

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依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)

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	<b>198,868</b>	162,836
銷售及服務成本		<b>(51,264)</b>	(40,175)
毛利		<b>147,604</b>	122,661
其他收入及收益淨額	4	<b>63,282</b>	89,720
銷售及分銷開支		<b>(7,327)</b>	(7,622)
行政開支		<b>(103,655)</b>	(92,473)
其他開支		<b>(5,987)</b>	(2,549)
財務費用	5	<b>(208,872)</b>	(195,552)
分佔合營企業之虧損		<b>(71)</b>	(2,518)
分佔聯營公司之虧損		<b>(9,802)</b>	—

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
除稅前虧損	6	(124,828)	(88,333)
所得稅	7	<u>(11,542)</u>	<u>(10,086)</u>
期內虧損		<u><b>(136,370)</b></u>	<u><b>(98,419)</b></u>
由以下人士應佔：			
本公司股東		(158,553)	(115,056)
非控股權益		<u>22,183</u>	<u>16,637</u>
		<u><b>(136,370)</b></u>	<u><b>(98,419)</b></u>
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄	9	<u><b>(2.31)港仙</b></u>	<u><b>(1.69)港仙</b></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(136,370)</u>	<u>(98,419)</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)：		
－換算海外業務之匯兌差額	(120,147)	129,551
－分佔合營企業之其他全面收益／(虧損)	(12,611)	23,612
－分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(4,804)</u>	<u>—</u>
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>(137,562)</u>	<u>153,163</u>
將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	—	39,063
－按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	(21,420)	111,394
－分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(109)</u>	<u>—</u>
將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>(21,529)</u>	<u>150,457</u>
期內除零所得稅後其他全面收益／(虧損)	<u>(159,091)</u>	<u>303,620</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>(295,461)</u></u>	<u><u>205,201</u></u>
由以下人士應佔：		
本公司股東	(295,932)	142,308
非控股權益	<u>471</u>	<u>62,893</u>
	<u><u>(295,461)</u></u>	<u><u>205,201</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>894,855</b>	926,288
投資物業	10	<b>7,749,714</b>	7,526,612
預付土地租金		<b>57,177</b>	58,734
商譽		<b>186,104</b>	186,104
於合營企業之權益		<b>1,895,459</b>	1,840,408
於聯營公司之權益		<b>882,990</b>	775,647
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		<b>31,544</b>	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		<b>31,071</b>	58,031
持作發展或銷售的土地		<b>3,654,900</b>	3,639,652
已抵押及受限制銀行存款		<b>57,016</b>	55,275
遞延稅項資產		<b>20,059</b>	21,164
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		<b>15,460,889</b>	15,232,175
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
持作發展或銷售的土地		<b>561,600</b>	561,600
持作出售物業		<b>96,153</b>	97,476
存貨		<b>1,854</b>	8,810
應收賬款	11	<b>15,116</b>	11,317
預付款項、按金及其他應收款項		<b>229,697</b>	197,241
應收一間合營企業款項		<b>58,941</b>	38,605
應收關連公司款項		<b>36,160</b>	40,039
受限制現金		<b>27,313</b>	38,667
現金及現金等價物		<b>1,617,713</b>	1,634,772
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		<b>2,644,547</b>	2,628,527
		<hr/>	<hr/>

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	9,396	9,275
其他應付款項及應計款項		935,869	695,382
應付關連公司款項		175,459	163,386
銀行借款		405,962	167,523
擔保債券		2,330,096	2,320,180
應付所得稅		46,579	63,328
賠償撥備		237,162	243,733
流動負債總額		<u>4,140,523</u>	<u>3,662,807</u>
流動負債淨額		<u>(1,495,976)</u>	<u>(1,034,280)</u>
資產總值減流動負債		<u>13,964,913</u>	<u>14,197,895</u>
<b>非流動負債</b>			
已收按金		–	114,972
應付關連公司款項		448,443	448,451
銀行借款		2,788,129	2,889,883
擔保債券		2,307,771	2,330,206
衍生金融工具		50,947	50,947
遞延收入		164,125	86,940
界定福利計劃		16,699	16,929
遞延稅項負債		1,452,324	1,466,928
非流動負債總額		<u>7,228,438</u>	<u>7,405,256</u>
資產淨值		<u>6,736,475</u>	<u>6,792,639</u>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	685,260	685,260
儲備		3,441,224	3,734,063
非控股權益		<u>4,126,484</u>	<u>4,419,323</u>
權益總額		<u>2,609,991</u>	<u>2,373,316</u>
		<u>6,736,475</u>	<u>6,792,639</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 截至二零一八年六月三十日止六個月

