

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)

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

#### 摘要

本集團錄得溢利港幣722,803,000元，較去年之虧損港幣108,353,000元增加港幣831,156,000元。

年內溢利增加，主要是由於收購產生議價購買收益、投資物業之公平值收益及確認撥回訴訟撥備。

年內每股基本及攤薄盈利分別為11.23港仙及9.35港仙。

於二零一三年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣0.55元。

## 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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	35,848	11,007
銷售及服務成本		<u>(3,909)</u>	<u>(3,729)</u>
毛利		31,939	7,278
將附屬公司出售及撤銷註冊之收益		5,187	35,272
附屬公司議價購買收益	4	456,741	–
其他收入及收益淨額	3	131,964	70,651
銷售開支		(1,011)	(850)
行政開支		(116,214)	(85,901)
訴訟撥備撥回／(撥備)淨額	13	139,333	(16,489)
投資物業之公平值收益		193,801	6,952
其他開支		(9,805)	(23,955)
財務費用	5	(37,857)	(91,169)
分佔虧損：			
一間合營企業		(16,961)	(10,351)
聯營公司		<u>(1,086)</u>	<u>(4,833)</u>

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	6	776,031	(113,395)
所得稅	7	<u>(53,228)</u>	<u>(632)</u>
來自持續經營業務之年內溢利／（虧損）		722,803	(114,027)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利	8	<u>—</u>	<u>5,674</u>
年內溢利／（虧損）		<u>722,803</u>	<u>(108,353)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		700,962	(97,769)
非控股權益		<u>21,841</u>	<u>(10,584)</u>
		<u>722,803</u>	<u>(108,353)</u>
本公司股東應佔每股盈利／（虧損）	10		
基本：			
— 年內溢利／（虧損）		<u>11.23港仙</u>	<u>(2.55)港仙</u>
— 來自持續經營業務之溢利／（虧損）		<u>11.23港仙</u>	<u>(2.70)港仙</u>
攤薄：			
— 年內溢利／（虧損）		<u>9.35港仙</u>	<u>(2.55)港仙</u>
— 來自持續經營業務之溢利／（虧損）		<u>9.35港仙</u>	<u>(2.70)港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利／（虧損）	<u>722,803</u>	<u>(108,353)</u>
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）：		
－匯兌差額：		
換算海外業務	44,893	(7,605)
綜合損益表項下將附屬公司出售及撤銷 註冊之收益之重新分類調整	2,859	(9,653)
－分佔其他全面收益：		
一間合營企業	12,405	－
聯營公司	444	－
年內除零所得稅後其他全面收益／（虧損）	<u>60,601</u>	<u>(17,258)</u>
年內全面收益／（虧損）總額	<u>783,404</u>	<u>(125,611)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	762,935	(112,800)
非控股權益	20,469	(12,811)
	<u>783,404</u>	<u>(125,611)</u>

# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,925	16,194
投資物業		2,919,061	170,248
預付土地租金		263,614	239,043
商譽		149,881	149,881
於合營企業之投資		943,187	309,057
於聯營公司之投資		50,578	50,032
可供出售股本投資		3,630	–
已付收購一項業務及於一間合營企業額外 權益之按金		200,912	–
已付收購土地使用權及樓宇按金		41,625	15,200
其他應收款項		25,614	–
遞延稅項資產		–	17
非流動資產總值		<b>4,619,027</b>	949,672
<b>流動資產</b>			
應收賬款	11	16,118	253
預付款項、按金及其他應收款項		32,986	50,161
應收合營企業款項		311,932	322,672
應收關連人士款項		10	144
受限制現金		199,633	–
現金及現金等價物		268,521	1,769,367
流動資產總值		<b>829,200</b>	2,142,597
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	659	228
其他應付款項及應計款項		80,807	30,170
應付一間合營企業款項		48,291	3,198
應付關連人士款項		322,521	138,907
銀行及其他借款		207,722	32,294
可換股債券		1,832	1,437,555
應付所得稅		3,418	279
訴訟撥備	13	–	207,090
流動負債總額		<b>665,250</b>	1,849,721
流動資產淨值		<b>163,950</b>	292,876
資產總值減流動負債		<b>4,782,977</b>	1,242,548

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一名非控股股東貸款		<b>30,395</b>	–
銀行及其他借款		<b>904,669</b>	34,712
遞延稅項負債		<b>350,481</b>	66,424
		<u>1,285,545</u>	<u>101,136</u>
非流動負債總額		<b>1,285,545</b>	101,136
資產淨值		<b>3,497,432</b>	1,141,412
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	14	<b>624,312</b>	383,779
儲備		<b>2,805,887</b>	773,088
		<u>3,430,199</u>	<u>1,156,867</u>
非控股權益		<b>67,233</b>	(15,455)
		<u>3,497,432</u>	<u>1,141,412</u>
權益總額		<b>3,497,432</b>	1,141,412

# 財務報表附註

截至二零一三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。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售股本投資按公平值計量除外。此等財務報表以港幣（「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。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按與本公司之相同報告期間及一致會計政策編製。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時為止。

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股東，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、支出及本集團成員公司間交易之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示，根據本公司所採納有關附屬公司之會計政策，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被投資方。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)損益中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益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），所用基準與本集團直接出售相關資產或負債之情況相同。

## 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新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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 —政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 —抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號呈列財務報表 —呈列其他全面收益之項目之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號資產減值—披露非金融資產之 可收回金額之修訂（已提早採納）
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之 修訂

