

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

截至二零一五年六月三十日止六個月之收入增加約港幣81,390,000元，與截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣65,900,000元比較，增幅約為123.51%。

截至二零一五年六月三十日止六個月之毛利增加約港幣52,050,000元，與截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣61,680,000元比較，增幅約為84.39%。

截至二零一五年六月三十日止六個月之本公司股東應佔綜合溢利增長約港幣285,220,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月則為虧損約港幣92,320,000元，主要是由於二零一五年上半年出售附屬公司之收益、視作出售一間聯營公司部分權益之收益及營運持續改善所致。

期內每股基本及攤薄盈利分別為2.86港仙及2.80港仙。

於二零一五年六月三十日之每股資產淨值約為港幣0.641元。

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	147,290	65,896
銷售及服務成本		(33,563)	(4,214)
毛利		113,727	61,682
其他收入及收益淨額	4	26,860	15,896
投資物業之公平值收益淨額		4,552	—
出售附屬公司之收益		202,241	—
視作出售一間聯營公司部分權益之收益		33,957	—
銷售開支		(4,926)	(10)
行政開支		(97,875)	(86,123)
其他開支		(4,587)	(28,023)
財務費用	5	(85,001)	(55,544)
分佔溢利及虧損：			
合營企業		905	(1,405)
聯營公司		6,899	(710)
除稅前溢利／(虧損)	6	196,752	(94,237)
所得稅	7	(4,582)	(495)
期內溢利／(虧損)		<u>192,170</u>	<u>(94,732)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		192,898	(92,321)
非控股權益		(728)	(2,411)
		<u>192,170</u>	<u>(94,732)</u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本	9	<u>2.86港仙</u>	<u>(1.42)港仙</u>
攤薄		<u>2.80港仙</u>	<u>(1.42)港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>192,170</u>	<u>(94,732)</u>
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之項目：		
除零所得稅後可供出售股本投資之公平值變動	(37,718)	—
換算海外業務匯兌差額	2,851	(77,049)
分佔其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(2,161)	(22,868)
聯營公司	<u>(9,231)</u>	<u>165</u>
期內除零所得稅後其他全面虧損	<u>(46,259)</u>	<u>(99,752)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>145,911</u></u>	<u><u>(194,484)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	146,366	(189,959)
非控股權益	<u>(455)</u>	<u>(4,525)</u>
	<u><u>145,911</u></u>	<u><u>(194,484)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,005,311	887,181
投資物業	10	5,020,228	5,209,917
預付土地租金		20,861	250,112
商譽		62,769	212,650
於一間合營企業之投資		547,446	451,072
於一間聯營公司之投資		482,698	478,365
可供出售股本投資		96,983	3,541
已付於一間合營企業之投資之按金		–	138,601
已付收購一幢樓宇之按金		–	135,642
預付款項、按金及其他應收款項		7,557	53,321
非流動資產總值		<u>7,243,853</u>	<u>7,820,402</u>
流動資產			
持作出售物業		101,509	101,471
存貨		1,096	1,253
應收賬款	11	20,559	13,085
預付款項、按金及其他應收款項		202,921	80,806
應收一間合營企業款項		125,556	295,537
應收一間聯營公司款項		38,190	–
應收關連人士款項		1,054	1,023
受限制現金		820,359	927,154
現金及現金等價物		1,356,917	314,602
流動資產總值		<u>2,668,161</u>	<u>1,734,931</u>
流動負債			
應付賬款	12	87,420	73,115
其他應付款項及應計款項		283,898	257,121
應付一間合營企業款項		–	4,163
應付關連人士款項		129	11,340
銀行及其他借款		1,567,540	844,985
可贖回股本工具		638,597	638,287
應付所得稅		5,249	8,226
賠償及訴訟撥備		510,671	513,096
流動負債總額		<u>3,093,504</u>	<u>2,350,333</u>
流動負債淨額		<u>(425,343)</u>	<u>(615,402)</u>
資產總值減流動負債		<u>6,818,510</u>	<u>7,205,000</u>

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
應付關連公司款項		238,194	238,095
銀行借款		1,004,350	1,459,417
可換股債券	13	411,029	391,219
界定福利計劃		15,096	15,089
遞延稅項負債		681,253	789,212
		<u>2,349,922</u>	<u>2,893,032</u>
非流動負債總額		2,349,922	2,893,032
資產淨值		4,468,588	4,311,968
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	676,659	675,059
儲備		3,660,573	3,486,778
		<u>4,337,232</u>	<u>4,161,837</u>
非控股權益		131,356	150,131
		<u>4,468,588</u>	<u>4,311,968</u>
權益總額		4,468,588	4,311,968