#### 1. 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月之本未經審核中期財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。中期財務資料並不包括年度財務報表中的所有資料及披露，並應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策及編製基準與編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表時使用者一致，惟其後採納由香港會計師公會頒佈並就本期間財務報表首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則時作出之會計政策變動(誠如下文附註2所進一步詳述)除外。

鑒於本集團於二零一八年六月三十日的流動負債總額超過其流動資產總額，在編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金。經考慮本集團的內部財務資源、報告期間後於二零一八年八月十六日發行擔保債券總計250,000,000美元、可用銀行融資及現時正在磋商中的新銀行融資，本公司董事認為，本集團將有能力繼續持續經營。因此，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

#### 2. 會計政策變動

##### 本公司功能貨幣變更

自二零一八年一月一日起，本公司將其功能貨幣由人民幣變更為美元。本公司功能貨幣變更的理由是經考慮(其中包括)本公司近期於柬埔寨的投資及經營大部分以美元計值的銀行貸款及擔保債券提供資金，且本公司並無以人民幣計值的現金流入。

## 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已就本期間之中期簡明綜合財務資料首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

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	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約收入
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號「與客戶訂約收入」
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	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號的影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務資料並無重大財務影響。

香港財務報告準則第15號的影響說明如下：

香港財務報告準則第15號(於二零一四年七月頒佈)建立一個新的五步模式，將來自客戶合約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。該準則要求實體在對客戶合約應用該模型時需要就每一步作出判斷，並考慮所有相關因素和情況。該準則亦指明取得合約的增量成本與直接涉及履行合約的成本的會計處理。

本集團已使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日保留溢利期初結餘的調整。本集團已選擇就已完成合約應用可行權益方式及不重列二零一八年一月一日前的比較數字，因此未重列比較數字。

本集團期內產生收入並屬於香港財務報告準則第15號範圍內的主要業務包括提供物業管理服務、物流管理服務及經營酒店。於過往年度，本集團在提供服務時逐步確認物業管理服務收入及物流管理服務收入，並在客戶於酒店內消費後立即確認經營酒店的收入。經評估後，根據香港財務報告準則第15號，確認物業管理服務收入及物流管理服務收入的上述會計政策仍然為適當的方法。就經營酒店而言，鑒於完成服務的期間較短，本集團於採納香港財務報告準則第15號後繼續在提供服務後確認該等服務的收入。因此，採納香港財務報告準則第15號對本集團的收入確認並無重大影響，但導致於中期簡明綜合財務資料中作出更多披露。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有四個可呈報經營分部如下：

- a. 物業業務分部從事租賃中國大陸之商業物業及提供相關管理服務，以及經營中華人民共和國（「中國」）北京一家酒店；
- b. 物流業務分部從事租賃中國大陸之倉庫設施及提供相關服務；
- c. 工業業務分部從事租賃中國大陸之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。

分部資產不包括應收一間合營企業及關連公司款項、已抵押及受限制銀行存款、受限制現金、現金及現金等價物以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。



分部負債不包括應付關連公司款項、銀行借款、可換股債券、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債、衍生金融工具以及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		合計	
	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
分部收入：										
向外部客戶銷售	<u>72,297</u>	<u>67,558</u>	<u>117,543</u>	<u>95,278</u>	<u>9,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>198,868</u>	162,836
對賬：										
一間附屬公司議價購買收益									-	5,393
銀行利息收入									12,255	26,835
其他利息收入									20,185	11,341
匯兌差額淨額									-	43,498
其他未分配收益									<u>30,842</u>	<u>2,653</u>
收入、其他收入及收益淨額									<u>262,150</u>	<u>252,556</u>
分部業績：										
本集團	10,165	1,110	39,754	50,537	(2,394)	(3,224)	(2,499)	-	45,026	48,423
分佔虧損：										
合營企業	-	-	(71)	(2,518)	-	-	-	-	(71)	(2,518)
聯營公司	(2,277)	-	-	-	-	-	(7,525)	-	<u>(9,802)</u>	<u>-</u>
									<u>35,153</u>	<u>45,905</u>

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		合計	
	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
對賬：										
一間附屬公司議價購買收益									-	5,393
銀行利息收入									12,255	26,835
其他利息收入									20,185	11,341
匯兌差額淨額									(4,969)	43,498
其他未分配收益									30,842	2,653
公司及其他未分配開支									(9,422)	(28,406)
財務費用									(208,872)	(195,552)
除稅前虧損									(124,828)	(88,333)

