

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)

### 截至二零一七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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零一六年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
		港幣千元	港幣千元
收入	4	162,836	141,030
銷售及服務成本		<u>(40,175)</u>	<u>(29,952)</u>
毛利		122,661	111,078
其他收入及收益淨額	4	89,720	14,735
銷售開支		(7,622)	(6,693)
行政開支		(92,473)	(70,577)
其他開支		(2,549)	(23,948)
財務費用	5	(195,552)	(147,467)
分佔一間合營企業之溢利／(虧損)		<u>(2,518)</u>	<u>16,483</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
		港幣千元	港幣千元
除稅前虧損	6	(88,333)	(106,389)
所得稅	7	<u>(10,086)</u>	<u>(5,965)</u>
期內虧損		<u><u>(98,419)</u></u>	<u><u>(112,354)</u></u>
由以下人士應佔：			
本公司股東		(115,056)	(107,010)
非控股權益		<u>16,637</u>	<u>(5,344)</u>
		<u><u>(98,419)</u></u>	<u><u>(112,354)</u></u>
本公司股東應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	<u><u>(1.69)港仙</u></u>	<u><u>(1.58)港仙</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	<u>(98,419)</u>	<u>(112,354)</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：		
換算海外業務之匯兌差額	168,614	(106,952)
分佔一間合營企業之其他全面收益／(虧損)	<u>23,612</u>	<u>(10,531)</u>
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>192,226</u>	<u>(117,483)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之項目：		
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：		
除零所得稅影響後之公平值變動	<u>111,394</u>	<u>(100,992)</u>
期內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<u>303,620</u>	<u>(218,475)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><b>205,201</b></u>	<u><b>(330,829)</b></u>
由以下人士應佔：		
本公司股東	142,308	(318,933)
非控股權益	<u>62,893</u>	<u>(11,896)</u>
	<u><b>205,201</b></u>	<u><b>(330,829)</b></u>

簡明綜合財務狀況表  
二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		894,122	873,838
投資物業	10	6,988,423	6,126,836
預付土地租金		24,526	23,976
商譽		194,499	142,609
於一間合營企業之投資		788,089	766,995
於一間聯營公司之投資		519,750	—
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資		73,626	481,982
就收購業務已付之按金		90,998	150,887
就收購投資物業已付之按金		—	17,267
預付款項、按金及其他應收款項		5,827	2,434
應收一間合營企業款項		232,022	—
非流動資產總值		<b>9,811,882</b>	<b>8,586,824</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		93,445	90,618
存貨		9,742	1,462
應收賬款	11	38,650	26,455
預付款項、按金及其他應收款項		225,473	106,569
應收一間合營企業款項		715,710	239,295
應收關連公司款項		39	417
受限制現金		103,192	23,269
現金及現金等價物		3,671,330	2,643,555
流動資產總值		<b>4,857,581</b>	<b>3,131,640</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	167,388	213,543
其他應付款項及應計款項		543,070	344,199
應付關連公司款項		1,969	32,339
銀行借款		376,787	234,223
可換股債券	13	468,100	429,803
應付所得稅		39,034	39,739
賠償撥備		224,891	222,174
流動負債總額		<b>1,821,239</b>	<b>1,516,020</b>
流動資產淨值		<b>3,036,342</b>	<b>1,615,620</b>
資產總值減流動負債		<b>12,848,224</b>	<b>10,202,444</b>

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付關連公司款項		23,067	31,486
銀行借款		2,014,412	2,062,263
擔保債券		4,597,507	2,281,437
衍生金融工具		54,120	54,120
界定福利計劃		15,999	15,535
遞延稅項負債		851,152	752,760
		<u>7,556,257</u>	<u>5,197,601</u>
非流動負債總額		<u>7,556,257</u>	<u>5,197,601</u>
資產淨值		<u><u>5,291,967</u></u>	<u><u>5,004,843</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	14	685,260	676,659
儲備		3,198,409	2,983,931
		<u>3,883,669</u>	<u>3,660,590</u>
非控股權益		<u>1,408,298</u>	<u>1,344,253</u>
權益總額		<u><u>5,291,967</u></u>	<u><u>5,004,843</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零一七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。編製本中期簡明綜合財務報表時採納之會計政策及編製基準與編製截至二零一六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

本集團已就本期間之簡明綜合財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號修訂本	現金流量表：披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則 第12號修訂本	披露於其他實體之權益

採納此等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及工業地產發展及租賃、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一間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、銀行借款、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	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入：						
向外部客戶銷售	<u>67,558</u>	<u>65,932</u>	<u>95,278</u>	<u>75,098</u>	<u>162,836</u>	<u>141,030</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	截至 二零一七年 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 二零一七年 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 二零一七年 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
<b>對賬：</b>						
一間附屬公司議價購買收益					5,393	-
銀行利息收入					26,835	13,017
其他利息收入					11,341	1,539
匯兌收益淨額					43,498	-
其他未分配收益					2,653	179
					<u>252,556</u>	<u>155,765</u>
<b>收入、其他收入及收益淨額</b>						
					<u>252,556</u>	<u>155,765</u>
<b>分部業績：</b>						
本集團	(2,114)	(2,508)	50,537	37,808	48,423	35,300
分佔一間合營企業之 溢利／(虧損)	-	-	(2,518)	16,483	(2,518)	16,483
	<u>(2,114)</u>	<u>(2,508)</u>	<u>48,019</u>	<u>54,291</u>	<u>45,905</u>	<u>51,783</u>
<b>對賬：</b>						
一間附屬公司議價購買收益					5,393	-
銀行利息收入					26,835	13,017
其他利息收入					11,341	1,539
外匯差額淨額					43,498	(15,563)
其他未分配收益					2,653	179
公司及其他未分配開支					(28,406)	(9,877)
財務費用					(195,552)	(147,467)
					<u>(88,333)</u>	<u>(106,389)</u>
除稅前虧損					<u>(88,333)</u>	<u>(106,389)</u>

