

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)

#### 全年業績公佈

截至二零一二年十二月三十一日止年度

#### 業績

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	11,007	1,540,538
銷售及服務成本		(3,729)	(934,762)
毛利		7,278	605,776
出售於附屬公司之權益之收益		35,272	—
其他收入及收益淨額	3	77,603	46,036
銷售開支		(850)	(11,125)
行政開支		(85,901)	(55,307)
訴訟撥備	13	(16,489)	—
其他開支		(23,955)	(28,623)
財務費用	4	(91,169)	(46,483)
分佔虧損：			
一間共同控制實體		(10,351)	—
聯營公司		(4,833)	(15)

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	5	(113,395)	510,259
所得稅開支	6	(632)	(250,785)
來自持續經營業務之年內溢利／(虧損)		(114,027)	259,474
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利／(虧損)	7	5,674	(1,384)
本年度溢利／(虧損)		(108,353)	258,090
以下人士應佔：			
本公司股東		(97,769)	114,594
非控股權益		(10,584)	143,496
		(108,353)	258,090
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本			
– 年內溢利／(虧損)		(2.55 港仙)	3.11 港仙
– 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(2.70 港仙)	3.15 港仙
攤薄			
– 年內溢利／(虧損)		(2.55 港仙)	2.40 港仙
– 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(2.70 港仙)	2.42 港仙

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)	<u>(108,353)</u>	<u>258,090</u>
其他全面收益／(虧損)		
匯兌差額		
– 換算海外業務	(7,605)	69,921
– 綜合收益表項下出售於附屬公司 權益之收益／(虧損)之重新分類調整	<u>(9,653)</u>	<u>(21,251)</u>
本年度除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<u>(17,258)</u>	<u>48,670</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(125,611)</u>	<u>306,760</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(112,800)	155,918
非控股權益	<u>(12,811)</u>	<u>150,842</u>
	<u>(125,611)</u>	<u>306,760</u>

# 綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16,194	18,911	4,496
投資物業	170,248	163,537	500
預付租賃款項付款	239,043	246,006	-
商譽	149,881	149,881	-
於一間共同控制實體之投資	309,057	-	-
於聯營公司之投資	50,032	54,960	-
已付收購土地使用權按金	15,200	249,187	-
應收貸款	-	-	56,036
遞延稅項資產	17	40,809	-
非流動資產總值	<u>949,672</u>	<u>923,291</u>	<u>61,032</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	-	-	3,515
發展中物業	-	-	592,237
持作銷售物業	-	122,578	-
應收賬款	10 253	16,050	27,374
預付款項、按金及其他應收款項	50,161	68,466	123,239
應收貸款	-	-	11,797
應收一間共同控制實體款項	322,672	-	-
應收關連人士款項	144	208,361	11,207
現金及銀行結餘	1,769,367	2,873,409	3,303,855
流動資產總值	<u>2,142,597</u>	<u>3,288,864</u>	<u>4,073,224</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11 228	121,426	36,370
銷售物業之已收按金	-	34,502	1,382,383
其他應付款項及應計款項	30,170	84,845	31,936
應付一間共同控制實體款項	3,198	-	-
應付關連人士款項	138,907	155,108	610
銀行及其他借款	32,294	49,281	-
可換股債券	1,437,555	1,682,602	1,747,876
應付所得稅項	279	227,871	17
訴訟撥備	13 207,090	-	-
其他負債	13 -	190,867	-
流動負債總額	<u>1,849,721</u>	<u>2,546,502</u>	<u>3,199,192</u>
流動資產淨值	<u>292,876</u>	<u>742,362</u>	<u>874,032</u>
資產總值減流動負債	<u>1,242,548</u>	<u>1,665,653</u>	<u>935,064</u>

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	34,712	155,168	–
遞延稅項負債	66,424	85,168	562
<b>非流動負債總額</b>	<b>101,136</b>	<b>240,336</b>	<b>562</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,141,412</b>	<b>1,425,317</b>	<b>934,502</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	383,779	383,779	353,656
儲備	773,088	842,810	529,213
	<b>1,156,867</b>	<b>1,226,589</b>	<b>882,869</b>
<b>非控股權益</b>	<b>(15,455)</b>	<b>198,728</b>	<b>51,633</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,141,412</b>	<b>1,425,317</b>	<b>934,502</b>