	物業業務		物流業務		工業業務		一級土地開發業務		合計	
	二零一八年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一八年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一八年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一八年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一八年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	<u>3,063,276</u>	<u>3,139,100</u>	<u>6,698,427</u>	<u>6,964,971</u>	<u>894,483</u>	<u>589,179</u>	<u>4,455,874</u>	<u>4,414,766</u>	<u>15,112,060</u>	15,108,016
對賬：										
公司及其他未分配資產									2,993,376	2,752,686
總資產									<u>18,105,436</u>	<u>17,860,702</u>
分部負債	<u>(448,057)</u>	<u>(482,558)</u>	<u>(658,066)</u>	<u>(391,659)</u>	<u>(92,716)</u>	<u>(198,860)</u>	<u>(79,617)</u>	<u>(77,994)</u>	<u>(1,278,456)</u>	(1,151,071)
對賬：										
公司及其他未分配負債									(10,090,505)	(9,916,992)
總負債									<u>(11,368,961)</u>	<u>(11,068,063)</u>

## 地區資料

(a) 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。

(b) 非流動資產

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
中國	10,797,601	10,420,823
柬埔寨	3,613,530	3,613,530
其他	35,899	58,889
	<u>14,447,030</u>	<u>14,093,242</u>

上述非流動資產資料基於資產位置，不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 有關主要客戶之資料

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無單一外部客戶為本集團之各個期間收入總額貢獻逾10%。

## 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入指(1)來自投資物業之已收及應收租金收入總額(扣除增值稅、營業稅及政府附加費)；(2)來自酒店業務之服務費(扣除增值稅、營業稅及政府附加費)；及(3)所提供服務之管理費收入(扣除增值稅及政府附加費)。

本集團收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
收入		
租金收入總額	138,090	106,456
物業管理服務收入	1,170	4,566
物流管理服務收入	10,169	6,752
酒店業務	49,439	45,062
	<u>198,868</u>	<u>162,836</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	12,255	26,835
其他利息收入	20,185	11,341
政府補助	26,791	672
匯兌差額淨額	-	43,498
一間附屬公司議價購買收益	-	5,393
其他	4,051	1,981
	<u>63,282</u>	<u>89,720</u>

## 5. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	72,011	46,808
可換股債券利息	-	10,953
可換股債券應計利息	-	24,542
擔保債券利息	136,861	113,249
	<u>208,872</u>	<u>195,552</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	26,665	16,215
酒店業務成本	24,599	23,960
折舊*	19,651	16,925
預付土地租金攤銷	971	195
匯兌差額淨額	4,969	(43,498)

\* 折舊港幣10,129,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣9,403,000元)計入簡明綜合損益表之「銷售及服務成本」內。

## 7. 所得稅

由於本集團於兩個期間均無於香港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。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按期內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	13,269	4,254
遞延	(1,727)	5,832
	11,542	10,086

## 8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 本公司股東應佔每股虧損

期內每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔未經審核期內虧損港幣158,553,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣115,056,000元)及期內已發行普通股加權平均數6,852,600,585股(截至二零一七年六月三十日止六個月：6,791,298,690股)計算。

由於對所呈列之每股基本虧損金額而言，於過往期間尚未行使之購股權並無攤薄影響，而尚未轉換之可換股債券具有反攤薄影響，故截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月並無對所呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

## 10. 投資物業

本集團於二零一八年六月三十日之投資物業之公平值乃經參考該等投資物業於二零一七年十二月三十一日之公平值按所報之公開市值達致，原因為本公司董事認為於截至二零一八年六月三十日止六個月該等投資物業之公平值並無出現任何重大變動。

## 11. 應收賬款

本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之應收賬款包括應收本集團投資物業租戶之租金收入以及本集團酒店業務產生之客房費用及服務費。由於應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押，因此逾期應收賬款並無減值。

於報告期末之應收賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	11,583	3,792
一至三個月	3,423	4,053
四至六個月	110	444
六個月以上	—	3,028
	<u>15,116</u>	<u>11,317</u>

於報告期末，所有應收款項並未逾期亦無減值，與來自不同背景及近期無拖欠記錄之大量客戶有關。

根據以往經驗，本公司董事認為，因信貸質素並無重大轉變，以及仍然相信該等結餘可以全數收回，故毋須就該等結餘作出任何減值撥備。

## 12. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	1,783	4,425
一至兩個月	1,868	1,470
兩至三個月	1,008	3,380
三個月至一年	4,737	—
	<u>9,396</u>	<u>9,275</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。

## 13. 股本

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定： 10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足： 6,852,600,585股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>685,260</u>	<u>685,260</u>

期內，本公司已發行股本並無變動。

## 14. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備： 向一間聯營公司注資 興建物流設施	<u>129,170</u> <u>472,862</u>	<u>252,137</u> <u>8,397</u>
資本承擔總額	<u>602,032</u>	<u>260,534</u>

附註：此外，本集團應佔一間合營企業本身之資本承擔(已訂約但未撥備，亦未計入上述披露)為港幣552,601,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣858,890,000元)。