	物業業務		物流業務		合計	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	<u>3,455,842</u>	<u>2,922,603</u>	<u>6,398,934</u>	<u>5,729,423</u>	<u>9,854,776</u>	<u>8,652,026</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產					<u>4,814,687</u>	<u>3,066,438</u>
資產總值					<u>14,669,463</u>	<u>11,718,464</u>
分部負債	<u>(537,162)</u>	<u>(402,415)</u>	<u>(349,111)</u>	<u>(323,860)</u>	<u>(886,273)</u>	<u>(726,275)</u>
對賬：						
公司及其他未分配負債					<u>(8,491,223)</u>	<u>(5,987,346)</u>
負債總額					<u>(9,377,496)</u>	<u>(6,713,621)</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綜合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

於截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六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(扣除增值稅、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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
收入		
租金收入總額	113,208	95,781
酒店業務	45,062	43,629
管理費	4,566	1,620
	<u>162,836</u>	<u>141,030</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	26,835	13,017
其他利息收入	11,341	1,539
匯兌收益淨額	43,498	–
一間附屬公司議價購買收益	5,393	–
其他	2,653	179
	<u>89,720</u>	<u>14,735</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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	46,808	39,286
可換股債券利息	10,953	11,621
可換股債券應計利息 (附註13)	24,542	22,077
擔保債券利息	113,249	74,483
	<u>195,552</u>	<u>147,467</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	16,215	5,272
酒店業務成本	23,960	24,680
折舊*	16,925	16,614
預付土地租金攤銷	195	154
外匯差額淨額	<u>(43,498)</u>	<u>15,563</u>

\* 折舊港幣9,403,000元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣8,890,000元) 計入簡明綜合損益表之「銷售及服務成本」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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	4,254	7,393
遞延	5,832	(1,428)
	<u>10,086</u>	<u>5,965</u>

## 8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 本公司股東應佔每股虧損

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115,056,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣107,010,000元（經重列））及期內已發行普通股加權平均數6,791,298,690股（截至二零一六年六月三十日止六個月：6,766,587,849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，故截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月並無對所呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

## 10. 投資物業

除(1)於報告期內在完成業務收購後所購入位於中國天津及通遼之若干投資物業於相應收購日期之公平值為合共港幣348,438,000元；(2)於報告期內透過土地拍賣按當時市價港幣92,879,000元購入位於中國嘉興之若干投資物業；及(3)於報告期內按收購成本合共港幣160,620,000元購入位於常熟及海南之若干投資物業外，本集團於二零一七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二零一六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二零一七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

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	30,119	24,682
一至三個月	3,864	1,734
四至六個月	4,667	39
	<u>38,650</u>	<u>26,455</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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	60,709	178,437
一至兩個月	1,342	-
兩至三個月	412	29
三個月至一年	47,044	-
一年以上	57,881	35,077
	<u>167,388</u>	<u>213,543</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

本公司於截至二零一七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
<b>尚未轉換本金額</b>	
於二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	<u><u>628,196</u></u>
<b>負債部分</b>	
於二零一七年一月一日	429,803
應計利息開支(附註5)	24,542
匯兌調整	<u>13,755</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>468,100</u></u>
<b>權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)</b>	
於二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	<u><u>247,321</u></u>

## 14. 股本

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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：		
6,852,600,585股(二零一六年十二月三十一日： 6,766,587,849股)每股面值港幣0.10元之普通股	<u>685,260</u>	<u>676,659</u>
期內，本公司已發行股本之變動概述如下：		
	已發行 普通股數目 (未經審核)	已發行股本 (未經審核) 港幣千元
於二零一七年一月一日	6,766,587,849	676,659
就資產收購發行代價股份	<u>86,012,736</u>	<u>8,601</u>
於二零一七年六月三十日	<u>6,852,600,585</u>	<u>685,260</u>

## 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：

	通達投資 港幣千元 (附註a)	通遠大華 港幣千元 (附註b)	總額 港幣千元
所收購淨資產：			
物業、廠房及設備	–	3,828	3,828
投資物業	94,652	253,786	348,438
長期預付款項	–	8,439	8,439
存貨	2,090	–	2,090
應收賬款	249	1,211	1,460
預付款項、按金及其他應收款項	446	84,506	84,952
現金及現金等價物	642	36,778	37,420
應付所得稅	(135)	–	(135)
其他應付款項及應計款項	(9,952)	(95,809)	(105,761)
遞延稅項負債	(15,592)	(52,714)	(68,306)
銀行借款	–	(88,627)	(88,627)
	72,400	151,398	223,798
收購產生之商譽 (附註(d))	–	51,890	51,890
於損益內確認之一間附屬公司 議價購買收益 (附註(d))	(5,393)	–	(5,393)
	<u>67,007</u>	<u>203,288</u>	<u>270,295</u>
支付方式：			
現金	67,007	156,065	223,072
發行本公司新普通股作為代價	–	47,223	47,223
	<u>67,007</u>	<u>203,288</u>	<u>270,295</u>
現金流出淨額：			
所收購現金	642	36,778	37,420
現金代價	(67,007)	(156,065)	(223,072)
過往年度就收購已付之按金	59,805	–	59,805
	<u>(6,560)</u>	<u>(119,287)</u>	<u>(125,847)</u>
自收購以來之貢獻 (附註(e))：			
收入	<u>2,523</u>	<u>129</u>	<u>2,652</u>
溢利	<u>1,318</u>	<u>137</u>	<u>1,455</u>
倘於二零一七年一月一日收購之貢獻 (附註(e))：			
收入	<u>2,523</u>	<u>129</u>	<u>2,652</u>
溢利	<u>1,318</u>	<u>137</u>	<u>1,455</u>

