

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零一五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	141,030	147,290
銷售及服務成本		(29,952)	(33,563)
毛利		111,078	113,727
其他收入及收益淨額	4	14,735	26,860
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		(6,693)	(4,926)
行政開支		(70,577)	(97,875)
其他開支		(39,890)	(4,587)
財務費用	5	(147,467)	(85,001)
分佔下列項目溢利：			
一間合營企業		16,483	905
聯營公司		-	6,899

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	6	(122,331)	196,752
所得稅	7	<u>(5,965)</u>	<u>(4,582)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>(128,296)</u></u>	<u><u>192,170</u></u>
由以下人士應佔：			
本公司股東		(122,952)	192,898
非控股權益		<u>(5,344)</u>	<u>(728)</u>
		<u><u>(128,296)</u></u>	<u><u>192,170</u></u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本	9	<u><u>(1.82)港仙</u></u>	<u><u>2.86港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.82)港仙</u></u>	<u><u>2.80港仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>(128,296)</u>	<u>192,170</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	(85,050)	(37,718)
換算海外業務匯兌差額	(106,952)	2,851
分佔下列項目其他全面虧損：		
一間合營企業	(10,531)	(2,161)
聯營公司	<u>-</u>	<u>(9,231)</u>
期內除零所得稅後其他全面虧損	<u>(202,533)</u>	<u>(46,259)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>(330,829)</u>	<u>145,911</u>
由以下人士應佔：		
本公司股東	(318,933)	146,366
非控股權益	<u>(11,896)</u>	<u>(455)</u>
	<u>(330,829)</u>	<u>145,911</u>

簡明綜合財務狀況表
二零一六年六月三十日

		二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		926,585	946,002
投資物業	10	5,834,017	5,016,741
預付土地租金		19,173	19,763
商譽		93,106	62,769
於一間合營企業之投資		526,253	526,430
可供出售股本投資		639,076	740,069
就收購業務已付之按金		148,315	186,482
就收購一項投資物業已付之按金		–	11,932
預付款項、按金及其他應收款項		546	5,860
非流動資產總值		<u>8,187,071</u>	<u>7,516,048</u>
流動資產			
持作出售物業		108,884	96,932
存貨		920	1,015
應收賬款	11	20,737	14,979
預付款項、按金及其他應收款項		305,353	228,447
應收一間合營企業款項		247,507	252,962
應收關連人士款項		4,016	736
受限制現金		207,504	277,682
現金及現金等價物		1,929,426	3,077,743
流動資產總值		<u>2,824,347</u>	<u>3,950,496</u>
流動負債			
應付賬款	12	141,045	141,150
其他應付款項及應計款項		297,298	294,268
應付關連人士款項		65,476	634
銀行借款		1,034,783	1,807,907
可換股債券	13	425,550	–
可贖回可轉換股本工具		596,199	609,725
應付所得稅		37,220	27,755
賠償撥備		482,509	497,329
流動負債總額		<u>3,080,080</u>	<u>3,378,768</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>(255,733)</u>	<u>571,728</u>
資產總值減流動負債		<u>7,931,338</u>	<u>8,087,776</u>

		二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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		32,120	32,160
銀行借款		732,490	224,322
可換股債券	13	–	413,074
擔保債券		2,271,697	2,258,365
界定福利計劃		16,241	16,609
遞延稅項負債		735,303	682,562
		<u>3,787,851</u>	<u>3,627,092</u>
非流動負債總額		<u>3,787,851</u>	<u>3,627,092</u>
資產淨值		<u>4,143,487</u>	<u>4,460,684</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	676,659	676,659
儲備		3,224,828	3,543,761
		<u>3,901,487</u>	<u>4,220,420</u>
非控股權益		242,000	240,264
		<u>4,143,487</u>	<u>4,460,684</u>
權益總額		<u>4,143,487</u>	<u>4,460,684</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一六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。編製本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二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報表時使用者一致，惟其後採納由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時作出之會計政策變動（誠如下文附註2所進一步詳述）除外。

本中期簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 會計政策變動及披露

本集團已就本期間之簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合入賬除外情況
香港財務報告準則第11號修訂本 香港會計準則第1號修訂本	收購於共同經營權益之會計處理 披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	釐清可接納折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年 週期之年度改進	多項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本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地產發展及租賃、提供相關管理服務以及中華人民共和國（「中國」）北京之酒店業務；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（即經調整除稅前溢利／虧損之計量方式）評估。經調整除稅前溢利／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公司款項、銀行及其他借款、可贖回可轉換股本工具、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	
	截至 二零一六年 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 二零一六年 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 二零一六年 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
分部收入：						
向外部客戶銷售	65,932	74,692	75,098	72,598	141,030	147,290
投資物業之公平值收益淨額	-	-	-	4,552	-	4,552
	65,932	74,692	75,098	77,150	141,030	151,842

