

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告之內容概不負責，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告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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

摘要

收入較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣335,030,000元增加約港幣145,680,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣480,710,000元，增幅約43.48%。

毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣255,070,000元增加約港幣69,960,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度港幣325,030,000元，增幅約27.43%。

本公司股東應佔綜合溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣300,920,000元減少約港幣324,600,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣23,680,000元的虧損。

年內每股基本及攤薄虧損均為0.34港仙。

於二零一八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0.56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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	3	480,705	335,025
銷售及服務成本		(155,678)	(79,955)
毛利		325,027	255,070
投資物業之公平值變動淨額		478,053	(110,572)
附屬公司議價購買收益		–	578,151
其他收入及收益淨額	4	123,232	200,542
銷售及分銷開支		(15,976)	(17,581)
行政開支		(239,265)	(207,234)
其他開支		(37,595)	(35,506)
財務費用	5	(490,364)	(506,361)
分佔下列項目溢利及虧損：			
合營企業		167,309	88,818
聯營公司		6,108	53,360
除稅前溢利	6	316,529	298,687
所得稅	7	(216,329)	(3,103)
年內溢利		100,200	295,584
由以下人士應佔：			
本公司股東		(23,677)	300,916
非控股權益		123,877	(5,332)
		100,200	295,584
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		(0.34港仙)	4.41港仙

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	<u>100,200</u>	<u>295,584</u>
其他全面收益／(虧損)		
可能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	(449,391)	354,725
– 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(54,569)	12,862
聯營公司	(13,284)	25,675
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)淨額	<u>(517,244)</u>	<u>393,262</u>
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	–	95,837
– 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)	(30,176)	90,731
– 界定福利計劃之精算收益／(虧損)	(3,153)	312
– 分佔下列項目其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	–	2,738
聯營公司	(1,321)	921
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	<u>(34,650)</u>	<u>190,539</u>
年內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<u>(551,894)</u>	<u>583,801</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>(451,694)</u>	<u>879,385</u>
由以下人士應佔：		
本公司股東	(482,812)	778,418
非控股權益	31,118	100,967
	<u>(451,694)</u>	<u>879,385</u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,135,586	926,288
投資物業		7,636,423	7,526,612
預付土地租金		83,072	58,734
商譽		186,104	186,104
於合營企業之權益		1,795,922	1,840,408
於聯營公司之投資		877,790	775,647
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		22,787	52,964
就收購附屬公司已付之按金		–	91,296
預付款項、按金及其他應收款項		29,681	58,031
持作發展或銷售的土地		4,316,982	3,639,652
已抵押及受限制銀行存款		62,759	55,275
遞延稅項資產		28,325	21,164
非流動資產總值		<u>16,175,431</u>	<u>15,232,175</u>
流動資產			
持作發展或銷售的土地		–	561,600
持作出售物業		91,995	97,476
存貨		1,695	8,810
貿易應收賬款	10	10,633	11,317
預付款項、按金及其他應收款項		101,127	197,241
應收合營企業款項		153,813	38,605
應收聯營公司款項		29,126	36,691
應收其他關連方款項		–	3,348
已抵押及受限制銀行存款		656,199	38,667
現金及現金等價物		1,101,402	1,634,772
流動資產總值		<u>2,145,990</u>	<u>2,628,527</u>
流動負債			
貿易應付賬款	11	9,553	9,275
其他應付款項及應計款項		1,106,628	695,382
應付合營企業款項		127,239	–
應付其他關連方款項		167,900	163,386
銀行借款		1,115,297	167,523
擔保債券	12	–	2,320,180
應付所得稅		65,801	63,328
賠償撥備	13	225,586	243,733
流動負債總額		<u>2,818,004</u>	<u>3,662,807</u>

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債淨值		(672,014)	(1,034,280)
資產總值減流動負債		15,503,417	14,197,895
非流動負債			
已收投資按金		–	114,972
應付其他關連方款項		451,948	448,451
銀行借款		2,394,701	2,889,883
擔保債券	12	4,246,036	2,330,206
衍生金融工具		20,937	50,947
遞延收入		210,481	86,940
界定福利承擔		19,427	16,929
遞延稅項負債		1,589,657	1,466,928
非流動負債總額		8,933,187	7,405,256
資產淨值		6,570,230	6,792,639
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	696,933	685,260
儲備		3,233,645	3,734,063
非控股權益		3,930,578	4,419,323
		2,639,652	2,373,316
權益總額		6,570,230	6,792,639

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

儘管本集團於二零一八年十二月三十一日有流動負債淨額港幣672,014,000元，且本集團有多項建築項目的資本承擔及於一間聯營公司及一間合營企業的注資共港幣544,928,000元(詳情見本公佈附註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：

- 於該等財務報表獲批准日期本集團可用的尚未動用銀行融資，並假設該等現有銀行融資將繼續可從本集團的主要往來銀行取得；及
- 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二零一九年後達成。

此外，本公司現有計劃變現若干投資或物業，且將在必要時考慮股本及／或債務集資，以向本集團提供額外的營運資金。

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

該等財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等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、界定福利承擔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。該等財務報表以港幣(「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二零一八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

採納新準則及經修訂準則

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新準則及經修訂準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益 的澄清
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
二零一四年至二零一六年周期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號修訂本

除下文所解釋有關香港財務報告準則第15號、香港會計準則第40號修訂本及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號的影響外，採納上述新準則及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第15號及相關修訂取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第28號「收入」及相關詮釋，而其適用(除有限的例外情況)於所有客戶合約收入。香港財務報告準則第15號訂立全新五個步驟模式，以就客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期有權就向客戶轉移貨物或服務換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更具結構的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。有關披露將載於財務報表附註。因採納香港財務報告準則第15號，本集團已根據財務報表中的收入確認更改其會計政策。

本集團以修訂後的追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號。按此方法，準則可於首次應用日期應用於所有合約或於該日期的未完成合約。本集團選擇應用準則於二零一八年一月一日的未完成合約。

