

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）

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

##### 摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入較截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣35,850,000元增加約港幣167,130,000元，增幅約為4.66倍。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利較截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣31,940,000元增加約港幣134,700,000元，增幅約為4.22倍。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔綜合溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣700,960,000元減少約港幣534,080,000元，主要是由於並無錄得去年之一次性收益所致。

年內每股基本及攤薄盈利分別為2.52港仙及2.43港仙。

於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值約為港幣0.62元。

## 業績

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	3	202,983	35,848
銷售及服務成本		<u>(36,345)</u>	<u>(3,909)</u>
毛利		166,638	31,939
投資物業之公平值收益淨額		314,951	193,801
債務重組收益		90,585	60,575
附屬公司議價購買收益		58,876	456,741
其他收入及收益淨額	3	28,824	76,576
銷售開支		(5,832)	(1,011)
行政開支		(180,004)	(116,214)
賠償及訴訟撥備撥回／(撥備)淨額		(2,238)	139,333
其他開支		(32,006)	(9,805)
財務費用	4	(123,918)	(37,857)
分佔溢利及虧損：			
合營企業		(20,440)	(16,961)
聯營公司		<u>2,773</u>	<u>(1,086)</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	5	298,209	776,031
所得稅	6	<u>(107,199)</u>	<u>(53,228)</u>
年內溢利		<u><b>191,010</b></u>	<u><b>722,803</b></u>
以下人士應佔：			
本公司股東		166,876	700,962
非控股權益		<u>24,134</u>	<u>21,841</u>
		<u><b>191,010</b></u>	<u><b>722,803</b></u>
本公司股東應佔每股盈利	8		
基本		<u><b>2.52港仙</b></u>	<u><b>11.23港仙</b></u>
攤薄		<u><b>2.43港仙</b></u>	<u><b>9.35港仙</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利	<u>191,010</u>	<u>722,803</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	(72,949)	44,893
損益項下將一間附屬公司撤銷註冊之 收益之重新分類調整	–	2,859
－分佔其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(24,846)	12,405
聯營公司	447	444
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(97,348)</u>	<u>60,601</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損：		
－界定福利計劃之精算虧損	<u>(2,316)</u>	<u>–</u>
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<u>(99,664)</u>	<u>60,601</u>
年內全面收益總額	<u>91,346</u>	<u>783,404</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	70,693	762,935
非控股權益	<u>20,653</u>	<u>20,469</u>
	<u>91,346</u>	<u>783,404</u>

# 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		887,181	20,925
投資物業		5,209,917	2,919,061
預付土地租金		250,112	263,614
商譽		212,650	149,881
於合營企業之投資		451,072	943,187
於聯營公司之投資		478,365	50,578
可供出售股本投資		3,541	3,630
已付收購業務及於一間合營企業額外權益之 按金		138,601	200,912
已付收購樓宇按金		135,642	41,625
預付款項、按金及其他應收款項		53,321	25,614
非流動資產總值		<u>7,820,402</u>	<u>4,619,027</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		101,471	–
存貨		1,253	–
應收賬款	9	13,085	16,118
預付款項、按金及其他應收款項		80,806	32,986
應收合營企業款項		295,537	311,932
應收關連人士款項		1,023	10
受限制現金		927,154	199,633
現金及現金等價物		314,602	268,521
流動資產總值		<u>1,734,931</u>	<u>829,200</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	73,115	659
其他應付款項及應計款項		257,121	80,807
應付合營企業款項		4,163	48,291
應付關連人士款項		11,340	322,521
銀行及其他借款		844,985	207,722
可贖回股本工具	11	638,287	–
可換股債券	12	–	1,832
應付所得稅		8,226	3,418
賠償及訴訟撥備	13	513,096	–
流動負債總額		<u>2,350,333</u>	<u>665,250</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(615,402)</u>	<u>163,950</u>
資產總值減流動負債		<u>7,205,000</u>	<u>4,782,977</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付關連公司款項		238,095	30,395
銀行借款		1,459,417	904,669
可換股債券	12	391,219	–
界定福利計劃		15,089	–
遞延稅項負債		789,212	350,481
非流動負債總額		<u>2,893,032</u>	<u>1,285,545</u>
資產淨值		<u><b>4,311,968</b></u>	<u><b>3,497,432</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	14	675,059	624,312
儲備		3,486,778	2,805,887
非控股權益		<u>4,161,837</u>	<u>3,430,199</u>
		<u>150,131</u>	<u>67,233</u>
權益總額		<u><b>4,311,968</b></u>	<u><b>3,497,432</b></u>

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1.1 呈列及編製基準

#### 呈列基準

儘管(i)如本公佈附註16所詳述，本集團於二零一四年十二月三十一日有資本承擔總計港幣1,790,020,000元；及(ii)本集團於二零一四年十二月三十一日有流動負債淨額港幣615,402,000元，惟董事基於本集團之溢利預測及現金流量預測，認為本集團將具備足夠可用資金，以供其持續經營，而上述預測已計及本集團過往營運表現及下列各項：

- (a) 參照相關協議條款及合營企業之資本需求，對該合營企業出資之資本承擔約為港幣295,537,000元，預期以結算於二零一四年十二月三十一日該合營企業應付本集團之款項所得之款項清償，而本集團預期於截至二零一五年十二月三十一日止年度後清償總額約港幣949,316,000元；
- (b) 銀行貸款港幣342,000,000元（已計入本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債）已於二零一五年二月續期，續期後之還款日期為二零一六年二月；
- (c) 依照過往經驗及現時與賠償受益人之溝通，本公司董事預期於二零一五年十二月三十一日後方能實際清償總額約港幣513,096,000元之賠償及訴訟撥備（已計入本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債）之重大部分。此外，本集團現正積極與多個地方政府機關磋商為該等受益人提供住房賠償，在此情況下，相關成本會由本集團承擔，金額將低於金錢賠償；
- (d) 於報告期後之二零一五年一月三十日，本公司與本集團聯營公司正峰集團有限公司（「正峰」）訂立買賣協議，據此，本集團將出售而正峰將收購本公司附屬公司智健有限公司（透過其附屬公司擁有本集團若干物業、廠房及設備以及投資物業）及其附屬公司（統稱為「智健集團」）全部權益，總現金代價為港幣408,000,000元。截至本公佈日期，有關轉讓有待正峰股東批准，故尚未完成；

- (e) 於二零一四年十二月三十一日，本集團有港幣125,000,000元之未動用銀行融資額度及總賬面金額港幣352,246,000元之投資物業，並不附帶任何押記或產權負擔，並可於本集團需要額外資金時進行質押；及
- (f) 如有需要，本公司或會透過股本融資取得額外資金。

依照本集團之現金流量預測（當中已計及上述各項），本公司董事認為本集團將具備充足營運資金，以應付可見將來之財務責任。因此，財務報表已按持續經營基準編製，當中假設（其中包括）於正常業務過程中變現資產及償付債務。財務報表並不包括若本集團無法持續經營時或需作出之任何調整。

### **編製基準**

本公司之綜合財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則編製。財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定（按照為香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」作的過渡性安排及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），就本財政年度及比較期間而言繼續為前身公司條例（第32章））。財務報表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呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（「港幣千元」）。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四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乃就與本公司相同之報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。本集團會就會計政策中可能存在之相異之處作出相應調整。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、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分乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定），所用基準與於本集團直接出售相關資產或負債之情況下所用者相同。

## 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經修訂準則及新訂詮釋：

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	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號修訂本	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
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所載香港財務報告準則 第2號修訂本	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所載香港財務報告準則 第3號修訂本	於業務合併中之或然代價會計處理 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所載香港財務報告準則 第13號修訂本	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進所載香港財務報告準則 第1號修訂本	有效香港財務報告準則之定義

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

除下文有關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、香港會計準則第32號修訂本、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號以及二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載香港財務報告準則第13號修訂本之影響之進一步說明外，採納經修訂準則對財務報表並無任何重大財務影響。

採納該等經修訂準則及新訂詮釋之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂本載有投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須以按公平值入賬並於損益中處理之方式將附屬公司入賬，而並非將其綜合入賬。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)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體資格，因此，該等修訂本對本集團並無影響。

