

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 收入 | 4 | 206,443 | 198,868 |
| 銷售及服務成本 | | (52,253) | (51,264) |
| 毛利 | | 154,190 | 147,604 |
| 投資物業公平值變動淨額 | | 136,591 | — |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 68,290 | 63,282 |
| 銷售及分銷開支 | | (7,818) | (7,327) |
| 行政開支 | | (112,370) | (103,655) |
| 其他開支 | | (5,623) | (5,987) |
| 財務費用 | 5 | (242,203) | (208,872) |
| 分佔以下之溢利及虧損： | | | |
| 合營企業 | | 99,995 | (71) |
| 聯營公司 | | (27,185) | (9,802) |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 6 | 63,867 | (124,828) |
| 所得稅 | 7 | (63,507) | (11,542) |
| 期內溢利／(虧損) | | 360 | (136,370) |
| 由以下人士應佔： | | | |
| 本公司股東 | | (80,592) | (158,553) |
| 非控股權益 | | 80,952 | 22,183 |
| | | 360 | (136,370) |
| 本公司股東應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | (1.16)港仙 | (2.31)港仙 |

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 期內溢利／(虧損) | <u>360</u> | <u>(136,370)</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 | (11,494) | (120,147) |
| – 分佔以下之其他全面收益／(虧損)： | | |
| 合營企業 | (1,883) | (12,611) |
| 聯營公司 | <u>6,812</u> | <u>(4,804)</u> |
| 可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額 | <u>(6,565)</u> | <u>(137,562)</u> |
| 將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損： | | |
| – 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) | (1,935) | (21,420) |
| – 分佔聯營公司之其他全面虧損 | <u>(2,182)</u> | <u>(109)</u> |
| 將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額 | <u>(4,117)</u> | <u>(21,529)</u> |
| 期內除零所得稅後其他全面虧損 | <u>(10,682)</u> | <u>(159,091)</u> |
| 期內全面虧損總額 | <u><u>(10,322)</u></u> | <u><u>(295,461)</u></u> |
| 由以下人士應佔： | | |
| 本公司股東 | (88,229) | (295,932) |
| 非控股權益 | <u>77,907</u> | <u>471</u> |
| | <u><u>(10,322)</u></u> | <u><u>(295,461)</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

| | | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) |
|----------------------------|----|--------------------------|---------------------------|
| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,112,314 | 1,135,586 |
| 投資物業 | 10 | 8,051,587 | 7,636,423 |
| 預付土地租金 | | – | 83,072 |
| 使用權資產 | | 84,621 | – |
| 商譽 | | 186,104 | 186,104 |
| 於合營企業之權益 | | 1,791,783 | 1,795,922 |
| 於聯營公司之權益 | | 935,658 | 877,790 |
| 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之 股本投資 | | 20,852 | 22,787 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 29,647 | 29,681 |
| 持作發展或銷售的土地 | | 4,348,051 | 4,316,982 |
| 已抵押及受限制銀行存款 | | 10,925 | 62,759 |
| 遞延稅項資產 | | 22,036 | 28,325 |
| 非流動資產總值 | | 16,593,578 | 16,175,431 |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售物業 | | 91,939 | 91,995 |
| 存貨 | | 9,116 | 1,695 |
| 貿易應收賬款 | 11 | 15,682 | 10,633 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 125,247 | 101,127 |
| 應收合營企業款項 | | 117,839 | 153,813 |
| 應收聯營公司款項 | | 111 | 29,126 |
| 已抵押及受限制銀行存款 | | 31,496 | 656,199 |
| 現金及現金等價物 | | 1,283,577 | 1,101,402 |
| 流動資產總值 | | 1,675,007 | 2,145,990 |

| | | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付賬款 | 12 | 9,054 | 9,553 |
| 其他應付款項及應計款項 | | 554,070 | 1,106,628 |
| 應付合營企業款項 | | 414 | 127,239 |
| 應付其他關聯方款項 | | 177,952 | 167,900 |
| 衍生金融工具 | | 16,244 | – |
| 銀行借款 | | 1,385,249 | 1,115,297 |
| 擔保債券 | | 2,329,363 | – |
| 應付所得稅 | | 57,124 | 65,801 |
| 賠償撥備 | | 224,766 | 225,586 |
| 流動負債總額 | | <u>4,754,236</u> | <u>2,818,004</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(3,079,229)</u> | <u>(672,014)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>13,514,349</u> | <u>15,503,417</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付其他關聯方款項 | | 452,742 | 451,948 |
| 應付聯營公司款項 | | 194,676 | – |
| 銀行借款 | | 2,606,278 | 2,394,701 |
| 擔保債券 | | 1,933,784 | 4,246,036 |
| 衍生金融工具 | | – | 20,937 |
| 遞延收入 | | 119,371 | 210,481 |
| 界定福利計劃 | | 19,404 | 19,427 |
| 遞延稅項負債 | | 1,627,048 | 1,589,657 |
| 非流動負債總額 | | <u>6,953,303</u> | <u>8,933,187</u> |
| 資產淨值 | | <u>6,561,046</u> | <u>6,570,230</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 13 | 696,933 | 696,933 |
| 儲備 | | 3,145,416 | 3,233,645 |
| 非控股權益 | | <u>3,842,349</u> | <u>3,930,578</u> |
| 權益總額 | | <u>2,718,697</u> | <u>2,639,652</u> |
| 權益總額 | | <u>6,561,046</u> | <u>6,570,230</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合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。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中的所有資料及披露，並應與本集團截至二零一八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本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報表時應用者一致，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(「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。

於編製中期簡明綜合財務資料時，本公司董事已細心考慮本集團未來的流動資金，因為(i)本集團於二零一九年六月三十日擁有港幣3,079,000,000元的流動負債淨額及港幣894,000,000元的資本承擔；及(ii)就向MJQ Investment Limited(「認購人」)購買中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」)持有之股份而言，應付認購人的代價(詳情載於本中期簡明綜合財務資料附註15)。本公司董事認為基於(i)本集團的內部財務資源；(ii)本集團可動用的未經動用銀行融資；(iii)於二零一九年六月三十日其後獲得的新銀行借款及(iv)目前正處於磋商階段的新銀行融資，本集團將能夠繼續持續經營。

此外，本公司現有計劃變現若干投資及/或物業，並會考慮向直接控股公司尋求財務支援，以償還到期負債。

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

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期簡明綜合財務資料時採用的會計政策，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟採用於二零一九年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）則除外。

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 具有負補償的提前還款特性 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或結清 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性 |
| 對二零一五年至二零一七年週期 的年度改進 | 香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號(修訂本) |

除下述關於香港財務報告準則第16號「租賃」及香港會計準則第28號(條訂本)「於聯營公司及合營企業之長期權益」的影響以外，其他新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式確認。香港財務報告準則第16號下的出租人會計法與香港會計準則第17號相比並無重大變動。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團自二零一九年一月一日用經修改回溯性方法初次採納香港財務報告準則第16號。在此方法下，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料並繼續沿用香港會計準則第17號的呈報方法。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合約是一項租賃或包含了一項租賃。如果客戶有權從可識別資產的使用中獲取幾乎所有的經濟收益及有權主導可識別資產的使用，則控制權是已讓渡。本集團選擇於過渡時使用可行權宜方法，允許於初始應用日期只將準則應用於之前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號並無識別為租賃的合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號的租賃定義只應用於二零一九年一月一日或之後簽訂或修改的合約。

在包含租賃組成部分的合約開始時或該等合約獲重新評估時，本集團將該等合約訂明的代價分配至各租賃組成部分和非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分(如租賃物業的物業管理服務)分開，而將租賃組成部分與相關的非租賃組成部分作為一項單一租賃組成部分入賬。

作為承租人 — 之前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有多個物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產(如平板電腦及電話)租賃；及(ii)租期自開始日期起計為十二個月或以內的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

本集團選擇在財務狀況報表內獨立呈列使用權資產。因此，本集團已於二零一九年一月一日確認使用權資產港幣86,122,000元及分別終止確認預付土地租金及預付款項、按金及其他應收款項港幣83,072,000元及港幣3,050,000元。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產乃按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公平值計量。