	物業業務		物流業務		合計	
	截至 二零一六年 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 二零一六年 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 二零一六年 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
對賬：						
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
銀行利息收入					13,017	12,154
其他利息收入					1,539	8,226
外匯差額淨額					-	3,125
其他未分配收益					179	3,355
收入、其他收入及收益淨額					<u>155,765</u>	<u>414,900</u>
分部業績：						
本集團	(2,508)	4,784	37,808	37,533	35,300	42,317
分佔下列項目溢利：						
合營企業	-	-	16,483	905	16,483	905
聯營公司	-	-	-	6,899	-	6,899
	<u>(2,508)</u>	<u>4,784</u>	<u>54,291</u>	<u>45,337</u>	<u>51,783</u>	<u>50,121</u>
對賬：						
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
一項可供出售投資之減值虧損					(15,942)	-
銀行利息收入					13,017	12,154
其他利息收入					1,539	8,226
外匯差額淨額					(15,563)	3,125
其他未分配收益					179	3,355
公司及其他未分配開支 財務費用					(9,877)	(31,426)
					<u>(147,467)</u>	<u>(85,001)</u>
除稅前溢利／(虧損)					<u>(122,331)</u>	<u>196,752</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	<u>3,171,971</u>	<u>3,324,477</u>	<u>5,206,944</u>	<u>4,099,739</u>	<u>8,378,915</u>	<u>7,424,216</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>2,632,503</u>	<u>4,042,328</u>
資產總值					<u>11,011,418</u>	<u>11,466,544</u>
分部負債	<u>(700,098)</u>	<u>(726,923)</u>	<u>(193,678)</u>	<u>(162,404)</u>	<u>(893,776)</u>	<u>(889,327)</u>
對賬：						
公司及其他未分配負債					<u>(5,974,155)</u>	<u>(6,116,533)</u>
負債總額					<u>(6,867,931)</u>	<u>(7,005,860)</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

於截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無單一外部客戶為本集團之各個中期期間收入總額貢獻逾10%。

4. 收入、其他收入及收益淨額

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收入(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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
收入		
租金收入總額	95,781	91,768
酒店業務	43,629	48,359
管理費	1,620	7,163
	<u>141,030</u>	<u>147,290</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	13,017	12,154
其他利息收入	1,539	8,226
外匯差額淨額	-	3,125
其他	179	3,355
	<u>14,735</u>	<u>26,860</u>

5. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	39,286	52,739
可換股債券利息	11,621	12,344
可換股債券應計利息 (附註13)	22,077	19,918
擔保債券利息	74,483	—
	<u>147,467</u>	<u>85,001</u>

6. 除稅前溢利／虧損

本集團之除稅前溢利／虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	5,272	6,698
酒店業務成本	24,680	26,865
折舊*	16,614	15,575
預付土地租金攤銷	154	2,736
以權益結算之購股權開支#	—	20,243
一項可供出售投資之減值虧損&	15,942	—
外匯差額淨額	<u>15,563</u>	<u>(3,125)</u>

* 折舊港幣8,890,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣10,239,000元)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元計入截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表之「行政開支」內。

& 此項目計入簡明綜合損益表之「其他開支」內。

7. 所得稅

由於本集團於兩個期間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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	7,393	6,853
遞延	<u>(1,428)</u>	<u>(2,271)</u>
	<u>5,965</u>	<u>4,582</u>

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一五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

期內每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔未經審核期內虧損港幣122,952,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：本公司股東應佔未經審核期內溢利港幣192,898,000元）及期內已發行普通股加權平均數6,766,587,849股（截至二零一五年六月三十日止六個月：6,755,647,783股）計算。

由於對所呈列之每股基本虧損金額而言，尚未行使之購股權並無攤薄影響，而尚未轉換之可換股債券具有反攤薄影響，故截至二零一六年六月三十日止六個月並無就上述各項對每股基本虧損金額作出攤薄調整。

截至二零一五年六月三十日止六個月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可換股債券作出調整。

10. 投資物業

除於報告期內按附註15所述在完成業務收購後購入位於中國廈門、眉山及青島之若干投資物業按收購日期之公平值合共港幣816,612,000元計量外，本集團於二零一六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二零一五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二零一六年六月三十日止六個月該等投資物業之公平值並無出現任何重大變動。

11. 應收賬款

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之應收賬款包括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之房租及服務費。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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	18,584	14,252
一至三個月	2,153	364
四至六個月	-	363
	<u>20,737</u>	<u>14,979</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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	100,702	100,756
一至兩個月	1,032	1,147
兩至三個月	444	403
一年以上	38,867	38,844
	<u>141,045</u>	<u>141,150</u>

賬齡一年以上之應付賬款指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。

13. 可換股債券

本公司於截至二零一六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	由發行日期起計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(港幣元)	0.74

