

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

北京建設（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

中期業績公佈

截至二零一二年六月三十日止六個月

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		(未經審核)	(未經審核及 經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
持續經營業務			
收入	3	6,781	—
銷售成本		(2,625)	—
毛利		4,156	—
出售於一間附屬公司之權益之收益	16	35,272	—
其他收入及收益	4	34,014	10,603
銷售及分銷開支		(849)	(4,401)
行政開支		(53,664)	(18,713)
其他開支		(47,769)	—
財務費用	5	(25,733)	(22,127)
分佔虧損：			
一間共同控制實體		(1,594)	—
一間聯營公司		(399)	—
來自持續經營業務之除稅前虧損	6	(56,566)	(34,638)
所得稅	7	—	(10)
來自持續經營業務之期內虧損		(56,566)	(34,648)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		(未經審核)	(未經審核及 經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利／(虧損)	8	<u>5,674</u>	<u>(3,019)</u>
期內虧損		<u>(50,892)</u>	<u>(37,667)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>(48,569)</u>	<u>(36,638)</u>
非控股權益		<u>(2,323)</u>	<u>(1,029)</u>
		<u>(50,892)</u>	<u>(37,667)</u>
本公司股東應佔每股虧損	10		
基本及攤薄：			
期內虧損		<u>(1.27)港仙</u>	<u>(1.01)港仙</u>
來自持續經營業務之虧損		<u>(1.42)港仙</u>	<u>(0.93)港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	(50,892)	(37,667)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除所得稅零 — 換算海外業務之匯兌差額	<u>(11,982)</u>	<u>29,010</u>
期內全面虧損總額	<u>(62,874)</u>	<u>(8,657)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(58,203)	(8,551)
非控股權益	<u>(4,671)</u>	<u>(106)</u>
	<u>(62,874)</u>	<u>(8,657)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	22,561	18,911
投資物業	11	162,810	163,537
預付土地租賃款項		241,517	246,006
收購土地使用權已付按金		–	249,187
於一間共同控制實體之投資		8,000	–
於一間聯營公司之投資		54,290	54,960
遞延稅項資產		17	40,809
		<u>489,195</u>	<u>773,410</u>
非流動資產總值			
		<u>489,195</u>	<u>773,410</u>
流動資產			
持作銷售之物業		–	122,578
應收賬款	12	505	16,050
預付款項、按金及其他應收款項		8,481	19,868
應收一間共同控制實體款項		306,895	–
應收關連人士款項		82	256,959
現金及銀行結餘		2,320,878	2,873,409
		<u>2,636,841</u>	<u>3,288,864</u>
流動資產總值			
		<u>2,636,841</u>	<u>3,288,864</u>
流動負債			
應付賬款	13	346	121,426
其他應付款項及應計款項		17,820	87,272
來自銷售物業之已收按金		–	34,502
應付關連人士款項		161,515	152,681
銀行及其他借款		67,030	126,905
可換股債券	14	1,502,237	1,682,602
應付所得稅		277	227,871
		<u>1,749,225</u>	<u>2,433,259</u>
流動負債總額			
		<u>1,749,225</u>	<u>2,433,259</u>
流動資產淨值			
		<u>887,616</u>	<u>855,605</u>
資產總值減流動負債			
		<u>1,376,811</u>	<u>1,629,015</u>

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計款項		227	–
銀行及其他借款		75,269	77,544
遞延稅項負債		65,838	85,168
		<u>141,334</u>	<u>162,712</u>
非流動負債總額		<u>141,334</u>	<u>162,712</u>
資產淨值		<u>1,235,477</u>	<u>1,466,303</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	15	383,779	383,779
儲備		825,113	849,896
		<u>1,208,892</u>	<u>1,233,675</u>
非控股權益		26,585	232,628
		<u>1,235,477</u>	<u>1,466,303</u>
權益總額		<u>1,235,477</u>	<u>1,466,303</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製，包括遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告之規定。編製該等中期財務報表所使用之會計政策及編製基準與編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所使用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈並於本期間之財務報表中首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）後作出之會計政策變動（誠如下文附註2所進一步詳述）除外。