- (b) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有可合法強制執行之抵銷權利」之釋義。該等修訂本亦釐清將香港會計準則第32號之抵銷準則應用於採用非同步總額結算機制之結算系統（例如中央結算所系統）。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂本對本集團並無任何影響。
- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號闡明，當發生觸發須支付相關法例識別之款項之活動，實體會確認徵費責任。該詮釋亦闡明，根據相關法例，倘觸發付款之活動於一段時間內發生，則有關徵費責任方會持續累計。就達到最低標準時觸發之徵費而言，該詮釋闡明，於達到該特定最低標準之前不應確認負債。由於本集團過往年度曾應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」項下確認原則，據此，本集團產生之徵費與香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號規定一致，故該詮釋對本集團並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第13號修訂本闡明，當貼現影響並不重大，非按特定利率計息之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂本對本集團並無任何影響。

## 2. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有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、提供相關管理服務及酒店營運；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）之計量方式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）。

分部資產不包括應收一間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。

分部負債不包括應付合營企業及關連人士款項、銀行及其他借款、可贖回股本工具、可換股債券、應付所得稅、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。

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	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
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶銷售	67,420	-	135,563	35,848	202,983	35,848
投資物業之公平值收益淨額	-	-	314,951	193,801	314,951	193,801
	<u>67,420</u>	<u>-</u>	<u>450,514</u>	<u>229,649</u>	<u>517,934</u>	<u>229,649</u>
<b>對賬：</b>						
債務重組收益					90,585	60,575
將一間附屬公司撤銷註冊之收益					-	5,187
附屬公司議價購買收益					58,876	456,741
出售一間聯營公司之收益					-	3,692
銀行利息收入					8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入					18,751	19,851
匯兌收益					-	20,939
其他未分配收益					1,818	1,979
					<u>696,219</u>	<u>823,541</u>
收入、其他收入及收益淨額						
<b>分部業績：</b>						
本集團	13,655	(273)	385,352	321,057	399,007	320,784
分佔溢利／(虧損)：						
合營企業	(20,421)	-	(19)	(16,961)	(20,440)	(16,961)
聯營公司	(1,928)	(1,094)	4,701	8	2,773	(1,086)
	<u>(8,694)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>390,034</u>	<u>304,104</u>	<u>381,340</u>	<u>302,737</u>
<b>對賬：</b>						
債務重組收益					90,585	60,575
將一間附屬公司撤銷註冊之收益					-	5,187
附屬公司議價購買收益					58,876	456,741
出售一間聯營公司之收益					-	3,692
銀行利息收入					8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入					18,751	19,851
匯兌收益／(虧損)					(20,096)	20,939
其他未分配收益					1,818	1,979
公司及其他未分配開支					(117,402)	(82,741)
財務費用					(123,918)	(37,857)
					<u>298,209</u>	<u>776,031</u>
除稅前溢利						

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	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
分部資產	<u>2,712,734</u>	<u>578,699</u>	<u>5,022,266</u>	<u>3,890,830</u>	<u>7,735,000</u>	<u>4,469,529</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>1,820,333</u>	<u>978,698</u>
資產總值					<u>9,555,333</u>	<u>5,448,227</u>
分部負債	<u>(721,924)</u>	<u>(9,263)</u>	<u>(91,615)</u>	<u>(64,499)</u>	<u>(813,539)</u>	<u>(73,762)</u>
對賬：						
公司及其他未分配負債					<u>(4,429,826)</u>	<u>(1,877,033)</u>
負債總額					<u>(5,243,365)</u>	<u>(1,950,795)</u>

## 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為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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何外部客戶（二零一三年：物流業務分部有一名外部客戶）為本集團之年內收入總額貢獻逾10%。於去年自主要外部客戶賺取之收入為港幣5,654,000元。

### 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）；(2)來自酒店業務之服務費（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）；及(3)所提供服務之管理費用（扣除增值稅、營業稅及政府附加費）。

本集團收入、其他收入及收益淨額之分析如下

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>收入</b>		
租金收入總額	156,481	35,719
酒店業務	43,925	–
管理費用	2,577	129
	<u>202,983</u>	<u>35,848</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	8,255	24,928
來自一間合營企業之利息收入	18,751	19,851
其他	1,818	1,979
	<u>28,824</u>	<u>46,758</u>
<b>收益淨額</b>		
將一間附屬公司撤銷註冊之收益	–	5,187
出售一間聯營公司之收益	–	3,692
外匯差額淨額	–	20,939
	<u>–</u>	<u>29,818</u>
<b>其他收入及收益淨額</b>	<u>28,824</u>	<u>76,576</u>

#### 4. 財務費用

本集團之財務費用分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	70,422	12,420
可換股債券之利息	21,850	–
可換股債券之應計利息 (附註12)	31,607	20,838
提早贖回可換股債券之虧損	39	4,599
	<u>123,918</u>	<u>37,857</u>

#### 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入直接成本	11,946	2,981
酒店業務成本	24,019	–
已提供服務成本	380	928
折舊*	15,720	2,272
預付土地租金攤銷	6,753	6,766
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	7,559	3,632
核數師酬金	3,800	2,433
出售物業、廠房及設備項目之虧損	132	–
撇銷物業、廠房及設備項目	–	2,803
僱員福利開支(包括董事酬金)：*		
薪金、津貼及實物利益	50,192	26,863
以權益結算之購股權開支**	55,155	29,863
退休金計劃供款	10,840	5,275
界定福利計劃	1,045	–
	<u>117,232</u>	<u>62,001</u>
顧問服務之權益結算購股權開支***	11,693	6,958
外匯差額淨額	<u>20,096</u>	<u>(20,939)</u>

\* 折舊及僱員福利開支分別為港幣8,575,000元(二零一三年:無)及港幣10,252,000元(二零一三年:無),計入綜合損益表所載「銷售及服務成本」。

\*\* 該項目計入綜合損益表所載「行政開支」。

\*\*\* 該項目計入綜合損益表所載「其他開支」。

## 6. 所得稅

本集團所得稅之分析如下:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期－中國大陸		
本年度支出	19,427	3,153
過往年度撥備不足	1,116	—
遞延	<u>86,656</u>	<u>50,075</u>
年內稅項開支總額	<u><u>107,199</u></u>	<u><u>53,228</u></u>

由於本集團於本年度並無於香港產生任何應課稅溢利(二零一三年:無),因此並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

## 7. 股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發股息(二零一三年:無)。

## 8. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司股東應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數6,615,956,321股(二零一三年:6,243,121,654股)計算。

截至二零一四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(經調整以反映於年初或授出日期(以較後者為準)行使所有具攤薄作用之購股權之影響)計算。由於年內尚未轉換之可換股債券對呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響,因此本公司並無就視作轉換可換股債券作出調整。

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(經調整以反映視作於該年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該年年初或授出日期(以較後者為準)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。

每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司股東應佔年內溢利	166,876	700,962
具攤薄作用之可換股債券之應計利息(附註4)	-	20,838
提早贖回可換股債券之虧損(附註4)	-	4,599
	<u>166,876</u>	<u>726,399</u>
用於計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利	<u>166,876</u>	<u>726,399</u>
<b>普通股數目</b>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,615,956,321	6,243,121,654
對普通股加權平均數之攤薄影響		
—具攤薄影響之購股權	243,307,113	120,137,902
—具攤薄影響之可換股債券	-	1,403,420,018
	<u>6,859,263,434</u>	<u>7,766,679,574</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,859,263,434</u>	<u>7,766,679,574</u>

## 9. 應收賬款

本集團於二零一四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以及酒店業務房租及服務費(二零一三年: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:

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	11,362	4,751
一至三個月	1,723	10,744
四至六個月	-	607
六個月以上	-	16
	<u>13,085</u>	<u>16,118</u>

## 10. 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	24,347	102
一至兩個月	623	-
兩至三個月	454	557
一年以上	47,691	-
	<u>73,115</u>	<u>659</u>

賬齡一年以上之應付賬款指一家於年內收購之附屬公司應付若干工程承建商之建築費。除上述結餘外,應付賬款為免息,並須於正常營運週期內或按要求償還。

## 11. 可贖回股本工具

於二零一四年七月十一日，本集團與MJQ Investment Limited（「MJQ」）訂立認購協議，據此，MJQ有條件同意認購，而中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之全資附屬公司）有條件同意向MJQ發行35股可贖回股份（「可贖回股份」），總代價為人民幣888,000,000元。倘獲轉換，可贖回股份將相當於中國物流經擴大後之35%股本。