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。

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	
於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	<u>628,196</u>
負債部分	
於二零一六年一月一日	413,074
應計利息開支(附註5)	22,077
匯兌調整	<u>(9,601)</u>
於二零一六年六月三十日	<u>425,550</u>
權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)	
於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	<u>247,321</u>

14. 股本

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>676,659</u>	<u>676,659</u>

期內，本公司之已發行股本並無變動。

15. 業務合併

於本期間所收購附屬公司於其各自收購日期之可識別資產及負債之暫定公平值總額載列如下：

	廈門遜達 港幣千元 (附註a)	眉山遜達 港幣千元 (附註b)	京昌順 港幣千元 (附註c)	總額 港幣千元
已收購資產淨值：				
物業、廠房及設備	3,877	2,022	3,665	9,564
投資物業	357,882	394,560	64,170	816,612
在建工程	-	2,129	-	2,129
應收賬款	2,510	-	411	2,921
預付款項、按金及其他應收款項	276	5,734	245	6,255
應收一間關連公司款項	12,026	-	-	12,026
現金及現金等價物	49,882	27,227	354	77,463
分類為持作出售之非流動資產	5,847	8,786	-	14,633
應付賬款	(54,753)	(566)	-	(55,319)
應付所得稅	(431)	(415)	-	(846)
其他應付款項及應計款項	(13,823)	(27,710)	(80)	(41,613)
應付附屬公司非控股權益款項	(45,697)	(31,988)	-	(77,685)
遞延稅項負債	(17,516)	(36,932)	(11,560)	(66,008)
銀行及其他借款－流動	(19,601)	(19,241)	-	(38,842)
銀行及其他借款－非流動	(100,465)	(116,648)	-	(217,113)
非控股權益	(36,003)	(82,783)	(11,441)	(130,227)
	144,011	124,175	45,764	313,950
收購產生之商譽	9,308	20,132	896	30,336
代價	153,319	144,307	46,660	344,286
支付方式：				
現金	190,583	143,645	26,994	361,222
就收購已付之按金	29,830	29,830	19,666	79,326
	220,413	173,475	46,660	440,548
減：應收非控股權益款項	(67,094)	(29,168)	-	(96,262)
	153,319	144,307	46,660	344,286
現金流出淨額：				
已收購之現金	49,882	27,227	354	77,463
已付現金代價	(190,583)	(143,645)	(26,994)	(361,222)
	(140,701)	(116,418)	(26,640)	(283,759)
自收購以來之貢獻：				
收入	6,211	2,931	129	9,271
溢利／(虧損)	268	(3,920)	(109)	(3,761)
倘於二零一六年一月一日收購之貢獻：				
收入	11,826	9,659	775	22,260
虧損	(1,029)	(5,923)	(651)	(7,603)

附註：

- (a) 於二零一六年四月一日，本集團完成收購廈門遜達洪通倉儲有限公司（「廈門遜達」）之80%股權。此項目經營位於中國福建省廈門市之五座倉庫。
- (b) 於二零一六年四月一日，本集團完成收購眉山遜達洪通倉儲有限責任公司（「眉山遜達」）之60%股權。此項目經營位於中國四川省眉山市之四座倉庫。
- (c) 於二零一六年一月十九日，本集團完成收購青島京昌順食品有限公司（「京昌順」）之80%股權。此項目經營位於中國山東省青島城陽區之冷凍物流倉儲設施。
- (d) 於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，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。
- (e) 應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關連人士款項於收購日期之公平值分別為港幣2,921,000元、港幣6,255,000元及港幣12,026,000元，該等應收款項均並無減值，而合約金額預期可全數收回。

此等收購所產生之交易成本並不重大，已經支銷，並列入損益內之行政開支。

由於本集團正在完成獨立估值，以評估已收購已識別資產之公平值，故因上述收購而產生之商譽港幣30,336,000元乃屬暫定性質，於首個會計年度（由收購日期起計不超過一年）完成時可予調整。

備考資料僅供說明用途，未必反映本集團在假設收購已於中期期初完成之情況下所實際錄得之收入及經營業績，亦不擬作日後業績之預測。

16. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	1,598,393	616,265
興建物流設施	206,451	499,227
資本承擔總額	<u>1,804,844</u>	<u>1,115,492</u>

附註：此外，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34,008,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣26,106,000元）。

17. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年七月四日，本集團與本公司獨立非執行董事陳旭翔先生訂立一份買賣協議，據此，本集團有條件同意購買中東金邊經濟特區有限公司（「中東金邊」）已發行股本之60%以及中東金邊所有義務、責任及債務之60%，代價為178,581,495美元（相等於約港幣1,392,096,328元）。中東金邊擁有並將開發位於柬埔寨Seb Commune、Ta Ches Commune及Chhuk Sor Commune之若干土地，總面積約為11,905,433平方米。
- (b) 於二零一六年六月二十四日，MJQ Investment Limited（「MJQ」，為中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」，本公司之全資附屬公司）所發行35股可贖回可轉換股份（「可贖回可轉換股份」）之持有人）發出轉換通知，將其所持有之可贖回可轉換股份轉換為35股中國物流普通股，轉換日期為二零一六年七月十一日。轉換可贖回可轉換股份後，本集團於中國物流之擁有權權益由100%攤薄至65%，而並無喪失控制權，因此，中國物流繼續入賬列作本集團之附屬公司。就會計而言，因是項交易而產生之視作出售中國物流之收益或虧損將於資本儲備中入賬列作股權交易，然而，由於轉換於本公佈日期前不久生效，故本集團尚未能夠披露視作出售之財務影響。

此外，由於進行轉換，故本集團於二零一六年六月三十日之流動負債淨額港幣255,733,000元將變為流動資產淨值港幣340,466,000元。

- (c) 於二零一六年八月十六日，本集團與北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司之直接控股公司）訂立一份買賣協議，據此，本集團同意購買Bellomonte Limited（「Bellomonte」，北控置業香港當時之全資附屬公司）之全部已發行股本，現金代價為3,000,000美元。Bellomonte之唯一資產為其於Bellomonte S. A.之49%股權，而Bellomonte S. A.為一間於古巴成立之公司，主要業務為建造、開發及管理投資以及其後開發古巴之旅遊設施。直至本財務報表批准日期為止，有關交易仍未完成。

管理層討論及分析

於截至二零一六年六月三十日止六個月（「二零一六年期間」），本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣122,950,000元，而截至二零一五年六月三十日止六個月（「二零一五年期間」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣192,900,000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。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；2) 冷鏈物流；3) 專門批發市場；及4) 商業地產四大核心業務。

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1,002,778平方米，當中正在營運之可出租面積達429,492平方米。詳情如下：

集團公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	可出租面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	於六月三十日之出租率		主要租戶
					(%)	(%)	
					二零一六年	二零一五年	
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	550,690	-	-	-	百世物流、三惠食品物流等 (附註1)
北建(上海)倉儲有限公司（「上海外高橋」）	浦東區東部浦東新區高橋鎮	100	211,985	211,985	91.49%	92.15%	商船三井物流、三運物流、外高橋保稅物流、大昌洋行(上海)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	88.19%	94.41%	澤坤國際、中外運空運、中遠國際航空、UPS、嘉里物流、日本通運等
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)
廈門遜達洪通倉儲有限公司（「廈門遜達」）	廈門市同安區集安路555-563號	80	83,838	83,838	100%	-	亞馬遜、京東等
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司（「眉山遜達」）	眉山市東坡區本草大道南段眉山經濟開發區3-5號	60	97,632	97,632	45.06%	-	亞馬遜等
總計			<u>1,002,778</u>	<u>429,492</u>			

* 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) 馬駒橋物流園為北建通成及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將為華北最大之綜合物流設施。整個項目將分三期落成。本集團已於二零一五年十一月三日取得第一期之土地，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（預期不遲於二零一六年九月底）竣工，惟須視乎取得第二及第三期用地之進度而定。
- (b) 上海外高橋包括23個倉庫。於二零一六年六月三十日，可出租面積之出租率約為91.49%，而二零一六年期間之平均出租率約為88.88%。於二零一六年期間，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，鑑於中國出口表現欠佳，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。於二零一六年六月三十日，可出租面積之出租率為88.19%，而平均出租率約為86.32%。於二零一六年期間，除營業稅前之平均日租約為每平方米人民幣1.63元。出租率下跌與中國出口表現欠佳相符。
- (d) 天域萬隆第一期倉庫已獲順豐速運全面承租，除營業稅前之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。除營業稅前之日租擬定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。

- (e) 於二零一六年四月一日，本集團收購廈門遜達之80%股權。廈門遜達在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共83,838平方米之倉庫，現已租予中國三家大型電子商貿企業。於二零一六年六月三十日，可出租面積之出租率約為100%，而二零一六年期間之平均出租率約為95.95%。
- (f) 於二零一六年四月一日，本集團收購眉山遜達之60%股權。眉山遜達在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,632平方米之倉庫。於二零一六年六月三十日，可出租面積之出租率約為45.06%，而二零一六年期間之平均出租率約為53.54%。眉山遜達亦擁有一幅未開發土地，面積約為33,333平方米。

除上述者外，本集團亦有承擔其他項目，且進展良好。

- (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，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設有一般倉庫設施之綜合大樓。第二期位於天津自貿區外，毗鄰第一期土地，將佔地約218,000平方米。項目第一期之土地將首先獲收購，而第二期土地之收購則有待新合資公司決定。第一期土地預計將於二零一六年九月收購。