採納香港財務報告準則第15號及相關修訂並無對本集團的收入確認造成重大影響，惟本集團須於財務報表作出更多披露。

- (b) 香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。由於本集團釐定初步確認非貨幣性資產或貨幣性負債所用的匯率的會計政策符合該詮釋所提供的指引，故該詮釋對本集團的財務報表概無任何影響。

本公司功能貨幣變動

本公司將其功能貨幣由人民幣(「人民幣」)轉為美元(「美元」)，自二零一八年一月起生效。本公司改變其功能貨幣的原因乃為考慮到(其中包括)本公司自二零一七年下半年起，大部分來自投資及融資活動之現金流主要是以美元進行交易(包括近期於柬埔寨之投資及債務集資活動)，而本公司以人民幣計值的現金流相對地少。

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) 物流業務分部從事一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃，以及提供相關物流及管理服務；
- (c) 工業業務分部從事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一級土地開發。

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，惟有關計量不包括附屬公司議價購買收益、視作收購一間聯營公司之收益、一項衍生工具之公平值收益、匯兌差額、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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部業績：										
向外部客戶銷售	142,931	138,942	239,653	194,345	20,121	1,738	78,000	-	480,705	335,025
投資物業之公平值 變動淨額	198,144	(32,521)	197,719	(116,879)	82,190	38,828	-	-	478,053	(110,572)
	<u>341,075</u>	<u>106,421</u>	<u>437,372</u>	<u>77,466</u>	<u>102,311</u>	<u>40,566</u>	<u>78,000</u>	<u>-</u>	<u>958,758</u>	<u>224,453</u>
分部業績：										
本集團	257,928	(15,351)	239,582	(72,862)	80,378	30,643	15,498	(14)	593,386	(57,584)
分佔下列項目溢利及 虧損：										
合營企業	-	-	167,309	88,818	-	-	-	-	167,309	88,818
聯營公司	4,514	53,360	-	-	-	-	1,594	-	6,108	53,360
	<u>262,442</u>	<u>38,009</u>	<u>406,891</u>	<u>15,956</u>	<u>80,378</u>	<u>30,643</u>	<u>17,092</u>	<u>(14)</u>	<u>766,803</u>	<u>84,594</u>
對賬：										
附屬公司議價購買收益									-	578,151
視作收購一間聯營公司 之收益									-	138
一項衍生工具之公平值 收益									30,010	3,173
銀行利息收入									40,924	52,562
其他利息收入									28,184	18,355
匯兌差額淨額									(37,109)	109,833
公司及其他未分配收入 及開支淨額									(21,919)	(41,758)
財務費用									(490,364)	(506,361)
除稅前溢利									<u>316,529</u>	<u>298,687</u>

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		總計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	29,489	28,770	16,798	11,490	194	56	72	-	46,553	40,316
公司及其他未分配資產									29	30
									<u>46,582</u>	<u>40,346</u>
預付土地租金攤銷	1,988	988	998	423	-	-	-	-	2,986	1,411
賠償撥備／(撥備撥回)淨額	(1,009)	10,155	-	-	-	-	-	-	<u>(1,009)</u>	<u>10,155</u>

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中國大陸	402,705	335,025
柬埔寨	78,000	-
	<u>480,705</u>	<u>335,025</u>

上述收入資料乃以進行交易的地點為基準得出。

有關主要客戶之資料

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，約港幣78,000,000元之收入乃來自向一級土地開發業務分部的單一客戶作出的銷售。

於截至二零一七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本年度收入總額貢獻逾10%。

3. 收入

收入之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
酒店業務	97,636	95,642
銷售土地	78,000	–
物流及其他配套服務	36,305	25,511
物業管理費	25,699	17,319
租金收入總額	243,065	196,553
收入總額	<u>480,705</u>	<u>335,025</u>

4. 其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	40,924	52,562
其他利息收入	28,184	18,355
政府補助*	8,928	6,473
其他	15,186	10,008
	<u>93,222</u>	<u>87,398</u>
收益淨額		
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	30,010	3,173
匯兌差額淨額	–	109,833
	<u>30,010</u>	<u>113,144</u>
其他收入及收益淨額	<u>123,232</u>	<u>200,542</u>

* 年內確認之政府補助指本集團就其於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國的物業、廠房及設備而言，因符合若干特定要求而獲得若干政府機構提供之補助。

5. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款利息	166,304	99,951
來自附屬公司非控股股權持有人之貸款利息	226	—
擔保債券利息	329,126	251,883
可換股債券利息*	—	21,628
可換股債券應計利息*	—	49,966
提早贖回可換股債券的虧損*	—	82,933
	<hr/>	<hr/>
財務費用總額	495,656	506,361
減：在建投資物業資本化金額	(5,292)	—
	<hr/>	<hr/>
	490,364	506,361

- * 可換股債券乃根據日期為二零一四年一月二十四日的認購協議發行予一名獨立第三方，以為本集團提供營運資金及加強其資本基礎及財務狀況，本金總額為人民幣490,510,000元。該等可換股債券的票面年息率為4%，可按每股港幣0.74元的轉換價轉換為本公司普通股，且本公司可選擇於發行日期第三週年後隨時贖回。本公司已於二零一七年十二月十五日全面贖回該等債券，且於截至二零一七年十二月三十一日止年度將贖回虧損港幣82,933,000元確認於損益。有關可換股債券的更多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的公佈。

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除/(計入)下列各項後達致：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租金收入直接成本	23,428	19,729
酒店業務成本	48,200	46,147
已提供服務成本	27,890	14,079
銷售土地成本	56,160	–
折舊	46,582	40,346
減：包括在銷售及服務成本的金額	(25,776)	(17,117)
	<u>20,806</u>	<u>23,229</u>
預付土地租金攤銷	2,986	1,411
一間聯營公司減值*	–	4,534
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金	11,802	4,909
出售物業、廠房及設備項目虧損*	26	107
撇銷貿易應收賬款*	–	14,072
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	103,961	81,884
界定供款計劃供款	21,418	18,485
界定福利計劃成本	1,103	992
	<u>126,482</u>	<u>101,361</u>
減：包括在銷售及服務成本的金額	(24,526)	(22,255)
	<u>101,956</u>	<u>79,106</u>
賠償撥備/(撥備撥回)淨額*	(1,009)	10,155
匯兌差額淨額*	37,109	(109,833)