附註：

- (a) 於二零一七年一月三日，本集團完成收購天津通達優智物流投資有限公司（「通達投資」）之100%股權。此項目經營位於中國天津之物流倉庫。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團完成收購North Supply Chain Management Group Limited（「通遼大華」）之100%股權。此項目經營位於中國內蒙古通遼市之食品儲存倉庫。
- (c) 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。
- (d) 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51,890,000元及議價購買收益港幣5,393,000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。
- (e) 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將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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	1,715,754	1,749,473
興建物流設施	17,594	89,963
資本承擔總額	<u>1,733,348</u>	<u>1,839,436</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526,766,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣422,816,000元）。

## 17. 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」）及其他投資者訂立一份具約束力協議書。根據該具約束力協議書，(i) BICL及其他投資者將認購MillenMin若干普通股及認購憑證；(ii)倘BICL向北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」）收購Bellomonte Limited（「BL」，有關交易尚未完成，有待若干先決條件達成）之股權，則BICL將向MillenMin出售其於BL之股權，代價為27,000,000美元，將透過配發及發行355,995,000股MillenMin普通股償付；及(iii)倘BICL決定不如上文(ii)所述向北控置業香港收購BL，則BICL將按代價27,000,000美元認購355,995,000股MillenMin普通股，而MillenMin將直接向北控置業香港收購BL。於二零一七年七月七日，已完成上文(i)所述認購MillenMin普通股及認購憑證，BICL已於同日獲發行20,700,000股普通股及88,999,000份認購憑證，總現金代價為8,320,000美元。於二零一七年八月十五日，BICL與北控置業香港訂立一份協議（「終止協議」），以終止如上文(ii)所述向北控置業香港收購BL之建議，而根據終止協議，訂約雙方於建議交易項下之所有權利及義務將自二零一七年八月十五日起不再具有任何效力。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，北控健康醫療資源集團有限公司（「北控資源」，本公司之全資附屬公司）與北控健康資源有限公司（「北控健康」，北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」）之間接全資附屬公司）訂立一份有條件買賣協議，以出售佳響投資有限公司之全部股權及股東貸款，總代價為港幣900,000,000元。於二零一七年六月三十日，有關交易尚未完成，有待若干先決條件達成。於二零一七年七月二十七日，北控資源、本公司、北控健康與北控醫療健康訂立終止契據（「終止契據」）終止上述交易。根據終止契據，訂約方於交易項下之所有權利及義務將自二零一七年七月二十七日起不再具有任何效力。
- (c) 於二零一七年七月十四日，萬保國際有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與陝西鵬瑞達農產品物流有限公司訂立一份合營協議，以成立合營公司驥德（西安）涇成國際物流有限公司（「涇成國際」），總投資額及註冊資本分別為人民幣440,000,000元（相等於約港幣506,988,000元）及人民幣220,000,000元（相等於約港幣253,494,000元）。涇成國際將入賬列作本集團之附屬公司。涇成國際之主要業務為於中國陝西省西咸新區涇河新城投資、發展及經營物流設施，包括租賃辦公室及倉儲設施以及提供相關物業管理服務。

## 18. 比較數額

由於在截至二零一六年十二月三十一日止年度提早採納香港財務報告準則第9號(二零一四年),因此已重列簡明綜合財務報表內若干項目及結餘之比較數額。進一步詳情已於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內披露。

採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對於截至二零一六年六月三十日止期間已於損益就本集團分類為可供出售的股本投資確認之減值虧損會計處理構成影響。本集團已就此作出過往期間調整,有關影響現概述如下:

- 截至二零一六年六月三十日止期間之其他開支及虧損均減少港幣15,942,000元;
- 截至二零一六年六月三十日止期間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85,050,000元及增加港幣100,992,000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
- 截至二零一六年六月三十日止期間之每股基本及攤薄虧損金額均減少0.24港仙。

## 管理層討論及分析

於截至二零一七年六月三十日止六個月（「二零一七年期間」），本集團所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約為港幣115,060,000元，對比截至二零一六年六月三十日止六個月（「二零一六年期間」）本公司股東應佔綜合虧損約港幣107,010,000元，虧損增加約港幣8,050,000元。

## 業務回顧

本集團經過數年發展和擴張後，現時在物流地產方面已經打下了穩固的基礎，並會在未來兩三年各項目完工後，為本集團帶來穩定的現金流入和利潤。與此同時，為後續發展所需，本集團在二零一六年底進入到工業地產領域，同時響應國家「一帶一路」倡議，本集團即將參與到柬埔寨中柬金邊經濟特區的開發工作。綜合而言，本集團的地產業務，即將趨向多元化並專業化發展，為股東在不同領域增加利潤點，為股東投資帶來更好的回報。

目前，本集團的業務分別如下：

### 1) 高端和現代化普通倉庫

作為中國電子商貿業務和進出口的必須品，本集團持續在優良地點建立全國的現代化倉庫網絡。目前網絡點已分布在北京、上海、天津、廈門、成都、海口、通遼、西安和太倉等地，具體統計如下：

項目公司名稱	本公司 擁有或 預期擁有 之實際權益 (%)	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
				二零一七年	二零一六年	
北京北建通成國際物流有限公司 (「北建通成」)*	49.4	605,360	-	-	-	百世物流、三惠食品 物流等 (附註1)
天津港北建通成國際物流有限公司 (「天津港通成」)*	24.7	176,000	-	-	-	- (附註2)
北建(上海)倉儲有限公司 (「北建上海」)	65	211,554	211,554	69.89	91.49	中外運、嘉里物流、住友等

