

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

摘要

截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入較截至二零一四年十二月三十一日止年度約港幣202,980,000元增加約港幣93,590,000元，增幅約為46.11%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利較截至二零一四年十二月三十一日止年度約港幣166,640,000元增加約港幣64,720,000元，增幅約為38.84%。

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度約港幣166,880,000元增加約港幣91,580,000元。

年內每股基本及攤薄盈利分別為3.82港仙及3.80港仙。

於二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績,連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下:

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	296,572	202,983
銷售及服務成本		<u>(65,211)</u>	<u>(36,345)</u>
毛利		231,361	166,638
投資物業之公平值收益淨額		99,344	314,951
出售附屬公司之收益	16	202,241	—
債務重組收益		—	90,585
一間附屬公司議價購買收益		—	58,876
出售一間聯營公司之收益		174,335	—
視作出售一間聯營公司部分權益之收益		46,593	—
其他收入	3	48,091	28,824
銷售及分銷開支		(17,555)	(5,832)
行政開支		(191,747)	(180,004)
賠償撥備淨額		(12,394)	(2,238)
其他開支		(83,013)	(32,006)
財務費用	4	(178,850)	(123,918)
分佔下列項目溢利及虧損:			
合營企業		4,676	(20,440)
聯營公司		<u>(381)</u>	<u>2,773</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	5	322,701	298,209
所得稅	6	<u>(67,118)</u>	<u>(107,199)</u>
年內溢利		<u>255,583</u>	<u>191,010</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		258,454	166,876
非控股權益		<u>(2,871)</u>	<u>24,134</u>
		<u>255,583</u>	<u>191,010</u>
本公司股東應佔每股盈利	8		
基本		<u>3.82港仙</u>	<u>2.52港仙</u>
攤薄		<u>3.80港仙</u>	<u>2.43港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利	<u>255,583</u>	<u>191,010</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)：		
－可供出售股本投資：		
除零所得稅後之公平值變動	(46,682)	－
於損益確認就減值虧損進行之 重新分類調整	18,332	－
－匯兌差額：		
換算海外業務	(184,101)	(72,949)
於下列事項後進行重新分類調整		
－出售附屬公司	2,343	－
－出售一間聯營公司	19,348	－
－分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(20,021)	(24,846)
聯營公司	(20,512)	447
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(231,293)</u>	<u>(97,348)</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>(1,909)</u>	<u>(2,316)</u>
年內除零所得稅後其他全面虧損	<u>(233,202)</u>	<u>(99,664)</u>
年內全面收益總額	<u>22,381</u>	<u>91,346</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	30,523	70,693
非控股權益	<u>(8,142)</u>	<u>20,653</u>
	<u>22,381</u>	<u>91,346</u>
綜合財務狀況表		

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		946,002	887,181
投資物業		5,016,741	5,209,917
預付土地租金		19,763	250,112
商譽		62,769	212,650
於一間合營企業之投資		526,430	451,072
於聯營公司之投資		–	478,365
可供出售股本投資		740,069	3,541
收購業務及於一間合營企業 權益之已付按金		186,482	138,601
收購一項投資物業及一幢樓宇之已付按金		11,932	135,642
預付款項、按金及其他應收款項		5,860	53,321
非流動資產總值		<u>7,516,048</u>	<u>7,820,402</u>
流動資產			
持作出售物業		96,932	101,471
存貨		1,015	1,253
應收賬款	9	14,979	13,085
預付款項、按金及其他應收款項		228,447	80,806
應收合營企業款項		252,962	295,537
應收關連人士款項		736	1,023
受限制現金		277,682	927,154
現金及現金等價物		3,077,743	314,602
流動資產總值		<u>3,950,496</u>	<u>1,734,931</u>
流動負債			
應付賬款	10	141,150	73,115
其他應付款項及應計款項		294,268	257,121
應付合營企業款項		–	4,163
應付關連人士款項		634	11,340
銀行及其他借款		1,807,907	844,985
可贖回可轉換股本工具	11	609,725	638,287
應付所得稅		27,755	8,226
賠償撥備	13	497,329	513,096
流動負債總額		<u>3,378,768</u>	<u>2,350,333</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>571,728</u>	<u>(615,402)</u>
資產總值減流動負債		<u>8,087,776</u>	<u>7,205,000</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
應付關連公司款項		32,160	238,095
銀行借款		224,322	1,459,417
可換股債券	12	413,074	391,219
擔保債券	15	2,258,365	–
界定福利計劃		16,609	15,089
遞延稅項負債		682,562	789,212
		<u>3,627,092</u>	<u>2,893,032</u>
非流動負債總額		<u>3,627,092</u>	<u>2,893,032</u>
資產淨值		<u>4,460,684</u>	<u>4,311,968</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	676,659	675,059
儲備		3,543,761	3,486,778
		<u>4,220,420</u>	<u>4,161,837</u>
非控股權益		<u>240,264</u>	<u>150,131</u>
權益總額		<u>4,460,684</u>	<u>4,311,968</u>

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1.1 呈列及編製基準

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）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該財務報表已按照歷史成本法編製，惟投資物業、界定福利計劃及可供出售股本投資按公平值計量除外。本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二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團可獲得或有權獲得自參與投資對象營運所得可變回報，且有能力運用其對投資對象之權力（即賦予本集團現時主導投資對象相關活動之能力之現有權利）影響該等回報，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

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、開支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投資對象。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。本集團應佔先前於其他全面收益內確認之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：

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香港財務報告準則年度改進
二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

各修訂本之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第19號之修訂本適用於來自僱員或第三方之界定福利計劃供款。該等修訂本簡化了並非按僱員服務年期釐定之供款之會計處理，例如按薪金固定百分比計算之僱員供款。倘供款額與服務年期無關，則實體獲准於提供相關服務期間內將有關供款確認為服務成本之扣減。由於本集團提供之界定福利計劃並無僱員或第三方之供款，故該等修訂本對本集團並無影響。