* 該等項目計入綜合損益表之「其他開支」。

7. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期 — 中國大陸		
年內支出	36,081	33,265
過往年度超額撥備	—	(424)
即期 — 柬埔寨		
年內支出	3,293	—
遞延	176,955	(29,738)
年內稅項開支總額	<u>216,329</u>	<u>3,103</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（二零一七年：無）。

有關中國大陸及柬埔寨業務之中國及柬埔寨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。

8. 股息

董事會不推薦派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一七年：無）。

9. 本公司股東應佔每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)金額乃依照本公司股東應佔年內溢利/(虧損)及年內已發行普通股加權平均數6,883,302,462股(二零一七年：6,822,201,563股)計算。

就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利/(虧損)金額而言，由於該等年度內尚未行使之購股權及過往年度尚未轉換之可轉換債券對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本盈利/(虧損)金額作出調整。

10. 貿易應收賬款

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、應收本集團物流中心客戶的服務費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客戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期貿易應收賬款並無減值。

於報告期末之貿易應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	7,934	3,792
一至三個月	2,480	4,053
三個月以上	219	3,472
	<u>10,633</u>	<u>11,317</u>

貿易應收賬款均由客戶的現金按金作抵押，並無近期違約紀錄，故管理層估計貿易應收賬款之信貸虧損近乎零。

11. 貿易應付賬款

於報告期末之貿易應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	5,445	4,425
一至兩個月	3,609	4,850
三個月以上	499	—
	<u>9,553</u>	<u>9,275</u>

貿易應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

12. 擔保債券

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
二零一八年到期5.50%利率擔保債券	–	2,320,180
二零二零年到期4.375%利率擔保債券	2,318,476	2,330,206
二零二零年到期9%利率擔保債券(附註(c))	1,927,560	–
	4,246,036	4,650,386
分類為流動負債的部分	–	(2,320,180)
非流動部分	4,246,036	2,330,206

附註：

- (a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的擔保債券全部以美元計值及由本公司擔保，有關利率須每半年支付一次。
- (b) 擔保債券可由本集團按相等於提前贖回價格(定義見相應債券之條款及條件)之贖回金額全部而非部分贖回。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見相應債券之條款及條件)時可按相應債券持有人選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。據董事所知，於年內及於批准等財務報表日期並無出現上述事件。有關尚未贖回債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二日及二零一八年八月十日之公佈。
- (c) 本集團可於首週年選擇贖回日期(定義見有關債券的條款及條件)或之後隨時在向債券持有人及受託人發出不少於30日且不超過60日的書面通知(為不可撤回通知)後，按本金額的101%連同截至(但不包括)釐定贖回之日應計的利息贖回全部(而非部分)債券。

13. 賠償撥備

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	243,733	222,174
額外／(撥回)撥備	(1,009)	10,155
年內和解款項	(4,671)	(7,793)
匯兌調整	(12,467)	19,197
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	225,586	243,733

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。

於截至二零一八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。於批准該等財務報表日期，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，於二零一八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225,586,000元(二零一七年：港幣243,733,000元)。

14. 股本

股份

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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：		
6,969,331,680股(二零一七年：6,852,600,585股) 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>696,933</u>	<u>685,260</u>

於截至二零一八年及二零一七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	86,012,736	8,601	24,944	33,545
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	6,852,600,585	685,260	1,730,046	2,415,306
發行代價股份	116,731,095	11,673	32,101	43,774
於二零一八年十二月三十一日	<u>6,969,331,680</u>	<u>696,933</u>	<u>1,762,147</u>	<u>2,459,080</u>

15. 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
於一間聯營公司注資	119,501	252,137
於一間合營企業注資	3,900	–
興建物流設施	192,363	8,397
購買土地	229,164	–
資本承擔總額	<u>544,928</u>	<u>260,534</u>

此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔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700,847,000元（二零一七年：港幣858,890,000元）。

16. 報告期後事項

本集團有以下重大報告期後事項：

- (a) 於二零一九年一月十八日，本公司（作為擔保人）與一間銀行訂立擔保協議，據此，本公司同意以該銀行為受益人，擔保於日期為二零一八年八月十六日的融資協議下有關該銀行向本集團擁有75%權益之附屬公司（「實體」）所提供的價值人民幣136,000,000元的貸款75%之義務。提供有關擔保有助實體取得銀行融資，為其位於中國嘉興經濟技術開發區的建築項目提供資金。
- (b) 於二零一九年二月一日，本公司兩間全資附屬公司與兩名獨立第三方訂立了兩份獨立協議，以收購一個實體分別15%及25%的股權，總現金代價為人民幣70,861,000元（相當於約港幣82,919,000元）。於批准該等財務報表日期，該等交易尚未完成，須待若干條件達成及訂約各方進一步磋商後，方可落實。

17. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本年度的呈列及披露一致。

管理層討論及分析

於截至二零一八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虧損約港幣23,680,000元，而截至二零一七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300,920,000元。

業務回顧

本集團乃最終控股公司 — 北京控股集團有限公司（「北控集團」）旗下唯一與地產業務相關的在港上市公司。本集團過往主要從事專業地產業務如物流地產、工業地產、冷鏈物流倉庫、商業地產等開發和投資活動，而作為開發商，主要是項目在開發完成並培育出價值後，通過售出實現利潤，並將變現回來的資金再投入新的物業項目，完成整個資金鏈的良性再循環。

