



# 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

中期報告

# 2014

## 目錄

<b>2</b>	<b>公司資料</b>
<b>3</b>	<b>集團架構</b>
<b>4</b>	<b>管理層討論及分析</b>
<b>11</b>	<b>簡明綜合損益表</b>
<b>12</b>	<b>簡明綜合全面收益表</b>
<b>13</b>	<b>簡明綜合財務狀況表</b>
<b>15</b>	<b>簡明綜合權益變動表</b>
<b>16</b>	<b>簡明綜合現金流量表</b>
<b>17</b>	<b>簡明綜合財務報表附註</b>
<b>34</b>	<b>披露資料</b>
<b>43</b>	<b>企業管治報告</b>

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

于力先生(副主席)  
錢旭先生(總裁)  
蕭健偉先生(財務總監)  
姜新浩先生  
孟芳女士  
遇魯寧先生  
劉學恒先生  
洪任毅先生  
徐太炎先生(於二零一四年七月十日辭任)

#### 獨立非執行董事

葛根祥先生  
馬照祥先生  
吳騰輝先生  
朱武祥先生  
陳進思先生

#### 審核委員會

馬照祥先生(主席)  
葛根祥先生  
吳騰輝先生  
朱武祥先生  
陳進思先生

#### 投資及風險管理委員會

劉學恒先生(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  
朱武祥先生  
洪任毅先生

#### 提名委員會

吳騰輝先生(主席)  
葛根祥先生  
馬照祥先生  
錢旭先生  
孟芳女士  
遇魯寧先生  
陳進思先生

#### 薪酬委員會

葛根祥先生(主席)  
馬照祥先生  
吳騰輝先生  
遇魯寧先生  
陳進思先生

### 公司秘書

蕭健偉先生

### 股份代號

925

### 法定代表

錢旭先生  
蕭健偉先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

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

### 主要股份過戶登記處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 核數師

安永會計師事務所

### 網站

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

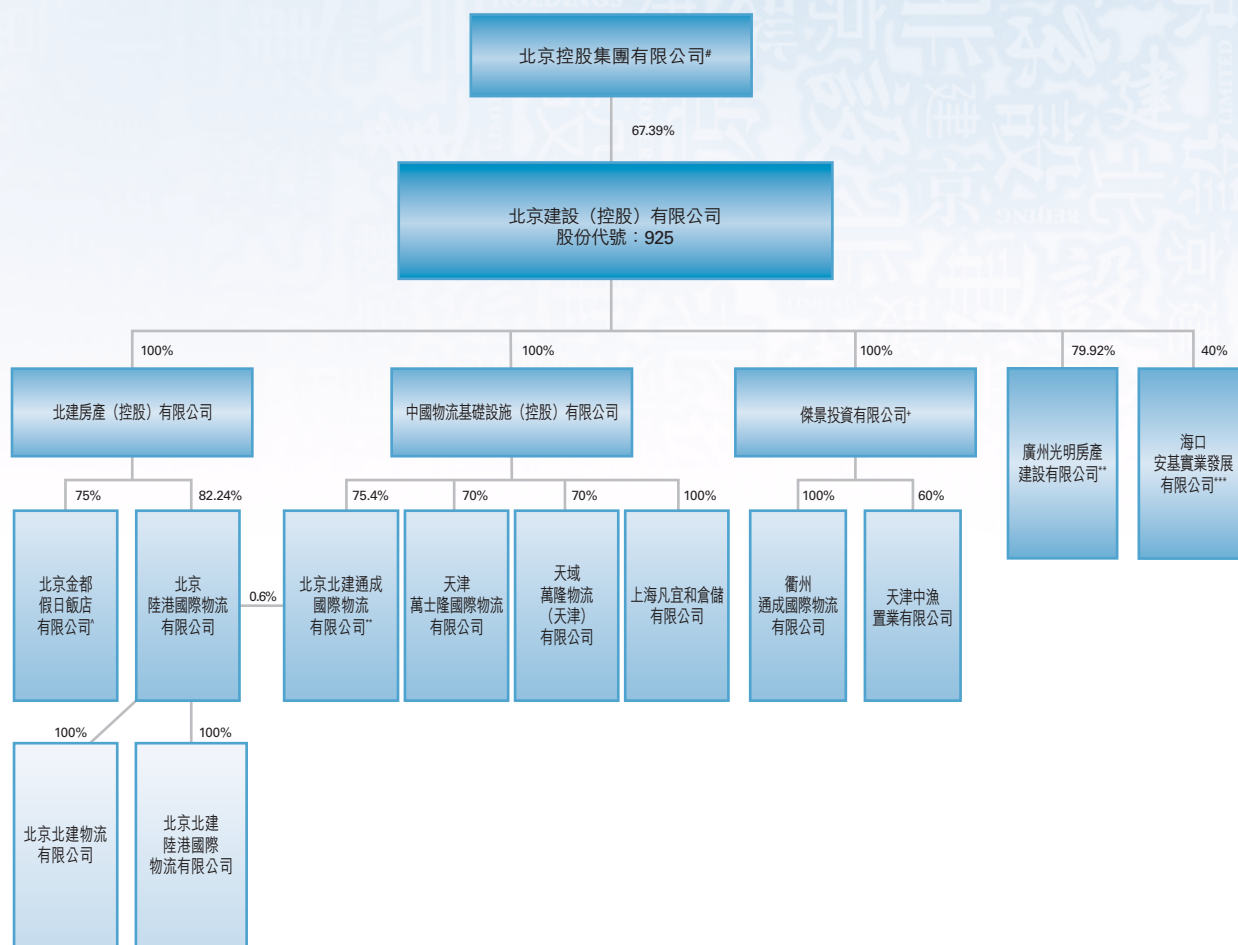
### 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
北京朝陽支行  
中國銀行股份有限公司天津機場支行  
中國農業銀行天津空港物流加工區支行  
中信銀行國際(中國)有限公司上海分行  
中國農業銀行三元橋支行



# 集團架構

於二零一四年六月三十日



# 北京控股集團有限公司透過其全資附屬公司間接持有本公司已發行股本67.39%

\* 僅供識別

\*\* 合營公司

\*\*\* 聯營公司

^ 收購交易已於二零一四年八月七日完成

+ 於二零一四年八月十一日，傑景投資有限公司已更名為中國匯盈食品(控股)有限公司

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團循序漸進落實其各項發展計劃，獲市場高度認可。於二零一四年一月，PA Broad Opportunity VI Limited（「PAG」）藉認購本公司之可換股債券成為本集團之戰略股東。於二零一四年七月，三井物產株式會社及三菱地所株式會社（透過其合營企業MJQ Investment Limited）收購於中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之附屬公司）之權益，以中國物流作為該等公司發展中國物流地產之唯一平台。上述人士無論在管理、客戶基礎及股東層面均為中國物流注入龐大資源，故本集團相信中國物流將現驚人增長，引領本集團成為中國三大物流地產供應商之一。此外，北京市政府完成對馬駒橋物流園（由本集團之合營企業北京北建通成國際物流有限公司擁有之物流基地）之規劃調整，消息同樣令人振奮。預期本集團可於本年度下半年購入該土地，並於下年度上半年開始施工。於完成後，本集團之電子商貿及口岸相關物流地產分部之總可出租面積將會大幅增加。

