



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

2018 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	27
董事會報告	32
企業管治報告	53
獨立核數師報告	65
經審核財務報表	
綜合損益表	71
綜合全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
財務報表附註	79
物業詳情	172
五年財務概要	176

公司資料

董事會

執行董事

錢旭先生(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)
遇魯寧先生
洪任毅先生
吳健南先生(於二零一八年十二月十日獲委任)
胡野碧先生(於二零一八年十一月六日辭任)

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

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

投資及風險管理委員會

錢旭先生(主席)(於二零一八年九月三日獲委任)
蕭健偉先生(副主席)(於二零一八年九月三日獲委任)
董麒麟先生(於二零一八年九月三日獲委任)
李長鋒先生(於二零一八年九月三日獲委任)
鄭靜富先生(於二零一八年九月三日獲委任)
遇魯寧先生(於二零一八年九月三日辭任)
朱武祥先生(於二零一八年九月三日辭任)
洪任毅先生(於二零一八年九月三日辭任)
胡野碧先生(於二零一八年十一月六日辭任)

提名委員會

陳進思先生(主席)
葛根祥先生
錢旭先生
遇魯寧先生
宋立水先生
謝明先生

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
遇魯寧先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

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

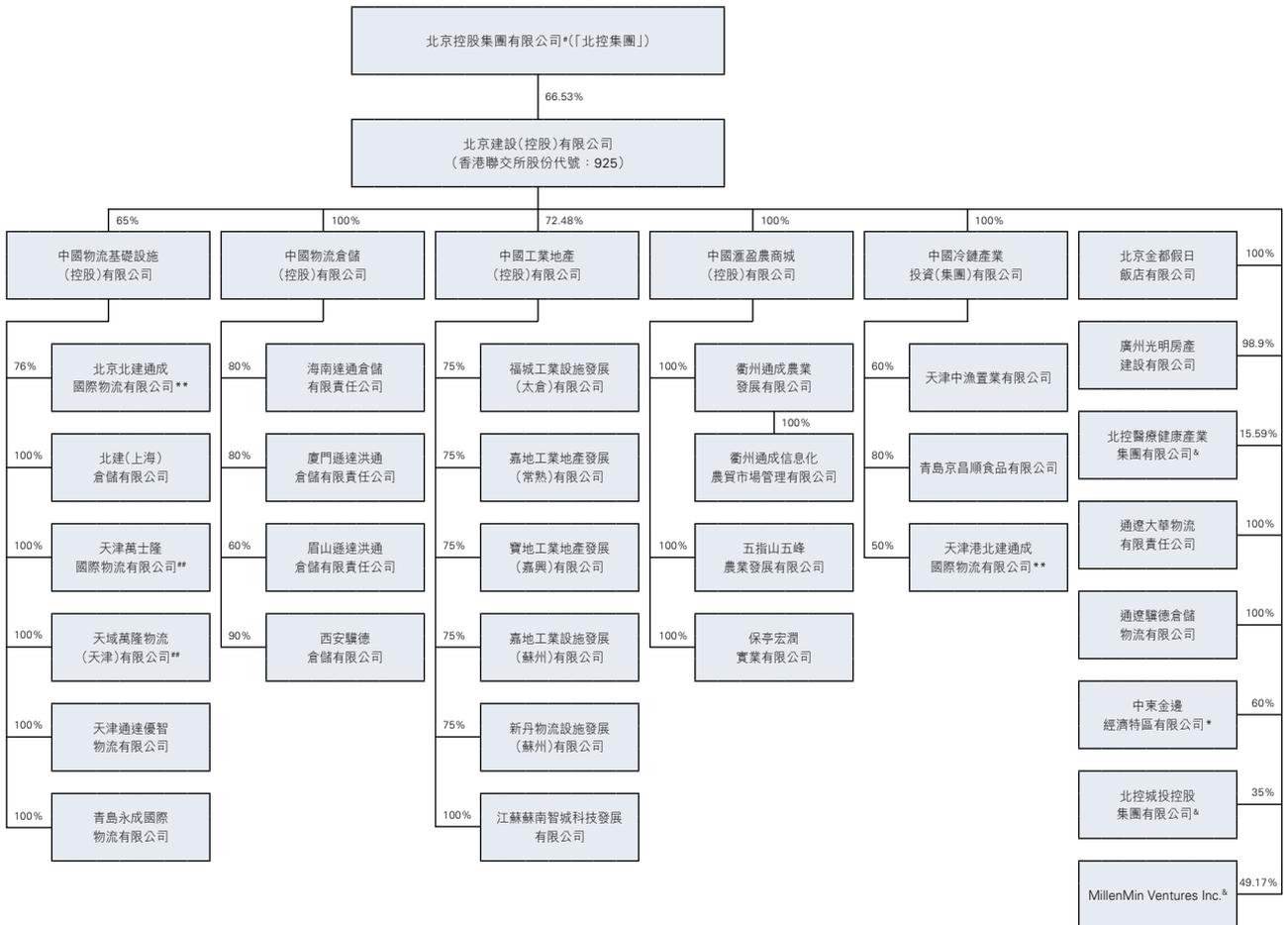
www.bphl.com.hk

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

於二零一九年三月二十二日



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66.53%

* 僅供識別

** 合營企業

& 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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	480,705	335,025
除稅前溢利	316,529	298,687
年內溢利	100,200	295,584
本公司股東應佔溢利／(虧損)	(23,677)	300,916
每股盈利／(虧損)		
– 基本(港幣)	(0.34港仙)	4.41港仙
– 攤薄(港幣)	(0.34港仙)	4.41港仙
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
總資產	18,321,421	17,860,702
本公司股東應佔權益	3,930,578	4,419,323
總權益	6,570,230	6,792,639
現金及銀行結餘	1,820,360	1,728,714
淨負債率(倍)	90.34%	88.02%

主席報告

各位股東：

本人代表董事會呈報北京建設(控股)有限公司(「北京建設」或「本集團」)於二零一八年之全年業績。

二零一八年是動盪的一年，中美貿易戰展開後，中國經濟持續下行，直接導致金融市場的混亂，對本集團來說，最直接影響是融資成本的大幅上升。二零一八年八月，本集團發行美元債券，利率便從二零一七年發行債券時的4.375%大幅上升到9.0%。融資成本的加重，直接影響到我們項目的經營利潤。

然而，本集團的經營模式經得起考驗。二零一九至二零二零年是本集團自發展業務以來第一個周期的完結，若干項目已完成培育並可售出。目前，本集團正積極籌備售出項目的工作，實現資金流的良性回流，實現降低債務，並再重新投資新項目，為未來創造可持續利潤打好基礎。

長期以來，市場並未完全理解本集團的商業模式，導致市值長期未能反映出本集團的淨資產值，甚至更高的價值。然而，本集團業務始終如一，就是作為專業地產的開發商，透過開發並培育優質項目，最終通過售出實現項目整體利潤。今後，本集團會加強向市場講解本集團的整個商業模型，使投資者充份明白我們的運作和未來的利潤增長點，最終使市值得以反映。

謝謝

錢旭
主席

二零一九年三月二十二日

管理層討論及分析

於截至二零一八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虧損約港幣23,680,000元，而截至二零一七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300,920,000元。

業務回顧

本集團乃最終控股公司——北京控股集團有限公司(「北控集團」)旗下唯一與地產業務相關的在港上市公司。本集團過往主要從事專業地產業務如物流地產、工業地產、冷鏈物流倉庫、商業地產等開發和投資活動，而作為開發商，主要是項目在開發完成並培育出價值後，通過售出實現利潤，並將變現回來的資金再投入新的物業項目，完成整個資金鏈的良性再循環。

此外，本集團有見於過去一段時間的收入過度集中於租金收入，會對本集團的經營和現金流帶來一定的風險。因此自2017年下半年起，本集團致力於建造自有冷庫為核心，進而擴展到冷庫上下游相關行業的冷鏈業務。本集團的冷鏈業務以高貨值和在中國增長率最快的進口肉類和水產為核心，其業務範圍包括：國際貿易、金融服務、倉儲、輕加工和配送。實現後，本集團的收入會進一步多元化發展，包括：利息收入、出入庫服務收入、加工收入、國際貿易代理收入等等，進一步開拓利潤來源，為股東帶來回報。經過謹慎籌備後，作為整體冷鏈業務先驅的國際貿易業務將於二零一九年第二季度正式開始，同時，隨著工業地產版塊內已完工項目增加，本集團在二零一九年下半年將正式啟動若干項目的退出工作，以收回項目的開發利潤，並進一步降低債務和提升再投資的能力。

目前，本集團各項進度會在下文各業務分部分分析時提及。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫

作為中國電子商貿業務和進出口的必需品，本集團持續在優良地點建立全國的現代化倉庫網絡。目前網絡點已分布在北京、上海、天津、廈門、成都、海口、通遼、西安和太倉等地，具體統計如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
北京馬駒橋*	(a)	591,768	236,512	97.36	–
上海浦東區	(b)	211,554	211,554	76.30	69.34
天津(天津自貿區 天津機場片區)	(c)	58,617	58,617	96.06	96.12
天津(天津自貿區 天津港片區)	(d)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區	(e)	92,450	92,450	95.72	87.67
眉山東坡區	(f)	97,810	97,810	58.75	36.46
海南澄邁區	(g)	48,870	48,870	79.30	77.83
通遼科爾沁區	(h)	30,208	30,208	74.24	69.88
江蘇太倉市	(i)	129,887	–	–	–
西安徑河區	(j)	165,000	–	–	–
		<u>1,442,247</u>	<u>792,104</u>		

* 本集團之合營企業。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫(續)

- (a) 馬駒橋物流園為北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將成為華北最大之綜合物流設施之一。整個項目將分五期落成。北建通成已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地，其中，第一期於二零一六年九月十九日動工，第二期一標段及二、三標段分別於二零一七年二月二十八日及二零一八年四月動工。第一期土地已於二零一八年九月竣工並交付客戶使用，出租率達96.85%，第二期一標段土地也於同年11月正式投入運營，實現滿租，第二期二、三標段土地主體結構已完成，預計於二零一九年內完工。此外，本集團於二零一七年五月十二日按最低競標價人民幣6.2億元取得第三期土地，於二零一八年底取得施工登記意見書，具備全面開工條件，預計於二零一九年二季度內動工，第四期和第五期土地正在加快推進辦理前期手續，爭取二零一九年內取得土地。項目全部建成後，可出租面積合共約591,768平方米，包括作倉庫用途之可出租面積約503,693平方米及作商業用途之可出租面積約88,075平方米。
- (b) 二零一八年期間雖然受中美貿易摩擦影響，傳統國際貿易受到衝擊，中國出口表現仍然不穩，但上海倉庫通過積極維護現有客戶、加強與當地園區管理方的戰略合作，借跨境電商行業迅猛發展的強勁勢頭，加大力度開展新業務拓展新客源，擴大出租率。二零一七年期間之平均出租率約為69.34%，而二零一八年期間之平均出租率提升為76.30%。
- (c) 天津(天津機場片區)倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一海關監管倉庫。倉庫的獨特位置令其維持穩定出租率。其中，天域萬隆一、二期由順豐速運整體承租，出租率常年保持在100%；萬士隆庫區二零一八年期間之出租率也達到88.04%。
- (d) 該倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。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，收入穩定增長。
- (e) 本集團在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共92,450平方米之倉庫，已租予中國三家大型電子商貿企業，並自二零一八年五月起實現並維持滿租狀態。
- (f) 本集團在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,810平方米之倉庫。二零一八年初出租率為26.45%，而二零一八年十二月出租率大幅提升至87%。出租率改善主要是本集團於二零一八年四月與一家從事高端LCD顯示器的研發和生產企業簽訂了一份52,361平方米的租賃協議所致。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫(續)

- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,870平方米之倉庫。二零一八年期間之平均出租率約為79.30%，並已於二零一九年一季度實現滿租。
- (h) 本集團於二零一七年五月三十一日完成收購。因國家臨儲糧政策取消，二零一八年下半年起項目糧食庫房出租率持續下降。目前通遼空置大面積糧食庫房，市場庫房整體租賃需求供大於求，所以將延緩物流園區庫房建設開發進度。除原有糧食庫房繼續積極進行招商租賃外，同時本集團正及時了解通遼市場情況並不排除在尋找到合適合作夥伴後，地塊用於其它項目開發的可能性。
- (i) 該土地擬建造約129,887平方米的雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零一七年九月完成收購並已於二零一八年年底動工，預期將於二零二零年六月完工。本集團認為，隨著大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信未來在開發後能盡快完成出租並產生收入和利潤。
- (j) 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，在西安市成立一間附屬公司，本集團持有該附屬公司90%權益，擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地原預計在二零一七年九月份取得，並擬在二零一八年中前動工建設，二零一九年中前完工並交付租戶使用。但由於地方政府人員與規劃的調整，致令土地遲遲未進行掛牌。目前需要將項目建設重新規劃，使符合當地政府新要求，預計土地於二零一九年上半年取得。

誠如前述，本集團經營模型主要是搭建資金鏈的良性循環，實現業務的可持續發展。因此，本集團目前正在組建的有限合伙私募基金(「基金」)，就是其中一個本集團認可的退出方式。於二零一八年八月三日，本集團與普洛斯投資(上海)有限公司(「普洛斯上海」)簽訂了框架協議。根據協議，本集團與普洛斯上海將在中國境外成立一個基金。本集團會作為基金的有限合伙人 and 一般合伙人參與基金。基金建成後，會向本集團收購若干物流地產。基金將作為專注於物流地產的專業投資平台，並在日後會對本集團持有的其他物流地產項目進一步成熟時作出收購。本集團同時將利用自身優勢，繼續投資及開發物流地產。將現有物流地產出售予基金是為了變現並獲得來自物業開發及資產升值的利潤，收到的款項將用於為新的物業投資及開發提供資金。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈物流倉庫

本集團之另一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施，並以此為基礎進一步開拓貫穿上下游的冷鏈業務。本集團擬發展的冷鏈業務，以高貨值的進口肉類和水產類為主。隨著中國中產社會興起，對優質食品需求每年正處於快速遞增的趨勢。然而，中國在過去一段時間，由於行業沒有進行改革，冷鏈行業仍受高投入和低信息化等因素影響，冷鏈行業發展比較緩慢，並無形成行業領軍企業，因此給予了本集團一個重要的發展機遇。本集團的冷鏈業務，主要分為四大業務版塊，即冷凍倉儲與加工業務、國際與國內貿易業務、金融與股權投資業務和第三方冷鏈物流配送業務。其戰略目標是要建立中國最好的冷鏈行業綜合服務平台和完整的冷鏈產業生態體系，在推進實體業務的同時，充份利用科技數據節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨權、信息權、單證權、資金權、處置權實施全面管控，消除經營風險。

為完善整體業務功能，二零一八年新設立貿易公司及科技公司，目前已正式啟動業務。至於現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中 可出租 倉儲量 (噸)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
天津漢沽區	(a)	45,000	45,000	82.76	63.14
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	42.78	67.86
天津自貿區天津港片區	(c)	45,000	-	-	-
		<u>98,000</u>	<u>53,000</u>		

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈物流倉庫(續)

- (a) 天津冷鏈倉庫定位于打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期土地面積約為31,301平方米，倉儲量約為45,000噸。現仍有約54,337平方米之閒置土地可供日後發展第二期，目前已在進行前期規劃設計當中。二零一八年經過全方位招商經營，在當地知名度不斷擴大，客戶總量達239家，冷凍庫存儲量自3月開始保持滿倉狀態。天津冷鏈倉庫在冷鏈業務就緒後，努力拓展倉儲類衍生業務，與京東金融等金融客戶接洽，探索新的業務模式。項目已取得國際貿易資質，具備了開展國際貿易業務的先決條件。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，現時擁有一幅約15,352平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,786平方米，倉儲量約為8,000噸。由於倉儲量受季節出入庫影響較大，導致二零一八年底庫存率較低。青島冷鏈倉庫在冷鏈業務就緒後，會開展國際貿易凍品存儲服務。使客戶多元化，拓展融入互聯網生鮮店商的新商業模式，化解經營風險，提高倉儲量。
- (c) 天津港項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。在二零一七年二月已取得土地，並同步開啟了開工前的各項工作，計畫二零一八年八月開工。但其後天津港集團因戰略規劃的調整，要求置換土地，目前正在置換土地事宜與政府部門進行協調，新地塊與舊地塊土地面積、大小、形狀接近目前其規劃建設約50,000平方米倉庫、6,000平方米辦公樓和50,000平方米堆場。截至二零一八年底，已與兩家意向客戶簽訂了合作意向書，計畫倉庫出租面積約50,000平方米。

因仍有第二期等待開發，位於天津及青島的冷鏈倉庫在本集團歸屬為開發中項目，因此仍未能實現利潤貢獻。本集團相信在配合整體冷鏈業務發展和二期工程完成後，兩項目必定能為本集團帶來理想的收益。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

3) 工業地產

由於大上海地區的持續發展使現存於上海地區的高端製造業需要外遷，同時歐美高端企業仍熱衷於在華設立生產基地，長三角地區存在對高端工業廠房的需求。本集團在二零一六年底啟動工業地產業務，與新加坡SSinolog (China) Holding I Pte.Ltd.組成若干非全資附屬公司(本集團持有75%權益)，分別於江蘇省太倉市、常熟市、蘇州市和嘉興市興建高端廠房作對外出租。各項目詳細如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
浙江太倉市	(a)	66,015	66,015	100	22.67
江蘇蘇州市	(b)	61,714	-	-	-
浙江嘉興市	(c)	93,431	-	-	-
江蘇常熟市	(d)	168,647	-	-	-
江蘇常州市	(e)	459,197	-	-	-
		<u>849,004</u>	<u>66,015</u>		