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一五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二零一四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：

香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂本
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂本

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地產發展及租賃、提供相關管理服務及於中華人民共和國（「中國」）北京經營一間酒店；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／虧損之計量方式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、出售投資之收益／虧損、外匯差額及其他未分配收益以及總部及公司開支。

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 二零一五年 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 二零一五年 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 二零一五年 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
分部收入：						
向外部客戶銷售	26,333	-	120,957	65,896	147,290	65,896
投資物業之公平值收益淨額	-	-	4,552	-	4,552	-
	26,333	-	125,509	65,896	151,842	65,896
對賬：						
銀行利息收入					12,154	4,518
其他利息收入					8,226	11,357
出售附屬公司之收益					202,241	-
視作出售一間聯營公司 部分權益之收益					33,957	-
外匯差額淨額					3,125	-
未分配收益					3,355	21
收入、其他收入及收益淨額					414,900	81,792

	物業業務		物流業務		合計	
	截至 二零一五年 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 二零一五年 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 二零一五年 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
分部業績：						
本集團	6,428	(397)	35,889	39,941	42,317	39,544
分佔溢利／(虧損)：						
合營企業	-	1,751	905	(3,156)	905	(1,405)
聯營公司	-	(710)	6,899	-	6,899	(710)
	<u>6,428</u>	<u>644</u>	<u>43,693</u>	<u>36,785</u>	<u>50,121</u>	<u>37,429</u>
對賬：						
銀行利息收入					12,154	4,518
其他利息收入					8,226	11,357
出售附屬公司之收益					202,241	-
視作出售一間聯營公司 部分權益之收益					33,957	-
外匯差額淨額					3,125	-
未分配收益					3,355	21
公司及未分配開支					(31,426)	(92,018)
財務費用					(85,001)	(55,544)
除稅前溢利／(虧損)					<u>196,752</u>	<u>(94,237)</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	<u>2,068,400</u>	<u>2,712,734</u>	<u>5,252,887</u>	<u>5,022,266</u>	<u>7,321,287</u>	<u>7,735,000</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>2,590,727</u>	<u>1,820,333</u>
資產總值					<u>9,912,014</u>	<u>9,555,333</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（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，呈列地區資料不會為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

於截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團並無客戶為本集團之收入總額貢獻逾10%。

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(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）。

本集團之收入、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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收入		
租金收入總額	91,768	64,442
酒店業務所賺取之服務費	48,359	—
管理費用	7,163	1,454
	<u>147,290</u>	<u>65,896</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	12,154	4,518
其他利息收入	8,226	11,357
外匯差額淨額	3,125	—
其他	3,355	21
	<u>26,860</u>	<u>15,896</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	52,739	33,053
可換股債券之利息	12,344	9,396
可換股債券之應計利息 (附註13)	19,918	13,056
提早贖回可換股債券之虧損	-	39
	<u>85,001</u>	<u>55,544</u>

6. 除稅前溢利／虧損

本集團之除稅前溢利／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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	6,698	3,681
已提供服務成本	26,865	533
折舊*	15,575	1,093
預付土地租金攤銷	2,736	3,607
以權益結算之購股權開支#	20,243	56,815
外匯差額淨額	<u>(3,125)</u>	<u>15,091</u>

* 折舊港幣10,239,000元乃計入簡明綜合損益表之「銷售及服務成本」內。

以權益結算之購股權開支港幣20,243,000元乃計入簡明綜合損益表之「行政開支」內(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣45,123,000元計入「行政開支」，而港幣11,692,000元則計入「其他開支」)。

7. 所得稅

由於本集團於兩個期間內均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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	6,853	495
遞延	(2,271)	-
	<u>4,582</u>	<u>495</u>

8. 股息

本公司董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派發任何股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

9. 本公司股東應佔每股盈利／虧損

期內每股基本盈利／虧損金額乃根據本公司股東應佔未經審核期內溢利港幣192,898,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：本公司股東應佔未經審核期內虧損港幣92,321,000元）及期內已發行普通股加權平均數6,755,647,783股（截至二零一四年六月三十日止六個月：6,479,136,425股）計算。

截至二零一五年六月三十日止期間之每股攤薄盈利金額乃根據本公司股東應佔期內溢利（經調整以反映於期初或授出日期（以較後者為準）行使所有具攤薄作用之購股權之影響）計算。由於期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。由於期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有反攤薄影響，因此本公司並無對呈列之截至二零一四年六月三十日止期間之每股基本虧損金額作出調整。