## 財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 1.1 編製基準

此等財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之適用香港財務報告準則、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。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。此等財務報表以港幣(「港幣」)呈列，而除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為本集團)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。編製附屬公司之財務報表與本公司之報告期間相同。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止時為止。集團內公司間之結餘、交易、來自集團內公司間交易之未變現收益及虧損及股息均於綜合賬目時悉數對銷。已作出相關調整以使可能存在不相符的會計政策與規定一致。

附屬公司內之全面收益總額歸屬於非控股權益，即使其將導致赤字。

附屬公司擁有權益之變動，在無失去控制權之情況下，將入賬為股權交易。

倘本集團喪失對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(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值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留之任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)。

### 1.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一嚴重惡性通脹及免除首次採納者的固定日期的修訂
香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露一轉讓金融資產的修訂
香港會計準則第12號的修訂本	香港會計準則第12號所得稅一遞延稅項：收回相關資產的修訂

除下文就香港會計準則第12號修訂本的影響之進一步闡釋者外，採納此等經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無任何重大財務影響。

香港會計準則第12號的修訂本釐清如何釐定按公平值計量的投資物業的遞延稅項，並引入一項可推翻推定，按公平值計量的投資物業遞延稅項，應按其賬面值將會透過出售而收回的基準而釐定。此外，該等修訂包含香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號*所得稅－已重估非折舊資產的收回*早前所載規定，即採用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產遞延稅項於任何時候均須按銷售基準計量。由於本集團該等投資物業全部位於中國大陸，不論是通過銷售或使用，亦不會使根據中華人民共和國(「中國」)現行稅法執行之企業所得稅之稅務影響有任何差異。因此採納該修訂本並無對此等財務報表造成任何重大財務影響。

## 2. 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) 物業業務分部從事中國大陸之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(於二零一二年十二月三十一日止年度期間終止經營－附註7)。

管理層獨立監察本集團的經營分部業績，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)，即除稅前經調整溢利／(虧損)之計量。除稅前經調整溢利／(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、應收共同控制實體款項、應收關連人士款項、現金及銀行存款結餘及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括銀行及其他借貸、應付共同控制實體款項、應付關連人士款項、可換股債券、應付所得稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

下表呈列本集團之可呈報經營分部之收入、溢利或虧損、資產及負債資料：

	持續經營業務						已終止經營業務		合計	
	物業業務		物流業務		合計		庭園業務		合計	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
分部收入：										
向外部客戶銷售	2,867	1,539,835	8,140	703	11,007	1,540,538	35,093	93,391	46,100	1,633,929
其他收入及收益淨額	-	-	6,952	-	6,952	-	-	-	6,952	-
	<u>2,867</u>	<u>1,539,835</u>	<u>15,092</u>	<u>703</u>	<u>17,959</u>	<u>1,540,538</u>	<u>35,093</u>	<u>93,391</u>	<u>53,052</u>	<u>1,633,929</u>
對賬：										
銀行利息收入					50,476	28,013	-	22	50,476	28,035
其他利息收入					20,094	1,651	-	9,835	20,094	11,486
出售於附屬公司之 權益之收益					35,272	-	-	-	35,272	-
出售一項已終止 經營業務之收益					-	-	12,901	-	12,901	-
未分配收益					81	16,372	244	6,540	325	22,912
收入、其他收入及 收益淨額					<u>123,882</u>	<u>1,586,574</u>	<u>48,238</u>	<u>109,788</u>	<u>172,120</u>	<u>1,696,362</u>
分部業績：										
本集團	(927)	584,582	(33,056)	(3,172)	(33,983)	581,410	(7,298)	(17,749)	(41,281)	563,661
分佔虧損：										
一間共同控制實體 聯營公司	-	-	(10,351)	-	(10,351)	-	-	-	(10,351)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,833)</u>	<u>(15)</u>	<u>(4,833)</u>	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,833)</u>	<u>(15)</u>
	<u>(927)</u>	<u>584,582</u>	<u>(48,240)</u>	<u>(3,187)</u>	<u>(49,167)</u>	<u>581,395</u>	<u>(7,298)</u>	<u>(17,749)</u>	<u>(56,465)</u>	<u>563,646</u>
對賬：										
銀行利息收入					50,476	28,013	-	22	50,476	28,035
其他利息收入					20,094	1,651	-	9,835	20,094	11,486
出售於附屬公司之權益 之收益/(虧損)					35,272	-	-	(27)	35,272	(27)
出售一項已終止經 營業務之收益					-	-	12,901	-	12,901	-
未分配收益					81	16,372	244	6,540	325	22,912
公司及未分配開支 財務費用					(78,982)	(70,689)	-	-	(78,982)	(70,689)
					<u>(91,169)</u>	<u>(46,483)</u>	<u>(161)</u>	<u>(392)</u>	<u>(91,330)</u>	<u>(46,875)</u>
除稅前溢利/(虧損)					<u>(113,395)</u>	<u>510,259</u>	<u>5,686</u>	<u>(1,771)</u>	<u>(107,709)</u>	<u>508,488</u>
分部資產	-	270,003	997,551	739,971	997,551	1,009,974	-	16,041	997,551	1,026,015
對賬：										
公司及其他未分配資產					2,094,718	3,179,156	-	6,984	2,094,718	3,186,140
資產總額					<u>3,092,269</u>	<u>4,189,130</u>	<u>-</u>	<u>23,025</u>	<u>3,092,269</u>	<u>4,212,155</u>
分部負債	-	(191,658)	(211,938)	(207,721)	(211,938)	(399,379)	-	(20,833)	(211,938)	(420,212)
對賬：										
公司及其他未分配負債					(1,738,919)	(2,363,409)	-	(3,217)	(1,738,919)	(2,366,626)
負債總額					<u>(1,950,857)</u>	<u>(2,762,788)</u>	<u>-</u>	<u>(24,050)</u>	<u>(1,950,857)</u>	<u>(2,786,838)</u>