該等中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 會計政策之變動及披露

於本期間之財務報表，本集團首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號 （修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及取消首次採納者固定日期的修訂
香港財務報告準則第7號 （修訂本）	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產的修訂
香港會計準則第12號 （修訂本）	對香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：收回相關資產的修訂

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明中期財務報表並無重大財務影響，而該等中期簡明綜合財務報表中所採納之會計政策並無重大變動。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，並有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業業務分部於中國大陸從事住宅及商業物業發展；
- (b) 物流業務分部從事貨倉設施租賃及提供管理服務；及
- (c) 庭園業務分部從事製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品（已於截至二零一二年六月三十日止六個月期間終止－附註8）。

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。評估分部表現乃按可呈報分部溢利／（虧損），即除稅前經調整虧損之計量。除稅前經調整虧損之計量與本集團除稅前溢利／（虧損）一致，惟有關計量不包括利息收入、財務費用以及總部及公司開支除外。

分部資產不包括遞延稅項資產、應收一間共同控制實體之款項、應收關連人士款項、現金及銀行結餘以及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

4. 其他收入及收益

來自持續經營業務之其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核及 經重列) 港幣千元
銀行利息收入	23,326	10,603
來自一間共同控制實體之利息收入	10,663	—
其他	25	—
	<u>34,014</u>	<u>10,603</u>

5. 財務費用

來自持續經營活動之財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核及 經重列) 港幣千元
銀行貸款利息	6,046	—
可換股債券之應計利息	19,687	22,127
	<u>25,733</u>	<u>22,127</u>

6. 來自持續經營業務之除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃扣除下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核及 經重列) 港幣千元
已售存貨成本	1,865	—
租金收入之直接成本	172	—
已提供服務成本	588	—
折舊	1,272	517
土地租賃款項攤銷	3,038	—
提早贖回可換股債券之虧損*	25,888	—
權益結算購股權開支#	43,073	—
外匯差額淨額	<u>5,005</u>	<u>5,588</u>

* 該項目乃計入簡明綜合收益表之「其他開支」內。

權益結算之購股權開支為數港幣21,192,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)及港幣21,881,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)乃分別計入簡明綜合收益表之「行政開支」及「其他開支」內。

7. 所得稅

由於本集團於兩個期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國大陸業務之中華人民共和國（「中國」）企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按期內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核及 經重列) 港幣千元
即期－中國：		
香港	-	-
中國大陸	-	10
	<u>-</u>	<u>10</u>

8. 已終止經營業務

於二零一二年五月十日，本公司與第三方訂立買賣協議，據此，第三方自本集團以港幣5,000,000元之現金代價購買於New Radiant Investments Limited（「New Radiant」）之全部股本權益。該交易已於二零一二年五月三十一日完成。

本集團庭園業務乃僅由New Radiant及其附屬公司經營。因此，本集團之庭園業務營運已於交易完成後終止。

- (a) 於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表中處理之已終止經營業務之業績概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
收入	35,093	50,874
其他收入及收益淨額	275	8,977
銷售成本及經營開支	(42,422)	(63,081)
財務費用	(161)	(192)
	<u>(7,215)</u>	<u>(3,422)</u>
已終止經營業務之除稅前虧損	(7,215)	(3,422)
與已終止經營業務之除稅前虧損有關之 所得稅抵免／（開支）	(12)	403
	<u>(7,227)</u>	<u>(3,019)</u>
出售已終止經營業務之收益，扣除所得稅零（附註16）	12,901	-
	<u>5,674</u>	<u>(3,019)</u>

- (b) 截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間於簡明綜合財務報表處理之已終止業務之現金流淨額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營活動	(6,367)	(22,036)
投資活動	(91)	28
融資活動	3,254	21,632
已終止業務應佔現金流出淨額	<u>(3,204)</u>	<u>(376)</u>

- (c) 來自已終止經營業務之每股盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
基本及攤薄	<u>0.15港仙</u>	<u>(0.08)港仙</u>

