

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

摘要

截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入為港幣317,970,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣296,570,000元增加約港幣21,400,000元，增幅約為7.22%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之毛利為港幣253,810,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣231,360,000元增加約港幣22,450,000元，增幅約為9.7%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔綜合溢利為港幣115,380,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣276,790,000元減少約港幣161,410,000元。

年內每股基本及攤薄盈利為每股1.71港仙。

於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值約為港幣0.54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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
收入	3	317,966	296,572
銷售及服務成本		<u>(64,156)</u>	<u>(65,211)</u>
毛利		253,810	231,361
投資物業之公平值收益淨額		80,819	99,344
一間附屬公司議價購買收益	16	12,372	—
出售附屬公司之收益		—	202,241
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
其他收入及收益淨額	3	67,183	48,091
銷售及分銷開支		(18,679)	(17,555)
行政開支		(162,751)	(191,747)
賠償撥備撥回／(撥備)淨額		250,720	(12,394)
其他開支		(18,969)	(64,681)
財務費用	4	(304,879)	(178,850)
分佔下列項目溢利及虧損：			
一間合營企業		12,255	4,676
一間聯營公司		<u>—</u>	<u>(381)</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利	5	171,881	341,033
所得稅	6	<u>(47,783)</u>	<u>(67,118)</u>
年內溢利		<u>124,098</u>	<u>273,915</u>
由以下人士應佔：			
本公司股東		115,375	276,786
非控股權益		<u>8,723</u>	<u>(2,871)</u>
		<u>124,098</u>	<u>273,915</u>
本公司股東應佔每股盈利	8		
基本		<u>1.71港仙</u>	<u>4.09港仙</u>
攤薄		<u>1.71港仙</u>	<u>4.07港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>124,098</u>	<u>273,915</u>
其他全面虧損		
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	(381,862)	(184,101)
於進行下列事項後作出重新分類調整		
－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虧損：		
一間合營企業	(46,562)	(20,021)
一間聯營公司	－	(20,512)
將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(428,424)</u>	<u>(202,943)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
－指定為按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資：		
除零所得稅後之公平值變動	(258,087)	(46,682)
－界定福利計劃之精算收益／(虧損)	659	(1,909)
－分佔一間合營企業的其他全面收益	<u>88,386</u>	－
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(169,042)</u>	<u>(48,591)</u>
年內除零所得稅後其他全面虧損	<u>(597,466)</u>	<u>(251,534)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>(473,368)</u>	<u>22,381</u>
由以下人士應佔：		
本公司股東	(446,684)	30,523
非控股權益	<u>(26,684)</u>	<u>(8,142)</u>
	<u>(473,368)</u>	<u>22,381</u>

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		873,838	946,002
投資物業		6,126,836	5,016,741
預付土地租金		23,976	19,763
商譽		142,609	62,769
於一間合營企業之投資		766,995	526,430
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之 股本投資		481,982	740,069
就收購業務已付之按金		150,887	186,482
就收購投資物業已付之按金		17,267	11,932
預付款項、按金及其他應收款項		2,434	5,860
非流動資產總值		<u>8,586,824</u>	<u>7,516,048</u>
流動資產			
持作出售物業		90,618	96,932
存貨		1,462	1,015
應收賬款	9	26,455	14,979
預付款項、按金及其他應收款項		106,569	228,447
應收一間合營企業款項		239,295	252,962
應收關連公司款項		417	736
受限制現金		23,269	277,682
現金及現金等價物		2,643,555	3,077,743
流動資產總值		<u>3,131,640</u>	<u>3,950,496</u>
流動負債			
應付賬款	10	213,543	141,150
其他應付款項及應計款項		344,199	294,268
應付關連公司款項		32,339	634
銀行借款		234,223	1,807,907
可贖回可轉換股本工具	11	–	609,725
可換股債券	12	429,803	–
應付所得稅		39,739	27,755
賠償撥備	14	222,174	497,329
流動負債總額		<u>1,516,020</u>	<u>3,378,768</u>
流動資產淨值		<u>1,615,620</u>	<u>571,728</u>
資產總值減流動負債		<u>10,202,444</u>	<u>8,087,776</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
非流動負債			
應付關連公司款項		31,486	32,160
銀行借款		2,062,263	224,322
可換股債券	12	–	413,074
擔保債券	13	2,281,437	2,258,365
衍生金融工具		54,120	–
界定福利計劃		15,535	16,609
遞延稅項負債		752,760	682,562
		<u>5,197,601</u>	<u>3,627,092</u>
非流動負債總額		<u>5,197,601</u>	<u>3,627,092</u>
資產淨值		<u>5,004,843</u>	<u>4,460,684</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	15	676,659	676,659
儲備		2,983,931	3,543,761
		<u>3,660,590</u>	<u>4,220,420</u>
非控股權益		<u>1,344,253</u>	<u>240,264</u>
權益總額		<u>5,004,843</u>	<u>4,460,684</u>

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1.1 編製基準

本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。本財務報表已按照歷史成本法編製，惟投資物業、一項衍生金融工具、界定福利計劃及按公平值入賬並於其他全面收益內處理之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二零一六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，使其相符一致。

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，上述有關附屬公司之會計政策所闡述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)損益內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規定者相同。

1.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具
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	收購於共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	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

除與編製本集團財務報表無關之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、香港財務報告準則第11號修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本、香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所載之若干修訂本外，新訂準則及修訂本之性質及影響描述如下：

- (a) 本集團根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）之過渡條文選擇自二零一六年一月一日起提早採納及初步應用香港財務報告準則第9號（二零一四年）。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具專案之各個階段合併，取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之各個舊有版本。該準則引進分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。採納香港財務報告準則第9號產生之影響概述如下：

(i) 分類及計量

採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。本集團預期將繼續以公平值計量現時所有以公平值持有之金融資產。股本投資於初步確認時確認為「按公平值入賬並於損益內處理之金融資產」，惟當一項股本投資既非持作買賣亦非於業務合併中由收購方確認之或然代價時，可以不可撤回地選擇將之確認為「按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產」則作別論。當本集團終止確認股本投資時，就該等投資於其他全面收益記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

本集團之股本投資現時包括香港及澳洲上市股份（統稱「上市股本投資」）。根據香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」，上市股本投資分類為可供出售投資，並按公平值計量。於提早採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）後，基於上市股本投資並非持作買賣，本集團已不可撤回地選擇以按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產之方式確認該等投資。