## 15. 報告期後事件

### (a) 建議出售一間附屬公司及成立一個有限合夥

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)與一名獨立第三方(與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擔任買方，收購中國物流基礎設施及本公司直接或間接擁有在中國擁有若干幅土地(連同其上的樓宇及構築物，統稱「該等物業」)的多間附屬公司的權益。框架協議所述該等物業價值約人民幣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價值釐定。框架協議不具法律約束力。

於本公佈日期，交易尚未完成，須待達成若干先決條件及各方之間進一步磋商。該交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月三日的公佈。

### (b) 發行二零二零年到期250,000,000美元9.0%利率擔保債券

於二零一八年八月十六日，速城有限公司(「速城」，為本公司之全資附屬公司)向獨立第三方發行總額為250,000,000美元的二零二零年到期9.0%利率擔保債券(「二零二零年票據」)。本公司已無條件及不可撤回地擔保妥為支付認購協議明確規定速城須就發行二零二零年票據支付的所有款項。

### (c) 行使購股權股份

於二零一八年八月二十八日，中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」，為本公司擁有部分股權的附屬公司)的一名非控股股東行使其權利，按照中國工業地產(集團)有限公司根據一份認購協議授予的購股權之條款及條件以現金購買688股購股權股份。發行股份後，本集團於中國工業地產(控股)的擁有權攤薄6.88%，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及其他儲備內作為股權交易入賬，然而，由於行使購股權於本中期財務資料批准日期前不久進行，本集團尚無法披露視作出售的財務影響。

## 16. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本期間的呈列及披露一致。



## 管理層討論及分析

於截至二零一八年六月三十日止六個月（「二零一八年期間」），本集團所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約為港幣158,550,000元，對比截至二零一七年六月三十日止六個月（「二零一七年期間」）本公司股東應佔綜合虧損約港幣115,060,000元，虧損增加約港幣43,490,000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、冷鏈地產、商業地產等開發和投資活動，而作為開發商，其本質與住宅地產開發商的業務模型既有相同，也有不同。其相同之處是開發出的資產主要是透過售出體現利潤，其不同之處是資產需要一個周期去培育出其等的內在價值，在價值釋放後才待價而沽。

本集團在建立初期，已就該經營模式把資產培育劃分為四個不同階段，分別為：（一）融資；（二）投資；（三）管理；和（四）退出。其中：

「融資」等於為物業開發取得市場融資；

「投資」等於對物業進行投資及開發；

「管理」等於為物業配備最好的管理團隊，提升物業內在價值；

「退出」等於透過剝離成熟及具穩定性的物業，變現物業前期開發及資產升值的利潤，並將變現回來的資金再投入新的物業項目，完成整個資金鏈的再循環。

然而，退出並不等於離開地產行業，相反是在回收資金後，加快用於投資同行業內的新資產。整個業務模型的目標是在於為本集團業務搭建一個良性的資金鏈循環，為股東創造持續的回報。

此外，本集團有見於過去一段時間的收入過渡集中於租金收入，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。預期冷鏈業務會在2018年下半年度正式展開，現階段各項籌備工作正密鑼緊鼓的進行中。

目前，本集團各業務如常運行，並且在一定程度上有樂觀進展，各項進度會在下文各業務分部分析時提及。

## 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須品，本集團持續在優良地點建立全國的現代化倉庫網絡。目前網絡點已分布在北京、上海、天津、廈門、成都、海口、通遼、西安和太倉等地，具體統計如下：

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)	截至以下日期止六個月 期間的平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
北京馬駒橋*	(a)	605,360	—	—	—
上海浦東區	(b)	211,554	211,554	69.30	68.35
天津(天津自貿區 天津機場片區)	(c)	59,494	59,494	94.44	98.25
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)	94,970	94,970	93.59	86.67
眉山東坡區	(f)	97,809	97,809	50.75	37.48
海南澄邁區	(g)	53,816	53,816	83.09	77.83

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)	截至以下日期止六個月 期間的平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
通遼科爾沁區	(h)	81,422	26,422	68.57	—
江蘇太倉市	(i)	167,000	—	—	—
西安	(j)	165,000	—	—	—
		<u>1,552,508</u>	<u>560,148</u>		