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
期內本公司股東應佔已終止經營業務之盈利／(虧損)	港幣5,674,000元	港幣(3,019,000)元
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 期內已發行普通股加權平均數 (附註10)	<u>3,837,788,500</u>	<u>3,610,056,843</u>

9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

10. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔之期內未經審核虧損及持續經營業務之期內未經審核虧損分別為港幣48,569,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣36,638,000元)及港幣54,243,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣33,619,000元)以及於期內已發行普通股加權平均數3,837,788,500股(截至二零一一年六月三十日止六個月：3,610,056,843股)計算。

就每股攤薄虧損金額而言，本公司並無對截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間呈列之每股基本虧損金額作出調整，乃因於該等期間內尚未行使之購股權及可換股債券對呈列之每股基本虧損金額既無攤薄影響亦無反攤薄影響。

11. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團分別購買約港幣1,191,000元及港幣5,282,000元之若干物業、廠房及設備與在建工程。於截至二零一二年六月三十日止六個月，賬面淨額合共約為港幣1,400,000元之若干物業、廠房及設備已於出售附屬公司時取消確認。

於二零一二年六月三十日之投資物業之公平值乃經參考中國可資比較物業之近期市場交易之可觀察價格按所報之公開市值達致，其與於二零一一年十二月三十一日之投資物業之公平值相若。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司董事認為投資物業公平值並無任何重大變動。投資物業之賬面值下降乃由於期內匯兌調整之影響所致。

12. 應收賬款

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收賬款	505	16,502
減值	-	(452)
	<u>505</u>	<u>16,050</u>

本集團給予其貿易客戶14至60日信貸期，惟信貸期超出60日之若干客戶除外。

按到期日對於報告期末之應收賬款（並扣除減值）之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
信貸期內	197	2,587
於以下期間內逾期：		
一個月內	-	10,722
一至三個月	308	2,300
四至六個月	-	299
六個月以上	-	142
	<u>505</u>	<u>16,050</u>

13. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	-	9,066
一至兩個月	-	2,902
兩至三個月	346	87
三個月以上	-	109,371
	<u>346</u>	<u>121,426</u>

應付賬款乃不計息及須於30至60日期限之正常營運週期內償還。

14. 可換股債券

於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日，本公司分別向獨立第三方及北京控股集團(BVI)有限公司發行可換股債券港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元。

有關之概要資料載列如下：

	配售 可換股債券*	可換股 債券*
發行日期	二零一零年 十二月三日	二零一零年 十二月三十一日
到期日	二零一五年 十二月二日	二零一五年 十二月三十日
可換股債券持有人之贖回權	發行日期之第一個週年後之 任何日子	
原本金額 (港幣千元)	499,850	1,500,000
票面利率	零	零
每股普通股之換股價 (港幣)	0.65	0.65

* 誠如本公司有關發行可換股債券之各份通函所定義。

下表概述期內本公司可換股債券之本金額及負債以及權益部份之變動：

	配售 可換股債券 (未經審核) 港幣千元	可換股 債券 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
尚未償還本金額			
於二零一二年一月一日	364,000	1,500,000	1,864,000
贖回	(225,940)	-	(225,940)
於二零一二年六月三十日	<u>138,060</u>	<u>1,500,000</u>	<u>1,638,060</u>
負債部份			
於二零一二年一月一日	320,284	1,362,318	1,682,602
贖回	(200,052)	-	(200,052)
估算利息開支	3,238	16,449	19,687
於二零一二年六月三十日	<u>123,470</u>	<u>1,378,767</u>	<u>1,502,237</u>
權益部份 (計入可換股債券權益儲備)			
於二零一二年一月一日	48,141	168,848	216,989
贖回	(29,881)	-	(29,881)
於二零一二年六月三十日	<u>18,260</u>	<u>168,848</u>	<u>187,108</u>

15. 股本

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定： 10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足： 3,837,788,500股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>383,779</u>	<u>383,779</u>

16. 出售附屬公司

根據日期為二零一一年十二月八日之買賣協議，本公司以現金代價人民幣251,710,000元（相等於約港幣310,136,000元）向獨立第三方出售其於本公司當時一間全資附屬公司Zenna Investments Limited（「Zenna」）之全部權益。該交易已於二零一二年三月十六日完成。