可贖回股份已於二零一四年十月十五日發行，而本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度收取首期款項人民幣511,000,000元（按當時匯率計算相等於港幣638,287,000元）。

可贖回股份附帶之贖回權允許MJQ在北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）（本集團一家合營企業）未能於二零一五年三月三十一日（或訂約各方協定之其他日期）（「贖回限期」）或之前取得北京一幅土地之土地使用權之情況下，要求償還已付本集團之認購所得款項。由於已發行之可贖回股份於二零一五年三月三十一日（或訂約各方協定之其他日期）後十五個營業日內可按MJQ之選擇權予以贖回，而於MJQ行使其選擇權時，本集團並無任何不可避免之還款責任，故就會計處理而言，本集團已收之認購所得款項分類為金融負債，直至可贖回股份轉換為中國物流之普通股或贖回限期屆滿為止。於本公佈日期，本集團仍未取得有關土地使用權，有待有關政府機關批准。

倘可贖回股份獲轉換為中國物流之普通股，則中國物流已收之認購所得款項將重新分類為權益，而本集團將產生視作出售中國物流。

## 12. 可換股債券

本公司於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度有第三批未轉換之可換股債券，有關概要資料載列如下：

	配售可換股債券* (附註(a))	可換股債券* (附註(b))	PAG可換股債券 (附註(c))
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	二零一四年 二月十二日
到期日	二零一五年 十二月二日	二零一五年 十二月三十日	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	港幣 1,500,000,000元	人民幣 490,510,000元
票息率	零	零	4%
每股本公司普通股之換股價(港幣)	<u>0.65</u>	<u>0.65</u>	<u>0.74</u>

\* 定義見本公司有關發行可換股債券之相關通函。

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) 可換股債券已於二零一零年十二月三十一日根據日期為二零一零年六月二十五日之認購協議發行予北京控股集團(BVI)有限公司(「北控BVI」)，作為未來投資於物業及物流業務之資金及為本集團提供額外營運資金。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，北控BVI已向北控置業(香港)有限公司(北京控股集團有限公司之全資附屬公司)轉讓可換股債券。
- (c) 該等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，鞏固本集團之資本基礎及財務狀況。

配售可換股債券及可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月十六日之通函，以及日期分別為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。下表概述於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度本公司可換股債券之本金額、負債及權益部分之變動：

	附註	配售可換股債券 港幣千元	可換股債券 港幣千元	PAG可換股債券 港幣千元	總額 港幣千元
<b>尚未轉換本金額</b>					
於二零一三年一月一日		46,150	1,500,000	-	1,546,150
轉換為普通股	14(b)	-	(1,483,040)	-	(1,483,040)
贖回		(44,200)	(16,960)	-	(61,160)
於二零一三年十二月三十一日及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	14(b)	(1,300)	-	-	(1,300)
贖回		(650)	-	-	(650)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	628,196	628,196
<b>負債部分</b>					
於二零一三年一月一日		41,957	1,395,598	-	1,437,555
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	14(b)	-	(1,400,000)	-	(1,400,000)
贖回		(40,594)	(15,967)	-	(56,561)
估算利息開支	4	469	20,369	-	20,838
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日		1,832	-	-	1,832
發行可換股債券*		-	-	368,965	368,965
估算利息開支	4	11	-	31,596	31,607
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	14(b)	(1,232)	-	-	(1,232)
贖回		(611)	-	-	(611)
匯兌調整		-	-	(9,342)	(9,342)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	391,219	391,219
<b>權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)</b>					
於二零一三年一月一日		6,104	168,848	-	174,952
於轉換為普通股時轉撥至股本及股份溢價賬	14(b)	-	(166,940)	-	(166,940)
贖回		(5,846)	(1,908)	-	(7,754)
於二零一三年十二月三十一日及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	14(b)	(172)	-	-	(172)
贖回		(86)	-	-	(86)
於二零一四年十二月三十一日		-	-	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。

### 13. 賠償及訴訟撥備

	項目之撥備	
	賠償 (附註(a))	訴訟 (附註(b))
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	-	207,090
收購一家附屬公司 (附註15)	514,243	-
額外撥備	2,238	15,766
於訴訟和解後撥回撥備	-	(155,099)
年內和解款項	(3,352)	(72,789)
匯兌調整	(33)	5,032
	<u>(33)</u>	<u>5,032</u>
於十二月三十一日	<u>513,096</u>	<u>-</u>

#### (a) 賠償撥備

於二零一四年七月三十一日，誠如本公佈附註15進一步詳述，本集團取得廣州光明房地產建設有限公司（「廣州光明」）之控制權，開始將廣州光明綜合入賬。

於取得控制權當日，廣州光明之負債包括應付若干原址物業業主及租戶（「關涉居民」，彼等於過去數年受廣州光明進行一個商住複合大樓（「光明廣場」）建設工程影響）之重新安置賠償撥備約人民幣411,658,000元（相等於約港幣514,243,000元，按當時匯率計算）。

於廣州光明於一九九零年代建設光明廣場期間，關涉居民擁有／租用之物業被拆卸，而關涉居民及廣州光明協定將向關涉居民賠償由廣州光明興建之新住宅單位作為被拆卸物業之賠償。然而，由於發展計劃有變，未能興建住宅單位，故廣州光明未能按協定方式重新安置關涉居民。於過去數年，部分關涉居民已提出針對廣州光明之訴訟，指其違反協定，要求金錢賠償。廣州光明已於部分訴訟中敗訴，須支付賠償連同逾期罰款。

於達致重新安置賠償撥備金額最佳估計時，本集團管理層已參考該等訴訟之判決，並應用於全體關涉居民。

**(b) 北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之訴訟撥備**

於二零一二年五月，中國大陸一間銀行（「該銀行」）就陸港（本集團擁有82.24%權益之附屬公司）之非控股權益持有人償還結欠該銀行之若干逾期銀行貸款（「銀行貸款」）之責任，向陸港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」）。於二零一三年一月一日，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（相等於港幣207,090,000元）。

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

1. 截至二零一三年六月二十日，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部分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銷法律訴訟。截至二零一三年十二月九日，於當時之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）已於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益中確認。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）已於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益中撥回。

和解安排之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月九日之公佈。

## 14. 股本

### 股份

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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><u>1,000,000</u></u>	<u><u>1,000,000</u></u>
已發行及繳足：		
6,750,587,849股（二零一三年：6,243,121,654股） 每股面值港幣0.10元之普通股	<u><u>675,059</u></u>	<u><u>624,312</u></u>

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行 普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日		3,837,788,500	383,779	–	383,779
已行使購股權	(a)	300,000	30	131	161
轉換可換股債券時發行股份	(b)	2,281,600,407	228,160	1,338,780	1,566,940
收購附屬公司時發行股份	(c)	123,432,747	12,343	61,110	73,453
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		6,243,121,654	624,312	1,400,021	2,024,333
已行使購股權	(a)	18,300,000	1,830	10,641	12,471
轉換配售可換股債券時發行股份	(b)	2,000,000	200	1,204	1,404
收購應收款項時發行股份	(d)及(e)	487,166,195	48,717	283,007	331,724
於二零一四年十二月三十一日		<b>6,750,587,849</b>	<b>675,059</b>	<b>1,694,873</b>	<b>2,369,932</b>

附註：

- (a) 8,300,000份、4,000,000份及6,000,000份（二零一三年：300,000份）購股權所附認購權分別按認購價每股股份港幣0.41元、港幣0.574元及港幣0.465元（二零一三年：港幣0.41元）行使，總現金代價（扣除開支前）為港幣8,489,000元（二零一三年：港幣123,000元）。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,830,000元（二零一三年：港幣30,000元）及港幣6,659,000元（二零一三年：港幣93,000元）。此外，於購股權獲行使後，為數港幣3,982,000元（二零一三年：港幣38,000元）已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 年內，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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，北控置業（香港）有限公司已按換股價每股股份港幣0.65元，將本公司本金總額為港幣1,483,040,000元之可換股債券，轉換為本公司合共2,281,600,407股普通股。於各個轉換日期之已發行普通股面值港幣228,160,000元與可換股債券負債及權益部分當時之總賬面值港幣1,566,940,000元之總差額為港幣1,338,780,000元，已轉撥至本公司之股份溢價賬。