### 3. 收入、其他收入及收益淨額

收入，即本集團之營業額，指(1)來自銷售物業之所得款項(扣除營業稅及政府附加費)；(2)來自投資物業之已收及應收總租金收入(扣除營業稅及政府附加費)；及(3)所提供管理服務之費用(扣除營業稅、增值稅及政府附加費)。

收入、其他收入及收益(扣除持續經營業務)之分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
銷售物業	2,867	1,539,835
總租金收入	5,778	689
管理費用	2,362	14
	<u>11,007</u>	<u>1,540,538</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	50,476	28,013
其他利息收入	20,094	1,651
其他	81	-
	<u>70,651</u>	<u>29,664</u>
<b>收益淨額</b>		
投資物業之公平值收益	6,952	-
外匯差額淨額	-	16,372
	<u>6,952</u>	<u>16,372</u>
<b>其他收入及收益淨額</b>	<u>77,603</u>	<u>46,036</u>

### 4. 財務費用

持續經營業務財務費用分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款之利息	8,317	1,091
可換股債券之應計利息	37,646	43,961
提前贖回可換股債券之虧損	35,157	1,431
其他貸款之逾期罰款	10,049	-
	<u>91,169</u>	<u>46,483</u>

## 5. 來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)乃扣除下列各項後達致：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
已出售物業成本	1,865	934,532
租賃收入之直接成本	782	24
已提供服務成本	1,082	206
折舊	2,140	571
土地租賃付款攤銷	6,566	549

## 6. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無於該年度內就香港利得稅作出撥備(二零一一年：無)。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅之撥備乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按各該年度之估計應課稅溢利以適用稅率計算。

根據中國相關所得稅法例及法規，中國土地增值稅乃按介乎土地增值額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發項目支出等可扣減開支的數額)30%徵收。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
即期 – 中國：		
香港	-	-
中國大陸		
中國企業所得稅	1	155,201
中國土地增值稅	-	116,130
遞延	631	(20,546)
年內稅項開支總額	632	250,785

## 7. 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，本集團以港幣5,000,000元之現金代價向第三方出售於New Radiant Investments Limited(「New Radiant」)之全部股權。該交易已於二零一二年五月三十一日完成。

本集團之庭園業務乃僅由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十二月三十一日止年度之綜合財務報表中處理之已終止經營業務之業績概述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
收入	35,337	109,788
開支	<u>(42,552)</u>	<u>(111,559)</u>
已終止經營業務之除稅前虧損	(7,215)	(1,771)
與已終止經營業務之除稅前虧損有關之所得稅 抵免/(開支)	<u>(12)</u>	<u>387</u>
出售已終止經營業務之收益/(虧損)， 扣除零所得稅	(7,227)	(1,384)
	<u>12,901</u>	<u>-</u>
本公司股東應佔全部來自已終止經營業務之 本年度溢利/(虧損)	<u><u>5,674</u></u>	<u><u>(1,384)</u></u>

- (b) 來自已終止經營業務之每股盈利/(虧損)