誠如本公佈附註8所詳述，本公司於New Radiant之股本權益已於二零一二年五月三十一日出售予第三方。

有關於Zenna及New Radiant之全部股本權益之出售交易詳情概述如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備		1,400	—
遞延稅項資產		40,307	—
存貨		115,203	—
應收賬款		13,632	—
按金、預付款及其他應收款項		16,577	—
應收關連公司款項		382,492	—
現金及銀行結餘		330,233	—
應付賬款		(80,290)	—
其他應付款項及應計款項		(89,464)	—
應付所得稅		(227,978)	—
銀行及其他借貸		(5,726)	—
遞延稅項負債		(18,683)	—
非控股權益		<u>(201,372)</u>	—
		276,331	—
已變現匯兌波動儲備		(9,653)	—
出售附屬公司權益之專業費用		285	—
出售一間附屬公司權益之收益		35,272	—
出售一項已終止經營業務之收益	8	<u>12,901</u>	—
		<u>315,136</u>	—
支付方式：			
現金		<u>315,136</u>	—

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
現金代價	315,136	-
已出售現金及銀行結餘	(330,233)	-
有關出售附屬公司權益之專業費用	(285)	-
	<u> </u>	<u> </u>
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	<u>(15,382)</u>	<u>-</u>

17. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 (未經審核) 港幣千元	十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
向銀行提供擔保以向若干本集團物業 買家提供按揭信貸	-	40,891
	<u> </u>	<u> </u>

本集團就若干本集團物業買家安排之按揭貸款獲若干銀行所授出之按揭信貸提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於發出房產證時終止，該等房產證通常於買家擁有相關物業後若干期間內發出。

由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間出售Zenna，本集團於報告期末不再對上述或然負債承擔任何風險。

(b) 於二零一二年六月三十日，本集團因其一間附屬公司北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。於二零一二年五月九日，北京十八里店農工商經營服務中心、其附屬公司及陸港已面臨法律訴訟。由於法律訴訟仍處於初步階段，故本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出（如有）之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。倘上述訴訟有任何重大進展／變動，則本公司根據上市規則將會作出公佈。

18. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但並未撥備：		
向一間共同控制實體之出資	1,266,892	1,282,842
向瀋陽一項物業發展項目之出資	920,653	—
	<u>2,187,545</u>	<u>1,282,842</u>

19. 報告期後事項

- (a) 董事會於二零一二年五月二十三日宣佈，其擬於股東週年大會（「股東週年大會」）上向股東提呈一項有關削減本公司股份溢價賬之建議。茲建議將於二零一一年十二月三十一日之本公司股份溢價賬之全部金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，以抵銷本公司之累計虧損。該決議案已由股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會上批准，而削減股份溢價賬已於二零一二年七月三日完成。
- (b) 於二零一二年七月三十一日，於二零一零年四月八日、二零一零年四月二十七日、二零一零年五月十一日及二零一零年六月十七日授予董事、員工及顧問合共302,600,000份購股權已註銷。

20. 過往期間調整

誠如本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註32所披露，本公司董事發現，由於若干估值錯誤，致使於初步確認時自本公司於二零一零年發行可換股債券所收取之代價於可換股債券權益部分及負債部分之間之分配，以及隨後採用實際利率法攤銷可換股債券之負債部分均出現錯誤。故此，所作出過往期間調整乃基於獨立專業合資格估值師世邦魏理仕對本公司可換股債券進行之經修訂估值糾正錯誤作出，而其對本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表之影響概述如下：

- 於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日之可換股債券分別增加港幣407,999,000元及港幣360,446,000元；
- 於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日之可換股債券權益儲備分別減少港幣409,011,000元及港幣391,008,000元；
- 於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日之累計虧損分別減少港幣1,012,000元及港幣31,442,000元；及
- 截至二零一一年六月三十日止六個月之虧損已減少港幣30,430,000元。

21. 比較金額

由於附註20所詳述之過往期間調整及緊隨本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月出售於New Radiant之權益後本集團庭園業務經營終止，故簡明綜合財務報表內之若干比較金額已經重列及重新分類以符合本期間之呈列方式。