各類金融資產於初步應用日期之分類及計量類別如下：

金融資產	計量類別		賬面金額		差額 港幣千元
	原有準則 (香港會計準則 第39號)	新訂準則 (香港財務報告 準則第9號)	原有準則 (香港會計 準則第39號) 港幣千元	新訂準則 (香港財務 報告準則 第9號) 港幣千元	
上市股本投資	可供出售投資 (按公平值)	按公平值入賬並於其他 全面收益內處理之股本 投資	740,069	740,069	-
計入預付款項、 按金及其他應 收款項之金融 資產	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	227,946	227,946	-
應收賬款	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	14,979	14,979	-
應收一間 合營企業款項	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	252,962	252,962	-
應收關連 公司款項	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	736	736	-
受限制現金	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	277,682	277,682	-
現金及現金 等價物	貸款及應收款項	金融資產 (按攤銷成本)	3,077,743	3,077,743	-
金融資產總值			<u>4,592,117</u>	<u>4,592,117</u>	-

採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對本集團金融資產於二零一六年一月一日(即初步應用日期)之賬面金額並無重大影響。

(ii) 減值

根據香港會計準則第39號，倘分類為可供出售之股本投資出現減值，則包含收購成本與即期公平值差額減去該投資過往於損益確認之任何減值虧損得出之金額，會從其他全面收益移除並於損益確認。分類為可供出售股本投資之減值虧損不會透過損益撥回。公平值於減值後之增加直接於其他全面收益確認。

於提早採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)後,本集團已不可撤回地選擇將上市股本投資確認為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產。因此,上市股本投資之減值虧損不會透過損益撥回,並應於其他全面收益保留。該等投資之股息於損益確認,除非股息明顯屬於收回該投資之部分成本,則作別論。

因此,採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對於截至二零一五年十二月三十一日止年度已於損益確認之分類為可供出售股本投資之減值虧損會計處理構成影響,並已作出過往年度調整。有關影響現概述如下:

- 截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他開支及年內溢利分別減少及增加港幣18,332,000元;
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度將於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額及不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額分別減少港幣28,350,000元及增加港幣46,682,000元;
- 於二零一五年十二月三十一日之保留溢利及可供出售投資重估儲備分別增加及減少港幣18,332,000元;
- 可供出售投資重估儲備已重新命名為金融資產重估儲備;及
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利金額均增加0.27港仙。

除香港財務報告準則第9號(二零一四年)外,本集團並無提早採納任何已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂本。

(b) 香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善之地方。該等修訂本釐清：

(i) 香港會計準則第1號之重要性規定；

(ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；

(iii) 實體可靈活決定財務報表附註之呈列次序；及

(iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會或不會重新分類至損益之項目。

再者，該等修訂本釐清在財務狀況報表及損益表呈列額外小計時適用之規定。該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

(c) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則為收入反映經營業務（資產構成其一部分）產生經營利益之模式，而非透過使用資產耗用之經濟利益。因此，收入法不能用於折舊物業、廠房及設備，並僅於非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂本按未來適用法應用。由於本集團並無使用收入法計算其非流動資產折舊，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。

(d) 於二零一四年十月頒佈之「二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則年度改進」載有多項香港財務報告準則之修訂本。該等修訂本之詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」：釐清出售計劃或向擁有人進行分派之計劃轉變不應被視為新出售計劃，而是對於原有計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號規定之應用並無改變。該等修訂本亦釐清，更改出售方法不會改變持作出售之非流動資產或出售組別之分類日期。該等修訂本按未來適用法應用。由於本集團於年內並無改變涉及持作出售之出售組別之出售計劃或出售方法，故該等修訂本對本集團並無影響。

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華人民共和國（「中國大陸」或「中國」）之商業地產發展及租賃、提供相關管理服務以及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／虧損之計量方式一致，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公司款項、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、衍生金融工具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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
分部收入：						
向外部客戶銷售	140,652	154,615	177,314	141,957	317,966	296,572
投資物業之公平值收益淨額	19,929	32,344	60,890	67,000	80,819	99,344
	<u>160,581</u>	<u>186,959</u>	<u>238,204</u>	<u>208,957</u>	<u>398,785</u>	<u>395,916</u>
對賬：						
一間附屬公司議價購買收益					12,372	-
出售附屬公司之收益					-	202,241
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
出售一項土地使用權之收益					386	-
一項衍生工具之公平值收益					13,468	-
銀行利息收入					32,686	27,228
其他利息收入					10,741	14,075
其他未分配收益					9,902	6,788
					<u>478,340</u>	<u>867,176</u>
收入、其他收入及收益淨額						
					<u>478,340</u>	<u>867,176</u>
分部業績：						
本集團	275,249	22,788	153,998	118,920	429,247	141,708
分佔下列項目溢利／(虧損)：						
一間合營企業	-	-	12,255	4,676	12,255	4,676
一間聯營公司	-	(381)	-	-	-	(381)
	<u>275,249</u>	<u>22,407</u>	<u>166,253</u>	<u>123,596</u>	<u>441,502</u>	<u>146,003</u>
對賬：						
一間附屬公司議價購買收益					12,372	-
出售附屬公司之收益					-	202,241
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
出售一項土地使用權之收益					386	-
一項衍生工具之公平值收益					13,468	-
銀行利息收入					32,686	27,228
其他利息收入					10,741	14,075
其他未分配收益					9,902	6,788
匯兌虧損淨額					(15,082)	(56,964)
公司及其他未分配開支					(29,215)	(40,416)
財務費用					(304,879)	(178,850)
					<u>171,881</u>	<u>341,033</u>
除稅前溢利						
					<u>171,881</u>	<u>341,033</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
分部資產	<u>2,922,603</u>	<u>3,324,477</u>	<u>5,729,423</u>	<u>4,099,739</u>	<u>8,652,026</u>	7,424,216
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>3,066,438</u>	<u>4,042,328</u>
資產總值					<u>11,718,464</u>	<u>11,466,544</u>
分部負債	<u>(402,415)</u>	<u>(726,923)</u>	<u>(323,860)</u>	<u>(162,404)</u>	<u>(726,275)</u>	(889,327)
對賬：						
公司及其他未分配負債					<u>(5,987,346)</u>	<u>(6,116,533)</u>
負債總額					<u>(6,713,621)</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

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何單一外部客戶為本集團之各年收入總額貢獻逾10%。

3. 收入、其他收入及收益

收入指(1)來自投資物業之已收及應收租金收入總額(扣除增值稅、營業稅及政府附加費)；(2)來自酒店業務之服務收入(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、其他收入及收益之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入		
租金收入總額	217,087	194,384
酒店業務	90,967	96,274
管理費	9,912	5,914
	<u>317,966</u>	<u>296,572</u>
其他收入		
銀行利息收入	32,686	27,228
應收貸款之利息收入	10,741	14,075
政府補助	658	1,397
其他	9,244	5,391
	<u>53,329</u>	<u>48,091</u>
收益		
出售一項土地使用權之收益	386	—
一項衍生工具之公平值收益	13,468	—
	<u>13,854</u>	<u>—</u>
其他收入及收益淨額	<u>67,183</u>	<u>48,091</u>

4. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款利息	86,954	96,621
可換股債券利息	22,465	24,609
可換股債券應計利息(附註12)	45,418	40,696
擔保債券利息	150,042	16,924
總計	<u>304,879</u>	<u>178,850</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除下列各項後達致：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
租金收入直接成本	32,534	29,500
酒店業務成本	30,300	32,985
已提供服務成本	1,322	2,726
折舊*	35,506	37,175
預付土地租金攤銷	303	3,095
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	6,004	4,869
出售物業、廠房及設備項目之虧損***	159	41
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、津貼及實物利益	68,766	59,480
以權益結算之購股權開支**	-	20,242
界定供款計劃供款	12,560	10,327
界定福利計劃成本	1,028	814
	<u>82,354</u>	<u>90,863</u>
外匯差額淨額***	<u>15,082</u>	<u>56,964</u>

* 折舊及僱員福利開支分別港幣17,037,000元(二零一五年:港幣17,417,000元)及港幣16,298,000元(二零一五年:港幣13,907,000元)計入綜合損益表中之「銷售及服務成本」內。

** 此項目計入綜合損益表中之「行政開支」內。

*** 此等項目計入綜合損益表中之「其他開支」內。

6. 所得稅

本集團所得稅之分析如下:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期—中國大陸		
年內支出	14,717	35,739
過往年度超額撥備	(915)	(301)
遞延	<u>33,981</u>	<u>31,680</u>
年內稅項開支總額	<u><u>47,783</u></u>	<u><u>67,118</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(二零一五年: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二零一六年十二月三十一日止年度派發股息(二零一五年:無)。

8. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃依照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6,766,587,849股(二零一五年:6,761,162,775股)計算。

就截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額而言,由於年內尚未行使之購股權及尚未轉換之可換股債券對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響或具有反攤薄影響,故並無對所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃依照(i)本公司股東應佔年內溢利;及(ii)普通股加權平均數(已為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作出調整)計算。由於過往年度內本公司之尚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,因此本公司並對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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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>115,375</u>	<u>276,786</u>
	二零一六年	二零一五年
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	<u>6,766,587,849</u>	6,761,162,775
購股權之攤薄影響—普通股加權平均數	<u>-</u>	<u>36,865,438</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,766,587,849</u>	<u>6,798,028,213</u>

9. 應收賬款

本集團於二零一六年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酒店業務產生之客房費用及服務費。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 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	24,682	14,252
一至三個月	1,734	364
四至六個月	39	363
	<u>26,455</u>	<u>14,979</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一個月內	178,437	100,756
一至兩個月	-	1,147
兩至三個月	29	403
一年以上	35,077	38,844
	<u>213,543</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。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，本集團與一名獨立第三方（「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股可贖回可轉換股份（「可贖回可轉換股份」），總代價為人民幣888,000,000元。一經轉換，可贖回可轉換股份相當於中國物流經擴大股本之35%。

可贖回可轉換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認購款項人民幣511,000,000元（按當時匯率計算相等於港幣638,287,000元）。

可贖回可轉換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」）未能於二零一六年九月三十日（「經修訂土地收購限期」，根據日期為二零一五年九月三十日之補充協議經訂約各方協定）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可轉換股份可按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，本集團並無不可避免之還款責任，故就會計目的而言，本集團已收之認購所得款項於二零一五年十二月三十一日分類為金融負債，直至可贖回可轉換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。

於二零一六年六月二十四日，MJQ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%。董事認為，由於本集團保留對中國物流之控制權，故中國物流繼續入賬列作本集團之附屬公司。根據認購協議，MJQ亦於轉換日獲發行認沽權證，據此，倘符合若干條件，MJQ有權要求本公司按已釐定價格購買MJQ所持中國物流全部35股普通股。認沽權證將於中國物流合資格首次公開發售完成時立即失效。

就會計而言，由於視作出售交易並無導致喪失對中國物流之控制權，故入賬列作股權交易。因此，i)於轉換日MJQ所收購中國物流之經擴大資產淨值港幣1,081,616,000元；ii)代價人民幣888,000,000元（約港幣1,036,056,000元）；及iii) MJQ所獲授認沽權證之初步公平值港幣67,588,000元之差額港幣113,148,000元直接從本集團之綜合資本儲備中扣除。

12. 可換股債券

本公司於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度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厘
每股本公司普通股之換股價 (港幣)	<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： 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，旨在提供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。下表概述於截至二零一六年及二零一五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	PAG 可換股債券 港幣千元
尚未轉換本金額		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日		<u>628,196</u>
負債部分		
於二零一五年一月一日		391,219
應計利息開支	4	40,696
匯兌調整		<u>(18,841)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日		413,074
應計利息開支	4	45,418
匯兌調整		<u>(28,689)</u>
於二零一六年十二月三十一日		<u>429,803</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、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日		<u>247,321</u>

13. 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發行二零一八年票據之認購協議明確應付之所有款額。

二零一八年票據按5.5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）之贖回金額全部但非部分贖回。二零一八年票據亦載有一項條文，列明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）時可按二零一八年票據持有人選擇按本金額之101%（連同於贖回日期之應計利息）贖回二零一八年票據。據董事所知，於年內及於本公佈日期並無出現上述事件。二零一八年票據之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十三日之公佈。

14. 賠償撥備

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	497,329	513,096
額外／（撥回）撥備	(250,720)	12,394
年內和解款項	(5,518)	(4,955)
匯兌調整	(18,917)	(23,206)
	<u>222,174</u>	<u>497,329</u>
於十二月三十一日	<u>222,174</u>	<u>497,329</u>

附註：

賠償撥備為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房產建設有限公司（「廣州光明」，本公司之附屬公司）進行之「光明廣場」建設工程影響）之重新安置賠償撥備。

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，並要求金錢賠償。廣州光明已於部分訴訟中敗訴，須支付賠償連同逾期罰款。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，廣州光明與若干機關磋商為關涉居民興建重新安置樓宇之安排（「賠償安排」）。根據賠償安排，廣州光明將會興建重新安置樓宇，並依照關涉居民各自所擁有被拆卸物業之面積向彼等分配重新安置樓宇。廣州光明繼而獲解除向關涉居民提供重置安排單位之法律責任。於本公佈日期，賠償安排仍未落實，有待與該等機關進一步磋商。

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賠償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應賠償安排最新計劃之新發展，董事認為，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已在損益確認撥回賠償撥備港幣250,720,000元。

15. 股本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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（二零一五年：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>

於截至二零一六年及二零一五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：

	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
於二零一五年一月一日	6,750,587,849	675,059	1,694,873	2,369,932
已行使之購股權（附註）	<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、 二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	<u>6,766,587,849</u>	<u>676,659</u>	<u>1,705,102</u>	<u>2,381,761</u>