	二零一二年	二零一一年 (經重列)
基本及攤薄	<u><u>0.15港仙</u></u>	<u><u>(0.04港仙)</u></u>

已終止經營業務之每股基本盈利數額乃以一項已終止經營業務之年內溢利港幣5,674,000元(二零一一年：虧損港幣1,384,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,837,788,500股(二零一一年：3,677,916,664股)計算。

因於該等年內尚未行使之優先購股權及可換股債券對呈列之每股基本盈利/(虧損)金額既無攤薄亦無反攤薄影響，故本公司並無就攤薄對截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度呈列之已終止經營業務之每股基本盈利/(虧損)數額作出調整。

## 8. 股息

董事會並不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一一年：無)。

## 9. 本公司股東應佔每股盈利/(虧損)

每股基本虧損數額乃根據本公司股東應佔年內虧損及本年度來自持續經營業務之虧損分別為港幣97,769,000元(二零一一年：溢利港幣114,594,000元)及港幣103,443,000元(二零一一年：溢利港幣115,978,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,837,788,500股(二零一一年：3,677,916,664股)計算。

本公司並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損之數額對呈列之每股基本虧損數額作出調整，乃因於該等年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數額既無攤薄亦無反攤薄影響。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利數額乃根據本公司股東應佔年內溢利及本年度來自持續經營業務之溢利(經調整以反映於年初視作轉換之所有具攤薄作用之可換股債券之影響)及調整於年初視作轉換所有攤薄可換股債券之影響之普通股加權平均數而計算。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)數額乃根據下列數據計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
<b>盈利/(虧損)</b>		
<b>(i) 本年度溢利/(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利/(虧損)之本公司股東應佔年內溢利/(虧損)	(97,769)	114,594
具攤薄作用可換股債券之應計利息	-	43,961
	<u>(97,769)</u>	<u>158,555</u>
用於計算每股攤薄盈利/(虧損)之本公司股東應佔年內溢利/(虧損)	<u>(97,769)</u>	<u>158,555</u>
<b>(ii) 來自持續經營業務之本年度溢利/(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利/(虧損)之本公司股東應佔來自持續經營業務之年內溢利/(虧損)	(103,443)	115,978
具攤薄作用可換股債券之應計利息	-	43,961
	<u>(103,443)</u>	<u>159,939</u>
用於計算每股攤薄盈利/(虧損)之本公司股東應佔來自持續經營業務之年內溢利/(虧損)	<u>(103,443)</u>	<u>159,939</u>
	<b>二零一二年</b>	<b>二零一一年</b> (經重列)
<b>普通股數目</b>		
用於計算每股基本盈利/(虧損)之年內已發行普通股加權平均數	3,837,788,500	3,677,916,664
具攤薄作用可換股債券之攤薄影響—普通股加權平均數	-	2,937,662,719
	<u>3,837,788,500</u>	<u>6,615,579,383</u>
用於計算每股攤薄盈利/(虧損)之普通股加權平均數	<u>3,837,788,500</u>	<u>6,615,579,383</u>

## 10. 應收賬款

於報告期間末根據應付日期及在扣除減值後編製的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於信貸期內	253	2,587
逾期：		
一個月內	-	10,722
一至三個月	-	2,300
四至六個月	-	299
六個月以上	-	142
	<u>253</u>	<u>16,050</u>

## 11. 應付賬款

於報告期末按發票日期編製的應付賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月內	-	9,066
一個月	-	2,902
兩至三個月	228	87
三個月以上	-	109,371
	<u>228</u>	<u>121,426</u>

應付賬款為不計利息，並於正常營運週期內或按要求償還。

## 12. 報告期後事項

### (a) 收購於衢州市之土地使用權

於二零一三年一月十六日，本公司之間接全資附屬公司衢州通成國際物流有限公司（「衢州通成」）已透過衢州市公共資源交易中心（「衢州市公共資源交易中心」）組織及舉辦之公開招標拍賣成功投得中國浙江省衢州市地塊（「該地塊」）之土地使用權。根據衢州市土地及資源局柯城分區（「賣方」）與衢州通成同日訂立之成交確認書，雙方確認（其中包括）：(i) 衢州通成已獲授權收購該地塊之土地使用權；及(ii) 收購該地塊之代價總額為人民幣15,401,100元。該地塊位於中國浙江省衢州市柯城區姜家山鄉2012-3號，面積約為57,041平方米，且獲准作倉庫發展用途，土地使用權為50年。

