

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)

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

##### 摘要

收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣317,970,000元增加約港幣17,060,000元至截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣335,030,000元，增幅約5.37%。

毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣253,810,000元增加約港幣1,260,000元至截至二零一七年十二月三十一日止年度港幣255,070,000元，增幅約0.5%。

本公司股東應佔綜合溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣115,380,000元增加約港幣185,540,000元至截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣300,920,000元。

年內每股基本及攤薄盈利均為4.41港仙。

於二零一七年十二月三十一日的本公司股東應佔每股資產淨值約港幣0.64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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	3	335,025	317,966
銷售及服務成本		<u>(79,955)</u>	<u>(64,156)</u>
毛利		255,070	253,810
投資物業之公平值變動淨額		(110,572)	80,819
附屬公司議價購買收益		578,151	12,372
其他收入及收益淨額	3	200,542	67,183
銷售及分銷開支		(17,581)	(18,679)
行政開支		(207,234)	(162,751)
賠償撥備撥回／(撥備)淨額	12	(10,155)	250,720
其他開支		(25,351)	(18,969)
財務費用	4	(506,361)	(304,879)
分佔下列項目溢利及虧損：			
一間合營企業		88,818	12,255
聯營公司		<u>53,360</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	298,687	171,881
所得稅	6	<u>(3,103)</u>	<u>(47,783)</u>
年內溢利		<u>295,584</u>	<u>124,098</u>
由以下人士應佔：			
本公司股東		300,916	115,375
非控股權益		<u>(5,332)</u>	<u>8,723</u>
		<u>295,584</u>	<u>124,098</u>
本公司股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>4.41港仙</u>	<u>1.71港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	<b>295,584</b>	124,098
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
— 換算海外業務的匯兌差額	<b>354,725</b>	(266,830)
— 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：		
一間合營企業	<b>12,862</b>	(46,562)
聯營公司	<b>25,675</b>	—
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損) 淨額	<b>393,262</b>	(313,392)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)：		
— 將本公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差額	<b>95,837</b>	(115,032)
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資 公平值變動(扣除零所得稅)	<b>90,731</b>	(258,087)
— 界定福利計劃之精算收益	<b>312</b>	659
— 分佔一間合營企業的其他全面收益	<b>3,659</b>	88,386
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<b>190,539</b>	(284,074)
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<b>583,801</b>	(597,466)
年內全面收益／(虧損)總額	<b>879,385</b>	(473,368)
由以下人士應佔：		
本公司股東	<b>778,418</b>	(446,684)
非控股權益	<b>100,967</b>	(26,684)
	<b>879,385</b>	(473,368)

## 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		926,288	873,838
投資物業		7,526,612	6,126,836
預付土地租金		58,734	23,976
商譽		186,104	142,609
於一間合營企業之權益		1,840,408	766,995
於聯營公司之投資		775,647	–
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		52,964	481,982
就收購附屬公司已付之按金		91,296	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		58,031	2,434
持作發展或銷售的土地		3,639,652	–
已抵押及受限制銀行存款		55,275	–
遞延稅項資產		21,164	–
非流動資產總值		<u>15,232,175</u>	<u>8,586,824</u>
<b>流動資產</b>			
持作發展或銷售的土地		561,600	–
持作出售物業		97,476	90,618
存貨		8,810	1,462
應收賬款	9	11,317	26,455
預付款項、按金及其他應收款項		197,241	106,569
應收一間合營企業款項		38,605	239,295
應收關連公司款項		40,039	417
受限制現金		38,667	23,269
現金及現金等價物		1,634,772	2,643,555
流動資產總值		<u>2,628,527</u>	<u>3,131,640</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	9,275	6,221
其他應付款項及應計款項		695,382	551,521
應付關連人士款項		163,386	32,339
銀行借款		167,523	234,223
擔保債券	11	2,320,180	–
可換股債券		–	429,803
應付所得稅		63,328	39,739
賠償撥備	12	243,733	222,174
流動負債總額		<u>3,662,807</u>	<u>1,516,020</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產／(負債)淨值		<u>(1,034,280)</u>	<u>1,615,620</u>
資產總值減流動負債		<u>14,197,895</u>	<u>10,202,444</u>
非流動負債			
已收按金		114,972	–
遞延收入		86,940	–
應付關連人士款項		448,451	31,486
銀行借款		2,889,883	2,062,263
擔保債券	11	2,330,206	2,281,437
衍生金融工具		50,947	54,120
界定福利計劃		16,929	15,535
遞延稅項負債		<u>1,466,928</u>	<u>752,760</u>
非流動負債總額		<u>7,405,256</u>	<u>5,197,601</u>
資產淨值		<u><u>6,792,639</u></u>	<u><u>5,004,843</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	685,260	676,659
儲備		<u>3,734,063</u>	<u>2,983,931</u>
非控股權益		<u>4,419,323</u>	<u>3,660,590</u>
		<u>2,373,316</u>	<u>1,344,253</u>
權益總額		<u><u>6,792,639</u></u>	<u><u>5,004,843</u></u>

## 財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 1.1 呈列基準

儘管本集團有流動負債淨額港幣1,034,000,000元，且本集團有多項建築項目的資本承擔及業務收購的資本承擔共港幣260,530,000元(詳情見本公告附註15)，但基於本集團的現金流預測(考慮(其中包括)本集團的歷史經營表現及以下因素)，董事認為，本集團將具有充足資金持續經營：

- (a) 於該等財務報表獲批准日期本集團可用的現有銀行融資，並假設該等融資將繼續可從本集團的主要往來銀行取得；
- (b) 參考各協議的條款及項目當前進展，上述若干總資本承擔預期由本集團於二零一八年後達成；及
- (c) 變現若干投資或物業獲得溢利。

此外，本公司將在必要時考慮股本及／或債務集資。

因此，該等財務報表按持續經營基準編製，假設(其中包括)於日常業務中變現資產及清償負債。

### 1.2 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二零一七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。

### 1.3 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經修訂準則：

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
計入二零一四年至二零一六年周期香港 財務報告準則年度改進的香港財務報 告準則第12號修訂本	於其他實體的權益披露：香港財務報告準則第12號的範圍 澄清

除下文所解釋有關香港會計準則第7號及香港會計準則第12號的影響外，採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。因融資活動產生的負債變動將披露於綜合財務報表提供。
- (b) 香港會計準則第12號修訂本釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，須要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響，原因是本集團並無修訂本範圍內的暫時差額或資產。
- (c) 香港財務報告準則第12號澄清，香港財務報告準則第12號的披露規定(除香港財務報告準則第12號第B10至B16段外)適用於實體於附屬公司、合營公司或聯營公司的分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售組別的權益。該等修訂對本集團的財務報表並無影響，原因是本集團於二零一七年十二月並無分類為持作出售的出售組別之附屬公司，因此毋須作出額外披露。

## 2. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有四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租賃、提供相關管理服務以及中國北京之酒店業務；
- (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。
- (c) 工業業務分部從事中國大陸之租賃工業設施及提供相關管理服務；及
- (d) 一級土地開發業務分部從事銷售持作發展或銷售的土地，以及提供一級土地開發服務。

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。

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部收入：										
向外部客戶銷售	138,942	140,652	194,345	177,314	1,738	-	-	-	335,025	317,966
投資物業之公平值變動										
淨額	<u>(32,521)</u>	<u>19,929</u>	<u>(116,879)</u>	<u>60,890</u>	<u>38,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(110,572)</u>	<u>80,819</u>
	<u>106,421</u>	<u>160,581</u>	<u>77,466</u>	<u>238,204</u>	<u>40,566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224,453</u>	<u>398,785</u>