附註：於截至二零一五年十二月三十一日止年度，5,000,000份、6,000,000份及5,000,000份購股權所附認購權分別按認購價每股港幣0.465元、港幣0.41元及港幣0.574元行使，總現金代價（扣除開支前）為港幣7,818,000元。已發行股本及股份溢價賬已分別增加港幣1,600,000元及港幣6,218,000元。此外，於購股權獲行使後，為數港幣4,011,000元之款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

16. 業務合併

於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購之附屬公司在其各自收購日期之可識別資產及負債之臨時總公平值載列如下：

	廈門遜達 港幣千元 (附註(a))	眉山遜達 港幣千元 (附註(b))	海南達通 港幣千元 (附註(c))	京昌順 港幣千元 (附註(d))	總額 港幣千元
所收購淨資產：					
物業、廠房及設備	3,877	3,406	5,381	3,748	16,412
投資物業	383,015	395,306	199,254	65,626	1,043,201
長期預付款項	–	–	718	–	718
應收賬款	2,510	–	4,002	420	6,932
預付款項、按金及其他應收款項	276	5,734	1,595	250	7,855
應收關連公司款項	12,026	–	–	–	12,026
現金及現金等價物	49,882	27,227	384	364	77,857
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)	(1,630)	–	(56,949)
應付所得稅	(11,532)	(415)	–	–	(11,947)
其他應付款項及應計款項	(14,146)	(27,710)	(18,570)	(94)	(60,520)
應付關連公司款項	–	(31,988)	–	–	(31,988)
遞延稅項負債	(23,800)	(36,932)	(14,364)	(11,822)	(86,918)
銀行借款	(120,066)	(135,889)	(54,035)	–	(309,990)
非控股權益	(46,627)	(82,783)	(24,547)	(11,700)	(165,657)
	186,509	124,176	98,188	46,792	455,665
收購產生之商譽	61,640	17,264	–	936	79,840
於損益確認之一間附屬公司 議價購買收益 (附註(f))	–	–	(12,372)	–	(12,372)
	<u>248,149</u>	<u>141,440</u>	<u>85,816</u>	<u>47,728</u>	<u>523,133</u>
以現金支付	<u>248,149</u>	<u>141,440</u>	<u>85,816</u>	<u>47,728</u>	<u>523,133</u>
自收購以來之貢獻：					
收入	<u>21,223</u>	<u>9,445</u>	<u>1,132</u>	<u>2,091</u>	<u>33,891</u>
溢利／(虧損)	<u>16,206</u>	<u>1,504</u>	<u>274</u>	<u>(482)</u>	<u>17,502</u>
倘於二零一六年一月一日收購之貢獻：					
收入	<u>28,334</u>	<u>14,776</u>	<u>9,443</u>	<u>2,091</u>	<u>54,644</u>
溢利／(虧損)	<u>9,202</u>	<u>1,878</u>	<u>3,433</u>	<u>(482)</u>	<u>14,031</u>

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」）80% 股權。廈門遜達從事於中國福建省廈門市經營五個倉庫。
- (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」）60% 股權。眉山遜達從事於中國四川省眉山市經營四個倉庫。
- (c) 於二零一六年十二月一日，本集團完成收購海南達通倉儲有限責任公司（「海南達通」）80% 股權。海南達通從事於中國海南省澄邁市經營兩個倉庫及一個員工宿舍。
- (d) 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」）80% 股權。京昌順從事於中國山東省青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。
- (e) 於截至二零一六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。
- (f) 董事認為，海南達通議價購買收益源自海南達通所持相關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。
- (g) 應收賬款、按金及其他應收款項以及應付關連公司款項於各自收購日期之公平值總額（及有關合約總額）分別為港幣6,932,000元、港幣7,855,000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。

17. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	1,749,473	616,265
興建物流設施	89,963	499,227
資本承擔總額	<u>1,839,436</u>	<u>1,115,492</u>

此外，於二零一六年十二月三十一日，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422,816,000元（二零一五年：港幣26,106,000元）。

18. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年一月二十七日，Bellomonte Investments Company Limited（「BICL」，本公司之全資附屬公司）與MillenMin Ventures Inc.（「MillenMin」）及另外四名投資者訂立具約束力協議書。根據該具約束力協議書，i) BICL同意認購26,370,000股MillenMin股普通股，現金代價為2,000,000美元；ii) BICL同意認購83,329,162份認購憑證（可交換為83,329,162股MillenMin股普通股），現金代價為6,319,997美元；及iii) BICL同意待買賣協議完成後向MillenMin出售其於Bellomonte Limited之股權，代價為27,000,000美元，將透過發行及配發355,995,000股MillenMin普通股償付。BICL有權選擇安排於北控置業（香港）有限公司（本公司之主要股東，亦為Bellomonte Limited現時唯一股東）與MillenMin之間直接進行上述Bellomonte Limited權益出售事項。

於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十七日之公佈。

- (b) 於二零一七年三月一日，建思環球有限公司（「建思」，本公司之全資附屬公司）向多名獨立第三方發行本金總額為300,000,000美元、於二零二零年到期之4.375厘擔保債券（「二零二零年票據」）。本公司有條件並不可撤回地擔保建思妥為支付其根據發行二零二零年票據之認購協議示明應付之所有款額。二零二零年票據按年利率4.375厘計息，須自二零一七年九月八日起於每年之三月八日及九月八日每半年期末支付。債券發行之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月一日、二零一七年三月二日及二零一七年三月八日之公佈。
- (c) 於二零一七年三月九日，本公司向其股東刊發有關由本公司全資附屬公司Radiant Sky Investments Co., Ltd收購中東金邊經濟特區有限公司60%股權及股東貸款之通函。香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）已於二零一七年一月二十五日批准根據聯交所證券上市規則第14A.37條之許可豁免舉行股東特別大會以批准該交易。

於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月九日之通函。

- (d) 於二零一七年三月十三日，中國物流（本集團擁有65%權益之直接附屬公司）與若干銀行及北建通成之合營方訂立一份擔保協議，內容有關根據於北建通成之股權百分比按比例就一筆人民幣880,000,000元之銀行貸款向北建通成作出之擔保；而本公司亦與北建通成訂立一份貸款協議，內容有關最高貸款額人民幣500,000,000元，由提取日起計為三年期，利率按照中國人民銀行就有關年期所報之貸款利率。

於本公佈日期，該項交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月十三日及二零一七年三月十七日之公佈。

19. 比較數額

誠如附註1.2所披露，由於年內提早採納香港財務報告準則第9號（二零一四年），故綜合財務報表內若干項目及結餘之比較數額已重列。此外，若干比較數額已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

管理層討論及分析

於截至二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣115,380,000元，而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」）則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣276,790,000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：包括電子商貿及保稅倉儲、冷鏈物流、專門批發市場、工業地產及其他價值投資項目五大主營業務板塊。