管理層討論及分析

業務回顧(續)

3) 工業地產(續)

- (a) 該項目於二零一七年七月完工，於二零一七年十二月取得不動產權證。其可出租面積自二零一八年一月起已實現滿租狀態。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增長穩定。
- (b) 該項目的土地使用權證於二零一七年五月取得，並已於二零一八年十二月開工建設，預計二零一九年十二月完工。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。
- (c) 該項目的土地使用權證於二零一七年四月取得，二零一八年底已通過消防驗收，預計二零一九年四月完工。該項目緊鄰上海，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；且歐美高端製造企業集聚形成規模效應；而廠房建設也標準化、高端化、定制化。
- (d) 該項目的土地使用權證於二零一六年六月取得，正在建設中，預計二零一九年四月完工。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有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和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約459,197平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期預計二零一九年五月動工，約於二零二一年三季度完工；第二期預計二零一九年三季度動工，約於二零二一年末完工其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，通過創新設計、智能研發等手段，推動智能裝備、智能家居、體育健康裝備和教育裝備等新興產業的發展。項目包括商業、配套居住和休閒等城市功能，引入綠色智慧解決方案，屬產城融合的生態智慧園區。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

4) 一帶一路

中東特區項目位於距離柬埔寨首都金邊市西北65公里的磅清揚省，通過5號公路與金邊連接。項目規劃佔地目標為30,000,000平方米，目前已取得土地證之面積約為14,868,696平方米。二零一八年十二月，項目與獨立第三方簽訂土地收購協議，進一步收購1,130,208平方米土地，目前關於收割交割事宜正等待政府部門審批。完成收購後，項目持有土地將進一步增加到15,998,904平方米。目前，項目完成規控設計和部分市政設計，特區整體規劃容納了生產加工、物流商貿、科研文化、教育人居等不同城市功能，享受柬埔寨政府提供在稅務和進出口等的優惠政策。項目定位於服務「一帶一路」上的華資企業，為華商提供一個集群式綜合產業平台。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。特區內柬埔寨政府將設置海關、商務部、勞工部、稅務部等，為特區內企業提供一站式對接服務。本集團主要是對特區土地進行一級開發，並在土地開發完成後售予中國企業，實現土地轉讓收益。同時對園區提供管理服務，收取持續的管理費收益。

柬埔寨政府目前積極推出多項政策吸引外商投資，建立了自由開放的經濟體系，對外資與內資基本給予同等待遇。近年柬埔寨經濟高速發展，GDP增速連續五年保持在7%以上，社會平均年齡不足30歲，形成足夠的勞動力來源。

本集團相信，通過中柬兩國長期穩定和友好的關係，加上本集團在獲取土地的成本上實施有效控制，在未來售出土地時必定能為本集團帶來豐厚回報。目前項目整體規劃已完成，截至二零一八年末，中東特區已完成向首家入園企業的土地交付，二零一九年預期還將有更多不同類型的企業加入園區。項目整體會作分期滾動開發，用土地轉讓收益和金融機構貸款作持續投入，預計不會為本集團帶來太大的財政壓力。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

5) 專門批發市場

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，服務對象約3,000萬人口。衢州農商城項目分為二期建設開發，第一期建築面積為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積為156,115平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段，初步設計之可租售面積預期約為103,382平方米，包括一個計畫中之倉庫約11,987平方米及其它計畫中之商務配套。截至二零一八年十二月三十一日，市場可出租面積171,629平方米，其中：69,142平方米為農產品批發交易區，出租率達76.05%；22,869平方米為市場綜合交易區，出租率達74.97%。市場出租均價(含稅價)為人民幣245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。

6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為59,000平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零一八年期間自有面積之平均出租率約為85.80%。
- (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，擁有位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)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。二零一八年期間之平均入住率約為82.92%。該酒店屬一項現金產生資產，足以維持其本身營運及於需要時向本公司分派穩定股息。

本集團的兩個商業地產項目均位處優質商業地段，且當初收購價格較低，而商業地產也非本集團的主流業務，因此兩項目會將在遇有價格合適時售出。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

- 7) **北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)**：於二零一七年十一月十三日作為第一大股東，本集團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。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，料將於可見的未來為本集團帶來可觀的投資收益。

業務前景

本集團通過與地方政府、企業及行業圈的深度融合，積極推進整體戰略的實施，經過多年營運，確立了“融、投、管、退”完整的商業模式，為本集團的可持續發展打下堅實的基礎。同時，本集團在市場競爭中擁有自身的獨特優勢，主要體現在：作為國有企業，在獲取土地方面較有優勢，能夠克服拿地難的問題；擁有穩定的客戶群，包括各行各業多家大型企業，如嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運、京東商城等。與客戶保持穩定關係乃本集團的寶貴資源，為新項目提供潛在租戶。此外，我們擁有經驗豐富的管理團隊，積極研判形勢，搶抓市場機遇。

2019年是全面實施“十三五”規劃的重要一年，是供給側結構性改革的深化之年，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。為加快推動現代供應鏈體系建設，促進經濟發展提質增效降本，實現高質量發展，財政部、商務部於2018年5月聯合下發了《關於開展2018年流通領域現代供應鏈體系建設的通知》，提出“以強化物流基礎設施建設，夯實供應鏈發展基礎”為主要任務，打造跨區域全國性物流樞紐。推動輻射範圍廣、標準化水平高、綜合服務能力強的商貿物流園區、專業批發市場升級改造，形成集交易、分撥、倉儲、冷鏈物流、電子商務等多功能於一體的流通服務中心。與此同時，國務院常務會議對進一步促進物流降本增效作出部署，降低企業負擔，助力經濟發展，提出“從2018年5月1日至2019年12月31日，對物流企業承租的大宗商品倉儲設施用地減半征收城鎮土地使用稅”。

管理層討論及分析

業務前景(續)

得益於多重政策利好，本集團近年來發展轉為迅速，目前已擁有五大主營業務平台，分別為中國物流、中國倉儲、中國冷鏈、中國工業地產、中國匯盈農商城，此外亦走出國門，進行全球化資產配置，開發中東金邊經濟特區項目。

中國物流平台以發展港口物流基礎設施為依托，圍繞“海港”、“空港”及“陸路港”部署大型或超大型的物流園區，提升客戶運營效率。“海港”面對航線運輸，是國際物流中最主要的運輸方式，目前國際貿易總運量中的2/3以上，中國進出口貨運總量的約90%都是利用海上運輸。其吞吐量大，對於物流基礎設施有著強烈的需求。目前中國物流已經在上海外高橋部署了20萬平方米的報稅物流設施，並積極在東莞虎門及廈門拓展，預計在2019年可以獲得約30萬平方米的開發權益。“空港”面對航空運輸，主要運送附加值較高的電子產品、醫療器械及食品等。根據2018年印發的《民航局關於促進航空物流業發展的指導意見》(民航發[2018]48號)，民航管理局將採用優化航空資源配置、全面提高航空物流信息化水平、切實提高地面服務質量和效率等手段提高航空物流的發展，延伸服務的戰略性產業體系，發揮航空物流服務範圍廣、附加值高、快捷高效的特色。目前本集團已部署了天津空港約10萬平方米的倉儲設施，並在2019年獲取了青島膠州新機場約170畝的土地，預計建成13.6萬平方米的倉儲設施。“陸路港”為目前公路運輸的主要節點載體。在內陸運輸中，公路運輸仍是貨值占比最大的物流方式。通過高速公路網連接的各個節點最終實現門到門的運輸方式，特別是目前電子商務的高速發展，仍以公路運輸作為主要依托。目前本集團在北京通州口岸已建成約25萬平方米的陸路港，未來還將繼續發展最終達到69萬平方米的規模。同時本集團也在武漢、鄭州、昆明及重慶等中西部重要節點城市部署大型的陸路港設施。

中國倉儲平台主要從事物流地產的投資、開發及運營管理，在運營三個項目分別位於福建廈門市、海南海口市、四川眉山市，待開發項目有通遼市和西安市兩個項目。平台以基金化管理方式為主導、以制度化和流程化管理為基礎，各項目運營平穩，出租率穩中有升，為公司持續創造穩定收益。項目主要服務於京東、招商局物流、南方物流等知名電商及物流類企業，同客戶建立穩定良好合作關係。未來平台會將運營穩定的優質項目打包通過資產證券化或出售等方式踐行本集團的全產業鏈模式。

中國冷鏈平台是本集團基於我國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期這一重大發展機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易在線綜合交易中心為線上核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產，以國際貿易代理服務、供應鏈金融服務、冷鏈配送服務、食品加工服務為重要業務支撐，形成聯結線上線下O2O、上游下游B2B業務鏈條的凍品冷鏈產業綜合服務平台。龐大的市場需求促使冷鏈行業快速整合，為本集團致力於全產業鏈發展的中國冷鏈平台提供了快速發展的契機。

管理層討論及分析

業務前景(續)

中國工業地產平台是本集團為培育新的利潤增長點，開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以全球重要的現代服務業和先進製造業中心、全國新一輪改革開放排頭兵的長三角經濟圈為立足點積極布局，將環滬區域作為重點，在太倉、常熟、吳中、嘉興、常州等地區開發建設高端的工業廠房、物流倉庫及智能制造產業集聚中心，吸引歐美及其他知名製造業客戶、先進技術研發企業、第三方物流公司入駐，並為其提供標準化的一流服務。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，對項目後續收入與盈利提供了一定的保障，該平台本年會持續探討在中國其他地區布局的可能性，目前視察中地區包括山東、天津等。

中國匯盈農商城平台是本集團獲得浙江省衢州市政府批准建設現代農產品批發市場，市場占地427畝，其主要功能包括冷庫倉儲區、農產品配送貿易區、信息服務及檢驗檢測區、農產品電子商務、農產品展示展銷、綜合配套服務等功能一體的現代信息化農產品配送貿易平台。作為可以直接帶動衢州農產品商貿流通業的發展，提升區域經濟活力和競爭力，同時將推動本地居民收入水平提高，增加衢州市稅收，進一步促進消費水平的優質市場，雖然處於市場培育階段，但在建設與運營過程中得到浙江省政府、衢州市政府的高度關注與支持，先後被評為：省重點項目、省重大產業項目、省重點外資項目、浙江省省級農業龍頭企業稱號、浙江省省級公益市場稱號。

本集團亦積極布局海外，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平的產業新城，並實現可觀的開發收益。

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布局，積極踐行“融、投、管、退”的商業模式，使本集團繼續發展成為具有多元化業務的綜合地產平台，務求為股東帶來豐厚回報。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣480,710,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣335,030,000元增加約港幣145,680,000元(或43.48%)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣325,030,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣255,070,000元增加約港幣69,960,000元(或27.43%)。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括：

資產名稱	二零一八年		二零一七年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
高端和現代化普通倉庫業務						
上海	87,497		80,876		6,621	
天津	34,287		30,597		3,690	
廈門	31,509		25,741		5,768	
眉山	14,971		10,293		4,678	
海南	15,126		12,592		2,534	
通遼	3,062		1,194		1,868	
	186,452	91.57	161,293	92.88	25,159	(1.31)
冷鏈物流倉庫						
天津	30,922		19,383		11,539	
青島	2,212		3,586		(1,374)	
	33,134	30.72	22,969	68.50	10,165	(37.78)
專門批發市場						
衢州通成	20,067	52.92	10,083	20.90	9,984	32.02

管理層討論及分析

財務回顧(續)

收入及毛利分析(續)

資產名稱	二零一八年		二零一七年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
工業地產						
浙江	20,121	93.85	1,738	52.58	18,383	41.27
商業地產						
廣州	45,295		43,300		1,995	
北京	97,636		95,642		1,994	
	142,931	64.90	138,942	62.20	3,989	2.70
一級土地開發業務						
中柬金邊	78,000	28.00	-	-	78,000	不適用
本集團	480,705	67.61	335,025	76.13	145,680	(8.52)

高端和現代化普通倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫收入約為港幣186,450,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣161,290,000元增加約港幣25,160,000元或15.60%。增長主要是由於眉山及廈門倉庫的平均出租率上升以及上海倉庫租金收入穩定增長所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.88%輕微下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度約91.57%。

冷鏈物流倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫收入約為港幣33,130,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣22,970,000元增加約港幣10,160,000元或44.23%。增幅主要是由於加強了與若干凍品貿易公司的關係之影響，從而令天津冷鏈物流倉庫平均出租率上升。

專門批發市場

截至二零一八年十二月三十一日止年度，專業批發市場收入約為港幣20,070,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣10,080,000元增加約港幣9,990,000元或99.11%。收入大幅增加歸因於二零一七年十一月完成第二期項目。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

工業地產

截至二零一八年十二月三十一日止年度，工業地產收入約為港幣20,120,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣1,740,000元增加約港幣18,380,000元或1,056%。大幅增加歸因於浙江項目完成並於二零一七年下半年開展業務所致。二零一八年平均出租率為100%。

商業地產

截至二零一八年十二月三十一日止年度，商業地產貢獻的收入約為港幣142,930,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣138,940,000元增加約港幣3,990,000元或2.87%。收入略微增加主要是位於北京的酒店的平均客房入住率有所改善所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約62.2%輕微上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約64.90%。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值淨收益約為港幣478,050,000元，收益主要來自衢州通成、廣州光明及浙江項目的公平值增加。今年在衢州及浙江項目的投資物業增加，主要來自在建工程轉化為投資物業。

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1,570,000,000元收購中東金邊經濟特區有限公司(「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2,140,000,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約港幣123,230,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣200,540,000元減少約港幣77,310,000元(或38.55%)。其他收入及收益淨額減少主要是與匯兌有關。本集團借貸主要以美元計值，匯兌虧損因年內美元兌人民幣升值而產生。

銷售及分銷開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約港幣15,980,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣17,580,000元減少約港幣1,600,000元(或9.1%)。

行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支約為港幣239,270,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣207,230,000元增加約港幣32,040,000元或15.46%。行政開支增加主要為涉及工業地產業務、冷鏈倉庫業務及一級土地開發業務的業務擴展的員工成本、盡職調查費用、法律費用及其他相關費用。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

其他開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他開支約港幣37,600,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣35,510,000元增加約港幣2,090,000元(或5.89%)。其他開支增加主要是由於匯兌虧損有關。

財務費用

截至二零一八年十二月三十一日止年度，財務費用約為港幣490,360,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣506,360,000元減少約港幣16,000,000元或3.16%。財務成本減少主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)銀行及其他貸款的利息約港幣161,230,000元(二零一七年：約港幣99,950,000元)；(ii)美元擔保債券的利息約港幣329,130,000元(二零一七年：約港幣251,880,000元)；及(iii)年內並無PAG可換股債券的估算利息及息票利息及提早贖回可換股債券的虧損(二零一七年：分別約為港幣49,970,000元、港幣21,630,000元及港幣82,930,000元)。

分佔合營企業之溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之溢利約港幣167,310,000元，主要由北建通成貢獻。與二零一七年相比，二零一八年合營企業的分佔利潤增加主要與北建通成投資物業的公平值增長有關。

分佔聯營公司之溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，錄得應佔聯營公司之溢利份額約港幣6,110,000元，主要來自於香港聯合交易所有限公司上市的北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」)及北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)之業績。

所得稅開支

截至二零一八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39,370,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的遞延稅項開支為港幣176,960,000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109,810,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)工業地產業務倉庫建設為港幣405,430,000元；(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度的公平值增加港幣478,050,000元；(iii)向業主自用物業轉讓及預付土地租賃款項港幣339,100,000元；及(iv)匯兌調整額為港幣462,350,000元。

商譽

商譽主要來自過往年度對物流倉儲業務及商業地產業務之收購事項所產生。截至二零一八年十二月三十一日止年度並無任何變動。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

於合營企業之權益

於合營企業之權益(計入非流動資產)減少約港幣44,490,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利份額港幣167,310,000元；(ii)向北建通成及天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港北建通成」)分別注資港幣250,840,000元及港幣5,690,000元；及(iii)償還向北建通成授出的貸款港幣408,490,000元。

於聯營公司之投資

於聯營公司的投資增加約港幣102,140,000元，主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度向北控城投投資港幣119,500,000元所致。

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30,180,000元，原因是CAQ於二零一八年十二月三十一日之收市價較去年下跌。於二零一八年十二月三十一日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.038澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為4,130,000澳元(相等於約港幣22,790,000元)，已於本集團之綜合財務報表中確認。

收購附屬公司已付按金

於二零一七年十二月三十一日的按金為支付收購位於沈陽的項目之代價，因為出租率未達到協議所載目標，項目已終止且按金已全數退還。

持作開發或銷售的土地

持作開發或銷售的土地主要包含本集團一級土地開發業務及工業地產業務中分別位於柬埔寨及江蘇之土地。結餘增加乃主要是由於年內收購一幅位於江蘇之土地所致。

現金及現金等價物(包括受限制現金)

現金及現金等價物增加港幣91,650,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)收到港幣625,960,000元設立基金的按金；(ii)於聯營公司及合營企業注資港幣376,030,000元；(iii)北建通成償還貸款港幣408,490,000元；(iv)提取的銀行貸款淨額港幣543,470,000元；(v)增加投資物業港幣466,000,000元；及(vi)償還有擔保債券港幣2,340,000,000元及發行有擔保債券港幣1,930,000,000元。

應付其他關連方款項

應付其他關連方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452,590,000元(非即期部分減少港幣495,180,000元，即期部分增加港幣947,770,000元)，主要由於動用融資額度進行中國項目建設之淨影響所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

