	(ii)	18,355	10,741
已付一間同系附屬公司之租金開支	(iii)	1,833	1,366
已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)	4,997	2,165
已付一間公司之主要管理人員服務費	(v)	8,587	7,413

# 該等交易構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 46. 關連人士披露(續)

#### (a) (續)

附註：

- (i) 租金收入乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。
- (ii) 利息收入乃按相互協定之利率就提供予一間合營企業之銀行委託貸款收取。
- (iii) 租金開支乃有關自一間同系附屬公司租賃一間北京辦公室。租金開支乃參考租賃協議訂立時之現行市場租金釐定。
- (iv) 管理費乃參考訂立物業管理協議時大小、位置及設施可資比較之物業之物業管理市場費率釐定。
- (v) 管理費乃就本集團酒店業務之酒店管理公司所提供之管理及行政服務而支付。管理費乃根據本集團一間全資附屬公司與酒店管理公司於一九八八年六月十四日、一九九一年五月三十一日、二零零三年七月二十一日及二零零五年八月十八日所簽訂之協議之條款收取。
- (vi) 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二零一九年十二月三十一日(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650,000元。存款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十八日之公佈。

於報告期末，本集團於北控集團財務存放之存款約為港幣130,678,000元(二零一六年：港幣85,143,000元)。

除上文所披露者及財務報表附註16、17及25所詳述之結餘外，於截至二零一七年及二零一六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

二零一七年十二月三十一日

## 46. 關連人士披露(續)

## (c) 本集團主要管理人員補償

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期僱員福利	15,635	13,275
退休金計劃供款	991	952
向主要管理人員支付之補償總額	16,626	14,227

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

## 47. 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18及34)外,本集團於二零一七年及二零一六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。

## 48. 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

二零一七年十二月三十一日

### 48. 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動金融資產：				
按金及其他應收款項	61	2,434	61	2,434
非流動金融負債：				
已收按金	114,972	-	110,152	-
應付關連人士款項	448,451	31,486	429,654	31,373
銀行及其他借款	2,889,883	2,062,263	2,987,040	2,511,976
擔保債券	2,330,206	2,281,437	2,296,718	2,312,275
	<b>5,783,512</b>	4,375,186	<b>5,823,564</b>	4,855,624

### 49. 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、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、已收按金及其他應付款項。

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

二零一七年十二月三十一日

### 49. 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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團港幣2,624,980,000元(二零一六年：港幣1,964,266,000元)之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零一七年十二月三十一日，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46,427,000元(二零一六年：港幣32,099,000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

二零一七年十二月三十一日

### 49. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (c) 信貸風險

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

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

有關本集團所承受由應收賬款產生之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註23披露。

本集團之其他金融資產(包括應收一間合營企業及關連公司款項、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

二零一七年十二月三十一日

## 49. 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：

	無固定還款期或 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
於二零一七年十二月三十一日						
應付賬款	-	9,275	-	-	-	9,275
其他應付款項及應計款項	543,604	12,519	-	-	-	556,123
應付關連公司款項	163,386	-	448,451	-	-	611,837
銀行借款	-	460,223	1,259,400	1,452,296	508,650	3,680,569
擔保債券	-	2,570,956	102,540	2,360,870	-	5,034,366
	<b>706,990</b>	<b>3,052,973</b>	<b>1,810,391</b>	<b>3,813,166</b>	<b>508,650</b>	<b>9,892,170</b>
於二零一六年十二月三十一日						
應付賬款	-	6,221	-	-	-	6,221
其他應付款項及應計款項	498,940	34,109	-	-	-	533,049
應付關連公司款項	62,151	558	372	372	372	63,825
銀行借款	-	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
	561,091	424,947	3,265,789	1,492,327	316,630	6,060,784

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 49. 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。於截至二零一七年及二零一六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。借款總額以銀行借款、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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
借款總額	7,707,792	5,007,726
資產總值	17,860,702	11,718,464
資產負債比率	43%	43%

### 50. 報告期後事項

於二零一八年二月八日，中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」，為本公司之全資附屬公司)向均紅有限公司及萬友國際有限公司分別發行688股普通股，代價分別為人民幣50,000,000元。發行股份後，本集團於中國工業地產(控股)的擁有權由100%攤薄至86.24%，未喪失控制權，因此，中國工業地產(控股)繼續作為本集團附屬公司入賬。就會計目的而言，視作出售中國工業地產(控股)的任何收益或虧損將於資本及其他儲備內作為權益交易入賬，然後，由於轉換於本財務報表獲批准日期前不久進行，本集團尚無法披露視作出售的財務影響。此外，由於股份認購完成，截至二零一七年十二月三十一日本集團已收按金港幣114,972,000元將作為非控股權益注資入賬。

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	54	36
於附屬公司之權益	6,357,598	3,043,593
應收一間合營企業款項	498,557	–
就收購業務已付之按金	–	73,787
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	52,964	85,082
非流動資產總值	6,909,173	3,202,498
流動資產		
應收附屬公司款項	1,121,742	1,168,113
預付款項、按金及其他應收款項	26,130	2,886
現金及現金等價物	205,097	1,476,433
流動資產總值	1,352,969	2,647,432
流動負債		
其他應付款項及應計款項	31,146	47,896
應付直接控股公司款項	434	300
應付附屬公司款項	3,987,913	1,632,427
銀行借款	–	108,738
可換股債券	–	429,803
流動負債總額	4,019,493	2,219,164
流動資產／(負債)淨值	(2,666,524)	428,268

