

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)

### 全年業績公佈 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 業績

北京建設（控股）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
收入	3	<b>1,633,929</b>	139,387
銷售成本		<b>(1,007,868)</b>	(114,769)
毛利		<b>626,061</b>	24,618
其他收入及收益	3	<b>67,321</b>	18,197
銷售及分銷開支		<b>(30,535)</b>	(32,027)
行政開支		<b>(84,016)</b>	(92,257)
其他開支		<b>(18,218)</b>	(71,122)
財務費用	4	<b>(45,444)</b>	(1,529)
分佔一間聯營公司虧損		<b>(15)</b>	—

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利(虧損)	6	515,154	(154,120)
所得稅開支	5	<u>(250,398)</u>	<u>(262)</u>
本年度溢利/(虧損)		<u><b>264,756</b></u>	<u><b>(154,382)</b></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		120,944	(152,753)
非控股權益		<u>143,812</u>	<u>(1,629)</u>
		<u><b>264,756</b></u>	<u><b>(154,382)</b></u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利/(虧損) 基本及攤薄	7	<u><b>3.3港仙</b></u>	<u><b>(4.5港仙)</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)	<u>264,756</u>	<u>(154,382)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	<u>70,818</u>	<u>19,533</u>
本年度除稅後其他全面收益總額	<u>70,818</u>	<u>19,533</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>335,574</u>	<u>(134,849)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>184,255</u>	<u>(134,727)</u>
非控股權益	<u>151,319</u>	<u>(122)</u>
	<u>335,574</u>	<u>(134,849)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		18,911	4,496
投資物業		163,537	500
預付租賃款項付款		246,006	–
於共同控制實體之投資		–	–
於聯營公司之投資		54,960	–
遞延稅項資產		40,809	–
已付土地使用權按金		249,187	–
應收貸款		–	56,036
非流動資產總值		<b>773,410</b>	<b>61,032</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	3,515
應收貸款		–	11,797
在建物業		–	592,237
持作銷售已落成物業		122,578	–
應收賬款	8	16,050	27,374
預付款項、按金及其他應收款項		19,868	123,239
應收關連人士款項		256,959	11,207
現金及銀行存款		2,873,409	3,303,855
流動資產總值		<b>3,288,864</b>	<b>4,073,224</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	121,426	36,370
其他應付款項及應計款項		87,272	31,936
銷售物業之已收按金		34,502	1,382,383
計息銀行及其他借款		126,905	–
應付關連人士款項		152,681	610
可換股債券	10	1,682,602	1,747,876
應付稅項		227,871	17
流動負債總額		<b>2,433,259</b>	<b>3,199,192</b>
流動資產淨值		<b>855,605</b>	<b>874,032</b>
資產總值減流動負債		<b>1,629,015</b>	<b>935,064</b>

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	77,544	–
遞延稅項負債	85,168	562
	<u>162,712</u>	<u>562</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>162,712</b>	<b>562</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,466,303</b>	<b>934,502</b>
	<u>1,466,303</u>	<u>934,502</u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	383,779	353,656
可換股債券之權益部份	10 216,989	233,752
儲備	632,907	295,461
	<u>1,233,675</u>	<u>882,869</u>
<b>非控股權益</b>	<b>232,628</b>	<b>51,633</b>
	<u>232,628</u>	<u>51,633</u>
<b>權益總額</b>	<b>1,466,303</b>	<b>934,502</b>
	<u>1,466,303</u>	<u>934,502</u>

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 1.1 編製基準

此等財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱包括所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之適用個別香港財務報告準則、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。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。此等財務報表以港幣呈列，而除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為本集團）截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。編製附屬公司之財務報表與本公司之報告期間相同，並使用貫徹一致之會計政策。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權當日）起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止時為止。集團內公司間之結餘、交易及股息均於綜合賬目時悉數對銷。

倘本集團喪失對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(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值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留之任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定）。

## 1.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者有關根據香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本）	香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號最低資金要求之預付款項之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文有關香港會計準則第24號（經修訂）及二零一零年香港財務報告準則之改進（如適用包括其他準則）所包括之香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表產生重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第24號（經修訂）關連人士披露