(b) 二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進於二零一四年一月頒佈，載有多項香港財務報告準則之修訂本。於本年度生效之修訂本詳述如下：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號之綜合計算條件時所作之判斷，包括已綜合計算之經營分部簡述，以及於評估各分部是否相類似時所用之經濟特性。有關修訂本亦澄清，僅在向主要營運決策者報告分部資產與總資產之對賬時，方須披露有關對賬。該等修訂本對本集團並無影響。
- 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」：釐清物業、廠房及設備以及無形資產之重估項目之賬面總額及累計折舊或攤銷之處理方法。由於本集團並無使用重估模型計量該等資產，故該等修訂本對本集團並無影響。
- 香港會計準則第24號「關連人士披露」：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務之實體）為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體之實體須披露就管理服務所產生之開支。由於本集團接受酒店業務管理公司提供之管理服務，故該修訂本對本集團構成影響。

(c) 二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進於二零一四年一月頒佈，載有多項香港財務報告準則之修訂本。於本年度生效之修訂本詳述如下：

- 香港財務報告準則第3號「業務合併」：釐清合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號之範圍內，而範圍豁免僅適用於合營安排本身財務報表之會計處理。該修訂本將按未來適用法應用。由於本公司不屬合營安排，且本集團於年內並無制定任何合營安排，故該修訂本對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」：釐清香港財務報告準則第13號之投資組合例外情況不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（倘適用）範圍內之其他合約。該修訂本將按未來適用法自香港財務報告準則第13號首次應用之年度期間開始時應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之投資組合例外情況，故該修訂本對本集團並無影響。

- 香港會計準則第40號「投資物業」：釐清須使用香港財務報告準則第3號，而非香港會計準則第40號對配套服務之描述（其區分了投資物業與自用物業）以釐定交易屬資產收購或業務合併。該修訂本按未來適用法應用於收購投資物業。由於本集團於年內之投資物業收購不屬於業務合併，該修訂本並不適用，故該修訂本對本集團並無影響。

此外，經參考香港公司條例（第622章）後，本公司已於本財政年度採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈之上市規則有關財務資料披露之修訂。對財務報表之影響主要在於財務報表內若干資料之呈列方式及披露。

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、提供相關管理服務以及酒店業務；及
- (b) 物流業務分部從事提供物流服務，包括倉庫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、財務費用以及總辦事處及公司收入／開支。

分部資產不包括應收合營企業及關連人士款項、受限制現金、現金及現金等價物以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括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、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部收入：						
向外部客戶銷售	154,615	67,420	141,957	135,563	296,572	202,983
投資物業之公平值收益淨額	32,344	-	67,000	314,951	99,344	314,951
	<u>186,959</u>	<u>67,420</u>	<u>208,957</u>	<u>450,514</u>	<u>395,916</u>	<u>517,934</u>
對賬：						
出售附屬公司之收益					202,241	-
一間附屬公司議價購買收益					-	58,876
出售一間聯營公司之收益					174,335	-
債務重組收益					-	90,585
視作出售一間聯營公司 部分權益之收益					46,593	-
銀行利息收入					27,228	8,255
其他利息收入					14,075	18,751
其他未分配收益					6,788	1,818
收入、其他收入及收益淨額					<u>867,176</u>	<u>696,219</u>
分部業績：						
本集團	22,788	13,655	118,920	385,352	141,708	399,007
分佔下列項目溢利／(虧損)：						
合營企業	-	(20,421)	4,676	(19)	4,676	(20,440)
聯營公司	(381)	(1,928)	-	4,701	(381)	2,773
	<u>22,407</u>	<u>(8,694)</u>	<u>123,596</u>	<u>390,034</u>	<u>146,003</u>	<u>381,340</u>
對賬：						
出售附屬公司之收益					202,241	-
一間附屬公司議價購買收益					-	58,876
出售一間聯營公司之收益					174,335	-
債務重組收益					-	90,585
視作出售一間聯營公司 部分權益之收益					46,593	-
銀行利息收入					27,228	8,255
其他利息收入					14,075	18,751
匯兌虧損淨額					(56,964)	(20,096)
其他未分配收益					6,788	1,818
公司及其他未分配開支					(58,748)	(117,402)
財務費用					(178,850)	(123,918)
除稅前溢利					<u>322,701</u>	<u>298,209</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	<u>3,324,477</u>	<u>2,712,734</u>	<u>4,099,739</u>	<u>5,022,266</u>	<u>7,424,216</u>	<u>7,735,000</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>4,042,328</u>	<u>1,820,333</u>
資產總值					<u>11,466,544</u>	<u>9,555,333</u>
分部負債	<u>(726,923)</u>	<u>(721,924)</u>	<u>(162,404)</u>	<u>(91,615)</u>	<u>(889,327)</u>	<u>(813,539)</u>
對賬：						
公司及其他未分配負債					<u>(6,116,533)</u>	<u>(4,429,826)</u>
負債總額					<u>(7,005,860)</u>	<u>(5,243,365)</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（金融工具除外）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

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何單一外部客戶為本集團之年內收入總額貢獻逾10%。

3. 收入及其他收入

收入指(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)。

本集團收入及其他收入之分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入		
租金收入總額	194,384	156,481
酒店業務	96,274	43,925
管理費用	5,914	2,577
	<u>296,572</u>	<u>202,983</u>
其他收入		
銀行利息收入	27,228	8,255
其他利息收入	14,075	18,751
其他	6,788	1,818
	<u>48,091</u>	<u>28,824</u>

4. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	96,621	70,422
可換股債券利息	24,609	21,850
可換股債券應計利息(附註12)	40,696	31,607
擔保債券利息	16,924	-
提早贖回可換股債券之虧損	-	39
	<u>178,850</u>	<u>123,918</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入直接成本	29,500	11,946
酒店業務成本	32,985	24,019
已提供服務成本	2,726	380
折舊*	37,176	15,720
預付土地租金攤銷	3,095	6,753
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	4,869	7,559
出售物業、廠房及設備項目之虧損	41	132
僱員福利開支(包括董事薪酬)：*		
薪金、津貼及實物利益	59,480	50,192
以權益結算之購股權開支**	20,242	55,155
退休金計劃供款	10,327	10,840
界定福利計劃	395	1,045
	<u>90,444</u>	<u>117,232</u>
可供出售投資之減值虧損***	18,332	—
顧問服務之以權益結算購股權開支***	—	11,693
外匯差額淨額***	<u>56,964</u>	<u>20,096</u>