### 業務前景

至於商業地產及房地產分部方面，於二零一四年六月一日，本集團與王先生（正峰集團有限公司（「正峰集團」，聯交所：2389）當時之最大股東）訂立協議，收購正峰集團經擴大股本21.83%權益。於收購後，本集團將成為正峰集團之單一最大股東。該宗交易已於本集團於二零一四年七月二十九日召開之股東特別大會上獲批准。展望未來，本集團將帶領正峰集團在中國發展獨特品牌名聲，進軍商業地產及房地產發展成熟之地區，冀能通過營運及發展，為本集團帶來穩定溢利及現金流。本集團相信，近期中國商業地產及房地產市場出現之調整屬短暫性質，惟對締造更公平、健康及穩定之市場發展至關重要。鑑於大部分中國人視置業為夢想，本集團將會在賺取利潤與履行社會責任之間取得適度平衡，務求為國家及本集團之長遠發展作出貢獻。

至於冷鏈物流分部方面，傑景投資有限公司已正式更名為中國匯盈食品（控股）有限公司，成為本集團發展安全食品冷鏈物流、貿易市場及供應鏈之戰略平台。本集團致力建立安全食品工業鏈，覆蓋食品採購、深加工、倉儲及運輸至最終用家。作為其中一項舉措，本集團已投資於衢州通成國際物流有限公司及天津中漁置業有限公司，分別發展倉儲設施以及農產及水產貿易平台，並將繼續進行冷凍倉儲設施之相關投資。同時，為加快分部增長，於二零一四年七月十八日，本集團與北京對外經貿控股有限責任公司（「北京外經貿」）簽訂協議，收購北京北糧國際經貿有限公司（「北京北糧」，北京外經貿之前附屬公司）之50%股權。北京北糧主要於北京從事售予國際酒店連鎖之優質肉類進口及加工。隨着本集團對擴大其產能給予持續性投資，北京北糧將為此分部之優質供應商之一。北京北糧亦會進軍電子商貿市場，向家庭客戶銷售其產品，增加收入及溢利。另一方面，本集團已投放資源建立第三方物流業務（將納入此分部），現正積極物色收購機會。本集團將於落實任何收購時另行發表公佈。本集團相信，整條冷鏈物流工業鏈於可見將來構建完成後，此分部之發展前景將一片光明。此外，建議第三方物流業務亦可增加向客戶提供之服務類型，有利本集團之電子商貿及口岸相關物流地產分部。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於截至二零一四年六月三十日止六個月（「二零一四年期間」），本集團之綜合虧損淨額約為港幣94,730,000元，較截至二零一三年六月三十日止六個月（「二零一三年期間」）約港幣66,490,000元增加約港幣28,240,000元（或42.47%）。錄得綜合虧損淨額主要源於非現金開支及融資活動，包括：(i)於二零一四年三月三十一日向管理層、員工及顧問發行購股權，產生以權益結算之購股權開支約港幣56,820,000元（二零一三年期間：約港幣36,820,000元）；(ii)為過去收購融資，產生銀行貸款利息約港幣33,050,000元（二零一三年期間：約港幣2,960,000元）；及(iii)於二零一四年期間向PA Broad Opportunity VI Limited發行之可換股債券（「PAG可換股債券」）之票息約港幣9,390,000元（二零一三年期間：無）。另一方面，於二零一三財政年度收購之項目於二零一四年期間對本集團收入及毛利作出之貢獻顯著增長。二零一四年期間錄得之收入約為港幣65,900,000元，較二零一三年期間之港幣4,450,000元大增約港幣61,450,000元（或1,380.9%）。因此，所得毛利約為港幣61,680,000元，同樣較二零一三年期間約港幣2,760,000元急增約港幣58,920,000元（或2,134.78%）。同時，本集團之毛利率亦由二零一三年期間之62.02%顯著提升至二零一四年期間之93.60%。

### 物流業務

物流業務包括電子商貿及口岸相關物流地產分部及冷鏈物流分部，一直為本集團專注發展之核心業務。

#### 上海

外高橋自由貿易試驗區之倉庫收購事項已於二零一三年十一月完成。是項項目於二零一四年期間之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣52,350,000元，毛利率約為96.93%。管理層致力將出租率由二零一三年十二月三十一日約78.98%改善至二零一四年六月三十日約80.17%。

#### 天津

天津濱海國際機場倉庫收購事項已於二零一三年八月完成，是項項目於二零一四年期間之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣8,500,000元，毛利率約為87.72%。於二零一四年六月三十日，倉庫出租率約為87.87%，較於二零一三年十二月三十一日約87.55%上升約0.32%。

#### 北京

於二零一四年期間，北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之收入約為港幣5,050,000元，較二零一三年期間約港幣4,450,000元增加約港幣600,000元（或13.48%）。改善乃源於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一四年六月三十日，倉庫及辦公室之出租率約為85.68%，而於二零一三年十二月三十一日則約為79.65%。於二零一四年期間，陸港之毛利率約為69.06%，較二零一三年期間之毛利率約62.08%上升約6.98%。毛利率微升主要源於直接成本控制改善所致。

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一三年期間約港幣36,210,000元減少約港幣20,310,000元（或56.09%）至二零一四年期間約港幣15,900,000元。二零一四年期間之金額包括其他利息收入約港幣11,360,000元（二零一三年期間：約港幣10,430,000元）及銀行利息收入約港幣4,520,000元（二零一三年期間：約港幣16,100,000元）。銀行利息收入減少乃主要由於動用現金進行各項收購，導致存放於銀行之現金結餘減少所致。此外，其他收入及收益淨額總額減少，乃因並無外匯差額所致，二零一三年期間錄得收益約港幣9,680,000元，而二零一四年期間則錄得虧損約港幣15,090,000元，已確認為「其他開支」。

### 行政開支

於二零一四年期間，行政開支約為港幣86,120,000元，較二零一三年期間約港幣60,170,000元增加約港幣25,950,000元（或43.13%）。行政開支增加主要源於：(i)員工成本因電子商貿及口岸相關物流地產分部於二零一三年八月及二零一三年十一月進行收購後新增僱員而增加約港幣2,620,000元；(ii)二零一四年期間評估及調查潛在項目導致法律及其他專業費用增加約港幣4,690,000元；及(iii)以權益結算之購股權開支因向本公司員工及董事授出購股權而增加約港幣15,260,000元（二零一四年期間：約港幣45,120,000元；二零一三年期間：約港幣29,860,000元）。

### 其他開支

於二零一四年期間，其他開支約為港幣28,020,000元，較二零一三年期間約港幣6,960,000元增加約港幣21,060,000元（或302.59%）。二零一四年期間之金額主要包括就向諮詢人授出購股權而產生之以權益結算之購股權開支約港幣11,690,000元（二零一三年期間：約港幣6,960,000元），以及外匯虧損淨額約港幣15,090,000元（二零一三年期間：收益約港幣9,680,000元，計入「其他收入及收益淨額」）。

### 財務費用

於二零一四年期間，財務費用約為港幣55,540,000元，較二零一三年期間約港幣19,100,000元增加約港幣36,440,000元（或190.79%）。二零一四年期間之金額主要包括：(i)二零一四年期間因新發行PAG可換股債券而產生可換股債券之應計利息及票息分別約港幣13,060,000元及約港幣9,400,000元（二零一三年期間：分別約港幣11,540,000元及無）；及(ii)銀行及其他貸款利息約港幣33,050,000元。銀行及其他貸款利息由二零一三年期間約港幣2,960,000元增加約港幣30,090,000元（或1,016.55%），與銀行及其他借款由二零一三年六月三十日約港幣64,430,000元增長至二零一四年六月三十日約港幣1,510,000,000元一致。於二零一四年六月三十日，本集團銀行及其他貸款之平均融資成本約為4.38%。