- (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，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以代價人民幣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，並已與一名租戶（為中國領先電子商貿企業）簽訂租賃協議全面承租該倉庫。除營業稅前之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%。為完成交易而進行之盡職審查工作現正進行中。預期該項交易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，待先決條件達成或獲豁免後，本集團將以不超過人民幣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，從而收購和超物流之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）。

2) 冷鏈物流

本集團之其中一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施。

本集團現時合共擁有71,600噸可出租倉儲量，詳情如下：

附屬公司名稱	倉庫位置	權益 (%)	計劃 可出租 倉儲量 (噸)	已落成 可出租 倉儲量 (噸)	於六月三十日之出租率		主要租戶
					(%) 二零一六年	(%) 二零一五年	
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	61,600	61,600	1.97	-	-
青島京昌順食品有限公司(「京昌順」)	青島市城陽區夏莊街	80	10,000	10,000	32.48	-	中國水產有限公司

- (a) 天津中漁將發展為水產平台，第一期面積為65,525平方米，倉儲量約為61,600噸。可出租倉儲量於二零一六年六月三十日之出租率約為1.97%，而二零一六年期間之平均出租率約為1.73%。現有約53,000平方米之閒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。於二零一六年六月三十日，第一期之出租率偏低，原因為潛在租戶於天津大爆炸後將卸貨地點改為青島及大連，令需求延遲。於潛在租戶開始將食品卸貨地點改回天津後，出租狀況於二零一六年七月及八月持續改善。
- (b) 於二零一六年一月，本集團從捷凱投資有限公司收購京昌順之80%股權，代價為人民幣40,000,000元。京昌順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10,000噸。可出租倉儲量於二零一六年六月三十日之出租率約為32.48%，而二零一六年期間之平均出租率約為22.77%。冷凍倉庫出租率偏低是受到租戶季節性模式及食品加工法規轉變所影響。

儘管冷鏈物流設施之表現目前未如理想，但情況已持續改善。本集團將盡力進一步改善出租狀況，亦會透過出售表現稍遜之設施及收購表現良好之資產，更改資產組合。

3) 專門批發市場業務

- (a) 衢州通成農業發展有限公司（「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。第一期之可出租面積達34,815平方米，其中29,137米已租出。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。衢州通成亦正在興建第二期，將開發之可出租面積合共約為138,757平方米，包括商舖約61,978平方米、冷凍倉庫約25,000平方米、一般倉庫約11,407平方米、物流分配區約4,408平方米及酒店約35,964平方米，預期將於二零一七年六月或之前竣工。

4) 商業地產業務

- (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。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89.99%。

- (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，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。該酒店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77.44%。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。

業務前景

二零一六年上半年，在宏觀經濟增速放緩和消費需求結構變化的背景下，中國整體物流業維持平穩發展，物流總值為人民幣107萬億元，按可比價格計算，較去年同期增長6.2%，當中電商、冷鏈、快遞和跨境電商等有關日常生活的領域則保持快速增長。

根據商務部頒佈的《2016年上半年中國商貿物流運行報告》，網上零售的銷售值達到人民幣2.2萬億元，較去年同期增長28.2%；實物商品網上零售的銷售值為人民幣1.8萬億元，較去年同期增長26.6%，帶動對電子商務市場各項服務的需求增長。為加快電子商務物流發展，商務部聯同另外五個部門發表《全國電子商務物流發展專項規劃（2016年至2020年）》，提出到二零二零年，基本形成「佈局完善、結構優化、功能強大、運作高效、服務優質的電商物流體系」的中長期發展戰略目標。政策出台後，多個省份隨即推出具清晰目標的發展計劃，令整體電商物流在政策護航下得以迅速發展。

冷鏈物流市場方面，生鮮電商快速發展，但設備製造、技術供應、倉儲和配送等各方面的基礎支援設施仍未發展成熟，不足以應付需求。據統計，中國每年有超過10億噸的易腐食品，近50%的食品需要冷鏈運輸，然而目前冷鏈覆蓋率僅約20%至30%，造成大量浪費。雖然冷凍倉庫總容量顯著增加，但仍不足以應付龐大的市場需求。同時，市場亦存在集中度不高、分佈不均、總體數字化偏低、管理水平落後等問題。有見及此，國務院銳意推出「互聯網+物流」。

為了加快行業升級，國家發展和改革委員會於二零一六年七月發表《「互聯網+」高效物流實施意見》，提出包括構建物流資訊互聯共用體系、提升倉儲配送智能化水準、加強智能冷鏈物流能力建設及發展高效便捷物流新模式等目標。及後，交通運輸部發佈《關於推進供給側結構性改革促進物流業「降本增效」的若干意見》，目標為基本建成經濟便捷、高效優質的交通運輸物流服務體系，促進物流業降本增效。