* 折舊及僱員福利開支分別為港幣17,417,000元(二零一四年：港幣8,575,000元)及港幣13,907,000元(二零一四年：港幣10,252,000元)，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」。

*** 該等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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期－中國大陸		
年內支出	35,739	19,427
過往年度撥備不足	(301)	1,116
遞延	<u>31,680</u>	<u>86,656</u>
年內稅項開支總額	<u><u>67,118</u></u>	<u><u>107,199</u></u>

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備（二零一四年：無）。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、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二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一四年：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6,761,162,775股（二零一四年：6,615,956,321股）計算。

截至二零一五年及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(i)本公司股東應佔年內溢利；及(ii)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後之普通股加權平均數計算。由於該等年度內本公司之未轉換可換股債券及一間附屬公司之未轉換可贖回可轉換股本工具對所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該等工具作出調整。

每股攤薄盈利金額乃根據以下資料計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔年內溢利	<u>258,454</u>	<u>166,876</u>
	二零一五年	二零一四年
普通股數目		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,761,162,775	6,615,956,321
購股權對普通股加權平均數之攤薄影響	<u>36,865,438</u>	<u>243,307,113</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,798,028,213</u>	<u>6,859,263,434</u>

9. 應收賬款

本集團於二零一五年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酒店業務房租及服務費。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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一個月內	14,252	11,362
一至三個月	364	1,723
四至六個月	<u>363</u>	<u>-</u>
	<u>14,979</u>	<u>13,085</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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一個月內	100,756	24,347
一至兩個月	1,147	623
兩至三個月	403	454
一年以上	38,844	47,691
	<u>141,150</u>	<u>73,115</u>

賬齡一年以上之應付賬款指一間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，應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

11. 可贖回可轉換股本工具

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。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）。可贖回股份可轉換為中國物流之普通股，而一經轉換，可贖回股份相當於中國物流經擴大股本之35%。

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」，本集團之合營企業）未能於二零一六年九月三十日（「經修訂土地收購限期」）（經訂約各方根據日期為二零一五年九月三十日之補充協議協定）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可按MJQ之選擇權於經修訂土地收購限期（或訂約各方協定之其他日期）後十五個營業日內贖回，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期於二零一六年九月三十日屆滿為止。北建通成於年內透過公開招標拍賣成功投得有關土地使用權，而代價已於二零一五年十一月二十四日悉數支付。

倘中國物流已收之認購所得款項重新分類為權益，則導致視作出售中國物流。

12. 可換股債券

本公司於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度有兩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))	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
可換股債券持有人的贖回選擇權	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)	<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) PAG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，旨在增加營運資金以及鞏固本集團之資本基礎及財務狀況。

配售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。下表概述於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度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 港幣千元	PAG可換股 債券 港幣千元	總額 港幣千元
尚未轉換本金額				
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	14(b)	(1,300)	–	(1,300)
贖回		(650)	–	(650)
於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日 及二零一五年十二月三十一日		<u>–</u>	<u>628,196</u>	<u>628,196</u>
負債部分				
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	14(b)	(1,232)	–	(1,232)
贖回		(611)	–	(611)
應計利息開支	4	11	31,596	31,607
匯兌調整		–	(9,342)	(9,342)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日		–	391,219	391,219
應計利息開支	4	–	40,696	40,696
匯兌調整		–	(18,841)	(18,841)
於二零一五年十二月三十一日		<u>–</u>	<u>413,074</u>	<u>413,074</u>
權益部分（包含在可換股債券權益儲備內）				
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	14(b)	(172)	–	(172)
贖回		(86)	–	(86)
於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日 及二零一五年十二月三十一日		<u>–</u>	<u>247,321</u>	<u>247,321</u>

* 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. 賠償撥備

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	513,096	–
收購一間附屬公司	–	514,243
額外撥備	12,394	2,238
年內和解款項	(4,955)	(3,352)
匯兌調整	(23,206)	(33)
	<u>497,329</u>	<u>513,096</u>
於十二月三十一日	<u>497,329</u>	<u>513,096</u>

附註：於二零一四年七月三十一日，本集團取得廣州光明房產建設有限公司（「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之一個商住複合大樓（「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）。

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，而關涉居民與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，部分關涉居民已針對廣州光明提出訴訟，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。

於達致有關重新安置賠償撥備金額之最佳估計時，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。

14. 股本

股份

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,766,587,849股（二零一四年：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>

於截至二零一五年及二零一四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
配售可換股債券獲轉換時發行股份	(b)	2,000,000	200	1,204	1,404
收購應收款項時發行股份	(c)、(d)	<u>487,166,195</u>	<u>48,717</u>	<u>283,007</u>	<u>331,724</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日		6,750,587,849	675,059	1,694,873	2,369,932
已行使購股權	(a)	<u>16,000,000</u>	<u>1,600</u>	<u>10,229</u>	<u>11,829</u>
於二零一五年十二月三十一日		<u>6,766,587,849</u>	<u>676,659</u>	<u>1,705,102</u>	<u>2,381,761</u>

附註：

- (a) 5,000,000份、6,000,000份及5,000,000份（二零一四年：8,300,000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（二零一四年：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7,819,000元（二零一四年：港幣8,489,000元）。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,600,000元（二零一四年：港幣1,830,000元）及港幣6,219,000元（二零一四年：港幣6,659,000元）。此外，於購股權獲行使後，為數港幣4,010,000元（二零一四年：港幣3,982,000元）之款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，債券持有人已按換股價每股港幣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。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於轉換日期當時之賬面總額港幣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，本公司向其同系附屬公司京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）配發及發行433,199,610股本公司新普通股，作為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以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以及日期為二零一四年五月八日之通函。

15. 擔保債券

於二零一五年十一月十二日，利迅有限公司（「利迅」，本公司之全資附屬公司）向多名獨立第三方發行二零一八年到期5.5%利率擔保債券（「二零一八年票據」），本金總額為300,000,000美元。本公司無條件及不可撤回地擔保利迅妥為支付其根據認購協議明確應付之所有款額。