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一間實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦引入與報告之實體受同一政府控制、共同控制或重大影響之政府及實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則之關連人士定義變動。採納經修訂準則不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡條文。採納部分修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財政狀況或表現並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除之對或然代價之豁免，並不適用於應用香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）前所進行之業務合併所產生之或然代價。

此外，修訂限制非控股權益計量選擇之範圍。僅現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產之非控股權益部份，方可以公平值或以現時之擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之所有其他部份均以收購日期之公平值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份為基礎付款獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：修訂闡明各其他全面收益項目之分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列各其他全面收益項目之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

## 2. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，並有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 中國之住宅及商業物業發展（「物業業務」）；
- (b) 貨倉設施租賃及提供管理服務收入（「物流業務」）；及
- (c) 製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品（「庭園業務」）。

管理層獨立監察本集團的經營分部業績，以就資源分配及表現評估制定決策。評估分部表現乃按可呈報分部溢利／（虧損），即除稅前經調整溢利／（虧損）之計量。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量與本集團除稅前溢利／（虧損）一致，惟有關計量不包括利息收入、財務成本以及總部及公司開支除外。

分部資產不包括遞延稅項資產、應收關連人士款項、應收貸款、現金及銀行存款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。

分部負債不包括計息銀行及其他借貸、應付關連人士款項、可換股債券、應付稅項、遞延稅項負債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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度	物業業務 港幣千元	庭園業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分部收入：</b>				
向外部客戶銷售	1,539,835	93,391	703	1,633,929
收入				<u>1,633,929</u>
<b>分部業績</b>	584,582	(27,834)	(1,393)	555,355
<b>對賬：</b>				
利息收入				39,521
分佔一間聯營公司虧損	-	-	(15)	(15)
公司及其他未分配收入及開支				(34,263)
財務費用				<u>(45,444)</u>
除稅前溢利				<u>515,154</u>
<b>分部資產</b>	268,614	15,150	520,184	803,948
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配資產				<u>3,258,326</u>
資產總值				<u>4,062,274</u>
<b>分部負債</b>	140,984	14,615	329	155,928
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配負債				<u>2,440,043</u>
負債總額				<u>2,595,971</u>
<b>其他分部資料：</b>				
投資物業公平值虧損淨額	-	-	(68)	(68)
折舊及攤銷	354	146	766	1,266
於聯營公司之投資	-	-	54,960	54,960
資本開支*	122	8,292	429,713	438,127
公司及其他未分配資本開支				<u>309</u>
				<u>438,436</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金（包括來自收購一間附屬公司之資產）。



截至二零一零年十二月三十一日止年度	物業業務 港幣千元	庭園業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元 (經重列)
分部收入：				
向外部客戶銷售	–	139,387	–	<u>139,387</u>
收入				<u><u>139,387</u></u>
分部業績	(12,982)	(41,736)	–	(54,718)
<u>對賬：</u>				
利息收入				14,961
公司及其他未分配收入及開支				(112,834)
財務費用				<u>(1,529)</u>
除稅前虧損				<u><u>(154,120)</u></u>
分部資產	592,237	31,389	–	623,626
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				<u>3,510,630</u>
資產總值				<u><u>4,134,256</u></u>
分部負債	1,382,383	36,370	–	1,418,753
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				<u>1,781,001</u>
負債總額				<u><u>3,199,754</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	290	2,782	–	3,072
資本開支*	1,292	960	–	2,252
公司及其他未分配資本開支				<u>3,566</u>
				<u><u>5,818</u></u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備（包括來自收購一間附屬公司之資產）。

## 地區分部

### (a) 來自外部客戶之收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中華人民共和國(「中國」)	1,558,365	23,436
亞太地區(不包括中國)	1,261	2,069
美利堅合眾國	74,242	113,823
歐洲	61	59
	<u>1,633,929</u>	<u>139,387</u>

### (b) 非流動資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國	582,303	7,411
亞太地區(不包括中國)	189,896	52,370
美利堅合眾國	1,211	1,251
	<u>773,410</u>	<u>61,032</u>