除下文有關香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號之影響之進一步說明外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無任何重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第12號載有有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，此等規定先前載列於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資。該準則同時引進多項有關該等實體之新披露規定。有關附屬公司、合營企業及聯營公司之披露詳情已載列於財務報表內。
- (b) 香港財務報告準則第13號訂出公平值之精確定義及公平值計量及披露規定之單一來源，供所有香港財務報告準則使用。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，惟提供指引，訂出其他香港財務報告準則規定或允許使用公平值時，應如何應用公平值。香港財



務報告準則第13號按未來適用法應用，故採納此準則對本集團之公平值計量並無重大影響。有關計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。香港財務報告準則第13號規定就投資物業及金融工具公平值計量作出之額外披露已載列於財務報表內。

- (c) 香港會計準則第1號修訂本改變於其他全面收益呈列項目之分類方法。可於日後某一時間重新分類（或回收）至損益之項目（如換算海外業務產生之匯兌差額）與永不重新分類之項目分別呈列。該修訂本僅影響呈列方法，對本集團之財務狀況或業績並無影響。綜合全面收益表已作重列，以反映有關變動。此外，本集團選擇於此等財務報表中使用該修訂本引進之新標目「損益表」。

## 2. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按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商業物業發展及租賃，以及提供相關管理服務；
- (b) 物流業務分部從事貨倉設施租賃及提供相關管理服務；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十二月三十一日止年度內終止經營（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。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）評估。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收入／（開支）。

分部資產不包括遞延稅項資產、應收合營企業及關連人士款項、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。

分部負債不包括應付一間合營企業及關連人士款項、銀行及其他借貸、可換股債券、應付所得稅、一名非控股股東貸款、遞延稅項負債以及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業業務		物流業務		合計		庭園業務		合計	
	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日
	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
<b>分部收入：</b>										
向外部客戶銷售	-	2,867	35,848	8,140	35,848	11,007	-	35,093	35,848	46,100
投資物業之公平值收益	-	-	193,801	6,952	193,801	6,952	-	-	193,801	6,952
	<u>-</u>	<u>2,867</u>	<u>229,649</u>	<u>15,092</u>	<u>229,649</u>	<u>17,959</u>	<u>-</u>	<u>35,093</u>	<u>229,649</u>	<u>53,052</u>
<b>對賬：</b>										
將附屬公司出售及撤銷註冊之收益					5,187	35,272	-	-	5,187	35,272
附屬公司議價購買收益					456,741	-	-	-	456,741	-
銀行利息收入					24,928	50,476	-	-	24,928	50,476
其他利息收入					19,851	20,094	-	-	19,851	20,094
債務重組收益					60,575	-	-	-	60,575	-
出售一間聯營公司之收益					3,692	-	-	-	3,692	-
匯兌收益					20,939	-	-	-	20,939	-
出售一項已終止經營業務之收益					-	-	-	12,901	-	12,901
其他未分配收益					1,979	81	-	244	1,979	325
					<u>823,541</u>	<u>123,882</u>	<u>-</u>	<u>48,238</u>	<u>823,541</u>	<u>172,120</u>
<b>分部業績：</b>										
本集團	(273)	(927)	321,057	(33,056)	320,784	(33,983)	-	(7,298)	320,784	(41,281)
分估溢利/(虧損)：										
一間合營企業	-	-	(16,961)	(10,351)	(16,961)	(10,351)	-	-	(16,961)	(10,351)
聯營公司	(1,094)	-	8	(4,833)	(1,086)	(4,833)	-	-	(1,086)	(4,833)
	<u>(1,367)</u>	<u>(927)</u>	<u>304,104</u>	<u>(48,240)</u>	<u>302,737</u>	<u>(49,167)</u>	<u>-</u>	<u>(7,298)</u>	<u>302,737</u>	<u>(56,465)</u>
<b>對賬：</b>										
將附屬公司出售及撤銷註冊之收益					5,187	35,272	-	-	5,187	35,272
附屬公司議價購買收益					456,741	-	-	-	456,741	-
銀行利息收入					24,928	50,476	-	-	24,928	50,476
其他利息收入					19,851	20,094	-	-	19,851	20,094
債務重組收益					60,575	-	-	-	60,575	-
出售一間聯營公司之收益					3,692	-	-	-	3,692	-
匯兌收益					20,939	-	-	-	20,939	-
出售一項已終止經營業務之收益					-	-	-	12,901	-	12,901
其他未分配收益					1,979	81	-	244	1,979	325
公司及其他未分配支出					(82,741)	(78,982)	-	-	(82,741)	(78,982)
財務費用					(37,857)	(91,169)	-	(161)	(37,857)	(91,330)
					<u>776,031</u>	<u>(113,395)</u>	<u>-</u>	<u>5,686</u>	<u>776,031</u>	<u>(107,709)</u>
<b>分部資產</b>	<u>578,699</u>	<u>-</u>	<u>3,890,830</u>	<u>997,551</u>	<u>4,468,529</u>	<u>997,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,468,529</u>	<u>997,551</u>
<b>對賬：</b>										
公司及其他未分配資產					978,698	2,094,718	-	-	978,698	2,094,718
<b>資產總值</b>					<u>5,448,227</u>	<u>3,092,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,448,227</u>	<u>3,092,269</u>
<b>分部負債</b>	<u>(9,263)</u>	<u>-</u>	<u>(64,499)</u>	<u>(211,938)</u>	<u>(73,762)</u>	<u>(211,938)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73,762)</u>	<u>(211,938)</u>
<b>對賬：</b>										
公司及其他未分配負債					(1,877,033)	(1,738,919)	-	-	(1,877,033)	(1,738,919)
<b>負債總額</b>					<u>(1,950,795)</u>	<u>(1,950,857)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,950,795)</u>	<u>(1,950,857)</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)銷售物業之發票價值(扣除營業稅及政府附加費)；(2)來自投資物業之已收及應收租金收入總額(扣除營業稅及政府附加費)；及(3)所提供服務之管理費用(扣除營業稅、增值稅及政府附加費)。