二零一八年票據按5.50厘之年利率計息，須自二零一六年五月十九日起於每年之五月十九日及十一月十九日每半年期末支付。

二零一八年票據可由本集團按相等於提前贖回價格（定義見二零一八年票據之條款及條件）之贖回金額全部而非部分贖回。二零一八年票據亦載有一項條文，列明二零一八年票據持有人可於本公司出現控制權變動（定義見二零一八年票據之條款及條件）時選擇按本金額之101%（連同於贖回日期之應計利息）贖回二零一八年票據。二零一八年票據之進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十三日之公佈。

16. 出售附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，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)
	<u>253,030</u>	<u>47,916</u>	<u>300,946</u>
非控股權益	<u>(18,320)</u>	<u>—</u>	<u>(18,320)</u>
	234,710	47,916	282,626
已變現匯兌波動儲備	<u>1,602</u>	<u>(350)</u>	<u>1,252</u>
	236,312	47,566	283,878
已於損益確認之出售附屬公司之收益 有關與一間聯營公司進行出售交易之 未變現部分	<u>144,630</u>	<u>57,611</u>	<u>202,241</u>
	<u>27,058</u>	<u>—</u>	<u>27,058</u>
	<u>408,000</u>	<u>105,177</u>	<u>513,177</u>
支付方式：			
現金	408,000	—	408,000
可供出售股本投資	<u>—</u>	<u>105,177</u>	<u>105,177</u>

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。

17. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	616,265	–
收購一間合營企業	–	137,260
向一間合營企業出資	–	1,423,974
興建物流設施	499,227	228,786
	<u>1,115,492</u>	<u>1,790,020</u>
資本承擔總額	<u>1,115,492</u>	<u>1,790,020</u>

此外，於二零一五年十二月三十一日，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）為港幣26,106,000元（二零一四年：港幣35,890,000元）。

18. 報告期後事項

於二零一五年十一月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，收購Vision Crystal Limited（持有青島京昌順食品有限公司之80%股權），代價為人民幣40,000,000元。此項目從事於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。冷凍倉庫佔地約6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。該項交易已於二零一六年一月十九日完成。

19. 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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度（「二零一五年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣258,450,000元，而於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」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣166,880,000元。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國從事物流基建業務及提供相關服務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團已形成：1) 電子商貿及保稅倉儲；及2) 冷鏈物流及農產兩大核心業務：

1) 電子商貿及保稅倉儲業務

本集團擁有多個分別位於北京、上海、天津、瀋陽等一、二線城市之物流設施和倉庫，可出租面積合共821,308平方米，當中正在營運之可出租面積達248,022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)	於十二月三十一日 之出租率		主要租戶
					二零一五年	二零一四年	
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	550,690	-	-	-	InterLog、百世滙通、DHL、 中國中鐵、三惠物流等 (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	90.03	94.48	日通、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	24,321	24,321	85.44	96.4	Kintetsu Express、日通、 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	34,312	11,716	100	100	順豐速運(附註2)
總計			821,308	248,022			

* 本集團之合營企業。

附註1：北建通成之租戶已簽訂具法律約束力之意向書。

附註2：順豐速運已承租天域萬隆第一期全期共11,716平方米，並已訂立意向書，於第二期落成時承租第二期全期共22,596平方米。

- (a) 馬駒橋物流園將分三期落成，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。本集團已於二零一五年十一月三日成功取得第一期之土地，預計可發展為擁有可出租面積約291,340平方米之現代化倉庫。潛在租戶已簽訂有關租賃之具法律約束力意向書。目前該項目約300,000平方米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。於二零一五年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為90.03%。於二零一五年財政年度，可出租面積之平均出租率約為90.37%，較二零一四年財政年度約81.54%上升約8.83個百分點。於二零一五年財政年度，除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.42元。此項目於二零一六年之出租率預期將維持於相同水平。然而，鑑於Global Logistics Properties Ltd（國內最大物流業者）即將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唯一保稅倉庫。於二零一五年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為85.44%。於二零一五年財政年度，可出租面積之平均出租率約為93.32%，較二零一四年財政年度約98.73%下跌約5.41個百分點，原因為中國經濟衰退導致進口貨品減少。除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.59元。
- (d) 天域萬隆第一期倉庫已獲順豐速運全面承租，除營業稅前平均日租約為每平方米人民幣0.84元。於二零一五年四月二十三日，本集團與順豐速運訂立意向書，以於第二期倉庫落成時進一步出租第二期倉庫全期約22,596平方米，相應租約訂金已經收訖。除營業稅前日租計劃約為每平方米人民幣1.08元，而第二期預計將於二零一六年十一月前交付予順豐速運。

除上述者外，本集團於二零一五年財政年度承擔之其他新投資包括：

- (a) 於二零一五年六月二十四日，北建通成訂立合資合同，據此將會成立一間新合資公司，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，分兩期發展。第一期位於天津自由貿易試驗區，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，惟毗連第一期土地，將佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先被收購，第二期土地之收購有待新合資公司落實。第一期土地預計將於二零一六年收購。

- (b) 於二零一五年九月二十二日，本集團與多名訂約方訂立一份框架協議，以收購海南達通倉儲有限責任公司（「達通倉儲」）之80%股權。達通倉儲擁有一幅位於海南省海口市澄邁縣之土地（「澄邁土地」），並為其發展商。根據該框架協議，於若干條件達成後，本集團將以代價約人民幣140,100,000元收購達通倉儲之80%股權。達通倉儲會將澄邁土地發展為約50,226平方米之倉庫，並已與一名潛在租戶簽訂意向書全面承租該倉庫。潛在租金收入將約為每天每平方米人民幣0.9元，而每年租金增幅約為3%。海南具有背靠華南腹地、面向東南亞區域國際航運中心和物流中心的戰略定位，緊緊抓住「一帶一路」戰略支點建設和「多規合一」發展的契機，是未來中國綜合運輸體系內的重要地區。此次收購被視為本集團落實全國網絡投資的重要舉措，並能為本集團及股東整體帶來可觀回報。此項收購預計將於二零一六年九月完成。
- (c) 於二零一五年十一月六日，本集團與多名訂約方訂立一份框架協議，以收購和超物流（瀋陽）有限公司（「和超物流」）之80%股權。和超物流擁有一幅位於遼寧省瀋陽市于洪區之土地（「于洪土地」），並為其發展商。根據該框架協議，於所有先決條件達成或獲豁免後，本集團將以不超過約人民幣151,690,000元之代價認購進遠投資有限公司（和超物流之直接控股公司）之新股份及收購其現有股份，從而間接持有和超物流之80%權益。和超物流會將于洪土地發展為約52,422平方米之倉庫（連配套設施）。藉着此次收購，本集團將首次進軍中國東北市場。瀋陽具有優越的交通地理樞紐地位，本集團可以此為中心輻射東北三省之物流市場，把握市場的龐大需求和機遇。此項收購預計將於二零一六年十二月或二零一七年一月完成。