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>分部業績：</b>										
本集團	(15,351)	275,249	(72,862)	153,998	30,643	-	(14)	-	(57,584)	429,247
分佔下列項目溢利及虧損：										
一間合營企業	-	-	88,818	12,255	-	-	-	-	88,818	12,255
聯營公司	53,360	-	-	-	-	-	-	-	53,360	-
	<u>38,009</u>	<u>275,249</u>	<u>15,956</u>	<u>166,253</u>	<u>30,643</u>	<u>-</u>	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>84,594</u>	<u>441,502</u>
<b>對賬：</b>										
附屬公司議價購買收益									578,151	12,372
視作收購一間聯營公司之 收益									138	-
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									3,174	13,468
銀行利息收入									52,562	32,686
其他利息收入									18,355	10,741
其他未分配收益									16,481	9,902
匯兌差額淨額									109,833	(15,082)
公司及其他未分配開支 財務費用									(58,240)	(29,215)
									<u>(506,361)</u>	<u>(304,879)</u>
除稅前溢利									<u>298,687</u>	<u>171,881</u>

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	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	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元						

#### 其他分部資料

##### 折舊：

分部資產	28,770	33,307	11,490	2,150	56	-	-	-	40,316	35,457
公司及其他未分配資產									30	49
									<u>40,346</u>	<u>35,506</u>
攤銷	988	-	423	303	-	-	-	-	1,411	303
賠償(撥備撥回)/撥備淨額	10,155	(250,720)	-	-	-	-	-	-	<u>10,155</u>	<u>(250,720)</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，故並無呈列地區收入資料。

#### 有關主要客戶之資料

於截至二零一七年及二零一六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、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>收入</b>		
租金收入總額	222,064	217,087
酒店業務	95,642	90,967
管理費	17,319	9,912
	<u>335,025</u>	<u>317,966</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	52,562	32,686
其他利息收入	18,355	10,741
政府補助	6,473	658
其他	10,007	9,244
	<u>87,397</u>	<u>53,329</u>
<b>收益淨額</b>		
出售一項土地使用權之收益	–	386
匯兌差額淨額	109,833	–
視作收購一間聯營公司之收益	138	–
一項衍生金融工具之公平值收益	3,174	13,468
	<u>113,145</u>	<u>13,854</u>
其他收入及收益淨額	<u>200,542</u>	<u>67,183</u>

#### 4. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款利息	99,951	86,954
可換股債券利息	21,628	22,465
可換股債券應計利息	49,966	45,418
擔保債券利息	251,883	150,042
提早贖回可換股債券的虧損	82,933	—
總計	<u>506,361</u>	<u>304,879</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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入直接成本	30,350	16,233
酒店業務成本	46,147	46,601
已提供服務成本	3,458	1,322
折舊*	40,346	35,506
預付土地租金攤銷	1,411	303
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	4,909	6,004
出售物業、廠房及設備項目之虧損**	107	159
應收賬款減值**	1,854	—
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、津貼及實物利益	81,884	68,766
界定供款計劃供款	18,485	12,560
界定福利計劃成本	992	1,028
	<u>101,361</u>	<u>82,354</u>
匯兌差額淨額**	<u>(109,833)</u>	<u>15,082</u>

\* 上文披露之折舊及僱員福利開支包括港幣17,117,000元(二零一六年：港幣17,037,000元)及港幣22,255,000元(二零一六年：港幣16,298,000元)計入綜合損益表中之「銷售及服務成本」內。

\*\* 該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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期－中國大陸		
年內支出	33,265	14,717
過往年度超額撥備	(424)	(915)
遞延	<u>(29,738)</u>	<u>33,981</u>
年內稅項開支總額	<u><u>3,103</u></u>	<u><u>47,783</u></u>

由於本集團年內並無於香港及柬埔寨產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅及柬埔寨企業所得稅作出撥備(二零一六年：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

董事會不推薦派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一六年：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6,822,201,563股(二零一六年：6,766,587,849股)計算。

就截至二零一七年及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，由於該等年度內尚未行使之購股權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。

## 9. 應收賬款

本集團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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	3,792	24,682
一至三個月	4,053	1,734
四至六個月	444	39
六個月以上	3,028	—
	<u>11,317</u>	<u>26,455</u>

所有應收賬款並未逾期亦無減值，涉及並無近期違約紀錄之客戶。

## 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	4,425	6,192
一至兩個月	1,470	—
兩至三個月	3,380	29
	<u>9,275</u>	<u>6,221</u>

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. 擔保債券

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二零一八年到期5.50%利率擔保債券	(a)	2,320,180	2,281,437
二零二零年到期4.375%利率擔保債券	(b)	2,330,206	—
		<u>4,650,386</u>	<u>2,281,437</u>
分類為流動負債的部分		<u>(2,320,180)</u>	<u>—</u>
非流動部分		<u>2,330,206</u>	<u>2,281,437</u>

附註：

- (a) 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。

- (b) 於二零一七年三月一日，銳圖環球有限公司（「銳圖」，本公司之全資附屬公司）向多名獨立第三方發行二零二零年到期4.375%利率擔保債券（「二零二零年票據」），本金總額為300,000,000美元。本公司無條件及不可撤回地擔保妥為支付其根據發行二零二零年票據之認購協議明確應付之所有款額。

二零二零年票據按4.375厘之年利率計息，須自二零一七年三月八日起於每年三月八日及九月八日每半年期末支付。

- (c) 二零一八年票據及二零二零年票據可由本集團按相等於提前贖回價格（定義見相應票據之條款及條件）之贖回金額全部而非部分贖回。兩個票據均載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動（定義見相應票據之條款及條件）時可按相應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，於年內及於本公告日期並無出現上述事件。二零一八年票據及二零二零年票據之進一步詳情載於本公司日期分別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。

## 12. 賠償撥備

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	222,174	497,329
額外／(撥回)撥備	10,155	(250,720)
年內和解款項	(7,793)	(5,518)
匯兌調整	19,197	(18,917)
	<u>243,733</u>	<u>222,174</u>
於十二月三十一日	<u>243,733</u>	<u>222,174</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」，彼等於過去數年受本公司附屬公司廣州光明進行之一個商住複合大樓(「光明廣場」)建設工程影響)之重新安置賠償撥備。

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，廣州光明繼續與若干地方政府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原先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。於本公告日期，賠償安排仍未落實，有待與該等地方政府機關進一步磋商。

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，於二零一七年十二月三十一日本集團可能產生之賠償成本金額為港幣243,733,000元(二零一六年：港幣222,174,000元)。

### 13. 股本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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：		
6,852,600,585股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>685,260</u>	<u>676,659</u>

於截至二零一七年及二零一六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
於二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年一月一日	6,766,587,849	676,659	1,705,102	2,381,761
收購附屬公司時發行股份作為代價	<u>86,012,736</u>	<u>8,601</u>	<u>24,944</u>	<u>33,545</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>6,852,600,585</u>	<u>685,260</u>	<u>1,730,046</u>	<u>2,415,306</u>

## 14. 業務合併

截至二零一七年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的可識別資產及負債於各自收購日期的暫定公平值載列如下：