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、天津等一、二線城市之物流設施和倉庫，可出租面積合共1,105,873平方米，當中正在營運之可出租面積達500,513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)	已落成 可出租面積 (平方米)	於十二月三十一日之 出租率	
					二零一六年 (%)	二零一五年 (%)
北建通成* (附註1)	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	605,360	-	-	-
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	211,554	211,554	83.91	90.03
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	85.47	85.44
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	34,296	34,296	100	100
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號土地	80	83,838	83,838	100	-
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」)	眉山市東坡區經濟開發新區 及南面毗鄰土地	60	97,632	97,632	34.90	-
海南達通倉儲有限責任公司 (「海南達通」)	中國海南省海口市 澄邁縣金馬大道 金馬現代物流中心	80	48,872	48,872	81.18	-
總計			<u>1,105,873</u>	<u>500,513</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。

- (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綜合物流設施之一。整個項目分為三期，可出租面積合共約605,360平方米，包括作倉庫用途之可出租面積約516,460平方米及作商業用途之可出租面積約88,900平方米。本集團已於二零一五年十一月三日取得第一期之土地，其後於二零一六年九月十九日開工建設，預期將於二零一七年十二月底全面竣工。所有建議可出租面積目前均已預先出租予中國各大電子商貿巨擘或與之相關之服務供應商。目前，第一期可出租面積中已預先租出超過90%。馬駒橋物流園整體預期將於二零一九年竣工。
- (b) 上海外高橋包括23個倉庫。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為83.91%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為90.17%。然而，鑑於中國出口表現欠佳，鄰近倉庫供應增加，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唯一之海關監管庫。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率為85.47%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為86.54%。出租率下跌與中國出口表現欠佳相符。
- (d) 天域萬隆第一期和第二期倉庫已獲順豐速運全面承租，而第二期已於二零一六年十一月交付予順豐速運，其全年的收入貢獻將於二零一七年體現。
- (e) 廈門遜達已於二零一六年四月一日完成收購。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，倉庫目前由中國三家大型電子商貿企業承租。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為100%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為97.79%。

- (f) 眉山遜達已於二零一六年四月一日完成收購。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。於二零一六年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為34.90%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為45.83%。
- (g) 海南達通已於二零一六年十二月一日完成收購。海南達通在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,872平方米之倉庫，現時當中約80%由一家中國領先電子商貿企業承租。出租率約為81.18%。
- (h) 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175,723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營公司決定。第一期土地已於二零一七年二月底取得。
- (i) 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）。目前該項目因建造工程延誤而未能在原定日期交付，但項目目前預租情況理想，預計本集團將於二零一七年中前後完成收購該項目。

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 (%)	設施類別	計劃 可出租 倉儲量 (噸)	已落成 可出租 倉儲量 (噸)	於十二月三十一日 之出租率	
						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	水產冷鏈物流 平台，涵蓋加工、 儲存及貿易	61,600	61,600	25.94	-
青島京昌順食品 有限公司 (「青島京昌順」)	青島市城陽區夏莊街	80	水產冷鏈物流 平台，涵蓋加工、 儲存及貿易	10,000	10,000	57.82	-
總計				<u>71,600</u>	<u>71,600</u>		

- (a) 天津中漁為水產業服務平台，即除倉儲服務外還具備發展增值業務，第一期面積約為48,000平方米，倉儲量約為61,600噸。可出租倉儲量於二零一六年十二月三十一日之出租率約為25.94%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為10.44%。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。由於二零一五年天津大爆炸後水產潛在客戶大多把卸貨地點改為青島及大連，令原包租方無法實現包租。然而，本公司已於二零一六年六月十日簽訂補充協議。出租狀況於二零一六年七月起持續改善。

- (b) 青島京昌順已於二零一六年一月完成收購。青島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十二月三十一日之出租率約為57.82%，而二零一六年財政年度之平均出租率約為33.02%。該不理想情況隨二零一七年新租戶的加入已取得較顯著的改善。

儘管本集團冷鏈物流設施之表現目前未如理想，但情況已持續改善。本集團日後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

- (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。現時舊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37,642平方米，其中28,468米已租出。第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用。第二期之第一部分工程已於二零一六年十一月竣工。第二期第一部分之可出租面積約為88,955平方米，其中可出租面積約達10,720平方米之水果市場已於二零一六年招租，於二零一六年十二月三十一日之佔用率為100%。第二期之第二部分工程預期於二零一七年十二月或之前竣工，項目包括冷凍倉庫、一般倉庫及酒店，計劃可出租面積約為41,709平方米。第三期仍在規劃階段，初步設計之計劃可出租面積預期約為155,379平方米，包括一個計劃中之倉庫約15,000平方米及其他計劃中之商住設施。

4) 工業地產

在倉儲業務發展已漸趨成熟的同時，本集團開始嘗試作多元化發展，期望進一步提高對持份者的回報。本集團以國有企業的優勢以及多年的營運經驗，年內積極物色高端廠房開發與出租業務，目標經營地區包括太倉、蘇州、常熟、嘉興、寧波。

二零一六年十一月，本集團與寧波環球置業有限公司（「寧波環球置業」，為寧波舟山港集團有限公司之全資子公司）簽署戰略合作框架協議。寧波環球置業將對本集團的項目投資和業務發展給予政策支持，提供良好的發展環境；而本集團將發揮自身在資本運營和實業經營方面優勢，不斷加大投資力度，為促進寧波經濟社會發展做出積極貢獻。本集團將充分利用寧波環球置業在寧波市的獨特優勢，與寧波環球置業在寧波經濟技術開發區之現代國際物流園區投資物流基礎設施建設、物流地產開發、貨物倉儲、供應鏈管理、進出口貿易、跨境電商、冷鏈物流以及運營管理方面等開展合作。

5) 其他價值投資項目

- (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。光明廣場總建築面積為61,967.44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。光明廣場現時之出租率維持於約86.53%。

- (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，二零一六年平均客房入住率約為81.79%。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。
- (c) Bellomonte Investments Company Limited（「BICL」，本公司之全資附屬公司）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及北京控股集團有限公司之間接全資附屬公司）訂立一份買賣協議，內容有關收購Bellomonte Limited（「BL」）之全部已發行股本及其於合營公司Bellomonte S.A.之49%股權。Bellomonte S.A.於古巴成立，現時擁有一幅位於古巴首都哈瓦那，距離市中心26公里的地塊，佔地約3,362,200平方米。該土地將被開發成高爾夫度假村中心，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。本集團相信加快發展古巴高爾夫度假村項目有利本集團未來深耕美洲龐大市場，有效開拓更廣闊收入來源。BL最終會於交易完成後注入MillenMin Ventures Inc.（一間於多倫多創業交易所上市之公司），而本公司將最終擁有MillenMin之64.76%權益。
- (d) 二零一六年七月四日，本集團訂立收購中柬金邊經濟特區有限公司60%股權的買賣協議。該公司擁有位於Seb Commune、Ta Ches Commune及Chuuk Sor Commune總面積約14,456,779平方米之若干土地。其中，Ta Ches Commune已被劃為柬埔寨經濟特區，獲柬埔寨王國提供包括基礎設施設備及建材免徵利得稅及進口關稅等激勵，同時經濟特區將向柬埔寨皇室政府申請批准擴充至不少於20,000,000平方米，而計劃未來將僅為中國企業開發。本集團有意於收購完成後把該等土地用作一級發展，為中國的「一帶一路」倡議提供一個實在而有效的平台。