擔保債券

擔保債券減少港幣404,350,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)償還本金額為300,000,000美元已於二零一八年十一月十九日到期的擔保債券；(ii)發行本金額為250,000,000美元於二零二零年八月十六日到期的擔保債券。本公司發行債券的進一步詳情載列於本公司日期為二零一七年三月二日及二零一八年八月十日之公佈。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣7,756,030,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣7,707,790,000元)，其中包括：(i)約港幣3,510,000,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,246,040,000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90.34%(二零一七年十二月三十一日：約88.02%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借款結餘約為港幣3,510,000,000元，其中56.11%、7.45%及36.44%分別以美元(「美元」)、港幣(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值。此等銀行借款中，其中31.77%須於一年內償還。於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,820,360,000元，其中18.19%、2.25%及79.56%，分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行借款總額港幣3,384,810,000元按浮動利率計息，於二零一七年三月及二零一八年八月發行的美元擔保債券之票息率分別為每年4.375厘及9.00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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別為約76.15%及72.83%(二零一七年十二月三十一日：約71.76%及約53.53%)。

於二零一八年十二月三十一日，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5,935,670,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,979,080,000元)，較去年減少港幣43,410,000元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

資本開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投入約港幣441,350,000元(二零一七年期間：約港幣5,289,550,000元)作為資本開支，由購買物業、廠房及設備、投資物業及持作開發或出售土地組成。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣544,930,000元，包括以下承擔：

- 就一級土地開發業務的未支付土地成本約29,270,000美元(相當於約港幣229,160,000元)。
- 就倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣169,020,000元(相當於約港幣192,370,000元)。
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣119,500,000元)。
- 就應付一間合營企業的未支付資本注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000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，而本公司的融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從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。截至二零一八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，故本集團將密切監察其面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零一八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) 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。該項交易已於二零一八年十二月三十一日止年度完成。本集團於中國工業地產(控股)的股權減少至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(控股)的董事。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)

(b) 建議出售一間附屬公司及成立有限合夥關係

於二零一八年八月三日，中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流基礎設施」)，為本公司擁有65%股權之附屬公司與普洛斯上海(連同中國物流基礎設施統稱「各方」)訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，各方擬於中國境外聯合成立一間實體，作為普通合夥人，該實體將連同各方(及/或其關聯公司)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一個結構為有限合夥的私募基金(「基金」)。基金或其附屬公司擬作為買方，收購中國物流基礎設施和本公司直接或間接擁有的多間附屬公司的權益，該等附屬公司擁有中國若干幅土地(連同其上的樓宇及構築物稱「該等物業」)。有關代價約為人民幣67億元(相當於約港幣77億元)，乃基於框架協議所載該等物業的價值釐定。於本年報獲批准日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成及各方進一步磋商後方可作實。有關該項交易的更多詳情分別載於本公司日期為二零一八年八月三日、二零一八年十一月一日及二零一九年二月一日之公佈。

(c) 收購柬埔寨土地

於二零一八年十二月二十八日，中東金邊與獨立第三方訂立協議，據此，中東金邊已有條件同意購買位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區總面積約1,130,000平方米的79幅土地，購買價為29,270,000美元(相當於約229,160,000港元)。於本年報日期，該收購事項尚未完成。該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十二月廿八日之公佈。

資產押記

於二零一八年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,776,230,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有合共616名(二零一七年：591名)僱員。截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的員工成本總額約港幣126,480,000元(二零一七年：約港幣101,360,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。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

生於一九六三年九月，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。錢先生自二零一七年八月起獲委任為MillenMin Ventures Inc. (「MVM」，多倫多證券交易所上市公司，股份代號MVM)主席，且自二零一七年七月起獲委任為MVM的執行董事。錢先生由二零一七年五月至二零一九年二月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。

蕭健偉先生

生於一九六八年九月，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。蕭先生自二零一五年四月起為CAQ非執行董事。蕭先生自二零一七年七月獲委任為MVM執行董事及首席執行官，並已辭任MVM首席執行官由二零一八年四月三十日起生效。蕭先生自二零一七年五月起為北控醫療健康執行董事。蕭先生自二零一七年九月起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。

趙建鎖先生

生於一九六三年八月，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。

董事及高級管理層

李書平先生

生於一九七二年一月，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

生於一九六五年十二月，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

生於一九七三年三月，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，且李先生於二零一八年一月三日獲委任為本公司董事總經理。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。

鄭靜富先生

生於一九七四年三月，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之非執行董事。鄭先生於二零一八年四月三十日獲委任為MVM執行董事、首席財務官及公司秘書。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

生於一九六一年四月，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

生於一九八五年七月，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。

董事及高級管理層

吳健南先生

生於一九五八年十二月。吳先生於商業管理方面積逾30多年經驗。此外，彼亦擔任東區工商業聯會名譽會長、香港晉江同鄉會永遠名譽會長、香港吳氏宗親總會及福建希望工程基金會副主席及廣東外商公會會董等多項公職。吳先生曾於二零零二年至二零零九年擔任本公司執行董事。

獨立非執行董事

葛根祥先生

生於一九四七年一月，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。

朱武祥先生

生於一九六五年五月，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。朱先生自二零一六年十月起為中國信達資產管理股份有限公司(香港聯交所股份代號：1359)的獨立非執行董事。朱先生於二零一八年十月二十四日獲委任為視覺(中國)文化發展股份有限公司(一間於中國深圳證券交易所上市的公司(上市公司代號：000681))的獨立非執行董事。朱先生亦擔任華夏幸福基業股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市的公司(上市公司代號：600340))的獨立非執行董事。由二零一四年十月至二零一七年十月，朱先生為東興證券股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市的公司(上市公司代號：601198))的獨立非執行董事。由二零一六年三月至二零一八年六月，朱先生為中興通訊股份有限公司(香港聯交所股份代號：763)的獨立非執行董事。朱先生於二零一一年一月加入本集團。

陳進思先生

生於一九五四年一月，陳先生於投資物業之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司(聯交所股份代號：432)執行董事兼項目總監及非凡中國控股有限公司(聯交所股份代號：8032)之非執行董事。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

宋立水先生

生於一九五八年一月，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。

董事及高級管理層

謝明先生

生於一九五五年十月，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，他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

生於一九六三年九月，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。彼於二零一八年一月三日獲委任為本公司之董事總經理。

田躍先生

生於一九六三年十月，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

生於一九六三年六月，為本公司附屬公司中國滙盈農商城(控股)有限公司(「中國滙盈農商城」)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。

李新女士

生於一九六四年十一月，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。彼於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

董事及高級管理層

熊曉森先生

生於一九六三年三月，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。熊先生於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

張旭東先生

生於一九七零年八月，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，並於二零一八年一月獲委任為本公司執行副總裁。

熊平芳先生

生於一九六八年十一月，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

生於一九七二年一月，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23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

生於一九八六年十一月，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8年經驗，於二零一七年八月加入本集團。

任林先生

生於一九八一年九月，為中國匯盈農商城之總經理。任先生畢業於中國人民解放軍裝甲兵工程學院，取得電腦科學與技術本科文憑及學士學位。任先生擁有豐富的企業管理經驗，於二零一二年至二零一八年先後擔任北京陸港國際物流有限公司副總經理、中國物流執行董事兼副總裁、北京北建通成國際物流有限公司董事兼副總裁、天津萬士隆國際物流有限公司董事長兼總經理、天域萬隆物流(天津)有限公司主席兼總經理。任先生於二零一八年十月獲委任為本公司之高級副總裁。

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」)截至二零一八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

本集團截至二零一八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71頁至171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。自截至二零一八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26頁之管理層討論及分析內。另外，有關本集團之環境政策、與其重要持份者之關係、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32頁至52頁之董事會報告內。

環境政策

本集團相信可持續發展乃本集團業務之重要一環。本集團旨在為各持份者締造長遠價值，並以克盡社會責任之方針經營業務，為社會貢獻出一分力。本集團致力支持環境可持續性，恪守中國中央及省市政府之環保法律及法規，包括有關空氣污染及廢物廢水排放之法規。本公司亦致力推動節約能源，積極應對氣候變化，並採取多項措施促進能源高效應用，當中包括對所用消耗品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。

有關本公司在環保、法律合規及對於本集團業務的可持續增長及發展的其他方面作出的努力和工作的進一步資料，請參閱另行刊發的環境、社會及管治報告。

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。

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。

本集團面臨外匯及轉換風險。人民幣的波動亦可能會對本集團的營運及財務業績造成不利影響。人民幣的價值會受到中國政府政策的變動影響，在很大程度上亦須視乎國內及國外的經濟及政治發展，以及本地市場的供求情況的影響。本集團大部分業務位於中國，其大部分營運現金流為人民幣。因此，人民幣兌美元若出現貶值，將增加本集團履行其付款責任的成本，可能會對本集團的財務狀況造成不利影響。

董事會報告

主要風險及不明朗因素(續)

為向項目成本提供資金，本集團擁有債券及銀行借貸，因此擁有重大債務責任。於二零一八年十二月三十一日，本集團的債券及銀行借貸總額約為港幣77.6億元，而資產負債比率(總負債除以總權益)則為118%。所有現有借貸(債券除外)均未償還，並須按浮動利率計息(有關利率乃根據市場利率變動調整)。按照本集團的政策，我們並不會對沖利率變動。倘利率顯著增加，可能會對本集團的盈利造成重大不利影響。本集團的利率風險主要與銀行現金及長期銀行貸款有關。倘利率於結算日出現變動，將會對利息成本及收入的金額造成影響。

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二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報及經審核財務報表，並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第172至175頁。

股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情載於財務報表附註38及39。

已發行之債權證

於二零一八年十二月三十一日，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550,000,000美元，包括到期日為二零二零年三月、固定年利率為4.375厘的300,000,000美元債券及到期日為二零二零年八月、固定年利率為9.0厘的250,000,000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31。

優先購買權

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

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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68,699,000元。

於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，本公司為數港幣1,762,147,000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26.41%，來自最大客戶之收入佔本集團年內收入16.23%。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47.01%。

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)
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)
遇魯寧先生
洪任毅先生
吳健南先生(於二零一八年十二月十日獲委任)
胡野碧先生(於二零一八年十一月六日辭任)

獨立非執行董事(「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

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，蕭健偉先生、趙建鎖先生、李書平先生、葛根祥先生、宋立水先生及吳健南先生將輪席告退，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。

董事會報告

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：

錢旭先生獲委任為投資及風險管理委員會主席，由二零一八年九月三日起生效。

蕭健偉先生獲委任為投資及風險管理委員會副主席，由二零一八年九月三日起生效。

董麒麟先生、李長鋒先生及鄭靜富先生獲委任為投資及風險管理委員會成員，由二零一八年九月三日起生效。

遇魯寧先生、朱武祥先生及洪任毅先生辭任投資及風險管理委員會成員，由二零一八年九月三日起生效。

胡野碧先生辭任本公司執行董事兼董事會副主席及投資及風險管理委員會副主席，由二零一八年十一月六日起生效。

吳健南先生獲委任為本公司執行董事，由二零一八年十二月十日起生效。

董事資料變動

蕭健偉先生已辭任MillenMin Ventures Inc.(多倫多證券交易所股份代號：MVM)首席執行官，由二零一八年四月三十日起生效，且蕭先生已辭任京泰實業(集團)有限公司首席財務官，由二零一八年六月三十日起生效。

鄭靜富先生獲委任MVM執行董事、首席財務官及公司秘書，由二零一八年四月三十日起生效。

錢旭先生已辭任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，由二零一九年二月二十七日起生效。

朱先生獲委任為視覺(中國)文化發展股份有限公司(一間於中國深圳證券交易所上市的公司(上市公司代號：000681))的獨立非執行董事，由二零一八年十月二十四日起生效。

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27頁至31頁。

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。

董事會報告

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118頁至121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59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「關聯人士交易」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。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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：

董事名稱	普通股數目					佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2)
	個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益	總計	
遇魯寧先生	9,690,000	0	0	0	9,690,000	0.139%
吳健南先生	98,445,200	9,729,000	42,491,800	0	150,666,000	2.162%

(附註1)

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，42,491,800股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「股份」)由Jade Investment Limited持有，Jade Investment Limited由吳健南先生及吳健南先生之配偶實益擁有。
- 有關百分比指有關股分數目所佔本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數6,969,331,680股股份之比例。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

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，於二零一八年十二月三十一日，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。

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之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二零一八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				於二零一八年 十二月三十一日	購股權授出日期	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一八年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷				
董事：								
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二零一一年十月二十七日	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二零一一年十月二十七日	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二零一一年十月二十七日	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	3,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	3,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	18,800,000	-	-	-	18,800,000			

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)
	於二零一八年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一八年 十二月三十一日 於年內註銷			
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二零一一年十月二十七日	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	-	-	-			
遇魯寧先生	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十日	0.410
	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二零一一年十月二十七日	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二零一一年十月二十七日	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二零一一年十月二十七日	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)
	於二零一八年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一八年 十二月三十一日 於年內註銷			
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
其他僱員及 顧問合共：	140,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	243,375,400	-	-	-	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
	117,400,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	147,200,000	-	-	-	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
	24,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	55,000,000	-	-	-	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
	727,475,400	-	-	-			
	906,113,100	-	-	-			

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。

除上文所披露者外，於截至二零一八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，於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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	22.35%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,504,784,407	1,557,792,500	-	-	4,062,576,907	58.29%
北京北控置業集團有限公司	(c)	-	4,062,576,907	-	-	4,062,576,907	58.29%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.24%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,637,194,560	-	-	4,637,194,560	66.53%
Thular Limited	(g)	327,196,000	-	-	-	327,196,000	4.69%
嘉里控股有限公司	(g)	-	327,196,000	-	-	327,196,000	4.69%
Kerry Group Limited	(g)	-	327,196,000	-	-	327,196,000	4.69%

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 2,504,784,407 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 327,196,000 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，於二零一八年十二月三十一日，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。

關聯人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關聯人士」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

本集團於年內並無進行任何關連交易。

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資金使用效率。由於北控集團財務不被視為面臨重大資本風險，本集團預期亦可更有效地保管其資金。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限均為港幣250,000,000元。

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聯人士。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

於二零一七年十二月二十九日，天津中漁與天津中盈冷鏈物流有限公司(「天津中盈」)訂立新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5,236,000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，並為本公司之關聯人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據新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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，關聯人士(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	截至二零一八年十二月三十一日止年度的租金收入	年度上限
二零一七年七月三十一日	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	二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日	人民幣123,841元	人民幣222,914元
二零一八年七月三十一日	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E1-101區之辦公室	339.29平方米	二零一八年八月一日至二零一九年十二月三十一日	人民幣88,458元	人民幣234,059元
二零一七年十一月十七日	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	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126,438元	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343,745元	人民幣378,087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三十一日	人民幣71,438元	人民幣81,829元
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189,860元 ¹	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 ¹	人民幣242,051元
二零一七年十月三十一日	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188,017元 ¹	人民幣239,701元
二零一七年十二月二十九日	杰特天津	中國天津市海關監管庫E2-101-1及E2-102區之辦公室	205.27平方米	二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣128,440元	人民幣134,862元
二零一七年十二月二十九日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫E2-101-2區之辦公室	48.43平方米	二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣30,303元	人民幣31,818元
二零一八年五月十日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫A12區之倉庫	595.66平方米	二零一八年五月十日至二零二一年四月三十日	人民幣112,810元 ¹	人民幣263,671元
二零一八年八月三十一日	天津萬士隆文檔管理	中國天津市海關監管庫A10-11區之倉庫	1,191.31平方米	二零一八年九月一日至二零二一年八月三十一日	人民幣67,274元 ¹	人民幣527,338元

1. 與天津萬士隆文檔管理及杰特天津的租賃協議已終止，而與天津萬士隆文檔管理簽訂的新租賃協議於二零一八年十二月一日生效，以接管該等租賃。

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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理費為人民幣275,000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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理費為人民幣183,333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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理費開支為人民幣275,000元。

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

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。

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。

董事會報告

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利獲得彌償。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60,000元之慈善捐款。

股票掛鈎協議

於二零一八年十二月三十一日，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。

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
二零一八年六月七日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	200,000,000港元	-	附註1
二零一八年八月十日	發行債券之認購協議	250,000,000美元	二零二零年八月	附註1
二零一九年二月二十一日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	350,000,000港元	二零二零年二月	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。

董事會報告

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。

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(即二零一八年十二月三十一日)，本集團向聯屬公司提供財務資助及擔保合共約人民幣1,560,000,000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。該聯屬公司於二零一八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	本集團應佔權益
	港幣千元	港幣千元
非流動資產	3,325,971	2,527,738
流動資產	499,701	379,773
非流動負債	(1,851,835)	(1,407,395)
流動負債	(329,195)	(250,188)
資產淨值	1,644,642	1,249,928
已發行股本	1,317,508	
儲備	327,134	
權益	1,644,642	

董事會報告

企業管治

本公司致力維持優良之企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權利及提升股東價值。本公司董事會認為，於截至二零一八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，全體董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

核數師

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

批准財務報表

董事會於二零一九年三月二十二日批准本集團截至二零一八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
二零一九年三月二十二日

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、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、馮魯寧先生、洪任毅先生及吳健南先生，以及五名獨立非執行董事(「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，現任董事已於截至二零一八年十二月三十一日止年度接受下列有關上市公司董事職責、職能及職務之培訓，以遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則有關持續專業發展之規定。

董事	讀物	參與座談會/ 簡報會
執行董事		
錢旭先生	✓	
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	✓	✓
吳健南先生	✓	
胡野碧先生(於二零一八年十一月六日辭任)	✓	
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	✓	

企業管治報告

董事會(續)