來自持續經營業務之收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>收入</b>		
銷售物業	-	2,867
租金收入總額	35,719	5,778
管理費用	129	2,362
	<u>35,848</u>	<u>11,007</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	24,928	50,476
其他利息收入	19,851	20,094
其他	1,979	81
	<u>46,758</u>	<u>70,651</u>
<b>收益淨額</b>		
債務重組收益	60,575	-
出售一間聯營公司之收益	3,692	-
外匯差額淨額	20,939	-
	<u>85,206</u>	<u>-</u>
<b>其他收入及收益淨額</b>	<u>131,964</u>	<u>70,651</u>

#### 4. 附屬公司議價購買收益

年內，根據本集團與各賣方訂立之多項買賣協議，本集團收購香港海博國際投資集團有限公司（「海博」）、香港海誠集團有限公司（「海誠」）、凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和外高橋」）及東方聯合投資有限公司（「東方聯合」）之控股權益，總代價為港幣1,402,820,000元。已收購淨資產於各收購日期之公平值合共為港幣1,859,561,000元。因此，年內錄得並於綜合損益表確認附屬公司議價購買收益港幣456,741,000元。

收購海博及海誠之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一三年三月六日、二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日之公佈；收購凡宜和外高橋之詳情載於本公司分別於二零一三年八月八日及二零一三年十一月一日發出之公佈，以及於二零一三年九月二十六日致股東之通函；而因收購東方聯合若干應收款項及資產而取得東方聯合控制權之詳情載於本公司分別於二零一三年十月十八日及二零一三年十二月三十一日發出之公佈，以及本公司於二零一三年十二月十一日致股東之通函。

#### 5. 財務費用

來自持續經營業務之財務費用分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款利息	12,420	8,317
可換股債券之應計利息	20,838	37,646
提早贖回可換股債券之虧損	4,599	35,157
其他貸款之逾期罰款	—	10,049
	<u>37,857</u>	<u>91,169</u>

## 6. 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／（計入）下列各項後達致：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已出售物業成本	-	1,865
租金收入直接成本	2,981	782
已提供服務成本	928	1,082
折舊	2,272	2,140
預付土地租金攤銷	<u>6,766</u>	<u>6,566</u>

## 7. 所得稅

由於本集團於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（二零一二年：無）。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據有關本集團經營之司法權區之現行法例、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期－大陸	3,153	1
遞延	<u>50,075</u>	<u>631</u>
年內稅項開支總額	<u>53,228</u>	<u>632</u>

## 8. 已終止經營業務

於二零一二年五月十日，本公司與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，據此，本集團以現金代價港幣5,000,000元向該獨立第三方出售New Radiant Investments Limited（「New Radiant」，本集團當時之全資附屬公司）之全部股權。該宗交易於二零一二年五月三十一日完成。

本集團之庭園業務營運僅由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
收入	35,337
開支	<u>(42,552)</u>
已終止經營業務之除稅前虧損	(7,215)
與已終止經營業務之除稅前虧損有關之所得稅開支	<u>(12)</u>
	(7,227)
出售已終止經營業務之除零所得稅後收益	<u>12,901</u>
本公司股東應佔全部來自一項已終止經營業務之年內溢利	<u><u>5,674</u></u>

- (b) 來自己終止經營業務之每股盈利

	二零一二年
基本及攤薄	<u><u>0.15港仙</u></u>

來自己終止經營業務之每股基本盈利金額乃根據來自己終止經營業務之年內溢利港幣5,674,000元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數3,837,788,500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呈列之來自己終止經營業務每股基本盈利金額作出攤薄調整，原因為該年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股債券對所呈列來自己終止經營業務之每股基本盈利金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

## 9. 股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一二年：無）。

## 10. 本公司股東應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）金額乃根據本公司股東應佔年內溢利／（虧損）及來自持續經營業務之年內溢利／（虧損），以及年內已發行普通股加權平均數6,243,121,654股（二零一二年：3,837,788,500股）計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃根據本公司股東應佔年內溢利及來自持續經營業務之年內溢利（經調整以反映視作於年初轉換所有具攤薄作用之可換股債券之影響），以及普通股加權平均數（經調整以反映視作於年初分別轉換及行使所有具攤薄作用之可換股債券及購股權之影響）計算。

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金額而言，本公司並無對呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為該年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股債券對呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算：

二零一三年  
港幣千元

## 盈利

年內溢利及來自持續經營業務之年內溢利：

用於計算每股基本盈利之本公司股東應佔年內溢利及

來自持續經營業務之年內溢利

700,962

具攤薄作用之可換股債券之應計利息 (附註5)

20,838

提早贖回可換股債券之虧損 (附註5)

4,599

用於計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利及

來自持續經營業務之年內溢利

726,399

二零一三年

## 普通股數目

用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數

6,243,121,654

對普通股加權平均數之攤薄影響

— 購股權

120,137,902

— 可換股債券

1,403,420,018

用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數

7,766,679,574



## 11. 應收賬款

本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之應收賬款指應收若干租戶之租金收入。由於應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收賬款並無減值。

於報告期末之應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	4,751	253
一至三個月	10,744	—
四至六個月	607	—
六個月以上	16	—
	<u>16,118</u>	<u>253</u>

於二零一三年十二月三十一日，為數港幣15,885,000元（二零一二年：無）之若干應收賬款已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款之擔保。

## 12. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	102	—
兩至三個月	557	228
	<u>659</u>	<u>228</u>

應付賬款為不計利息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

### 13. 訴訟撥備

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	207,090	–
轉撥自其他負債	–	190,867
額外撥備	15,766	16,489
於訴訟和解後撥回撥備	(155,099)	–
年內和解款項	(72,789)	–
匯兌調整	5,032	(266)
於十二月三十一日	<u>–</u>	<u>207,090</u>