**(b) 完成收購於共同控制實體額外24%的股權**

二零一三年二月十八日，本集團根據其與北京北建通成國際物流有限公司(「BIPL」)、和記港口北京有限公司(「和記」，BIPL的合資方)及嘉里物流(中國)投資有限公司在二零一二年十二月二十四日訂立的股權轉讓協議完成向和記收購BIPL的額外24%股權。

交易完成後，本集團於BIPL的股權由52%增至76%。

**(c) 收購於天津之物流公司**

於二零一三年三月六日，本公司與兩名第三方(「天津合資賣方」)訂立框架協議，據此，本公司有條件同意收購而天津合資賣方有條件同意出售以下資產，代價總額為人民幣134,455,767元：

- (i) 香港海博國際投資集團有限公司(「海博」)的全部股權，其持有天津萬士隆物流「天津」有限公司(「萬士隆物流」)的33.93%股權；
- (ii) 香港海誠集團有限公司(「海誠」)的70%股權以及海誠擁有70%的股東貸款；及
- (iii) 萬士隆物流的36.07%股權。

於本公告日期，該宗交易尚未完成。

有關上述收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年三月六日的公告。

**(d) 本公司最終控股股東重組有關投資及業務**

- (i) 於二零一三年一月二十二日，本公司收到北京控股集團(BVI)有限公司有關轉讓由本公司於二零一零年十二月三十一日發行予北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」，為北京北控置業有限責任公司(「北控置業」)直接全資附屬公司)本金額為港幣1,500,000,000元之可換股債券(「可換股債券」)之轉讓文件；
- (ii) 於二零一三年一月二十四日，本公司收到北控置業香港有關於二零一三年一月二十四日轉換部分可換股債券本金額港幣586,950,000元的換股通知，且本公司於二零一三年一月二十五日向北控置業香港配發及發行合共903,000,000股新股份；
- (iii) 於二零一三年三月十四日，皓明控股有限公司(「皓明」，本公司之控股股東，持有本公司32.86%股權)通知本公司有關由京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」，皓明當時之控股公司)轉讓其全數股權予北控置業香港之事宜。該轉讓完成後，皓明成為北控置業香港全資附屬公司。

完成以上重組後，北京控股集團有限公司(「北京控股」)通過北控置業及北控置業香港間接持有本公司約54.11%的股權。

### 13. 重新計量二零一一年之一項業務合併

於二零一一年十一月，本集團收購智健有限公司(連同其附屬公司統稱為「智健集團」)之100%股權作為本集團擴充於物流市場之業務策略之部分，且該收購交易根據香港財務報告準則第3條(經修訂)業務合併入賬為業務合併。

如本公司於二零一一年十月二十五日有關收購智健有限公司之股東通函中及於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表(「二零一一年綜合財務報表」)中披露，智健集團持有若干由重組(「重組」)產生的或然負債(「智健集團或然負債」)，該重組於二零一一年由若干投資者執行以成立北京陸港國際物流有限公司(「陸港」為智健有限公司持有88.24%權益之附屬公司)。根據該重組，一名投資者(「陸港MI」，現為陸港非控股股東)注入其附屬公司(「陸港MI附屬公司」)之若干資產及負債到陸港，作為其對陸港之出資，而由陸港MI附屬公司向中國大陸一間銀行(「該銀行」)借入未償還本金總額人民幣47,700,000元之若干銀行貸款(「銀行貸款」)並無獲陸港接收。基於本集團所得之資料，銀行貸款於收購當日及二零一一年十二月三十一日已逾期，且仍未清算。由於重組之缺失，倘陸港MI附屬公司及陸港MI(為銀行貸款之擔保人)未能清還銀行貸款、有關利息及逾期罰款，該銀行可能要求陸港就銀行貸款負起清還之責任。由於或然負債之公平值不能可靠地計量，基於不確定該銀行會否控告陸港，且可能流出現金之時間及金額(如有)仍未確定，故智健集團或然負債於二零一一年綜合財務報表編制期間並未確認為收購智健有限公司可識別負債之部分。