10. 投資物業

除位於中國天津及北京之若干投資物業因本公司董事認為已出現公平值重大變動而於截至二零一五年六月三十日止六個月內進行重估外，於二零一五年六月三十日之餘下投資物業之公平值乃經參考該等投資物業於二零一四年十二月三十一日之公平值按所報之公開市值達致，原因為本公司董事認為於截至二零一五年六月三十日止六個月內該等投資物業公平值並無出現任何重大變動。

11. 應收賬款

本集團於二零一五年六月三十日及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本集團酒店業務所產生之應收租金收入。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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	14,262	11,362
一至三個月	<u>6,297</u>	<u>1,723</u>
	<u>20,559</u>	<u>13,085</u>

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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	6,882	24,347
一至兩個月	1,019	623
兩至三個月	446	454
一年以上	79,073	47,691
	<u>87,420</u>	<u>73,115</u>

賬齡一年以上之應付賬款指一間附屬公司應付若干工程承建商之建築費。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

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月有尚未轉換之可換股債券，有關概要資料載列如下：

	PAG可換股債券
發行日期	二零一四年二月十二日
到期日	二零一九年二月十一日
可換股債券持有人之贖回選擇權	發行日期第三週年後之任何日子
原本金額	人民幣490,510,000元
票息率	4%
每股本公司普通股之換股價(港幣)	0.74

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。

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，可換股債券乃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：

	總額 (未經審核) 港幣千元
尚未轉換本金額	
於二零一五年一月一日及二零一五年六月三十日	<u><u>628,196</u></u>
負債部分	
於二零一五年一月一日	391,219
估算利息開支(附註5)	19,918
匯兌調整	<u>(108)</u>
於二零一五年六月三十日	<u><u>411,029</u></u>
權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)	
於二零一五年一月一日及二零一五年六月三十日	<u><u>247,321</u></u>

14. 股本

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
--	----------------------------------	-----------------------------------

法定：

10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
--------------------------------	------------------	------------------

已發行及繳足：

6,766,587,849股 (二零一四年十二月三十一日： 6,750,587,849股) 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>676,659</u>	<u>675,059</u>
------------------------------------------------------------------	----------------	----------------

期內，本公司已發行股本之交易概要如下：

	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
於二零一五年一月一日	6,750,587,849	675,059
已行使購股權 (附註)	<u>16,000,000</u>	<u>1,600</u>
於二零一五年六月三十日	<u>6,766,587,849</u>	<u>676,659</u>

附註： 期內，5,000,000份、5,000,000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0.465元及港幣0.574元行使，總現金代價（扣除開支前）為港幣7,819,000元。

15. 出售附屬公司

出售智健有限公司及其附屬公司（「智健」）及Rayport Limited及其附屬公司（「Rayport」）全部股權之交易詳情概列如下：

	智健 港幣千元	Rayport 港幣千元	總額 港幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	13,802	–	13,802
投資物業	345,760	–	345,760
無形資產	17	–	17
商譽	149,881	–	149,881
預付土地出讓金	236,320	–	236,320
可供出售股本投資	3,591	–	3,591
應收賬款	170	–	170
預付款項、按金及其他應收款項	25,403	47,900	73,303
應收關連公司款項	3,801	–	3,801
應收一間聯營公司款項	–	23,400	23,400
現金及現金等價物	31,502	23	31,525
遞延稅項負債	(108,441)	–	(108,441)
應付賬款	(331)	–	(331)
應計款項及其他負債	(8,747)	(7)	(8,754)
應付關連公司款項	(9,001)	–	(9,001)
其他貸款	(7,257)	–	(7,257)
應付一間同系附屬公司款項	(360,672)	–	(360,672)
應付一間中介控股公司款項	(62,768)	(23,400)	(86,168)
	253,030	47,916	300,946
非控股權益	(18,320)	–	(18,320)
	234,710	47,916	282,626
已變現匯兌波動	1,602	(350)	1,252
	236,312	47,566	283,878
出售附屬公司之收益	171,688	57,611	229,299
減：就與一間聯營公司之出售交易之 未變現部分	(27,058)	–	(27,058)
已於損益確認之出售附屬公司之收益	144,630	57,611	202,241
	<u>408,000</u>	<u>105,177</u>	<u>513,177</u>
支付方式：			
現金	408,000	–	408,000
CAQ Holdings Limited之股份 (可供出售股本投資)	–	105,177	105,177

有關上述出售交易之進一步詳情載於「管理層討論及分析」一節。

16. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購一間聯營公司	-	137,260
向一間合營企業出資	1,318,433	1,423,974
興建倉庫	107,266	228,786
資本承擔總額	<u>1,425,699</u>	<u>1,790,020</u>