管理層討論及分析

1. 業務回顧

於二零一二年五月三十一日出售本集團於New Radiant Investments Limited (「New Radiant」)之全部權益後，本集團已終止室外庭園產品及室內時尚產品業務(「庭園業務」)，此表示本集團將其核心業務由庭園業務轉變為物業業務及物流業務。

誠如本集團先前之報告所述，本集團本著「一專」、「多能」及「雙驅動」之思路，以於十二五規劃內將其發展為於中國投資、開發及經營物流基礎設施之首兩位之企業之一。

物流業務

北京北建通成國際物流有限公司(「BIPL」)

BIPL為於二零一一年成立之合營公司，其主要作為馬駒橋物流基地(「物流基地」)之投資者、開發商及運營商進行營運。其由本公司之全資附屬公司新陽置業有限公司持有32%權益、本公司間接擁有82.24%權益之附屬公司北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)持有20%權益、嘉里集團及和記集團各自持有24%權益。

BIPL之註冊資本及總投資額分別為人民幣10億元及人民幣20億元。現時，該項目之進度符合本集團之建議時間表。預期拆遷、收購土地程序及物流基地之興建將分別於二零一二年第四季度、二零一三年第一季度及二零一四年第二季度完成。開發成本直至現時為止一直控制於預算範圍內。此外，租務狀況亦令人鼓舞，眾多品牌商已於期初開始與BIPL磋商租約條款，而直至現時為止之結果均令人滿意。本集團預期物流基地於二零一四年底開展營運時，其出租率將不少於90%。

與增益供應鏈有限公司之策略聯盟

於二零一二年七月，本公司已與增益供應鏈有限公司(「增益」)訂立不具法律約束力之策略聯盟協議。增益為聯想控股有限公司之附屬公司，其主要業務為在中國投資及開發冷凍鏈物流網絡。根據協議，本集團將與增益全面合作，以投資、開發及營運冷藏庫，而主要目的為成為該行業在中國之領軍者。本公司現時正審閱於武漢、西安、廈門、成都及長沙之項目，惟尚未訂立任何協議。

除上述者外，本集團亦正討論於北京及天津之潛在投資。本公司將根據上市規則於必要時向股東作出公佈，惟截至本公佈日期並未簽署具法律約束力之協議。

物業業務

本集團亦將於機遇湧現時參與住宅及商業物業項目。自主城為本集團於二零一一年成功實例之一，然而，由於中國政府實施之持續緊縮措施，故分配至該分部之資源將較少。近期，本集團正計劃開發本集團於瀋陽持有之土地，且本集團預期該土地將於二零一三年第三季度可供開發。

業務前景

本公司仍正在建立為本集團股東貢獻未來盈利能力及價值之可靠平台。董事會及管理層將專注於所有精心挑選之項目以確保其為本集團帶來最大貢獻。

投資、開發及經營物流基礎設施屬資本密集性質及耗時甚長，而回報較住宅物業緩慢。然而，其回報極為穩定及因於中國之現代物流基礎設施需求日益增加而不斷增長。鑑於當土地日漸成為於中國之有限資源時而致的土地升值的預期，本集團預期土地及物業之價值可於可見未來有效抗衡貨幣貶值。本集團相信，其業務可成功對沖與全球經濟不明朗有關之風險。根據本集團之策略，其業務以及內部法定及管理架構已重組為兩大分部：即涵蓋本集團之物流基礎設施項目之「物流業務」及涵蓋住宅及商業物業項目之「物業業務」。本集團相信，此分類可提升本集團之有效資源分配以及加強本集團於兩個分部之競爭力。

於完成前述之馬駒橋物流基地及其他潛在項目後，本集團之未來投資回報、經營現金流量及用作再投資於新項目之資金將主要由本集團之物流基礎設施之租金收入及增值服務收入所產生。假設並無額外收購可為本集團產生即時租金及服務收入之項目，則本集團估計將於二零一四年財政年度開始自其於物流業務之投資取得回報。然而，管理層正盡力嘗試透過以對本集團而言屬合理之價格及內部收益率收購營運中之公司，以提前於較早階段取得回報，而有關進展令人滿意。