會議

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之董事會會議、各委員會會議及股東大會之出席紀錄如下：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
已舉行會議次數	5	2	2	2	1
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
錢旭先生	5/5	不適用	不適用	1/2	0/1
蕭健偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
趙建鎖先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
李書平先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/1
董麒麟先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
李長鋒先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
鄭靜富先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
遇魯寧先生	5/5	不適用	1/2	1/2	0/1
洪任毅先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/1
吳健南先生	1/1	不適用	不適用	不適用	0/1
胡野碧先生(於二零一八年十一月六日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
葛根祥先生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1
朱武祥先生	5/5	2/2	不適用	不適用	0/1
陳進思先生	5/5	2/2	2/2	2/2	0/1
宋立水先生	5/5	2/2	2/2	2/2	0/1
謝明先生	5/5	2/2	2/2	2/2	0/1

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。

提名政策

本公司已於二零一九年二月十五日採納提名政策(「提名政策」)，目的為識別及評核候選人，供提名委任為董事會成員或供股東選舉為董事。本公司提名委員會(「提名委員會」)於評核及遴選董事職位之候選人時將考慮(除其他外)以下標準：

- 信譽；
- 成就及經驗；
- 可投入的時間及相關的利益；
- 董事會成員多元化政策，其確保董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期等方面；及
- 如為獨立非執行董事，候選人之獨立性(符合任何適用法例、規則及規例之獨立性要求)。

每項建議新委任、推選或重選董事將由提名委員會根據提名政策中載列之標準及資格進行評估及／或考量。提名委員會將向董事會及／或股東提供推薦建議，供其考慮及作出決定。

董事會將不時檢討提名政策，並監察其實行情況，以確保其維持有效，並就此遵守監管規定及良好企業管治常規。

企業管治報告

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

截至二零一八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分別由錢旭先生及蕭健偉先生獨立擔任。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。

獨立非執行董事

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

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

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

董事之證券交易

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

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一八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，於二零一八年六月十五日舉行的股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)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二零一八年股東週年大會。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。

企業管治報告

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。董事會自二零一九年一月一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。

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。

總括於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行之工作，審核委員會已審閱並與外聘核數師討論本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表及本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績、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。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

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。

於截至二零一八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錢旭先生(主席)、蕭健偉先生、董麒麟先生、李長鋒先生及鄭靜富先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員均為本公司之執行董事。

總括於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行之工作，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神益以及相關潛在風險。投資及風險管理委員會於年內舉行了四次會議。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)、遇魯寧先生、陳進思先生、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。

總括於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行之工作，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。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生(主席)、葛根祥先生、錢旭先生、馮魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。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。

總括於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行之工作，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；檢討及推薦委任吳健南先生為執行董事；以及檢討及推薦吳健南先生之任命書。

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但非絕對的保證，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。

企業管治報告

內部監控及風險管理(續)

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，概無任何將會對本集團的財務狀況或營運造成不利影響的重大內部監控或風險管理事宜，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。

股息政策

本公司已根據企業管治守則第E.1.5條守則條文於二零一九年二月十五日採納股息政策(「股息政策」)。本公司考慮派付股息之政策乃在讓本公司股東分享本公司利潤的同時，確保保留足夠儲備供本集團未來前景所用。

根據股息政策，董事會在決議是否建議派付股息及釐訂股息金額時將(除其他外)考慮：

- 本集團之整體財務狀況；
- 本集團之實際及未來營運及流動資金狀況；
- 本集團之預期營運資金需求及未來擴展計劃；
- 本集團之債務與權益比率及債務水平；
- 本集團之債權人可能施加的任何派付股息限制；
- 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可供分派儲備；
- 股東及投資者預期及行業慣例；
- 整體市況；及
- 董事會認為適用之任何其他因素。

任何宣派及派付股息將由董事會酌情決議，並須遵守所有適用法例及規例(包括百慕達法例)及本公司之組織章程細則。

企業管治報告

股息政策(續)

本公司將不時檢討股息政策，並可全權酌情於任何時間視乎董事會認為合適及必要對股息政策進行更新、修訂及／或修改。概無保證股息將於任何指定報告期以任何具體金額派付。

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(「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3,900,000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。鄭先生於截至二零一八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。在編製截至二零一八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65頁至70頁之「獨立核數師報告」內。

企業管治報告

股東權利

股東可召開股東特別大會(「股東特別大會」)

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

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

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

股東向董事會作出查詢之程序

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

於股東大會上提案之程序

本公司股東如欲在將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)／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。

企業管治報告

股東權利(續)

於股東大會上提案之程序(續)

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。

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。

於截至二零一八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、商業地產以及一級土地開發)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。於截至二零一八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 71 至 171 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二零一八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(「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 貴集團於二零一八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

投資物業及持作開發或銷售的土地的可變現淨值估值

於二零一八年十二月三十一日，貴集團有賬面總額港幣7,636,423,000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，且就協助管理層評估其公平值而言，已委聘獨立專業估值師評估所有投資物業的公平值。

此外，於二零一八年十二月三十一日，貴集團有賬面總額港幣4,316,982,000元的持作開發或銷售的土地，相當於該日貴集團總資產24%。該等物業位於柬埔寨及中國。持作開發或銷售的土地乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃基於估計銷售價格減任何完成或出售時所產生的估計成本得出。貴集團已委聘獨立專業估值師對所有持作開發或銷售的土地的公平值進行估值，以作減值評估。

該等投資物業及持作開發或銷售的土地的估值涉及關鍵判斷及估計。

投資物業及持作開發或銷售的土地公平值計量的關鍵會計判斷及估計以及披露事項載於綜合財務報表附註3及14。

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，我們已評估綜合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

貴集團於二零一八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公平值的預期、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綜合財務報表附註3及16。

賠償撥備

於二零一八年十二月三十一日，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中國廣州購物商場建設工程影響)的重新安置賠償錄得撥備港幣225,586,000元。估計應付賠償的過程繁複並涉及判斷，而所涉金額對綜合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綜合財務報表附註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相關現金產生單位成本的方法。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，我們已評估綜合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及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的證據，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，我們已評估綜合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。

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)

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。

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

二零一九年三月二十二日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	5	480,705	335,025
銷售及服務成本		(155,678)	(79,955)
毛利		325,027	255,070
投資物業之公平值變動淨額	14	478,053	(110,572)
附屬公司議價購買收益	42(a)	–	578,151
其他收入及收益淨額	6	123,232	200,542
銷售及分銷開支		(15,976)	(17,581)
行政開支		(239,265)	(207,234)
其他開支		(37,595)	(35,506)
財務費用	7	(490,364)	(506,361)
分佔下列項目溢利及虧損：			
合營企業	17(b)	167,309	88,818
聯營公司	18(b)	6,108	53,360
除稅前溢利	8	316,529	298,687
所得稅	11	(216,329)	(3,103)
年內溢利		100,200	295,584
由以下人士應佔：			
本公司股東		(23,677)	300,916
非控股權益		123,877	(5,332)
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	12	100,200	295,584
基本及攤薄		(0.34 港仙)	4.41 港仙

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利		100,200	295,584
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		(449,391)	354,725
– 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		(54,569)	12,862
聯營公司		(13,284)	25,675
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(517,244)	393,262
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		–	95,837
– 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)		(30,176)	90,731
– 界定福利計劃之精算收益／(虧損)	36(b)	(3,153)	312
– 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		–	2,738
聯營公司		(1,321)	921
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		(34,650)	190,539
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)		(551,894)	583,801
年內全面收益／(虧損)總額		(451,694)	879,385
由以下人士應佔：			
本公司股東		(482,812)	778,418
非控股權益		31,118	100,967
		(451,694)	879,385

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,135,586	926,288
投資物業	14	7,636,423	7,526,612
預付土地租金	15	83,072	58,734
商譽	16	186,104	186,104
於合營企業之權益	17	1,795,922	1,840,408
於聯營公司之投資	18	877,790	775,647
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	19	22,787	52,964
就收購附屬公司已付之按金	20	–	91,296
預付款項、按金及其他應收款項	25	29,681	58,031
持作開展或銷售的土地	21	4,316,982	3,639,652
已抵押及受限制銀行存款	27	62,759	55,275
遞延稅項資產	37	28,325	21,164
非流動資產總值		16,175,431	15,232,175
流動資產			
持作開發或銷售的土地	21	–	561,600
持作銷售物業	22	91,995	97,476
存貨	23	1,695	8,810
貿易應收賬款	24	10,633	11,317
預付款項、按金及其他應收款項	25	101,127	197,241
應收一間合營企業款項	17	153,813	38,605
應收一間聯營公司款項	18	29,126	36,691
應收其他關聯人士款項	26	–	3,348
已抵押及受限制銀行存款	27	656,199	38,667
現金及現金等價物	27	1,101,402	1,634,772
流動資產總值		2,145,990	2,628,527
流動負債			
貿易應付賬款	28	9,553	9,275
其他應付款項及應計款項	29	1,106,628	695,382
應付一間合營企業款項	17	127,239	–
應付其他關聯人士款項	26	167,900	163,386
銀行借款	30	1,115,297	167,523
擔保債券	31	–	2,320,180
應付所得稅		65,801	63,328
賠償撥備	32	225,586	243,733
流動負債總額		2,818,004	3,662,807

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債淨值		(672,014)	(1,034,280)
資產總值減流動負債		15,503,417	14,197,895
非流動負債			
已收投資按金	33	–	114,972
應付其他關聯人士款項	26	451,948	448,451
銀行借款	30	2,394,701	2,889,883
擔保債券	31	4,246,036	2,330,206
衍生金融工具	34	20,937	50,947
遞延收入	35	210,481	86,940
界定福利責任	36(b)	19,427	16,929
遞延稅項負債	37	1,589,657	1,466,928
非流動負債總額		8,933,187	7,405,256
資產淨值		6,570,230	6,792,639
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	38	696,933	685,260
儲備	40(a)	3,233,645	3,734,063
		3,930,578	4,419,323
非控股權益		2,639,652	2,373,316
權益總額		6,570,230	6,792,639

錢旭
董事蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零一八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	應入盈餘	購股權儲備	資本及其他儲備	可換股債券權益儲備	金融資產重估儲備	界定福利計劃儲備	匯兌波動儲備	中國法定儲備	保留溢利	合計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元
				(附註40b)						(附註40c)					
於二零一七年一月一日	676,659	1,705,102	367,278	194,415	(50,359)	247,321	(304,769)	(2,987)	(526,412)	3,004	1,351,338	3,660,590	1,344,253	5,004,843	
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，扣除零所得稅	-	-	-	-	-	-	90,731	-	-	-	-	90,731	-	90,731	
- 換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	349,723	-	-	349,723	100,839	450,562	
- 分佔一間合營企業其他全面收益	-	-	-	-	1,780	-	-	-	8,360	-	-	10,140	5,460	15,600	
- 分佔一間聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	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	312	383,758	-	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)	-	-	-	
提早贖回可換股債券		-	-	-	-	(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權益持有人		-	-	-	(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及二零一八年一月一日		685,260	1,730,046*	367,278*	180,715*	(17,399)*	-*	(81,738)*	(2,675)*	(142,654)*	3,004*	1,697,486*	4,419,323	2,373,316	6,792,639
年內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,677)	(23,677)	123,877	100,200	
年內其他全面收益/(虧損)：															
- 換算海外業務匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	(375,732)	-	-	(375,732)	(73,659)	(449,391)	
- 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		-	-	-	-	-	(30,176)	-	-	-	-	(30,176)	-	(30,176)	
- 界定福利計劃之精算虧損		-	-	-	-	-	-	(3,153)	-	-	-	(3,153)	-	(3,153)	
- 分佔合營企業之其他全面虧損		-	-	-	-	-	-	-	(35,469)	-	-	(35,469)	(19,100)	(54,569)	
- 分佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)		-	-	-	2,380	-	(3,701)	-	(13,284)	-	-	(14,605)	-	(14,605)	
年內全面收益/(虧損)總額		-	-	-	2,380	-	(33,877)	(3,153)	(424,485)	-	(23,677)	(482,812)	31,118	(451,694)	
於過往年度收購一間附屬公司而待予發行的代價股份因代價結算條款變動而減少	42(a)(ii)	-	-	-	(4,203)	-	-	-	-	-	(2,342)	(6,545)	-	(6,545)	
就過往年度收購一間附屬公司而發行代價股份	38	11,673	32,101	-	(43,774)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
附屬公司非控股權益持有人注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,414	3,414	
視作出售附屬公司(並無喪失控制權)	33	-	-	-	715	-	-	-	-	-	-	715	231,804	232,519	
重新分類		-	-	-	-	-	8,120	-	-	-	(8,223)	(103)	-	(103)	
轉撥至儲備		-	-	-	-	-	-	-	-	6,234	(6,234)	-	-	-	
於二零一八年十二月三十一日		696,933	1,762,147*	367,278*	180,715*	(62,281)*	-*	(107,495)*	(5,828)*	(567,139)*	9,238*	1,657,010*	3,930,578	2,639,652	6,570,230

* 此等儲備賬包括於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,233,645,000元(二零一七年：港幣3,734,063,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		316,529	298,687
就下列項目作出之調整：			
附屬公司議價購買收益	42(a)	–	(578,151)
銀行利息收入	6	(40,924)	(52,562)
其他利息收入	6	(28,184)	(18,355)
政府補助	6	(8,928)	(6,473)
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	14	(478,053)	110,572
一項衍生金融工具之公平值收益	6	(30,010)	(3,173)
視作收購一間聯營公司之收益	6	–	(138)
一間聯營公司減值	8	–	4,534
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	26	107
折舊	13	46,582	40,346
預付土地租金攤銷	15	2,986	1,411
賠償撥備／(撥備撥回)淨額	32	(1,009)	10,155
界定福利計劃成本	36(a)	1,103	992
財務費用	7	490,364	506,361
分佔合營企業溢利		(167,309)	(88,818)
分佔聯營公司溢利		(6,108)	(53,360)
營運資金變動前經營溢利		97,065	172,135
存貨減少／(增加)		7,115	(900)
增加持作開發或銷售的土地		(116,356)	–
貿易應收賬款減少		684	16,787
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		78,268	(62,291)
應收其他關聯人士款項增加		11,906	(6,951)
貿易應付賬款增加／(減少)		278	(44,138)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		(123,431)	43,273
增加應付其他關聯人士的款項		7,418	–
增加應付一間合營企業的款項		859	–
界定福利責任減少		(557)	(507)
經營業務所得／(所用)現金		(36,751)	117,408
已付中國大陸所得稅		(34,993)	(10,926)
賠償和解金	32	(4,671)	(7,793)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額(附註)		(76,415)	98,689

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	13	(8,145)	(22,638)
收購投資物業	14	(465,994)	(380,435)
已收政府補助		96,106	89,530
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	–	(1,700,115)
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		(22,582)	(23,889)
於合營企業之投資		(256,528)	(12,007)
於一間聯營公司之投資		(119,501)	–
收購聯營公司		–	(180,337)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		850	84
就收購附屬公司已付之按金退款		84,007	–
來自一間合營企業資本減少所得款項		10,224	–
墊付予一間合營企業		–	(763,706)
一間合營企業償還貸款		408,493	115,306
已收利息		52,903	52,562
收購時於三個月後到期之定期存款減少/(增加)		153,115	(254,565)
投資活動所用現金流量淨額		(67,052)	(3,232,305)
融資活動之現金流量			
附屬公司非控股權益持有人出資		3,414	20,411
新造貸款		700,414	1,474,378
償還貸款		(156,943)	(948,780)
發行擔保債券		1,923,454	2,281,334
償還擔保債券		(2,374,792)	–
贖回可換股債券		–	(689,109)
已收部分出售附屬公司的按金		117,546	114,972
其他關聯人士墊款淨額		593	67,831
收購附屬公司之非控股權益		–	(113,484)
已付利息		(390,248)	(322,514)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		(176,562)	1,885,039

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及現金等價物減少淨額		(320,029)	(1,248,577)
於年初之現金及現金等價物		1,458,522	2,651,197
匯率變動之影響淨額		(61,165)	55,902
於年末之現金及現金等價物		1,077,328	1,458,522
現金及現金等價物結餘分析			
存放於一間同系附屬公司的存款	27	236,970	130,678
定期存款	27	588,372	407,264
其他現金及銀行結餘	27	995,018	1,190,772
減：受限制現金	27	(718,958)	(93,942)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	27	1,101,402	1,634,772
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款		40,353	41,292
減：收購時於三個月後到期之定期存款		(64,427)	(217,542)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,077,328	1,458,522

		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
附註：經營活動所得/(所用)現金流淨額包括：			
購買持作開發或銷售的土地前的經營現金流		96,101	98,689
購買持作開發或銷售的土地		(172,516)	–
經營活動所得/(所用)現金流淨額		(76,415)	98,689

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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，包括一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃及提供相關物流及管理服務；
- 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。

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)，而董事認為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

本公司於二零一八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	本集團所持應佔股權 百分比	主要業務
中國物流基礎設施(控股)有限公司 (「中國物流」) ^a	英屬處女群島/香港	100美元	65	投資控股
廣州光明房產建設有限公司 (「廣州光明」) ^b	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」) ^c	中國/中國大陸	11,520,000美元	100	酒店業務