短期租賃

本集團對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清，香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業之權益(應用權益法)，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時應採用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)，而非香港會計準則第28號。而僅在確認聯營公司或合營企業的虧損以及於聯營公司或合營企業之淨投資減值情況時，才就淨投資(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營企業之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有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（即本集團除稅前溢利／虧損之計量方式）評估，惟有關計量不包括利息收入、財務費用、衍生工具的公平值收益、匯兌差額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聯營公司款項、已抵押及受限制銀行存款、受限制現金、現金及現金等價物、遞延稅項資產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聯公司款項、銀行借款、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 二零一九年 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 |
| 分部收入： | | | | | | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | <u>64,976</u> | <u>72,297</u> | <u>129,578</u> | <u>117,543</u> | <u>11,889</u> | <u>9,028</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>206,443</u> | <u>198,868</u> |
| 投資物業公平值收益淨額 | <u>(7,710)</u> | <u>-</u> | <u>67,554</u> | <u>-</u> | <u>76,747</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>136,591</u> | <u>-</u> |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 一項衍生工具的公平值收益 | | | | | | | | | <u>4,693</u> | <u>-</u> |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | <u>8,538</u> | <u>12,255</u> |
| 其他利息收入 | | | | | | | | | <u>3,606</u> | <u>20,185</u> |
| 匯兌差額淨額 | | | | | | | | | <u>2,984</u> | <u>-</u> |
| 其他未分配收益 | | | | | | | | | <u>48,469</u> | <u>30,842</u> |
| 收入、其他收入及收益淨額 | | | | | | | | | <u>411,324</u> | <u>262,150</u> |
| 分部業績： | | | | | | | | | | |
| 本集團 | <u>149</u> | <u>10,165</u> | <u>148,839</u> | <u>39,754</u> | <u>75,531</u> | <u>(2,394)</u> | <u>(704)</u> | <u>(2,499)</u> | <u>223,815</u> | <u>45,026</u> |
| 分佔溢利/(虧損)： | | | | | | | | | | |
| 合營企業 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>99,995</u> | <u>(71)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>99,995</u> | <u>(71)</u> |
| 聯營公司 | <u>(10,825)</u> | <u>(2,277)</u> | <u>41</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(16,401)</u> | <u>(7,525)</u> | <u>(27,185)</u> | <u>(9,802)</u> |
| | | | | | | | | | <u>296,625</u> | <u>35,153</u> |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 一項衍生工具的公平值收益 | | | | | | | | | <u>4,693</u> | <u>-</u> |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | <u>8,538</u> | <u>12,255</u> |
| 其他利息收入 | | | | | | | | | <u>3,606</u> | <u>20,185</u> |
| 匯兌差額淨額 | | | | | | | | | <u>2,984</u> | <u>(4,969)</u> |
| 其他未分配收益 | | | | | | | | | <u>48,469</u> | <u>30,842</u> |
| 公司及其他未分配開支 | | | | | | | | | <u>(58,845)</u> | <u>(9,422)</u> |
| 財務費用 | | | | | | | | | <u>(242,203)</u> | <u>(208,872)</u> |
| 除稅前溢利/(虧損) | | | | | | | | | <u>63,867</u> | <u>(124,828)</u> |

| | 物業業務 | | 物流業務 | | 工業業務 | | 一級土地開發業務 | | 合計 | |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | 二零一九年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元 |
| 分部資產 | <u>3,098,661</u> | <u>3,133,858</u> | <u>7,721,097</u> | <u>7,374,759</u> | <u>1,570,352</u> | <u>1,212,537</u> | <u>4,392,994</u> | <u>4,399,577</u> | <u>16,783,104</u> | 16,120,731 |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 企業及其他未分配資產 | | | | | | | | | <u>1,485,481</u> | <u>2,200,690</u> |
| 總資產 | | | | | | | | | <u>18,268,585</u> | <u>18,321,421</u> |
| 分部負債 | <u>(411,928)</u> | <u>(401,321)</u> | <u>(197,837)</u> | <u>(921,880)</u> | <u>(180,584)</u> | <u>(111,765)</u> | <u>(2,391)</u> | <u>(2,430)</u> | <u>(792,740)</u> | <u>(1,437,396)</u> |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 企業及其他未分配負債 | | | | | | | | | <u>(10,914,799)</u> | <u>(10,313,795)</u> |
| 總負債 | | | | | | | | | <u>(11,707,539)</u> | <u>(11,751,191)</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