	通達投資 港幣千元 (附註a)	North Supply 港幣千元 (附註b)	中東金邊 港幣千元 (附註c)	總計 港幣千元
所收購資產淨值：				
物業、廠房及設備	–	114	–	114
投資物業	94,652	262,795	–	357,447
持作發展或銷售的土地	–	–	4,175,130	4,175,130
存貨	–	6,447	–	6,447
應收賬款	445	1,204	–	1,649
預付款項、按金及其他應收款項	250	82,682	–	82,932
可收回所得稅	–	173	–	173
應收關連人士款項	–	10,171	–	10,171
現金及現金等價物	642	36,329	–	36,971
遞延收入	–	(3,882)	–	(3,882)
遞延稅項負債	(15,070)	(55,257)	(594,270)	(664,597)
應付賬款	–	–	(6,311)	(6,311)
應付所得稅	(135)	–	–	(135)
其他應付款項及應計款項	(6,514)	(49,291)	(37)	(55,842)
應付非控股權益款項	–	–	(447,851)	(447,851)
應付關連人士款項	–	(63,217)	–	(63,217)
銀行借貸	–	(65,213)	–	(65,213)
非控股權益	–	–	(981,954)	(981,954)
	74,270	163,055	2,144,707	2,382,032
收購產生之商譽	–	43,495	–	43,495
於損益確認的議價購買附屬公司之 收益	(7,263)	–	(570,888)	(578,151)
	<u>67,007</u>	<u>206,550</u>	<u>1,573,819</u>	<u>1,847,376</u>
支付方式：				
現金	67,007	158,573	1,573,819	1,799,399
本公司發行新普通股作為代價(附註b)	–	47,977	–	47,977
	<u>67,007</u>	<u>206,550</u>	<u>1,573,819</u>	<u>1,847,376</u>

	通達投資 港幣千元 (附註a)	North Supply 港幣千元 (附註b)	中東金邊 港幣千元 (附註c)	總計 港幣千元
現金流出淨額：				
所獲得現金	642	36,329	–	36,971
現金代價	(67,007)	(158,573)	(1,573,819)	(1,799,399)
於二零一七年十二月三十一日應付賣方 之現金代價	–	2,508	–	2,508
過往年度就收購已付之按金	59,805	–	–	59,805
	<u>(6,560)</u>	<u>(119,736)</u>	<u>(1,573,819)</u>	<u>(1,700,115)</u>
自收購以來之貢獻：				
收入	<u>5,178</u>	<u>1,194</u>	<u>–</u>	<u>6,372</u>
溢利／(虧損)	<u>5,417</u>	<u>10,412</u>	<u>(4)</u>	<u>15,825</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，該公司從事經營位於中國天津之物流倉庫。

董事認為，議價購買通達投資之收益乃因通達投資持有的相關物業公平值於釐定代價之日至收購交易完成日期期間升值所產生

- (b) 於二零一七年五月三十一日，本集團完成收購North Supply Chain Management Group Limited(「North Supply」)之100%股權，該公司從事經營位於中國內蒙古通遼市之食品儲存倉庫。

收購North Supply的非現金代價包括發行127,937,663股本公司普通股，於收購日期的公平值為每股港幣0.375元。於二零一七年十二月三十一日，所有代價股份尚未按照協議條款發行，相應應付代價港幣47,977,000元於二零一七年十二月三十一日的股本及其他儲備中確認。

- (c) 於二零一七年十一月三十日，本集團完成收購中柬金邊經濟特區有限公司(「中柬金邊」)的60%股權，該公司從事在柬埔寨發展及銷售位於柬埔寨一個經濟特區的土地。

董事認為，議價購買中柬金邊之收益乃因與投資夥伴之間的戰略合作，以及中柬金邊持有的相關土地升值潛力(由於該經濟特區是唯一針對中國企業投資的區域，將受益於中國政府的「一帶一路」發展策略)而產生。

本集團已選擇按非控股權益佔所收購中柬金邊可識別資產淨值的比例計量附屬公司的非控股權益。

- (d) 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。
- (e) 應收賬款、按金及其他應收款項以及應收關連人士款項於各自收購日期的總公平值(及彼等各自的總合約金額)分別為港幣1,649,000元、港幣82,933,000元及港幣10,171,000元。該等應收款項概無減值，且預期可收回全部合約款項
- (f) 如上述合併於年初已發生，年內本集團收入及本集團溢利將分別為港幣335,665,000元及港幣298,250,000元。

## 15. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購業務	252,137	1,749,473
興建物流設施	8,397	89,963
資本承擔總額	<u>260,534</u>	<u>1,839,436</u>

此外，於二零一七年十二月三十一日，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，亦未計入上述披露)為港幣858,890,000元(二零一六年：港幣422,816,000元)。

## 16. 報告期後事項

於二零一八年二月八日，中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)，為本公司之全資附屬公司)向均紅有限公司及萬友國際有限公司分別發行688股中國工業地產(控股)普通股，代價分別為人民幣50,000,000元。發行股份後，本集團於中國工業地產(控股)的擁有權由100%攤薄至86.24%，未喪失控制權，因此，中國工業地產(控股)繼續作為本集團附屬公司入賬。就會計目的而言，視作出售中國工業地產(控股)的任何收益或虧損將於資本儲備內作為股權交易入賬，然後，由於轉換於本公佈日期前不久進行，本集團尚無法披露視作出售的財務影響。此外，由於轉換，截至二零一七年十二月三十一日本集團已收按金港幣114,972,000元將作為非控股權益注資入賬。

## 17. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本年度的呈列一致。

## 管理層討論及分析

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣300,920,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣115,380,000元。

### 業務回顧

本集團之主要業務為泛地產業務。透過於過往年度持續進行收購及投資，本集團已形成不同主營業務及投資：包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、專門批發市場、工業地產、商業地產、一級土地開發及其他價值投資等。

#### 1) 高端和現代化普通倉庫業務

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1,654,508平方米，當中正在營運之可出租面積達560,148平方米。詳情如下：

項目公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日的出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
北建(上海)倉儲有限公司(「上海外高橋」)	65	211,554	211,554	<b>71.57</b>	83.91	<b>69.34</b>	90.17
天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)	75.5	24,321	24,321	<b>90.43</b>	85.47	<b>90.5</b>	86.54
天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)	75.5	35,173	35,173	<b>100</b>	100	<b>100</b>	100

項目公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日的出租率		截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
廈門遜達洪通倉儲有限 責任公司(「廈門遜達」)	80	94,970	94,970	<b>87.04</b>	100	<b>87.67</b>	97.79
眉山遜達洪通倉儲有限 責任公司(「眉山遜達」)	60	97,809	97,809	<b>32.28</b>	34.9	<b>36.46</b>	45.83
海南達通倉儲有限責任公司 (「海南達通」)	80	53,816	53,816	<b>77.83</b>	81.18	<b>77.83</b>	81.18
天津通達優智物流有限 公司(「天津通達優智」)	65	16,083	16,083	<b>100</b>	-	<b>100</b>	-
通遼大華物流有限責任 公司(「通遼大華」)	100	26,422	26,422	<b>77.73</b>	-	<b>69.88</b>	-
北京北建通成國際物流 有限公司(「北建通成*」)(附註1)	49.4	605,360	-	-	-	-	-
天津港北建通成國際物流有限公司 (「天津港*」)	24.7	102,000	-	-	-	-	-
通遼驥德倉儲有限公司 (「通遼驥德」)	100	55,000	-	-	-	-	-
西安驥德倉儲有限公司 (「西安驥德」)	90	165,000	-	-	-	-	-
新丹物流設施發展(蘇州)有限公司 (「新丹物流」)	64.68	167,000	-	-	-	-	-
總計		<u>1,654,508</u>	<u>560,148</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) 上海外高橋包括23個倉庫。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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為71.57%，截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為69.34%。
- (b) 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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率為90.43%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為90.50%。
- (c) 天域萬隆第一期和第二期倉庫已獲順豐速運全面承租。於二零一七年十二月三十一日和截至二零一七年十二月三十一日止年度可出租面積之出租率均為100%。
- (d) 廈門遜達在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共94,970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。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為87.04%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為87.67%。
- (e) 眉山遜達在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為32.28%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為36.46%。
- (f) 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53,816平方米之倉庫，現時當中約80%出租面積由一家中國領先電子商貿企業承租。於二零一七年十二月三十一日和截至二零一七年十二月三十一日止年度可出租面積之出租率均為77.83%。
- (g) 天津通達優智項目位於天津港保稅區，項目土地總面積30,002.7平方米，總建築面積16,082.72平方米。項目於二零一七年完成收購工作，目前項目已由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，租期四年，租金收入每年遞增3%。
- (h) 通遼大華已於二零一七年五月一日完成收購。通遼大華在通遼市科爾沁區擁有12座建築物，可出租面積合共26,422平方米之倉庫，倉庫目前主要由中央儲備糧和個體經營者承租。於二零一七年十二月三十一日，可出租面積之出租率約為77.73%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為69.88%。