17. 報告期後事項

於二零一五年七月二十二日，中國滙盈食品（控股）有限公司（「滙盈食品」，本集團之全資附屬公司）、中國滙盈食品冷鏈（控股）有限公司（「滙盈冷鏈」，滙盈食品之全資附屬公司）與Maple Garden Group Limited（「Maple Garden」，由本公司執行董事洪任毅先生間接擁有之公司）訂立認購協議，據此，滙盈冷鏈同意發行合共323,171股新發行股份（「認購股份」），而滙盈食品及Maple Garden同意認購分別78,171股及245,000股認購股份（「認購事項」）。滙盈食品進行認購事項之代價為6,877,874美元，將於認購事項完成（「完成」）時部分透過實物注資支付，部分以現金支付。Maple Garden進行認購事項之代價為21,556,239美元，將以現金支付。於完成後，本集團於滙盈冷鏈之股權將由100%被攤薄至51%，不會造成滙盈冷鏈之控制權變動。於本公佈日期，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日期為二零一五年七月二十二日及二零一五年七月二十三日之公佈。

管理層討論及分析

於截至二零一五年六月三十日止六個月（「二零一五年期間」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣192,900,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月（「二零一四年期間」）則錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣92,320,000元。本公司股東應佔綜合溢利增加，主要源於二零一五年上半年出售附屬公司之收益、視作出售一間聯營公司部分權益之收益及業務持續改善。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基建業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團現時透過兩個主要營運平台中國物流及滙盈食品分別經營1) 電子商貿及保稅倉儲及2) 冷鏈物流兩大核心業務：

1. 中國物流

中國物流基礎設施（控股）有限公司（「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 Investment Limited（「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。

中國物流現時之計劃可出租面積約為820,807平方米，而營運中之已完成可出租面積約為248,607平方米。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)	於六月三十日之 出租率		主要租戶
					(%)	(%)	
					二零一五年	二零一四年	
北京北建通成國際物流有限公司 (「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)
北建(上海) 倉儲有限公司 (「上海外高橋」)	浦東區東北部浦 東新區高橋鎮	100	211,985	211,985	92.15	80.17	日本通運、Kintetsu Express、 商船三井物流、三運物流、 大昌行等
天津萬士隆國際 物流有限公司 (「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	94.41	96.4	Kintetsu Express、日本通運、 嘉里物流、中遠
天域萬隆物流(天津) 有限公司 (「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			<u>820,807</u>	<u>248,607</u>			

* 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，於第二期落成時承租第二期共22,000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十月三十日前取得第一期之土地，預期於施工後十二個月內落成，總建築面積將約為356,200平方米，其中約93.23%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) 上海外高橋項目包括23個倉庫。於二零一五年六月三十日，可出租面積之出租率約為92.15%。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.48元（日租範圍介乎每平方米人民幣1.3元至人民幣2.2元）。預計該項目之出租率於二零一五年及二零一六年可維持於相同水平。然而，鑑於Global Logistics Properties Ltd（國內最大物流業者）將於二零一五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) 天津萬士隆之倉庫為天津濱海國際機場之唯一保稅倉庫，獨有地位確保出租率高企及獲得穩定收入。於二零一五年六月三十日，可出租面積之出租率為94.41%，除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.65元（日租範圍介乎每平方米人民幣0.9元至人民幣2元）。
- (d) 天域萬隆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，佔用第一期全部11,700平方米面積，除營業稅前平均日租約為每平方米人民幣0.86元。於二零一五年四月二十三日，本集團接獲順豐速運之意向書，據此，順豐速運同意全面承租第二期約22,000平方米的倉庫，相應租約訂金已經收訖，計劃除營業稅前日租約為每平方米人民幣1.08元。
- (e) 於二零一五年期間，本集團已隨出售智健有限公司（北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）之中介控股公司）出售其於陸港之全部權益。

除上述者外，二零一五年上半年承擔之其他新投資包括：

- (a) 於二零一五年六月十五日，本集團與北京江河源控股有限公司（「北京江河源」）就收購一幅位於湖北省武漢市之土地及興建面積約115,300平方米之倉儲設施訂立協議，代價為人民幣311,940,000元。按照國家規劃，武漢將發展成為華中之國際物流樞紐。本集團有意發展成為中國物流業領導者之一，而作為全國物流設施網絡之投資者、發展商及營運商，該項投資乃本集團繼成功於北京、上海等一線城市建立物流設施網絡後，進軍華中市場之重要良機。該項投資將增加本集團發展中網絡之策略性據點。鑑於華中經濟持續增長，本集團相信有關投資將為本集團貢獻理想收入、溢利及現金流。