於二零一二年五月，中國大陸一間銀行（「該銀行」）就結欠該銀行之若干逾期銀行貸款（「銀行貸款」）之償還責任向北京陸港國際物流有限公司（「陸港」，本集團擁有82.24%權益之附屬公司）之非控股權益持有人（作為第一被告）及陸港（作為第二被告）提出法律訴訟（「法律訴訟」）。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表就法律訴訟計提訴訟撥備人民幣168,151,000元（按當時匯率計算相等於港幣207,090,000元），其中人民幣13,416,000元（按當時匯率計算相等於港幣16,489,000元）已於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認。

於二零一三年十二月六日，該銀行與陸港（其中包括）訂立一項協議，內容有關銀行貸款項下全部償還責任之和解（「豁免」）。主要條款載列如下：

1. 截至二零一三年六月二十日止，銀行貸款項下之未償還本金總額及利息（包括逾期罰息）分別為人民幣47,700,000元（「本金」）及人民幣125,265,000元（「利息」）；
2. 為償還銀行貸款項下之本金及利息，陸港應向該銀行償還本金人民幣47,700,000元、利息合共人民幣10,000,000元及該銀行之訟費合共人民幣615,000元（合共人民幣58,315,000元，統稱「和解款項」）；及
3. 該銀行應豁免截至二零一三年六月二十日止銀行貸款項下應計利息合共人民幣115,265,000元及其後應計之任何其他利息。

於二零一三年十二月九日，陸港已向該銀行支付和解款項，而該銀行已向法院撤回法律訴訟。截至二零一三年十二月九日，綜合財務狀況表就法律訴訟計提之訴訟撥備為人民幣180,648,000元（相等於港幣231,356,000元），其中人民幣12,497,000元（相等於港幣15,766,000元）已於年內在綜合損益表中確認。於支付本金及利息之和解款項人民幣57,700,000元（相等於港幣72,789,000元）後，超額撥備人民幣122,948,000元（相等於港幣155,099,000元，即獲豁免之訴訟撥備）已於年內撥回，而淨額港幣139,333,000元已於年內在綜合損益表中確認為訴訟撥備撥回。

該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十二月九日發出之公佈。

## 14. 股本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,243,121,654股（二零一二年：3,837,788,500） 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>624,312</u>	<u>383,779</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之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
附註				
於二零一二年一月一日	3,837,788,500	383,779	691,486	1,075,265
削減股份溢價賬	(a) <u>-</u>	<u>-</u>	<u>(691,486)</u>	<u>(691,486)</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	3,837,788,500	383,779	-	383,779
已行使購股權	(b) 300,000	30	131	161
轉換可換股債券時發行股份	(c) 2,281,600,407	228,160	1,338,780	1,566,940
為業務合併發行代價股份	(d) <u>123,432,747</u>	<u>12,343</u>	<u>61,111</u>	<u>73,454</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>6,243,121,654</u>	<u>624,312</u>	<u>1,400,021</u>	<u>2,024,333</u>

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一二年六月二十九日之股東週年大會上通過之特別決議案，於二零一二年七月二日將本公司股份溢價賬進賬額港幣691,486,000元全額減扣至零，並將因而產生之進賬額應用於本公司當時之累計虧損全額結餘港幣342,736,000元，而餘下結餘港幣348,750,000元則計入本公司之繳入盈餘賬。上述削減本公司股份溢價賬之進一步詳情載於本公司於二零一二年五月二十三日發出之公佈及於二零一二年五月三十一日發出之通函。
- (b) 300,000份購股權所附認購權已按認購價每份港幣0.41元獲行使，總現金代價（扣除支出前）為港幣123,000元。
- (c) 年內，北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，當時為關連公司）將本金總額港幣1,483,040,000元之本公司可換股債券轉換為合共2,281,600,407股本公司普通股，換股價為每份港幣0.65元。所發行普通股面值與可換股債券負債及權益部分於各轉換日期當時賬面總額之間之差額為港幣1,338,780,000元，已轉撥至本公司股份溢價賬。
- (d) 年內，本公司配發及發行合共123,432,747股本公司新普通股，作為收購海誠、凡宜和外高橋及東方聯合之部分代價。按聯交所報價計算，於發行日期之公平總值為港幣73,454,000元。進一步詳情載於本公佈附註4。

## 15. 報告期後事項

### (a) 收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%權益之建議

根據於二零一三年十月二十八日訂立之有條件買賣協議，本集團建議向一名第三方收購金都假日飯店75%註冊資本，代價為人民幣415,620,300元（相等於約港幣532,285,000元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團已向賣方支付投標按金人民幣120,000,000元（相等於港幣153,691,000元）。於二零一四年二月十二日，該宗交易已於股東特別大會（「股東特別大會」）上獲本公司股東批准。於本公佈日期，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。是項收購之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月二十八日發出之公佈及於二零一四年一月二十三日致股東之通函。

## (b) 發行可換股債券

於二零一四年二月十二日，本公司根據於二零一四年一月二十四日訂立之認購協議，向一名認購人發行本金額人民幣490,510,000元（相等於約港幣620,540,500元）之可換股債券。由於該宗交易幾近於本公佈日期前方始完成，本集團暫未能披露該宗交易對本集團之財務影響。