龐大的市場需求的推動配合多重國家政策，令中國物流業即將迎來更快、更全面的發展。為把握市場機遇，本集團已作出充份的戰略部署，抓緊物流基礎設施和冷鏈物流兩方面的發展潛力。目前，本集團已成功進軍福建、四川、海南、山東及遼寧等省份之重點物流城市，逐步構建全國物流設施網絡。未來，本集團將繼續發掘其他具發展潛力的物流樞紐，作進一步擴充。與此同時，本集團亦會繼續提高其物流設施的素質，提升服務和安全水平。

在冷鏈物流方面，本集團將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，繼而將網絡結合食品加工（中央廚房）、冷鏈運輸等其他增值服務。基於對現代化冷鏈物流的需求強勁，市場普遍相信投資於冷凍倉庫可帶來具吸引力的投資回報。由於中國冷鏈設施市場內缺乏傑出優秀的領先企業，集團有信心可在市場取得重要一席。

本集團乃國有企業，擁有多年的營運經驗，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的貢獻較少，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的事件。除非願意支付高昂稅項及展示投資承擔，否則私人企業現時難以取得位置優越的土地。本集團作為國有企業兼且信譽良好，有能克服上述難題。其次，憑藉母公司的深厚背景，本集團能較易以較低的融資成本為發展提供資金。本集團現時之平均融資成本約為4.96%，相比其他私人企業介乎8%至10%的融資成本相對較低。最重要的是，經過多年營運，本集團已建立穩定的客戶群，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。與客戶保持穩定關係乃本集團的寶貴資源，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。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噸冷凍倉庫倉儲量，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」措施，與多個國家建立更緊密合作關係。本集團將物色適當的投資機會，務求將現有業務拓展至其他地區。

財務回顧

收入及毛利分析

二零一六年期間之收入(扣除營業稅)約為港幣141,030,000元,較二零一五年期間約港幣147,290,000元減少約港幣6,260,000元(或4.25%)。二零一六年期間之毛利約為港幣111,080,000元,較二零一五年期間約港幣113,730,000元減少約港幣2,650,000元(或2.33%)。收入減少主要是由於二零一六年期間平均出租率下跌所致。

資產名稱	二零一六年期間		二零一五年期間		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	55,524	96.62	58,516	96.86	(2,992)	(0.24)
天津萬士隆	7,268	99.83	8,354	93.77	(1,086)	6.06
天域萬隆	2,087	97.60	2,188	96.20	(101)	1.40
廈門遜達	5,416	89.51	-	-	5,416	不適用
眉山遜達	2,430	98.52	-	-	2,430	不適用
天津中漁	291	(60.14)	-	-	291	不適用
青島京昌順	775	4.52	-	-	775	不適用
衢州通成	1,306	83.15	-	-	1,306	不適用
光明廣場	22,304	94.18	26,333	94.02	(4,029)	0.16
金都假日飯店	43,629	43.43	48,359	44.45	(4,730)	(1.02)
陸港*	-	-	3,540	67.68	(3,540)	不適用
本集團	<u>141,030</u>	<u>78.76</u>	<u>147,290</u>	<u>77.21</u>	<u>(6,260)</u>	<u>1.55</u>

* 於二零一五年五月二十九日,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。

電子商貿及保稅物流倉庫

上海外高橋

二零一六年期間來自上海外高橋之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣55,520,000元，較二零一五年期間約港幣58,520,000元減少約港幣3,000,000元（或5.13%）。收入貢獻減少主要是由於平均出租率下跌所致。毛利率由二零一五年期間約96.86%微跌至二零一六年期間約96.62%。

天津萬士隆

二零一六年期間來自天津萬士隆之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣7,270,000元，較二零一五年期間約港幣8,350,000元減少約港幣1,080,000元（或12.93%）。收入貢獻減少主要是由於平均出租率下跌所致。毛利率由二零一五年期間約93.77%上升至二零一六年期間約99.83%。

天域萬隆

二零一六年期間來自天域萬隆第一期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣2,090,000元，較二零一五年期間約港幣2,190,000元減少約港幣100,000元（或4.57%）。毛利率由二零一五年期間之96.2%微升至二零一六年期間約97.6%。

廈門遜達

廈門遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年期間來自廈門遜達之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣5,420,000元。二零一六年期間之毛利率為89.51%。

眉山遜達

眉山遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年期間來自眉山遜達之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣2,430,000元。二零一六年期間之毛利率為98.52%。

冷鏈物流倉庫

青島京昌順

青島京昌順於二零一六年一月十八日完成收購。二零一六年期間來自青島京昌順之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣780,000元。

天津中漁

天津中漁於二零一六年一月二十一日開展業務。二零一六年期間來自天津中漁之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣290,000元。