## 有關主要客戶之資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，概無來自單一外部客戶之收入佔本集團總收入逾10%；

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，來自佔本集團總收入逾10%之客戶之收入詳情如下：

	二零一零年 港幣千元
客戶A	31,290
客戶B	23,138
客戶C	21,283

## 3. 收入、其他收入及收益

收入，即本集團之營業額，指年內來自銷售物業之所得款項(扣除營業稅及附加費)；出售貨物之發票淨額減退貨撥備及貿易折扣撥備；來自投資物業之已收及應收租金；及所提供之管理服務之價值。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入		
銷售物業	1,539,835	—
銷售貨物	93,391	139,387
租金收入	689	—
管理收入	14	—
	<u>1,633,929</u>	<u>139,387</u>

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	28,035	11,082
其他利息收入	11,486	–
其他	1,365	1,686
	<u>40,886</u>	<u>12,768</u>
收益		
投資物業之公平值收益	–	150
撥回應收賬款及其他應收款項之減值虧損	–	864
出售物業、廠房及設備項目之收益	1,370	2,686
外匯差額淨額	20,177	–
收回於過往年度已撇銷之其他應收款項	–	1,729
議價購買收益	4,888	–
	<u>26,435</u>	<u>5,429</u>
	<u>67,321</u>	<u>18,197</u>

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
可換股債券之應計利息	43,961	1,063
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	1,483	466
	<u>45,444</u>	<u>1,529</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期－		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	155,216	191
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	116,130	–
海外	5	–
過往年度撥備不足－		
中國	–	43
海外	6	28
遞延	(20,959)	–
年內稅項開支總額	<u>250,398</u>	<u>262</u>

## 香港利得稅

由於本集團於截至二零一一年二零一零年十二月三十一日止年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內就香港利得稅作出撥備。

## 中國企業所得稅

有關中國大陸業務之中國企業所得稅乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按各相關期間之估計應課稅溢利以適用稅率計算。

## 中國土地增值稅

根據中國相關所得稅法例及法規，中國土地增值稅乃按介乎土地增值額（即銷售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發項目支出等可扣減開支的數額）30%徵收。

## 海外所得稅

海外應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之國家（或司法權區）之現行稅率計算。

## 6. 除稅前溢利／（虧損）

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）乃扣除／（計入）下列各項後達致：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已出售存貨成本	1,007,638	114,769
已提供服務成本	230	—
折舊	717	3,045
有關土地及樓宇之經營租賃之最低租賃付款	5,845	3,551
土地租賃付款攤銷	549	27
僱員福利開支（包括董事酬金）		
工資及薪金	49,726	46,920
權益結算購股權開支	19,127	29,607
退休金計劃供款（界定供款計劃）	1,991	1,059
外匯差額淨額	(20,177)	10,251
出售附屬公司之虧損	27	—
投資物業之公平值變動	68	(150)

## 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利數額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數3,677,916,664股（二零一零年：3,426,307,781股）計算。

本公司並無對截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度呈列之每股基本虧損盈利／（虧損）金額作出攤薄調整，乃因於尚未行使之購股權及可換股債券對呈列之每股基本盈利／（虧損）金額具有反攤薄影響。

## 8. 應收賬款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬款	16,502	27,826
減值	(452)	(452)
	<u>16,050</u>	<u>27,374</u>

本集團與客戶之貿易條款以信貸交易為主，惟通常要求新客戶預付款項除外。主要客戶之信貸期一般為14至60日應收款項。各客戶設有最高信貸額。本集團致力對其尚未償還應收賬款保持嚴格控制，並設立信貸控制部以盡量減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述，加上本集團應收貿易賬款與大量分散的客戶相關，因此不存在重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款不計利息。

於年度期間末的應收賬齡分析乃根據應付日期及在扣除設備後編製如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
信貸期內	2,587	27,170
逾期：		
一個月內	10,722	4
一至三個月	2,300	118
四至六個月	299	82
六個月以上	142	—
	<u>16,050</u>	<u>27,374</u>

## 9. 應付賬款

於報告期末之應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一個月內	9,066	18,199
一個月	2,902	9,764
兩至三個月	87	2,446
三個月以上	109,371	5,961
	<u>121,426</u>	<u>36,370</u>

應付賬款為不計利息，並於正常營運週期內或按要求償還。

## 10. 可換股債券

誠如於過往年度財務報表所披露，可換股債券負債部份之公平值港幣1,354,188,000元乃於發行日期使用並無轉換權之類似債券之相等市場利率估計，此金額使用實際利率法按攤銷成本基準記錄為負債，直至兌換時或於可換股債券到期日償清為止。餘額港幣645,662,000元被分派為權益部份並計入股東之權益。