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 中國大陸 | 12,220,536 | 11,533,311 |
| 柬埔寨 | 4,120,520 | 4,120,300 |
| 其他 | 1,308 | 2,620 |
| | <u>16,342,364</u> | <u>15,656,231</u> |

上述非流動資產資料是根據該等資產的位置得出，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於截至二零一九年及二零一八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)；(3)所提供服務之管理費收入(扣除增值稅及政府附加費)及(4)貿易收入(扣除增值稅、營業稅及政府附加費)。

本集團收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 收入 | | |
| 租金收入總額 | 126,681 | 132,665 |
| 物業管理服務收入 | 10,633 | 5,425 |
| 物流及其他配套服務收入 | 18,792 | 10,169 |
| 酒店業務 | 44,520 | 49,439 |
| 貿易收入 | 5,817 | — |
| | <u>206,443</u> | <u>198,868</u> |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 8,538 | 12,255 |
| 其他利息收入 | 3,606 | 20,185 |
| 政府補助 | 38,413 | 26,791 |
| 其他 | 10,056 | 4,051 |
| | <u>60,613</u> | <u>63,282</u> |
| 收益淨額 | | |
| 一項衍生金融工具的公平值收益 | 4,693 | — |
| 匯兌差額淨額 | 2,984 | — |
| | <u>7,677</u> | <u>—</u> |
| 其他收入及收益淨額 | <u>68,290</u> | <u>63,282</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 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 銀行貸款利息 | 87,385 | 72,011 |
| 擔保債券利息 | 154,818 | 136,861 |
| | <u>242,203</u> | <u>208,872</u> |

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(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 | |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 租金收入直接成本 | 10,750 | 26,665 |
| 酒店業務成本 | 23,392 | 24,599 |
| 所提供服務成本 | 12,348 | — |
| 已售商品成本 | 5,763 | — |
| 折舊* | 23,618 | 19,651 |
| 預付土地租金攤銷 | — | 971 |
| 使用權資產攤銷 | 1,475 | — |
| 匯兌差額淨額 | <u>(2,984)</u> | <u>4,969</u> |

* 折舊港幣12,170,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣10,129,000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 | |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 港幣千元 |
| 中國大陸： | | |
| 即期 | 17,365 | 13,269 |
| 遞延 | 46,142 | (1,727) |
| | <u>63,507</u> | <u>11,542</u> |

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一八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80,592,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣158,553,000元)及期內已發行普通股加權平均數6,969,331,680股(截至二零一八年六月三十日止六個月：6,852,600,585股)計算。

由於對所呈列之每股基本虧損金額而言，尚未行使之購股權並無攤薄影響，故截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月並無對所呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

10. 投資物業

除了位於中國上海、廣州、衢州、天津、常熟、嘉興、吳中及太倉的若干投資物業於二零一九年六月三十日的公平值總值分別為港幣1,961,698,000元、港幣1,667,428,000元、港幣1,073,706,000元、港幣515,810,000元、港幣580,074,000元、港幣345,770,000元、港幣92,243,000元及港幣158,726,000元以外，本集團於二零一九年六月三十日之餘下投資物業之公平值乃經參考該等投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平值按所報公開市值達致，原因為本公司董事認為於截至二零一九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. 貿易應收賬款

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之貿易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。由於貿易應收賬款以相關租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：

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 14,627 | 7,934 |
| 一至三個月 | 862 | 2,480 |
| 三個月以上 | 193 | 219 |
| | 15,682 | 10,633 |

由於貿易應收賬款是由客戶的現金按金作抵押，而該等客戶並無近期違約歷史，故管理層估計貿易應收賬款的信貸虧損近乎零。

12. 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：

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 5,501 | 5,445 |
| 一至三個月 | 1,523 | 3,609 |
| 三個月以上 | 2,030 | 499 |
| | <u>9,054</u> | <u>9,553</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。