## 管理層討論及分析

### 分佔合營企業之虧損

於二零一四年期間，分佔合營企業之虧損約為港幣1,410,000元，較二零一三年期間約港幣9,100,000元減少約港幣7,690,000元（或84.51%）。二零一四年期間之金額包括分佔北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）之虧損約港幣3,160,000元及分佔廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」，由本集團於二零一三年十二月三十一日收購）之溢利約港幣1,750,000元。分佔北建通成之虧損由二零一三年期間約港幣9,100,000元減少約港幣5,940,000元（或65.27%），乃由於外匯收益及銀行存款利息收入增加所致。

### 分佔一間聯營公司之虧損

於二零一四年期間，本集團分佔一間聯營公司之虧損約為港幣710,000元，較二零一三年期間約港幣1,530,000元減少約港幣820,000元（或53.59%）。該聯營公司於二零一四年期間產生之虧損源自海口安基實業發展有限公司（一間40%權益聯營公司）。此海口項目涉及在海口綜合保稅區投資、發展及營運一個集商業、製造、零售及倉庫大樓於一身之綜合建築，目前仍然在建。於二零一三年期間分佔聯營公司之虧損為北京京津港國際物流有限公司帶來之虧損，而本集團已於二零一三年十二月十八日出售其31.04%股權。本集團所持餘下2.33%股權於簡明綜合財務狀況表中重新分類為可供出售投資。

### 資產總值

於二零一四年六月三十日，本集團資產總值約為港幣6,664,780,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣5,448,230,000元增加約港幣1,216,550,000元（或22.33%）。增加主要源自：(i)已收發行PAG可換股債券所得款項總額現金約人民幣490,510,000元（相等於約港幣628,200,000元）；(ii)就收購北京辦事處支付之按金約人民幣75,790,000元（相等於約港幣98,920,000元）；(iii)就收購金都假日飯店支付之按金約人民幣295,620,000元（相等於約港幣372,540,000元）；及(iv)應收廣州光明款項增加約港幣273,520,000元。

### 負債總額

於二零一四年六月三十日，本集團負債總額約為港幣2,660,280,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣1,950,800,000元增加約港幣709,480,000元（或36.37%）。增加主要源於PAG可換股債券之負債部分約港幣372,850,000元及於二零一四年期間借取之額外銀行貸款約港幣448,130,000元。



## 管理層討論及分析

### 權益總額

於二零一四年六月三十日，本公司股東應佔權益總額約為港幣3,885,580,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣3,430,200,000元增加約港幣455,380,000元（或13.28%）。增加主要源於：(i) PAG可換股債券之權益部分約港幣247,320,000元；及(ii)就期內向京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）及其一間附屬公司收購應收款項而發行487,166,195股股份作為代價，約為港幣331,720,000元。

### 現金流量

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣955,570,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣468,150,000元），其中約港幣209,710,000元為受限制現金（二零一三年十二月三十一日：約港幣199,630,000元）。於二零一四年期間，本集團之現金流入淨額約為港幣505,480,000元，主要包括(i)來自發行PAG可換股債券之所得款項淨額約港幣616,290,000元及新增銀行貸款約港幣448,130,000元之現金流入；及(ii)因收購金都假日飯店之已付按金約港幣372,540,000元、收購一間附屬公司之已付按金約港幣39,660,000元及就北京辦事處支付之按金約港幣98,920,000元造成之現金流出。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣1,881,930,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣1,114,220,000元），其中約港幣1,509,080,000元來自銀行及其他借款，以及約港幣372,850,000元來自可換股債券。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28.24%（二零一三年十二月三十一日：約20.45%）。於二零一四年六月三十日之資本負債比率增加主要由於二零一四年二月發行PAG可換股債券，以及為收購金都假日飯店及北京辦事處提供資金而新增銀行貸款所致。於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣1,509,080,000元，其中59.89%、38.16%及1.95%分別以美元、港幣及人民幣計值。於二零一四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣955,570,000元，其中20.92%、6.95%及72.13%分別以美元、港幣及人民幣計值。所有銀行及其他借款按浮動利率計息，而PAG可換股債券之票息率為每年4厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資額度現時可為本集團業務提供資金。於二零一四年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率均約為198.39%（二零一三年十二月三十一日：約124.64%）。於二零一四年六月三十日，本集團已遵守貸款融資協議及PAG可換股債券認購協議訂明之所有財務契諾。

### 或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一三年十二月三十一日：無）。

### 資本開支

於二零一四年期間，本集團已動用約港幣105,120,000元（二零一三年期間：約港幣2,670,000元）作為資本開支，包括物業、廠房及設備以及投資物業，當中包括二零一四年期間透過收購附屬公司購入之資產。

## 管理層討論及分析

### 資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團未作出之已訂約資本承擔合共約港幣2,330,450,000元，包括以下各項承擔：

- (i) 本集團將注入北建通成之未付注資約人民幣1,140,000,000元（相等於約港幣1,424,090,000元），乃按北建通成之總投資額人民幣2,000,000,000元之76%（假設總投資額全部由當時各股東注資）為基準計算；
- (ii) 就本集團之全資附屬公司衢州通成國際物流有限公司之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣68,770,000元（相等於約港幣85,910,000元）；
- (iii) 就本集團擁有60%權益之附屬公司天津中漁置業有限公司之冷凍倉儲倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣222,190,000元（相等於約港幣277,560,000元）；及
- (iv) 收購正峰集團有限公司約21.83%股權之應付未付代價約港幣472,500,000元。

此外，本集團就興建天域萬隆物流（天津）有限公司（本集團擁有70%權益之附屬公司）新倉庫之估計建築成本已授權作出但未訂約之資本承擔約為人民幣56,350,000元（相等於約港幣70,390,000元）。

於二零一四年六月三十日，本集團分佔一間合營企業本身之資本承擔，有關承擔已訂約但未撥備，並未計入上文所述承擔，為數約港幣27,720,000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

本公司大部分附屬公司於中國營運，而大部分交易以人民幣或美元計值及結算。目前，本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。

### 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團有本金額約118,850,000美元（相等於約港幣921,000,000元）、約港幣581,620,000元及約人民幣14,850,000元（相等於約港幣18,550,000元）之銀行貸款，以本集團若干投資物業、現金及銀行結餘、應收賬款、收購一項業務及辦公室物業之已付按金及於若干附屬公司及一間合營企業之股權作抵押，且全部亦由本公司擔保。

## 管理層討論及分析

### 中期股息

董事會議決不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用162名（截至二零一三年六月三十日止六個月：115名）僱員。於二零一四年期間，總員工成本（包括員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣60,630,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約港幣42,830,000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。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，若干僱員會根據個人表現評估獲給予酌情花紅及購股權。