- (i) 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。本集團已分別於二零一五年十一月三日和二零一七年十月十九日取得第一、二期之土地。第一期土地已於二零一六年九月十九日開工建設，預期將於二零一八年十二月底全面竣工。第二期土地目前正進行開工準備，預計於二零一八年十二月前開工建設。第三期土地目前當地政府正進行土地收儲工作並已進入尾聲階段，預計能於二零一八年年底前取得土地。目前第一期所有可出租面積已全部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。
- (j) 天津港項目位於天津自由貿易試驗區，將佔地175,730.7平方米。該土地將以建設冷庫為主。該項目已於二零一七年十二月正式取得不動產權登記證。
- (k) 通遼驥德已於二零一七年五月三十一日完成收購，計劃建設4棟高標準倉庫和1棟物業樓，可出租面積約55,000平方米，工程已獲批准，且已預租予商戶。
- (l) 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%股權，擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地預計於二零一八年取得。
- (m) 新丹物流項目為物流倉庫項目，於二零一七年十二月取得土地使用權證，處於開工建設前期準備中，規劃設計已經基本確定，預計二零一八年九月開工建設。地理位置處於長江三角洲中心區域；緊鄰上海，物流產業外溢效應顯著；政府招商引資政策優惠；高端物流倉庫高需求，出租形勢向好。

## 2) 冷鏈物流倉庫業務

本集團之其中一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施，為了冷鏈產業的專業化經營，本集團以天津中漁及青島京昌順項目為基礎成立了涵蓋倉儲、運輸、貿易和金融的冷鏈物流板塊。

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	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 可出租 倉儲量 (噸)	營運倉儲量 (噸)	於十二月三十一日 之出租率		截至十二月三十一日 止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
青島京昌順食品有限公司 (「青島京昌順」)	80	8,000	8,000	55.57	57.82	67.86	33.02
天津中漁置業有限公司 (「天津中漁」)	60	45,000	45,000	73.82	25.94	63.14	10.44
總計		<u>53,000</u>	<u>53,000</u>				

- (a) 青島京昌順之主要業務為於中國青島城陽區經營冷鏈物流倉儲設施，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十二月三十一日之出租率約為55.57%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為67.86%。隨著二零一七年新租戶的加入，年平均出租率較二零一六年已取得較顯著的改善。

- (b) 天津中漁為進口肉類產業服務平臺，即除倉儲服務外還具備發展增值業務，第一期面積約為66,484平方米，倉儲量約為45,000噸。可出租倉儲量於二零一七年十二月三十一日之出租率約為73.82%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均出租率約為63.14%。現有約53,000平方米之間置土地可供日後發展第二期，目前已在規劃設計當中。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、大連及上海，但隨著大爆炸影響逐漸退去，天津港進口食品尤其肉類進口在逐步恢復，天津中漁抓住時機開展自主經營，將產業鏈價值最大化，努力提高整體收益能力。天津中漁出租狀況於二零一六年七月起至二零一七年底持續快速改善，周轉率和出租率大幅提高。

本集團決定大力發展由進口貿易、倉儲加工、物流配送、以至金融服務和大數據交易平臺組成的冷鏈業務，整體架構預計會在二零一八年上半年搭建完成，並在下半年正式運作。本集團會在適當時候會就此業務對外公佈。

### 3) 專門批發市場業務

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司（「衢州通成」）獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可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平方里地區內約3,000萬人口，全年營業額約人民幣52億元。衢州農商城項目分為三期建設開發，第一期已於二零一五年八月十八日正式啟用，可出租面積達40,578平方米，其中13,488平方米為蔬菜交易區，出租率達96.15%。第二期已於二零一七年十一月正式啟用，截至二零一七年十二月三十一日，市場可出租面積171,179平方米，已出租面積78,827平方米，出租均價為596.53元／年／平方米。另有用於冷庫倉儲面積4,972平方米，設計庫容為1,198噸，運營後平均日庫容率達60%以上，第三期處於設計圖優化階段，初步設計之可租售面積預期約為147,321平方米，包括一個計劃中之倉庫約11,987平方米及其它計劃中之商務配套。

#### 4) 工業地產業務

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，期望進一步提高對利益相關者的回報。本集團以國有企業的優勢以及多年的營運經驗，年內積極開拓高端廠房開發與出租業務，目標經營地區毗鄰上海，處於長三角地區中心區域，經濟發展迅速，當地政府對高端製造業大力支持、配套扶持基金政策完善。現有項目所在地包括太倉、蘇州、常熟、嘉興等，總建築面積約為839,450平方米，其中竣工面積為66,396平方米。詳情請見下表：

項目公司名稱	本集團所持 股權應佔 百分比 (%)	規劃及擁有 面積 (平方米)	營運面積 (平方米)	於十二月三十一日 之出租率		截至十二月三十一日 止年度 平均出租率	
				二零一七年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一六年 (%)
福城工業設施發展(太倉)有限公司 (「福城太倉」)	64.68	66,396	66,396	41.72	-	22.67	-
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司 (「嘉地常熟」)	64.68	172,693	-	-	-	-	-
寶地工業地產發展(嘉興)有限公司 (「寶地嘉興」)	64.68	95,170	-	-	-	-	-
嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司 (「嘉地蘇州」)	64.68	65,191	-	-	-	-	-
江蘇博睿智地置業有限公司 (「江蘇常州」)	86.24	440,000	-	-	-	-	-
總計		<u>839,450</u>	<u>66,396</u>				

- (a) 福城太倉項目於二零一七年七月完成竣工備案，二零一七年十二月取得不動產權證，於本公告日期，可出租面積之出租率為100%。該項目所在區域位於歐美大型智慧製造企業、高端製造業聚集地；物業租賃時間長且租金穩定。

- (b) 嘉地常熟項目於二零一六年六月取得土地證，正處於開工建設中，預計二零一九年一月竣工完成。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源；特色鮮明的園區產業；工業廠房及配套設施品質可靠、能耗低、運行費用低。
- (c) 寶地嘉興項目於二零一七年四月取得土地證，目前正處於建設中，預計二零一八年十二月竣工，地理位置四通八達，緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業扶持力度大，產業扶持基金政策完善；歐美高端製造企業集聚形成規模效應；廠房建設標準化、高端化、定制化。
- (d) 嘉地蘇州項目於二零一七年五月取得土地證，正在前期開工籌備中，預計二零一八年七月開工建設，二零一九年七月完工。地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；長三角區域經濟平穩增長；當地政府產業扶持基金政策完善；歐美大型高端製造業集聚園區。
- (e) 江蘇常州項目鄰近青洋北路東側及太湖東路北側。該地盤的面積約133,181平方米。當地規劃建設一個總部基地，可出租面積及可出售面積規劃約440,000平方米。