## (c) 向一間同系附屬公司收購應收一間附屬公司及一間合營企業之款項

根據本公司、東方聯合（本公司之附屬公司）、廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」，本集團之合營企業）及京泰實業（集團）有限公司（「京泰集團」，本公司之同系附屬公司）於二零一四年一月二十四日訂立之債務轉讓協議（於二零一四年二月十四日經補充），本公司（作為承讓人）同意向京泰集團（作為轉讓人）收購東方聯合及廣州光明結欠京泰集團之若干應收款項（總額為港幣292,854,000元）中之所有權利、所有權及權益，總代價為港幣292,854,000元。完成後，本公司將向京泰集團發行及配發433,199,610股本公司新股份作為代價股份。根據上市規則，該宗交易構成一項關連交易，須於二零一四年四月一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。於本公佈日期，該宗交易尚未完成。是項收購之進一步詳情載於本公司分別於二零一四年一月二十四日及二零一四年二月十四日發出之公佈及於二零一四年三月六日致股東之通函。

## 管理層討論及分析

截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣700,962,000元，而於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」）則錄得綜合虧損約港幣97,769,000元。本年度溢利顯著增加乃主要由於(i)收購產生議價購買收益約港幣456,741,000元（主要涉及間接收購之物業之估值收益）；(ii)投資物業之公平值收益約港幣193,801,000元；及(iii)確認撥回訴訟撥備約港幣139,333,000元所致。

## 業務回顧

於二零一三年財政年度，物流業務分部為我們業務組合中之主要收入及溢利來源。

## 物流業務

有關於上海進行之新收購方面，本公司於二零一三年八月八日訂立協議，收購凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和外高橋」）及其全資附屬公司上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和」）（統稱「凡宜和外高橋集團」）之全部股權。上海凡宜和位於上海首個自由貿易區，區內現有四個保稅區，包括外高橋保稅區（上海凡宜和所在）、外高橋保稅物流園區、洋山保稅港區及浦東機場綜合保稅區。凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。其倉庫包括一幢位於上海外高橋保稅區、樓高一至兩層之倉庫大樓內合共23個倉庫單位，總樓面面積合共為211,985.22平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率為78.98%。

有關於天津進行之新收購方面，本公司於二零一三年三月六日訂立協議，收購香港海博國際投資集團有限公司（「海博」，持有天津萬士隆國際物流有限公司（「萬士隆物流」）33.93%股權）全部股權及萬士隆物流36.07%股權（「海博交易」），以及香港海誠集團有限公司（「海誠」，持有天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）全部股權）70%股權連股東貸款（「海誠交易」）。海博交易已於二零一三年八月一日完成。萬士隆物流持有之倉庫包括位於一幅天津空港經濟區（國際物流區）、面積為45,550.9平方米之土地上之一幢主樓及一幢附屬樓，總樓面面積合共約為27,494.49平方米。於二零一三年十二月三十一日，萬士隆物流之倉庫及辦公室之出租率為87.55%。海誠交易已於二零一三年九月二十四日完成。天域萬隆持有之物業包括一幅面積為47,317.3平方米之土地。該物業擬發展為倉庫群，總樓面面積合共約為34,766平方米。其中總樓面面積合共約為11,766平方米之建議發展項目除樓宇設施裝設工程外，已大致完工。該物業其餘部分尚未動工。

有關天津之新投資方面，根據本公司於二零一三年十一月二十九日訂立之增資協議及合營協議，本公司將收購天津市中心漁港經濟區水產冷鏈物流配送中心60%至68.2%股權。該合營企業擁有約85,634平方米之土地，將分兩期發展。第一期為於約32,000平方米之土地上興建面積約67,986平方米之冷凍倉庫，而餘下土地將視乎第一期之進度發展為第二期。第一期預期於二零一五年第三季完工。

有關北京朝陽口岸（陸港所在）方面，該物業包括四幅工業用地，總面積為161,498.66平方米，發展為合共18幢樓宇及構築物，總樓面面積合共為32,913.86平方米，作倉庫、綜合辦公大樓及公用設施等各種用途。各個構築物包括貨櫃場、圍牆、排水設施等。可出租總樓面面積合共為18,155.06平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%。根據北京市人民政府之安排，待馬駒橋物流基地落成後，此口岸所有現有功能及業務將轉移至馬駒橋物流基地。

## 商業及住宅業務

就此分部而言，我們現時擁有廣州光明廣場，並將擁有金都假日飯店（是項收購有待若干先決條件達成），兩者均為位於相關城市黃金地段之商用物業，日後將為本集團帶來穩定租金收入。然而，我們現時就此分部採取之策略為儘量與其他優質團隊合作，讓我們一方面能夠集中資源發展物流業務，一方面享有商用及住宅物業快速且較高之回報，進一步為我們的物流業務增加現金流入。

## 業務前景

有關物流分部之業務前景方面，於完成上述現有項目後，本集團將擁有可出租面積約1,149,000平方米，意味着本集團未來五年之目標將於可見將來達成約28.73%。本集團其中一項業務目標為建立全國性物流地產網路以享有穩定之租金回報率。我們的目標是於未來五年擁有至少四百萬平方米之物流地產之可出租面積。如這一目標得以成功達成，本集團將成為中國物流業排名前列之企業之一，並將為本集團帶來穩定之現金回報。為實現這一目標，本集團將借力未來五年的政策及經濟發展趨勢，加快推進行在口岸（內陸港）、電子商務、冷鏈倉儲及其他專門範疇的物流地產投資、開發及經營。同時，與有經驗的合作夥伴精誠合作，進一步延伸物流產業鏈，為客戶提供高附加值的增值服務，形成長期可持續發展的商業模式，增強本集團的盈利能力，實現股東權益的價值最大化。