### 重大投資及收購

#### 建議收購正峰集團有限公司已發行股本約21.83%

根據日期為二零一四年六月一日之買賣協議，本集團擬收購於開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市之正峰集團有限公司（聯交所：2389）已發行股本約21.83%，現金代價港幣472,500,000元。該收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。該宗交易在二零一四年七月二十九日召開之股東特別大會上，經本公司股東批准。於本報告日期，該宗交易尚未完成。有關收購事項之進一步詳情載於本公司向股東所發出日期分別為二零一四年六月二日及二零一四年七月八日之公佈及通函。正峰集團有限公司主要於中國從事物業發展以及電動工具之製造及貿易。

### 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  
副主席  
于力

香港，二零一四年八月二十七日



## 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	<b>65,896</b>	4,451
銷售及服務成本		<b>(4,214)</b>	(1,688)
毛利		<b>61,682</b>	2,763
其他收入及收益淨額	4	<b>15,896</b>	36,208
銷售開支		<b>(10)</b>	–
行政開支		<b>(86,123)</b>	(60,166)
訴訟撥備		–	(8,243)
其他開支		<b>(28,023)</b>	(6,964)
財務費用	5	<b>(55,544)</b>	(19,099)
分佔虧損：			
合營企業		<b>(1,405)</b>	(9,099)
一間聯營公司		<b>(710)</b>	(1,532)
除稅前虧損	6	<b>(94,237)</b>	(66,132)
所得稅	7	<b>(495)</b>	(354)
期內虧損		<b>(94,732)</b>	(66,486)
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>(92,321)</b>	(61,593)
非控股權益		<b>(2,411)</b>	(4,893)
		<b>(94,732)</b>	(66,486)
本公司股東應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	<b>(1.42)港仙</b>	(1.33)港仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<b>(94,732)</b>	(66,486)
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之項目：		
換算海外業務匯兌差額	<b>(77,049)</b>	22,841
分佔其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	<b>(22,868)</b>	-
一間聯營公司	<b>165</b>	-
期內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<b>(99,752)</b>	22,841
期內全面虧損總額	<b>(194,484)</b>	(43,645)
以下人士應佔：		
本公司股東	<b>(189,959)</b>	(38,377)
非控股權益	<b>(4,525)</b>	(5,268)
	<b>(194,484)</b>	(43,645)

# 簡明綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		15,264	20,925
投資物業	10	2,956,213	2,919,061
預付土地租金		253,921	263,614
商譽		168,619	149,881
於合營企業之投資		918,822	943,187
於聯營公司之投資		49,145	50,578
可供出售股本投資		3,541	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		573,453	200,912
已付收購樓宇按金		140,544	41,625
預付款項、按金及其他應收款項		24,984	25,614
非流動資產總值		<b>5,104,506</b>	4,619,027
<b>流動資產</b>			
應收賬款	11	5,922	16,118
預付款項、按金及其他應收款項		20,823	32,986
應收合營企業款項		577,821	311,932
應收關連人士款項		137	10
受限制現金		209,714	199,633
現金及現金等價物		745,853	268,521
流動資產總值		<b>1,560,270</b>	829,200
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	634	659
其他應付款項及應計款項		102,875	80,807
應付一間合營企業款項		48,705	48,291
應付關連人士款項		129,249	322,521
銀行及其他借款		503,145	207,722
可換股債券	13	-	1,832
應付所得稅		1,860	3,418
流動負債總額		<b>786,468</b>	665,250
流動資產淨值		<b>773,802</b>	163,950
資產總值減流動負債		<b>5,878,308</b>	4,782,977



## 簡明綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
一名非控股股東貸款		<b>30,370</b>	30,395
應付一名關連人士款項		<b>122,796</b>	–
銀行及其他借款		<b>1,005,940</b>	904,669
可換股債券	13	<b>372,845</b>	–
遞延稅項負債		<b>341,860</b>	350,481
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		<b>1,873,811</b>	1,285,545
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		<b>4,004,497</b>	3,497,432
		<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	14	<b>674,999</b>	624,312
儲備		<b>3,210,576</b>	2,805,887
		<hr/>	<hr/>
		<b>3,885,575</b>	3,430,199
<b>非控股權益</b>		<b>118,922</b>	67,233
		<hr/>	<hr/>
權益總額		<b>4,004,497</b>	3,497,432
		<hr/>	<hr/>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

附註	本公司股東應佔											
	已發行股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	撥入盈餘 (未經審核) 港幣千元	購股權儲備 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	可換股債券 權益儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動儲備 (未經審核) 港幣千元	中國法定儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於二零一四年一月一日	624,312	1,400,021	367,278	115,318	5	258	127,788	2,705	792,514	3,430,199	67,233	3,497,432
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,321)	(92,321)	(2,411)	(94,732)
期內其他全面收益/(虧損)												
匯兌差額												
一換算海外業務	-	-	-	-	-	-	(74,935)	-	-	(74,935)	(2,114)	(77,049)
一分佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(22,868)	-	-	(22,868)	-	(22,868)
一分佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	165	-	-	165	-	165
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(97,638)	-	(92,321)	(189,959)	(4,525)	(194,484)
於轉換購股權時發行股份	14(a) 1,770	10,379	-	(3,906)	-	-	-	-	-	8,243	-	8,243
於轉換可換股債券時發行股份	14(b) 200	1,204	-	-	-	(172)	-	-	-	1,232	-	1,232
收購應收款項	14(c), (d) 48,717	283,007	-	-	-	-	-	-	-	331,724	-	331,724
收購一間附屬公司	15 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,214	56,214
以權益結算之購股權安排	-	-	-	56,815	-	-	-	-	-	56,815	-	56,815
發行可換股債券	13 -	-	-	-	-	247,321	-	-	-	247,321	-	247,321
於提早贖回可換股債券時轉撥												
可換股債券之權益部分	-	-	-	-	-	(86)	-	-	86	-	-	-
轉撥至溢備	-	-	-	-	-	-	-	(1,197)	1,197	-	-	-
於二零一四年六月三十日	674,999	1,694,611*	367,278*	168,227*	5*	247,321*	30,150*	1,508*	701,476*	3,885,575	118,922	4,004,497
於二零一三年一月一日	383,779	-	367,278	174,952	78,535	65,815	-	5	86,503	1,156,867	(15,455)	1,141,412
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,593)	(61,593)	(4,893)	(66,486)
期內其他全面收益:												
一換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	23,216	-	-	-	23,216	(375)	22,841
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	-	23,216	-	-	(61,593)	(38,377)	(5,268)	(43,645)
於轉換購股權時發行股份	30	93	-	-	(38)	-	-	-	38	123	-	123
於轉換可換股債券時發行股份	90,300	522,769	-	(66,070)	-	-	-	-	-	546,999	-	546,999
以權益結算之購股權安排	-	-	-	-	36,820	-	-	-	-	36,820	-	36,820
於提早贖回可換股債券時轉撥												
可換股債券之權益部分	-	-	-	(7,755)	-	-	-	-	7,755	-	-	-
分佔一間合營企業儲備	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	3
於二零一三年六月三十日	474,109	522,862	367,278	101,127	115,317	89,031	-	8	32,703	1,702,435	(20,723)	1,681,712