然而，於二零一二年五月，該銀行就已逾期銀行貸款之償還責任向陸港MI附屬公司及陸港提出法律訴訟(「法律訴訟」)，陸港MI附屬公司為第一被告，陸港為第二被告。該銀行之索償總額為人民幣154,331,000元，包括於二零一一年十二月二十日之貸款本金額人民幣47,700,000元，以及有關利息及逾期罰款人民幣106,631,000元。基於本集團取得中國法律顧問之建議，根據法律訴訟，陸港可能須負擔有關銀行貸款之償還責任。考慮到上述於收購智健有限公司當日存在有關智健集團或然負債之新資料，本集團於計算期內根據香港財務報告準則第3條追溯重新計量智健集團之業務合併，計入智健集團或然負債為由本集團於收購負擔的額外可識別負債。重新計量智健集團業務合併對二零一一年綜合財務報表之影響概述如下：

- 由於議價購買附屬公司收益減少港幣4,888,000元以及收購日期至二零一一年十二月三十一日期間就銀行貸款的利息及罰款涉及額外或然負債而於損益中確認的其他開支增加港幣1,778,000元，年內溢利及持續經營業務年內溢利各自減少港幣6,666,000元。本公司股東及非控股權益所佔年內溢利及持續經營業務年內溢利分別減少港幣6,350,000元及港幣316,000元；
- 由於換算海外業務之匯兌差額減少，本年度其他全面收益減少港幣897,000元。本公司股東及非控股權益分佔其他全面收入分別減少港幣736,000元及港幣161,000元；
- 於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表所列商譽、其他負債及累計虧損分別增加港幣149,881,000元、港幣190,867,000元及港幣6,350,000元；
- 於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表所列匯兌波動儲備及非控股權益分別減少港幣736,000元及港幣33,900,000元；及
- 本公司股東就年內溢利及持續經營業務年內溢利應佔每股基本盈利及每股攤薄盈利分別減少0.17港仙及0.10港仙。

本年度，於二零一二年五月針對陸港提出法律訴訟時，智健集團或然負債於綜合財務狀況表由「其他負債」重新分類為「訴訟撥備」。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表所列法律訴訟涉及的訴訟撥備為人民幣168,151,000元(相等於港幣207,090,000元)，其中人民幣13,416,000元(相等於港幣16,489,000元)於本年度的損益內予以確認。

#### 14. 比較金額

由於終止庭園業務之經營及重新計量二零一一年之業務合併(分別於附註7及13中進一步詳述)，若干比較金額已經重列及重新分類。因此，已呈列於二零一一年一月一日之第三份綜合財務狀況表，亦已再呈列比較綜合收益表，誠如於本年度終止的庭園業務已於比較期間初終止。此外，若干比較金額已重新分類以符合本年度之呈列。

### 管理層討論及分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合虧損約港幣97,769,000元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度(「二零一一年財政年度」)則錄得綜合溢利約港幣114,594,000元。本年度之溢利大幅減少乃主要由於二零一一年財政年度已確認住宅物業項目自主城(「住宅項目」)之大部分收入，而其他項目仍在發展階段，即使所有該等項目按預定時間表進行，但於二零一二年財政年度仍未有收入貢獻。

### 業務回顧

於二零一二年財政年度內，本集團完成轉變核心業務，由庭園業務改為物業業務。

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。於二零一二年財政年度內，物流業務組成了一隊能幹之團隊。該分部之項目亦同時通過投資及收購潛在的項目而獲持續確認。

### 業務前景

進行內部重組後，本公司經重新安排，受控於北京控股旗下之北京北控置業。北京北控置業由北京控股全資擁有，現時為北京控股物業業務之旗艦公司。重新分配控制權表示著北京北控置業及北京控股將提供額外支持，以提升本集團物業業務之發展；而近期透過行使部份可轉換債券轉換本公司股份以及持續在公開市場購買本公司股份，皆為此有力明證。

展望未來，即使具體計劃至今仍未落實，北京北控置業也將透過優質資產及持續的資金支持，致力於全力協助本公司發展。



此外，本公司持續建立為本集團股東貢獻未來盈利能力及價值之可靠平台。投資、開發及經營物流物業屬本集團之核心業務，就算其為資本密集性質、耗時甚長，且回報較住宅物業緩慢，然而，其回報極為可靠、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。本集團相信此業務將來貢獻之溢利及現金流可確保本集團其他業務如商用物業及住宅物業之健康發展。