展望將來，預期隨着中國電子商貿及經濟活動蓬勃增長，中國物流業務將進一步發展，儘管預計於可見未來將出現輕微調整，然而，管理層相信此行業將繼續穩定增長。我們將進一步藉助二零一三年財政年度奠下之穩固基礎，於其他城市（如北京、上海及廣州等一線城市以及天津、重慶、大連等二線大城市）發展網絡。我們目標堅定，冀能令股東回報與日俱增。



## 財務回顧

### 收入及毛利分析

二零一三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35,848,000元，較二零一二年財政年度約港幣11,007,000元增加約港幣24,841,000元（或225.68%）。收入增加主要由於二零一三年收購天津及上海物流業務所致。二零一三年財政年度之毛利約為港幣31,939,000元，較二零一二年財政年度約港幣7,278,000元增加約港幣24,661,000元（或338.84%）。

### 物流業務

就物流業務而言，上述收入及毛利為物流分部之收入及毛利，源自天津及上海之新收購。

### 上海

本公司於二零一三年八月八日訂立協議，收購凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和外高橋」）及其全資附屬公司上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和」）（統稱「凡宜和外高橋集團」）之全部股權。於二零一三年九月二十九日，中國政府於上海開放首個自由貿易區，區內現有四個保稅區，包括外高橋保稅區（上海凡宜和所在）、外高橋保稅物流園區、洋山保稅港區及浦東機場綜合保稅區。

凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。其倉庫包括一幢位於上海外高橋保稅區、樓高一至兩層之倉庫大樓內合共23個倉庫單位，總樓面面積合共為211,985.22平方米。於二零一三年十一月一日收購後，上海凡宜和之收入約為港幣19,878,000元，其毛利率約為98.08%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率約為78.98%。倘是項收購於年初進行，則凡宜和外高橋集團貢獻之收入應約為港幣119,081,000元，而毛利率應約為98.44%。

## 天津

本公司於二零一三年三月六日訂立協議，收購香港海博國際投資集團有限公司（「海博」，持有天津萬士隆國際物流有限公司（「萬士隆物流」）33.93%股權）全部股權及萬士隆物流36.07%股權（「海博交易」），以及香港海誠集團有限公司（「海誠」，持有天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）全部股權）70%股權連股東貸款（「海誠交易」）。

海博交易已於二零一三年八月一日完成。萬士隆物流持有之物業包括位於天津空港經濟區（國際物流區）、一幅面積為45,550.9平方米之土地上之一幢主樓及一幢附屬樓，總樓面面積合共約為27,494.49平方米。於二零一三年八月一日進行交易後，萬士隆物流之收入約為港幣6,510,000元，其毛利率約為96.96%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫之出租率為87.55%。倘萬士隆物流乃於年初收購，則萬士隆物流為本集團貢獻之收入應為港幣15,397,000元，而毛利率應約為60.08%。

海誠交易已於二零一三年九月二十四日完成。天域萬隆持有之物業包括一幅面積為47,317.3平方米之土地。該物業擬發展為倉庫群，總樓面面積合共約為34,766平方米。其中總樓面面積合共約為11,766平方米之建議發展項目已大致完工，其樓宇設施裝設工程預期於二零一四年五月前完成。該物業其餘部分尚未動工。

## 北京

於二零一三年財政年度，北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之收入約為港幣9,460,000元，較二零一二年財政年度約港幣8,140,000元增加約港幣1,320,000元（或16.22%）。收入增長由於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%，毛利率約為64.81%，而於二零一二年財政年度毛利率約為77.10%。毛利率減少源於倉庫之維修及重置成本增加。根據北京市人民政府之安排，陸港所有現有功能及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完工後進一步發展成為集現代化市內配送中心、商業及住宅區於一身之綜合區域。

### 附屬公司議價購買收益

年內，根據本集團與各賣方訂立之多項買賣協議，本集團收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合之控股權益，總代價約為港幣1,402,820,000元。已收購淨資產於各收購日期之公平值合共約為港幣1,859,561,000元。因此，年內錄得並於綜合損益表確認附屬公司議價購買收益約港幣456,741,000元。

### 其他收入及收益淨額

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之其他收入及收益淨額約為港幣131,964,000元，較二零一二年財政年度約港幣70,651,000元增加約港幣61,313,000元（或86.78%）。增加主要源於債務重組收益約港幣60,575,000元及匯兌差額收益約港幣20,939,000元。

## 銷售開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之銷售開支約為港幣1,011,000元，較二零一二年財政年度約港幣850,000元增加約港幣161,000元（或18.94%）。於二零一二年財政年度，銷售開支由已於二零一二年三月出售之住宅項目而產生。於二零一三年財政年度，銷售開支主要因海博及上海凡宜和（分別位於天津及上海之新收購物流中心）而產生。

## 行政開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之行政開支約為港幣116,214,000元，較二零一二年財政年度約港幣85,901,000元增加約港幣30,313,000元（或35.29%）。行政開支增加主要源於(i)年內收購天津及上海倉庫後產生額外行政開支約港幣3,718,000元；(ii)法律及專業費用隨年內收購增加而上升；及(iii)年內已授出購股權之以股份支付款增加。

## 訴訟撥備撥回／（撥備）

於二零一三年財政年度，就涉及訴訟之逾期銀行貸款之利息及逾期罰款計提訴訟撥備約港幣15,766,000元（二零一二年財政年度：港幣16,489,000元）。於二零一三年財政年度，該銀行與陸港訂立協議豁免部分利息。根據該協議，陸港應支付約人民幣57,700,000元（相等於港幣72,789,000元），而銀行應豁免餘下逾期利息。於二零一三年十二月九日，陸港已向該銀行付款。該銀行已撤回法律訴訟，並將採取行動解除物業扣押。約人民幣122,948,000元（相等於港幣155,099,000元）之超額撥備已撥回。於二零一三年十二月三十一日並無訴訟撥備。