\* 此等儲備賬包括於二零一四年六月三十日簡明綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,210,576,000元(未經審核)(二零一三年十二月三十一日:港幣2,805,887,000元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損		<b>(94,237)</b>	(66,132)
調整：			
銀行利息收入		<b>(4,518)</b>	(16,100)
其他利息收入		<b>(11,357)</b>	(10,433)
折舊	6	<b>1,093</b>	1,235
預付土地租金攤銷	6	<b>3,607</b>	3,513
訴訟撥備		-	8,243
以權益結算之購股權開支	6	<b>56,815</b>	36,820
財務費用	5	<b>55,544</b>	19,099
分佔合營企業虧損		<b>1,405</b>	9,099
分佔聯營公司虧損		<b>710</b>	1,532
營運資金變動前經營溢利／(虧損)		<b>9,062</b>	(13,124)
營運資金項目淨變動		<b>20,330</b>	(15,712)
已付所得稅		<b>(2,053)</b>	-
<b>經營業務所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>27,339</b>	(28,836)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>17,331</b>	26,533
收購一間附屬公司	15	<b>(39,656)</b>	-
於一間合營企業之投資		-	(149,500)
已付收購業務按金		<b>(372,541)</b>	(68,542)
已付收購辦公室按金		<b>(98,919)</b>	-
向一間合營企業墊款淨額		-	43,055
其他投資活動		<b>(1,186)</b>	35,650
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(494,971)</b>	(112,804)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行可換股債券	13	<b>616,286</b>	-
新造銀行貸款		<b>448,130</b>	-
贖回可換股票據		<b>(650)</b>	(61,158)
已付利息		<b>(32,575)</b>	(46)
其他融資活動		<b>(58,082)</b>	(3,784)
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>973,109</b>	(64,988)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>505,477</b>	(206,628)
於期初之現金及現金等價物		<b>468,154</b>	1,769,367
匯率變動之影響		<b>(18,064)</b>	29,098
<b>於期末之現金及現金等價物</b>		<b>955,567</b>	1,591,837
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
簡明綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		<b>745,853</b>	1,591,837
加：受限制現金		<b>209,714</b>	-
<b>簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>		<b>955,567</b>	1,591,837



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零一四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頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。編製該等中期簡明財務報表時採納之會計政策及編製基準與編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表時使用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈並就本期間財務報表首次生效之新訂及經修訂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. 會計政策變動

本集團已就本期間簡明綜合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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本—投資實體
香港會計準則第32號修訂本 香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債 香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第21號	徵費

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等中期簡明綜合財務報表並無任何重大財務影響。

## 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，並有兩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；及
- (b) 物流業務分部從事提供物流服務，包括貨倉設施租賃及提供相關管理服務。

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，惟有關計量不包括銀行及其他利息收入、財務費用以及總部及公司開支。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 經營分部資料(續)

分部資產不包括應收合營企業及關連人士款項、現金及銀行結餘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。

下表呈列本集團期內之可呈報經營分部之收入、溢利或虧損及資產資料。

	物業業務		物流業務		合計	
	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
分部收入：						
向外部客戶銷售	-	-	65,896	4,451	65,896	4,451
對賬：						
銀行利息收入					4,518	16,100
其他利息收入					11,357	10,433
未分配收益					21	9,675
收入、其他收入及收益淨額					81,792	40,659
分部業績：						
本集團	(397)	-	39,941	(19,077)	39,544	(19,077)
分佔虧損：						
合營企業	1,751	-	(3,156)	(9,099)	(1,405)	(9,099)
一間聯營公司	(710)	-	-	(1,532)	(710)	(1,532)
	644	-	36,785	(29,708)	37,429	(29,708)
對賬：						
銀行利息收入					4,518	16,100
其他利息收入					11,357	10,433
未分配收益					21	9,675
公司及未分配開支					(92,018)	(53,533)
財務費用					(55,544)	(19,099)
除稅前虧損					(94,237)	(66,132)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	<b>567,195</b>	578,699	<b>4,421,467</b>	3,890,830	<b>4,988,662</b>	4,469,529
對賬：						
公司及其他未分配資產					<b>1,676,114</b>	978,698
資產總值					<b>6,664,776</b>	5,448,227

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，且本集團超過90%非流動資產(金融資產除外)位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會向中期簡明財務報表之使用者提供額外有用資料。

#### 有關主要客戶之資料

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團並無與客戶進行交易，為本集團之收入總額貢獻逾10% (截至二零一三年六月三十日止六個月：物流業務分部之一名客戶，銷售額為港幣1,657,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入，即本集團之營業額，主要指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）。

其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	4,518	16,100
其他利息收入	11,357	10,433
外匯差額淨額	-	9,675
其他	21	-
	<b>15,896</b>	<b>36,208</b>

### 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	33,053	2,961
可換股債券之應計利息(附註13)	13,056	11,539
可換股債券之利息	9,396	-
提早贖回可換股債券之虧損	39	4,599
	<b>55,544</b>	<b>19,099</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
租金收入直接成本	3,681	1,149
已提供服務成本	533	539
折舊	1,093	1,235
預付土地租金攤銷	3,607	3,513
以權益結算之購股權開支*	56,815	36,820
外匯差額淨額	15,091	(9,675)

\* 權益結算購股權開支港幣45,123,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月:港幣29,863,000元)及港幣11,692,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月:港幣6,957,000元)乃分別計入簡明綜合損益表之「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。

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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
中國大陸：		
即期	495	-
遞延	-	354
	495	354

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派發任何中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

### 9. 本公司股東應佔每股虧損

期內每股基本虧損數額乃根據本公司股東應佔未經審核期內虧損港幣92,321,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣61,593,000元），以及期內已發行普通股加權平均數6,479,136,425股（截至二零一三年六月三十日止六個月：4,621,340,434股）計算。

就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止期間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，原因為該等期間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具反攤薄影響。

### 10. 投資物業

於二零一四年六月三十日之投資物業之公平值乃經參考中國可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，其與於二零一三年十二月三十一日之投資物業之公平值相若。截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司董事並不認為投資物業公平值出現任何重大變動。投資物業之賬面金額增加是由於期內添置及負數匯兌調整之淨影響所致。

### 11. 應收賬款

本集團於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之應收賬款指應收本集團投資物業租戶之租金收入。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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	5,906	4,751
一至三個月	-	10,744
四至六個月	-	607
六個月以上	16	16
	<b>5,922</b>	16,118

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	—	102
兩至三個月	<u>634</u>	<u>557</u>
	<b>634</b>	<b>659</b>

應付賬款為免息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

### 13. 可換股債券

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月有兩批未贖回之可換股債券，有關概要資料載列如下：

	配售可換股債券* (附註(a))	PAG可換股債券 (附註(b))
發行日期	二零一零年十二月三日	二零一四年二月十二日
到期日	二零一五年十二月二日	二零一九年二月十一日
可換股債券持有人之贖回選擇	發行日期之 第一週年後之任何日子	發行日期之 第三週年後之任何日子
原本金額	港幣499,850,000元	人民幣490,510,000元
票息率	零	4%
每股本公司普通股之換股價(港幣)	0.65	0.74

\* 定義見本公司日期為二零一零年八月十六日有關發行可換股債券之通函。

附註：

- (a) 配售可換股債券已於二零一零年十二月三日由配售代理根據日期為二零一零年六月二十五日之配售協議發行予若干獨立第三方，作為未來投資於中國物業及物流業務之資金及為本集團提供額外營運資金。
- (b) 可換股債券已根據日期為二零一四年一月二十四日之認購協議發行予PA Broad Opportunity VI Limited (「PAG可換股債券」)，旨在增加營運資金，鞏固資本基礎及本集團財務狀況。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 13. 可換股債券(續)