項目公司名稱	本公司 擁有或 預期擁有 之實際權益 (%)	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
				(%)	(%)	
				二零一七年	二零一六年	
天津萬士隆國際物流有限公司 (「天津萬士隆」)	45.5	24,321	24,321	95.79	88.19	UPS、嘉里物流、 中外運空港等
天域萬隆物流(天津)有限公司 (「天域萬隆」)	45.5	34,296	34,296	100	100	順豐速運(附註3)
廈門遜達洪通倉儲有限公司 (「廈門遜達」)	80	83,838	83,838	86.87	100	亞瑪遜、京東商城、 招商物流等
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」)	60	97,632	97,632	37.48	45.06	亞瑪遜等
海南達通倉儲有限責任公司 (「海南達通」)	80	48,872	48,872	77.83	-	京東商城
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達」)	65	16,083	16,083	100%	-	嘉里物流
和超物流(瀋陽)有限公司 (「和超物流」)	52	52,395	-	-	-	(附註4)
通遼大華物流有限責任公司 (「通遼大華」)	100	55,000	-	-	-	(附註5)
通遼市華明食品開發有限公司 (「通遼華明」)	100	55,000	-	-	-	協成商貿、盛泰、 時代眾和(附註6)
新丹物流設施發展(蘇州) 有限公司(「新丹物流」)	75	104,803	-	-	-	(附註7)
西安驥德國際倉儲有限公司 (「西安驥德」)	90	165,000	-	-	-	(附註8)
總計		<u>1,730,154</u>	<u>516,596</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，並已交納了訂金。

附註2：天津港通成土地已於二零一七年二月二十二日取得土地成交確認書，項目目前在規劃設計階段，預計二零一八年初具備動工條件，二零一八年底竣工。因地理位置優越，目前在查詢的潛在客戶較多。

附註3：順豐速運已完全承租天域萬隆第一期及第二期共計34,296平方米。

附註4：項目預計在二零一七年十月前完成收購，約80%已預先出租。

附註5：項目目前在規劃設計當中。

附註6：項目目前在規劃設計當中，預計在二零一八年初動工建設，在二零一八年底前建成。目前租戶已簽訂了具法律約束力之意向書並已交納了訂金。

附註7：項目預計於本年九月取得土地。

附註8：項目預計於本年九月取得土地。

- (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，園區落成後將成為華北最大之綜合物流設施之一。整個項目將分五期落成。北建通成已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地，並已分別於二零一六年九月十九日和二零一七年二月二十八日動工，目前進度理想。此外，本集團也於二零一七年五月十二日按最低競標價人民幣6.2億元取得第三期土地，預計於二零一八年初動工。項目全部建成後，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。第一期預期將於二零一七年十二月底全面竣工，所有興建中之可出租面積目前均已預先出租，第二期預期將於二零一八年底全面竣工，所有興建中之可出租面積亦已全部預先出租。馬駒橋物流園整體預期將於二零一九年底或之前竣工。

二零一七年一月，北京市政府審批通過馬駒橋物流園作為未來跨境電商產業園之一，將與天津、河北的物流、電子商務等產業園區對接，把天津自貿區相關政策和跨境電子商務綜合區政策引入，實現第三地資源有機融合、優勢互補，相信相關政策會進一步提高園區的吸引力，為未來招商帶來十分正面的貢獻。

- (b) 天津港通成是北建通成與天津港集團共同合資成立的合資企業（各佔50%），計劃建設現代化冷庫約96,000平方米、交易辦公中心約10,000平方米和堆場約70,000平方米。兩名租戶已同意租賃全部現代化冷庫，最遲將於二零一七年十月底訂立合約。
- (c) 北建上海包括23個倉庫。於二零一七年六月三十日，可出租面積之出租率約為69.89%，而二零一七年期間之平均出租率約為68.35%，而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%。出租率下跌是由於中國出口表現仍然不穩和鄰近倉庫供應增加所致，預期此項目於二零一七年之出租率將會進一步輕微下降。
- (d) 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。於二零一七年六月三十日，可出租面積之出租率約為95.79%，而二零一七年期間之平均出租率約為90.6%，而於二零一六年六月三十日可出租面積之出租率約為88.19%，而二零一六年期間之平均出租率約為86.32%，兩個期間之出租率基本持平。
- (e) 隨二零一六年十一月天域萬隆第二期倉庫交庫予順豐速運後，順豐速運已全面承租天域萬隆兩期共34,296平方米之倉庫。
- (f) 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，已租予中國三家大型電子商貿企業。於二零一七年六月三十日，可出租面積之出租率約為86.87%，二零一七年期間之平均出租率約為86.67%，而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%。

- (g) 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。於二零一七年六月三十日，可出租面積之出租率約為37.48%，在二零一七年期間之平均出租率約為37.48%，而二零一六年六月三十日可出租面積之出租率約為45.06%，二零一六年期間之平均出租率約為53.54%。
- (h) 於二零一六年十二月一日，本集團完成收購海南達通的80%股權。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，目前當中7,399.25平方米由京東商城承租。於二零一七年六月三十日，可出租面積之出租率約為77.83%，而二零一七年期間之平均出租率約為77.83%。

除上述者外，本集團亦準備開發其他項目，且已達致一定程度。

- (a) 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」）。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52,395平方米之倉庫（連配套設施）。二零一七年七月十四日，本集團與多名訂約方就該項目進一步訂立一份補充協議，當中就預付款、先決條件滿足期限等若干條款進行修改。本集團預期該項目於本年十月前完成收購。