- (c) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司配發及發行合共123,432,747股本公司新普通股，作為收購香港海誠集團有限公司（「海誠香港」）、凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和香港」）及東方聯合投資有限公司（「東方聯合」）之部分代價。於收購完成時在聯交所報價之普通股總公平值為港幣73,453,000元，其中港幣12,343,000元及港幣61,110,000元已分別計入本公司之已發行股本及股份溢價賬。有關收購之進一步詳情載於本公佈附註15(b)。
- (d) 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。
- (e) 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。

## 15. 業務合併

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度所收購附屬公司（附註(a)）於其各自收購日期之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	二零一四年			
	天津中漁 千港元 (附註(a)(i))	廣州光明 千港元 (附註(a)(ii))	金都假日飯店 千港元 (附註(a)(iii))	總額 千港元
已收購資產淨值：				
物業、廠房及設備	161	168,031	714,110	882,302
投資物業	80,229	1,602,965	–	1,683,194
持作出售物業	–	101,451	–	101,451
存貨	–	–	1,220	1,220
應收賬款	–	7,731	1,974	9,705
預付款項、按金及其他應收款項	10,188	13,081	1,521	24,790
應收控股公司款項	–	48,606	–	48,606
受限制現金	–	13,344	–	13,344
現金及現金等價物	63,403	23,951	120,778	208,132
應付賬款	–	(70,911)	(7,232)	(78,143)
其他應付款項及應計款項	(13,446)	(916,307)	(17,374)	(947,127)
應付股東款項	–	(3,123)	–	(3,123)
界定福利計劃	–	–	(12,639)	(12,639)
遞延稅項負債	–	(193,380)	(168,790)	(362,170)
應付所得稅	–	(19)	(77)	(96)
銀行借款	–	(237,004)	–	(237,004)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	140,535	558,416	633,491	1,332,442
非控股權益	(c) (56,214)	(5,584)	(158,373)	(220,171)
	84,321	552,832	475,118	1,112,271
收購時產生之商譽	18,738	–	44,031	62,769
於損益確認之附屬公司議價購買收益	(d) –	(58,876)	–	(58,876)
	<u>103,059</u>	<u>493,956</u>	<u>519,149</u>	<u>1,116,164</u>
支付方式：				
現金	103,059	–	365,458	468,517
就收購支付之按金	–	47,221	153,691	200,912
收購前已持有於一間合營企業之權益	–	446,735	–	446,735
	<u>103,059</u>	<u>493,956</u>	<u>519,149</u>	<u>1,116,164</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度所收購附屬公司（附註(b)）於其各自收購日期之可識別資產及負債之公平值總額如下：

附註	二零一三年				總額 港幣千元	
	海博香港 港幣千元 (附註(b)(i))	海誠香港 港幣千元 (附註(b)(ii))	凡宜和香港 港幣千元 (附註(b)(iii))	東方聯合 港幣千元 (附註(b)(iv))		
已收購資產淨值：						
物業、廠房及設備	205	-	-	-	205	
投資物業	225,404	117,825	2,177,198	-	2,520,427	
於一間合營企業之投資	-	-	-	480,899	480,899	
收購一間合營企業額外權益之已付按金	-	-	-	47,221	47,221	
應收賬款	12	-	18,003	-	18,015	
預付款項、按金及其他應收款項	369	727	14,736	-	15,832	
受限制現金	-	-	186,439	-	186,439	
現金及現金等價物	6,823	-	582	28	7,433	
應付賬款	-	-	(4,316)	-	(4,316)	
其他應付款項及應計款項	(6,903)	(887)	(36,475)	(9,253)	(53,518)	
應付關連人士款項	-	-	-	(105,648)	(105,648)	
銀行及其他借款	-	-	(766,471)	(162,040)	(928,511)	
應付所得稅	-	-	(4,297)	-	(4,297)	
一名非控股股東貸款	-	(27,812)	-	-	(27,812)	
遞延稅項負債	(39,453)	(5,739)	(185,397)	-	(230,589)	
按公平值計算之可識別資產淨值總額	186,457	84,114	1,400,002	251,207	1,921,780	
非控股權益	(c)	(55,937)	(6,282)	-	(62,219)	
於損益確認之附屬公司議價購買收益	(d)	130,520	77,832	1,400,002	251,207	1,859,561
		(3,624)	(8,370)	(246,885)	(197,862)	(456,741)
		<u>126,896</u>	<u>69,462</u>	<u>1,153,117</u>	<u>53,345</u>	<u>1,402,820</u>
支付方式：						
現金		126,896	60,353	1,142,117	-	1,329,366
發行本公司新普通股作為代價	14(c)	-	9,109	11,000	53,345	73,454
		<u>126,896</u>	<u>69,462</u>	<u>1,153,117</u>	<u>53,345</u>	<u>1,402,820</u>

附註：

(a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務合併包括以下交易：

- (i) 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（相等於約港幣103,059,000元），收購天津中漁60%股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，天津中漁之投資物業仍然在建，並無產生營業額；及
- (ii) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收購廣州光明額外19%股權，並於年內修訂廣州光明之組織章程大綱及細則後取得其控制權。自此，廣州光明成為本集團擁有99%權益之附屬公司。
- (iii) 於二零一四年八月七日，本集團向一名第三方收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%股權，現金代價為人民幣415,620,300元（相等於約港幣526,232,000元）。金都假日飯店為於中國註冊之公司，其主要資產為位於北京之酒店物業，主要業務包括出租客房、經營餐廳及零售店、煙酒零售以及經營健身中心及按摩浴場。

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務合併包括以下交易：

- (i) 於二零一三年八月一日，本集團收購香港海博國際投資集團有限公司（「海博香港」）100%股權及天津萬士隆國際物流有限公司（「天津萬士隆」）36.07%股權，總現金代價為人民幣101,500,000元（相等於港幣126,896,000元）。海博香港為一間投資控股公司，持有天津萬士隆33.93%股權，而天津萬士隆擁有天津空港經濟區一個倉庫，可出租予租戶以賺取租金收入；

- (ii) 於二零一三年九月二十四日，本集團收購海誠香港70%股權及海誠香港結欠其當時股東為數人民幣23,100,000元之股東貸款，總代價為人民幣56,056,000元，當中人民幣48,056,000元（相等於港幣60,353,000元）以現金支付，而人民幣8,000,000元透過發行15,981,289股本公司新普通股（於完成日期之公平值為港幣9,109,000元）支付。海誠香港為一間投資控股公司，持有天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）100%股權，而天域萬隆擁有天津空港國際物流園區一幅地塊之土地使用權，現正收購該土地上之倉庫，以供未來租賃用途；
- (iii) 於二零一三年十一月一日，本集團收購凡宜和香港100%股權，總代價為147,855,000美元（相等於約港幣1,153,117,000元），經相關買賣協議所述機制向上調整，當中港幣1,142,117,000元以現金支付，而1,573,000美元（相等於約港幣12,200,000元）透過發行20,000,000股本公司新普通股（於完成日期之公平值為港幣11,000,000元）支付。凡宜和香港為一間投資控股公司，持有上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和」）100%股權，而上海凡宜和之業務為向物流公司出租倉庫以賺取租金收入；及
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日，本公司向京泰實業收購東方聯合99.9%股權，連同東方聯合所結欠之港幣44,880,000元免息股東貸款（「東方聯合股東貸款」），總代價為港幣50,372,000元，透過發行87,451,458股本公司新普通股（於完成日期之公平值為港幣53,345,000元）支付。東方聯合為一間投資控股公司，持有一間合營企業廣州光明80%股權，而廣州光明擁有及經營位於中國廣東省廣州中心區之購物廣場。

此外，根據收購協議，本公司接收京泰實業授予Noble Enterprises Limited（「Noble」，東方聯合前股東）之選擇權（「購回選擇權」）責任及所有權，根據購回選擇權，待Noble促使償還及結清東方聯合及廣州光明（統稱「東方聯合集團」）不時結欠之銀行貸款，並解除本公司於東方聯合集團抵押文件下之責任後，Noble可於二零一四年一月十七日前按行使價港幣154,800,000元向本公司購回東方聯合已發行股本69.9%及東方聯合股東貸款。倘Noble並無行使購回選擇權，本公司將享有東方聯合結欠Noble之額外免息貸款港幣43,120,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本公司與Noble訂有債務重組安排，據此，Noble解除東方聯合於過往年度由Noble墊付予東方聯合之貸款港幣43,120,000元項下之所有責任。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已於損益中確認債務重組收益港幣43,120,000元。