業務前景

儘管近期全球經濟增速放緩，中國物流業總體仍呈現增長態勢，按可比價格計算，二零一六年中國全國社會物流總額人民幣229.7萬億元，比上年增長6.1%。而二零一六年物流業總收入人民幣7.9萬億元，比上年增長4.6%。二零一七年是實施「十三五」規劃的重要一年，亦是實現《物流業發展中長期規劃（2014-2020）》承上啓下的關鍵階段。物流業作為支撐中國經濟發展的戰略性產業，料將保持緩中趨穩、穩中向好的增長勢態。同時隨着《中國制造2025》進入實施階段，物流業將有望深度融合各種產業提升，有助推動行業的轉型升級。

中國隨着城市化及電商務興起，國內對物流設施需求殷切，尤其是優質物流設施供不應求。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偏低，造成大量浪費。雖然全國的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，在過去數年的政策基礎上，國務院銳意推出「互聯網+物流」，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，同樣是為了推動冷鏈物流行業的轉型和升級。

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健康、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。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，為響應國家「一帶一路」政策，本集團亦正積極物色適當的海外投資機會，年內分別於古巴及柬埔寨經濟特區進行項目投資。擴大整體業務規模之餘，本集團亦會繼續提高其物流設施的素質，以提升服務水平和利潤。

另一方面，本集團將繼續在地產項目上作多元化發展。中國製造業在過去數年隨國家經濟的結構改造而進行了重大調整，低端製造業已完成了它的歷史使命而逐漸步向萎縮。而高端製造業則在國家鼓勵和在推出利好政策的推動下得以快速發展，其中尤以長三角一帶地區的發展尤為快速。目前政府大力支持工業園區建設，通過減免稅費、提供補貼等形式來促進工業園區的投資、開發和運營。同時，開發商也可以以較低地價取得土地，對後續收入與盈利提供了一定的保障。因此，本集團在年內開始探索工業地產，並已物色了多個具龐大潛力的項目，冀望未來可以對本集團的業務發展帶來積極貢獻。

展望未來，為了抓緊物流行業當前的發展機遇，本集團已制訂更長遠發展目標：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，使本集團繼續發展成為一個具有多元化業務的綜合地產平台。

財務回顧

收入及毛利分析

二零一六年財政年度之收入（扣除營業稅）約為港幣317,970,000元，較二零一五年財政年度約港幣296,570,000元增加約港幣21,400,000元（或7.22%）。二零一六年財政年度之毛利約為港幣253,810,000元，較二零一五年財政年度約港幣231,360,000元增加約港幣22,450,000元（或9.7%）。收入增加主要是由於二零一六年財政年度進行收購帶來收入貢獻所致。

本集團資產之收入（扣除營業稅）貢獻包括：

資產名稱	二零一六年財政年度		二零一五年財政年度		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	111,930	96.30%	116,245	96.48%	-4,315	-0.18%
天津萬士隆	14,479	96.76%	15,937	93.62%	-1,458	3.14%
天域萬隆	5,633	96.67%	4,330	98.84%	1,303	-2.17%
廈門遜達	21,223	91.74%	-	-	21,223	不適用
眉山遜達	9,445	92.81%	-	-	9,445	不適用
海南達通	1,132	84.40%	-	-	1,132	不適用
天津中漁	5,086	70.38%	-	-	5,086	不適用
青島京昌順	2,091	79.75%	-	-	2,091	不適用
衢州通成	6,296	100.00%	1,905	100.00%	4,391	0.00%
光明廣場	49,684	83.49%	58,341	85.16%	-8,657	-1.67%
金都假日飯店	90,967	48.77%	96,274	47.81%	-5,307	0.96%
陸港*	-	-	3,540	67.68%	-3,540	不適用
本集團	<u>317,966</u>	<u>79.82%</u>	<u>296,572</u>	<u>78.01%</u>	<u>21,394</u>	<u>1.81%</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。

電子商貿及保稅物流倉庫業務

於二零一六年財政年度，本集團擁有並經營之可出租面積合共約為500,513平方米。

上海外高橋項目

二零一六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111,930,000元，較二零一五年財政年度約港幣116,250,000元減少約港幣4,320,000元（或3.72%）。收入減少主要是由於人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。毛利率由二零一五年財政年度約96.48%微跌至二零一六年財政年度約96.3%。

天津萬士隆項目

二零一六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14,480,000元，較二零一五年財政年度約港幣15,940,000元減少約港幣1,460,000元（或9.16%）。收入減少主要是由於人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值及平均佔用率下跌所致。毛利率因所產生之維修保養成本減少而由二零一五年財政年度約93.62%上升至二零一六年財政年度約96.76%。

天域萬隆項目

於二零一六年財政年度，天域萬隆第一及第二期之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣5,630,000元，較二零一五年財政年度約港幣4,330,000元增加約港幣1,300,000元（或30.02%）。收入增加主要是源於由二零一六年十一月起確認第二期之收入。毛利率因所產生之維修保養成本增加而由二零一五年財政年度之98.84%微跌至二零一六年財政年度約96.67%。

廈門遜達項目

廈門遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年財政年度來自廈門遜達之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣21,220,000元。二零一六年財政年度之毛利率為91.74%。

眉山遜達項目

眉山遜達於二零一六年四月一日完成收購。二零一六年財政年度來自眉山遜達之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣9,450,000元。二零一六年財政年度之毛利率為92.81%。

海南達通項目

海南達通於二零一六年十二月一日完成收購。二零一六年財政年度來自海南達通之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣1,130,000元。二零一六年財政年度之毛利率為84.4%。

冷鏈物流倉庫業務

本集團擁有及經營青島京昌順項目及天津中漁項目分別約10,000噸及61,600噸之儲存能力。

青島京昌順項目

青島京昌順於二零一六年一月十九日完成收購。二零一六年財政年度來自青島京昌順之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣2,090,000元。二零一六年財政年度之毛利率為79.75%。

天津中漁項目

天津中漁於二零一六年一月二十一日開展業務。二零一六年財政年度來自天津中漁之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣5,090,000元。二零一六年財政年度之毛利率為70.38%。