此外，本集團有見於過去一段時間的收入過度集中於租金收入，會對本集團的經營和現金流帶來一定的風險。因此自2017年下半年起，本集團致力於建造自有冷庫為核心，進而擴展到冷庫上下游相關行業的冷鏈業務。本集團的冷鏈業務以高貨值和在中國增長率最快的進口肉類和水產為核心，其業務範圍包括：國際貿易、金融服務、倉儲、輕加工和配送。實現後，本集團的收入會進一步多元化發展，包括：利息收入、出入庫服務收入、加工收入、國際貿易代理收入等等，進一步開拓利潤來源，為股東帶來回報。經過謹慎籌備後，作為整體冷鏈業務先驅的國際貿易業務將於二零一九年第二季度正式開始，同時，隨著工業地產版塊內已完工項目增加，本集團在二零一九年下半年將正式啟動若干項目的退出工作，以收回項目的開發利潤，並進一步降低債務和提升再投資的能力。

目前，本集團各項進度會在下文各業務分部分分析時提及。

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需品，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：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
北京馬駒橋*	(a)	591,768	236,512	97.36	—
上海浦東區	(b)	211,554	211,554	76.30	69.34
天津(天津自貿區 天津機場片區)	(c)	58,617	58,617	96.06	96.12
天津(天津自貿區 天津港片區)	(d)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區	(e)	92,450	92,450	95.72	87.67
眉山東坡區	(f)	97,810	97,810	58.75	36.46
海南澄邁區	(g)	48,870	48,870	79.30	77.83
通遼科爾沁區	(h)	30,208	30,208	74.24	69.88
江蘇太倉市	(i)	129,887	—	—	—
西安徑河區	(j)	165,000	—	—	—
		<u>1,442,247</u>	<u>792,104</u>		

* 本集團之合營企業。

- (a) 馬駒橋物流園為北京北建通成國際物流有限公司(「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，其中，第一期於二零一六年九月十九日動工，第二期一標段及二、三標段分別於二零一七年二月二十八日及二零一八年四月動工。第一期土地已於二零一八年九月竣工並交付客戶使用，出租率達96.85%，第二期一標段土地也於同年11月正式投入運營，實現滿租，第二期二、三標段土地主體結構已完成，預計於二零一九年內完工。此外，本集團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，於二零一八年底取得施工登記意見書，具備全面開工條件，預計於二零一九年二季度內動工，第四期和第五期土地正在加快推進辦理前期手續，爭取二零一九年內取得土地。項目全部建成後，可出租面積合共約591,768平方米，包括作倉庫用途之可出租面積約503,693平方米及作商業用途之可出租面積約88,075平方米。
- (b) 二零一八年期間雖然受中美貿易摩擦影響，傳統國際貿易受到衝擊，中國出口表現仍然不穩，但上海倉庫通過積極維護現有客戶、加強與當地園區管理方的戰略合作，借跨境電商行業迅猛發展的強勁勢頭，加大力度開展新業務拓展新客源，擴大出租率。二零一七年期間之平均出租率約為69.34%，而二零一八年期間之平均出租率提升為76.30%。
- (c) 天津(天津機場片區)倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一海關監管倉庫。倉庫的獨特位置令其維持穩定出租率。其中，天域萬隆一、二期由順豐速運整體承租，出租率常年保持在100%；萬士隆庫區二零一八年期間之出租率也達到88.04%。
- (d) 該倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。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，收入穩定增長。
- (e) 本集團在福建省廈門市擁有五座可出租面積合共92,450平方米之倉庫，已租予中國三家大型電子商貿企業，並自二零一八年五月起實現並維持滿租狀態。

- (f) 本集團在四川省眉山市擁有四座可出租面積合共約97,810平方米之倉庫。二零一八年初出租率為26.45%，而二零一八年十二月出租率大幅提升至87%。出租率改善主要是本集團於二零一八年四月與一家從事高端LCD顯示器的研發和生產企業簽訂了一份52,361平方米的租賃協議所致。
- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,870平方米之倉庫。二零一八年期間之平均出租率約為79.30%，並已於二零一九年一季度實現滿租。
- (h) 本集團於二零一七年五月三十一日完成收購。因國家臨儲糧政策取消，二零一八年下半年起項目糧食庫房出租率持續下降。目前通遼空置大面積糧食庫房，市場庫房整體租賃需求供大於求，所以將延緩物流園區庫房建設開發進度。除原有糧食庫房繼續積極進行招商租賃外，同時本集團正及時了解通遼市場情況並不排除在尋找到合適合作夥伴後，地塊用於其它項目開發的可能性。
- (i) 該土地擬建造約129,887平方米的雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零一七年九月完成收購並已於二零一八年年底動工，預期將於二零二零年六月完工。本集團認為，隨著大上海的持續發展，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。
- (j) 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，在西安市成立一間附屬公司，本集團持有該附屬公司90%權益，擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地原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。但由於地方政府人員與規劃的調整，致令土地遲遲未進行掛牌。目前需要將項目建設重新規劃，使符合當地政府新要求，預計土地於二零一九年上半年取得。

誠如前述，本集團經營模型主要是搭建資金鏈的良性循環，實現業務的可持續發展。因此，本集團目前正在組建的有限合伙私募基金（「基金」），就是其中一個本集團認可的退出方式。於二零一八年八月三日，本集團與普洛斯投資（上海）有限公司（「普洛斯上海」）簽訂了框架協議。根據協議，本集團與普洛斯上海將在中國境外成立一個基金。本集團會作為基金的有限合伙人和一般合伙人參與基金。基金建成後，會向本集團收購若干物流地產。基金將作為專注於物流地產的專業投資平台，並在日後會對本集團持有的其他物流地產項目進一步成熟時作出收購。本集團同時將利用自身優勢，繼續投資及開發物流地產。將現有物流地產出售予基金是為了變現並獲得來自物業開發及資產升值的利潤，收到的款項將用於為新的物業投資及開發提供資金。