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	本集團所持應佔股權 百分比	主要業務
中柬金邊經濟特區有限公司 (「中柬金邊」) [#]	柬埔寨	10,000,000美元	60	一級土地開發
天津萬士隆國際物流有限公司 ^{##}	中國/中國大陸	6,660,000美元	75.50	一般倉庫租賃
北建(上海)倉儲有限公司 [^]	中國/中國大陸	98,500,000美元	65	一般倉庫租賃
廈門遜達洪通倉儲物流有限責任公司 ^{##}	中國/中國大陸	人民幣135,000,000元	80	一般倉庫租賃
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」) ^{##}	中國/中國大陸	人民幣140,000,000元	60	一般倉庫租賃
天域萬隆物流(天津)有限公司 ^{^#}	中國/中國大陸	9,800,000美元	75.50	一般倉庫租賃
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達優智」) ^{^#}	中國/中國大陸	20,000,000港元	65	一般倉庫租賃
通遼大華物流有限責任公司 [#]	中國/中國大陸	人民幣23,848,800元	100	一般倉庫租賃及 提供物流服務
衢州通成農業發展有限公司 ^{##}	中國/中國大陸	人民幣249,800,000元	100	為本地農產品交易及 分銷租賃專門批發市場
天津中漁置業有限公司 ^{##}	中國/中國大陸	人民幣112,500,000元	60	提供冷鏈物流倉庫管理服務

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	本集團所持應佔股權 百分比	主要業務
新丹物流設施發展(蘇州)有限公司 [†]	中國/中國大陸	60,000,000美元	54.36	工廠開發
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司 [†]	中國/中國大陸	60,000,000美元	54.36	工廠開發
福城工業設施發展(太倉)有限公司 [†]	中國/中國大陸	30,000,000美元	54.36	工廠租賃
北京允中投資諮詢有限公司 [†]	中國/中國大陸	30,000,000美元	100	辦公室管理

+ 根據中國法律註冊為外商合資企業。

@ 根據中國法律註冊為中外合資企業。

^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

Ω 除了由本公司直接持有的該實體外，所有其他主要附屬公司均由本公司間接持有。

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。

於二零一八年十二月三十一日，附屬公司資產總額淨值為港幣3,117,486,000元(二零一七年：港幣3,018,350,000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30(a))。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.1 呈列基準

儘管本集團於二零一八年十二月三十一日有流動負債淨額港幣 672,014,000 元，且本集團有資本承擔共港幣 544,928,000 元(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：

- 於該等財務報表獲批准日期本集團可用的尚未動用銀行融資，並假設該等現有銀行融資將繼續可從本集團的主要往來銀行取得；及
- 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二零一九年後達成。

此外，本公司現有計劃變現若干投資及／或物業，且將在必要時考慮股本及／或債務集資，以向本集團提供額外的營運資金。

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

該等財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等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、界定福利責任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。該等財務報表以港幣(「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二零一八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

二零一八年十二月三十一日

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

採納新準則及經修訂準則

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新準則及經修訂準則：

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
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
二零一四年至二零一六年周期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 會計政策及披露變動(續)

採納新準則及經修訂準則(續)

除下文所解釋有關香港財務報告準則第15號、香港會計準則第40號修訂本及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號的影響外，採納上述新準則及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第15號及相關修訂取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋，而其適用(除有限的例外情況)於所有客戶合約收入。香港財務報告準則第15號訂立全新五個步驟模式，以就客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期有權就向客戶轉移貨物或服務換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更具結構的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。有關披露將載於財務報表附註5。因採納香港財務報告準則第15號，本集團已根據財務報表中附註2.5所載的收入確認更改其會計政策。

本集團以修訂後的追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號。按此方法，準則可於首次應用日期應用於所有合約或於該日期的未完成合約。本集團選擇應用準則於二零一八年一月一日的未完成合約。

採納香港財務報告準則第15號及相關修訂並無對本集團的收入確認造成重大影響，惟本集團須於財務報表作出更多披露。

- (b) 香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。由於本集團釐定初步確認非貨幣性資產或貨幣性負債所用的匯率的會計政策符合該詮釋所提供的指引，故該詮釋對本集團的財務報表概無任何影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 會計政策及披露變動(續)

本公司功能貨幣變動

本公司將其功能貨幣由人民幣(「人民幣」)轉為美元(「美元」)，自二零一八年一月起生效。本公司改變其功能貨幣的原因乃為考慮到(其中包括)(i)本公司自二零一七年下半年起，大部分來自投資及融資活動之現金流主要是以美元進行交易(包括近期於柬埔寨之投資及債務集資活動)；及(ii)本公司以人民幣計值的現金流相對地少。

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3號修訂本	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前付款特徵 ¹
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的銷售或資產出售 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
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 ¹
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 ¹

- 1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 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) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂亦提供有關評估所取得的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起追溯採納該等修訂。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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。該等修訂本將獲追溯應用。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16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(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。

本集團將自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡性條款，以確認初步採納的累計影響為於二零一九年一月一日對保留溢利的期初餘額所作調整，並不會重列比較資料。此外，本集團計劃將新規定應用於先前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約，並按剩餘租賃款項的現值計量租賃負債，按於首次應用日期的增量借款利率貼現。使用權資產按租賃負債的金額計量，並按緊接首次應用日期前於綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃款項金額予以調整。本集團計劃在租賃合約中使用該準則所允許的豁免，其租賃期限自首次應用日期起計十二個月內終止。本年度，本集團已就採納香港財務報告準則第16號的影響進行詳細評估，而本集團估計各自均為6,984,000港元之使用權資產及租賃負債將於二零一九年一月一日獲確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂對重大提供新定義。新定義指出，倘資料出現遺漏、錯誤陳述或表述模糊而可以合理地預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表做出的決定，則有關資料即屬重大。修訂澄清重大性將取決於資料的性質或程度。倘可以合理預期錯誤陳述的資料將影響主要使用者作出的決定，則錯誤陳述的資料即屬重大。本集團預期將自二零二零年一月一日起以前瞻方式採納該等修訂。預期該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益(其中尚未實施權益法)。因此，計算此類長期權益時，實體應用香港財務報告準則第9號(而非香港會計準則第28號)，包括香港財務報告準則第9號下的減值規定。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，香港會計準則第28號才應用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期於二零一九年一月一日採納該等修訂，並將使用該等修訂的過渡性規定，根據於二零一九年一月一日所存在的事實及情況以就該等長期權益評估其業務模式。本集團亦有意於採納該等修訂後，應用過往期間重列比較資料的寬免。
- (f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號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。

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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。

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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生單位或現金產生單位組別，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生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)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生單位(或現金產生單位組別)，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生單位部分之相對價值計算。

公平值計量

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

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、持作開發或銷售的土地、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生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生單位釐定。

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

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

關聯人士

在以下情況，有關人士會被視為本集團之關聯人士：

- (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、廠房及設備的成本包括其購買價及任何令資產達致擬定用途所需操作狀況及位置所產生的直接應佔成本。

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

二零一八年十二月三十一日

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
樓宇及倉庫	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。

在建工程指正在翻新之樓宇，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

二零一八年十二月三十一日

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

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量，或按公平值入賬並於其他全面收益內處理(如適用)。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值入賬並於損益內處理)交易成本計量金融資產。

為使金融資產(債務工具)按攤銷成本或按公平值入賬並於其他全面收益內處理計量進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量的模式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為以下類別：

(a) 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

(b) 按公平值入賬並於其他全面收益內處理的金融資產(權益工具)

於初始確認時，本集團可選擇於有關工具符合香港會計準則第32號「金融工具：呈報」項下的權益定義且並非持作買賣時，不可撤銷地指定權益工具按公平值入賬並於其他全面收益內處理。該分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當確立支付權時，而與股息有關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量時，股息於損益內確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益中入賬。按公平值入賬並於其他全面收益內處理的權益工具不受減值評估影響。

終止確認金融資產

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

終止確認金融資產(續)

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。

金融資產減值

本集團就並非按公平值入賬並於損益內處理持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損乃分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，預期信貸虧損乃就於未來12個月內可能出現違約事件產生的信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)計提撥備。就自初始確認以來信貸風險出現大幅增加的信貸敞口而言，預期信貸虧損須就於敞口剩餘年期內預期出現的信貸虧損計提虧損撥備，而不論出現違約的時間(使用期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。於進行評估時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力可獲得的可用的合理且可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

當合約付款逾期120天時，本集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團不可能在考慮本集團持有的任何信貸增強前悉數收取尚未償還合約金額時，貴集團亦可能認為金融資產違約。當並無合理預期收回合約現金流量時，會撤銷金融資產。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法可能會減值，且除應用簡化方法的貿易應收款項外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下：

第1階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就包含重大融資成分的貿易應收款項及應收租賃款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時，根據上文所述政策採納簡化方法作為其會計政策。

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或按攤銷成本列賬之金融負債(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認；倘屬按攤銷成本列賬之金融負債，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、應付關聯人士款項、銀行借款、擔保債券及一項衍生金融工具。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債其後視乎分類計量如下：

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

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

(b) 按攤銷成本列賬之金融負債

於初步確認後，按攤銷成本列賬之金融負債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。

(c) 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)根據「金融資產減值」所載的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初次確認之數額減(如適用)累計所確認收入金額(以較高者為準)，計量財務擔保合約。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

(d) 可換股債券

可換股債券具有負債特徵之部分，於扣除交易成本後在綜合財務狀況表內確認為負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃根據同等不可換股債券之市場利率而釐定，而該數額按攤銷成本列作長期負債，直至債券獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，分配至已確認並計入股東權益之換股權(權益部分)。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。交易成本根據有關工具首次確認時所得款項分配至負債與權益部分之比例，分配至可換股債券之負債與權益部分。

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過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。

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。

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，而其淨額於綜合財務狀況表內呈報。

持作開發或銷售的土地

持作開發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開發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開發或銷售的土地的收益時將產生的成本。

個別持作開發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

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。持作銷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

二零一八年十二月三十一日

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

二零一八年十二月三十一日

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，則公平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，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。

收入確認(於二零一八年一月一日起適用)

客戶合約收入

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。

當合約中的對價包括可變金額時，估計對價金額將為本集團有權以換取將貨品或服務轉移至客戶的金額。可變對價在合約開始時估計並受到限制，直至與可變對價的不確定性其後得以解決時，很有可能所確認累計收益金額中不會出現重大收益轉撥。

倘合約載有向客戶提供超過一年的商品或服務轉讓的重大融資利益的融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映本集團與客戶在合約開始時之間的獨立融資交易的貼現率進行貼現。倘合約載有向本集團提供超過一年的重大融資利益的融資組成部份，則根據該合約確認的收入包括根據實際利率法合約責任附有的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾商品或服務之間的期限為一年或更短的合約而言，交易價不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜法就重大融資部分作出調整。

(a) 酒店業務

來自酒店業務的收入包括租賃房間、餐飲及貨品銷售及其他配套服務所賺取的金額。收入於賓客入住房間或我們提供服務的期間內確認。來自銷售餐飲及貨品的收入於向客戶交付餐飲及貨品的銷售時間點確認。當酒店賓客入住房間及收取服務及貨品時，彼等須即時付款。

(b) 銷售土地

來自銷售土地的收入於資產的控制權轉讓予客戶時的時間點確認。

(c) 提供物流及其他配套服務

來自提供物流及其他配套服務的收入於提供服務時確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

收入確認(於二零一八年一月一日起適用)(續)

客戶合約收入(續)

(d) 提供物業管理服務

來自提供物業管理服務的收入於指定期間以直線基準確認，因為客戶同時收取及享用本集團提供的利益。

來自其他來源的收入

(a) 租金收入

租金收入於租賃期間內按時間比例確認。

(b) 利息收入

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具在預期可使用年期(或較短期間)(倘適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

收入確認(於二零一八年一月一日前適用)

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；

(c) 銷貨方面，在貨品擁有權所附的重大風險及回報已轉移至買家時，確認銷售收入，惟本集團對已售貨品不得維持因擁有貨品而通常享有的管理參與權及有效控制權；及

(d) 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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

以股份付款(續)

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

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

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

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

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

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(退休金計劃)

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

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

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

借款成本

借款成本包括實體就資金借款產生之利息及其他成本。

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。

外幣

本公司使用港幣作為該等財務報表之呈列貨幣，該貨幣與本公司的功能貨幣美元不相同，原因是本集團管理層就管理匯報而言，一般使用港幣。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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

在確定非貨幣資產或負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初步確認時，關於預付或預收對價的匯率，初步交易日期為本集團初步確認由預付或預收對價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每次支付或收到預付對價的交易日期。

本公司以及若干於中國大陸及柬埔寨成立之附屬公司、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及柬埔寨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：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

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。本集團亦須按個別物業作出判斷以釐定配套服務是否重大以致有關物業不符合資格成為投資物業。

投資物業公平值及持作開發或銷售的土地的可變現淨值之估計

本集團根據香港會計準則第40號「投資物業」採納公平值模式計量其投資物業，並委聘了一名獨立專業估值師對其所有投資物業進行公平值估值。此外，本集團持作開發或銷售的土地按成本與可變現淨值之間較低者列賬，且本集團委聘了一名獨立專業估值師對其所有持作開發或銷售的土地進行公平值估值，以進行減值評估。

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

酒店業務控制權

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

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

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現金產生單位(「現金產生單位」)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。釐定現金產生單位的公平值減出售成本時，會參考投資物業、持作銷售物業、所持樓宇、倉庫及／或酒店物業的估值，以及該業務單位其他資產及負債與其公平值相若的賬面值，惟不包括任何於收購相關業務時初始確認的遞延稅項負債。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。該等估計及假設涉及風險及不明朗因素。該等假設曾受到預期未來市況或經濟狀況的影響。因此，情況可能出現變化，影響該等預測及影響現金產生單位之可收回金額，繼而影響商譽減值評估。於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：港幣186,104,000元)，詳情載於財務報表附註16。

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、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期間之賠償撥備。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

即期稅項及遞延稅項

本集團於香港、中國大陸及柬埔寨須繳納所得稅。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。於二零一八年十二月三十一日，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65,801,000元(二零一七年：港幣63,328,000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。於二零一八年十二月三十一日，本集團確認遞延稅項資產港幣28,325,000元(二零一七年：港幣21,164,000元)。

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。本集團參照估計無風險率、市賬率及各個可能出現之結果之波動率及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。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

倘本集團不會收取所有逾期款項時，其會就預期信貸虧損計提撥備。釐定撥備時，本集團將信貸風險特徵相似的貿易應收款項匯集起來，並按共同或個別基準對其可收回的可能性進行評估。有關撥備反映全期預期信貸虧損，即貿易應收款項的預期年內可能會發生的違約事項，按違約發生概率加權計算。本集團在釐定預期信用損失撥備水平時運用判斷，考慮客戶的信貸風險特徵，以及以共同及個別組合評估收回的可能性。儘管撥備被視為適當，惟估算基準或經濟環境的變化可能導致已列賬的撥備水平有變，因而令確認於損益扣除或計入的金額受到影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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) 物業業務分部從事於中國大陸商業地產租賃、提供相關管理服務以及中國北京之酒店業務；
- (b) 物流業務分部從事一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃及提供相關物流及管理服務；
- (c) 工業業務分部從事租賃工廠及提供相關管理服務；及
- (d) 一級土地開發業務分部從事持作開發或銷售的土地的銷售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、衍生工具之公平值收益、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。

分部資產不包括應收一間合營企業、聯營公司及其他關聯方款項、遞延稅項資產、已抵押及受限制銀行存款、現金及現金等價物、按公平值列賬並於其他全面收益內處理之股本投資以及其他未分配總辦事處及企業資產，因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括一項衍生金融工具、銀行借款、應付一間合營企業及其他關聯人士款項、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，因為該等負債按集團基準管理。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元								
分部收入：										
向外部客戶銷售	142,931	138,942	239,653	194,345	20,121	1,738	78,000	-	480,705	335,025
分部業績：										
本集團	257,928	(15,351)	239,582	(72,862)	80,378	30,643	15,498	(14)	593,386	(57,584)
分佔下列項目溢利及虧損：										
合營企業	-	-	167,309	88,818	-	-	-	-	167,309	88,818
聯營公司	4,514	53,360	-	-	-	-	1,594	-	6,108	53,360
	262,442	38,009	406,891	15,956	80,378	30,643	17,092	(14)	766,803	84,594
對賬：										
附屬公司議價購買收益									-	578,151
視作收購一間聯營公司之收益									-	138
一項衍生工具之公平值收益									30,010	3,173
銀行利息收入									40,924	52,562
其他利息收入									28,184	18,355
匯兌差額淨額									(37,109)	109,833
公司及其他未分配收入及 開支，淨額									(21,919)	(41,758)
財務費用									(490,364)	(506,361)
除稅前溢利									316,529	298,687
分部資產	3,133,858	3,139,100	7,374,759	6,964,971	1,212,537	589,179	4,399,577	4,414,766	16,120,731	15,108,016
對賬：										
公司及其他未分配資產									2,200,690	2,752,686
總資產									18,321,421	17,860,702
分部負債	401,321	482,558	921,880	391,659	111,765	198,860	2,430	77,994	1,437,396	1,151,071
對賬：										
公司及其他未分配負債									10,313,795	9,916,992
總負債									11,751,191	11,068,063

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元								
其他分部資料										
折舊：										
分部資產	29,489	28,770	16,798	11,490	194	56	72	-	46,553	40,316
公司及其他未分配資產									29	30
									46,582	40,346
預付土地租賃款項攤銷	1,988	988	998	423	-	-	-	-	2,986	1,411
一間聯營公司減值	-	4,534	-	-	-	-	-	-	-	4,534
賠償撥備/(撥備撥回)淨額	(1,009)	10,155	-	-	-	-	-	-	(1,009)	10,155
於合營企業之投資	-	-	1,390,593	922,235	-	-	-	-	1,390,593	922,235
於聯營公司之投資	598,638	607,556	-	-	-	-	279,152	168,091	877,790	775,647
資本開支*：										
分部資產	4,391	6,034	31,999	491,307	404,603	582,184	-	4,201,252	440,993	5,280,777
公司及其他未分配資產									354	1,676
									441,347	5,282,453