- (b) 本集團於二零一七年五月三十一日完成收購通遼大華和通遼華明全部股權。通遼大華將在原糧食倉儲合同到期後再按實際情況作出開發，目前相關規劃已在制訂中。至於通遼華明，因地上物都是空置的工業廠房，而且當地三家糧食類和貿易類企業已表達了全部擬建面積的租賃意向，並已簽訂了具法律約束力的租賃意向書和支付了訂金，因此目前通遼華明正積極在推進開工前的準備工作，包括規劃設計、施工許可證的申請審批工作等。項目預期在二零一八年初動工，並於二零一八年底前完工並交付客戶使用。
- (c) 新丹物流是本集團持有75%的企業，擬建造約104,803平方米的高端現代化普通倉庫。本集團認為，隨着大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信未來在開發後能盡快完成出租並產生收入和利潤。
- (d) 二零一七年七月十四日，本集團與獨立第三方簽訂合資協議，在西安市成立西安驥德。本集團持有西安驥德90%，並擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地預計在二零一七年九月份取得，並擬在二零一八年中前動工建設，二零一九年中前完工並交付租戶使用。項目目前在規劃設計階段，並正在積極進行招商工作中。

由上述數據得出，本集團現正致力搭建全國性高端現代化普通倉庫網絡，且主要集中在北京、天津、上海等物流重要節點城市。但隨着中國電商業務的快速發展，目前本集團已慎重但又積極地向二線城市進軍。同時，由於中國成熟項目的收購成本越趨昂貴，本集團現時採取的策略是收購與開發雙線同步發展，務求以發展項目的較低地價盡量降低項目的平均投資成本，使項目能實現最大利潤。本集團會因應市場發展情況不時調整投資策略以維護股東利益。

## 2) 冷鏈物流倉庫

本集團之另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53,000噸可出租倉儲量，詳情如下：

項目公司名稱	本公司 擁有之 實際權益 (%)	可出租倉儲量 (噸)	營運中 可出租 倉儲量 (噸)	於六月三十日之出租率		主要租戶
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	
天津中漁置業有限公司 (「天津中漁」)	60	45,000	45,000	70.89	1.97	—天津市奧順集裝箱貨運 有限公司  —北京三川金舟貿易 有限公司  —青島新協航國際物流 有限公司
青島京昌順食品有限公司 (「青島京昌順」)	80	8,000	8,000	73.93	32.48	中國水產有限公司

- (a) 天津中漁第一期倉儲量約為45,000噸。可出租倉儲量於二零一七年六月三十日之出租率約為70.89%，而二零一六年六月三十日之出租率約為1.97%。二零一七年期間之平均出租率約為52.3%，而二零一六年期間之平均出租率約為1.73%，現仍有約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。於二零一六年六月三十日，第一期之出租率偏低，原因為許多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。其後在二零一七年期間，當影響淡化後潛在租戶開始將食品卸貨地點改回天津後，出租狀況自二零一六年七月起持續改善。

- (b) 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8,000噸。可出租倉儲量於二零一七年六月三十日之出租率約為73.93%，而二零一六年六月三十日之出租率約為32.48%。二零一七年期間之平均出租率約為73.97%，而二零一六年期間之平均出租率約為22.77%。二零一六年期間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，後經過項目管理層多番努力，爭取到兩名長期客戶，使項目出租率顯著提升。

對比去年同期，冷鏈物流設施之表現已顯著改善，惟仍未能產生適當的利潤貢獻，主要是各項目仍需在持續開發二期後，才能產生顯著的利潤貢獻。目前，本集團正積極對該等項目二期進行規劃。此外，本集團同時在針對冷鏈物流的上、中、下游的商業模式進行深化設計，務求使本集團冷鏈物流業務的利潤水平得以提高。

### 3) 專門批發市場

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開發一個現代化農產品批發市場，其為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。第一期已於二零一五年八月十八日投入服務，可出租面積達39,373平方米，其中13,488平方米之菜市場出租率達96.15%。第二期的第一部分亦已於二零一七年一月運作，可出租面積達90,926平方米，其中18,234平方米之水果市場出租率達100%。第二期的第二部分預計將於二零一七年十二月或之前竣工，規劃中之可出租面積為39,858平方米，包括倉庫、冷鏈倉庫及酒店。第三期目前在規劃設計當中，營運面積預期約為147,321平方米，其中包括一個規劃面積為11,987平方米之倉庫以及其他商業配套設施。

#### 4) 工業地產

由於大上海地區的持續發展使現存於上海地區的高端製造業需要外遷，同時歐美高端企業仍熱衷於在華設立生產基地，長三角地區存在對高端工業廠房的需求。本集團在二零一六年底啟動工業地產業務，與新加坡SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.組成若干合資企業（本集團持有75%權益），分別於江蘇省太倉市、常熟市和嘉興市興建高端廠房作對出租。各項目詳細如下：

集團公司名稱	實際權益 (%)	可出租面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	開發狀況
福成工業設施發展(太倉)有限公司	75%	66,396	66,396	於二零一七年三月完成工程，其中一個廠房約5,500平方米已對出租
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司	75%	第一期：68,607 第二期：104,087	-	剛取得土地
實地工業地產發展(嘉興)有限公司	75%	95,170	-	剛取得土地
嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司	75%	65,191	-	剛取得土地
總計		<u>399,451</u>	<u>66,396</u>	

上述項目中，各合資公司都是通過購入土地然後進行開發的模式操作。因本集團合資方SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.在長三角地區在工業園區建設方面過往有成功案例，因此各地方政府都願意提供土地優惠予我們作為新開發項目之用，而土地價格亦在非常合理水平，因此我們預計工業地產未來收益與回報將甚為可觀。