## 5) 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。於二零一七年十二月三十一日，光明廣場之出租率維持於約90.77%，截至二零一七年十二月三十一日止年度的平均出租率約85.01%。二零一八年光明廣場將進入新規劃階段，進一步豐富餐飲、娛樂、購物和文化內容，使租金收入得以進一步提升。

- (b) 北京金都假日飯店有限公司(「金都假日酒店」)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，截至二零一七年十二月三十一日止年度平均客房入住率約為83.06%，於二零一七年十二月三十一日的客房入住率約為78.83%。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收益。

## 6) 一級土地開發業務

- (a) 中柬金邊經濟特區項目，位於柬埔寨首府金邊西北60公里的磅清揚省，通過5號公路與金邊連接，總規劃占地面積30平方公里，是柬埔寨政府批准的綜合性經濟特區。項目定位於服務「一帶一路」上的華資企業，為中國企業走出去和其他華商提供一個集群式綜合產業平臺。二零一七年，項目完成了商務部備案和發改委「一帶一路」項目入庫；在二零一七年五月的「一帶一路」峰會上，與合作方進行了合作協定的簽約，按協議本集團對項目公司60%股權的收購已在二零一七年下半年完成。目前，本集團已經取得一期約為14.87平方公里土地的土地證，擁有該土地的永久使用權，後續的土地仍在持續收購中。特區公司對所持土地享有永久完整性產權，因此發展模式更加開放、自由，相比地區內類似項目具備獨特優勢，且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征利得稅及進口關稅等優惠政策。未來，本集團將進行特區產業園區發展規劃、土地收儲、道路、電力、供水等基礎設施建設、招商，以及經濟特區的管理和運營，完成所述若干市政建設之後，特區將為入園企業提供全方位服務。招商方面，二零一七年取得關鍵性進展。特區已與首家意向入駐企業簽訂了入園及土地使用協定，預計將在二零一八年內完成2平方公里土地使用權轉移過戶並實現轉讓土地收益。另外，與各地多家國有、民營企業也在廣泛洽商之中。

- (b) 北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)：為集中發揮母公司北控集團成熟業務板塊以及其獨有的在城市基礎設施規劃建設和相關產業上的資金、技術、管理等多方面優勢，本集團於二零一七年十一月十三日作為第一大股東，與戰略投資者及管理團隊投資設立北控城投，本集團持有北控城投35%股權。北控城投是以國有資本為主導的混合型投資控股集團，以城市土地資源投資整合和價值提升為核心，定位於新型城市基礎設施投資運營和城市基礎產業的導入，打造創新型產城融合投資運營商和城市公共服務整合供應商，提供城市公共產品和公共服務。北控城投資產規模約人民幣140億元，旗下擁有2個集團化控股企業、2個全資區域子公司以及3個項目公司。公司主營業務包括城市片區土地綜合投資開發；城市產業園區投資、開發及運營管理；城市公共產品和公共服務的市場化供給及運營管理。二零一八年，北控城投將積極佈局國家戰略規劃熱點區域，充分發揮各股東在市政綜合規劃、業務集成、資金融集、技術創新等方面的綜合優勢，積極尋找及開拓優質項目，快速擴大運營規模，儘快實現將自身塑造成為國內領先的獨具特色的綜合性城市運營投資集團的目標，料將為本集團帶來可觀的投資收益。

## 7) 其他價值投資

- (a) 北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」，聯交所股份代號：2389)：本集團於二零一四年收購北控醫療健康20.86%股權，成為其單一大股東。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有北控醫療健康15.62%股權。北控醫療健康已完成多個大健康相關的收購行動，正式將業務活動轉變至大健康領域的投資與發展。本集團相信於可見未來中國健康產業將迅速發展，投資北控醫療健康可望為本集團帶來豐厚回報。北控醫療健康自二零一七年五月起為本集團之聯營公司。

- (b) CAQ Holdings Limited(「CAQ」)(澳洲證券交易所代號：CAQ)：於二零一七年十二月三十一日，本集團持有CAQ的15.13%股權。其子公司海口安基實業發展有限公司(「海口安基」)將於中國營運一個集展覽中心、廠房及倉庫於一身之綜合建築體，供黃金珠寶及高端產品使用。海口安基亦將於中國發展珠寶電子商貿業務。鑑於中國之珠寶銷售持續增長，本集團相信海口安基未來將能締造亮麗業績，令本集團及其股東整體受惠。本集團於CAQ之投資分類為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資。
- (c) Bellomonte Investments Company Limited(「BICL」，本公司之全資附屬公司)：於二零一七年七月七日完成認購MillenMin Ventures Inc.(「MVM」)(一間於多倫多創業交易所上市之公司) 20,700,000股認購股份及88,999,000份認購憑證，截至二零一七年十二月三十一日，BICL持有MVM的49.17%股權，確認為本集團聯營公司。

## 業務前景

近年來，中國物流運行總體向好，按可比價格計算，二零一七年中國社會物流總額人民幣252.8萬億元，比上年增長6.7%；二零一七年物流業總收入人民幣8.8萬億元，比上年增長11.5%。二零一七年八月，國務院辦公廳印發《關於進一步推進物流降本增效促進實體經濟發展的意見》指出，物流業貫穿一二三產業，銜接生產與消費，推動物流降本增效對促進產業結構調整和區域協調發展、培育經濟發展新動能、提升國民經濟整體運行效率具有重要意義。二零一八年是實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年，亦是實現《物流業發展中長期規劃(2014-2020)》的重要一年。隨著《中國製造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。

中國隨著城市化及電子商務興起，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。政策出臺後，多個省份隨即推出具清晰目標的發展計畫，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持設施仍未發展成熟，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、總體數位化偏低、管理水準落後等問題。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、提升倉儲配送智慧化水準、加強智慧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。二零一七年四月，國務院辦公廳印發《關於加快發展冷鏈物流保障食品安全促進消費升級的意見》，部署推動冷鏈物流行業健康發展，保障生鮮農產品和食品消費安全。在國家一系列利好政策的推動下，冷鏈行業將快速整合，最終形成具有行業領頭羊的重型企業出現。

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，本集團已作出充分的戰略部署。目前，本集團物流地產業務已覆蓋北京、上海等一線城市及天津、福建、四川、浙江、海南、山東、遼寧及內蒙古自治區之重點物流城市，逐步構建全國物流設施網絡。對於已成熟項目會積極進行輕資產化轉型，收回前期投入獲得投資回報，實現公司債務出表；未成熟項目會進一步培育，同時引入其他合作方，降低經營風險，也解決進一步發展資金的需求。同時，將加快業務板塊的重組，全面推動冷鏈板塊的建設工作，構建以國際貿易、冷鏈倉儲、冷凍加工、冷鏈運輸、大數據庫和金融服務相互環扣的閉環業務系統，打造本集團成為境內冷鏈行業的龍頭企業。

經過多年發展，本集團物流地產業務漸趨成熟，為培養新的利潤增長點，本集團已開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以建造高端現代化工業物流園區為主，在長三角地區進行戰略佈局。由於高端製造業在國家利好政策的推動下得以快速發展，且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，開發商也可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。隨著工業地產各投資項目逐步建成運營，未來收益將甚為可觀。