專門批發市場

衢州通成

衢州通成第一期於二零一五年八月啟用。二零一六年期間來自衢州通成之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣1,310,000元。二零一六年期間之毛利率為83.15%。

商業地產

光明廣場

二零一六年期間來自光明廣場之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣22,300,000元，較二零一五年期間約港幣26,330,000元減少約港幣4,030,000元（或15.31%）。收入貢獻減少主要是由於平均出租率下跌所致。毛利率由二零一五年期間之94.02%微升至二零一六年期間約94.18%。

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。酒店營運於二零一六年期間之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣43,630,000元，較二零一五年期間約港幣48,360,000元減少約港幣4,730,000元（或9.78%）。毛利率由二零一五年期間約44.45%微跌至二零一六年期間約43.43%。平均客房出租率約為77.44%，客房平均房價則約為每天人民幣541.2元。收入（扣除營業稅）貢獻減少主要是由於平均客房出租率、每天客房平均房價及餐飲銷售收入均告下降所致。

其他收入及收益淨額

於二零一六年期間，其他收入及收益淨額約為港幣14,740,000元，較二零一五年期間約港幣26,860,000元減少約港幣12,120,000元（或45.12%）。其他收入及收益淨額減少主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)其他利息收入減少約港幣6,690,000元；及(ii)外匯差額由二零一五年期間約港幣3,130,000元收益（於「其他收入及收益」確認）扭轉為二零一六年期間約港幣15,560,000元虧損（於「其他開支」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 Holdings Limited（「CAQ」）（澳洲證券交易所代號：CAQ）出售Rayport Limited（「Rayport」）全部權益，而Rayport間接持有海口安基實業發展有限公司（「海口安基」）40%股權。作為收購Rayport全部權益之代價，CAQ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產業集團有限公司（「北控醫療健康」，聯交所股份代號：2389）出售智健有限公司（「智健」）全部權益，而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三月及五月進行配售後導致本集團所持股權被攤薄，本集團因而於二零一五年期間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

於二零一六年期間，銷售開支約為港幣6,690,000元，較二零一五年期間約港幣4,930,000元增加約港幣1,760,000元（或35.7%）。銷售開支增加主要是由於專門批發市場業務產生銷售開支所致。

行政開支

於二零一六年期間，行政開支約為港幣70,580,000元，較二零一五年期間約港幣97,880,000元減少約港幣27,300,000元（或27.89%）。行政開支減少主要是由於二零一六年期間並無涉及以權益結算之購股權開支所致。

其他開支

於二零一六年期間，其他開支約為港幣39,890,000元，較二零一五年期間約港幣4,590,000元增加約港幣35,300,000元（或7.69倍）。其他開支增加乃源於減值虧損約港幣15,940,000元；賠償撥備約港幣5,780,000元；及外匯差額由二零一五年期間約港幣3,160,000元收益（於「其他收入及收益」確認）扭轉為二零一六年期間約港幣15,560,000元虧損（於「其他開支」確認）。

財務費用

於二零一六年期間，財務費用約為港幣147,470,000元，較二零一五年期間約港幣85,000,000元增加約港幣62,470,000元（或73.49%）。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22,080,000元及約港幣11,620,000元（二零一五年期間：分別約港幣19,920,000元及港幣12,340,000元）；(ii) 銀行及其他貸款利息約港幣39,290,000元，較二零一五年期間約港幣52,740,000元減少約港幣13,450,000元（或25.50%），主要是由於平均銀行借款減少所致；及(iii) 於二零一五年十一月發行之美元擔保債券利息約港幣74,480,000元。

分佔合營企業之溢利

於二零一六年期間，分佔一間合營企業之溢利約港幣16,480,000元完全來自北建通成之貢獻，較二零一五年期間之分佔溢利約港幣910,000元增加港幣15,570,000元。分佔溢利增加主要源於已收取之利息收入。

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。

非流動資產總值

於二零一六年六月三十日，本集團之非流動資產總值約為港幣8,187,070,000元，較二零一五年十二月三十一日約港幣7,516,050,000元增加約港幣671,020,000元（或8.93%）。非流動資產總值增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)就電子商貿物流項目在廈門及眉山新收購兩項投資物業及就冷鏈物流項目在青島新收購一項投資物業；及(ii)CAQ股份及北控醫療健康股份可供出售股本投資之公平值減少約港幣100,990,000元。

流動資產總值

於二零一六年六月三十日，本集團之流動資產總值約為港幣2,824,350,000元，較二零一五年十二月三十一日約港幣3,950,500,000元減少約港幣1,126,150,000元（或28.51%）。流動資產總值減少主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)就廈門、眉山及青島之新收購項目支付現金代價；及(ii)償還銀行貸款。