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租賃款項，包括收購附屬公司獲得的資產。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中國大陸	402,705	335,025
柬埔寨	78,000	-
	480,705	335,025

上述收入資料基於交易位置得出。

(b) 非流動資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中國大陸	11,533,311	10,420,823
柬埔寨	4,120,300	3,613,530
其他	2,620	58,889
	15,656,231	14,093,242

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，港幣78,000,000元之收入乃來自向一級土地開發業務分部的單一客戶作出的銷售。

於截至二零一七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該年收入總額貢獻逾10%。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 收入

本集團收入之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自酒店業務之收入	97,636	95,642
銷售土地	78,000	-
物流及其他配套服務收入	36,305	25,511
物業管理費	25,699	17,319
租金收入總額	243,065	196,553
收入總額	480,705	335,025

附註：

(a) 收入資料分類

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	工業業務 港幣千元	一級土地 開發業務 港幣千元	總計 港幣千元
貨品或服務種類					
酒店業務	97,636	-	-	-	97,636
銷售土地	-	-	-	78,000	78,000
物流及其他配套服務	-	36,305	-	-	36,305
物業管理費	2,749	17,880	5,070	-	25,699
客戶合約收入總額	100,385	54,185	5,070	78,000	237,640
來自另一來源的收入 — 租金收入總額	42,546	185,468	15,051	-	243,065
收入總額	142,931	239,653	20,121	78,000	480,705

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 收入(續)

附註：(續)

(a) 收入資料分類(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	工業業務 港幣千元	一級土地 開發業務 港幣千元	總計 港幣千元
地區市場					
中國大陸	100,385	54,185	5,070	-	159,640
柬埔寨	-	-	-	78,000	78,000
客戶合約收入總額	100,385	54,185	5,070	78,000	237,640
來自另一來源的收入 — 租金收入總額	42,546	185,468	15,051	-	243,065
收入總額	142,931	239,653	20,121	78,000	480,705
確認收入之時間					
於某時間點轉讓貨品	20,130	36,305	-	78,000	134,435
隨時間轉讓服務	80,255	17,880	5,070	-	103,205
客戶合約收入總額	100,385	54,185	5,070	78,000	237,640
來自另一來源的收入 — 租金收入總額	42,546	185,468	15,051	-	243,065
收入總額	142,931	239,653	20,121	78,000	480,705

(b) 履約責任

有關本集團客戶合約的履約責任之資料概述如下：

酒店業務

來自酒店業務的收入包括租賃房間、餐飲及貨品銷售及其他配套服務所賺取的金額。收入於賓客入住房間或我們提供服務的期間內確認。來自銷售餐飲及貨品的收入於向客戶交付餐飲及貨品的銷售時間點確認。

銷售土地

有關履約責任於轉讓土地使用權之控制權時達成，通常需要事前付款。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 收入(續)

附註：(續)

(b) 履約責任(續)

物流及其他配套服務

有關履約責任於提供服務時隨時間達成。

物業管理費

有關履約責任於提供服務時隨時間達成。

6. 其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他收入			
銀行利息收入		40,924	52,562
其他利息收入		28,184	18,355
政府補助*		8,928	6,473
其他		15,186	10,008
		93,222	87,398
收益淨額			
視作收購一間聯營公司之收益	18(a)	–	138
一項衍生金融工具之公平值收益	34	30,010	3,173
匯兌差額淨額		–	109,833
		30,010	113,144
其他收入及收益淨額		123,232	200,542

* 年內確認之政府補助指本集團就其於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國的物業、廠房及設備而言，因符合若干特定要求而獲得若干政府機構提供之補助。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

7. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款利息	166,304	99,951
來自附屬公司非控股股權持有人之貸款利息	226	—
擔保債券利息	329,126	251,883
可換股債券利息*	—	21,628
可換股債券應計利息*	—	49,966
提早贖回可換股債券的虧損*	—	82,933
財務費用總額	495,656	506,361
減：在建投資物業資本化金額(附註14)	(5,292)	—
	490,364	506,361

- * 可換股債券乃根據日期為二零一四年一月二十四日的認購協議發行予一名獨立第三方，以為本集團提供營運資金及加強其資本基礎及財務狀況，本金總額為人民幣490,510,000元。該等可換股債券的票面年息率為4%，可按每股港幣0.74元的轉換價轉換為本公司普通股，且本公司可選擇於發行日期第三週年後隨時贖回。本公司已於二零一七年十二月十五日全面贖回該等債券，且於截至二零一七年十二月三十一日止年度將贖回虧損港幣82,933,000元確認於損益。有關可換股債券的更多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的公佈。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租金收入直接成本		23,428	30,350
酒店業務成本		48,200	46,147
已提供服務成本		27,890	3,458
銷售土地成本		56,160	—
折舊	13	46,582	40,346
減：包括在銷售及服務成本的金額		(25,776)	(17,117)
		20,806	23,229
預付土地租金攤銷	15	2,986	1,411
一間聯營公司減值*	18(c)	—	4,534
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金		11,802	4,909
出售物業、廠房及設備項目虧損*		26	107
撤銷貿易應收賬款*		—	14,072
僱員福利開支(包括董事薪酬—附註9)			
薪金、津貼及實物利益		103,961	81,884
界定供款計劃供款		21,418	18,485
界定福利計劃成本	36(a)	1,103	992
		126,482	101,361
減：包括在銷售及服務成本的金額		(24,526)	(22,255)
		101,956	79,106
賠償撥備／(撥備撥回)淨額*	32	(1,009)	10,155
匯兌差額淨額		37,109*	(109,833)

* 該等項目計入綜合損益表之「其他開支」。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金	2,219	2,237
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,343	3,553
表現相關花紅(附註(a))	454	1,779
退休金計劃供款	186	117
	5,983	5,449
	8,202	7,686

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

按董事姓名編排的董事薪酬的分析如下：

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
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
錢旭先生	180	2,146	442	—	2,768
蕭健偉先生	180	727	6	13	926
洪任毅先生	144	—	—	—	144
遇魯寧先生	144	—	—	—	144
胡野碧先生 (於二零一八年十一月六日辭任)	122	—	—	—	122
李長鋒先生	144	1,282	—	148	1,574
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	144	1,188	6	25	1,363
吳健南先生 (於二零一八年十二月十日獲委任)	9	—	—	—	9
	1,499	5,343	454	186	7,482
獨立非執行董事：					
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	144	—	—	—	144
	720	—	—	—	720
總計	2,219	5,343	454	186	8,202

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現相關 花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
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
	1,510	3,553	1,779	117	6,959
獨立非執行董事：					
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
	727	—	—	—	727
總計	2,237	3,553	1,779	117	7,686

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 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(二零一七年：無)。

10. 五名最高薪酬僱員

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括三名(二零一七年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘兩名(二零一七年：三名)非董事最高薪酬僱員之薪酬的組別介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元，且有關年內薪酬的詳情如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,606	3,358
退休金計劃供款	297	334
	2,903	3,692

11. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期 — 中國大陸		
年內支出	36,082	33,265
過往年度超額撥備	—	(424)
即期 — 柬埔寨		
年內支出	3,293	—
遞延(附註37)	176,954	(29,738)
年內稅項開支總額	216,329	3,103

附註：

- (a) 由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備(二零一七年：無)。

有關中國大陸及柬埔寨業務之中國及柬埔寨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

二零一八年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

附註：(續)

- (b) 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：

截至二零一八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)	(393,833)		693,897		16,465		316,529	
按法定稅率計算之稅項 開支／(抵免)	(64,982)	16.5	173,474	25.0	3,293	20.0	111,785	35.3
合營企業及聯營公司應佔溢利	(745)	0.2	(42,226)	(6.1)	–	–	(42,971)	(13.6)
毋須課稅收入	(15,043)	3.8	(4,222)	(0.6)	–	–	(19,265)	(6.1)
不可扣稅開支	80,770	(20.5)	55,571	8.0	–	–	136,341	43.1
未確認為遞延稅項資產之 稅項虧損	–	–	33,117	4.8	–	–	33,117	10.5
動用過往期間之稅項虧損	–	–	(2,678)	(0.4)	–	–	(2,678)	(0.8)
按本集團實際稅率計算之 稅項開支	–	–	213,036	30.7	3,293	20.0	216,329	68.3

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

附註：(續)

(b) (續)

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)	(335,859)		63,662		570,884		298,687	
按法定稅率計算之稅項								
開支/(抵免)	(55,416)	16.5	15,916	25.0	97,050	17.0	57,550	19.3
合營企業及聯營公司應佔溢利	-	-	(35,553)	(55.8)	-	-	(35,553)	(11.9)
毋須課稅收入	(28,976)	8.6	(12,303)	(19.3)	(97,072)	(17.0)	(138,351)	(46.3)
不可扣稅開支	84,392	(25.1)	25,728	40.4	22	-	110,142	36.8
未確認為遞延稅項資產之								
稅項虧損	-	-	14,448	22.7	-	-	14,448	4.8
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(4,709)	(0.7)	-	-	(4,709)	(1.6)
就過往期間之即期稅項作出								
調整	-	-	(424)	-	-	-	(424)	(0.1)
按本集團實際稅率計算之								
稅項開支	-	-	3,103	4.9	-	-	3,103	1.0

分佔一間合營企業及聯營公司應佔所得稅港幣60,035,000元(二零一七年：港幣31,694,000元)及港幣12,836,000元(二零一七年：港幣26,634,000元)分別計入綜合損益表之「分佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損」內。

12. 本公司股東應佔每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)金額乃依照本公司股東應佔年內溢利/(虧損)及年內已發行普通股加權平均數6,883,302,462股(二零一七年：6,822,201,563股)計算。

就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利/(虧損)金額而言，由於該等年度內尚未行使之購股權及過往年度尚未轉換之可轉換債券對所呈列之每股基本盈利/(虧損)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/(虧損)金額作出調整。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	樓宇及倉庫 港幣千元 (附註)	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
於二零一八年一月一日：							
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
賬面淨額：							
於二零一八年一月一日	612,738	233,769	9,659	45,638	13,071	11,413	926,288
從投資物業轉撥(附註14)	-	308,175	-	-	-	-	308,175
添置	-	-	2,615	265	4,217	1,048	8,145
年內折舊撥備	(16,546)	(21,824)	(2,129)	(2,952)	(3,131)	-	(46,582)
出售/撤銷	-	-	(165)	(151)	(569)	-	(885)
完成時重新分類	-	-	909	-	-	(909)	-
匯兌調整	(31,253)	(23,759)	(363)	(2,818)	(804)	(558)	(59,555)
於二零一八年十二月三十一日	564,939	496,361	10,526	39,982	12,784	10,994	1,135,586
於二零一八年十二月三十一日：							
成本	635,060	562,270	20,017	75,247	24,837	10,994	1,328,425
累計折舊	(70,121)	(65,909)	(9,491)	(35,265)	(12,053)	-	(192,839)
賬面淨額	564,939	496,361	10,526	39,982	12,784	10,994	1,135,586

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元 (附註)	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度							
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14))	-	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

附註：於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨額合共港幣297,848,000元(二零一七年：港幣58,545,000元)之若干樓宇及倉庫，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年一月一日之賬面金額		5,382,761	744,075	6,126,836
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	177,332	180,115	357,447
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	176,894	106,858	283,752
添置		2,507	377,928	380,435
於建設完成時重新分類		810,470	(810,470)	–
公平值調整收益/(虧損)淨額		(113,428)	2,856	(110,572)
轉入自用物業	13	(3,645)	–	(3,645)
匯兌調整		435,403	56,956	492,359
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之賬面金額		6,868,294	658,318	7,526,612
添置		29,021	398,890	427,911
於建設完成時重新分類		75,910	(75,910)	–
資本化利息	7	–	5,292	5,292
公平值調整收益淨額		442,497	35,556	478,053
轉入自用物業	13, 15	(339,101)	–	(339,101)
匯兌調整		(387,780)	(74,564)	(462,344)
於二零一八年十二月三十一日之賬面金額		6,688,841	947,582	7,636,423

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業包括十三項(二零一七年：十三項)已落成物業及六項(二零一七年：七項)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)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押賬面總額為港幣6,183,525,000元(二零一七年：港幣6,497,055,000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30(a))。

(b) 本集團之投資物業於二零一八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進行之估值重估為港幣7,636,423,000元(二零一七年：港幣7,526,612,000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

二零一八年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

公平值層級披露

於二零一八年十二月三十一日，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	
		二零一八年	二零一七年
已落成投資物業			
直接比較法	i) 每平方米價格(平方米)	每平方米 人民幣 3,000 元至 人民幣 85,180 元	每平方米 人民幣2,700元至 人民幣89,000元
收入資本化法	(i) 資本化比率(%)	5.5-11%	5.5-10.75%
	(ii) 每平方米月租收入	每平方米 人民幣 44 元至 人民幣 540 元	每平方米 人民幣42元至 人民幣843元
在建投資物業			
餘值法	(i) 每平方米價格	每平方米 人民幣 3,110 元至 人民幣 3,738 元	每平方米 人民幣3,300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

二零一八年十二月三十一日

15. 預付土地租金

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之賬面金額		61,167	24,385
收購附屬公司(分類為收購資產及負債)	42(b)	–	36,011
從投資物業轉撥	14	30,926	–
年內攤銷撥備		(2,986)	(1,411)
匯兌調整		(2,985)	2,182
於十二月三十一日之賬面金額		86,122	61,167
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	25	(3,050)	(2,433)
非流動部分		83,072	58,734

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣 18,201,000 元(二零一七年：港幣 19,575,000 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。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押賬面總額為港幣 32,265,000 元(二零一七年：無)之若干土地使用權，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註 30(a))。

16. 商譽

	二零一八年			二零一七年		
	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	合計 港幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	44,031	142,073	186,104	44,031	98,578	142,609
收購附屬公司(分類為業務合併)(附註 42(a))	–	–	–	–	43,495	43,495
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	44,031	142,073	186,104	44,031	142,073	186,104

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 商譽(續)

商譽減值測試

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、持作銷售物業、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，董事認為無須就於二零一八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及物業、廠房及設備中倉庫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，董事認為無須就本集團於二零一八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

二零一八年十二月三十一日

16. 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。

17. 於合營企業之權益

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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		1,371,352	913,640
收購產生之商譽		19,241	8,595
	(b)	1,390,593	922,235
應收一間合營企業款項(計入非流動資產)	(c)	405,329	918,173
於合營企業之投資(計入非流動資產)		1,795,922	1,840,408
應收一間合營企業款項(計入流動資產)	(c)	153,813	38,605
應付一間合營企業款項(計入流動負債)	(d)	(127,239)	–
於合營企業之權益總額		1,822,496	1,879,013

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17. 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	物流設施發展及 租賃
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
天津港北建通城國際物流有限公司#	中國/中國大陸	人民幣 240,000,000元	50	50	50	物流設施發展

* 董事認為，儘管本集團擁有該等實體逾50%投票權及/或擁有權權益，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。

於二零一八年十二月，本集團以人民幣111,045,000元(相當於港幣126,380,000元)的代價從北建通成收購該合營企業。於批准該等財務報表日期，有關代價仍未結算。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17. 於合營企業之權益(續)

附註：(續)

(b) 合營企業財務資料概要披露

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
重大合營企業之簡要財務狀況表		
流動資產	499,701	379,392
非流動資產	3,325,971	2,553,579
流動負債	(329,195)	(284,287)
非流動負債	(1,851,835)	(1,462,277)
資產淨值	1,644,642	1,186,407
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	152,057	32,388
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	-	(147,110)
與本集團於重大合營企業之投資對賬：		
本集團擁有權比例	76%	76%
本集團分佔合營企業之資產淨值，不包括商譽	1,249,928	901,669
收購產生之商譽	8,595	8,595
投資賬面金額	1,258,523	910,264

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17. 於合營企業之權益(續)

附註：(續)

(b) 合營企業財務資料概要披露(續)

	北建通成	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
重大合營企業之簡要損益及其他全面收益表		
收入	31,766	-
利息收入	683	6,939
利息開支	(15,853)	(8,807)
折舊及攤銷	(6,387)	(599)
其他收入及開支淨額	291,230	161,080
所得稅	(78,994)	(41,702)
年內溢利	222,445	116,911
年內其他全面收益/(虧損)	(71,801)	5,640
年內全面收益總額	150,644	122,551
分佔合營企業年內溢利	169,058	88,851

下表列示本集團個別不重大合營企業之財務資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分佔合營企業年內虧損及年內全面虧損總額	(1,749)	(33)
本集團於合營企業投資的總賬面金額	132,070	11,971

(c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團應收一間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435,375,000元(相當於港幣495,500,000元)(二零一七年：人民幣768,728,000元(相當於港幣922,976,000元))的委託銀行貸款。計入流動資產的委託銀行貸款按介乎4.35%至4.75%的年利率(二零一七年：4.35%)計息，須於報告期末一年內悉數償還。計入非流動資產的委託銀行貸款按年利率4.75%(二零一七年：4.35%至4.75%)計息，須於二零二零年償還，惟港幣136,948,000元(二零一七年：港幣144,474,000元)之貸款須按合營企業的酌情要求償還。餘下計入應收合營企業款項的流動部分及非流動部分的結餘分別為港幣22,882,000元(二零一七年：港幣33,802,000元)及港幣40,760,000元(二零一七年：無)，為無抵押、免息及須於一年內償還。

(d) 應付一間合營企業款項為無抵押、免息且並無固定償還期限。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 於聯營公司之權益