有別於物流倉庫，由於選定後租戶會在廠區內投入大量資本支出如生產線等，租戶的租期一般比倉庫更長，廠房租約期一般在十年到二十年之間，所以我們亦預計工業地產未來能為本集團帶動更穩定、更長遠之利潤和現金流。

## 5) 一帶一路

為響應國家「一帶一路」倡議，同時實現國企走出去的戰略目標，本集團在經過研究後決定投資到東南亞國家中與中國關係最為密切的柬埔寨的中柬金邊經濟特區有限公司（「中柬特區」）中，為中國企業開發與一帶一路相關的平台。

中柬特區位於距離柬埔寨首都金邊市西北65公里的磅清揚省，通過5號公路與金邊連接。項目規劃佔地目標為30,000,000平方米，目前已取得土地證之面積約為14,868,696平方米，將發展為包含金融、科技、加工、物流、商住和旅遊內容的特區，享受柬埔寨政府提供在稅務和進出口等的優惠政策。中柬特區定位於中國企業投資柬埔寨的政策對接平台、資源共享平台。特區內柬埔寨政府將設置海關、商務部、勞工部、稅務部等，為特區內企業提供一站式對接服務。本集團主要是對特區土地進行一級開發，並在土地開發完成後售予中國企業，同時對園區提供管理服務。

柬埔寨政府目前積極推出多項政策吸引外商投資，建立了自由開放的經濟體系，對外資與內資基本給予同等待遇。近年柬埔寨經濟高速發展，GDP增速連續五年保持在7%以上，社會平均年齡不足30歲，形成足夠的勞動力來源。

本集團相信，通過中柬兩國長期穩定和友好的關係，加上本集團在獲取土地的成本上實施有效控制，在未來售出土地時必定能為本集團帶來豐厚回報。

## 6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」）擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為62,000平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。現時，於二零一七年六月三十日可供出租面積之出租率約為81.87%，而二零一七年期間之平均出租率約為81.02%。
- (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，擁有位於北京市北禮士路（鄰近西城區金融街）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。於二零一七年六月三十日之入住率約為87.42%，而二零一七年期間之平均入住率約為79.47%。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

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，能克服拿地難的問題。其次，憑藉母公司的優勢，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4.6%，相比其他地產類私人企業介乎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、京東商城等。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。

雖然本集團仍處於發展階段，但當各投資項目逐步落成，並提供利潤貢獻後，相信本集團將會步入獲取豐厚回報的時期，其成功將指日可待。本集團相信，上述優勢將繼續引領本集團邁向成功。

## 財務回顧

### 收入及毛利分析

二零一七年期間之收入(扣除營業稅)約為港幣162,840,000元,較二零一六年期間約港幣141,030,000元增加約港幣21,810,000元(或15.46%)。二零一七年期間之毛利約為港幣122,660,000元,較二零一六年期間約港幣111,080,000元增加約港幣11,580,000元(或10.42%)。收入增加主要是由於二零一六年下半年進行之新收購帶來收入貢獻。

資產名稱	二零一七年		二零一六年		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	42,867	96.30	55,524	96.62	(12,657)	(0.32)
天津萬士隆	6,411	93.21	7,268	99.83	(857)	(6.62)
天域萬隆	5,610	98.31	2,087	97.60	3,523	0.71
廈門遜達	14,994	79.31	5,416	89.51	9,578	(10.20)
眉山遜達	4,740	96.01	2,430	98.52	2,310	(2.51)
海南達通	6,170	76.65	-	-	6,170	不適用
天津通達	2,497	87.67	-	-	2,497	不適用
通遼大華	129	100.00	-	-	129	不適用
天津中漁	7,014	39.15	291	(60.14)	6,723	99.29
青島京昌順	1,804	59.31	775	4.52	1,029	54.79
衢州通成	3,042	100.00	1,306	83.15	1,736	16.85
光明廣場	22,496	81.97	22,304	94.18	192	(12.21)
金都假日飯店	45,062	46.83	43,629	43.43	1,433	3.4
本集團	<u>162,836</u>	<u>75.33</u>	<u>141,030</u>	<u>78.76</u>	<u>21,806</u>	<u>(3.43)</u>

## 高端和現代化普通倉庫

### 上海外高橋

二零一七年期間來自北建上海之收入貢獻約為港幣42,870,000元，較二零一六年期間約港幣55,520,000元減少約港幣12,650,000元（或22.78%）。收入減少主要是由於中國出口表現不穩和鄰近倉庫供應增加，導致平均出租率下跌所致。毛利率由二零一六年期間約96.62%輕微下跌至二零一七年期間約96.30%。

### 天津萬士隆

二零一七年期間來自天津萬士隆之收入貢獻約為港幣6,410,000元，較二零一六年期間約港幣7,270,000元減少約港幣860,000元（或11.83%）。毛利率由二零一六年期間約99.83%下跌至二零一七年期間約93.21%。

### 天域萬隆

二零一七年期間來自天域萬隆之收入貢獻約為港幣5,610,000元，較二零一六年期間約港幣2,090,000元增加約港幣3,520,000元（或168.42%）。收入增加主要源於自二零一六年十一月起確認第二期收入。毛利率由二零一六年期間約97.60%輕微上升至二零一七年期間約98.31%。

### **廈門遜達**

二零一七年期間來自廈門遜達之收入貢獻約為港幣14,990,000元，較二零一六年期間約港幣5,420,000元增加約港幣9,570,000元（或176.57%）。收入增加主要源於自二零一六年四月一日完成收購廈門遜達起，確認二零一七年期間全期收入。毛利率由二零一六年期間之89.51%下降至二零一七年期間約79.31%。