\* 由本集團一間合營企業持有

- (a) 馬駒橋物流園為北建通成及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將成為華北最大之綜合物流設施之一。整個項目將分五期落成。北建通成已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地，並已分別於二零一六年九月十九日和二零一七年二月二十八日動工，目前施工已完成，正申辦驗收，預計本年九月可交付客戶使用。此外，本集團也於二零一七年五月十二日按最低競標價人民幣6.2億元取得第三期土地，預計於二零一九年第二季度前動工，第四期和第五期土地分別預計不晚於二零一九年一季度和二零一九年三季度獲取。項目全部建成後，可出租面積合共約605,360平方米，包括作倉庫用途之可出租面積約516,460平方米及作商業用途之可出租面積約88,900平方米。目前第一期和第二期倉儲設施已全部預先出租，所有租戶已簽署具有法律約束力的意向書並已支付按金。馬駒橋物流園整體預期將於二零二零年底或之前全部竣工。
- (b) 上海倉庫包括23個倉庫。二零一八年期間之平均出租率約為69.30%，而二零一七年期間之平均出租率約為68.35%。二零一八年期間出租率較低是由於中國出口表現仍然不穩和鄰近倉庫供應增加所致，於二零一八年七月十五日，上海倉庫簽署了約37,727.37平方米的四份新租賃協議，其出租率因而提升到87.22%。

- (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高達90%或以上的穩定出租率。
- (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30,002.7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94,970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97,809平方米之倉庫。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51,000平方米的租賃協議所致，其預期出租率於二零一八年十月將達到90%以上。
- (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53,816平方米之倉庫。出租率上升主要是一名現有客戶的租賃面積增加所致。

除上述者外，本集團亦準備開發其他項目，且已達致一定進度。

- (h) 本集團於二零一七年五月三十一日完成收購，土地將在原糧食倉儲合同到期後再按實際情況作出開發，目前相關規劃已在制訂中。目前預計項目可在二零一九年二季度動工，二零二零年二季度完工。
- (i) 該土地擬建造約167,000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，預計於二零一八年年底前動工，預期將於二零二零年五月完工。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%，並擬建設165,000平方米的高端現代化普通倉庫。相關項目土地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。目前預計土地可於二零一八年年末前取得。相關前期規劃設計工作已在進行中。

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，本集團最終為物流資產選擇以組建有限合伙私募基金（「基金」）形式實現退出。於二零一八年八月三日，本集團與普浩斯（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 and 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。本集團將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。

目前針對整個業務各功能的貿易公司、科技公司等正在建立當中，預計在二零一八年年底前會正式啟動業務。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)	截至以下日期止六個月 期間的平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
天津漢沽區	(a)	45,000	45,000	80.05%	52.3%
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	45.37%	73.97%
天津自貿區天津港片區	(c)	<u>45,000</u>	<u>—</u>	—	—
		<u><u>98,000</u></u>	<u><u>53,000</u></u>		

- (a) 天津冷鏈倉庫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。現仍有約53,000平方米之間置土地可供日後發展第二期，目前已在進行前期規劃設計當中。在二零一七年，隨二零一五年天津大爆炸的影響淡化後，潛在租戶開始將食品卸貨地點改回天津，出租狀況繼而持續改善。天津中漁在冷鏈業務就緒後，會加入食品輕加工功能，進一步充實該庫的業務定位，提升出租率。
- (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15,351.5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。二零一八年期間的出租率減少的主要原因是其中一名主要客戶的生產量下跌，導致其入庫量下跌。青島冷鏈倉庫在冷鏈業務就緒後，會利用其接近城市的便利優勢重新定位作為城市配送庫，以增加周轉量，使業務量以至收入獲得提升。

- (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，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，預計在二零一八年年底前完成。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，現時已有三家租戶意向較為明確，共計租用面積約60,000平方米，其中一家將租用20,000平方米的意向客戶已簽訂了合作意向書，並已交付了保證金，其餘租戶預計二零一八年年底前將簽訂合作意向書。

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，兩項目定必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.組成若干合資企業(本集團持有75%權益)，分別於江蘇省太倉市、常熟市、吳中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)	截至以下日期止六個月 期間的平均出租率	
				二零一八年 (%)	二零一七年 (%)
浙江太倉市	(a)	66,396	66,396	91.76	—
蘇州吳中市	(b)	65,191	—	—	—
蘇州嘉興市	(c)	95,170	—	—	—
江蘇常熟市	(d)	172,693	—	—	—
江蘇常州市	(e)	440,000	—	—	—
		<u>839,450</u>	<u>66,396</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二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，並已於二零一八年七月開工建設，預計二零一九年七月完工。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，正在建設中，預計二零一八年十二月完工。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，預計二零一九年一月完工。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440,000平方米，總投資約人民幣20億元，將分開兩期開發，第一期預計二零一八年年末動工，約於二零一九年三季度完工，第二期預計二零一九年一季度動工，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

- (a) 中東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，將發展為包含金融、科技、加工、物流、商住和旅遊內容的特區，享受柬埔寨政府提供在稅務和進出口等的優惠政策。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。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，正等待柬國政府正式審批。項目整體會作分期滾動開發，利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專案，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平方公里地區內約3,000萬人口。衢州農商城專案分為三期建設開發，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40,785平方米，其中13,488平方米為蔬菜交易區，出租率達96%。第二期已於二零一七年十一月正式啟用，截至二零一八年六月三十日，市場可出租面積130,339平方米，其中：21,350平方米為水果交易區，出租率達91%；22,334平方米為乾貨副食交易區，出租率達61%。市場出租均價為人民幣214元／年／平方米。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103,382平方米，包括一個計畫中之倉庫約11,987平方米及其他計劃中之商務配套。