於本年度，本公司委聘獨立專業合資格估值師世邦魏理仕對發行日期之可換股債券之負債部份（包括主債務合約及有關贖回可換股債券之選擇權）使用並無任何轉換權之類似債券之相等市場利率，而餘額分配為權益部份進行公平值計算。根據世邦魏理仕編製之估值報告，負債部份及權益部份之公平值分別為港幣1,763,530,000元及港幣236,320,000元。負債部份內之主債務合約、有關贖回可換股債券之選擇權之公平值分別為1,334,388,000及429,142,000港元。所作出過往年度調整乃為糾正估值差額。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，對受影響之各財務報表項目之過往年度調整分析如下：

	過往所呈報 二零一零年 十二月三十一日 財務報表 港幣千元	經重列 二零一零年 十二月三十一日 財務報表 港幣千元	調整 港幣千元
<b>綜合收益表</b>			
可換股債券之應計利息	2,075	1,063	(1,012)
財務費用	2,541	1,529	(1,012)
除稅前虧損	155,132	154,120	(1,012)
本年度虧損	155,394	154,382	(1,012)
母公司擁有人應佔本年度虧損	153,765	152,753	(1,012)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 (基本及攤薄)	4.5港仙	4.5港仙	-
<b>綜合全面收益表</b>			
本年度全面虧損總額	135,861	134,849	(1,012)
母公司擁有人應佔全面虧損總額	135,739	134,727	(1,012)
<b>綜合財務狀況表</b>			
可換股債券	1,339,877	1,747,876	407,999
流動負債總額	2,791,193	3,199,192	407,999
流動資產淨值	1,282,031	874,032	(407,999)
資產總值減流動負債	1,343,063	935,064	(407,999)
資產淨值	1,342,501	934,502	(407,999)
可換股債券之權益部份	642,763	233,752	(409,011)
權益總額	<u>1,342,501</u>	<u>934,502</u>	<u>(407,999)</u>

可換股債券於年內之變動如下：

#### 負債部份

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
於一月一日之結餘	1,747,876	-
於年內已發行可換股債券之面值	-	1,999,850
權益部份	-	(645,662)
負債部份應佔直接交易成本	-	(10,333)
	<u>1,747,876</u>	<u>1,343,855</u>
轉換為普通股	(98,835)	(6,053)
贖回	(10,400)	-
利息開支	43,961	2,075
	<u>1,682,602</u>	<u>1,339,877</u>
以下各項之過往年度調整		
— 負債部份	-	409,342
— 直接交易成本	-	1,364
— 轉換為普通股	-	(1,695)
— 利息開支	-	(1,012)
	<u>1,682,602</u>	<u>1,747,876</u>
於十二月三十一日之結餘	<u><u>1,682,602</u></u>	<u><u>1,747,876</u></u>

#### 權益部份

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
於一月一日之結餘	233,752	-
於年內發行之可換股債券	-	645,662
轉換為普通股	(15,199)	(2,899)
贖回	(1,564)	-
	<u>216,989</u>	<u>642,763</u>
以下各項之過往年度調整		
— 權益部份	-	(409,342)
— 直接交易成本	-	(1,364)
— 轉換為普通股	-	1,695
	<u>216,989</u>	<u>233,752</u>
於十二月三十一日之結餘	<u><u>216,989</u></u>	<u><u>233,752</u></u>

## 11. 報告期後事項

### (a) 出售Zenna Investments Limited之全部已發行股本

於二零一一年十二月八日，本公司與Goldfold Wintop Investment（「買方」）訂立出售協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購Zenna Investments Limited之全部已發行股本，總代價為人民幣251,710,000元（「出售交易」）。於二零一二年二月二十八日，出售交易已於股東特別大會上獲正式批准，並於二零一二年三月十六日完成。