### **眉山遜達**

二零一七年期間來自眉山遜達之收入貢獻約為港幣4,740,000元，較二零一六年期間約港幣2,430,000元增加約港幣2,310,000元（或95.06%）。收入增加主要源於自二零一六年四月一日完成收購眉山遜達起，確認二零一七年期間全期收入。毛利率由二零一六年期間之98.52%輕微下跌至二零一七年期間約96.01%。

### **海南達通**

海南達通於二零一六年十二月一日完成收購。二零一七年期間來自海南達通之收入貢獻約為港幣6,170,000元。二零一七年期間之毛利率為76.65%。

### **天津通達**

通達投資於二零一七年一月三日完成收購。二零一七年期間來自天津通達之收入貢獻約為港幣2,500,000元。二零一七年期間之毛利率為87.67%。

### **通遼大華**

通遼大華於二零一七年五月三十一日完成收購。二零一七年期間來自通遼大華之收入貢獻約為港幣130,000元。二零一七年期間之毛利率為100.00%。

### **冷鏈物流倉庫**

#### **天津中漁**

二零一七年期間來自天津中漁之收入貢獻約為港幣7,010,000元，較二零一六年期間約港幣290,000元增加約港幣6,720,000元。收入增加主要源於平均出租率上升。二零一七年期間之毛利率為39.15%。

#### **青島京昌順**

二零一七年期間來自青島京昌順之收入貢獻約為港幣1,800,000元，較二零一六年期間約港幣780,000元增加約港幣1,020,000元（或130.77%）。收入增加主要源於提供更多增值服務。二零一七年期間之毛利率為59.31%。

### **專門批發市場**

#### **衢州通成**

二零一七年期間來自衢州通成之收入貢獻約為港幣3,040,000元，較二零一六年期間約港幣1,310,000元增加約港幣1,730,000元（或132.06%）。收入增加主要源於第二期於二零一六年十一月竣工。毛利率由二零一六年期間之83.15%增長至二零一七年期間約100.00%。

## 商業地產

### 光明廣場

於二零一七年期間，光明廣場之收入貢獻約為港幣22,500,000元，較二零一六年期間約港幣22,300,000元增加約港幣200,000元（或0.90%）。毛利率由二零一六年期間約94.18%下跌至二零一七年期間約81.97%。

### 金都假日飯店

收入主要為住宿收入、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。於二零一七年期間，酒店營運之收入（扣除營業稅）貢獻約為港幣45,060,000元，較二零一六年期間約港幣43,630,000元增加約港幣1,430,000元（或3.28%）。毛利率由二零一六年期間約43.43%輕微上升至二零一七年期間約46.83%。平均客房出租率約為79.47%。收入上升主要源於平均客房出租率及餐飲銷售收入上升。

### 其他收入及收益淨額

二零一七年期間之其他收入及收益淨額約為港幣89,720,000元，較二零一六年期間約港幣14,740,000元急增約港幣74,980,000元。其他收入及收益淨額增加主要源於以下因素之整體淨影響：(i)銀行利息收入增加約港幣13,820,000元；(ii)其他利息收入增加約港幣9,800,000元；(iii)匯兌差額由二零一六年期間之虧損約港幣15,560,000元（確認為「其他開支」）扭轉為二零一七年期間之收益約港幣43,500,000元（確認為「其他收入及收益」）；及(iv)二零一七年期間錄得一間附屬公司議價購買收益約港幣5,390,000元。

## 銷售開支

二零一七年期間之銷售開支約為港幣7,620,000元，較二零一六年期間約港幣6,690,000元上升約港幣930,000元（或13.90%）。銷售開支上升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

二零一七年期間之行政開支約為港幣92,470,000元，較二零一六年期間約港幣70,580,000元上升約港幣21,890,000元（或31.01%）。行政開支上升主要是由於若干重大收購產生法律及專業費用所致。

## 其他開支

二零一七年期間之其他開支約為港幣2,550,000元，較二零一六年期間約港幣23,950,000元減少約港幣21,400,000元（或89.35%）。其他開支減少源於匯兌差額由二零一六年期間之虧損約港幣15,560,000元（確認為「其他開支」）扭轉為二零一七年期間之收益約港幣43,500,000元（確認為「其他收入及收益」）。

## 財務費用

二零一七年期間之財務費用約為港幣195,550,000元，較二零一六年期間約港幣147,470,000元上升約港幣48,080,000元（或32.60%）。財務費用主要包括：(i) PAG可換股債券之應計利息及票面利息分別約港幣24,540,000元及約港幣10,950,000元（二零一六年期間：分別約港幣22,080,000元及約港幣11,620,000元）；(ii)銀行及其他貸款利息約港幣46,810,000元，較二零一六年期間約港幣39,290,000元上升約港幣7,520,000元（或19.14%），主要是由於平均銀行借款增加所致；及(iii)於二零一五年十一月及二零一七年三月發行之美元擔保債券利息分別約港幣74,960,000元及港幣38,290,000元（二零一六年期間：約港幣74,480,000元）。

## 分佔合營企業之業績

於二零一七年期間分佔一間合營企業之虧損約港幣2,520,000元完全來自北建通成，較二零一六年期間分佔之溢利約港幣16,480,000元下跌港幣19,000,000元，跌幅主要由於已收利息收入及政府補助減少所致。

## 所得稅開支

二零一七年期間之所得稅開支包括即期所得稅港幣4,250,000元（二零一六年期間：港幣7,390,000元）。二零一七年期間之遞延稅項費用港幣5,830,000元（二零一六年期間：遞延稅項抵免港幣1,430,000元）乃來自投資物業之暫時稅項差異。