- (c) 於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已選擇按已收購附屬公司之非控股權益應佔已收購附屬公司可識別資產淨值之比例計量已收購附屬公司之非控股權益。
- (d) 董事認為，附屬公司議價購買收益源自該等附屬公司所持相關投資物業公平值於釐定代價日期至相關交易完成日期間之增值。

## 16. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已授權但未訂約：		
興建倉庫	—	72,167
已訂約但未撥備		
收購一間合營企業	137,260	—
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	1,423,974	1,460,004
興建倉庫	228,786	14,178
	<u>1,790,020</u>	<u>2,055,510</u>
資本承擔總額	<u>1,790,020</u>	<u>2,127,677</u>

此外，於二零一四年十二月三十一日，本集團應佔一間合營企業本身之資本承擔（已訂約但未撥備，亦未計入上述金額）港幣35,890,000元（二零一三年：港幣28,429,000）

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無重大資本承擔（二零一三年：無）。

## 17. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年一月三十日，本集團與正峰（本集團擁有20.86%權益之聯營公司）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而正峰同意收購智健全部已發行股本，現金代價為港幣408,000,000元。於二零一四年十二月三十一日，智健集團持有之主要資產為物業、廠房及設備以及投資物業。截至本公佈日期，有關轉讓有待正峰股東批准，故尚未完成。
- (b) 於二零一五年二月，銀行貸款港幣342,000,000元（計入本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債）已經續期，重續還款日期為二零一六年二月。

## 18. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 管理層討論及分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣166,880,000元，而於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」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣700,960,000元。本年度本公司股東應佔綜合溢利下跌，主要是由於二零一三年財政年度撥回訴訟撥備港幣139,333,000元及錄得附屬公司議價購買收益港幣456,740,000元，惟二零一四年財政年度並無一次性的撥回訴訟撥備，而附屬公司議價購買收益僅錄得港幣58,880,000元。

## 業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基礎業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團之核心業務現時由兩個主要營運平台營運：

### 1. 中國物流

中國物流為本集團專門從事電子商貿及保稅倉儲業務之物流基建平台。倘MJQ將可贖回股本工具轉換為中國物流之普通股，中國物流則由本公司及MJQ分別持有65%及35%。MJQ為由三井物產株式會社及三菱地所株式會社註冊成立之合營企業。

中國物流現時擁有820,807平方米之可出租面積，其中約248,607平方米現正營運，詳情如下：

集團公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	計劃 可出租面積 (平方米)	已完成 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日之 出租率		主要租戶
					(%)	(%)	
					二零一四年	二零一三年	
北建通成*	北京東北部馬駒橋區，鄰近京滬高速與北京市南六環路交匯處	76	549,200	-	-	-	InterLog、百世滙通、DHL、中國中鐵等(附註1)
上海凡宜和	浦東區東北部浦東新區高橋鎮	100	211,985	211,985	94.48	78.98	日本通運、Kintetsu Express、商船三井物流、三運物流、大昌行等
天津萬士隆	天津市空港經濟區(國際物流區)第三大街19號	70	24,922	24,922	96.4	96.67	Kintetsu Express、日本通運、嘉里物流、中遠
天域萬隆	天津市空港國際物流區F號	70	34,700	11,700	100	-	順豐速運(附註2)
總計			820,807	248,607			

\* 本集團之合營企業

附註1：北建通成之租戶僅已簽訂具約束力之意向書。

附註2：順豐速運已承租天域萬隆第一期全期共11,700平方米以供自用，並已訂立意向書，於天域萬隆第二期落成時承租第二期全期共23,000平方米。

- (a) 馬駒橋物流園為北建通成及本集團的最大投資、開發及營運項目，園區落成後將為華北最大的綜合物流設施。整個項目將分三期完成。項目預期於二零一五年六月三十日前取得第一期之土地，並預期於施工後十二個月內落成。落成後之總建築面積將約為356,200平方米，其中約76.36%之總建築面積已獲潛在租戶租用，除營業稅前之平均建議日租約為每平方米人民幣1.15元。三期全部工程預計於第一期施工後約十八個月竣工，惟須視乎取得第二及第三期用地之進度而定。
- (b) 上海凡宜和項目曾是本集團完成之最大收購項目，當中包括23個倉庫。自二零一三年十一月完成收購以來，本集團一直致力提高可出租面積之出租率，至二零一四年十二月三十一日錄得約94.48%。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.5元（日租範圍介乎每平方米人民幣1.3元至人民幣2.2元）。我們預計該項目之出租率於二零一六年可維持於相若水平。然而，鑑於Global Logistics Properties Ltd（國內最大物流業者）將於二零一六年下半年啟用一個規模相若之新倉庫，競爭將會越趨激烈。
- (c) 天津萬士隆之倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一保稅倉庫。該獨有地位確保出租率高企及獲得穩定收入。於二零一四年十二月三十一日，可出租面積之出租率為96.4%。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.64元（日租範圍介乎每平方米人民幣0.9元至人民幣2元）。

- (d) 於天域萬隆落成後，第一期倉庫自二零一四年九月中起移交順豐速運使用。順豐速運為倉庫之唯一租戶，全數承租11,700平方米之第一期倉庫，除營業稅前平均日租約為每平方米人民幣0.84元。此外，順豐速運有意全數承租23,000平方米之第二期倉庫，計劃除營業稅前日租約為每平方米人民幣0.88元。

中國物流之策略為於未來四年躋身中國物流業龍頭三甲。為達致此目標，本集團最終於二零一四年接受三井及三菱人民幣888,000,000元之投資（一經轉換將相當於中國物流經擴大股本之35%），以加快其發展。我們矢志持續於全國各地擴展設施網絡，審閱於成都、廈門、天津、南京及武漢等策略性地點之重點項目，並於交易落實時發表適當公佈。

## 2. 中國匯盈食品（控股）有限公司（「匯盈食品」）

本集團發展之首要重點為建立全國性之冷凍倉庫設施作為本集團之物流基建平台，專門處理食品冷鏈物流。顧名思義，作為本公司全資附屬公司之匯盈食品從事全方位之冷鏈業務，涵蓋食品採購、食品加工、貿易市場、冷凍倉儲運輸及銷售環節，有別於中國物流般僅專門從事倉儲業務。

匯盈食品現時擁有合共92,600平方米之可出租面積，現正進行施工，詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 設施類型 (%)	在建中可出租		主要租戶
			面積(平方米)	預計落成日期	
天津中漁	天津市中心漁港經濟區	60 水產冷鏈物流平台，包括加工、倉儲及貿易	66,497	二零一五年六月	張俊青先生
衢州通成農業發展有限公司 （「衢州通成」，前稱衢州通成國際物流有限公司）	浙江衢州市柯城區姜家山鄉2012號	100 商舖、農產品分銷貿易中心	26,103	已落成，預期於二零一五年五月啟用	Quzhou Fruit and Vegetable Association、Quzhou Counsel of Dry Grocery
總計			<u>92,600</u>		

- (a) 本集團將天津中漁發展為水產平台。第一期面積為66,497平方米，倉儲量約為100,000噸，為天津首個倉儲量達100,000噸之物流園，預期於二零一五年六月落成。現有約53,000平方米之土地儲備可供日後發展第二期，惟須視乎第一期之業務發展及地方政府最終落實之地積比率而定。張俊青先生（一名個人，為天津中漁之20%少數股東）願意全數承租第一期全期，為期二十年，作冷凍倉庫部分之除營業稅前日租為每平方米人民幣1.3元，而作一般倉庫部分之日租為每平方米人民幣0.7元。租金自第四週年起每年上調4%，自第11週年起則每年上調6%。本集團已與張先生簽訂意向書。張先生為中華全國工商業聯合會水產業商會之永久名譽主席，於中國水產業擔當領導角色。
- (b) 衢州通成為與衢州市人民政府合作之新發展綜合項目，包括商舖及貿易中心，後者乃作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象為約150平方哩地區內約3,000萬人口，全年營業額約人民幣52億元。可出租面積達26,103平方米之第一期現已落成，而舊貿易中心內超過90%租戶已簽訂租賃協議遷往新貿易中心。除平均日租約每平方米人民幣1元外，衢州通成之新貿易中心亦將可就其達成之所有交易收取1%佣金收入。預期第一期將於二零一五年五月一日正式啟用。衢州通成亦正在規劃第二期發展工程，可出租面積合共約為136,500平方米，包括商舖約72,500平方米、冷凍倉庫約25,000平方米、一般倉庫約24,000平方米及酒店約15,000平方米。然而，全部設施均須待地方政府最終審批。