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於聯營公司之投資(計入非流動資產)			
分佔資產淨值		768,882	669,739
收購產生之商譽		113,442	113,442
於聯營公司投資之總額		882,324	780,181
減值撥備	(c)	(4,534)	(4,534)
應收聯營公司款項(計入流動資產)	(b) (d)	877,790 29,126	775,647 36,691
於聯營公司的權益總額		906,916	812,338

附註：

(a) 本集團主要聯營公司(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」)	開曼群島／中國內地	港幣1,209,648,000元	15.59%*	物業開發及提供醫療服務
北控城投控股集團有限公司	中國／中國內地	人民幣380,000,000元	35%	一級土地開發

* 董事認為，儘管本集團僅擁有北控醫療健康的15.59%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(於北控醫療健康的投資過往按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資，惟同時重新分類為於聯營公司的投資)，本集團對北控醫療健康具有重大影響。因此，根據該項投資於重新分類日期的公平值港幣519,888,000元，於二零一七年，過往年度確認於損益的視作收購聯營公司的收益港幣138,000元，以及當時自收購時於投資的公平值累計減少港幣132,300,000元從金融資產重估儲備重新分類至保留溢利。

北控醫療健康股份於聯交所主板上市。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有的北控醫療健康股份市場價值(按其當時的已公佈市場報價計算)約港幣218,295,000元(二零一七年：港幣363,825,000元)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(a) (續)

上表載列董事認為主要影響本集團年度業績或構成其資產淨值之重要部分的本公司的聯營公司。董事認為呈列其他聯營公司的詳情將會令資料過於冗長。

(b) 聯營公司財務資料概要披露

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：

	北控醫療健康	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
重大聯營公司之簡要財務狀況表		
流動資產	1,338,296	1,861,130
非流動資產	2,696,743	2,235,852
流動負債	(351,939)	(412,711)
非流動負債	(269,036)	(351,726)
非控股權益	(318,490)	(206,790)
資產淨值	3,095,574	3,125,755
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	764,118	471,436
流動金融負債	(204,525)	(180,538)
與本集團於重大聯營公司之投資對賬：		
本集團擁有權比例	15.59%	15.62%
本集團分佔該聯營公司之資產淨值，不包括商譽	482,600	488,243
收購產生之商譽	113,442	113,442
投資賬面金額	596,042	601,685

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資(續)

附註：(續)

(b) 聯營公司財務資料概要披露(續)

	北控醫療健康	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	178,885	80,581
年內溢利	30,872	537,176
年內其他全面收益/(虧損)	(115,419)	115,532
年內全面收益/(虧損)總額	(84,547)	652,708
分佔聯營公司年內溢利	7,498	55,201

下表列示本集團個別不重大的聯營公司匯總財務資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分佔聯營公司年內虧損	(1,390)	(1,841)
分佔聯營公司年內其他全面虧損	(1,567)	-
本集團於聯營公司之投資的總賬面金額	281,748	173,962

(c) 於一間聯營公司投資之減值撥備變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	4,534	-
已確認之減值虧損(附註8)	-	4,534
於十二月三十一日	4,534	4,534

(d) 應收一間聯營公司款項為無抵押、免息且並無固定償還期限。根據該等聯營公司的財務狀況及經營表現，有關金額可全數收回，並不會計提預期信貸虧損。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

19. 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
上市股本投資，按公平值：CAQ Holdings Limited	22,787	52,964

附註：

- (a) 由於本集團認為上述股本投資屬策略性質，並非持作買賣，故有關投資獲不可撤回地指定為按公平值入賬並於其他全面收益內處理。
- (b) 上市股本投資的公平值經參考其已刊發報價釐定。於批准該等財務報表日期，有關上市股本投資的市值約為港幣22,787,000元(二零一七年：港幣26,184,000元)。

20. 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。本年度，有關交易已被終止，而有關按金經已退還。

21. 持作開發或銷售的土地

持作開發或銷售的土地指有關本集團位於柬埔寨及中國的土地發展項目的收購成本、物業轉讓稅及發展成本。本集團於柬埔寨持有的土地為自由業權土地，總面積為14.67平方公里(二零一七年：14.87平方公里)，相當於於二零一八年十二月三十一日持作開發或銷售的土地的賬面總金額約90%。於二零一八年十二月三十一日，有關土地獲分類為非流動資產，原因是預期於正常經營周期外完成且截至報告期末起計一年後可收回。

22. 持作銷售物業

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之持作銷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為代價最終轉讓予若干物業原擁有人(附註32)。於二零一八年十二月三十一日，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30(a))。

23. 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。

24. 貿易應收賬款

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、應收本集團物流中心客戶的服務費以及本集團酒店業務產生之客房費用及服務費。由於應收賬款以相關客戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期貿易應收賬款並無減值。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 貿易應收賬款(續)

於報告期末之貿易應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	7,934	3,792
一至三個月	2,480	4,053
三個月以上	219	3,472
	10,633	11,317

貿易應收賬款均由客戶的現金按金作抵押，並無近期違約紀錄，故管理層估計貿易應收賬款之預期信貸虧損近乎零。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
建設項目預付款項		20,463	56,989
其他預付款項		20,232	10,415
預付土地租金 — 流動部分	15	3,050	2,433
按金及其他應收款項	(a)	22,296	68,335
應收附屬公司前權益持有人款項		116	102,954
可收回增值稅		64,651	14,146
		130,808	255,272
分類為流動資產之部分		(101,127)	(197,241)
非流動部分		29,681	58,031

附註：

- (a) 按金及其他應收款項主要指公共設施按金及建設項目按金。本集團於各報告日期透過參考其過往違約記錄，考慮採用虧損率方法估算的預期信貸虧損進行減值分析。有關虧損率經調整以反映當前狀況及未來經濟環境的預測(如適用)。
- (b) 上述資產概無逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與並無近期違約事件的應收款項有關。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 與其他關連方之結餘

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收其他關連方：	(a)		
附屬公司之非控股權益持有人		–	3,348
應付其他關連方：	(b)		
直接控股公司		747	434
同系附屬公司		–	909
附屬公司之非控股權益持有人		619,101	610,494
		619,848	611,837
分類為流動負債之部分		(167,900)	(163,386)
非流動部分		451,948	448,451

附註：

- (a) 應收其他關聯方之款項為無抵押、免息且並無固定償還期限。
- (b) 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、免息及須於報告期末起計一年內償還，惟港幣4,097,000元(二零一七年：港幣4,063,000元)之貸款為無抵押、按4.35厘至4.75厘(二零一七年：4.35厘至4.75厘)的年息率計息，及須於報告期末起計一年內償還。
- 應付其他關聯公司之結餘為無抵押、免息且並無固定償還期限。

27. 已抵押及受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
存放於一間同系附屬公司的存款	46(a)(ii)	236,970	130,678
定期存款		588,372	407,264
其他現金及銀行結餘		995,018	1,190,772
現金及銀行結餘總額	(a)	1,820,360	1,728,714
減：已抵押銀行結餘(計入非流動資產)	(b)	(10,109)	(2,625)
已抵押銀行結餘(計入流動資產)	(b)	(30,244)	(38,667)
受限制銀行存款(計入非流動資產)，以向一間聯營公司注資	(c)	(52,650)	(52,650)
受限制銀行存款(計入流動資產)，以出售附屬公司	29(a)	(625,955)	–
現金及現金等價物		1,101,402	1,634,772

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

27. 已抵押及受限制銀行存款以及現金及現金等價物(續)

附註：

- (a) 銀行現金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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣1,448,303,000元(二零一七年：港幣1,046,409,000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) 於二零一八年十二月三十一日，本集團為數港幣40,353,000元(二零一七年：港幣41,292,000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30(a))。

- (c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結餘港幣52,650,000元(二零一七年：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注資與若干第三方訂立的認購協議的限制。有關銀行結餘由一名託管代理持有，本集團對有關銀行結餘有控制權。有關注資的最後截止日期為二零一九年三月尾。有關認購協議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、二零一七年十二月二十二日及二零一八年十月十九日的公佈。

28. 貿易應付賬款

於報告期末之貿易應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	5,445	4,425
一至三個月	3,609	4,850
三個月以上	499	-
	9,553	9,275

貿易應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
擔保債券應付利息		98,548	12,519
應計款項		40,329	29,664
預收款項及已收租戶租金按金		70,571	150,536
其他應付款項		168,172	257,872
應付建設費用		97,876	167,193
應付業務合併代價		–	25,090
出售附屬公司所收取的按金	(a)	625,955	–
遞延收益 — 流動部分	35	4,801	52,112
界定福利責任 — 流動部分	36(b)	376	396
		1,106,628	695,382

附註：

- (a) 於二零一八年八月三日，中國物流(本公司擁有65%股權之附屬公司)與一名獨立第三方(「潛在買方」，連同中國物流為「訂約方」)訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據該框架協議，訂約方擬於中國境外聯合成立一間實體，作為普通合夥人，該實體將連同各訂約方(及/或其聯繫人)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一個結構為有限合夥的私募基金(「基金」)。基金或其附屬公司擬作為買方，收購中國物流和本公司直接或間接擁有的多間附屬公司的股權，該等公司擁有中國若干幅土地(「建議出售事項」，連同其上的樓宇及構築物為「該等物業」)。有關建議出售事項的代價約為人民幣67億元(相當於約港幣77億元)，乃基於框架協議所載該等物業的價值釐定。框架協議並無具法律約束力。於二零一八年十二月三十一日，已從潛在買方收到人民幣550,000,000元(相當於約港幣625,955,000元)的按金，有關款項已存入由中國物流及潛在買方共同營運的銀行賬戶(附註27)。

於報告期間後，於二零一九年二月一日，訂約方已訂立一份補充協議，據此，獨佔期間的屆滿日期將進一步延遲至二零一九年五月三日，且中國物流須於簽立補充協議日期後十個營業日內，不計息向潛在買方償還人民幣450,000,000元之部分按金。所償還的部分按金乃於二零一九年二月十八日償還，而截至該等財務報表獲批准日期，按金金額減少至人民幣100,000,000元。

於批准該等財務報表日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成及各方進一步磋商後方可作實。

- (b) 其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30. 銀行借款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,776,225	1,715,133
無抵押	1,733,773	1,342,273
銀行借款總額	3,509,998	3,057,406
分析為須於下列年期償還之金額：		
一年內或按要求	1,115,297	167,523
第二年	110,337	1,053,131
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,284,364	1,560,532
五年以後	-	276,220
銀行借款總額	3,509,998	3,057,406
分類為流動負債之部分	(1,115,297)	(167,523)
非即期部分	2,394,701	2,889,883

附註：

(a) 本集團之有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	附註	賬面金額	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
樓宇及倉庫	13	297,848	58,545
投資物業	14(a)	6,183,525	6,497,055
預付租賃款項	15(b)	32,265	-
持作銷售物業	22	91,995	97,476
銀行結餘	27(b)	40,353	41,292
附屬公司資產淨值	1	3,117,486	3,018,350

此外，本集團之銀行貸款由本公司及若干附屬公司之董事提供擔保。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30. 銀行借款(續)

附註：(續)

(b) 銀行借款以下列貨幣計值：

	賬面金額	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	261,585	225,000
人民幣	1,279,008	1,175,333
美元	1,969,405	1,657,073
	3,509,998	3,057,406

除合共港幣125,191,000元(二零一七年：港幣432,426,000元)之銀行貸款按固定年利率6.80厘(二零一七年：5.34厘至6.80厘)計息外，本集團於二零一八年及二零一七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。

31. 擔保債券

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
二零一八年到期5.50%利率擔保債券	–	2,320,180
二零二零年到期4.375%利率擔保債券	2,318,476	2,330,206
二零二零年到期9%利率擔保債券	1,927,560	–
	4,246,036	4,650,386
分類為流動負債的部分	–	(2,320,180)
非流動部分	4,246,036	2,330,206

附註：

- (a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的擔保債券全部以美元計值及由本公司擔保，有關利率須每半年支付一次。
- (b) 擔保債券可由本集團按相等於提前贖回價格(定義見相應債券之條款及條件)之贖回金額全部但非部分贖回。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見相應債券之條款及條件)時可按相應債券持有人選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。據董事所知，於年內及於批准等財務報表日期並無出現上述事件。有關尚未贖回債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二日及二零一八年八月十日之公佈。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

32. 賠償撥備

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	243,733	222,174
額外／(撥回)撥備(附註8)	(1,009)	10,155
年內結算款項	(4,671)	(7,793)
匯兌調整	(12,467)	19,197
於十二月三十一日	225,586	243,733

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。

就此而言，廣州光明自此以來一直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。於批准該等財務報表日期，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，於二零一八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225,586,000元(二零一七年：港幣243,733,000元)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

33. 已收投資按金

於二零一七年十二月十五日，本集團與兩名獨立第三方訂立認購協議，據此，(i)兩名投資者各自將以人民幣50,000,000元之現金代價認購本集團當時全資擁有的附屬公司(「附屬公司」)之新股份，以持有附屬公司6.88%的股權；及(ii)於完成上述股份認購事項後，本集團將向兩名投資者分別授予權利(「購股權」)，以於二零一七年十二月十五日後六個月期間內以認購協議所訂明的行使價向本集團購買附屬公司額外6.88%的股權。有關交易的目的是為附屬公司籌集資金，使其可投資於中國常州的一個潛在項目，擴大本集團於中國的業務網絡。有關股份認購事項已於二零一八年二月八日完成，而於二零一七年收到的人民幣100,000,000元的認購金額以已收投資按金入賬，並於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中列作非流動負債。

於二零一八年二月八日完成股份認購事項的結果是，本集團於附屬公司的股權由100%攤薄至86.24%，且不失控制權；而被視為出售事項的虧損港幣693,000元直接於權益內確認。此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，兩名投資者行使購股權，以人民幣102,000,000元的現金代價總額向本集團購買附屬公司合共13.76%的股權後，本集團於附屬公司的股權進一步減少至72.48%，且不失控制權。此舉導致出售附屬公司部分權益的虧損總額港幣22,000元直接確認於權益。

就該等財務報表而言，該等購股權的價值被視為不重大。

34. 衍生金融工具

根據本集團與中國物流的非控股股東訂立之認購協議(「該協議」)，本公司向中國物流之非控股股東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，該非控股股東有權按已釐定價格(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股東行使或到期為止。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 衍生金融工具(續)

公平值層級披露

於二零一八年十二月三十一日，本集團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認沽期權之公平值計量對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	50,947	54,120
於損益確認之公平值調整之收益(附註6)	(30,010)	(3,173)
於十二月三十一日之賬面金額	20,937	50,947

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	
		二零一八年	二零一七年
二項樹式定價法	(i) 波幅	44.99%	46.26%-48.24%
	(ii) 無風險利率	2.73%	4.00%-4.22%
	(iii) 市賬率	1.12	1.29

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

35. 遞延收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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之流動負債(附註29)	4,801	52,112
一年後，計入非流動負債	210,481	86,940
	215,282	139,052

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. 界定福利責任

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現時服務成本	391	427
利息成本	712	565
福利開支淨額	1,103	992

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	17,325	15,948
於損益確認之福利開支淨額(附註(a))	1,103	992
已付福利	(557)	(507)
於其他全面收益確認之責任之精算虧損/(收益)	3,153	(312)
匯兌調整	(1,221)	1,204
於十二月三十一日	19,803	17,325
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29)	(376)	(396)
非流動部分	19,427	16,929

(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.於二零一八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：

	二零一八年	二零一七年
貼現率	3.50%	4.25%

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

36. 界定福利計劃(續)

(c) 主要假設(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，有關貼現率之量化敏感度分析列示如下：

	貼現率上升 %	界定福利責任 淨額減少 港幣千元	貼現率下跌 %	界定福利責任 淨額增加 港幣千元
二零一八年	0.25	(694)	(0.25)	740
二零一七年	0.25	(600)	(0.25)	636

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。

於二零一八年十二月三十一日，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376,000元(二零一七年：港幣396,000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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	28,325	21,164
遞延稅項負債	(1,589,657)	(1,466,928)
	(1,561,332)	(1,445,764)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	應佔				遞延稅項 資產/(負債) 淨額 港幣千元
		政府補助 港幣千元	收購附屬 公司產生之 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 港幣千元	
於二零一七年一月一日		-	(275,040)	(480,573)	(2,853)	(752,760)
年內於收益或虧損入賬之						
遞延稅項淨額	11	21,500	-	8,238	-	29,738
收購附屬公司(分類為業務合併)	42(a)	-	(664,597)	-	-	(664,597)
匯兌調整		(336)	(23,551)	(34,258)	-	(58,145)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		21,164	(963,188)	(506,593)	2,853	(1,445,764)
年內於損益入賬/(扣除)之						
遞延稅項淨額	11	28,550	6,821	(209,569)	(2,756)	(176,954)
匯兌調整		(1,733)	17,459	45,757	(97)	61,386
於二零一八年十二月三十一日		47,981	(938,908)	(670,405)	-	(1,561,332)

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣342,312,000元(二零一七年：港幣269,648,000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267,615,000元(二零一七年：港幣228,461,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：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28,150,000元(二零一七年：港幣13,455,000元)。

(c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一七年：無)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

38. 股本 股份

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,969,331,680(二零一七年：6,852,600,585)股每股面值港幣0.10元之普通股	696,933	685,260

於截至二零一八年及二零一七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
於二零一七年一月一日	6,766,587,849	676,659	1,705,102	2,381,761
就收購附屬公司發行股份作為代價(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及 二零一八年一月一日	6,852,600,585	685,260	1,730,046	2,415,306
就收購一間附屬公司發行股份(附註42(a)(ii))	116,731,095	11,673	32,101	43,774
於二零一八年十二月三十一日	6,969,331,680	696,933	1,762,147	2,459,080