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，並以此為基礎進一步開拓貫穿上下游的冷鏈業務。本集團擬發展的冷鏈業務，以高貨值的進口肉類和水產類為主。隨著中國中產社會興起，對優質食品需求每年正處於快速遞增的趨勢。然而，中國在過去一段時間，由於行業沒有進行改革，冷鏈行業仍受高投入和低信息化等因素影響，冷鏈行業發展比較緩慢，並無形成行業領軍企業，因此給予了本集團一個重要的發展機遇。本集團的冷鏈業務，主要分為四大業務版塊，即冷凍倉儲與加工業務、國際與國內貿易業務、金融與股權投資業務和第三方冷鏈物流配送業務。其戰略目標是要建立中國最好的冷鏈行業綜合服務平台和完整的冷鏈產業生態體系，在推進實體業務的同時，充份利用科技數據節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨權、信息權、單證權、資金權、處置權實施全面管控，消除經營風險。

為完善整體業務功能，二零一八年新設立貿易公司及科技公司，目前已正式啟動業務。至於現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中 可出租 倉儲量 (噸)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
天津漢沽區	(a)	45,000	45,000	82.76	63.14
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	42.78	67.86
天津自貿區 天津港片區	(c)	45,000	—	—	—
		98,000	53,000		

- (a) 天津冷鏈倉庫定位于打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期土地面積約為31,301平方米，倉儲量約為45,000噸。現仍有約54,337平方米之間置土地可供日後發展第二期，目前已在進行前期規劃設計當中。二零一八年經過全方位招商經營，在當地知名度不斷擴大，客戶總量達239家，冷凍庫存儲量自3月開始保持滿倉狀態。天津冷鏈倉庫在冷鏈業務就緒後，努力拓展倉儲類衍生業務，與京東金融等金融客戶接洽，探索新的業務模式。項目已取得國際貿易資質，具備了開展國際貿易業務的先決條件。

- (b) 青島冷鏈倉庫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15,352平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,786平方米，倉儲量約為8,000噸。由於倉儲量受季節出入庫影響較大，導致二零一八年底庫存率較低。青島冷鏈倉庫在冷鏈業務就緒後，會開展國際貿易凍品存儲服務。使客戶多元化，拓展融入互聯網生鮮店商的新商業模式，化解經營風險，提高倉儲量。
- (c) 天津港項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。在二零一七年二月已取得土地，並同步開啟了開工前的各項工作，計畫二零一八年八月開工。但其後天津港集團因戰略規劃的調整，要求置換土地，目前正就置換土地事宜與政府部門進行協調，新地塊與舊地塊土地面積、大小、形狀接近目前其規劃建設約50,000平方米倉庫、6,000平方米辦公樓和50,000平方米堆場。截至二零一八年底，已與兩家意向客戶簽訂了合作意向書，計畫倉庫出租面積約50,000平方米。

因仍有第二期等待開發，位於天津及青島的冷鏈倉庫在本集團歸屬為開發中項目，因此仍未能實現利潤貢獻。本集團相信在配合整體冷鏈業務發展和二期工程完成後，兩項目必定能為本集團帶來理想的收益。

3) 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.組成若干非全資附屬公司(本集團持有75%權益)，分別於江蘇省太倉市、常熟市、蘇州市和嘉興市興建高端廠房作對外出租。各項目詳細如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日止年度 平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
浙江太倉市	(a)	66,015	66,015	100	22.67
江蘇蘇州市	(b)	61,714	—	—	—
浙江嘉興市	(c)	93,431	—	—	—
江蘇常熟市	(d)	168,647	—	—	—
江蘇常州市	(e)	459,197	—	—	—
		<u>849,004</u>	<u>66,015</u>		

- (a) 該項目於二零一七年七月完工，於二零一七年十二月取得不動產權證。其可出租面積自二零一八年一月起已實現滿租狀態。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增長穩定。
- (b) 該項目的土地使用權證於二零一七年五月取得，並已於二零一八年十二月開工建設，預計二零一九年十二月完工。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。

- (c) 該項目的土地使用權證於二零一七年四月取得，二零一八年底已通過消防驗收，預計二零一九年四月完工。該項目緊鄰上海，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；且歐美高端製造企業集聚形成規模效應；而廠房建設也標準化、高端化、定制化。
- (d) 該項目的土地使用權證於二零一六年六月取得，正在建設中，預計二零一九年四月完工。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有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和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約459,197平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期預計二零一九年五月動工，約於二零二一年三季度完工；第二期預計二零一九年三季度動工，約於二零二一年末完工其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，通過創新設計、智能研發等手段，推動智能裝備、智能家居、體育健康裝備和教育裝備等新興產業的發展。項目包括商業、配套居住和休閒等城市功能，引入綠色智慧解決方案，屬產城融合的生態智慧園區。

4) 一帶一路

中柬特區項目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。二零一八年十二月，項目與獨立第三方簽訂土地收購協議，進一步收購1,130,208平方米土地，目前關於收割交割事宜正等待政府部門審批。完成收購後，項目持有土地將進一步增加到15,998,904平方米。目前，項目完成規控設計和部分市政設計，特區整體規劃容納了生產加工、物流商貿、科研文化、教育人居等不同城市功能，享受柬埔寨政府提供在稅務和進出口等的優惠政策。項目定位於服務「一帶一路」上的華資企業，為華商提供一個集群式綜合產業平台。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。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，實現土地轉讓收益。同時對園區提供管理服務，收取持續的管理費收益。

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。目前項目整體規劃已完成，截至二零一八年末，中柬特區已完成向首家入園企業的土地交付，二零一九年預期還將有更多不同類型的企業加入園區。項目整體會作分期滾動開發，用土地轉讓收益和金融機構貸款作持續投入，預計不會為本集團帶來太大的財政壓力。

5) 專門批發市場

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，服務對象約3,000萬人口。衢州農商城項目分為二期建設開發，第一期建築面積為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積為156,115平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段，初步設計之可租售面積預期約為103,382平方米，包括一個計畫中之倉庫約11,987平方米及其它計畫中之商務配套。截至二零一八年十二月三十一日，市場可出租面積171,629平方米，其中：69,142平方米為農產品批發交易區，出租率達76.05%；22,869平方米為市場綜合交易區，出租率達74.97%。市場出租均價(含稅價)為人民幣245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。