- (d) 於二零一五年十一月十七日，本集團與多名訂約方就收購廈門遜達洪通倉儲有限公司（「廈門遜達」）簽訂股權協議。據此，於若干條件達成後，本集團將以代價約人民幣172,900,000元收購廈門遜達之80%股權。廈門遜達位於福建省廈門市，擁有五座可出租面積合共約79,923平方米之倉庫，已全部租予中國電子商貿業界三大業者。福建省擁有獨特經濟地理位置，為大力發展物流業提供了有利條件，其作為海峽西岸經濟區的主體及海峽兩岸三通的必經之路，在中台兩地加緊貿易合作之前景下，未來擁有龐大的商機。此項收購預計將於二零一六年四月完成。
- (e) 於二零一五年十一月十七日，本集團與多名訂約方就收購眉山遜達洪通倉儲有限責任公司（「眉山遜達」）簽訂股權協議。據此，於若干條件達成後，本集團將以代價約人民幣122,830,000元收購眉山遜達之60%股權。眉山遜達位於四川省眉山市，擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫，其中24,660.36平方米已租予中國電子商貿業界其中一名主要業者。眉山遜達亦擁有一幅未開發土地，面積約為33,333平方米。眉山遜達鄰近成都市，面向龐大的物流設施需求，未來可受惠四川省作為「一帶一路」絲綢之路經濟帶之重要地區帶來之經濟利益。此項收購預計將於二零一六年四月完成。

於上述擬進行交易完成後，電子商貿及保稅倉儲業務之可出售面積將由合共約821,308平方米增加至約1,131,388平方米，將於以後年度為本集團收入作出正面貢獻。

2) 冷鏈物流及農產業務

本集團發展之首要重點為建立全國性之冷鏈物流設施及農產業務及貿易平台作為本集團專門處理食品之中國物流基建平台。

本集團現時擁有合共245,897平方米之冷鏈物流及農產業務可出租面積，詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	設施類型	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 之佔用率		主要租戶
						(%) 二零一五年	(%) 二零一四年	
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	65,525	65,525	-	-	張俊青先生
衢州通成農業發展有限公司 (「衢州通成」)	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	180,372 (附註1)	34,815	100	-	Quzhou Fruit and Vegetable Association、 Quzhou Counsel of Dry Grocery
總計				<u>245,897</u>	<u>100,340</u>			

附註1：衢州通成第一期全期約為34,815平方米，而第二期全期約為145,557平方米。

- (a) 天津中漁將發展為水產貿易平台，第一期面積為65,525平方米，倉儲量約為100,000噸。該項目已竣工，現正待政府驗收。現有約53,000平方米之間置土地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）願意全數承租第一期全期，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。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，過往全年營業額約人民幣52億元。可出租面積達34,815平方米之第一期已全部租出。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145,557平方米，包括商舖約83,293平方米、冷凍倉庫約25,000平方米、一般倉庫約23,000平方米、物流分配區約4,408平方米及酒店約9,856平方米。我們預期項目將於二零一七年六月或之前竣工。

除上述者外，本集團於二零一五年財政年度承擔之其他新投資包括：

- (a) 於二零一五年十一月二十七日，本集團與捷凱投資有限公司訂立一份股份購買協議，據此，本集團將以代價約人民幣40,000,000元收購青島京昌順食品有限公司（「京昌順」）之80%股權。項目公司之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，現時擁有一幅約15,351.5平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。倉庫於二零一五年二月投入運作，出租率一直維持在90%或以上。京昌順位於華東物流樞紐，享有完善的港口設施和交通網絡，收購京昌順乃本集團發展冷鏈物流業務之重要舉措。此項收購已於二零一六年一月完成。

於上述擬進行交易完成後，冷鏈物流及農產業務之可出租面積將由合共約245,897平方米增加至約252,683平方米。

3) 除上述兩項業務外，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」）擁有光明廣場之99%權益。該廣場位於中國廣州市越秀區之北京路購物區，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90.21%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）為本集團之全資附屬公司，擁有北京一間四星級商務休閒酒店，為商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。金都假日飯店位於北京市西城區金融街商業區，地點便利，二零一五年財政年度之平均入住率一直維持於約78.39%。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，原名為「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。於二零一五年財政年度完成配售新股份後，本集團持有北控醫療健康15.14%股權，維持單一大股東地位。北控醫療健康已完成多個醫療相關的收購行動，正式將業務活動轉變至從事發展醫療、健康及養老相關之基建業務。本集團相信於可見未來中國的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可供出售股本投資。

- (b) CAQ Holdings Limited (「CAQ」) (澳洲證券交易所代號：CAQ)：本集團於二零一五年財政年度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)換取CAQ之83,000,000股新股份，相當於CAQ約12.67%股權。海口安基將於中國營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築物，可出租面積共計約87,165平方米，供珠寶及高端產品使用。海口安基亦將於中國發展珠寶電子商貿業務。鑑於中國之珠寶銷售大增，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。本集團於CAQ之投資分類為可供出售股本投資。

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。二零一五年，中國社會物流總額預計可達人民幣220萬億元。然而，礙於物流基建不足，中國的物流成本一直居高不下，對整個零售市場及國家經濟發展帶來一定影響，因此，中國政府多次強調物流業對國家整體之重要性。繼二零一四年公佈《物流業發展中長期規劃(2014-2020年)》後，中國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，中國商務部推出《「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。國家發展和改革委員會發佈的《關於加快實施現代物流重大工程的通知》亦明確表示將加大對重要節點和薄弱環節物流基礎設施項目建設的支援力度，其後又指在「十三五」期間，進一步把物流業作為降成本、補短板，推進供給側結構性改革的重點任務，着力推動物流業創新發展。受惠國家大力支持，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最為迅速。