## 其他開支

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之其他開支約為港幣9,805,000元，較二零一二年財政年度約港幣23,955,000元減少約港幣14,150,000元（或59.07%）。其他開支主要包括顧問服務涉及之以權益結算之購股權開支約港幣6,957,000元。

## 財務費用

於二零一三年財政年度，來自持續經營業務之財務費用約為港幣37,857,000元，較二零一二年財政年度約港幣91,169,000元減少約港幣53,312,000元（或58.48%）。財務費用大幅減少主要源於就可換股債券確認之應計利息減少。二零一三年財政年度確認之可換股債券應計利息約為港幣20,838,000元，而於二零一二年財政年度則約為港幣37,646,000元。應計利息減少乃由於北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司之控股股東）轉換可換股債券所致。二零一三年財政年度確認之提早贖回可換股債券之虧損為港幣4,599,000元，而二零一二年財政年度則約為港幣35,157,000元。

## 分佔一間合營企業之虧損

北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）為本集團之合營企業。於二零一三年財政年度，分佔該合營企業之虧損為港幣16,961,000元，而二零一二年財政年度則約為港幣10,351,000元。此虧損增加源於北建通成之股權年內由52%增加至76%。

## 分佔聯營公司之虧損

於二零一三年財政年度，本集團分佔聯營公司之虧損約為港幣1,086,000元，較二零一二年財政年度約港幣4,833,000元減少約港幣3,747,000元（或77.53%）。於二零一三年財政年度，分佔虧損主要為海口安基實業發展有限公司（「海口安基」）為奢侈品買賣及倉儲成立一個集展覽中心、保稅倉庫及廠房於一身之綜合建築所產生之財務費用及註冊成立開支。於二零一三年財政年度，本集團出售於北京京津港國際物流有限公司（「京津港」）之31.04%股權。於二零一三年財政年度，本集團所持餘下2.33%股權重新分類為可供出售投資。

## 資產總值

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值約為港幣5,448,227,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣3,092,269,000元增加約港幣2,355,958,000元（或76.19%）。資產總值增加主要由於將新收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合控股權益之資產綜合入賬所致。

## 負債總額

於二零一三年十二月三十一日，本集團負債總額約為港幣1,950,795,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣1,950,857,000元減少約港幣62,000元。負債總額減少主要源於：(i)新收購海博、海誠、凡宜和外高橋及東方聯合控股權益導致增加約港幣1,354,691,000元；(ii)北控置業香港行使可換股債券導致減少約港幣1,435,723,000元；及(iii)年內撥回訴訟撥備之淨影響。

## 權益總額

於二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣3,430,199,000元，較二零一二年十二月三十一日約港幣1,156,867,000元增加約港幣2,273,332,000元（或196.51%）。本公司股東應佔權益總額增加主要源於(i)為收購發行代價股份；(ii)因北控置業香港轉換可換股債券而發行股份；及(iii)二零一三年財政年度溢利。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,114,223,000元（二零一二年：約港幣1,504,561,000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20.45%（二零一二年：約48.66%）。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣468,154,000元（二零一二年：港幣1,769,367,000元），以美元、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業務提供資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率均約為124.64%（二零一二年：約115.83%）。

## 資本開支

於二零一三年財政年度，本集團已動用約港幣2,575,960,000元（二零一二年：約港幣954,000元）作為資本開支，包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金（包括年內主要透過收購附屬公司收購之資產）。

## 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團未作出之已訂約資本承擔合共為港幣2,055,510,000元，包括(i)為北建通成作出之承擔人民幣1,140,000,000元（相等於約港幣1,460,003,000元），即本集團將注入北建通成之資本，乃按北建通成之法定總投資額人民幣2,000,000,000元之76%（即人民幣1,520,000,000元）為基準計算，其中最多76%（為數人民幣380,000,000元）已由本集團作出投資；(ii)為收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%股權作出之承擔人民幣295,620,300元（相等於港幣378,602,000元）；(iii)為購買一幢辦公大樓向一名物業發展商支付餘下代價作出之承擔人民幣75,792,000元（相等於港幣97,068,000元）；(iv)為收購一間合營企業天津中漁置業有限公司作出之承擔人民幣82,500,000元（相等於港幣105,658,000元）；及(v)為興建衢州通成國際物流有限公司（「衢州通成」）倉庫設施作出之承擔人民幣11,242,000元（相等於港幣14,178,000元）。

## 外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本公司大部分附屬公司於中國營運，而大部分交易以人民幣計值及結算。凡宜和外高橋集團訂有衍生工具交易，包括貨幣期權及利率上限交易，旨在管理凡宜和外高橋集團融資產生之貨幣風險及利率風險。凡宜和外高橋集團之銀行借款以美元計值，並按美元倫敦銀行同業拆息之浮動利率計息。美元與人民幣匯率及美元倫敦銀行同業拆息利率之波動會影響其經營業績。除上文所披露者外，本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。

## 重大投資及收購

1. 於二零一二年十二月二十四日，新輝國際發展有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立轉股協議，向和記港口北京有限公司（「和記港口」）收購北建通成之24%股權，代價為港幣47,156,000元。交易前，本集團擁有北建通成52%股權，而和記港口則持有北建通成24%股權。該宗交易於二零一三年二月十八日進行，本集團自此持有北建通成之76%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一二年十二月二十四日及二零一三年二月十八日發出之公佈。
2. 於二零一三年三月六日，本集團與Well Luck Group Limited（「Well Luck」）及天津萬士隆集團有限公司（「天津萬士隆」）訂立框架協議。根據協議，本公司有條件地同意購買而Well Luck及天津萬士隆有條件地同意向本公司出售若干股份及股東貸款，當中包括：(1)海博全部股權，總代價為人民幣77,900,000元；(2)海誠70%股權及70%股東貸款，總代價為人民幣56,056,000元；及(3)萬士隆物流36.07%股權，總代價為人民幣23,600,000元。該等交易分別於二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日進行。完成後，持有萬士隆物流70%股權之海博成為本公司之全資附屬公司。持有天域萬隆全部股權之海誠成為本公司持有70%股權之附屬公司。該等交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年三月六日、二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日發出之公佈。