本集團亦積極佈局海外，以「一帶一路」倡議在東南亞區域的推廣、落實為契機，於柬埔寨經濟特區進行項目投資，為「走出去」的企業搭建從中國內地至東南亞的橋樑，提供集群式產業聚集區。本集團將負責進行中柬金邊經濟特區發展定位、產業規劃、地塊拓展、基建服務，對特區進行統一運營管理，並提供相關政策諮詢和對接服務。期望將特區打造為東盟地區一流水準的產業新城，並實現可觀的開發收益。

展望未來，本集團將積極把握發展機遇，實業運營與資本運作雙輪驅動，尋求適當的投資機會，進一步完善國內物流地產、工業地產和冷鏈產業戰略佈局，同時積極進行資產的全球化配置，使本集團繼續發展成為具有多元化業務的綜合地產平臺，實現由過往相對集中在物流地產向泛地產行業的成功轉型，使本集團由過往集中在固定收入轉向多元化收入，務求為股東帶來豐厚回報。

## 財務回顧

### 收入及毛利分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣335,030,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣317,970,000元增加約港幣17,060,000元(或5.37%)。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣255,070,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣253,810,000元增加約港幣1,260,000元(或0.5%)。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括：

資產名稱	截至二零一七年十二月		截至二零一六年十二月		變動	
	三十一日止年度		三十一日止年度		收入	毛利率
	收入	毛利率	收入	毛利率		
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
上海外高橋	80,876	93.27	111,930	96.30	(31,054)	-3.03
天津萬士隆	14,162	96.13	14,479	96.76	(317)	-0.63
天域萬隆	11,452	98.13	5,633	96.68	5,819	1.45
廈門遜達	19,678	89.41	17,374	94.24	2,304	-4.83
眉山遜達	8,060	84.00	7,153	90.51	907	-6.51
海南達通	8,320	82.54	1,132	84.36	7,188	-1.82
天津通達優智	5,178	91.12	-	-	5,178	不適用
通遼大華	1,194	100.00	-	-	1,194	不適用
青島京昌順	3,586	55.02	2,091	79.77	1,495	-24.75
天津中漁	19,383	70.99	5,086	70.41	14,297	0.58
衢州通成	7,675	80.26	6,296	100.00	1,379	-19.74
福城太倉	1,548	52.58	-	-	1,548	不適用
光明廣場	43,300	85.30	49,684	83.49	(6,384)	1.81
金都假日酒店	95,642	51.75	90,967	48.77	4,675	2.98
物流管理服務	14,971	56.84	6,141	87.72	8,830	-30.89
	<u>335,025</u>		<u>317,966</u>		<u>17,059</u>	
本集團	<u>335,025</u>	76.13	<u>317,966</u>	79.82	<u>17,059</u>	-3.69

## 高端和現代化普通倉庫業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團經營的高端和現代化普通倉庫之可出租面積約560,148平方米。

### 上海外高橋

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣80,880,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣111,930,000元減少約港幣31,050,000元(或27.74%)。收入減少主要是由於平均出租率下跌所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.30%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約93.27%，乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

### 天津萬士隆

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣14,160,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣14,480,000元減少約港幣320,000元(或2.21%)。收入減少主要是由於來自賣方的擔保經營收入缺額計入二零一六年，而二零一七年並無該擔保經營收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.76%小幅降低至截至二零一七年十二月三十一日止年度約96.13%。

### 天域萬隆

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣11,450,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣5,630,000元增加約港幣5,820,000元(或103.3%)。收入增加主要是由於第二期租賃業務於二零一六年十一月開始，因此，二期收入包括二零一七年十二個月，而二零一六年包括兩個月。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約96.68%微增至截至二零一七年十二月三十一日止年度約98.13%。

### **廈門遜達**

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣19,680,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣17,370,000元增加約港幣2,310,000元(或13.3%)。收入增加主要是由於收購廈門遜達於二零一六年四月完成,因此,二零一七年有十二個月收入,而二零一六年有九個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約94.24%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約89.41%,乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

### **眉山遜達**

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣8,060,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣7,150,000元增加約港幣910,000元(或12.73%)。收入增加主要是由於收購眉山遜達於二零一六年四月完成,因此,二零一七年有十二個月收入,而二零一六年有九個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約90.51%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約84%,乃由於平均出租率下降及維修及保養開支等直接開支增加。

### **海南達通**

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣8,320,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣1,130,000元增加約港幣7,190,000元(或636.28%)。收入增加主要是由於收購海南達通於二零一六年十二月完成,因此,二零一七年有十二個月收入,而二零一六年有一個月收入。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約84.36%小幅下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約82.54%。

### **天津通達優智**

收購通達投資於二零一七年一月三日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度來自天津通達優智項目之收入貢獻約為港幣5,180,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為91.12%。

## 通遼大華

收購通遼大華於二零一七年五月三十一日完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度來自通遼大華之收入貢獻約為港幣1,190,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為100%。

## 冷鏈物流倉庫業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團經營冷鏈物流約53,000噸之存儲能力。

## 青島京昌順

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣3,590,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣2,090,000元增加約港幣1,500,000元(或71.77%)。收入增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約79.77%下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度約55.02%，乃由於勞工成本等直接開支增加。

## 天津中漁

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣19,380,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣5,090,000元增加約港幣14,290,000元(或280.75%)。收入增加主要是由於平均出租率上升所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約70.41%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約70.99%。

## 專門批發市場業務

本集團繼續發展衢州通成，該公司現時經營總可出租面積約171,179平方米。

## 衢州通成

截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣7,680,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣6,300,000元增加約港幣1,380,000元(或21.9%)。收入增加主要是由於二期於二零一七年十一月開始經營。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度100%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約80.26%,乃由於清潔開支、保養開支及營銷開支等直接開支增加。

## 工業地產業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團經營之工業地產可出租面積合共約為66,396平方米。

## 福城太倉

收購福城太倉於二零一七年七月完成。截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣1,550,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率為52.58%。毛利率低是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度平均出租率低所致。於本公告日期,出租率為100%。

## 商業地產業務

本集團亦投資中國其他商業地產,如光明廣場及金都假日酒店。

## 光明廣場

截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣43,300,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣49,680,000元減少約港幣6,380,000元(或12.84%)。收入減少主要是由於平均出租率下降所致。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約83.49%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約85.3%。

## 金都假日酒店

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度收入(扣除營業稅)約為港幣95,600,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣90,970,000元增加約港幣4,630,000元(或5.09%)。收入增加主要是由於平均出租率上升及客房平均房價上升。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約48.77%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約51.75%。增加主要是由於平均客房出租率及客戶平均房價上升。

## 投資物業之公平值變動淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度,投資物業之公平值虧損淨額約港幣110,570,000元,虧損主要來自衢州通成的公平值增加及上海外高橋公平值減少的綜合淨影響。

## 附屬公司議價購買收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度,議價購買收益主要來自以代價約港幣15.7億元收購中柬金邊的60%股權。所收購淨資產於收購日期的總公平值約港幣21.4億元。因此,產生收購中柬金邊的議價購買收益約港幣571,000,000元,並於本集團綜合財務報表確認。

## 其他收入及收益淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度,其他收入及收益淨額約港幣200,540,000元,較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣67,180,000元增加約港幣133,360,000元(或198.50%)。其他收入及收益淨額增加主要是由於銀行利息收入、其他利息收入、政府補貼及匯兌收益增加。本集團借貸主要以美元計值,匯兌收益因年內美元兌本集團的功能貨幣人民幣貶值而產生。