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愈來愈高。作為維持食品品質的重要一環，市場對冷鏈設施的需求和要求大幅提升。然而，中國現有的冷鏈設施仍然不足且效能欠佳，大多為高能耗、低處理量之舊式設施，每年因此而腐壞之食品數以百萬噸計。根據前瞻產業研究院發表的《2016-2021年中國冷鏈物流行業市場前瞻與投資戰略規劃分析報告》，二零一四年，我國冷鏈物流需求量高達10,488萬噸，但冷鏈物流覆蓋率僅有20%-30%。有見於冷鏈設施供不應求的問題日益嚴峻，本集團有意抓緊此龐大的市場機遇，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。冷鏈物流業發展更被納入二零一六年中央一號文件《中共中央國務院關於落實發展新理念加快農業現代化實現全面小康目標的若干意見》中，成為國家重點發展目標之一。在國家的大力支持下，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、物流相關融資等其他增值服務之網絡。基於對現代化冷鏈物流之需求殷切，市場普遍相信投資於冷凍倉庫可帶來具吸引力之回報。由於中國冷鏈設施市場內缺乏傑出優秀的領先企業，故本集團相信日後可在此市場取得重要一席。

本集團目前的核心業務集中在中國的物流重心地段，包括天津、北京、上海等。受惠於《京津冀協同發展規劃綱要》，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。本集團矢志繼續於全國各地擴展設施網絡，並已瞄準國家對各個地區發展方針作出的策略性佈置。同時，本集團將繼續提高其各個物流設施的質素，提高服務水平和安全標準。

本集團深信作為擁有多年營運經驗之國營企業，本集團具有一定的核心競爭力。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抗拒提供土地發展物流，原因是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。本集團作為信譽良好之國營企業，能避免取地之苦。其次，憑藉母公司之深厚背景，本集團的發展資金成本亦相對較低，相比其他私人企業介乎8%至10%之資金成本，本集團現時之平均資金成本僅約5.5%。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家大型企業，如京東、敦豪國際、嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運等。本集團與客戶保持之穩定關係乃寶貴資源，為新項目提供潛在租戶。

本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。二零一五年，本集團已積極拓展全國物流設施網絡，進軍了福建、四川、海南、山東、遼寧等省份之重點物流城市。未來，本集團將繼續發掘更多具發展潛力的物流節點，積極拓展物流網絡。本集團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。同時，隨着中國政府大力推動「一帶一路」，與多個國家建立各方面的緊密合作，本集團將物色適當的投資機會，把握時機將業務推廣至其他地區。

財務回顧

收入及毛利分析

二零一五年財政年度之收入（扣除營業稅）約為港幣296,570,000元，較二零一四年財政年度約港幣202,980,000元增加約港幣93,590,000元（或46.11%）。二零一五年財政年度之毛利約為港幣231,360,000元，較二零一四年財政年度約港幣166,640,000元增加約港幣64,720,000元（或38.84%）。收入增加主要是由於(i)二零一五年財政年度確認全年收入，而二零一四年八月完成收購金都假日飯店後僅錄得約四至六個月之收入、於二零一四年七月將廣州光明由合營企業重新分類為附屬公司、天域萬隆第一期已於二零一四年九月交付予租戶；(ii)衢州通成帶來新的收入貢獻；及(iii)上海外高橋的收入貢獻增加所致。

本集團資產之收入（扣除營業稅）貢獻包括：

資產名稱	二零一五年財政年度		二零一四年財政年度		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 %
上海外高橋	116,245	96.48	106,815	94.36	9,430	2.12
天津萬士隆	15,937	93.62	17,740	96.57	-1,803	-2.95
天域萬隆	4,330	98.84	1,286	100.00	3,044	-1.16
光明廣場	58,341	85.16	23,494	88.63	34,847	-3.47
金都假日飯店	96,274	47.81	43,925	45.30	52,349	2.51
衢州通成	1,905	100	-	-	1,905	不適用
陸港*	3,540	67.68	9,723	68.87	-6,183	-1.19
本集團	<u>296,572</u>	<u>78.01</u>	<u>202,983</u>	<u>82.09</u>	<u>93,589</u>	<u>-4.08</u>

* 於二零一五年財政年度，本集團在出售智健有限公司（為陸港之中介控股公司）後出售其於陸港之全部權益。

上海外高橋

二零一五年財政年度來自上海外高橋之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣116,250,000元，較二零一四年財政年度約港幣106,820,000元增加約港幣9,430,000元（或8.83%）。收入貢獻增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率因產生之物業代理佣金減少而由二零一四年財政年度約94.36%微升至二零一五年財政年度約96.48%。

天津萬士隆

二零一五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15,940,000元，較二零一四年財政年度約港幣17,740,000元減少約港幣1,800,000元（或10.15%）。收入貢獻減少主要是由於平均出租率下降所致。毛利率因產生額外維修保養成本而由二零一四年財政年度約96.57%下跌至二零一五年財政年度約93.62%。

天域萬隆

於二零一五年財政年度，天域萬隆第一期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣4,330,000元，較二零一四年財政年度約港幣1,290,000元增加約港幣3,040,000元（或235.66%）。收入貢獻增加主要是由於二零一五年財政年度確認全年收入，而二零一四年九月中將倉庫移交順豐速運使用後僅確認約三個半月之收入。毛利率因產生額外維修保養成本而由二零一四年財政年度100%微跌至二零一五年財政年度約98.84%。

光明廣場

光明廣場之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣58,340,000元，較二零一四年財政年度約港幣23,500,000元增加約港幣34,840,000元（或148.26%）。收入貢獻增加主要是由於二零一五年財政年度確認全年收入，而二零一四年財政年度僅確認五個月之收入。毛利率因產生額外物業管理成本而由二零一四年財政年度約88.63%微跌至二零一五年財政年度約85.16%。