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59,000平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零一八年期間自有面積之平均出租率約為85.80%。
- (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。二零一八年期間之平均入住率約為82.92%。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。

本集團的兩個商業地產項目均位處優質商業地段，且當初收購價格較低，而商業地產也非本集團的主流業務，因此兩項目會將在遇有價格合適時售出。

- 7) **北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)**：於二零一七年十一月十三日作為第一大股東，本集團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。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，料將於可見的未來為本集團帶來可觀的投資收益。

業務前景

本集團通過與地方政府、企業及行業圈的深度融合，積極推進整體戰略的實施，經過多年營運，確立了“融、投、管、退”完整的商業模式，為本集團的可持續發展打下堅實的基礎。同時，本集團在市場競爭中擁有自身的獨特優勢，主要體現在：作為國有企業，在獲取土地方面較有優勢，能夠克服拿地難的問題；擁有穩定的客戶群，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。此外，我們擁有經驗豐富的管理團隊，積極研判形勢，搶抓市場機遇。

2019年是全面實施“十三五”規劃的重要一年,是供給側結構性改革的深化之年,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。為加快推動現代供應鏈體系建設,促進經濟發展提質增效降本,實現高質量發展,財政部、商務部於2018年5月聯合下發了《關於開展2018年流通領域現代供應鏈體系建設的通知》,提出“以強化物流基礎設施建設,夯實供應鏈發展基礎”為主要任務,打造跨區域全國性物流樞紐。推動輻射範圍廣、標準化水平高、綜合服務能力強的商貿物流園區、專業批發市場升級改造,形成集交易、分撥、倉儲、冷鏈物流、電子商務等多功能於一體的流通服務中心。與此同時,國務院常務會議對進一步促進物流降本增效作出部署,降低企業負擔,助力經濟發展,提出“從2018年5月1日至2019年12月31日,對物流企業承租的大宗商品倉儲設施用地減半征收城鎮土地使用稅”。

得益於多重政策利好,本集團近年來發展轉為迅速,目前已擁有五大主營業務平台,分別為中國物流、中國倉儲、中國冷鏈、中國工業地產、中國匯盈農商城,此外亦走出國門,進行全球化資產配置,開發中東金邊經濟特區項目。

中國物流平台以發展港口物流基礎設施為依托，圍繞“海港”、“空港”及“陸路港”部署大型或超大型的物流園區，提升客戶運營效率。“海港”面對航線運輸，是國際物流中最主要的運輸方式，目前國際貿易總運量中的2/3以上，中國進出口貨運總量的約90%都是利用海上運輸。其吞吐量大，對於物流基礎設施有著強烈的需求。目前中國物流已經在上海外高橋部署了20萬平方米的報稅物流設施，並積極在東莞虎門及廈門拓展，預計在2019年可以獲得約30萬平方米的開發權益。“空港”面對航空運輸，主要運送附加值較高的電子產品、醫療器械及食品等。根據2018年印發的《民航局關於促進航空物流業發展的指導意見》(民航發[2018]48號)，民航管理局將採用優化航空資源配置、全面提高航空物流信息化水平、切實提高地面服務質量和效率等手段提高航空物流的發展，延伸服務的戰略性產業體系，發揮航空物流服務範圍廣、附加值高、快捷高效的特色。目前本集團已部署了天津空港約10萬平方米的倉儲設施，並在2019年獲取了青島膠州新機場約170畝的土地，預計建成13.6萬平方米的倉儲設施。“陸路港”為目前公路運輸的主要節點載體。在內陸運輸中，公路運輸仍是貨值占比最大的物流方式。通過高速公路網連接的各個節點最終實現門到門的運輸方式，特別是目前電子商務的高速發展，仍以公路運輸作為主要依托。目前本集團在北京通州口岸已建成約25萬平方米的陸路港，未來還將繼續發展最終達到69萬平方米的規模。同時本集團也在武漢、鄭州、昆明及重慶等中西部重要節點城市部署大型的陸路港設施。

中國倉儲平台主要從事物流地產的投資、開發及運營管理，在運營三個項目分別位於福建廈門市、海南海口市、四川眉山市，待開發項目有通遼市和西安市兩個項目。平台以基金化管理方式為主導、以制度化和流程化管理為基礎，各項目運營平穩，出租率穩中有升，為公司持續創造穩定收益。項目主要服務於京東、招商局物流、南方物流等知名電商及物流類企業，同客戶建立穩定良好合作關係。未來平台會將運營穩定的優質項目打包通過資產證券化或出售等方式踐行本集團的全產業鏈模式。

中國冷鏈平台是本集團基於我國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期這一重大發展機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易在線綜合交易中心為線上核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產，以國際貿易代理服務、供應鏈金融服務、冷鏈配送服務、食品加工服務為重要業務支撐，形成聯結線上線下 O2O、上游下游 B2B 業務鏈條的凍品冷鏈產業綜合服務平台。龐大的市場需求促使冷鏈行業快速整合，為本集團致力於全產業鏈發展的中國冷鏈平台提供了快速發展的契機。

中國工業地產平台是本集團為培育新的利潤增長點，開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以全球重要的現代服務業和先進製造業中心、全國新一輪改革開放排頭兵的長三角經濟圈為立足點積極布局，將環滬區域作為重點，在太倉、常熟、吳中、嘉興、常州等地區開發建設高端的工業廠房、物流倉庫及智能制造產業集聚中心，吸引歐美及其他知名製造業客戶、先進技術研發企業、第三方物流公司入駐，並為其提供標準化的一流服務。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，對項目後續收入與盈利提供了一定的保障，該平台本年會持續探討在中國其他地區布局的可能性，目前視察中地區包括山東、天津等。