## 銷售及分銷開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約港幣17,580,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣18,680,000元減少約港幣1,100,000元(或5.88%)。銷售及分銷開支減少主要是由於衢州項目的營銷開支減少。

## 行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，行政開支約港幣207,230,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣162,750,000元增加約港幣44,480,000元(或27.33%)。行政開支增加主要是由於工業地產業務、普通倉庫業務及一級土地開發業務擴張的員工成本、盡職調查開支、法律開支及其他相關開支所致。

## 賠償撥備

截至二零一七年十二月三十一日止年度賠償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。進一步詳情載於附註12。

## 其他開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他開支約港幣25,350,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣18,970,000元增加約港幣6,380,000元(或33.64%)。其他開支增加主要是由於匯兌虧損減少及撇銷應收賬款增加的綜合淨影響所致。

## 財務費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，財務費用約港幣506,360,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣304,880,000元增加約港幣201,480,000元(或66.09%)。財務費用主要包括：(i)PAG可換股債券的估算利息及息票利息分別約港幣49,970,000元及約港幣21,630,000元(二零一六年：分別為約港幣45,420,000元及約港幣22,470,000元)；(ii)銀行及其他貸款的利息約港幣99,950,000元(二零一六年：約港幣86,950,000元)；(iii)美元擔保債券的利息約港幣251,880,000元(二零一六年：約港幣150,040,000元)；及(iv)提早贖回可換股債券的虧損約港幣82,930,000元。財務費用增加主要是由於擔保債券增加300,000,000美元。此外，市場利率亦較去年上升。

## 分佔聯營公司之溢利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，主要分佔北控醫療健康的溢利約港幣53,360,000元。

## 分佔一間合營企業之溢利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，分佔一間合營企業之溢利約港幣88,820,000元完全由北建通成貢獻，較截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔溢利約港幣12,260,000元增加港幣76,560,000元。二零一七年分佔合營企業之溢利較二零一六年增加，主要是由於北建通成的投資物業公平值增加。

## 所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅開支包括即期所得稅港幣32,840,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的遞延稅項抵免為港幣29,740,000元，乃因投資物業的公平值變動而產生。

## 投資物業

投資物業增加約港幣1,399,780,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成的新收購。

## 商譽

商譽增加約港幣43,500,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度新收購通遼項目。

## 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益增加約港幣1,073,410,000元，主要是由於截至二零一七年十二月三十一日止年度分佔溢利港幣88,820,000元及人民幣升值以及應收一間合營企業款項港幣918,170,000元就授予北建通成的新委託銀行貸款分類為非流動資產。

## 於一間聯營公司之投資

於一間聯營公司之投資指於北控醫療健康(香港聯合交易所有限公司上市公司)的股權投資。於二零一七年五月二十二日，本集團獲得北控醫療健康逾20%董事局投票權。董事認為，本集團對北控醫療健康具有重大影響力，於北控醫療健康的投資於截至二零一七年十二月三十一日止年度分類為於一間聯營公司之投資。另一方面，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司向北控城投注資人民幣140,000,000元。

## 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429,020,000元，原因是(i)CAQ於二零一七年十二月三十一日之收市價較去年下跌。於二零一七年十二月三十一日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.08澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為8,690,000澳元(相等於約港幣52,960,000元)，已於本集團之綜合財務報表中確認；及(ii)將於北控醫療健康之股本投資由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，於二零一六年十二月三十一日的賬面值為港幣397,000,000元。

## 收購業務已付按金

就代價已付之按金減少約港幣59,590,000元，主要源自於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成之新收購。

## 持作發展或銷售的土地

持作發展或銷售的土地主要包含本公司一級土地開發業務中位於柬埔寨的土地。

## 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938,110,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)於二零一七年三月發行有擔保債券港幣22.9億元；(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度就新收購支付的代價港幣19億元；(iii)提供予北建通成的貸款淨額港幣675,160,000元；及(iv)新增投資物業港幣383,500,000元。

## 應付關連人士款項

應付關連人士款項主要指本公司位於柬埔寨的附屬公司之非控股股東授予的資金，該款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

## 銀行借款

銀行借款增加港幣760,920,000元(非即期部分增加港幣827,620,000元,即期部分減少港幣66,700,000元),主要由於動用融資額度進行新收購及中國項目建設,以及償還到期借款之淨影響所致。

## 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。可換股票據已於截至二零一七年十二月三十一日止年度提早贖回,提早贖回虧損港幣82,930,000元已於損益入賬。

## 擔保債券

擔保債券增加港幣23.7億元,乃由於發行本金額為300,000,000美元於二零二零年三月八日到期的擔保債券。本公司發行債券的進一步詳情載列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告。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日,就會計目的而言,本集團之借款總額約為港幣7,707,790,000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3,057,410,000元來自銀行借款;及(ii)約港幣4,650,390,000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88.02%(二零一六年十二月三十一日:約46.77%)。

於二零一七年十二月三十一日,本集團之銀行借款結餘約為港幣3,057,410,000元,其中54.20%、7.36%及38.44%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行借款中,其中5.48%須於一年內償還。於二零一七年十二月三十一日,本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,728,710,000元,其中12.16%、15.90%、71.91%及0.03%分別以美元、港幣、人民幣及新加坡元計值。銀行借款總額港幣3,057,410,000元按浮動利率計息,於二零一五年十一月及二零一七年三月發行的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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別為約71.76%及約53.53% (二零一六年十二月三十一日：約206.57%及約200.50%)。

於二零一七年十二月三十一日，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5,979,080,000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3,638,180,000元。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團投入約港幣5,289,550,000元(二零一六年期間：約港幣943,000,000元)作為資本開支，由購買物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中土地組成，包括透過收購附屬公司而獲得的資產。

### 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣260,530,000元，包括以下承擔：

- 就衢州通成(本集團全資附屬公司)的倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣6,990,000元(相當於約港幣8,390,000元)。
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣210,000,000元(相當於約港幣252,140,000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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已進行以下重大投資及收購：

### (a) 認購MillenMin Ventures Inc.的股份及認購憑證

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」)訂立協議書。根據該協議書，(i) BICL及另外四名投資者分別同意認購26,370,000股MillenMin股份及11,260,000股MillenMin股份，代價分別為2,000,000美元及854,000美元；(ii) BICL及另外四名投資者分別同意認購83,329,162份認購憑證及226,070,000份認購憑證，代價分別為6,319,997美元及17,146,000美元，認購憑證可交換為309,399,162股MillenMin股份當完成收購Bellomonte Limited(「BL」，一家開曼群島公司，其唯一資產為Bellomonte S.A.(於古巴成立之合營公司)之49%實益權益)的全部已發行股本完成後交換為309,399,162股MillenMin股份；及(iii) BICL同意向MillenMin出售其於BL(待買賣協議完成後，將持有Bellomonte S.A.(於古巴成立之合營公司)之49%股權)的權益，代價為27,000,000美元，將透過MillenMin發行及配發355,995,000股MillenMin股份而償付。BICL有權選擇安排於北京北控置業集團有限公司與MillenMin之間直接進行上述BL權益出售事項。股本融資旨在為MillenMin收購古巴項目提供資金，項目地點位於古巴首都哈瓦那，距離市中心26公里。該地盤佔地面積約3,362,200平方米(包括具有50年土地使用權的2,392,200平方米及永久業權土地970,000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。