金都假日飯店

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。於二零一五年財政年度，酒店營運之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣96,270,000元，毛利率則為47.81%。平均客房出租率約為78.39%，而客房平均房價則約為每天人民幣553.26元。二零一五年財政年度之住宿收入約為港幣61,030,000元，而住宿收入毛利率則約為53.28%。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。二零一五年財政年度之餐飲銷售收入約為港幣21,700,000元，毛利率約為8.19%。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。二零一五年財政年度提供配套服務之收入約為港幣13,540,000元，而毛利率則約為86.66%。

衢州通成

衢州通成一期已於二零一五年八月開業。二零一五年財政年度之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣1,910,000元。由於二零一五年財政年度並無產生任何直接開支，故毛利率為100%。

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全部權益之收益約港幣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全部權益。智健有限公司持有陸港之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，本集團錄得出售收益約港幣144,630,000元。

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。

出售一間聯營公司之收益

本集團就北控醫療健康於二零一五年財政年度由一間聯營公司變為可供出售股本投資錄得公平值變動收益約港幣174,340,000元。

視作出售一間聯營公司部分權益之收益

於二零一五年財政年度，本集團在北控醫療健康完成配售新股份後錄得視作出售收益約港幣46,590,000元。

其他收入

二零一五年財政年度之其他收入及收益淨額約為港幣48,090,000元，較二零一四年財政年度約港幣28,820,000元增加約港幣19,270,000元（或66.86%）。其他收入及收益淨額增加主要源於平均現金結餘增加令利息收入增加約港幣18,970,000元。

銷售及分銷開支

於二零一五年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣17,560,000元，較二零一四年財政年度約港幣5,830,000元增加約港幣11,730,000元（或201.2%）。銷售及分銷開支增加主要是由於二零一五年財政年度確認金都假日飯店之全年開支，而二零一四年財政年度僅確認五個月之開支；另外衢州通成自二零一五年八月十八日開始營運以來產生銷售開支。

行政開支

二零一五年財政年度之行政開支約為港幣191,750,000元，較二零一四年財政年度約港幣180,000,000元增加約港幣11,750,000元（或6.53%）。行政開支增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)二零一五年財政年度確認金都假日飯店及廣州光明之全年員工成本，而二零一四年財政年度僅確認大約五至六個月之開支，員工成本因而增加約港幣18,520,000元；(ii)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34,920,000元（二零一五年：約港幣20,240,000元；二零一四年：約港幣55,160,000元）；(iii)法律及其他專業費用因二零一五年財政年度評估及審閱更多潛在投資機會而增加約港幣17,630,000港元；及(iv)折舊增加約港幣10,620,000元。

賠償及訴訟撥備

二零一五年財政年度之賠償撥備約為港幣12,390,000元，較二零一四年財政年度約港幣2,240,000元增加港幣10,150,000元（或453.13%）。有關撥備乃涉及因興建光明廣場而向受影響居民作出之拆卸及搬遷賠償。

其他開支

二零一五年財政年度之其他開支約為港幣83,010,000元，較二零一四年財政年度約港幣32,000,000元增加約港幣51,010,000元（或159.4%）。其他開支增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)外匯虧損主要因人民幣貶值而由二零一四年財政年度約港幣20,100,000元增加約港幣36,860,000元至二零一五年財政年度約港幣56,960,000元；(ii) CAQ股份投資於年末之公平值變動令二零一五年財政年度產生減值虧損約港幣18,330,000元；及(iii)二零一五年財政年度並無產生顧問服務之權益結算購股權開支，而二零一四年財政年度產生約港幣11,690,000元之有關開支。

財務費用

二零一五年財政年度之財務費用約為港幣178,850,000元，較二零一四年財政年度約港幣123,920,000元增加約港幣54,930,000元（或44.33%）。二零一五年財政年度之財務費用主要包括：(i) PAG可換股債券之應計利息及票息分別約港幣40,700,000元及約港幣24,610,000元（二零一四年：分別約港幣31,610,000元及港幣21,850,000元）；(ii)銀行及其他貸款利息約港幣96,620,000元，其主要因平均借款增加而較二零一四年財政年度約港幣70,420,000元增加約港幣26,200,000元（或37.21%）；及(iii)於二零一五年十一月二十日發行美元債券後產生之利息約港幣16,920,000元。

分佔合營企業之溢利及虧損

於二零一五年財政年度分佔合營企業之收益港幣4,680,000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財政年度之虧損約港幣20,440,000元增加約港幣25,120,000元，主要源自北建通成之銀行存款利息收入增加。

分佔聯營公司之溢利及虧損

於二零一五年財政年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣380,000元，較二零一四年財政年度之收益約港幣2,770,000元減少約港幣3,150,000元。

資產總值

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產總值約為港幣11,466,540,000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1,911,210,000元（或20.00%）。資產總值增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)於二零一五年十一月二十日發行美元債券後收取之所得款項淨額約港幣2,258,370,000元；(ii)投資物業公平值收益約港幣99,340,000元；及(iii)償還銀行貸款約港幣400,000,000元。

負債總額

於二零一五年十二月三十一日，本集團之負債總額約為港幣7,005,860,000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1,762,490,000元（或33.61%）。負債總額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)於二零一五年十一月二十日發行美元債券約港幣2,258,370,000元；(ii)於二零一五年財政年度借款減少淨額約港幣272,170,000元；及(iii)應付關連公司款項減少約港幣216,640,000元。

權益總額

於二零一五年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額約為港幣4,220,420,000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58,580,000元（或1.41%）。本公司股東應佔權益總額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)外匯換算儲備減少；及(ii)二零一五年財政年度之溢利。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣5,313,390,000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2,032,220,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣413,070,000元來自PAG可換股債券；(iii)約港幣609,730,000元來自可贖回股本工具；及(iv)約港幣2,258,370,000元來自美元債券。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券、可贖回股本工具及美元債券總額（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43.89%（二零一四年十二月三十一日：約48.52%）。於二零一五年十二月三十一日之資本負債比率下降主要源於二零一五年十二月三十一日之未償還銀行及其他借款結餘（不包括美元債券）減少。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,032,220,000元，其中43.39%、44.87%及11.74%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中，88.96%須於一年內償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3,355,430,000元，其中46.87%、17.49%及35.64%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，PAG可換股債券之票息率為每年4厘，而美元債券之票息率為每年5.5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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為116.92%及116.89%（二零一四年十二月三十一日：流動比率及速動比率分別約為73.82%及73.76%）。於二零一五年十二月三十一日，本集團已遵守貸款融資協議、PAG可換股債券認購協議及美元債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一五年十二月三十一日，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1,957,960,000元（二零一四年：港幣2,092,150,000元），較去年減少港幣134,190,000元。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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23,000,000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