### (b) 收購於瀋陽之土地使用權

於二零一二年一月十九日，本公司之全資附屬公司富日投資發展有限公司（「富日」）已透過瀋陽市土地儲備交易中心（「瀋陽市土地儲備交易中心」）組織及舉辦之公開招標拍賣成功投得土地使用權，並與瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局（「瀋陽市規劃和國土資源局」）訂立成交確認書，據此，成交確認書之訂約方確認（其中包括）(i)富日已獲授權收購該地塊之土地使用權；及(ii)投得該土地使用權之代價。該土地位於瀋陽瀋北新區道義開發區進步村，其東至陵園北街、南至蒲田路及西至及北至規劃路。該土地之面積約為135,563平方米，而其按兩倍地積比率計算之總樓面面積約為271,126平方米。平均土地成本約為每平米人民幣1,930元。該土地獲准作住宅及商業發展用途，土地使用權分別為七十(70)年及四十(40)年。收購土地使用權之總代價為人民幣261,636,590元。

## 12. 比較金額

誠如上文附註10進一步闡釋，已就可換股債券之估值作出過往年度調整，若干比較金額已予以重列以糾正估值差額。

## 13. 股息

董事會並不建議就本年度派付任何股息（二零一零年：無）。



## 管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度（「二零一一年財政年度」），本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約港幣120,944,000元，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度（「二零一零年財政年度」）則錄得綜合虧損約港幣152,753,000元（經重列）。本年度之綜合溢利大幅增加乃主要由於本年度確認來自於中國的一個住宅項自主城之收入所致。

## 市場回顧及展望

住宅物業市場於二零一一年在持續限制政策下勉力向前。隨後，北京市頒佈限購令，全國逾40個城市隨即倣效。國家發展和改革委員會宣佈，每間商品房須清潔標明具體價格作為最高限價，且中國人民銀行調高必需儲備金率及提高基準利率，對住宅交易量造成深遠影響。然而，該等新政策成功遏制投機活動，並穩定住宅物業市場發展。

儘管住宅物業市場受嚴格措施密切監察，物流業則成為亮點。根據十二五規劃之公佈，中國政府一直非常重視現代化流通業之物流，並亦已制定一系列有利政策，以鼓勵及支持發展物流業，例如，就提升物流及運輸基礎設施作出重大投資，並已為物流業供應額外土地。

儘管中國現時經濟於複雜國內及國際環境所導致之不穩定性及不明朗性的情況下發展，然而，董事會對本集團之未來業務回報仍具信心，並將參考中國的營商環境的變動及全球經濟變化而密切監察資源分配。本集團將審慎評估及持續執行業務擴展及營運。本集團預期本集團將可於中國成功創建物流、住宅及商業物業之新品牌。

## 業務概覽

### 業務模式

本集團的策略乃將本集團發展成為中國物業領導者之一。為達致該目標，本集團已制定「一專」、「多能」及「雙驅動」的發展思路作為本集團發展路徑的指引。

一專：指致力發展現代化的物流基礎設施，旨在於十二五規劃內成為中國最大物流基礎設施的所有者，以為股東權益確保穩定及長期回報，並為住宅及商業物業之發展項目提供穩健之現金流。

多能：指於機遇湧現時多元化發展住宅及商業物業，旨在豐富本集團的盈利基礎，以進一步提升股東價值；

雙驅動：憑藉持續改善經營業績及於資本市場的適當投資者關係職能兩者所驅動的綜合效應實現經濟效益，以進一步提升投資者的資本收益。

於二零一零年及二零一一年，本集團已成功建立平台以達致該等目標，且現時發展已按照計劃進行。

## 物流業務

發展物流業務受到中國政府之強大支持。過往數十年，忽略發展完善物流基礎設施已導致物流成本持續增長，且已嚴重損害整體經濟增長。自十一五規劃以來，發展物流已納入為焦點，而於十二五規劃更成為及主要重點之一。

於此背景下，物流基礎設施已成為本集團核心業務。其具有低管理成本以及穩定收入及現金流之優點。此外，大量初期投資亦成為阻擋眾多潛在競爭者入行的門檻。

於二零一一年財政年度，本集團已與嘉理集團及和記集團訂立合資協議，以發展馬駒橋物流基地（其乃北京市人民政府指定的四大物流基地之一）。於完成後，馬駒橋物流基地將成為中國最大之綜合倉庫。於二零一一年十一月，本集團亦完成收購北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）（其持有北京京津港國際物流有限公司（「京津國際」）的33.37%股權及擁有161,499平方米的土地）的82.24%股權。京津國際亦為北京市人民政府指定的四大物流基地之一，且其持有的161,499平方米的土地中，約73,891平方米亦將計劃開發成為現代化市內配送中心，相信其建成後將為於北京市四環路內的最大物流配送中心。如上文所述，本集團相信，物流業務的策略佈局將於北京地區成功實施，而本集團下一個重點，為建立全國物流基礎設施網絡。