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

二零一八年十二月三十一日

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：

	二零一八年		二零一七年	
	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	0.599	906,113	0.596	962,313
年內註銷	-	-	0.548	(56,200)
於十二月三十一日	0.599	906,113	0.599	906,113

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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**
二零一八年 千份	二零一七年 千份		
172,000	172,000	0.465	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日
277,413	277,413	0.410	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日
152,000	152,000	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
185,700	185,700	0.940	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日
38,000	38,000	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
81,000	81,000	0.720	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日
906,113	906,113		

* 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) 於二零一八年十二月三十一日，本公司於計劃項下尚有906,113,000份(二零一七年：906,113,000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(二零一七年：906,113,000股)本公司普通股，並額外產生股本港幣90,611,000元(二零一七年：港幣90,611,000元)及股份溢價港幣451,734,000元(二零一七年：港幣451,734,000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)。

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。本集團於二零一八年十二月三十一日之中國法定儲備概無以現金股息之方式分派。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

41. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，中東金邊及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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
附屬公司非控股權益持有人所持股權之百分比	40%	40%	35%	35%

	中東金邊		中國物流	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分配至非控股權益之年內綜合溢利／(虧損)	5,269	–	87,678	(16,725)
已付股息	–	–	–	–
非控股權益於報告日期之累計結餘	987,221	981,952	1,155,790	1,132,792

下表闡述中東金邊及中國物流之綜合財務資料概要：

	中東金邊		中國物流	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	78,000	–	121,823	111,668
開支總額	(64,828)	–	(99,855)	(64,412)
年內溢利／(虧損)	13,172	(3)	245,785	(59,970)
年內全面收益／(虧損)總額	13,172	(3)	55,803	180,771
流動資產	67,629	639,600	1,055,160	727,693
非流動資產	4,120,007	3,631,530	3,896,970	3,598,998
流動負債	(677,462)	(756,128)	(1,299,700)	(110,936)
非流動負債	(1,042,121)	(1,042,121)	(288,388)	(907,518)
經營活動所得現金流量淨額	2,353	–	55,595	221,940
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	–	–	168,036	(219,170)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	–	–	(65,064)	(49,495)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,353	–	158,567	(46,725)

* 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

二零一八年十二月三十一日

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			總計 港幣千元
		天津通達優智 港幣千元 (附註(ii))	North Supply 港幣千元 (附註(iii))	中東金邊 港幣千元 (附註(iii))	
所收購資產淨值：					
物業、廠房及設備	13	–	114	–	114
投資物業	14	94,652	262,795	–	357,447
持作開發或銷售的土地		–	–	4,175,130	4,175,130
存貨		–	6,447	–	6,447
貿易應收賬款		445	1,204	–	1,649
預付款項、按金及其他應收款項		250	82,682	–	82,932
應收關聯人士款項		–	10,171	–	10,171
可收回所得稅		–	173	–	173
現金及現金等價物		642	36,329	–	36,971
貿易應付賬款		–	–	(6,311)	(6,311)
其他應付款項及應計款項		(6,514)	(49,291)	(37)	(55,842)
應付非控股權益持有人款項		–	–	(447,851)	(447,851)
應付關聯人士款項		–	(63,217)	–	(63,217)
銀行借款		–	(65,213)	–	(65,213)
應付所得稅		(135)	–	–	(135)
遞延收入		–	(3,882)	–	(3,882)
遞延稅項負債	37	(15,070)	(55,257)	(594,270)	(664,597)
非控股權益		–	–	(981,954)	(981,954)
		74,270	163,055	2,144,707	2,382,032
收購產生之商譽	16	–	43,495	–	43,495
議價購買附屬公司之收益		(7,263)	–	(570,888)	(578,151)
		67,007	206,550	1,573,819	1,847,376

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

42. 收購附屬公司(續)

(a) 業務合併(續)

	二零一七年			
	天津通達優智 港幣千元 (附註(ii))	North Supply 港幣千元 (附註(ii))	中東金邊 港幣千元 (附註(iii))	總計 港幣千元
支付方式：				
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／(流入)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)
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

二零一八年十二月三十一日

42. 收購附屬公司(續)

(a) 業務合併(續)

附註：

- (i) 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。

- (ii) 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本集團股本及其他儲備中確認。

於二零一八年，根據由(其中包括)本集團、賣方及賣方的控股股東訂立的協議，訂約方同意使用賣方的控股股東的若干經常賬戶結餘合共港幣6,545,000元(而非透過發行代價股份)抵銷收購事項的部分代價，以結算有關金額。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，收購事項的代價股份數目減至116,731,095股本公司普通股。就此而言，因代價股份數目減少而應付的代價賬面值與應收賣方的控股股東的經常賬戶結餘淨額的差額港幣2,342,000元，乃被視為對收購事項而言已付及應付的代價的調整，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認於損益。

- (iii) 於二零一七年十一月三十日，本集團完成收購中柬金邊的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地。

董事認為，議價購買中柬金邊之收益乃因與投資夥伴之間的戰略合作，以及中柬金邊持有的相關土地升值潛力(由於該經濟特區是柬埔寨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柬金邊可識別資產淨值的比例計量中柬金邊的非控股權益。

- (iv) 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。

- (v) 貿易應收賬款、按金及其他應收款項以及應收關聯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82,932,000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。

- (vi) 如上述合併於去年年初已發生，截至二零一七年十二月三十一日止年度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

二零一八年十二月三十一日

42. 收購附屬公司(續)

(b) 收購資產及負債

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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：

	附註	ZT 9				總計 港幣千元
		Development 港幣千元 (附註(i))	福城太倉 港幣千元 (附註(ii))	泰順 港幣千元 (附註(iii))	富通 港幣千元 (附註(iv))	
所收購資產淨值						
物業、廠房及設備	13	-	2	-	801	803
投資物業	14	106,850	176,902	-	-	283,752
預付土地租金	15	-	-	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，按公平值	38	-	-	30,642	2,903	33,545
		107,106	89,591	36,011	2,903	235,611
現金流入／(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

二零一八年十二月三十一日

42. 收購附屬公司(續)

(b) 收購資產及負債(續)

附註：

- (i) 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一棟在建樓宇外，ZT 9 Development並無進行任何重大業務交易。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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(i)財務報表附註42(a)(ii)及42(b)披露的於二零一八年及二零一七年就於二零一七年收購附屬公司而發行代價股份外，截至二零一八年及二零一七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	應付其他 關聯人士 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	525,598	(493,936)	2,281,334	46,334
因收購附屬公司而增加	166,984	-	-	511,067
利息開支	-	49,966	38,220	-
匯兌調整	68,338	14,167	49,395	(9,389)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,057,406	-	4,650,386	611,837
融資現金流量變動	543,471	-	(451,338)	593
經營現金流變動	-	-	-	7,418
利息開支	-	-	46,988	-
匯兌調整	(90,879)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	3,509,998	-	4,246,036	619,848

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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14)根據經營租賃安排出租，租賃期議定為一至二十年(二零一七年：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。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	241,521	222,117
第二至五年(包括首尾兩年)	332,758	403,801
五年後	198,196	158,333
	772,475	784,251

(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(二零一七年：一至兩年)不等。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	5,222	1,487
第二至五年(包括首尾兩年)	3,686	198
	8,908	1,685

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

45. 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
於一間聯營公司注資	119,501	252,137
向一間合營企業出資	3,900	—
興建工廠	192,363	8,397
購買土地	229,164	—
資本承擔總額	544,928	260,534

此外，於二零一八年十二月三十一日，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700,847,000元(二零一七年：港幣858,890,000元)。

46. 關聯人士披露

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

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自一間合營企業之利息收入	(i)	16,205	18,355
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	1,353	—
來自一間附屬公司之非控股權益持有人及其附屬公司之租金收入**	(iii)	—	1,649
已付一間同系附屬公司之租金開支	(iv)	897	1,833
已付一間附屬公司非控股權益持有人之管理費**	(v)	6,036	4,997
已付一名酒店經理之主要管理人員服務費	(vi)	3,072	8,587
從一間合營企業收購一間合營企業	17(a)	126,380	—

該等交易構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。

* 租金收入港幣2,033,000元及管理費開支港幣870,000元乃產生自一間附屬公司的前非控股權益持有人及其附屬公司。該等交易並不視為關聯方交易，故並未披露於上表。該等交易構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

46. 關聯人士披露(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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650,000,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於北控集團財務存放之存款約為港幣236,970,000元(二零一七年：港幣130,678,000元)。

- (iii) 租金收入乃參考租務協議訂立時之現行市場租金釐定。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 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。

除上文所披露者及財務報表附註17、18及26所詳述之結餘外，於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與關聯人士間概無重大交易及尚未償還結餘。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

46. 關聯人士披露(續)

(b) 與中國大陸其他國有企業之交易

本公司乃一間中國政府之國有企業，受北京國資委控制及中國政府最終控制。本集團在由中國政府透過不同部門、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聯人士交易。

(c) 本集團主要管理人員補償

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期僱員福利	18,626	15,635
退休金計劃供款	1,541	991
向主要管理人員支付之補償總額	20,167	16,626

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

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金融資產及按公平值入賬並於損益內處理之金融負債，進一步詳情分別載於財務報表附註19及34)外，本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日所有金融資產及金融負債分別為按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

48. 金融工具之公平值

金融資產及金融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。本集團的財務總監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，財務總監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。

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：

	賬面金額		公平值	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動金融資產：				
按金及其他應收款項	-	61	-	61
非流動金融負債：				
已收投資按金	-	114,972	-	110,152
應付其他關聯人士款項	451,948	448,451	421,216	429,654
銀行借款	2,394,701	2,889,883	2,331,533	2,987,040
擔保債券	4,246,036	2,330,206	4,209,556	2,296,718
	7,092,685	5,783,512	6,962,305	5,823,564

附註：將於一年內收取或結算的金融資產及金融負債的公平值與其賬面金額相若，乃主要由於該等工具的較短期限所致，因此毋須就該等金融工具作出公平值披露。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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，如貿易應收賬款、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：

(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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團港幣3,384,807,000元(二零一七年：港幣2,624,980,000元)之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零一八年十二月三十一日，倘年內銀行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45,116,000元(二零一七年：港幣46,427,000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。本集團透過密切監控外幣匯率的變動管理其外幣風險。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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。

下表呈列根據本集團信用政策得出的信貸質素及最高風險，而有關政策乃主要根據已逾期資料(除非在毋須過多成本或努力即可得到的其他資料可供使用)及於二零一八年十二月三十一日的年末層級分類得出。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

	最高信貸風險				
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	簡化方法 港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款	-	-	-	10,633	10,633
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	22,412	-	-	-	22,412
應收一間合營企業款項	559,142	-	-	-	559,142
應收聯營公司款項	29,126	-	-	-	29,126
已抵押及受限制銀行存款，未逾期	718,958	-	-	-	718,958
現金及現金等價物，未逾期	1,101,402	-	-	-	1,101,402
	2,431,040	-	-	10,633	2,441,673

就本集團採用簡化方法計算減值的貿易應收賬款而言，資料披露於財務報表附註24。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的信貸質素並未逾期，亦概無資料顯示該等金融資產自初始確認以來信貸風險曾出現重大增加。

本集團其他金融資產(包括應收一間合營企業及聯營公司公司的款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘)的信貸風險，因交易對手方的違約而產生，最高風險等同於該等工具的賬面金額。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

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。

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		超過一年	超過兩年		總額
	或按要求	一年內	但少於兩年	但少於三年	超過三年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
貿易應付賬款	-	9,553	-	-	-	9,553
其他應付款項及應計款項	960,396	112,681	-	-	-	1,073,077
應付其他關聯人士款項	167,900	-	451,948	-	-	619,848
應付一間合營企業款項	127,239	-	-	-	-	127,239
銀行借款	197,121	1,050,409	1,728,966	175,092	701,673	3,853,261
擔保債券	-	277,875	4,516,688	-	-	4,794,563
	1,452,656	1,450,518	6,697,602	175,092	701,673	10,477,541
於二零一七年十二月三十一日						
貿易應付賬款	-	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
	706,990	3,052,973	1,810,391	3,813,166	508,650	9,892,170

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 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。於截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
借款總額	7,756,034	7,707,792
資產總值	18,321,421	17,860,702
資產負債比率	42%	43%

50. 報告期後事項

除財務報表附註29(a)所披露者外，於報告期後，本集團有以下重大事項：

- 於二零一九年一月十八日，本公司(作為擔保人)與一間銀行訂立擔保協議，據此，本公司同意以該銀行為受益人，擔保於日期為二零一八年八月十六日的融資協議下有關該銀行向本集團擁有75%權益之附屬公司(「實體」)所提供的價值人民幣136,000,000元的貸款75%之義務。提供有關擔保有助實體取得銀行融資，為其位於中國嘉興的嘉興經濟技術開發區的建築項目提供資金。
- 於二零一九年二月一日，本公司兩間全資附屬公司與兩名獨立第三方訂立了兩份獨立協議，以收購北京京泰物流置業有限公司(其主要從事倉儲設施的開發及營運以及提供物流信息諮詢服務)分別15%及25%的股權，總現金代價為人民幣70,861,000元(相當於約港幣82,919,000元)。於批准該等財務報表日期，該等交易尚未完成，須待若干條件達成及訂約各方進一步磋商後，方可落實。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	25	54
於附屬公司之權益	6,284,423	6,357,598
於合營企業之權益	146,822	498,557
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	22,787	52,964
非流動資產總值	6,454,057	6,909,173
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	4,272	26,130
應收附屬公司款項	2,387,764	1,121,742
應收一間合營企業款項	126,388	–
現金及銀行結餘	37,342	205,097
流動資產總值	2,555,766	1,352,969
流動負債		
其他應付款項及應計款項	43,634	31,146
應付直接控股公司款項	747	434
應付附屬公司款項	171,321	3,987,913
銀行借款	196,500	–
流動負債總額	412,202	4,019,493
流動資產／(負債)淨值	2,143,564	(2,666,524)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

51. 本公司財務狀況表(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債		
銀行借款	1,537,273	1,342,273
應付附屬公司	4,366,312	-
非流動負債總額	5,903,585	1,342,273
資產淨值	2,694,036	2,900,376
權益		
已發行股本	696,933	685,260
儲備	1,997,103	2,215,116
權益總額	2,694,036	2,900,376

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	繳入盈餘	購股權儲備	資本及 其他儲備	可換股債券 權益儲備	金融資產 重估儲備	匯兌 波動儲備	累計虧損	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	1,705,102	423,880	194,415	-	247,321	(49,618)	(110,294)	(91,695)	2,319,111
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(157,143)	(157,143)
年內其他全面收益/(虧損)									
- 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)
年內其他全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(32,119)	95,835	(157,143)	(93,427)
發行股份作為收購附屬公司的代價	24,944	-	-	-	-	-	-	-	24,944
收購一間附屬公司應付股份代價	-	-	-	47,977	-	-	-	-	47,977
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	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,730,046	423,880	180,716	47,977	-	(81,737)	(14,459)	(71,307)	2,215,116
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(171,961)	(171,961)
年內其他全面虧損									
- 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	-	-	-	-	-	(30,176)	-	-	(30,176)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(30,176)	-	(171,961)	(202,137)
於過往年度就收購一間附屬公司而待予發行的 代價股份因代價結算條款變動而減少	-	-	-	(4,203)	-	-	-	-	(4,203)
過往年度收購一間附屬公司發行代價股份	32,101	-	-	(43,774)	-	-	-	-	(11,673)
於二零一八年十二月三十一日	1,762,147	423,880	180,716	-	-	(111,913)	(14,459)	(243,268)	1,997,103

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二零一九年三月二十二日批准並授權刊發。

物業詳情

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
已落成投資物業			
中國上海市外高橋物流中心 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

投資物業(續)

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%
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	54.36%
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%
中國通遼市科爾沁區 科爾沁二委及七街坊的倉庫及 多幢樓宇建築物	物流倉庫	中期租賃	100%

物業詳情

投資物業(續)

位置	用途	期限	本集團應佔權益
在建投資物業			
中國蘇州市吳中經濟開發區 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	54.36%
中國浙江省嘉興市 萬國路東側、廣穹路北側 2016-28號地塊	物流倉庫	中期租賃	54.36%
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	54.36%
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	54.36%
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樓被分類為持作銷售物業(附註19)。

物業詳情

樓宇及倉庫

位置	用途	期限	本集團應佔權益
位於中國北京西城區金融街北禮士路98號 北京金都假日酒店的酒店大樓	酒店	短期租賃	100%
中國天津市 漢沽區濱海新區 海洋經濟發展帶	冷鏈倉庫	中期租賃	60%

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				
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	480,705	335,025	317,966	296,572	202,983
除稅前溢利	316,529	298,687	171,881	341,033	298,209
所得稅	(216,329)	(3,103)	(47,783)	(67,118)	(107,199)
年內溢利	100,200	295,584	124,098	273,915	191,010
以下人士應佔：					
本公司股東	(23,677)	300,916	115,375	276,786	166,876
非控股權益	123,877	(5,332)	8,723	(2,871)	24,134
	100,200	295,584	124,098	273,915	191,010

資產、負債及權益總額

	於十二月三十一日				
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產總值	18,321,421	17,860,702	11,718,464	11,466,544	9,555,333
負債總額	(11,751,191)	(11,068,063)	(6,713,621)	(7,005,860)	(5,243,365)
資產淨值	6,570,230	6,792,639	5,004,843	4,460,684	4,311,968
以下人士應佔：					
本公司股東	3,930,578	4,419,323	3,660,590	4,220,420	4,161,837
非控股權益	2,639,652	2,373,316	1,344,253	240,264	150,131
權益總額	6,570,230	6,792,639	5,004,843	4,460,684	4,311,968