- (b) 於二零一五年六月二十四日，北建通成訂立合資合同成立新合資公司，以投資於天津港項目。天津港項目將佔地合共約394,000平方米，並將分兩期發展。第一期位於天津自由貿易試驗區（「天津自貿區」），將佔地約176,000平方米。該土地將發展為一幢綜合大樓，包括約20,000平方米之普通倉儲設施、約14,000平方米之保稅冷凍倉儲設施、約9,700平方米之海關管理保稅倉、約8,000平方米之辦公室及約4,600平方米之集裝箱貨場。第二期位於天津自貿區外，毗鄰第一期土地，佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先被收購，而第二期土地之收購有待新合資公司落實。

2. 滙盈食品

本集團另一發展重點為建立全國性之冷凍倉庫設施。中國滙盈食品(控股)有限公司(「滙盈食品」)為本集團之物流基建平台,專門處理食品冷鏈物流。

滙盈食品乃於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司,為本公司之直接全資附屬公司,並為負責發展本集團冷鏈業務之附屬公司之直接控股公司。於二零一五年六月滙盈食品進行內部架構重組後,滙盈食品於英屬處女群島註冊成立三家新附屬公司,以實現本集團冷鏈業務的專業化發展。該等附屬公司為:

- (a) 中國滙盈食品農商城(控股)有限公司—此投資控股平台專門從事農產品交易市場及倉儲設施之投資、發展及營運,擁有衢州通成農業發展有限公司。此公司被視為本集團於冷鏈業務上游資產之投資載體;
- (b) 中國滙盈食品冷鏈(控股)有限公司—此投資控股平台專門從事全國冷凍倉庫及中央廚房設施網絡之投資、發展及營運,於上述內部架構重組完成後擁有天津中漁置業有限公司之60%權益。此公司被視為本集團於冷鏈業務核心資產之投資載體;及
- (c) 中國滙盈食品供應鏈(控股)有限公司—此投資控股平台專門從事與最終用家相關之冷鏈物流業務之投資、發展及營運,包括安全優質食品之銷售及運輸。此公司目前並無投資任何項目,惟被視為本集團於冷鏈業務下游資產之投資載體。

本集團之冷鏈業務將緊握中國對食品安全之需求。此業務覆蓋由源頭至最終用家整條物流鏈,可於日後達致最佳成本控制,盡量提高本集團之穩定銷售及租金收入與現金流。

滙盈食品現時之可出租面積合共為92,600平方米。詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 設施類型 (%)	可出租面積 (平方米)	預計落成日期	主要租戶
天津中漁置業有限公司 (「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	已落成，預期於 二零一五年九月啟用	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 二零一五年八月啟用	Quzhou Fruit and Vegetable Association， Quzhou Counsel of Dry Grocery
總計			<u>92,600</u>		

- (a) 天津中漁為本集團發展水產之平台，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，預期於二零一五年九月啟用。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。待將進一步磋商之其他商業條款落實後，張俊青先生（一名個人，為天津中漁之20%少數股東）願意承租第一期全期，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%。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) 衢州通成與衢州市人民政府合作經營一個新發展綜合項目，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物業內達成之所有交易收取1%佣金收入。第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用。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144,276平方米，包括商舖約87,401平方米、冷凍倉庫約20,040平方米、一般倉庫約23,974平方米、物流分配區約2,139平方米及酒店約10,722平方米。然而，該等設施須待地方政府最終審批。

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) 廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」）：廣州光明擁有光明廣場99%權益。光明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星滙電影城及摩登百貨後，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90.65%。

- (b) 北京金都假日飯店有限公司（「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之擁有人。該酒店於北京為商務旅客提供333間裝潢華麗之客房，位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，二零一五年期間之平均客房入住率約為77.96%。該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. 本集團亦擁有其他有價值投資，包括：

- (a) 北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」，聯交所股份代號：2389，前稱正峰集團有限公司）：本集團於二零一四年收購北控醫療健康20.86%股權，成為其單一大股東。於二零一五年五月二十七日完成配售北控醫療健康新股份後，本集團持有其15.75%股權，維持單一大股東地位。北控醫療健康已完成多項醫療相關收購，正式轉營醫療、健康及養老相關基建發展業務。本集團相信中國醫療行業將迅速發展，投資北控醫療健康可望為本集團帶來豐厚回報。本集團於北控醫療健康之投資分類為於聯營公司之權益，採用權益會計法入賬。
- (b) CAQ Holdings Limited（「CAQ」）（澳洲證券交易所：CAQ）：透過注入海口安基實業發展有限公司（「海口安基」，本集團擁有其40%股權）以換取CAQ之83,000,000股新股份，相當於CAQ約12.67%股權。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，可於中國發展網上鑽石銷售業務。鑑於中國之鑽石銷售大增，年增長率超過40%，本集團相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本集團及其股東整體受惠。