配售可換股債券之進一步詳情載於本公司於二零一零年八月十六日發出之通函，以及分別於二零一零年六月二十五日、二零一零年六月二十九日、二零一零年十月二十九日及二零一零年十二月三日發出之公佈。PAG可換股債券之詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十六日及二零一四年二月十二日之公佈。

就會計目的而言，此等可換股債券中各批均一分為二成負債部分及權益部分。下表概述期內本公司可換股債券之本金額以及負債及權益部分之變動：

附註	配售 可換股債券 (未經審核) 港幣千元	PAG 可換股債券 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
<b>尚未償還本金額</b>			
於二零一四年一月一日	1,950	-	1,950
發行可換股債券	-	628,196	628,196
轉換為普通股	(1,300)	-	(1,300)
贖回	(650)	-	(650)
於二零一四年六月三十日	-	628,196	628,196
<b>負債部分</b>			
於二零一四年一月一日	1,832	-	1,832
發行可換股債券*	-	368,965	368,965
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	(1,232)	-	(1,232)
贖回	(611)	-	(611)
估算利息開支	5	13,045	13,056
匯兌調整	-	(9,165)	(9,165)
於二零一四年六月三十日	-	372,845	372,845
<b>權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)</b>			
於二零一四年一月一日	258	-	258
發行可換股債券	-	247,321	247,321
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	(172)	-	(172)
贖回	(86)	-	(86)
於二零一四年六月三十日	-	247,321	247,321

\* 於發行日期，負債部分淨額為港幣368,965,000元，已扣除直接交易成本港幣4,768,000元及匯兌差額港幣7,142,000元。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 14. 股本

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
6,749,987,849股(二零一三年十二月三十一日： 6,243,121,654股)每股面值港幣0.10元之普通股	<b>674,999</b>	624,312

期內，本公司已發行股本之交易概要如下：

	附註	已發行及繳足 普通股數目 (未經審核)	已發行股本 (未經審核) 港幣千元
於二零一四年一月一日		6,243,121,654	624,312
已行使購股權	(a)	17,700,000	1,770
轉換可換股債券時發行股份	(b)	2,000,000	200
為收購應收款項發行代價股份	(c)及(d)	487,166,195	48,717
於二零一四年六月三十日		<b>6,749,987,849</b>	<b>674,999</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 14. 股本 (續)

附註：

- (a) 期內，7,700,000份、4,000,000份及6,000,000份購股權所附認購權分別按認購價每股港幣0.41元、港幣0.574元及港幣0.465元行使，總現金代價（扣除開支前）為港幣8,243,000元。
- (b) 期內，債券持有人已按換股價每股股份港幣0.65元，將本金總額為港幣1,300,000元之配售可換股債券，轉換為本公司2,000,000股普通股。於轉換日期之已發行普通股面值港幣200,000元與配售可換股債券負債及權益部分當時之總賬面值港幣1,404,000元之差額為港幣1,204,000元，已轉撥至本公司之股份溢價賬。
- (c) 於二零一四年四月一日，本公司配發及發行433,199,610股本公司新普通股，作為向本公司之同系附屬公司京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）收購應收款項總額港幣284,876,000元之代價。有關交易之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一四年一月二十四日、二零一四年二月十四日及二零一四年四月一日之公佈及日期為二零一四年三月六日之通函。
- (d) 於二零一四年五月三十日，本公司配發及發行53,966,585股本公司新普通股，作為向京泰實業一間附屬公司收購本金額為港幣46,848,000元之應收款項之部分代價。有關交易之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一四年四月八日及二零一四年五月三十日之公佈及日期為二零一四年五月八日之通函。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 15. 業務合併

於二零一四年五月十三日，本集團透過向天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）出資人民幣82,500,000元（相等於港幣103,059,000元），完成收購天津中漁60%股權。

所收購附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之暫定公平值載列如下：

	於收購時確認之 公平值 (未經審核) 港幣千元
已收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	161
投資物業	80,229
預付款項、按金及其他應收款項	2,992
預付款項	7,196
現金及現金等價物	63,403
其他負債	(13,446)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	140,535
非控股權益	(56,214)
	84,321
因收購而產生之暫定商譽	18,738
現金代價總額	103,059

與收購附屬公司有關之現金流分析如下：

	港幣千元
現金代價	(103,059)
已收購現金及現金等價物	63,403
列入投資活動現金流之現金及現金等價物流出淨額	(39,656)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 15. 業務合併（續）

此項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。

其他應收款項之公平值（亦即其合約金額）為港幣10,000元，預期不會無法收回。

因收購而產生之港幣18,740,000元暫定商譽歸屬於來自業務合併之預期盈利及預期未來經營協同效應。因此項收購而產生之商譽預期不可扣稅。由於本集團正在落實獨立估值，以評估已收購已識別資產之公平值，故因上述收購而產生之商譽乃暫定性質，於首個會計年度（由收購日期起計不超過一年）完成時可予調整。

於截至二零一四年六月三十日止期間，天津中漁仍未投入營運，並無產生任何營業額或虧損。

### 16. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已授權但未訂約：		
興建倉庫	<u>70,392</u>	<u>72,167</u>
已訂約但未撥備：		
收購一間聯營公司	472,500	—
收購附屬公司	—	484,260
收購一幢辦公大樓	—	97,068
向一間合營企業出資	1,424,088	1,460,004
興建倉庫	<u>363,470</u>	<u>14,178</u>
	<u>2,260,058</u>	<u>2,055,510</u>
資本承擔總額	<u>2,330,450</u>	<u>2,127,677</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 17. 關連人士披露

(a) 期內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

關連人士名稱	交易性質	附註	截至六月三十日止六個月	
			二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
最終控股公司之一間聯營公司 Beijing Leading Edge Container Services Company Limited	租金收入	(i)	<b>1,626</b>	1,657
一間同系附屬公司 京泰實業(集團)有限公司	租金開支	(ii)	<b>906</b>	893
	收購應收款項	(iii)	<b>331,724</b>	-
合營企業 北京北建通成國際物流有限公司	利息收入	(iv)	<b>11,357</b>	10,433

(i) 租金收入乃有關本集團向本公司最終控股公司之一間聯營公司出租倉庫、平台辦公室及辦公室，以供其業務活動之用。根據上市規則第14A章，該宗交易亦構成本公司之持續關連交易。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈。

(ii) 租金開支乃按相互協定金額每年人民幣1,441,000元收取。根據上市規則第14A章，該宗交易亦構成本公司之持續關連交易。有關交易之詳情可參閱本公司及聯交所網站。

(iii) 於期內，本公司向京泰實業及其附屬公司（統稱「京泰實業集團」）發行合共487,166,195股新普通股，作為向京泰實業集團收購應收款項之代價，為數港幣331,724,000元。有關交易之進一步詳情載於此等中期財務報表附註14(c)及(d)。

(iv) 利息收入乃按中國人民銀行公佈之中國一年期貸款利率收取。根據上市規則第14A章，該宗交易亦構成本公司之持續關連交易。有關交易之詳情可參閱本公司及聯交所網站。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 17. 關連人士披露 (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「其他國有企業」）主導之經濟環境下經營。於期內，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妥影響。經周詳考慮該等關係之本質後，董事認為該等交易無論個別或共同概非須於財務報表另行披露之重大關連人士交易。