## 6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司（「廣州光明」）擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為62,000平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零一八年期間之平均出租率約為83.05%。
- (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81.07%。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

本集團乃國有企業，擁有多年的營運經驗，在取得土地方面較有優勢，能克服拿地難的問題。最重要的是，經過多年營運，本集團已建立穩定的客戶群，當中包括各行各業多家大型企業，如嘉里物流、商船三井物流、日本通運、中國外運、順豐速運、京東商城等。與客戶保持穩定關係乃本集團的寶貴資源，為新項目提供潛在租戶。

本年度，本集團正式啟動建設基金平台，實現資金回收。本集團相信，在基金成立後，本集團的完整商業模型將正式搭建完成，為本集團的可持續發展打下堅實的基礎。

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

## 財務回顧

### 收入及毛利分析

二零一八年期間之收入(扣除營業稅)約為港幣198,870,000元,較二零一七年期間約港幣162,840,000元增加約港幣36,030,000元或22.13%。二零一八年期間之毛利約為港幣147,600,000元,較二零一七年期間約港幣122,660,000元增加約港幣24,940,000元或20.33%。收入增加主要是由於二零一七年下半年進行之新收購帶來收入貢獻。

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 %
<b>高端和現代化普通倉庫業務</b>						
上海	43,543		42,867		676	
天津	17,776		14,518		3,258	
廈門	15,351		14,994		357	
眉山	7,210		4,740		2,470	
海南	7,715		6,170		1,545	
通遼	1,570		129		1,441	
	<u>93,165</u>	<u>91.23</u>	<u>83,418</u>	<u>91.42</u>	<u>9,747</u>	<u>(0.19)</u>
<b>冷鏈物流倉庫</b>						
天津	14,105		7,014		7,091	
青島	1,195		1,804		(609)	
	<u>15,300</u>	<u>43.80</u>	<u>8,818</u>	<u>43.28</u>	<u>6,482</u>	<u>0.52</u>
<b>專門批發市場</b>						
衢州通成	<u>9,078</u>	<u>46.97</u>	<u>3,042</u>	<u>100.00</u>	<u>6,036</u>	<u>(53.03)</u>
<b>工業地產</b>						
浙江	<u>9,028</u>	<u>81.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,028</u>	<u>不適用</u>
<b>商業地產</b>						
廣州	22,858		22,496		362	
北京	49,439		45,062		4,377	
	<u>72,297</u>	<u>61.22</u>	<u>67,558</u>	<u>58.53</u>	<u>4,739</u>	<u>2.69</u>
本集團	<u><u>198,868</u></u>	<u><u>74.22</u></u>	<u><u>162,836</u></u>	<u><u>75.33</u></u>	<u><u>36,032</u></u>	<u><u>(1.11)</u></u>

## 高端和現代化普通倉庫

二零一八年期間高端和現代化普通倉庫貢獻的收入約為港幣93,170,000元，較二零一七年期間約港幣83,420,000元增加約港幣9,750,000元或11.69%。增加主要是由於眉山及廈門倉庫的平均出租率上升及天津倉庫的租金收入穩定增加。毛利率由二零一七年期間約91.42%略微下降至二零一八年期間約91.23%。

## 冷鏈物流倉庫

二零一八年期間冷鏈物流倉庫貢獻的收入約為港幣15,300,000元，較二零一七年期間約港幣8,820,000元增加約港幣6,480,000元或73.47%。大幅增加主要是由於二零一五年天津大爆炸的影響淡化後，天津冷鏈物流倉庫的平均出租率上升。毛利率由二零一七年期間約43.28%略微上升至二零一八年期間約43.8%。

## 專門批發市場

二零一八年期間專門批發市場貢獻的收入約為港幣9,080,000元，較二零一七年期間約港幣3,040,000元增加約港幣6,040,000元或198.68%。收入大幅上漲是由於二零一七年十一月第二期完工。

## 工業地產

二零一八年期間工業地產貢獻的收入約為港幣9,030,000元，倉庫於二零一七年七月收購，因此二零一七年期間無可比金額。二零一八年期間毛利率約為81.92%。

## 商業地產

二零一八年期間商業地產貢獻的收入約為港幣72,300,000元，較二零一七年期間約港幣67,560,000元增加約港幣4,740,000元或7.02%。大幅增加主要是由於位於北京的酒店的平均客房出租率改善。毛利率由二零一七年期間約46.83%略微上升至二零一八年期間約50.24%。