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。然而，礙於物流基建不足，中國的物流成本一直居高不下，水平遠高於南韓、日本、歐美多國，甚至巴西、印度等發展中國家。物流成本高昂影響整個零售市場以至國家經濟發展。因此，中國政府一再強調物流業對於國家的重要性。繼二零一四年公佈《物流業發展中長期規劃（2014-2020年）》（當中載述目標到二零二零年，要基本建立布局合理、技術先進、便捷高效、綠色環保、安全有序的現代物流服務體系）後，國務院於二零一五年五月出台《關於大力發展電子商務加快培育經濟新動力的意見》，提出推動傳統商貿流通企業發展電子商務、支援物流配送終端及智慧物流平台建設等諸多扶持舉措。同月，商務部推出《「互聯網+流通」行動計劃》，銳意加快互聯網與流通產業的深度融合。受惠於國家大力支持，中國的物流業已經進入快速發展階段，當中以物流基建的發展尤其迅速。

中國的食品安全是另一個受到高度關注的問題。隨着經濟發展和人均收入上升，民眾對食品安全和食品品質的要求越來越高。作為維持食品品質的重要一環，冷鏈物流設施面對的需求和要求均不斷提升。然而，中國目前仍然存在冷鏈物流設施不足和素質參差的問題。中國現有設施大多為高耗能、低處理量之舊式設施，每年因此腐壞廢棄的食品數以百萬噸計。有見於市場冷鏈設施供不應求的問題日益嚴峻，本集團將抓緊此龐大的市場機會，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、農產品及牲畜食品之採購、生產、加工、包裝、儲存、運輸及銷售。本集團將循序漸進，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。基於對現代化冷鏈物

流之需求強勁，市場普遍相信投資於冷凍倉庫可帶來具吸引力之投資回報。鑑於中國冷鏈設施市場內缺乏傑出優秀的領先企業，本集團有信心可在市場取得重要席位。

本集團的核心業務目前集中於中國物流業重鎮，如天津、北京及上海等。受惠於國家《京津冀協同發展規劃綱要》（當中載述京津冀三地將達到交通一體化），預計本集團現有的物流設施將享有更大的地理和交通優勢。本集團矢志於全國各地不斷擴展設施網絡，並已瞄準不同地區（特別是華中地區）作出策略性佈置，把握當地發展帶來的機會。本集團近期於受到國家支持發展將會成為另一個國際物流樞紐的武漢收購土地，並將興建倉儲設施。同時，本集團將繼續提高旗下物流設施之素質，提高服務水平和安全標準。

作為一間擁有多年營運經驗之國營企業，本集團具有核心競爭優勢。首先，本集團在取得土地方面較有優勢。現時地方和地區政府不大樂意提供土地發展物流，原因為有關發展對當地稅收及就業市場之貢獻有限，而且過往曾多次發生以發展物流為名，於低價取得土地後非法更改土地用途之事件。私人企業現時除非願意作出大額稅項及投資承擔，否則難以取得位置優越之土地。本集團作為國營企業，信譽良好，因此能避免取地之苦。其次，憑藉母公司之雄厚背景，本集團可以較容易以較低成本取得發展資金。相比其他私人企業之資金成本介乎8%至10%，本集團現時之平均資金成本約為4.3%，相對低廉。更重要的是，經過多年營運，本集團已累積穩固的客戶群，當中包括各行各業多間大型企業，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，成為寶貴資源。

本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。本集團作為全國物流設施網絡之投資者、發展商及營運商，將目標訂得更高更遠，目前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。

財務回顧

收入及毛利分析

二零一五年期間之收入（扣除營業稅）約為港幣147,290,000元，較二零一四年期間約港幣65,900,000元增加約港幣81,390,000元（或123.51%）。二零一五年期間之毛利約為港幣113,730,000元，較二零一四年期間約港幣61,680,000元增加約港幣52,050,000元（或84.39%）。收入增加主要是由於二零一四年下半年完成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，因而於二零一五年期間將兩者收入於本集團綜合入賬。

本集團資產之收入貢獻包括：

資產名稱	二零一五年期間		二零一四年期間		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 %
上海外高橋	58,516	96.86	52,349	96.93	6,167	-0.07
天津萬士隆	8,354	93.77	8,500	87.72	-146	6.05
天域萬隆	2,188	96.2	-	-	2,188	不適用
陸港	3,540	67.68	5,047	69.06	-1,507	-1.38
光明廣場	26,333	94.02	-	-	26,333	不適用
金都假日飯店	48,359	44.45	-	-	48,359	不適用
本集團	<u>147,290</u>	<u>77.21</u>	<u>65,896</u>	<u>93.6</u>	<u>81,394</u>	<u>-16.39</u>