專門批發市場

本集團繼續發展經營可出租面積合共約為48,362平方米之衢州通成項目。

衢州通成項目

衢州通成一期及二期一區已分別於二零一五年八月及二零一六年十一月開業。二零一六年財政年度之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣6,300,000元，較二零一五年財政年度約港幣1,910,000元增加約港幣4,390,000元（或229.84%）。收入增加主要源於二零一六年財政年度確認全年收入。毛利率維持不變。

商業地產業務

本集團亦投資於中國其他商業地產，如光明廣場及北京金都假日酒店。

光明廣場

於二零一六年財政年度，光明廣場之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣49,680,000元，較二零一五年財政年度約港幣58,340,000元增加約港幣8,660,000元（或14.84%）。收入減少主要是由於出租率下跌及人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。毛利率因出租率下跌而由二零一五年財政年度約85.16%微跌至二零一六年財政年度約83.49%。

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。於二零一六年財政年度,酒店營運之收入(扣除營業稅)貢獻約為港幣90,970,000元,較二零一五年財政年度約港幣96,270,000元下跌約港幣5,300,000元(或5.5%),毛利率則由二零一五年財政年度約47.81%輕微上升至二零一六年財政年度約48.77%。平均客房出租率約為81.79%,而客房平均房價則約為每天人民幣552.92元。收入下跌主要源自餐飲及其他配套服務銷售收入減少,以及人民幣兌本集團之呈列貨幣港幣貶值所致。

投資物業公平值收益淨額

於二零一六年財政年度,投資物業公平值收益主要源自衢州通成項目、天津萬士隆項目、廈門遜達項目及光明廣場之公平值增幅。

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」)出售Rayport Limited(「Rayport」)全部權益。Rayport持有海口安基實業發展有限公司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產業集團有限公司(「北控醫療健康」)出售其於智健有限公司之全部權益。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財政年度收取現金代價港幣408,000,000元,並錄得出售收益約港幣144,630,000元。

附屬公司議價購買收益

於二零一六年財政年度，本集團收購海南達通80%股權，代價約為港幣85,820,000元。所收購淨資產於收購日期之公平總值約為港幣98,190,000元。因此，本集團錄得附屬公司議價購買收益約港幣12,370,000元，並於本集團之綜合財務報表確認有關項目。

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。

其他收入及收益淨額

二零一六年財政年度之其他收入及收益淨額約為港幣67,180,000元，較二零一五年財政年度約港幣48,090,000元增加約港幣19,090,000元（或39.70%）。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，以及一項衍生工具之公平值收益。

銷售及分銷開支

於二零一六年財政年度，銷售及分銷開支約為港幣18,680,000元，較二零一五年財政年度約港幣17,560,000元上升約港幣1,120,000元（或6.38%）。銷售及分銷開支主要來自商業地產業務及專門批發市場業務。

行政開支

二零一六年財政年度之行政開支約為港幣162,750,000元，較二零一五年財政年度約港幣191,750,000元減少約港幣29,000,000元（或15.12%）。行政開支減少主要源於二零一六年財政年度並無產生以權益結算之購股權開支。

撥回賠償撥備

撥回之撥備乃涉及因拆卸光明廣場所涉物業而向若干原址物業業主及租戶（「關涉居民」）作出之重新安置賠償。進一步詳情載於財務報表附註14。

其他開支

二零一六年財政年度之其他開支約為港幣18,970,000元，較二零一五年財政年度約港幣64,680,000元減少約港幣45,710,000元（或70.67%）。其他開支減少源於外匯虧損減少，以及二零一六年財政年度並無就拆卸光明廣場所涉物業而向關涉居民作出賠償之撥備。

財務費用

二零一六年財政年度之財務費用約為港幣304,880,000元，較二零一五年財政年度約港幣178,850,000元增加約港幣126,030,000元（或70.47%）。財務費用增加主要由於綜合於二零一五年十一月發行之美元擔保債券所產生之利息開支增加約港幣133,120,000元及銀行貸款利息開支減少約港幣9,670,000元後之淨影響所致。

分佔合營企業之溢利

於二零一六年財政年度分佔一間合營企業之溢利約港幣12,260,000元完全來自北建通成之貢獻，較二零一五年財政年度分佔之溢利約港幣4,680,000元增加港幣7,580,000元，增幅主要源自已收利息收入。

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，而二零一六年財政年度並無分佔聯營公司之溢利及虧損。

所得稅開支

二零一六年財政年度之所得稅開支包括即期所得稅港幣13,800,000元。二零一六年財政年度之遞延稅項費用港幣33,980,000元，乃來自投資物業價值變動。

投資物業

投資物業增加約港幣1,110,000,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購。

商譽

商譽增加約港幣79,840,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購，包括廈門遜達項目、眉山遜達項目及青島京昌順項目。

於一間合營企業之投資

於合營企業之投資增加約港幣240,570,000元，主要源自於二零一六年財政年度向一間合營公司注資。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

可供出售股本投資減少約港幣258,090,000元，主要由於北控醫療健康及CAQ於二零一六年十二月三十一日之收市價較去年有所下跌所致。於二零一六年十二月三十一日，北控醫療健康於聯交所所報之收市價為港幣0.42元，而本集團所持945,000,000股北控醫療健康股份之公平值為港幣396,900,000元，已於本集團之財務報表中確認。於二零一六年十二月三十一日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.14澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為15,210,000澳元（相等於約港幣85,080,000元），已於本集團之綜合財務報表中確認。

就收購業務已付之按金

就代價已付之按金減少約港幣35,600,000元，主要源自於二零一六年財政年度完成之新收購。

現金及現金等價物（包括受限制現金）

現金及現金等價物減少港幣688,600,000元，主要由於二零一六年財政年度內提取新造銀行貸款、償還銀行貸款及就新收購已付之代價之淨影響所致。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣264,260,000元（非流動部分增加1,840,000,000元，流動部分減少港幣1,570,000,000元），主要由於動用融資額度進行新收購及中國項目工程，以及償還到期借款之淨影響所致。

可贖回可轉換股本工具

可贖回可轉換股本工具減少港幣609,730,000元，此乃由於MJQ Investment Limited於二零一六年七月將認購股份轉換為中國物流之普通股所致。其後，本公司及MJQ Investment Limited分別持有中國物流已發行股本65%及35%。

可換股債券

可換股債券乃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。由於債券持有人有權選擇要求本公司於二零一七年二月十二日贖回全部或部分可換股債券，故可換股債券已從非流動負債重新分類為流動負債。

賠償及訴訟撥備

賠償及訴訟撥備減少港幣275,160,000元，此乃由於撥回因拆卸光明廣場所涉物業而向關涉居民作出之重新安置賠償撥備。進一步詳情載於財務報表附註14。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣5,007,730,000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2,296,490,000元來自銀行及其他借款；(ii)約港幣429,800,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣2,281,440,000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46.77%（二零一五年十二月三十一日：約43.89%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣2,296,490,000元，其中14.32%、42.95%及42.73%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行及其他借款中，超過10.2%須於一年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,666,820,000元，其中28.58%、27.01%、41.92%及2.49%分別以美元、港幣、人民幣及新加坡元計值。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足以為本集團業務提供資金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為206.57%及206.47%（二零一五年十二月三十一日：分別約為116.92%及116.89%）。於二零一六年十二月三十一日，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擔保債券認購協議訂明之所有財務契諾。