於二零一七年七月七日，四名投資者之一未能及時完成認購MillenMin股份。因此，MillenMin擬與BICL及餘下三名投資者進行交易。MillenMin與BICL及另外三名投資者訂立經修訂協議書，據此i)BICL及另外三名投資者分別同意認購20,700,000股MillenMin股份及5,300,000股MillenMin股份，代價分別為1,570,000美元及402,000美元；(ii)BICL及另外三名投資者分別同意認購88,999,000份認購憑證及152,920,000份認購憑證，代價分別為6,749,997美元及11,598,000美元。同日，MillenMin股份及認購憑證發行予BICL及另外三名投資者。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(b) 收購North Supply Chain Management Group Limited(「North Supply」)之全部已發行股本**

於二零一七年四月七日，本公司與Begonia Investment Limited(作為賣方)訂立框架協議，據此，本公司同意購買North Supply的全部已發行股本，代價等於物業於二零一六年十二月三十一日的估值，不得超過人民幣245,000,000元。代價約68%須以現金支付，代價約32%須透過發行及配發本公司股份而結算。該項目的初步規劃為將土地重新發展為一個約81,000平方米的單層高端倉庫及一個約68,000平方米的兩層普通倉庫。完成後，該項目將是市內首個現代化倉庫綜合建築群，可滿足現時使用低端倉庫之潛在租戶日益增長之需求。該交易已於二零一七年五月三十一日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(c) 收購泰順發展有限公司(「泰順」)及富通國際發展有限公司(「富通」)之全部已發行股本**

於二零一七年四月十九日，Cosmic Base Limited(「Cosmic Base」，為本公司之全資附屬公司)與達億投資有限公司(作為賣方)(「達億」)及陳女士(為達億的最終實益擁有人)訂立協議，據此，Cosmic Base有條件同意購買泰順及富通的全部已發行股本，代價中人民幣4,760,000元須以現金支付，餘下人民幣44,139,500元須透過本公司向達億發行及配發86,012,736股股份而支付。五指山五峰農業發展有限公司(「五峰農業」)為泰順的全資附屬公司。五峰農業已承包三幅國有農業用地6,585畝(約4,390,022平方米)，分別位於毛道鄉鴻溝林、毛道鄉青松嶺及毛道鄉水昂溝，並已取得相關所有權使用權證。保亭宏潤實業有限公司(「保亭實業」)為富通的全資附屬公司。保亭實業已承包海南省三個國有農場178.71畝(約119,000平方米)農業用地。尚未申請土地使用權證，惟30畝(約20,000平方米)農業用地目前正在進行土地轉讓程序。該交易已於二零一七年五月十日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(d) 成立一家合營公司**

於二零一七年七月十四日，萬保國際有限公司(「萬保」，本公司之全資附屬公司)與一名合營方(「合營方」)訂立合營協議(「合營協議」)，據此，合營方同意共同在中國陝西省西咸新區涇河新城成立一家合營公司(「合營公司」)，以競標一幅土地，主要業務目標為投資、開發及經營物流設施，包括租賃辦公室及倉庫設施並提供相關物業管理服務。根據合營協議，合營公司將由萬保與合營公司分別擁有90%及10%，合營公司的總投資及註冊資本將分別為人民幣440,000,000元及人民幣220,000,000元。萬保將注入註冊資本人民幣198,000,000元，合營方將注入註冊資本人民幣22,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，相關土地尚未取得。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(e) 收購香港海誠集團有限公司(「海誠」)及天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)之30%股權**

於二零一七年十月二十五日，本公司與Well Luck Group Limited(「Well Luck」)及天津萬士隆集團有限公司(「天津萬士隆集團」)訂立協議。根據該協議，(i)本公司已有條件同意購買而Well Luck已有條件同意出售海誠之30%股權及屬於Well Luck的未償還金額為人民幣19,755,768元之股東貸款；及(ii)本公司已有條件同意購買而天津萬士隆集團已有條件同意出售天津萬士隆之30%股權，總代價為人民幣95,830,000元。收購完成後，本公司透過其全資附屬公司及中國物流基礎設施(控股)有限公司(本公司之非全資附屬公司)擁有天津萬士隆及天域萬隆之100%股權。該交易已於二零一七年十一月二十四日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(f) 合營投資北控城投控股集團有限公司**

於二零一七年十一月十三日，天津富樺企業管理諮詢有限公司(作為賣方)與北京允中管理諮詢有限公司(「允中」，為本公司之全資附屬公司)及另外四名合營方(統稱「合營方」)訂立股權轉讓協議，以零代價向合營方出售北控城投控股集團有限公司(「合營公司」)之100%股權，據此，允中將根據股權轉讓協議以零代價收購合營公司的35%股權，並將向合營公司注資人民幣350,000,000元。合營公司從事城市基礎設施建設及產業升級業務。於二零一七年十二月三十一日，允中已向合營公司注資人民幣140,000,000元。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**(g) 視作出售中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)**

於二零一七年十二月十五日，中國工業地產(控股)(中國工業地產(集團)有限公司(「中國工業地產(集團)」)之全資附屬公司)與中國工業地產(集團)(本公司之全資附屬公司)、均紅有限公司(「均紅」)及萬友國際有限公司(「萬友」)(統稱為「認購人」)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而中國工業地產(控股)已有條件同意配發及發行合共2,752股新股份，相當於緊隨發行認購股份後中國工業地產(控股)全部已發行股份的27.52%，代價為人民幣200,000,000元，即中國工業地產(集團)(人民幣100,000,000元)、均紅(人民幣50,000,000元)及萬友(人民幣50,000,000元)應付總代價。認購完成後，中國工業地產(集團)於中國工業地產(控股)的權益將由100%減少至86.24%，如均紅及萬友行使購股權，本集團於中國工業地產(控股)的股權將進一步減少至72.48%。均紅由岳先生、田女士及一名獨立第三方分別實益擁有47%、6%及47%。岳先生為中國工業地產(控股)及中國工業地產(集團)的董事，田女士為中國工業地產(集團)的董事。該交易已於二零一八年二月八日完成。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

**資產押記**

於二零一七年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,683,100,000元之銀行貸款，以若干投資物業、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**

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

**僱員及薪酬政策**

於二零一七年十二月三十一日，本集團有合共591名(二零一六年：553名)僱員。截至二零一七年十二月三十一日止年度產生的員工成本總額約港幣101,360,000元(二零一六年：約港幣82,350,000元)(包括員工成本、董事薪酬及權益結算的購股權開支)。僱員薪酬基於工作表現、專業經驗及現行市況釐定。管理層定期檢討本集團的僱員薪酬政策及方案。根據對個人表現的評估，除退休金外，亦可能授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，全體董事於截至二零一七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，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露者除外。

根據守則條文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。然而，於二零一七年六月三十日舉行的股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）上，主席因需處理其他事務而未能出席。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。

## 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。

截至二零一七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、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。

投資及風險管理委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度進行的工作概要，投資及風險管理委員會基於對本公司的裨益及相關潛在風險，檢討及評估了高級管理層建議的所有收購事項及投資。投資及風險管理委員會的職權範圍可於本公司管理層「管理」一節及聯交所網站查閱。

## 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，包括審閱截至二零一七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。

截至二零一七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、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。

## 本公司核數師有關初步公佈之工作範圍

初步公告所載有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表以及相關附註之數字，已由本公司核數師與本年度本集團綜合財務報表初稿所載金額核對一致。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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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、宋立水先生、謝明先生及遇魯寧先生。

## 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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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、遇魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。

## 登載業績公佈及年報

本業績公佈於本公司網站([www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。本公司二零一七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，二零一八年三月二十八日

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、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。