為符合物流物業，本集團之下一重心將為投資及發展商用物業。其主要目標亦為本公司及股東之價值提供穩定的回報及現金流量。

與此同時，本集團並未放棄住宅物業。本集團將審慎投標、收購及開發住宅物業並維持較高之建造標準，以進一步提升本公司商譽及確保項目的盈利能力。

繼於物流及商業業務取得穩定回報後，我們相信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。

## 財務回顧

由於出售New Radiant，故庭園業務之經營業績已於綜合財務報表呈列為已終止經營業務。截至二零一一年財政年度庭園業務之經營業績亦已追溯重列。

## 收入及毛利分析

二零一二年財政年度來自持續經營業務之收入(扣除營業稅)約為港幣11,007,000元，較二零一一年財政年度之約港幣1,540,538,000元減少約港幣1,529,531,000元(或99.29%)。

此減少主要由於住宅項目於二零一二年財政年度確認之收入大幅減少所致。於二零一一年財政年度就住宅項目確認之收入約港幣1,539,835,000元，而於二零一二年財政年度就住宅項目確認之收入約港幣2,867,000元，收入大幅下跌主要由於大部分物業的交接工作已於二零一一年財政年度完成所致。於二零一一年財政年度，該住宅項目之毛利率約為39.31%，而於二零一二年財政年度，該住宅項目之毛利率約為34.95%。毛利率輕微下跌乃由於二零一二年財政年度確認住宅項目之物業的毛利率較低所致。

就物流業務而言，物流業務之收入金額約為港幣8,140,000元，其於二零一一年財政年度之毛利率約為67.28%，而於二零一二年財政年度之毛利率約為77.10%，毛利率上升乃由於直接成本減少所致。儘管毛利率較高，然而，由於現有設施陳舊且狀況欠佳，故其收入有限。按照北京市人民政府所作的安排，朝陽內陸港所有現有職能和業務將轉移至馬駒橋物流基地。現有設施將於馬駒橋物流基地工程完成後進一步發展成為朝陽內陸港之現代化市內配送中心。

### 出售於附屬公司權益收益

於二零一二年財政年度內，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一間全資附屬公司Zenna Investments Limited(「Zenna」)之全部權益。Zenna間接持有北京京泰同成置業有限公司(「同成」)，其擁有自主城。出售Zenna之收益約為港幣35,272,000元。該交易已於二零一二年三月十六日完成。

### 其他收入及收益淨額

於二零一二年財政年度，持續經營業務之其他收入及收益淨額約為港幣77,603,000元，較二零一一年財政年度約港幣46,036,000元增加約港幣31,567,000元或68.57%。增加主要由於本集團錄得銀行及其他利息收入增加及投資物業公平值變動之收益所致。

### 銷售開支

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之銷售開支由二零一一年財政年度之約港幣11,125,000元減少約港幣10,275,000元(或92.36%)至約港幣850,000元。其開支減少乃主要由於二零一二年三月出售Zenna後，二零一二年財政年度住宅項目產生之薪金及津貼開支減少所致。

### 行政開支

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之行政開支由二零一一年財政年度之約港幣55,307,000元增加約港幣30,594,000元(或55.32%)至約港幣85,901,000元。陸港之收購於二零一一年十一月二十一日完成，因此於二零一一年財政年度只確認了約一個月的陸港行政開支。其增加主要由於陸港物流業務的行政開支在二零一二年財政年度貫穿確認所致。

## 訴訟撥備

二零一二年財政年度，訴訟撥備為相關利息及逾期罰款約港幣16,489,000元。有關訴訟撥備的進一步詳情載於本公告附註13。

## 其他開支

二零一二年財政年度，持續經營業務之其他開支約為港幣23,955,000元，較二零一一年財政年度約港幣28,623,000元減少約港幣4,668,000元或16.31%。其他開支主要包括顧問服務涉及的以權益結算之購股權開支約港幣21,881,000元。

## 財務費用

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之財務費用由二零一一年財政年度之約港幣46,483,000元增加約港幣44,686,000元(或96.13%)至約港幣91,169,000元。有關費用大幅增加主要由於提早贖回可換股債券之虧損及其他逾期借貸之罰款所致。

## 分佔一間共同控制實體虧損

BIPL為本集團唯一共同控制實體(「共同控制實體」)。於二零一二年財政年度期間，本集團分佔共同控制實體虧損約港幣10,351,000元，此乃因成立馬駒橋物流基地時之財務費用及註冊成本所致。

## 分佔聯營公司虧損

於二零一二年財政年度期間，本集團分佔聯營公司之虧損約港幣4,833,000元，此乃因聯營公司撇銷長期拖欠的其他應收款項所致。

## 資產總值

本集團資產總值由港幣4,212,155,000元減少約港幣1,119,886,000元(或26.59%)至於二零一二年十二月三十一日約港幣3,092,269,000元。減少主要由於(i)出售附屬公司；(ii)提早贖回可換股債券的付款；(iii)分佔共同控制實體及聯營公司虧損；及(iv)土地使用權之攤銷開支所致。