與此同時，本集團並未放棄物業業務。本集團將分配較少資源至該業務之涵義限於由於中央政府實施之緊縮措施所導致持續存在市場不明朗因素，故較少參與投標及收購住宅用地。本集團反而將審慎投標及收購住宅用地並維持較高之建造質量，以開發優質物業。本集團相信，質量代表一切：質量可吸引買家願意支付合理較高價格以購買物業、質量可於與市場上其他發展商競爭時令買家較優先選擇我們的物業及質量可減少於困難時期內持作銷售之物業之維修成本。繼於物流業務取得穩定回報後，開發住宅物業項目所產生之巨額但一次性之溢利及現金流量可令本集團於未來向股東分派更大部份之溢利。現時，本集團正為於瀋陽收購之土地作出合適發展計劃，以達致上述目標，本集團將按照同一目標以於機遇湧現時適度擴展其物業業務。

目前，本集團擁有嶄新業務，但與此相若之業務組合亦被視為於香港之資本市場上極為罕見。因此，本集團鼓勵股東更為耐心、更深入了解本集團之新業務及與本集團之管理層更密切溝通，以積極參與本集團之成長。本集團亦承諾於未來向股東傳達其業務發展時維持較高水平之透明度。

2. 財務分析

由於出售New Radiant，故庭園業務之經營業績已整合並於簡明綜合財務報表呈列為已終止經營業務，截至二零一一年六月三十日止六個月（「二零一一年期間」）之經營業績亦已重列。

2.1 收入

截至二零一二年六月三十日止六個月（「二零一二年期間」）之持續經營業務收入（扣除營業稅）約港幣6,781,000元指於期內自(i)銷售自主城之物業約港幣2,867,000元；及(ii)陸港之出租倉庫收入及提供物流服務之收費約港幣3,914,000元而確認之收入。相同收入於二零一一年下半年分別於(i)該等物業開始移交予買家；及(ii)於二零一一年十一月完成收購陸港後開始確認，故於相應二零一一年期間並無錄得收入。

2.2 出售附屬公司之收益

於二零一二年期間，已就出售Zenna Investments Limited（其為自主城之控股公司）確認約港幣35,272,000元之收益。

2.3 其他收入及收益

來自持續經營業務之其他收入及收益由二零一一年期間之約港幣10,603,000元增加約港幣23,411,000元，或220.8%，至二零一二年期間之約港幣34,014,000元。該增加乃主要由於：(i)因本集團所實施之較好財政措施，銀行利息收入由二零一一年期間之約港幣10,603,000元增加約港幣12,723,000元至二零一二年期間之約港幣23,326,000元；及(ii)向BIPL作出之計息墊款之利息收入約港幣10,663,000元。

2.4 銷售及分銷開支

來自持續經營業務之銷售及分銷開支由二零一一年期間之約港幣4,401,000元減少約港幣3,552,000元，或80.7%，至二零一二年期間之約港幣849,000元。銷售及分銷開支主要指自主城銷售人員之薪金及佣金，而於二零一二年期間之減少與所確認之有限收入一致。

2.5 行政開支

二零一二年期間來自持續經營業務之行政開支包括於二零一二年期間因授予僱員及董事之購股權而確認之以權益結算之購股權開支約港幣21,192,000元，惟因並無授出任何購股權，故於相應二零一一年期間並無確認有關開支。

倘不計及此因素，二零一二年期間之行政開支由二零一一年期間之約港幣18,713,000元增加約港幣13,759,000元，或73.5%，至二零一二年期間之約港幣32,472,000元。該增加主要因於二零一一年十一月收購陸港所致。於二零一二年期間內，陸港之行政開支約為港幣10,208,000元，其主要包括工資及薪金約港幣4,259,000元、折舊約港幣732,000元及土地租賃款項攤銷約港幣3,038,000元。