鑑於中國對食品安全有急切需求及冷鏈發展逐步現代化，匯盈食品之策略為投資、發展及營運一個全國食品冷鏈物流網絡，首階段為集中發展冷凍倉庫，繼而進軍中央廚房及冷凍運輸業務。

3. 除上述兩個平台外，本集團其他營運資產包括下列項目：

- (a) 光明廣場：由廣州光明擁有99%權益之購物廣場，位於中國廣州市越秀區之北京路購物區。光明廣場總建築面積約為62,000平方米，為樓高11層之購物中心，為顧客提供餐飲、娛樂、購物及文化體驗。於二零一二年成功引入城及摩登百貨後，光明廣場之收入持續攀升。鑑於與租戶訂有較長之租賃期及溢利分成機制，預期收入將於未來四至五年每年增加不少於10%。光明廣場現時之出租率維持於約90%或以上。
- (b) 金都假日飯店：本集團之全資附屬公司，為四星級商務休閒酒店，為商務旅客提供333間裝潢華麗之客房。金都假日飯店位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，平均入住率一直維持於80%或以上。酒店屬一項現金產生資產，足以維持其本身營運及於需要時向本公司分派穩定股息。

4. 其他有價值投資：年內，本集團收購正峰之非控股股權，並已計劃收購CAQ之非控股股權，詳情如下：
- (a) 正峰集團有限公司（「正峰」，聯交所股份代號：2389）：我們是正峰之單一最大股東，擁有其約20.86%權益。正峰將集中於中國一線城市投資、發展及營運護老、醫療及復康相關地產。我們相信，此行業將於未來數年急速發展及增長，為本集團帶來豐盛回報。
  - (b) Cell Aquaculture Limited（澳洲證券交易所代號：CAQ）：透過注入海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，本公司擁有其40%股權）以換取CAQ之新股份，我們將擁有CAQ約12.67%權益。海口安基將營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築物，可出租面積共計87,000平方米，供珠寶業界使用。海口安基亦擁有電子商貿牌照，日後可於中國發展網上鑽石銷售業務。受惠於將海南島打造成國際旅遊島之國策，中國海關總署最近批准海口綜合保稅區（「海口保稅區」）之海關作為中國第二個鑽石通關試點。由於海口安基為海口保稅區內唯一一間從事鑽石業務之公司，海口保稅區及其海關將與海口安基緊密合作，共同營運試點。鑑於中國之鑽石銷售大增，年增長率不少於40%，本公司相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本公司及其股東受惠。

## 業務前景

近年網上零售出乎預期地快速增長，帶動中國物流業蓬勃發展。電子商貿銷售額由二零零六年約人民幣260億元上升至二零一三年約人民幣18,500億元，預期二零一五年將達致人民幣31,190億元，複合平均增長率為65%。因此，中國物流設施需求甚殷，整體供求失衡之情況導致過去數年之空置率低企，收入按年穩步增長5%至10%。中國之物流成本佔國內生產總值18%，反觀南韓(9%)、日本(8.5%)、澳洲(10.5%)、英國(8.8%)、意大利(9.7%)、德國(8.8%)、法國(9.5%)、加拿大(8.5%)及美利堅合眾國（「美國」）(9%)等發達國家，甚至巴西(11.6%)及印度(13%)等發展中國家，中國物流成本相對高昂。企業為提升效率及加強盈利能力，紛紛將物流功能外包，並有加劇之勢。物流設施滲透率方面，美國為人均5.06平方米，而中國僅為0.41平方米，此極低之滲透率已對中國整體經濟發展造成影響。政府已多次重申發展物流業之國策，市場普遍相信物流地產市場在整個物流業中舉足輕重，在可見將來將充滿機遇，發展興旺。有別於物流運輸，物流地產由於屬資本密集，且高度倚賴參與者取得土地之能力，故門檻甚高。此亦能解釋市場上合資格業者數目不多及我們位居中國首十大物流公司之情況。

中國現時另一個急需解決之問題為食品安全，尤其是在北京、上海等發展成熟之城市，中產人士數日益增加，食品安全問題更加備受關注。此外，電子商貿營運商於穩定銷售額後，下一步為將業務拓展至冷藏項目，帶動對冷鏈物流設施之需求急劇上升。有見及此，本集團計劃發展涵蓋源頭至產品之安全食品冷鏈，包括於中國進行安全水產、農產品及牲畜食品採購、生產、加工、包裝、儲存、運輸及銷售。我們將循序漸進，首先建立全國性的現代化冷凍倉儲設施網絡，以提供穩定現金流及收入；繼而結合食品加工（中央廚房）、冷鏈運輸等其他增值服務之網絡。中國冷鏈設施之發展實際上遠遜於一般倉儲，市場內亦缺乏傑出優秀之領先企業。按人均冷鏈處理量計算，中國之數字不僅低於歐美，更遠低於巴西、印度等發展中國家。中國現有設施大多為高能耗、低處理量之老舊設施，每年因此而腐壞之食品數以百萬噸計。基於對現代化冷鏈物流之需求強勁，市場普遍相信即使僅投資於冷凍倉庫，亦可帶來具吸引力之投資回報。然而，冷鏈投資與一般倉庫投資相比更為資本密集，因此合資格參與者數目亦有限。

作為國營企業，本集團能夠取得土地、資金成本偏低及客戶網絡穩定，相比其他企業較易打入物流基建行業：

1. 取得土地：現時地方／地區政府抗拒提供土地發展物流，原因為有關發展對當地稅收及僱傭市場之貢獻有限，而且過往曾多次發生以發展物流名義低價取得土地後非法更改土地用途之事件。除非以高價購入土地並作出大額稅項及投資承擔，否則私人企業現時難以取得位置優越之土地。本集團作為國營企業，且在公營界別中信譽良好，因此得以避免遭遇取得土地方面之困難。

- 憑藉母公司之深厚背景，本集團較易以較低成本獲得發展資金。相比其他私人企業介乎8%至10%之資金成本，本集團現時約4.3%之平均資金成本有助進一步加快發展步伐。
- 經過多年營運，本集團已累積穩定之客戶群，當中包括各行各業多家大型企業，如嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運等。本集團與客戶保持穩定關係，使彼等成為新項目之潛在租戶。

本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。本集團已制訂長遠發展目標：於未來四年建設3,000,000平方米之一般倉庫可出租面積及1,000,000噸冷凍倉庫儲存量，並成為中國物流業三大公司之一。本集團將持續進行投資及收購，冀能達致上述目標。

## 財務回顧

### 收入及毛利分析

二零一四年財政年度之收入（扣除營業稅）約為港幣202,980,000元，較二零一三年財政年度約港幣35,850,000元增加約港幣167,130,000元（或466.19%）。二零一四年財政年度之毛利約為港幣166,640,000元，較二零一三年財政年度約港幣31,940,000元增加約港幣134,700,000元（或421.73%）。增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入，而二零一三年財政年度則僅確認完成收購天津萬士隆及上海凡宜和後的兩至五個月之收入所致。此外，自二零一四年八月以來收購金都假日飯店及將廣州光明由合營企業重新分類為附屬公司（本集團可將其收入綜合入賬）均令收入及毛利增加。

本集團資產之收入貢獻包括：

資產名稱	二零一四年財政年度		二零一三年財政年度		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
上海凡宜和	106,815	94.36	19,878	98.08	86,937	-3.72
天津萬士隆	17,740	96.57	6,510	96.96	11,230	-0.39
天域萬隆	1,286	100	-	-	1,286	不適用
陸港	9,723	68.87	9,460	64.81	263	4.06
光明廣場	23,494	88.63	-	-	23,494	不適用
金都假日飯店	43,925	45.3	-	-	43,925	不適用
<b>本集團</b>	<b>202,983</b>	<b>82.09</b>	<b>35,848</b>	<b>89.1</b>	<b>167,135</b>	<b>-7.01</b>