## 負債總額

本集團負債總額由港幣2,786,838,000元減少約港幣835,981,000元(或30.00%)至於二零一二年十二月三十一日約港幣1,950,857,000元。減少乃由於(i)出售附屬公司；(ii)債券持有人提前贖回可換股債券及(iii)本集團代表陸港償還計息銀行借款及其他借款。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,504,561,000元(二零一一年：約港幣1,887,051,000元)。本集團之資本負債比率(即借款總額佔資產總值之百分比)約為48.66%(二零一一年：約44.80%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,769,367,000元(二零一一年：港幣2,873,409,000元)，乃以美元(「美元」)、港幣及人民幣計值。現金結餘，連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為目前兩項業務提供資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為115.83%(二零一一年：約129.15%)及約115.83%(二零一一年：約124.34%)。

## 資本開支

於二零一二年財政年度內，本集團已動用約港幣956,000元(二零一一年：約港幣438,562,000元)作為資本開支，包括為本集團購買傢俬及裝置、辦公設備、車輛、廠房及機器及在建工程之開支。

## 資本承擔

二零一二年十二月三十一日，本集團就BIPL作出人民幣780,000,000元(相等於約港幣960,625,000元)之合同資本承擔，該金額為本集團將注入BIPL之資本，按於BIPL人民幣2,000,000,000元之總投資額為基準計算，當中52%為本公司之投資；及(ii)就向和記港口北京有限公司購買BIPL的24%股權作出合同資本承擔，金額約為港幣47,156,000元。

## 匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一二年財政年度，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險。

## 重大投資及收購

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資及收購附屬公司及聯屬公司。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十日，本集團有本金額為港幣34,484,000元(二零一一年：港幣77,624,000元)之委託貸款，該等貸款乃以合共賬面值約為港幣115,579,000元(二零一一年：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。於二零一一年十二月三十一日，賬面值約為港幣16,255,000元之本公司一間從事庭園業務的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。惟此已連同庭園業務於二零一二年財政年度一併出售。

## 訴訟

於二零一二年十二月三十一日，由於陸港之法律訴訟，陸港相關樓面面積7,427.54平方米，總樓面面積約11,585.25平方米之兩幢大廈遭北京市朝陽區人民法院扣押。法律訴訟詳情載於本公告附註13。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用108名(二零一一年：133名)員工。於二零一二年財政年度，持續經營業務產生之總員工成本(包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支)約為港幣49,427,000元(二零一一年：約港幣49,532,000元)。

僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層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給予酌情花紅及購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 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(如下文所詳述之一名董事除外)於截至二零一二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。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收購2,476,000股本公司股份，此舉並未全面遵守上市規則附錄十第A.3.(a)(i)條及第B.8條。二零一二年九月五日，本公司收到香港聯合交易所(「聯交所」)有關遇魯寧先生於禁售期內收購2,476,000股本公司股份事宜之查詢。本公司已提供有關資料並回應聯交所之查詢。二零一二年十月十七日，聯交所就遇先生因於禁售期內收購2,476,000股本公司股份而違反標準守則第A.3.(a)(i)條及第B.8條之事宜向遇先生發出警告信。就此，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。另外，本公司將定期舉辦專業培訓及提供有關材料以更新相關監管之知識。

## 遵守企業管治常規守則

董事認為本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(有效期至二零一二年三月三十一日)(「原企業管治守則」)及企業管治守則(由二零一二年四月一日起生效)(「企業管治守則」)，惟以下所披露者除外：

- (i) 根據經修訂守則條文第E.1.2條，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。然而主席因其他要務未能出席本公司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」)。主席委派本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生代表其主持上述股東週年大會。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一二年股東週年大會。
- (ii) 根據經修訂守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。會議已安排於二零一二年十月三十日於北京舉行，但主席因其於我們最終控股公司之重要業務而未能出席。然而，本公司獨立非執行董事可不時向主席直接表達其意見。本公司將確保獨立非執行董事與主席之間有足夠溝通。

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。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 刊登業績公佈及年報

本業績公佈將於本公司網站([www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。本公司二零一二年度之年報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，二零一三年三月二十八日

於本公佈日期，本公司執行董事為周思先生、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、馮魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生；而本公司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。