(c) 於截至二零一四年六月三十日止期間，本公司向本公司之若干董事授出54,500,000份（二零一三年：79,000,000份）購股權，行使期為二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日（二零一三年：二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日），行使價為每股普通股港幣0.94元（二零一三年：港幣0.574元）。

#### (d) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	3,845	1,879
以權益結算之購股權開支	11,238	20,667
向主要管理人員支付薪酬總額	15,083	22,546

### 18. 金融工具之公平值

金融資產及負債之公平值按有關工具可於自願交易方在現時交易（不包括強制或清算出售）中成交之金額計算。本集團之企業融資團隊在財務總監帶領下，負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。估值經由高級管理層審閱及批准。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 18. 金融工具之公平值(續)

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債主要因距離到期時間短，其公平值與其賬面金額相若，故並無披露該等金融工具之公平值。

下表載列本集團並非以公平值於財務報表列賬之金融工具之賬面金額與公平值之比較。該等金融工具之公平值乃透過按當前利率折現預期未來現金流量計算，而本集團之金融自由不履約風險經評估屬輕微。

	賬面金額		公平值	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動金融資產：				
預付款項、按金及其他應收款項	<b>24,984</b>	25,614	<b>24,359</b>	24,749
非流動金融負債：				
一名非控股股東貸款	<b>30,370</b>	30,395	<b>29,343</b>	29,369
應付一名關連人士款項	<b>122,796</b>	-	<b>118,645</b>	-
銀行及其他借款	<b>1,005,940</b>	904,669	<b>1,005,940</b>	904,669
	<b>1,159,106</b>	935,064	<b>1,153,928</b>	934,038

### 19. 報告期後事項

#### (a) 建議由一間附屬公司發行35股可贖回股份

根據本公司、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）與一名獨立第三方（「認購人」）所訂立日期為二零一四年七月十一日之認購協議及股東協議，中國物流同意向認購人發行35股可贖回股份，總代價為人民幣888,000,000元。於本報告日期，該宗交易尚未完成，尚待若干先決條件達成。有關交易之進一步詳情載於本公司向股東所發出日期為二零一四年七月十一日、二零一四年七月十四日及二零一四年七月二十八日之公佈。

中國物流之主要業務為於中國從事電子商貿及口岸相關的物流地產業務。

#### (b) 收購衢州土地使用權

於二零一四年七月十一日，衢州通成國際物流有限公司（本公司之全資附屬公司）透過由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一幅約227,396平方米之地塊（「該地塊」）之土地使用權，代價為人民幣129,620,000元（相等於約港幣163,179,000元）。該地塊獲准用作倉庫發展，土地使用權為期40年。代價已於二零一四年七月十五日全數支付。

#### (c) 收購中國合營公司50%股權

於二零一四年七月十八日，本公司與一名獨立第三方訂立合營協議，內容有關透過向北京北糧國際經貿有限公司（「合營公司」）注資，收購合營公司50%股權，代價為人民幣219,782,600元。於本報告日期，該宗交易尚未完成，尚待若干先決條件達成。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日及二零一四年七月二十四日之公佈。

#### (d) 建議收購正峰集團有限公司約21.83%股權

根據日期為二零一四年六月一日之有條件買賣協議，本集團擬收購於開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市之正峰集團有限公司（聯交所：2389）約21.83%股權，現金代價為港幣472,500,000元。該宗交易在二零一四年七月二十九日召開之股東特別大會上，經本公司股東批准。於本報告日期，該宗交易尚未完成，尚待若干先決條件達成。有關收購事項之進一步詳情載於本公司向股東所發出日期分別為二零一四年六月二日及二零一四年七月八日之公佈及通函。正峰集團有限公司主要於中國從事物業發展以及電動工具之製造及貿易。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 19. 報告期後事項 (續)

#### (e) 將廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)從一間合營企業重新分類為一間附屬公司

根據廣州光明之組織章程大綱及細則，於廣州光明董事會議上提呈之任何決議案須由其全體董事一致通過。因此，董事認為，儘管本集團擁有廣州光明之80%股權及投票權，本集團僅擁有廣州光明之共同控制權，故本集團已將於廣州光明之投資分類為一間合營企業，並按照香港會計準則第28號(二零一一年)使用權益法將廣州光明入賬。

於期內，廣州光明之組織章程大綱及細則已作重列(「經重列組織章程」)，據此，本集團於廣州光明董事會之九名董事中擁有七席，而於董事會議上提呈之所有決議案可由董事會三分之二董事通過。於二零一四年七月三十一日，經重列組織章程及繼承收購廣州光明額外19%股權(於本集團在二零一三年十二月三十一日收購廣州光明前已建議進行)已獲相關政府機關批准。因此，本公司董事認為，(i)本集團擁有廣州光明之控制權，並已將於廣州光明之投資從一間合營企業重新分類為一間附屬公司；及(ii)繼承收購廣州光明額外19%股權已經完成。

#### (f) 完成收購北京金都假日飯店有限公司(「金都假日飯店」)75%股權

根據日期為二零一三年十月二十八日之有條件買賣協議，本集團已向一名第三方收購金都假日飯店75%股權，現金代價為人民幣415,620,300元(相等於港幣526,232,000元)。於二零一四年六月三十日，本集團已支付全數金額予賣家作為投標按金。該宗交易已於二零一四年八月七日完成，而金都假日飯店自此成為本集團之附屬公司。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十八日及二零一四年八月七日之公佈以及日期為二零一四年一月二十四日之通函。

### 20. 批准簡明綜合財務報表

此等簡明綜合財務報表經董事會於二零一四年八月二十七日批准並授權刊發。

## 披露資料

### 根據上市規則第13.22條之披露事項

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.22條之披露規定，載入以下有關給予一間聯屬公司之財務資助之披露事項。於最後實際可行日期（即二零一四年六月三十日），本集團向該聯屬公司提供財務資助及擔保合共約港幣576,179,000元，超逾本公司8%資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）。該聯屬公司於二零一四年六月三十日之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 (未經審核) 港幣千元	本集團應佔 權益 (未經審核) 港幣千元
非流動資產	1,774,991	1,418,573
流動資產	240,433	192,154
非流動負債	(445,394)	(355,959)
流動負債	(981,496)	(784,412)
資產淨值	588,534	470,356
繳足股本	217,745	
儲備	370,789	
權益	588,534	

### 董事之合約利益及重大合約

本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大利益且於期內及期末持續有效之重大合約。

## 披露資料

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事及主要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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須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」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	2,476,000	0.04

### 於本公司相關股份之好倉

董事及主要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，於二零一四年六月三十日，概無董事或主要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條須予以記錄，或根據標準守則須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，本公司已採納新購股權計劃（「計劃」），以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃，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。

**購股權計劃 (續)**

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總數之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釐定，但不得低於下列最高者：(i)於提呈授出購股權日期本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接提呈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。

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。

下表披露本公司尚未行使之購股權於截至二零一四年六月三十日止六個月內之變動：

參與者姓名 或類別	購股權數目				於 二零一四年 六月三十日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權 行使價 每股港幣元	緊接授出 日期前本公司 普通股之 收市價 每股港幣元
	於 二零一四年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內註銷					
<b>董事：</b>									
于力先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	4,250,000	-	-	-	4,250,000	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	0.41
	11,000,000	-	-	-	11,000,000	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	0.53
	-	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	0.92
	21,250,000	9,000,000	-	-	30,250,000				
錢旭先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	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	0.41
	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	0.53
	-	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	0.92
	22,000,000	9,000,000	-	-	31,000,000				