於二零一六年十二月三十一日，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2,340,910,000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382,950,000元。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無或然負債（二零一五年十二月三十一日：港幣23,000,000元）。

資本開支

於二零一六年財政年度，本集團已動用約港幣1,481,720,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣432,520,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備以及投資物業（已包括透過收購附屬公司收購之資產）。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約為港幣1,839,440,000元，包括以下各項承擔：

- 就天津通達優智物流有限公司（本集團之全資附屬公司）之項目應付未付之代價約人民幣5,430,000元（相等於約港幣6,060,000元）；
- 就柬埔寨項目應付未付之代價約人民幣1,389,820,000元（相等於約港幣1,551,320,000元）；
- 就常熟項目（本集團擁有75%權益之附屬公司）應付未付之代價約人民幣71,260,000元（相等於約港幣79,540,000元）；
- 就和超物流項目應付未付之代價約人民幣100,840,000元（相等於約港幣112,570,000元）；及
- 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80,600,000元（相等於約港幣89,960,000元）。

庫務政策

本集團採納保守庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置，以該等貨幣計值。

外匯風險

本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，進而影響本集團資產淨值。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。於二零一六年財政年度，本集團並無利用金融工具對沖其面對之外幣風險。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) 收購柬埔寨中柬金邊經濟特區有限公司之60%權益

於二零一六年七月四日、二零一六年十一月二十九日及二零一六年十二月二十九日，Radiant Sky Investments Co., Ltd.（「Radiant Sky」，本公司之間接全資附屬公司，作為買方）與本公司一名獨立非執行董事（作為賣方）及中柬金邊經濟特區有限公司（「柬埔寨公司」，作為目標公司）訂立一份有條件買賣協議及一份買賣協議之補充契據，據此，Radiant Sky有條件同意收購柬埔寨公司全部已發行股本之60%及有關待售貸款，經調整代價為201,771,657美元（「柬埔寨收購事項」）。柬埔寨公司為位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區(Kampong Tralach District) Ta Ches Commune之Sorvong Village、Beung Kok Village及Lor Peang Village的經濟特區之發展商兼項目擁有人，擁有Seb Commune、Ta Ches Commune及Chhuk Sor Commune之若干地塊，總面積約為14,456,779平方米，另將獲轉讓總面積約為411,917平方米、由陳旭翔先生在法律上實益擁有之土地。於本公佈日期，柬埔寨收購事項尚未完成，並須待達成若干先決條件。柬埔寨收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月九日之通函。

(b) 收購Bellomonte S. A.之49%權益

於二零一六年八月十六日及二零一六年八月二十三日，BICL（本公司之全資附屬公司）與北控置業香港（本公司控股股東之全資附屬公司及北控集團之間接全資附屬公司）訂立一份有條件買賣協議，內容有關按總代價3,000,000美元收購BL之全部已發行股本（「BL待售股份」）（「Bellomonte收購事項」）。BL為開曼群島公司，唯一資產為其於Bellomonte S.A.（於古巴成立之合營公司）之49%實益權益。Bellomonte S.A.為一間於二零一五年八月由古巴部長會議執行委員會批准成立之股份有限公司，自於古巴商業登記處登記之日起擁有五十年之期限，此期限可獲延長。Bellomonte S.A.由BL擁有49%之權益，餘下51%權益由Cubagolf, S.A.（「Cubagolf」，古巴之國營企業）擁有。Bellomonte S.A.之總註冊資本為54,861,176可兌換比索（相當於54,861,176美元），其中27,979,200可兌換比索（相當於27,979,200美元）將由Cubagolf透過注入當地土地出資，而26,881,976可兌換比索（相當於26,881,976美元）將由BL以現金出資。將由Cubagolf貢獻之當地土地位於古巴首都哈瓦那，佔地約3,362,200平方米，訂約方之目標為於該地盤開發及經營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（「古巴項目」）。Bellomonte S.A.將與一個國際知名酒店集團合作開發及經營古巴項目。於本公佈日期，交易尚未完成，並須待達成若干先決條件。Bellomonte收購事項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。

(c) 與SSinolog (China) Holding IPte Ltd成立工業地產業務之合營企業

於二零一六年十一月十五日，中國工業地產（控股）有限公司（「中國工業地產」，本公司之間接全資附屬公司）與SSinolog (China) Holding IPte Ltd（「合營夥伴」）訂立合營協議，以投資及興建工業地產，出租予太倉、常熟、蘇州、嘉興及寧波等長江三角洲地區之生產商。據此，中國工業地產（或其全資附屬公司）及合營夥伴已將各自認購五間合營公司之股份，以使中國工業地產及合營夥伴分別持有各合營公司之75%及25%權益。於本公佈日期，該五間合營公司已成立，而太倉Fortune項目、常熟項目、蘇州項目及嘉興項目之項目公司亦已成立。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十五日之公佈。

資產押記

於二零一六年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,558,380,000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、就收購一項業務及一項辦公室物業已付之按金以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

於二零一六年十二月三十一日，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，賣方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」），亦承諾上述三年各年之金額如有不足，會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，則本公司承諾向賣方支付，或促使天津萬士隆向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13,150,000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

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用553名（二零一五年：530名）僱員。於二零一六年財政年度產生之總員工成本（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82,350,000元（二零一五年：約港幣90,860,000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，本集團會根據對僱員個人表現之評估給予若干僱員酌情花紅及購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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，全體董事於截至二零一六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。

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（「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。年內，獨立非執行董事因需要處理其他事務而並無全體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。周思先生於二零一四年一月二十一日辭任本公司主席。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。

根據守則條文A.2.7，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行沒有執行董事出席的會議。該會議已安排於二零一六年八月二十九日舉行。然而，過半獨立非執行董事因需各自處理其他事務而未能出席。然而，本公司之獨立非執行董事可不時直接向董事會主席表達意見。本公司將確保獨立非執行董事與主席之間有充份溝通。

投資及風險管理委員會

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方案；(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)評估本集團之經營風險並向董事會推薦解決方案。

於截至二零一六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、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公司之經營事項，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

本公司已按照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、風險管理及財務申報之事宜，包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核業績，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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，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，本集團截至二零一六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審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則進行之鑒證業務，因此，本公司核數師並不就初步公佈作出任何鑒證。

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提出建議。

於截至二零一六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獲提名人士、定期檢討董事會之架構及成員組合、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。本公司二零一六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，二零一七年三月二十九日

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