上海外高橋

二零一五年期間來自上海外高橋之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣58,520,000元，較二零一四年期間約港幣52,350,000元增加約港幣6,170,000元（或11.79%）。收入貢獻增加主要源於上海外高橋可出租面積之出租率由二零一四年六月三十日約80.17%上升至二零一五年六月三十日約92.15%。毛利率因產生額外直接開支（如佣金）而由二零一四年期間約96.93%微跌至二零一五年期間約96.86%。

天津萬士隆

二零一五年期間來自天津萬士隆之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣8,350,000元，較二零一四年期間約港幣8,500,000元減少約港幣146,000元（或1.76%）。收入貢獻減少主要是由於出租率下降所致。於二零一五年六月三十日，天津萬士隆可出租面積之出租率約為94.41%，較二零一四年六月三十日約96.4%微跌約1.99個百分點。然而，毛利率因成本控制加強而由二零一四年期間約87.72%增加約6.05個百分點至二零一五年期間約93.77%。

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。於二零一五年期間，天域萬隆第一期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣2,190,000元，項目全部租出，毛利率約為96.2%。

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（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，二零一五年期間之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣26,330,000元。於二零一五年六月三十日，毛利率約為94.02%，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。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。酒店營運於二零一五年期間之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣48,360,000元，毛利率則為44.45%。平均客房出租率約為77.96%，而客房平均房價則約為每天人民幣550.45元。二零一五年期間之住宿收入約為港幣32,360,000元，而住宿收入毛利率則約為48.04%。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之其他銷售。二零一五年期間之餐飲銷售收入約為港幣9,920,000元，毛利率約為14.10%。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。二零一五年期間提供配套服務之收入約為港幣6,080,000元，而毛利率則約為74.84%。

其他收入及收益淨額

於二零一五年期間，其他收入及收益淨額約為港幣26,860,000元，較二零一四年期間約港幣15,900,000元增加約港幣10,960,000元（或68.93%）。其他收入及收益淨額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)現金結餘增加令利息收入增加約港幣4,500,000元；及(ii)外匯差額擺脫二零一四年期間之虧損約港幣15,090,000元（於「其他開支」中確認），扭轉為二零一五年期間之收益約港幣3,130,000元（於「其他收入及收益」確認）。

出售附屬公司之收益

於二零一五年四月十七日，本集團完成向CAQ出售Rayport Limited（「Rayport」）全部權益。Rayport間接持有海口安基40%股權。作為收購Rayport全部權益之代價，CAQ已發行83,000,000股新股份。於完成後，本集團持有CAQ之12.67%股權，並錄得出售Rayport全部權益之收益港幣57,610,000元。

於二零一五年五月二十九日，本集團完成向北控醫療健康出售智健有限公司（「智健」）全部權益。智健間接持有陸港之82.24%股權。本集團已於二零一五年期間收取現金代價港幣408,000,000元，本集團錄得出售智健全部權益之收益港幣144,630,000元。

視作出售一間聯營公司部分權益之收益

北控醫療健康於二零一五年期間按高於其每股資產淨值之價格配售新股，本集團錄得視作出售北控醫療健康部分權益之收益港幣33,960,000元。

銷售開支

於二零一五年期間，銷售開支約為港幣4,930,000元，主要為酒店業務之銷售開支。

行政開支

於二零一五年期間，行政開支約為港幣97,880,000元，較二零一四年期間約港幣86,120,000元增加約港幣11,760,000元（或13.66%）。行政開支增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)因授出購股權而產生之以權益結算之購股權開支減少約港幣24,880,000元（二零一五年期間：約港幣20,240,000元；二零一四年期間：約港幣45,120,000元）；(ii)金都假日飯店及光明廣場於二零一五年期間之行政開支分別約為港幣18,670,000元及港幣7,270,000元。商業地產業務於二零一四年期間並無產生有關開支；及(iii)馬駒橋物流園及二零一五年期間內開展之其他項目之籌備成本港幣10,700,000元。

其他開支

於二零一五年期間，其他開支約為港幣4,590,000元，較二零一四年期間約港幣28,020,000元減少約港幣23,430,000元（或83.62%）。其他開支減少主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)外匯差額擺脫二零一四年期間之虧損約港幣15,090,000元（於「其他開支」中確認），扭轉為二零一五年期間之收益約港幣3,130,000元（於「其他收入及收益」確認）；及(ii)二零一四年期間產生顧問服務之權益結算購股權開支港幣11,900,000元（二零一五年期間並無產生有關開支）。