中國匯盈農商城平台是本集團獲得浙江省衢州市政府批准建設現代農產品批發市場，市場占地427畝，其主要功能包括冷庫倉儲區、農產品配送貿易區、信息服務及檢驗檢測區、農產品電子商務、農產品展示展銷、綜合配套服務等功能一體的現代信息化農產品配送貿易平台。作為可以直接帶動衢州農產品商貿流通業的發展，提升區域經濟活力和競爭力，同時將推動本地居民收入水平提高，增加衢州市稅收，進一步促進消費水平的優質市場，雖然處於市場培育階段，但在建設與運營過程中得到浙江省政府、衢州市政府的高度關注與支持，先後被評為：省重點項目、省重大產業項目、省重點外資項目、浙江省省級農業龍頭企業稱號、浙江省省級公益市場稱號。

本集團亦積極布局海外，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平的產業新城，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布局，積極踐行“融、投、管、退”的商業模式，使本集團繼續發展成為具有多元化業務的綜合地產平台，務求為股東帶來豐厚回報。

財務回顧

收入及毛利分析

截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣480,710,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣335,030,000元增加約港幣145,680,000元(或43.48%)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣325,030,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣255,070,000元增加約港幣69,960,000元(或27.43%)。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括：

資產名稱	二零一八年		二零一七年		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 %
高端和現代化普通倉庫業務						
上海	87,497		80,876		6,621	
天津	34,287		30,597		3,690	
廈門	31,509		25,741		5,768	
眉山	14,971		10,293		4,678	
海南	15,126		12,592		2,534	
通遼	3,062		1,194		1,868	
	<u>186,452</u>	<u>91.57</u>	<u>161,293</u>	<u>92.88</u>	<u>25,159</u>	<u>(1.31)</u>
冷鏈物流倉庫						
天津	30,922		19,383		11,539	
青島	2,212		3,586		(1,374)	
	<u>33,134</u>	<u>30.72</u>	<u>22,969</u>	<u>68.50</u>	<u>10,165</u>	<u>(37.78)</u>
專門批發市場						
衢州通成	20,067	52.92	10,083	20.90	9,984	32.02
工業地產						
浙江	20,121	93.85	1,738	52.58	18,383	41.27
商業地產						
廣州	45,295		43,300		1,995	
北京	97,636		95,642		1,994	
	<u>142,931</u>	<u>64.90</u>	<u>138,942</u>	<u>62.20</u>	<u>3,989</u>	<u>2.70</u>
一級土地開發業務						
中柬金邊	78,000	28.00	-	-	78,000	不適用
本集團	<u>480,705</u>	<u>67.61</u>	<u>335,025</u>	<u>76.13</u>	<u>145,680</u>	<u>(8.52)</u>

高端和現代化普通倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫收入約為港幣186,450,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣161,290,000元增加約港幣25,160,000元或15.60%。增長主要是由於眉山及廈門倉庫的平均出租率上升以及上海倉庫租金收入穩定增長所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.88%輕微下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度約91.57%。

冷鏈物流倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫收入約為港幣33,130,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣22,970,000元增加約港幣10,160,000元或44.23%。增幅主要是由於加強了與若干凍品貿易公司的關係之影響，從而令天津冷鏈物流倉庫平均出租率上升。

專門批發市場

截至二零一八年十二月三十一日止年度，專業批發市場收入約為港幣20,070,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣10,080,000元增加約港幣9,990,000元或99.11%。收入大幅增加歸因於二零一七年十一月完成第二期項目。

工業地產

截至二零一八年十二月三十一日止年度，工業地產收入約為港幣20,120,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣1,740,000元增加約港幣18,380,000元或1,056%。大幅增加歸因於浙江項目完成並於二零一七年下半年開展業務所致。二零一八年平均出租率為100%。

商業地產

截至二零一八年十二月三十一日止年度，商業地產貢獻的收入約為港幣142,930,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣138,940,000元增加約港幣3,990,000元或2.87%。收入略微增加主要是位於北京的酒店的平均客房入住率有所改善所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約62.2%輕微上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約64.90%。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值淨收益約為港幣478,050,000元，收益主要來自衢州通成、廣州光明及浙江項目的公平值增加。今年在衢州及浙江項目的投資物業增加，主要來自在建工程轉化為投資物業。

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1,570,000,000元收購中東金邊經濟特區有限公司(「中東金邊」)的60%股權。所收購淨資產於收購日期的總公平值約港幣2,140,000,000元。因此，產生收購中東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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約港幣123,230,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣200,540,000元減少約港幣77,310,000元(或38.55%)。其他收入及收益淨額減少主要是與匯兌有關。本集團借貸主要以美元計值，匯兌虧損因年內美元兌人民幣升值而產生。

銷售及分銷開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約港幣15,980,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣17,580,000元減少約港幣1,600,000元(或9.1%)。

行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支約為港幣239,270,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣207,230,000元增加約港幣32,040,000元或15.46%。行政開支增加主要為涉及工業地產業務、冷鏈倉庫業務及一級土地開發業務的業務擴展的員工成本、盡職調查費用、法律費用及其他相關費用。

其他開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他開支約港幣37,600,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣35,510,000元增加約港幣2,090,000元(或5.89%)。其他開支增加主要是由於匯兌虧損有關。

財務費用

截至二零一八年十二月三十一日止年度，財務費用約為港幣490,360,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣506,360,000元減少約港幣16,000,000元或3.16%。財務成本主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)銀行及其他貸款的利息約港幣161,230,000元(二零一七年：約港幣99,950,000元)；(ii)美元擔保債券的利息約港幣329,130,000港元(二零一七年：約港幣251,880,000元)；及(iii)年內並無PAG可換股債券的估算利息及息票利息及提早贖回可換股債券的虧損(二零一七年：分別約為港幣49,970,000元，港幣21,630,000元及港幣82,930,000元)。

分佔合營企業之溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之溢利約港幣167,310,000元，主要由北建通成貢獻。與二零一七年相比，二零一八年合營企業的分佔利潤增加主要與北建通成投資物業的公平值增長有關。

分佔聯營公司之溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，錄得應佔聯營公司之溢利份額約港幣6,110,000元，主要來自於香港聯合交易所有限公司上市的北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」)及北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)之業績。