### 上海凡宜和

二零一四年財政年度來自上海凡宜和之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣106,820,000元，較二零一三年財政年度約港幣19,880,000元增加約港幣86,940,000元（或437.32%）。收入貢獻增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入，而二零一三年財政年度則僅確認二零一三年十一月一日進行收購後兩個月之收入所致。此外，經管理層多番努力，上海凡宜和可出租面積之出租率由二零一三年十二月三十一日約78.98%改善至二零一四年十二月三十一日約94.48%。毛利率因物業代理佣金之額外直接開支而由二零一三年財政年度約98.08%微跌至二零一四年財政年度約94.36%。

### 天津萬士隆

二零一四年財政年度來自天津萬士隆之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣17,740,000元，較二零一三年財政年度約港幣6,510,000元增加約港幣11,230,000元（或172.5%）。收入貢獻增加主要是由於二零一四年財政年度確認全年收入，而二零一三年財政年度僅錄得二零一三年八月一日進行收購後五個月之收入所致。於二零一四年十二月三十一日，天津萬士隆可出租面積之出租率約為96.4%，較二零一三年十二月三十一日約96.67%微跌約0.27個百分點。然而，毛利率由二零一三年財政年度約96.96%微跌約0.39個百分點至二零一四年財政年度約96.57%。

## 天域萬隆

自二零一四年九月中起，天域萬隆第一期共11,700平方米已移交順豐速運使用。順豐速運為第一期之唯一租戶，全數承租第一期。二零一四年財政年度，此項目僅經營三個半月，收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣1,290,000元。由於二零一四年財政年度並無產生直接開支，故毛利率約為100%。

## 陸港

於二零一四年財政年度，陸港之收入約為港幣9,720,000元，較二零一三年財政年度約港幣9,460,000元增加約港幣260,000元（或2.75%）。收入改善是由於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一四年十二月三十一日，倉庫及辦公室可出租面積之出租率約為85.48%，而二零一三年十二月三十一日則約為79.65%。陸港於二零一四年財政年度之毛利率約為68.87%，較二零一三年財政年度約64.81%上升約4.06個百分點。毛利率略有改善主要是由於加強控制直接成本所致。

## 光明廣場

本集團自二零一四年七月三十一日起取得廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」，光明廣場之擁有人）之控制權，並將之由合營企業重新分類為本集團之附屬公司。經重新分類後，收入（扣除營業稅）（主要為二零一四年財政年度八月至十二月之租金收入）貢獻約為港幣23,500,000元（倘廣州光明之控制權於二零一四年財政年度初取得，則收入約為港幣51,810,000元）。於二零一四年十二月三十一日，毛利率約為88.63%，而可出租面積之出租率約為90.65%。

## 金都假日飯店

金都假日飯店於二零一四年八月七日完成收購，其後，收入（扣除營業稅）主要為住宿收入、餐飲銷售及提供配套服務。住宿收入主要取決於可提供之客房數目、平均客房出租率及客房平均房價。於完成後，酒店營運於二零一四年財政年度之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣43,930,000元，毛利率則為45.32%。平均客房出租率約為80.86%，而客房平均房價則約為每天人民幣543.99元。二零一四年財政年度之住宿收入約為港幣26,380,000元，而住宿收入毛利率則約為49.56%。餐飲銷售包括宴會餐飲、咖啡廳、客房餐飲服務及酒店餐廳酒吧其他銷售。二零一四年財政年度之餐飲銷售收入約為港幣11,250,000元，毛利率約為15.58%。提供配套服務之收入主要為禮品店、商務中心、交通及洗熨服務所產生之收入以及住宿服務、餐飲銷售及其他服務收入之附加服務收費。二零一四年財政年度提供配套服務之收入約為港幣6,300,000元，而毛利率則約為80.65%。

## 附屬公司議價購買收益

於二零一四年財政年度，相關政府機關於二零一四年七月三十一日批准收購廣州光明額外19%股權，代價約為港幣47,220,000元。有關收購乃於本集團在二零一三年十二月三十一日收購廣州光明前提出。所收購淨資產於收購日期之公平總值約為港幣106,100,000元。因此，本集團錄得附屬公司議價購買收益約港幣58,880,000元，並於綜合損益表確認有關項目。於二零一三年財政年度，根據本集團與多名賣方訂立之多份買賣協議，本集團收購海博香港、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。所收購淨資產於各收購日期之公平總值約為港幣1,859,560,000元。因此，本集團於二零一三年財政年度錄得附屬公司議價購買收益約港幣456,740,000元，並於綜合損益表確認有關項目。

## 其他收入及收益淨額（包括債務重組收益）

於二零一四年財政年度，其他收入及收益淨額約為港幣119,410,000元，較二零一三年財政年度約港幣137,150,000元減少約港幣17,740,000元（或12.93%）。其他收入及收益淨額減少主要是綜合下列各項後之淨影響：(i)現金結餘減少令利息收入減少約港幣17,930,000元；(ii)債務重組收益增加約港幣30,010,000元；及(iii)二零一四年財政年度因人民幣持續貶值而錄得外匯虧損約港幣20,100,000元並將之確認為「其他開支」，而二零一三年財政年度則錄得外匯收益約港幣20,940,000元。

## 銷售及分銷開支

於二零一四年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣5,830,000元，較二零一三年財政年度約港幣1,010,000元增加約港幣4,820,000元（或477.23%）。銷售及分銷開支增加主要歸因於二零一四年八月七日完成收購後，金都假日飯店產生銷售及分銷開支。

## 行政開支

於二零一四年財政年度，行政開支約為港幣180,000,000元，較二零一三年財政年度約港幣116,210,000元增加約港幣63,790,000元（或54.89%）。行政開支增加主要是綜合下列各項後之淨影響：(i)自二零一四年八月完成收購起綜合計算金都假日飯店之員工成本，以及於二零一四年財政年度將天津萬士隆及上海凡宜和之全年員工成本入賬，員工成本因而增加約港幣29,940,000元；及(ii)以權益結算之購股權開支因授出購股權而增加約港幣25,300,000元（二零一四年：約港幣55,160,000元；二零一三年：約港幣29,860,000元）。

## 賠償及訴訟撥備撥回／（撥備）

於二零一四年財政年度，廣州光明確認賠償撥備港幣2,200,000元，涉及過往年度因興建光明廣場而向受影響居民作出之拆卸及搬遷賠償。

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15,800,000元。然而，該銀行與陸港最終於二零一三年十二月訂立協議豁免部分利息。根據該協議，陸港已支付約港幣72,800,000元，以悉數結清銀行貸款加逾期利息及罰款。於二零一三年十二月九日，有關款項已結清。該銀行其後已撤回法律訴訟，並採取行動解除物業扣押。約港幣155,100,000元之超額撥備其後已撥回，故於二零一四年十二月三十一日並無訴訟撥備。

## 其他開支

於二零一四年財政年度，其他開支約為港幣32,000,000元，較二零一三年財政年度約港幣9,810,000元增加約港幣22,190,000元（或226.2%）。其他開支增加主要歸因於以權益結算之購股權開支增加約港幣4,740,000元，以及二零一四年財政年度之外匯虧損約港幣20,100,000元（二零一三年財政年度為外匯收益）。

## 財務費用

於二零一四年財政年度，財務費用約為港幣123,920,000元，較二零一三年財政年度約港幣37,860,000元增加約港幣86,060,000元（或227.31%）。二零一四年財政年度之財務費用主要包括：(i)二零一四年財政年度因新發行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31,610,000元及約港幣21,850,000元（二零一三年：分別約港幣20,840,000元及無）；及(ii)銀行及其他貸款利息約港幣70,420,000元。銀行及其他貸款利息較二零一三年財政年度約港幣12,420,000元增加約港幣58,000,000元（或466.99%），與銀行及其他借款由二零一三年十二月三十一日約港幣11.1億元增長至二零一四年十二月三十一日約港幣23億元一致。