2.6 其他開支

二零一二年期間來自持續經營業務之其他開支包括：(i)於二零一二年期間因授予顧問之購股權而確認之以權益結算之購股權開支約港幣21,881,000元；及(ii)於二零一二年期間按照適用會計準則確認提早贖回可換股債券之虧損約港幣25,888,000元所致。因該期間並無授出任何購股權及並無贖回可換股債券，故於相應二零一一年期間並無確認有關開支。

2.7 財務費用

來自持續經營業務之財務費用由二零一一年期間之約港幣22,127,000元增加約港幣3,606,000元，或16.3%，至二零一二年期間之約港幣25,733,000元。二零一二年期間之數額包括：(i)可換股債券估算利息約港幣19,687,000元，其較二零一一年期間之約港幣22,127,000元減少約港幣2,440,000元，或11%，而該減少與因於期內贖回令可換股債券之尚未償還數額減少一致；及(ii)因陸港之銀行貸款於二零一二年期間產生之銀行貸款利息約港幣6,046,000元。

2.8 分佔一間共同控制實體及一間聯營公司之虧損

其指於二零一二年期間分佔BIPL及北京京津港國際物流有限公司（「京津港」）之虧損。BIPL於二零一一年十二月註冊成立並為本集團之一間共同控制實體。京津港為陸港之聯營公司，並於二零一一年十一月起其股權亦由本集團收購，因此，於二零一一年期間概無列示同期比較數字。於二零一二年期間，本集團分佔BIPL及京津港之虧損分別約為港幣1,594,000元及港幣399,000元。

2.9 已終止經營業務

其指二零一一年及二零一二年期間之庭園業務之業績。有關詳情請參閱本公佈所載之簡明綜合財務報表附註8。

2.10 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,320,878,000元（二零一一年十二月三十一日：約港幣2,873,409,000元），其以人民幣及港幣計值。現金結餘可令本集團於現時為其業務提供資金。

於二零一二年六月三十日，本集團之借款總額（包括銀行及其他借款及可換股債券）約為港幣1,644,536,000元（二零一一年十二月三十一日：約港幣1,887,051,000元）。本集團之資本負債比率（定義為借款總額佔資產總值之百分比）約為52.6%（二零一一年十二月三十一日：約46.5%）。

於二零一二年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為150.7%（二零一一年十二月三十一日：約135.2%）及約150.7%（二零一一年十二月三十一日：約130.1%）。

2.11 資本開支

於二零一二年期間內，本集團已動用約港幣6,473,000元（二零一一年期間：約港幣236,000元）作為資本開支，其包括購買傢俬、裝置、設備及在建工程開支。

外匯風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。本集團之貨幣匯率風險甚微，原因為本集團之大部份業務位於中國，及大部份交易以人民幣計值及結算。預期人民幣升值之可能性極高將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團將會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並在必要時考慮對沖相關風險。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣1,782,200,000元（相等於約港幣2,187,545,000元），即：

- (a) 就成立BIPL應付之金額約人民幣512,200,000元，即為按其註冊資本人民幣1,000,000,000元計算之本集團將向BIPL之出資。倘按BIPL之總投資人民幣2,000,000,000元計算，本集團有關BIPL之總資本承擔將為人民幣1,032,200,000元（相等於約港幣1,266,900,000元）；及
- (b) 就本公司一間間接全資附屬公司之註冊資本應付之金額約人民幣250,000,000元（用於中國沈陽之一個物業開發項目）。倘按該項目之總投資人民幣1,000,000,000元計算，則本集團有關該項目之總資本承擔將為人民幣750,000,000元（相等於約港幣921,000,000元）。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團因其一間附屬公司北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金額約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。於二零一二年五月九日，北京十八里店農工商經營服務中心、其附屬公司及陸港已面臨法律訴訟。由於法律訴訟仍處於初步階段，故本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出（如有）之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。倘上述訴訟有任何重大進展／變動，則本公司根據上市規則將會作出公佈。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團有本金額約為港幣34,366,000元之委託貸款，該等貸款乃以本集團合共賬面值約為港幣135,099,000元之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有：(i)本金額約為港幣77,624,000元之委託貸款，該等貸款乃以本集團合共賬面值約為港幣409,591,000元之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押；及(ii)賬面值約為港幣16,255,000元之本公司一間附屬公司之若干資產已抵押作為已獲提取之金額約為港幣2,477,000元之一般銀行融資之抵押。