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

### 51. 本公司財務狀況表(續)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債		
銀行借款	<b>1,342,273</b>	634,996
非流動負債總額	<b>1,342,273</b>	634,996
資產淨值	<b>2,900,376</b>	2,995,770
權益		
已發行股本	<b>685,260</b>	676,659
儲備	<b>2,215,116</b>	2,319,111
權益總額	<b>2,900,376</b>	2,995,770

董事  
錢旭

董事  
蕭健偉

## 財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

## 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	資本及 其他儲備 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
於二零一六年一月一日	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 將財務報表換算為呈報貨幣之匯 兌差額	-	-	-	-	-	-	(115,032)	-	(115,032)
- 按公平值入賬並於其他全面收益 內處理之股本投資公平值變動， 扣除零所得稅	-	-	-	(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 及 二零一七年一月一日	<b>1,705,102</b>	<b>423,880</b>	-	<b>(49,618)</b>	<b>194,415</b>	<b>247,321</b>	<b>(110,294)</b>	<b>(91,695)</b>	<b>2,319,111</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(157,143)	(157,143)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	95,835	-	95,835
- 將財務報表換算為呈報貨幣之匯兌 差額	-	-	-	-	-	-	95,835	-	95,835
- 按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資公平值變動，扣除零 所得稅	-	-	-	(32,119)	-	-	-	-	(32,119)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(32,119)	-	-	95,835	(157,143)	(93,427)
發行股份	24,944	-	-	-	-	-	-	-	24,944
提早贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(247,321)	-	163,832	(83,489)
沒收購股權時轉入購股權儲備	-	-	-	-	(13,699)	-	-	13,699	-
收購一間附屬公司應付股份代價	-	-	47,977	-	-	-	-	-	47,977
於二零一七年十二月三十一日	<b>1,730,046</b>	<b>423,880</b>	<b>47,977</b>	<b>(81,737)</b>	<b>180,716</b>	-	<b>(14,459)</b>	<b>(71,307)</b>	<b>2,215,116</b>

## 52. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本年度的呈列及披露一致。

## 53. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一八年三月二十八日批准並授權刊發。

## 物業詳情

### 投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
<b>已落成投資物業</b>			
中國上海市外高橋物流中心 申非路89號1層、 申非路59、119、159、199、239號1層和2層以及 申亞路60、90、120、160、200及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	75.5%
中國廣東省 廣州市 越秀區西湖路63號 光明廣場(不包括63至65號單位、地庫1)*	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、一幢附屬大樓及多個開發中部分	物流倉庫	中期租賃	80%
位於中國四川省眉山市 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%

## 物業詳情

位置	用途	期限	本集團應佔權益
位於中國海南省 海口市澄邁區 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%
中國天津市 空港國際物流區F號	物流倉庫	中期租賃	75.5%
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%
位於中國浙江省 太倉市城廂鎮 科技產業園的五個倉庫及配套設施	物流倉庫	中期租賃	64.7%
中國天津市 天津港自由貿易區津濱大道168號	物流倉庫	中期租賃	65%
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%

## 物業詳情

位置	用途	期限	本集團應佔權益
<b>在建投資物業</b>			
中國蘇州 吳中郭巷大道東側、淞瑞路北側 2016-G-9號地塊	物流倉庫	中期租賃	64.7%
中國蘇州嘉興市 萬國路東側、廣穹路北側 2016-28號地塊	物流倉庫	中期租賃	64.7%
中國江蘇省常熟市 高新技術產業開發區武夷山路東側、 東南大道北側 104010GB00029號地塊的發展中項目	物流倉庫	中期租賃	64.7%
中國江蘇省太倉市 城廂鎮橫七路北、縱六路西 320517106901號地塊	物流倉庫	中期租賃	64.7%
中國通遼市科爾沁區 科爾沁Er Wei及七街坊的倉庫及 多幢樓宇建築物	物流倉庫	中期租賃	100%
中國通遼市 科爾沁區通遼河西內蒙古自治區 糧食儲備庫東側、中鐵19局南側的發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%
位於中國通遼市 科爾沁七街坊的一個倉庫及多幢樓宇建築物	物流倉庫	中期租賃	100%

\* 於二零一七年十二月三十一日，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：

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	<b>335,025</b>	317,966	296,572	202,983	35,848
除稅前溢利	<b>298,687</b>	171,881	341,033	298,209	776,031
所得稅	<b>(3,103)</b>	(47,783)	(67,118)	(107,199)	(53,228)
年內溢利	<b>295,584</b>	124,098	273,915	191,010	722,803
以下人士應佔：					
本公司股東	<b>300,916</b>	115,375	276,786	166,876	700,962
非控股權益	<b>(5,332)</b>	8,723	(2,871)	24,134	21,841
	<b>295,584</b>	124,098	273,915	191,010	722,803

### 資產、負債及權益總額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產總值	<b>17,860,702</b>	11,718,464	11,466,544	9,555,333	5,448,227
負債總額	<b>(11,068,063)</b>	(6,713,621)	(7,005,860)	(5,243,365)	(1,950,795)
資產淨值	<b>6,792,639</b>	5,004,843	4,460,684	4,311,968	3,497,432
以下人士應佔：					
本公司股東	<b>4,419,323</b>	3,660,590	4,220,420	4,161,837	3,430,199
非控股權益	<b>2,373,316</b>	1,344,253	240,264	150,131	67,233
權益總額	<b>6,792,639</b>	5,004,843	4,460,684	4,311,968	3,497,432