非流動負債總額

於二零一六年六月三十日，本集團之非流動負債總額約為港幣3,787,850,000元，較二零一五年十二月三十一日約港幣3,627,090,000元增加約港幣160,760,000元（或4.43%）。非流動負債總額增加主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)可換股債券由非流動負債重新分類為流動負債；及(ii)銀行貸款由短期貸款重續為長期貸款。

流動負債總額

於二零一六年六月三十日，本集團之流動負債總額約為港幣3,080,080,000元，較二零一五年十二月三十一日約港幣3,378,770,000元減少約港幣298,690,000元（或8.84%）。流動負債總額減少主要源於綜合下列各項後之淨影響：(i)可換股債券由非流動負債重新分類為流動負債；(ii)銀行貸款由短期貸款重續為長期貸款；及(iii)償還銀行貸款。

權益總額

於二零一六年六月三十日，本公司股東應佔權益總額約為港幣3,901,490,000元，較二零一五年十二月三十一日約港幣4,220,420,000元減少約港幣318,930,000元（或7.56%）。本公司股東應佔權益總額減少主要源於：(i)外匯換算儲備減少；(ii)可供出售股權公平值下跌；及(iii)二零一六年期間之虧損。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣5,060,720,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣5,313,390,000元），其中包括：(i)約港幣1,767,270,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣425,550,000元來自PAG可換股債券；(iii)約港幣596,200,000元來自可贖回股本工具；及(iv)約港幣2,271,700,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款、可換股債券、可贖回股本工具及擔保債券總額（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70.56%（二零一五年十二月三十一日：約43.89%）。

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣1,767,270,000元，其中54.31%、6.17%及39.52%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中，逾58.55%須於一年內償還。於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,136,930,000元，其中49.09%、0.49%及50.42%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，而美元擔保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。

於二零一六年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為91.70%及91.67%（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%）。於二零一五年六月三十日，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擔保債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一六年六月三十日，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2,923,790,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,957,960,000元），較去年增加港幣965,830,000元。

或然負債

於二零一六年六月三十日，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23,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣23,000,000元）之擔保。

資本開支

於二零一六年期間，本集團已動用約港幣943,000,000元（二零一五年期間：約港幣430,850,000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。於二零一六年期間，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。

資產押記

於二零一六年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,552,000,000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二零一六年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共聘用510名（截至二零一五年六月三十日止六個月：601名）僱員。於二零一六年期間，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23,420,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣53,510,000元（包括以權益結算之購股權開支約港幣20,240,000元））。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行行業慣例而釐訂。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

- (a) 於二零一六年七月四日，本集團與本公司獨立非執行董事陳旭翔先生訂立一份協議，以收購中東金邊經濟特區有限公司（「中東」）全部已發行股本之60%以及中東所有義務、責任及債務之60%，代價為178,581,495美元。中東擁有位於柬埔寨之物業（包括位於Seb Commune、Ta Ches Commune及Chhuk Sor Commune總面積約11,905,433平方米之若干土地，當中包括由陳旭翔先生及Chea Kheng女士在法律上及實益擁有位於磅德羅拉區Ta Ches Commune及Seb Commune之兩幅土地，總面積約為461,580平方米）。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。收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年七月四日之公佈。
- (b) 於二零一六年八月十六日，本集團與北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，本公司控股股東之全資附屬公司）訂立一份協議，以收購Bellomonte Limited，代價為3,000,000美元。Bellomonte Ltd.擁有Bellomonte S. A.全部已發行股本之49%，而Bellomonte S. A.將會發展一幅位於古巴哈瓦那之土地，旨在開發及營運一間高爾夫度假村中心，該中心將包括可作租賃用途之酒店及高爾夫度假村以及作出售用途之高端住宅及商業物業。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。收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月十六日及二零一六年八月二十三日之公佈。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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、出售或贖回本公司任何上市股份。

公眾持股量之足夠程度

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，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則，惟以下所披露者除外。

根據守則條文A.6.7，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。於截至二零一六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A.6.7。

根據守則條文E.1.2，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。直至二零一六年六月二十七日為止，董事會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二零一六年六月十五日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）。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二零一六年股東週年大會。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。於二零一六年六月二十七日，錢旭先生獲委任為董事會主席。

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，全體董事於截至二零一六年六月三十日止六個月均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

投資及風險管理委員會

本公司之投資及風險管理委員會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。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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、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，負責檢討有關本集團內部監控及財務報告之事宜，包括審閱截至二零一六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。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，審核委員會全體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提出建議。

於截至二零一六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加入董事會之程序公平及具透明度。

於截至二零一六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、馮魯寧先生、宋立水先生及陳旭翔先生。

登載業績公佈及中期報告

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。本公司之二零一六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一直信任和支持，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
鄭靜富

香港，二零一六年八月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為錢旭先生、胡野碧先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、馮魯寧先生、洪任毅先生、尹利湛先生、董麒麟先生及李長鋒先生；而本公司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。