於二零一五年財政年度，本集團已動用約港幣430,850,000元（二零一四年：約港幣3,020,850,000元）作為資本開支，包括於二零一五年財政年度添置物業、廠房及設備以及投資物業。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約港幣1,115,490,000元，包括以下各項承擔：

- (i) 就天域萬隆（本集團擁有70%權益之附屬公司）第二期之倉庫承擔之未付建築成本約人民幣3,520,000元（相等於約港幣4,210,000元）；
- (ii) 就天津中漁（本集團擁有60%權益之附屬公司）之冷凍倉儲倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣43,570,000元（相等於約港幣51,990,000元）；

- (iii) 就衢州通成（本集團之全資附屬公司）之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣67,080,000元（相等於約港幣82,760,000元）；
- (iv) 本集團將注入達通倉儲項目（本集團之全資附屬公司）之未付注資約人民幣84,090,000元（相等於約港幣100,340,000元）；
- (v) 本集團將注入廈門遜達項目（本集團擁有80%權益之附屬公司）之未付注資約人民幣147,920,000元（相等於約港幣176,500,000元）；
- (vi) 本集團將注入眉山遜達項目（本集團擁有60%權益之附屬公司）之未付注資約人民幣97,830,000元（相等於約港幣116,740,000元）；
- (vii) 本集團將注入京昌順項目（本集團之全資附屬公司）之未付注資約人民幣23,520,000元（相等於約港幣28,060,000元）；
- (viii) 本集團將注入瀋陽項目（本集團擁有80%權益之附屬公司）之未付注資約人民幣163,120,000元（相等於約港幣194,630,000元）；及
- (ix) 就武漢項目之倉庫設施承擔之未付建築成本約人民幣301,940,000元（相等於約港幣360,270,000元）。

外匯風險

本集團主要於中國營運，而其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，進而影響我們的資產淨值。由於本集團現時部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故倘人民幣兌港幣升值／貶值，則本集團

將會錄得資產淨值增加／減少。於二零一五年財政年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率之波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切留意其面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

(a) 於天津港成立新合資公司

於二零一五年六月二十四日，北建通成訂立合資合同，據此將會成立一間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，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，惟毗連第一期土地，將佔地約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。於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關成立一間新合資公司之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十四日之公佈。

(b) 收購達通倉儲之80%股權

於二零一五年九月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份框架協議，以收購達通倉儲之80%股權，代價為人民幣140,092,500元（可按框架協議所載調整機制調整）。此項目位於中國海南省海口市澄邁縣，將發展為面積約50,226平方米之物流倉庫（連配套設施）。於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十二日之公佈。

(c) 收購中國馬駒橋物流園之土地使用權

於二零一五年十一月三日，北建通成於北京市土地整理儲備中心通州分中心組織及舉辦之公開招標拍賣中，成功競投佔地約350.6畝之兩幅土地（「該場址」）之土地使用權，現金代價為人民幣369,888,475元。該場址獲准作倉庫發展用途，土地使用權為期50年。代價已於二零一五年十一月二十四日悉數支付。

(d) 收購和超物流之80%股權

於二零一五年十一月六日，本集團與一名獨立第三方訂立一份框架協議，收購和超物流之80%股權，代價不超過人民幣151,687,360元（可按框架協議所載調整機制調整）。此項目位於中國遼寧省瀋陽市于洪區，將發展為面積約52,422平方米之物流倉庫（連配套設施）。於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月六日之公佈。

(e) 收購廈門遜達之80%股權及眉山遜達之60%股權

於二零一五年十一月十七日，本集團與多名獨立第三方訂立多份協議，據此，海寶收購廈門遜達之80%股權及迅寶收購眉山遜達之60%股權，代價分別約為人民幣172,920,000元及人民幣122,830,000元（兩者均可按協議所載調整機制調整）。廈門項目位於同安工業區，該土地已發展為五座倉庫，可出租面積合共約為81,992平方米。眉山項目位於眉山經濟開發區，該土地已發展為四座倉庫，可出租面積合共約為97,809平方米。於本公佈日期，該等交易尚未完成，並須待若干先決條件達成後方可作實。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十七日之公佈。

(f) 收購京昌順之80%股權

於二零一五年十一月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，收購 Vision Crystal Limited（持有京昌順之80%股權），代價約為人民幣40,000,000元。此項目從事於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。該項交易已於二零一六年一月十九日完成。有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十七日之公佈。

資產押記

於二零一五年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,514,140,000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、收購一項業務及一幢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，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

履行營運收入保證

根據日期為二零一三年三月六日有關收購香港海博國際投資集團有限公司之買賣協議，該等賣方已保證天津萬士隆於由完成日期起計三年內每年之實際營運收入至少為人民幣14,000,000元（「保證金額」），亦已承諾上述三年各年之金額如有不足，將以現金向天津萬士隆彌償及支付。另一方面，倘上述三年各年天津萬士隆之實際營運收入超過保證金額，本公司已承諾向該等賣方支付，或促使天津萬士隆向該等賣方支付所有超出保證金額之款額。天津萬士隆於第二年錄得之實際營運收入約為人民幣13,940,000元，較保證金額少。賣方須向天津萬士隆支付不足之數。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用530名（二零一四年：549名）僱員。於二零一五年財政年度，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93,100,000元（二零一四年：約港幣117,230,000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。管理層及董事會之薪酬委員會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

於截至二零一五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，全體董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度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，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露者除外。

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之意見。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，副主席因需處理其他事務而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。

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。

於截至二零一五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胡野碧先生（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之事宜，包括審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核業績，並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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會成員為全體獨立非執行董事。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，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績初步公佈所載有關本集團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，負責提名及確認經董事會批准之人選、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。

於截至二零一五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。

登載業績公佈及年報

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。本公司二零一五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，二零一六年三月二十四日

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、洪任毅先生及胡野碧先生；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。