## 其他收入及收益淨額

於二零一八年期間，其他收入及收益淨額約港幣63,280,000元，較二零一七年期間約港幣89,720,000元減少約港幣26,440,000元。減少主要是由於以下各項的綜合淨影響所致：(i)銀行利息收入減少約港幣14,580,000元；(ii)其他利息收入增加約港幣8,840,000元；(iii)匯兌差額由二零一七年期間之收益約港幣43,500,000元(確認為「其他收入及收益」)轉為二零一八年期間之虧損約港幣4,970,000元(確認為「其他開支」)；及(iv)政府補助增加約港幣26,120,000元。

## 銷售開支

於二零一八年期間，銷售開支約港幣7,330,000元，較二零一七年期間約港幣7,620,000元減少約港幣290,000元或3.81%。減少主要是由於位於北京的酒店產生的銷售開支減少。

## 行政開支

於二零一八年期間，行政開支約港幣103,660,000元，較二零一七年期間約港幣92,470,000元增加約港幣11,190,000元或12.1%。增加主要是由於工業地產及一級土地開發等新分部僱用的員工人數增加所致。

## 其他開支

於二零一八年期間，其他開支約港幣5,990,000元，較二零一七年期間約港幣2,550,000元增加約港幣3,440,000元或134.9%。增加主要是由於匯兌差額於二零一七年期間之收益約港幣43,500,000元(確認為「其他收入及收益」)轉為二零一八年期間之虧損約港幣4,970,000元(確認為「其他開支」)。

## 財務費用

於二零一八年期間，財務費用約港幣208,870,000元，較二零一七年期間約港幣195,550,000元增加約港幣13,320,000元或6.8%。財務費用主要包括：(i)銀行貸款之利息約港幣72,010,000元，較二零一七年期間約港幣46,810,000元增加約港幣25,200,000元或53.83%，主要是由於平均銀行借貸增加；(ii)美元擔保債券之利息約港幣136,860,000元(二零一七年期間：約港幣113,250,000元)；及(iii)於二零一七年期間，本集團產生PAG可換股債券之估算利息及票面利息分別約港幣24,540,000元及約港幣10,950,000元，而由於債券已於二零一七年十二月被提早贖回，二零一八年期間並無產生該成本。

## 分佔聯營公司業績

於二零一八年期間，分佔聯營公司之虧損約港幣9,800,000元，主要來自分佔北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療」，香港聯合交易所有限公司上市公司)及北控城投的業績。

## 分佔合營企業業績

於二零一八年期間，分佔合營企業之虧損約港幣71,000元，主要由北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)貢獻。分佔虧損減少主要是由於已收利息收入及政府補助增加所致。

## 所得稅開支

二零一八年期間的所得稅開支包括即期所得稅港幣13,270,000元(二零一七年期間：港幣4,250,000元)。二零一八年期間的遞延稅項抵免為港幣1,730,000元(二零一七年期間：遞延稅項支出港幣5,830,000元)，因酒店物業的暫時稅項差額產生。

## 有關股本投資公平值變動的其他全面業績

於二零一八年期間，公平值減少約港幣21,420,000元，主要是由於CAQ的收市價較去年下跌。

## 投資物業

投資物業增加約港幣223,100,000元，主要是由於二零一八年期間收購常州市土地及建設工業地產倉庫。

## 商譽

商譽指過往年度物流倉庫業務及商業地產業務的收購。二零一八年期間並無變動。

## 於合營企業之投資

於合營企業之投資增加約港幣55,050,000元，主要是由於二零一八年期間向北建通成注資。

## 於聯營公司之投資

於聯營公司之投資主要指於北控醫療健康(香港聯合交易所有限公司上市公司)及北控城投(定位為投資及經營新城市基礎設施)的股本投資。投資增加主要是由於二零一八年期間向北控城投注資港幣124,360,000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21,420,000元，原因是CAQ於二零一八年六月三十日之收市價較去年下跌。於二零一八年六月三十日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.05澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為5,430,000澳元(相等於約港幣31,540,000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之按金指就收購位於瀋陽的一個項目已付代價，原因是出租率未達到協議所載目標，項目已終止，全部按金已退還。

## 持作發展或銷售的土地

持作發展或銷售的土地主要指本集團一級土地開發業務位於柬埔寨的土地。

## 應收一間合營企業款項

應收一間合營企業款項增加港幣20,340,000元，主要是由於提供予北建通成的貸款產生的貸款利息及人民幣兌港幣的匯兌差額。



## 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26,670,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)就成立一個基金已收按金港幣351,000,000元；(ii)北控城投注資港幣124,360,000元；(iii)已提取銀行貸款淨額港幣136,690,000元；及(iv)添置投資物業港幣337,830,000元。