財務費用

於二零一五年期間，財務費用約為港幣85,000,000元，較二零一四年期間約港幣55,540,000元增加約港幣29,460,000元（或53.04%）。財務費用主要包括：(i)PAG可換股債券之應計利息及票息分別約港幣19,920,000元及約港幣12,340,000元（二零一四年期間：分別約港幣13,060,000元及港幣9,400,000元）；及(ii)銀行及其他貸款利息約港幣52,740,000元，較二零一四年期間約港幣33,050,000元增加約港幣19,690,000元（或59.58%），增幅與銀行及其他借款由二零一四年六月三十日約港幣15.1億元增長至二零一五年六月三十日約港幣25.7億元相符。

分佔合營企業之溢利

於二零一五年期間，分佔一間合營企業之溢利港幣910,000元完全來自北建通成之貢獻。分佔合營企業之溢利較二零一四年期間之虧損約港幣1,410,000元增加港幣2,320,000元，源於分佔北建通成之溢利增加港幣4,070,000元及並無錄得二零一四年期間分佔廣州光明之溢利港幣1,750,000元之淨影響。北建通成之溢利增加主要源自銀行存款利息收入增加。

分佔一間聯營公司之溢利

於二零一五年期間，分佔北控醫療健康之溢利約為港幣6,900,000元，較二零一四年期間之虧損約港幣710,000元增長約港幣7,610,000元。

資產總值

於二零一五年六月三十日，本集團資產總值約為港幣9,912,010,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣9,555,330,000元增加約港幣356,680,000元（或3.73%）。增加主要源自收取出售智健之代價港幣408,000,000元。

負債總額

於二零一五年六月三十日，本集團負債總額約為港幣5,443,430,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣5,243,370,000元增加約港幣200,100,000元（或3.82%）。增加主要源自二零一五年期間之額外借款淨額約港幣267,490,000元。

權益總額

於二零一五年六月三十日，本公司股東應佔權益總額為港幣4,337,230,000元，較二零一四年十二月三十一日約港幣4,161,840,000元增加約港幣175,390,000元（或4.21%）。增加主要源於二零一五年期間之溢利。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣3,621,520,000元（二零一四年十二月三十一日：約港幣3,333,910,000元），其中包括：(i)約港幣2,571,890,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣411,030,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣638,600,000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32.32%（二零一四年十二月三十一日：約48.52%）。於二零一五年六月三十日之資本負債比率下降主要源於現金結餘增加。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,571,890,000元，其中33.57%、57.55%及8.88%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中逾60.95%須於一年內償還。於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,177,280,000元，其中6.86%、25.52%及67.62%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。

於二零一五年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為86.25%及86.22%（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%）。於二零一五年六月三十日，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。

於二零一五年六月三十日，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1,444,240,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣2,092,150,000元），較去年減少港幣647,910,000元。

或然負債

於二零一五年六月三十日，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39,000,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣42,000,000元）之擔保。

資本開支

於二零一五年期間，本集團已動用約港幣279,480,000元（二零一四年期間：約港幣105,120,000元）作為資本開支，包括物業、廠房及設備以及投資物業，當中包括透過收購附屬公司購入之資產。

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

於二零一五年六月三十日，本集團有本金額約港幣2,178,850,000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。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共聘用601名（截至二零一四年六月三十日止六個月：162名）僱員。僱員增加主要由於綜合商業地產業務所致。於二零一五年期間，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53,510,000元（包括以權益結算之購股權開支約港幣20,240,000元）（截至二零一四年六月三十日止六個月：約港幣60,630,000元（包括以權益結算之購股權開支約港幣45,120,000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

於二零一五年期間，本集團並無重大附屬公司及聯屬公司投資及收購。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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。

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（「企業管治守則」）

董事認為，本公司於截至二零一五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。於截至二零一五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二零一五年六月十五日舉行之股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）。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，且審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一五年股東週年大會。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，全體董事於截至二零一五年六月三十日止六個月均已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守準則所載之必守標準。

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。

截至二零一五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、蕭健偉先生、馮魯寧先生、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之事宜，包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，且認為編製有關業績時已採納適當會計政策及已作出充足披露。

於截至二零一五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。審核委員會成員為葛根祥先生（主席）、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。

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，以及為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。

於截至二零一五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）、陳進思先生、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。

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。

於截至二零一五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。

刊登業績公佈及中期報告

本業績公佈將於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零一五年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站登載。

致謝

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

承董事會命
北京建設（控股）有限公司
公司秘書
蕭健偉

香港，二零一五年八月二十八日

於本公佈日期，執行董事為于力先生、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；而獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。