# 披露資料

## 購股權計劃 (續)

參與者姓名 或類別	購股權數目				於 二零一四年 六月三十日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權 行使價 每股港幣元	緊接授出 日期前本公司 普通股之 收市價 每股港幣元
	於 二零一四年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內註銷					
<b>董事：(續)</b>									
徐太炎先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	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	0.41
	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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	16,000,000	4,000,000	-	-	20,000,000				
姜新浩先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	3,300,000	-	-	-	3,300,000	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	0.41
	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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	14,300,000	4,000,000	-	-	18,300,000				
孟芳女士	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	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	0.41
	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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	16,000,000	4,000,000	-	-	20,000,000				
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	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	0.41
	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	0.53
	-	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	0.92
	16,000,000	5,000,000	-	-	21,000,000				
邁魯寧先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	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	0.41
	4,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	14,000,000	4,000,000	-	-	18,000,000				
劉學恒先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	4,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	9,000,000	4,000,000	-	-	13,000,000				
洪任毅先生	4,000,000	-	(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	0.53
	-	4,000,000	-	-	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	0.92
	4,000,000	4,000,000	(4,000,000)	-	4,000,000				

# 披露資料

## 購股權計劃 (續)

參與者姓名 或類別	購股權數目				於 二零一四年 六月三十日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權 行使價 每股港幣元	緊接授出 日期前本公司 普通股之 收市價 每股港幣元
	於 二零一四年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內註銷					
<b>董事：(續)</b>									
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	1,837,700	-	-	-	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	0.41
	2,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	1,500,000	-	-	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	0.92
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700				
馬照祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	1,837,700	-	-	-	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	0.41
	2,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	1,500,000	-	-	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	0.92
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700				
吳騰輝先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	1,837,700	-	-	-	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	0.41
	2,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	1,500,000	-	-	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	0.92
	5,837,700	1,500,000	-	-	7,337,700				
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	2,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	1,500,000	-	-	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	0.92
	4,000,000	1,500,000	-	-	5,500,000				
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	2,000,000	-	-	-	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	0.53
	-	1,500,000	-	-	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	0.92
	4,000,000	1,500,000	-	-	5,500,000				
其他僱員及顧問合共：	148,000,000	-	(6,000,000)	-	142,000,000	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465	0.47
	263,550,000	-	(7,700,000)	-	255,850,000	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	0.41
	113,000,000	-	-	-	113,000,000	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	0.53
	-	135,500,000	-	-	135,500,000	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	0.92
	524,550,000	135,500,000	(13,700,000)	-	646,350,000				
682,613,100	190,000,000	(17,700,000)	-	854,913,100					

### 購股權計劃（續）

附註：

- 1 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。
- 2 本公司股份於緊接期內購股權行使日期前之加權平均收市價為每股港幣0.87元。本公司股份於緊接期內購股權授出日期之收市價為每股港幣0.92元。
- 3 除上文所披露者外，於本期間內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權利，以透過購買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參與可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

### 董事購買股份或債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」及「購股權計劃」各段所披露者外，於截至二零一四年六月三十日止六個月內任何時間，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，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無參與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**

於二零一四年六月三十日，下列佔本公司5%或以上已發行股本及認股權證之權益及淡倉已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內：

**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	23.08%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,417,076,407	1,557,792,500	-	-	3,974,868,907	58.88%
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,974,868,907	-	-	3,974,868,907	58.88%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.30%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.51%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,549,486,560	-	-	4,549,486,560	67.39%
Thular Limited	(g)	300,000,000	-	-	-	300,000,000	4.44%
嘉里控股有限公司	(g)	-	300,000,000	-	-	300,000,000	4.44%
Kerry Group Limited	(g)	-	300,000,000	-	-	300,000,000	4.44%
PA Broad Opportunity VI Limited	(h)	-	-	838,573,244	-	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance							
Asia Opportunity Fund L.P.	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Group Asset							
Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Group Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
Pacific Alliance Investment							
Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%
PAG Holdings Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42%



### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

#### 於本公司股份及相關股份之好倉：（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2,417,076,407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有限責任公司（「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京控股集團有限公司（「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」）（前稱Timekey Limited）為300,000,000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。
- (h) PA Broad Opportunity VI Limited透過其於本金額為人民幣490,510,000元（相等於約80,000,000美元）之本公司可換股債券（可按每股股份港幣0.74元轉換）之擁有權而持有838,573,244股相關股份。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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條予以記錄之權益或淡倉。

### 上市規則第13.51B(1)條規定之董事資料變動

董事自本公司二零一三年年報日期起至本報告日期止，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料變動載列如下：

於二零一四年七月十日，徐太炎先生辭任本公司執行董事。

董事之最新履歷載於本公司網站內。

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)條予以披露。

### 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條之披露規定，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
二零一三年十月三十一日	與銀團訂立之有期貸款融資	120,000,000美元	二零一六年十月	附註1
二零一四年一月二十四日	發行可換股債券之認購協議	人民幣490,510,000元	二零一九年二月	附註2
二零一四年二月二十一日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣342,000,000元	二零一五年二月	附註1
二零一四年五月七日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣88,000,000元	二零一六年五月	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）將促使北京控股集團有限公司（「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，銀行將有權向本公司發出書面通知要求於銀行要求之時限內補救。倘本公司並無補救有關缺失並使銀行滿意，銀行將有權：(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。
2. 北京市人民政府之國有資產監督管理委員會並無透過北控集團或由其監督及管理之其他公司直接或間接持有本公司全部已發行在外資本股份中最少40%，或並無控制本公司。倘本公司未能履行或遵守此承諾，可換股債券持有人將有權選擇要求本公司按提早贖回金額，連同於有關日期之應計未付利息，贖回全部或僅部分有關持有人之可換股債券。

### 足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四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股份。

## 企業管治報告

### 遵守企業管治守則（「企業管治守則」）

董事認為，本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則，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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，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之股東大會，並因此偏離守則條文第A.6.7條。

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、投資及風險管理委員會、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。周思先生由二零一四年一月二十一日起辭任本公司主席。董事會迄今仍未推選及委任本公司主席。主席之所有職責及職務暫時由本公司副主席代行。然而，副主席因其他商業事務未能出席本公司於二零一四年六月十三日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。彼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、投資及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一四年股東週年大會。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。

### 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，全體董事於截至二零一四年六月三十日止六個月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。

### 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)評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，投資及風險管理委員會之成員為劉學恒先生（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、朱武祥先生及洪任毅先生。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，包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，以及考慮編製有關業績時是否已採納適當會計政策及有否作出充足披露。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，審核委員會全部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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，薪酬委員會大部分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獲提名人士、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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，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。

### 內部監控

董事會須全面負責本公司之內部監控制度及檢討其成效。董事會致力實施有效而健全之內部監控制度，以保障股東利益及本集團之資產。董事會已授權管理層實施內部監控制度及在指定框架內檢討財務、營運、合規監控及風險管理職能。為鞏固內部監控制度以配合本公司企業及業務之持續發展，董事會將進行一項全公司內部研究，以檢討及改善內部監控制度。