董事會相信，本集團已步入正軌。我們期待一個穩健又而充滿活力的集團將於未來湧現，為股東帶來可觀回報。

## 物業業務

自主城乃本集團的首項住宅物業項目，其已於二零一一年六月竣工，且交接工作正在進行中。

展望未來，本集團將繼續物色於住宅及商業物業項目的機遇，以為股東帶來最大回報。最近於瀋陽市的投標乃本集團致力實現此目標之承諾之另一例證。然而，鑑於中國政府施加的持續監控，本集團將審慎甄選項目，以致妥善利用資源。

## 庭園業務

於二零一一年財政年度內，庭園業務之毛利率由去年之17.66%增加至本年度約21.72%。毛利率增加主要受惠於自多年前開始持續精簡錄得虧損之製造業務為外判業務。然而，本集團無法否認，該業務仍面臨於全球市場之嚴峻營商環境之挑戰。本集團已於十二月完成出售庭園業務內長期錄得虧損之製造業務。根據最近期經審核業績，該庭園業務之餘下銷售業務於二零一一年財政年度仍錄得收入減少，而其於二零一一年十二月三十一日之負債淨值約為港幣1,025,000元，其不值得本集團進一步分配資源進行管理。據此，董事會將密切監察及評估庭園業務之投入與回報表現，並尋求途徑將此業務為股東帶來最大化之貢獻。

## 財務回顧

### 營業額及毛利分析

二零一一年財政年度之綜合收入（扣除營業稅）約為港幣1,633,929,000元，較二零一零年財政年度之約港幣139,387,000元增加約港幣1,494,542,000元（或1,072.22%）。此大幅增加乃由於確認自主城之收入所致。於二零一一年十二月三十一日，自主城之收入約為港幣1,539,835,000元（相等於約人民幣1,272,212,000元）。該項目之毛利率約為39.31%。就二零一一年財政年度之庭園業務而言，收入約為港幣93,391,000元，較二零一零年財政年度之約港幣139,387,000元減少約港幣45,996,000元（或33%）。於二零一一年財政年度，美國市場自金融風暴中緩慢復甦以及美國市場上之生活方式轉變（尤其是儲蓄習慣）導致需求下降，繼而致使年度營業額下跌。於持續精簡錄得虧損之製造業務及進行各種降低成本活動後，庭園業務略有改善。其毛利率由二零一零年財政年度之約17.66%改善至本年度約21.72%。就物流業務而言，自於二零一一年十一月二十一日完成收購智健有限公司以來，物流業務收入於二零一一年財政年度僅為本集團貢獻約一個月之收入。物流業務之收入總額約為港幣703,000元，其毛利率約為67.23%。儘管毛利率較高，然而，由於現有設施陳舊且狀況較差，故其收入有限。此乃前述本集團計劃進一步投資以將其發展成為現代化市內配送中心之原因。

### 分銷及銷售開支

於二零一一年財政年度，總綜合分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之約港幣32,027,000元輕微減少約港幣1,492,000元（或4.66%）至約港幣30,535,000元。庭園業務之製造業務之分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之港幣24,217,000元減少約港幣4,807,000元（或19.85%）至二零一一年財政年度之港幣19,410,000元。總銷售及分銷開支減少乃主要因於二零一一年財政年度內持續縮減庭園業務錄得虧損之製造業務所致。物

業業務之分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之港幣7,810,000元增加約港幣3,315,000元(或42.45%)至二零一一年財政年度之港幣11,125,000元。其增加乃主要由於自主城項目產生之薪金及津貼開支所致。