報告期後事項

- (a) 董事會於二零一二年五月二十三日宣佈，其擬於股東週年大會（「股東週年大會」）上向股東提呈一項有關削減本公司股份溢價賬之建議。茲建議將於二零一一年十二月三十一日之本公司股份溢價賬之全部金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，以抵銷本公司之累計虧損。該決議案已由股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會上批准，而削減股份溢價賬已於二零一二年七月三日完成。
- (b) 於二零一二年七月三十一日，於二零一零年四月八日、二零一零年四月二十七日、二零一零年五月十一日及二零一零年六月十七日授予董事、員工及顧問合共302,600,000份購股權已註銷。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用96名（截至二零一一年六月三十日止六個月：274名）僱員。僱員人數大幅減少乃由於截至二零一一年六月三十日止六個月期間終止庭園業務所致。截至二零一二年六月三十日止六個月所產生之總員工成本約為港幣11,765,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣18,882,000元），不包括計入銷售成本之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支。

僱員薪酬乃根據彼等之工作表現、專業經驗及現行行業慣例而釐定，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守企業管治常規守則（「企業管治守則」）

董事認為，本公司於截至二零一二年六月三十日止整個六個月內遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（有效期至二零一二年三月三十一日止）（「原企業管治守則」）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」），惟除本公佈下文所述者除外。

根據經修訂之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會及邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）之主席出席。然而，於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）上，本公司主席因彼有其他事務而未能出席該大會。彼已委任本公司執行董事兼公司秘書蕭健偉先生代其主持該大會，且審核、薪酬及提名委員會之主席已同時出席二零一二年股東週年大會。

本公司不時檢討其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

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（除一名董事外）（如下文所詳述）於截至二零一二年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則所載之規定標準及其有關董事進行證券交易之操守守則。執行董事遇魯寧先生已於二零一二年二月二十一日無心且非故意地購入2,476,000股本公司股份，而未有全面遵守上市規則附錄十第A.3.(a)(i)條。為此，本公司已向全體董事解釋於買賣證券時須予遵守之準則及規定，以確保將來不會再次發生有關類似事件。

投資及風險管理委員會

本公司之投資及風險管理委員會乃於二零一一年五月四日成立，其主要負責：(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可能不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；(iii)評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

投資及風險管理委員會之成員為洪敬南先生（主席）、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、遇魯寧先生、劉學恆先生及朱武祥先生。由於委員會將主要參與本集團之經營事項，故所有成員（朱武祥先生除外）均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載之企業管治守則之規定成立審核委員會。審核委員會由本公司五名獨立非執行董事組成，負責審閱有關本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，以及認為編製有關業績時已採納適當會計政策及已作出充足披露。

截至二零一二年六月三十日止六個月，審核委員會成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為馬照祥先生（主席）、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，負責制定本集團有關全體董事及高級管理層薪酬之政策及架構，以及就制定有關薪酬政策確立正式及具透明度之程序，並就上述事宜向董事會作出建議。

截至二零一二年六月三十日止六個月，薪酬委員會大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生（主席）、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及遇魯寧先生。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，負責提名及確認董事會批准之提名人、定期檢討董事會之架構及組成、確保組織之競爭力、評估執行及非執行董事之領導能力以及確保委任董事會董事之程序公平及具透明度。

截至二零一二年六月三十日止六個月，提名委員會之大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為吳騰輝先生（主席）、葛根祥先生、馬照祥先生、陳進思先生、錢旭先生、遇魯寧先生及孟芳女士。

刊登業績公佈及中期報告

本業績公佈將於本公司網站(www.bph1.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零一二年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站登載。

致謝

董事會謹此衷心感謝各位股東、客戶、往來銀行及業務夥伴之持續信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，積極面對困難之員工致謝。

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
主席
周思

香港，二零一二年八月三十一日

於本公佈日期，執行董事為周思先生、洪敬南先生、于力先生、徐太炎先生、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、遇魯寧先生及劉學恆先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、馬照祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。