3. 於二零一三年六月二十日，本公司與龍宏(香港)有限公司(「龍宏」)就購買安基控股有限公司(「安基」，持有海口安基40%股權)全部已發行股本訂立協議。代價為人民幣40,000,000元。該宗交易已於二零一三年七月十日進行，安基成為本公司之全資附屬公司，而海口安基成為本公司之間接持有聯營公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年六月二十日發出之公佈。
4. 於二零一三年八月八日，中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」，本公司之全資附屬公司)與Phoenix Real Estate Fund Wai Gao Qiao (Cayman Islands) Limited(「Phoenix Real Estate Fund」)訂立協議。根據協議，中國物流有條件地同意購買而Phoenix Real Estate Fund有條件地同意出售凡宜和外高橋(持有上海凡宜和全部股權)全部已發行股本，總代價為143,888,734美元，此代價可因應基準約104,686,216美元(即凡宜和外高橋於二零一三年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值)與凡宜和外高橋於完成日期之未經審核綜合資產淨值之差額作出調整，惟不會就該物業之價值變動作出調整。該宗交易已於二零一三年十月十九日在股東特別大會上獲正式批准並已於二零一三年十一月一日完成，而凡宜和外高橋自此成為中國物流之全資附屬公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年八月八日及二零一三年十一月一日發出之公佈及於二零一三年九月二十六日發出之通函。
5. 於二零一三年十月十八日，本公司訂立協議。根據協議，Illumination Holdings Limited(「Illumination」)同意出售而本公司同意收購(1)Illumination於東方聯合投資有限公司(「東方聯合」)已發行股本之99.9%權益；(2)股東貸款；及(3)京泰集團抵押文件下之責任及義務(包括本公司將訂立以該銀行為受益人之公司抵押文件)，收購代價為港幣50,372,040元。該宗交易已於二零一三年十二月三十日在股東特別大會上獲正式批准。該宗交易已於二零一三年十二月三十一日完成。東方聯合成為本公司擁有99.9%股權之附屬公司。東方聯合持有廣州光明房產建設有限公司之80%股權，而廣州光明房產建設有限公司持有廣州市金漆物業管理有限公司之100%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年十月十八日及二零一三年十二月三十一日發出之公佈及於二零一三年十二月十一日發出之通函。

6. 於二零一三年十月二十八日，富日投資發展有限公司（「富日」，本公司之全資附屬公司）與北京京華信託投資公司破產管理人（「北京京華破產管理人」）訂立協議，據此，北京京華破產管理人有條件同意出售而富日有條件同意購買金都假日飯店75%股權，代價為人民幣415,620,300元。於該宗收購完成後，富日直接持有金都假日飯店75%股權。該宗交易已於二零一四年二月十二日在股東特別大會上獲正式批准。於本公佈日期，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月二十八日發出之公佈及於二零一四年一月二十四日發出之通函。
  
7. 於二零一三年十一月二十九日，承廣有限公司（「承廣」，本公司之間接全資附屬公司）與天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）原股東簽署增資協議及合營協議。根據協議，承廣同意向天津中漁注入人民幣82,500,000元，以於天津市中心漁港經濟區（「漁港經濟區」）興建水產冷鏈物流配送中心。注資完成後，承廣於天津中漁之股權將介乎60%至68.2%，而天津中漁將成為本公司之附屬公司。於本公佈日期，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十一月二十九日發出之公佈。

除上文所披露者外，本集團於二零一三年財政年度並無重大附屬公司及聯屬公司之投資及收購。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，(1)本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣35,860,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為港幣143,473,000元之若干投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押；及(2)本集團有本金額為120,000,000美元（相等於約港幣933,600,000元）之銀行貸款，該等貸款乃以凡宜和外高橋集團之投資物業、衍生金融工具、現金及銀行結餘以及應收賬款、凡宜和外高橋之股東中國物流所持凡宜和外高橋之股權及凡宜和外高橋所持上海凡宜和之股權作抵押。此外，中國物流、凡宜和外高橋、上海凡宜和、東方聯合及廣州光明之銀行貸款由本公司擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣34,484,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為人民幣115,579,000元之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。

## 訴訟

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。於二零一二年十二月三十一日，由於陸港面對之法律訴訟，陸港所持總樓面面積合共約11,585.25平方米之兩幢大廈連同7,427.54平方米之相關土地面積遭北京市朝陽區人民法院扣押。

## **僱員及薪酬政策**

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用134名（二零一二年：108名）員工。於二零一三年財政年度，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62,001,000元（二零一二年：約港幣49,427,000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**

於截至二零一三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股份。

## **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，全體董事於截至二零一三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。

## 遵守企業管治守則

董事認為本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下所披露除外。

根據守則條文第A.6.7條，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的意見。年內，由於需要處理其他事務，並非所有獨立非執行董事均有出席本公司的股東大會，並因此偏離守則條文第A.6.7條。

根據守則條文第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二零一三年六月十四日舉行之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）。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會議。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一三年股東週年大會。

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。

## 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，包括審閱截至二零一三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。本公司二零一三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，積極面對困難之全體員工致謝。

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
蕭健偉

香港，二零一四年三月二十八日

於本公佈日期，本公司執行董事為于力先生、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、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。