所得稅開支

截至二零一八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39,370,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的遞延稅項開支為港幣176,960,000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109,810,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)工業地產業務倉庫建設為港幣405,430,000元；(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度的公平值增加港幣478,050,000元；(iii)向業主自用物業轉讓及預付土地租賃款項港幣339,100,000元；及(iv)匯兌調整額為港幣462,350,000元。

商譽

商譽主要來自過往年度對物流倉儲業務及商業地產業務之收購事項所產生。截至二零一八年十二月三十一日止年度並無任何變動。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣44,490,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利份額港幣167,310,000元；(ii)向北建通成及天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港北建通成」)分別注資港幣250,840,000元及港幣132,070,000元；及(iii)償還向北建通成授出的貸款港幣438,400,000元。

於聯營公司之投資

於聯營公司的投資增加約港幣102,140,000元，主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度向北控城出資港幣119,500,000元所致。

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30,180,000元，原因是CAQ於二零一八年十二月三十一日之收市價較去年下跌。於二零一八年十二月三十一日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.038澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為4,130,000澳元(相等於約港幣22,790,000元)，已於本集團之綜合財務報表中確認。

收購附屬公司已付按金

於二零一七年十二月三十一日的按金為支付收購位於沈陽的項目之代價，因為出租率未達到協議所載目標，項目已終止且按金已全數退還。

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集團一級土地開發業務及工業地產業務中分別位於柬埔寨及江蘇之土地。結餘增加乃主要是由於年內收購一幅位於江蘇之土地所致。

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91,650,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)收到港幣625,960,000元設立基金的按金；(ii)於聯營公司及合營企業注資港幣502,410,000元；(iii)北建通成償還貸款港幣438,400,000元；(iv)提取的銀行貸款淨額港幣543,470,000元；(v)增加投資物業港幣433,200,000元；及(vi)償還有擔保債券港幣2,340,000,000元及發行有擔保債券港幣1,930,000,000元。

應付其他關連方款項

應付其他關連方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452,590,000元(非即期部分減少港幣495,180,000元，即期部分增加港幣947,770,000元)，主要由於動用融資額度進行中國項目建設之淨影響所致。

擔保債券

擔保債券減少港幣404,350,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)償還本金額為300,000,000美元已於二零一八年十一月十九日到期的擔保債券；(ii)發行本金額為250,000,000美元於二零二零年八月十六日到期的擔保債券。本公司發行債券的進一步詳情載列於本公司日期為二零一七年三月二日及二零一八年八月十日之公佈。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣7,756,030,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣7,707,790,000元)，其中包括：(i)約港幣3,510,000,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,246,040,000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90.34%(二零一七年十二月三十一日：約88.02%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借款結餘約為港幣3,510,000,000元，其中56.11%、7.45%及36.44%分別以美元(「美元」)、港幣(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值。此等銀行借款中，其中31.77%須於一年內償還。於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,820,360,000元，其中18.19%、2.25%及79.56%，分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行借款總額港幣3,132,670,000元按浮動利率計息，於二零一七年三月及二零一八年八月發行的美元擔保債券之票息率分別為每年4.375厘及9.00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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別為約76.15%及72.83%(二零一七年十二月三十一日：約71.76%及約53.53%)。

於二零一八年十二月三十一日，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5,935,670,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,979,080,000元)，較去年減少港幣43,410,000元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

資本開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投入約港幣615,540,000元(二零一七年期間：約港幣5,289,550,000元)作為資本開支，由購買物業、廠房及設備、投資物業及持作發展或出售土地組成。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣544,930,000元，包括以下承擔：

- 就一級土地開發業務的未支付土地成本約29,270,000美元(相當於約港幣229,160,000元)。
- 就倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣169,020,000元(相當於約港幣192,370,000元)。
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣119,500,000元)。
- 就應付一間合營企業的未支付資本注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000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，而本公司的融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從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。截至二零一八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，故本集團將密切監察其面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零一八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) 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。該項交易已於二零一八年十二月三十一日止年度完成。本集團於中國工業地產(控股)的股權減少至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(控股)的董事。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

(b) 建議出售一間附屬公司及成立有限合夥關係

於二零一八年八月三日，中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流基礎設施」，為本公司擁有65%股權之附屬公司)與普洛斯上海(連同中國物流基礎設施統稱「各方」)訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，各方擬於中國境外聯合成立一間實體，作為普通合夥人，該實體將連同各方(及／或其關聯公司)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一個結構為有限合夥的私募基金(「基金」)。基金或其附屬公司擬作為買方，收購中國物流基礎設施和本公司直接或間接擁有的多間附屬公司的權益，該等附屬公司擁有中國若干幅土地(連同其上的樓宇及構築物稱「該等物業」)。有關代價約為人民幣67億元(相當於約港幣77億元)，乃基於框架協議所載該等物業的價值釐定。於本公佈獲批准日期，該項交易尚未完成，並須待若干先決條件達成及各方進一步磋商後方可作實。有關該項交易的更多詳情分別載於本公司日期為二零一八年八月三日、二零一八年十一月一日及二零一九年二月一日之公佈。

(c) 收購柬埔寨土地

於二零一八年十二月二十八日，中柬金邊與獨立第三方訂立協議，據此，中柬金邊已有條件同意購買位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區總面積約1,130,000平方米的79幅土地，購買價為29,270,000美元(相當於約229,160,000港元)。於本公佈日期，該收購事項尚未完成。該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十二月廿八日之公佈。

資產押記

於二零一八年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,776,230,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有合共616名(二零一七年：591名)僱員。截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的員工成本總額約港幣126,480,000元(二零一七年：約港幣101,360,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。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

於截至二零一八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，全體董事於截至二零一八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，本公司於截至二零一八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，於二零一八年六月十五日舉行的股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）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二零一八年股東週年大會。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。

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，包括審閱截至二零一八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。

截至二零一八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

初步公佈所載有關本集團截至二零一八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。

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。本公司二零一八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，二零一九年三月二十二日

於本公佈日期，執行董事為錢旭先生、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、洪任毅先生及吳健南先生；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。