## 分佔合營企業之虧損

於二零一四年財政年度，分佔合營企業之虧損約為港幣20,440,000元，較二零一三年財政年度約港幣16,960,000元增加約港幣3,480,000元（或20.52%）。該金額主要包括於廣州光明重新分類為附屬公司前分佔廣州光明截至二零一四年七月三十日止之虧損約港幣20,420,000元。分佔馬駒橋物流園之虧損較二零一三年財政年度約港幣16,960,000元減少約港幣16,940,000元（或99.88%），主要源自馬駒橋物流園所持銀行存款之利息收入增加，以及二零一四年財政年度並無外匯虧損。

## 分佔聯營公司之溢利

於二零一四年財政年度，本集團分佔聯營公司之溢利約為港幣2,770,000元，較二零一三年財政年度之虧損約港幣1,090,000元增長約港幣3,860,000元（或354.13%）。聯營公司於二零一四年財政年度產生之溢利主要源自正峰（本集團擁有20.86%權益之聯營公司）於收購完成以來之貢獻。

## 資產總值

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產總值約為港幣9,555,330,000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4,107,100,000元（或75.38%）。增加主要源自：(i)年內收購之金都假日飯店、天津中漁及正峰之權益以及廣州光明成為附屬公司後綜合入賬之資產約港幣2,860,370,000元；(ii)向MJQ發行可贖回股本權益所得現金約人民幣511,000,000元（相等於約港幣638,290,000元）；及(iii)投資物業公平值收益約港幣314,950,000元。

## 負債總額

於二零一四年十二月三十一日，本集團負債總額約為港幣5,243,370,000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3,292,570,000元（或168.78%）。增幅主要包括：(i)PAG可換股債券之負債部分約港幣391,220,000元；(ii)於二零一四年財政年度借取之額外銀行貸款及其他借款約港幣1,192,010,000元；(iii)收購金都假日飯店及天津中漁以及廣州光明成為本集團附屬公司後綜合入賬之負債約港幣1,640,300,000元；及(iv)可贖回股權約人民幣511,000,000元（相等於約港幣638,290,000元）。

## 權益總額

於二零一四年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣4,161,840,000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731,640,000元（或21.33%）。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；(ii)就二零一四年財政年度內向京泰實業（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；(iii)就行使購股權及債券持有人兌換可換股債券發行股份；及(iv)二零一四年財政年度之溢利。

## 現金流量

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,241,760,000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927,150,000元按照銀行貸款及其他投資協議中之契諾為受限制現金（二零一三年十二月三十一日：約港幣199,630,000元）。於二零一四年財政年度，本集團之經營業務所得現金淨額約為港幣25,650,000元。投資活動所用現金淨額約為港幣1,376,560,000元，主要包括：(i)約港幣781,540,000元用於業務收購；(ii)約港幣369,660,000元用於購買投資物業；及(iii)約港幣238,000,000元用作購買辦公室樓宇之按金及用於業務收購。融資活動所得現金淨額約為港幣2,111,070,000元，主要為來自發行PAG可換股債券之所得款項淨額約港幣616,290,000元、發行可贖回股本工具之所得款項約港幣638,290,000元及新增銀行及其他借款淨額約港幣989,960,000元。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣3,333,910,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣1,114,220,000元），其中包括：(i)約港幣2,304,400,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣391,220,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣638,290,000元來自可贖回股本工具。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券及可贖回股本工具總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為48.52%（二零一三年十二月三十一日：約18.47%）。於二零一四年十二月三十一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、為各項收購提供資金而新增銀行貸款以及發行可贖回股本工具所致。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,304,400,000元，其中41.87%、52.53%及5.6%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中逾36.67%須於一年內償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,241,760,000元，其中4.49%、16.84%及78.67%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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為73.82%及73.76%（二零一三年十二月三十一日：均為約124.64%）。於二零一四年十二月三十一日，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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣2,092,150,000元（二零一三年：港幣646,070,000元），較去年增加港幣1,446,080,000元。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，若干銀行為本集團一間附屬公司於過往年度所開發物業之若干買家安排按揭貸款並授出按揭融資額度，本集團已就此作出約港幣42,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）之擔保。

## 資本開支

於二零一四年財政年度，本集團已動用約港幣3,020,850,000元（二零一三年：約港幣2,575,960,000元）作為資本開支，包括添置物業、廠房及設備以及投資物業，當中包括二零一四年財政年度透過收購附屬公司購入之資產。

## 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團未支付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%（假設總投資額將全部由現時各股東注資）為基準計算；
- (ii) 就本集團之全資附屬公司衢州通成之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣55,020,000元（相等於約港幣69,250,000元）；
- (iii) 就本集團擁有60%權益之附屬公司天津中漁之冷凍倉儲倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣126,620,000元（相等於約港幣159,380,000元）；及
- (iv) 收購北京北糧國際經貿有限公司（「北京北糧」）之50%註冊資本之應付未付代價約人民幣109,890,000元（相等於約港幣137,260,000元）。

此外，於二零一三年十二月三十一日，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56,000,000元（相等於約港幣72,000,000元）。

## 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。

## 重大投資及收購

### **(a) 收購衢州土地使用權**

於二零一四年七月十一日，衢州通成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，現金代價為人民幣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。

### **(b) 建議收購於中國合營公司之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，內容有關透過以現金向北京北糧注資人民幣219,782,600元，收購50%股權。於本公佈日期，已支付按金人民幣111,000,000元（相等於約港幣138,600,000元），惟該宗交易尚未完成，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、二零一四年七月二十四日及二零一四年十一月二十六日之公佈。

### **(c) 收購正峰集團有限公司約20.86%股權**

根據日期為二零一四年六月一日之有條件買賣協議，本集團已收購於開曼群島註冊成立而其股份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20.86%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。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六月二日及二零一四年九月三日之公佈以及日期為二零一四年七月八日之通函。

**(d) 將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，故本集團自二零一三年十二月三十一日收購廣州光明以來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。於年內，廣州光明之組織章程大綱及細則已作修訂（「經修訂組織章程」），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大多數董事通過。於二零一四年七月三十一日，經修訂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。

**(e) 收購Fuchang Investments Limited之全部股權**

於二零一四年十二月十六日，本公司之全資附屬公司Best Ring Investment Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購Fuchang Investments Limited（「Fuchang」）全部股權，現金代價為港幣62,000,000元。Fuchang持有創富投資有限公司（「創富」）之42.66%股權，而創富則持有金都假日飯店之25%股權。

**資產抵押**

於二零一四年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣2,222,150,000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本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部亦由本公司擔保。

**訴訟**

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用549名（二零一三年：134名）僱員。於二零一四年財政年度，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117,230,000元（二零一三年：約港幣62,000,000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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四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，全體董事於截至二零一四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。

## 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，於本公佈日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

## 遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一四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。於年內，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之股東大會，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。周思先生由二零一四年一月二十一日起辭任本公司主席。董事會迄今仍未選出及委任本公司主席。主席之所有職責及職務暫時由本公司副主席代行。然而，副主席因需處理其他事務而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」）。彼已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二零一四年股東週年大會。

根據守則條文第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。有關會議已安排於二零一四年八月二十七日舉行。然而，副主席因需處理與本集團最終控股有關之重要事務而未能出席。儘管如此，本公司之獨立非執行董事可不時直接向副主席表達見解。本公司將確保獨立非執行董事與副主席之間有充份溝通。

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。

## 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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，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、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十二月三十一日止年度之經審核業績，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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會全部成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為葛根祥先生（主席）、朱武祥先生、陳旭翔先生、宋立水先生及陳進思先生。

## 本公司核數師有關初步公佈之工作範圍

本公司核數師同意，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績初步公佈所載有關綜合損益表及綜合財務狀況表之數字，與本集團本年度之綜合財務報表初稿所載數額相符一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，本公司核數師並不就初步公佈作出任何保證。

## 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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，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）、陳旭翔先生、宋立水先生、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人選、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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生（主席）、葛根祥先生、錢旭先生、遇魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。

## 刊登業績公佈及年報

本業績公佈於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零一四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，二零一五年三月三十日

於本公佈日期，本公司之董事會包括十二名董事，其中，于力先生、錢旭先生、姜新浩先生、蕭健偉先生、遇魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生為執行董事；而葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生為獨立非執行董事。