## 指定為按公平值入賬之股本投資之其他全面業績

二零一七年期間之公平值上升約港幣111,390,000元，主要是源自北控醫療健康於二零一七年五月二十二日（股本投資重新分類為於聯營公司之投資當日）之收市市價較去年有所上升。

## 投資物業

投資物業增加約港幣861,590,000元，主要源自於二零一七年期間完成之新收購。

## 商譽

商譽增加約港幣51,890,000元，主要源自於二零一七年期間新收購通遼項目。

## 於一間合營企業之投資

於合營企業之投資增加約港幣21,090,000元，主要源自於二零一七年期間人民幣升值。

## 於一間聯營公司之投資

於一間聯營公司之投資指於香港聯合交易所有限公司上市公司北控醫療健康之股本投資。於二零一七年五月二十二日，本集團取得北控醫療健康董事會超過20%表決權。董事認為，本集團對北控醫療健康擁有重大影響力，而於北控醫療健康之投資已於二零一七年期間分類為於一間聯營公司之投資。

## 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約港幣408,360,000元，原因是(i) CAQ於二零一七年六月三十日之收市市價較去年有所下跌。於二零一七年六月三十日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市市價為0.115澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為12,490,000澳元（相等於約港幣73,630,000元），已於本集團之綜合財務報表中確認；及(ii)於北控醫療健康之股本投資（於二零一六年十二月三十一日之賬面金額為港幣397,000,000元）從按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資重新分類為於一間聯營公司之投資。

## 就收購業務已付之按金

就代價已付之按金減少約港幣59,900,000元，主要源自於二零一七年期間完成之新收購。

## 應收一間合營企業款項

應收一間合營企業款項增加港幣708,440,000元，主要是由於向北建通成提供新的委託銀行貸款港幣696,070,000元。於二零一七年六月三十日，委託銀行貸款按4.35厘至4.75厘之年利率計息。

## 現金及現金等價物（包括受限制現金）

現金及現金等價物增加港幣1,100,000,000元，主要源於(i)在二零一七年三月發行擔保債券港幣2,290,000,000元；(ii)在二零一七年期間就新收購已付之代價港幣125,850,000元；(iii)向北建通成提供之貸款淨額港幣696,070,000元；及(iv)投資物業增加港幣253,500,000元之淨影響。

## 銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣94,710,000元（非流動部分減少港幣47,850,000元，流動部分增加港幣142,560,000元），主要源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。

## 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後贖回全部或部分可換股債券，故可換股債券已分類為流動負債。

## 擔保債券

擔保債券增加港幣2,320,000,000元，此乃由於發行本金額為300,000,000美元並於二零二零年三月八日到期之擔保債券所致。本公司所發行債券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及二零一七年三月二日之公佈。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣7,456,810,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣5,007,730,000元），其中包括：(i)約港幣2,391,200,000元來自銀行借款；(ii)約港幣468,100,000元來自PAG可換股債券；及(iii)約港幣4,597,510,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率（即銀行借款、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69.58%（二零一六年十二月三十一日：約46.77%）。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行借款結餘約為港幣2,391,200,000元，其中13.52%、39.44%及47.04%，分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行借款中，超過15.76%須於一年內償還。於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3,774,520,000元，其中52.35%、8.53%、36.98%及2.14%分別以美元、港幣、人民幣及新加坡元計值。總額港幣1,963,770,000元之銀行借款按浮動利率計息，PAG可換股債券之票息率為每年4厘，而於二零一五年十一月及二零一七年三月發行之美元擔保債券之票息率分別為每年5.5厘及4.375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。

於二零一七年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為266.72%及266.18%（二零一六年十二月三十一日：約206.57%及206.47%）。

於二零一七年六月三十日，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3,682,280,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣2,340,900,000元），較去年增加港幣1,341,380,000元。

### 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

### 資本開支

於二零一七年期間，本集團已動用約港幣675,000,000元（二零一六年期間：約港幣943,000,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備以及投資物業（包括透過收購附屬公司收購之資產）。

### 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團未支付之已訂約資本承擔合共約為港幣1,733,340,000元，包括以下各項承擔：

- 就投資於中東特區之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1,599,680,000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116,070,000元）。
- 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15,290,000元（相等於約港幣17,590,000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。於二零一七年期間，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。

## 資產押記

於二零一七年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,683,100,000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

於二零一七年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

## 中期股息

董事會議決不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團共聘用530名（截至二零一六年六月三十日止六個月：510名）僱員。於二零一七年期間產生之總員工成本（包括員工成本及董事薪酬）約為港幣43,920,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣31,420,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐訂。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

於截至二零一七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，本公司於截至二零一七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對股東的意見有公正的了解。於截至二零一七年六月三十日止六個月，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（視何者適用而定）之主席出席。然而，主席因需處理其他事務而未能出席於二零一七年六月三十日舉行之股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）。彼已委派本公司之執行董事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二零一七年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

## **遵守董事進行股份交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零一七年六月三十日止六個月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。

## **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，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。

於截至二零一七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、馮魯寧先生、朱武祥先生及洪任毅先生。由於委員會將主要參與本集團之經營事項，故所有成員（朱武祥先生除外）均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載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申報之事宜，包括審閱截至二零一七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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，審核委員會全體成員為獨立非執行董事。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、宋立水先生及謝明先生。

## 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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。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、宋立水先生及謝明先生。

## 提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，負責提名及確認董事會批准之人選、定期檢討董事會之架構及成員組合、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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。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、宋立水先生及謝明先生。

## 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。本公司二零一七年之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，二零一七年八月二十九日

於本公佈日期，本公司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、董麒麟先生、李長鋒先生、鄭靜富先生、馮魯寧先生及洪任毅先生；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、宋立水先生及謝明先生。