### 行政開支

本年度之行政開支包括以權益結算之購股權開支約港幣19,127,000元(二零一零年:港幣29,607,000元),乃產生自於二零一一年財政年度授予僱員及董事之購股權。倘不包括此項目,本集團於二零一一年財政年度之行政開支約為港幣64,889,000元,較二零一零年財政年度之約港幣62,650,000元增加約港幣2,239,000元(或3.57%)。有關增加主要由於新收購之物流業務陸港之行政開支所致。

### 財務費用

於二零一一年財政年度內,本集團之總財務費用約為港幣45,444,000元(二零一零年經重列:約港幣1,529,000元),包括銀行及其他借款之利息約港幣1,483,000元(二零一零年:約港幣466,000元)及可換股債券估算利息約港幣43,961,000元(二零一零年經重列:約港幣1,063,000元)。於二零一零年十二月三十一日及二零一零年十二月三日,本公司已分別發行港幣1,500,000,000元及港幣499,850,000元之零息可換股債券。於二零一一年財政年度,根據適用會計準則入賬估算利息開支約港幣43,961,000元。估算利息並不影響本集團之實際現金流量。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日,本集團之借款總額約為港幣1,887,051,000元(二零一零年經重列:約港幣1,747,876,000元)。本集團之資本負債比率(即借款總額佔資產總值之百分比)約為46.45%(二零一零年經重列:約42.28%)。

於二零一一年十二月三十一日,本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,873,409,000元(二零一零年:約港幣3,303,855,000元),乃以美元(「美元」)、港幣及人民幣計值。現金結餘,連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為目前兩項業務提供資金。

於二零一一年十二月三十一日,本集團之流動比率及速動比率分別約為135.16%(二零一零年經重列:約127.32%)及約130.13%(二零一零年經重列:約108.70%)。

### 資本開支

於二零一一年財政年度內,本集團已動用約港幣438,436,000元(二零一零年:約港幣5,818,000元)作為資本開支,包括為本集團購買傢俬及裝置、辦公設備、車輛,以及廠房及機器之開支。

## 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團就成立一間合營公司（「合營公司」）之已訂約資本承擔約為人民幣520,000,000元，即為按合營公司之註冊資本人民幣1,000,000,000元計算之本公司將向合營公司之出資，當中合營公司32%及20%之出資乃分別由本公司之一間全資附屬公司及陸港投資。倘按合營公司之總投資人民幣2,000,000,000元計算，本集團按相同基準計算之總資本承擔將為人民幣1,040,000,000元。

## 匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一一年財政年度，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險，以減低匯率波動之影響。

## 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團因其一間附屬公司陸港之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。截至本報告日期，並無對北京十八里店農工商經營服務中心、其附屬公司及陸港提出任何法律訴訟。本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。於本公司於二零一一年十一月二十一日完成收購智健有限公司時，本集團已繼承上述或然負債（二零一零年：無）。

## 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團有(1)本金額約為港幣77,624,000元之委託貸款，該等貸款乃以合共賬面值約為港幣257,678,000元之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押（二零一零年：無）；及(2)賬面值約為港幣15,600,000元之本公司一間附屬公司之若干資產已抵押作為已獲提取之金額約為港幣2,500,000元之一般銀行融資之抵押（二零一零年：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用133名（二零一零年：292名）員工。於二零一一年財政年度，所產生之總員工成本（包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣70,844,000元（二零一零年：約港幣77,586,000元）。

僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 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。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文。儘管本公司已努力維持適當之企業管治標準，惟未能完全遵守之若干守則條文，其重大偏離載列如下：

- (i) 根據守則條文第A.3.2條，本公司應委任之獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）數目須至少為董事會成員總數之三分之一。於二零一一年六月三日額外委任獨立非執行董事後，本公司已遵守此守則規定；
- (ii) 根據守則條文第E.1.2條，董事會主席由於未能預料之要務未能出席本公司於二零一一年六月三日舉行之股東週年大會，改由本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生出席上述股東週年大會。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 刊登業績公佈及年報

本業績公佈將於本公司網站([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。本公司二零一一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之持續信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，積極面對困難之員工致謝。

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
主席  
周思

香港，二零一一年三月二十七日

於本公佈日期，執行董事為周思先生、洪敬南先生、于力先生、徐太炎先生、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、馮魯寧先生及劉學恆先生；非執行董事為林春癸先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、馬照祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。