## 銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣136,690,000元(非即期部分減少港幣101,750,000元，即期部分增加港幣238,440,000元)，主要由於動用融資額度建設中國項目，以及償還到期借款之淨影響所致。

## 擔保債券

兩個期間的擔保債券均為於二零一五年十一月及二零一七年三月發行的三年期債券，面值分別為300,000,000美元。二零一八年期間的變動主要是由於估算利息影響及匯兌差額所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣7,831,960,000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3,194,090,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,637,870,000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91%(二零一七年十二月三十一日：約88.02%)。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借款結餘約為港幣3,194,090,000元，其中57.67%、6.73%及35.60%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行借款中，超過12.71%須於一年內償還。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,702,040,000元，其中44.74%、0.52%、54.71%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2,761,670,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別為約63.87%及約47.94% (二零一七年十二月三十一日：約71.76%及約53.53%)。

於二零一八年六月三十日，本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)為港幣6,129,920,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,979,080,000元)，較去年增加港幣150,840,000元。

### **或然負債**

於二零一八年六月三十日，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**

於二零一八年期間，本集團已動用約港幣573,000,000元(二零一七年期間：約港幣675,000,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備以及投資物業。

### **資本承擔**

於二零一八年六月三十日，本集團未支付之已訂約資本承擔來自：(i)就工業地產及專門批發市場的倉儲設施承擔之未付建築成本約人民幣399,260,000元(相當於約港幣472,860,000元)；及(ii)向一間聯營公司注資人民幣105,000,000元(相當於約港幣129,170,000元)。

### **庫務政策**

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

## 外匯風險

本集團主要於中國營運，而其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，進而影響本集團資產淨值。由於本集團現時部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故倘人民幣兌港幣升值／貶值，則本集團將會錄得資產淨值增加／減少。於二零一八年期間，本集團並無利用金融工具對沖其面對之外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率之波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切留意其面對之外幣匯率波動風險。

## 資產押記

於二零一八年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,656,820,000元之銀行貸款，以本集團若干投資物業、現金及銀行結餘、應收賬款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

於二零一八年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

## 中期股息

董事會議決不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用615名(截至二零一七年六月三十日止六個月：530名)僱員。於二零一八年期間產生之總員工成本(包括員工成本及董事薪酬)約為港幣57,950,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣43,920,000元)。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐訂。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，本集團會根據對僱員個人表現之評估給予若干僱員酌情花紅及購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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(「企業管治守則」)

董事認為，本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則，惟以下所披露者除外。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會對股東的意見有公正的了解。於截至二零一八年六月三十日止六個月，獨立非執行董事因需要處理其他事務而並無全體出席本公司之股東大會，並因此偏離守則條文A.6.7。

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)之主席出席。然而，主席因需處理其他事務而未能出席於二零一八年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。彼已委派本公司之執行董事蕭健偉先生代表其主持會議，且審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零一八年股東週年大會。

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。

## 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六月三十日止六個月內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

## 投資及風險管理委員會

本公司之投資及風險管理委員會於二零一一年五月四日成立，主要負責：(i)評估及向董事會推薦由高級管理層提出之所有可能投資建議；(ii)分析全球經濟環境之可能不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；及(iii)評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，投資及風險管理委員會之成員為胡野碧先生(主席)、錢旭先生、蕭健偉先生、馮魯寧先生、朱武祥先生及洪任毅先生。由於委員會將主要參與本集團之經營事項，故所有成員(朱武祥先生除外)均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定成立審核委員會。審核委員會由本公司五名獨立非執行董事組成，負責檢討有關本集團內部監控及財務申報之事宜，包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，且認為編製有關業績時已採納適當會計政策及已作出充足披露。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，審核委員會全體成員為獨立非執行董事。審核委員會成員為葛根祥先生(主席)、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，負責制定本集團有關全體董事及高級管理層薪酬之政策及架構，以及為制定有關薪酬政策確立正式及具透明度之程序，並就上述事宜向董事會提出建議。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生(主席)、陳進思先生、馮魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。

## 提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，負責提名及確認董事會批准之人選、定期檢討董事會之架構及成員組合、確保組織之競爭力、評估執行及非執行董事之領導能力以及確保委任董事加入董事會之程序公平及具透明度。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生(主席)、葛根祥先生、錢旭先生、遇魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。

## 登載業績公佈及中期報告

本業績公佈於本公司網站([www.bphl.com.hk](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。本公司二零一八年之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站登載。

## 致謝

董事會謹此衷心感謝各位股東、客戶、往來銀行及業務夥伴一直信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，積極面對困難之全體員工致謝。

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港，二零一八年八月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為錢旭先生、胡野碧先生、李書平先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、董麒麟先生、李長鋒先生、鄭靜富先生、遇魯寧先生及洪任毅先生；而本公司獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。