13. 股本

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 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： | | |
| 6,969,331,680股每股面值港幣0.10元之普通股 | <u>696,933</u> | <u>696,933</u> |

14. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 於一間聯營公司注資 | 119,427 | 119,501 |
| 於一間合營企業注資 | 3,900 | 3,900 |
| 興建物流設施 | 542,337 | 192,363 |
| 購買土地 | 229,164 | 229,164 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資本承擔總額 | 894,828 | 544,928 |

此外，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796,666,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣700,847,000元)。

15. 報告期後事項

本集團有以下重大報告期後事項：

於二零一九年七月十二日，本公司接獲認購人發出的認沽期權通知，藉此要求本公司向認購人購買中國物流持有之股份，代價介乎人民幣1,137,050,603元(倘完成日期為二零一九年七月十三日)至人民幣1,167,534,548元(倘完成日期為二零二零年一月八日)。完成日期預期為二零二零年一月八日(或有關方協定之任何較早日期)。認沽期權完成後，中國物流將成為本集團之全資附屬公司。

管理層討論及分析

於截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年期間」），本集團所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約為港幣80,590,000元，對比截至二零一八年六月三十日止六個月（「二零一八年期間」）本公司股東應佔綜合虧損約港幣158,550,000元，虧損減少約港幣77,960,000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。本集團自身定位為專業地產如物流、冷鏈、工業和商業行業和從事一級土地開發的開發商。作為開發商，我們的利潤主要來自兩方面：(1)由日常經營所得，如來自一般倉庫和冷庫、酒店、商場和農貿市場的租金收入；一般倉庫和冷庫貨物的處理和加工收入和貿易產生的財務收入；和(2)售出已開發完成並已成熟的物業和已開發完成的土地。

本集團的業務模型是：(1)在項目初期進行投資；(2)在開發完成後培育項目的價值；(3)在項目成熟後以滿意的價格售出。由售出項目回收的現金會用於：(1)償還項目開發貸款以降低持續的財務費用使利潤得以增加；(2)繼續投入新項目以創造另一個未來產生利潤的機會；(3)作為投資人的投資回報向股東作出適當的分配。根據我們的業務模型，我們相信經營利潤加上項目上升中的資本價值所得最終會為我們股東帶來可觀的回報。

自2009年以來，本集團已於中國和海外投資了巨大資本用於投入和開發不同優質地段的項目。隨著項目的穩定收入和中國經濟的穩定增長若干項目的資本價值對比原始投入已形成令人滿意的增長。因此，本集團計劃於2019年售出若干位於上海和天津的成熟項目，以完成構建本集團的整個業務模型。本次售出將為本集團回收可觀的資金，以實現本集團業務模型中的減債、再投資和分配的目標。本集團將持續利用自身作為國有企業的優勢，進一步於優質地段購入土地作開發用途，從而進一步擴大我們在物流、工業和冷鏈行業的參與，以進一步鞏固我們的長期盈利和資本增益模型。

目前，本集團各項目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、太倉和青島等地，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) | 截至六月三十日止年度 平均出租率 | |
|---------------------|-----|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| | | | | 二零一九年 (%) | 二零一八年 (%) |
| 北京馬駒橋* | (a) | 589,410 | 232,384 | 100 | – |
| 上海浦東區 | (b) | 211,555 | 211,555 | 81.00 | 69.30 |
| 天津(天津自貿區 天津機場片區) | (c) | 58,617 | 58,617 | 95.59 | 94.44 |
| 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) | 92,518 | 92,518 | 100 | 93.59 |
| 眉山東坡區 | (f) | 97,809 | 97,809 | 88.83 | 50.75 |
| 海南澄邁區 | (g) | 48,702 | 48,702 | 94.33 | 83.09 |
| 通遼科爾沁區 | (h) | 30,780 | 30,780 | 55.50 | 68.57 |
| 江蘇太倉市 | (i) | 129,887 | – | – | – |
| 青島膠州市 | (j) | 145,170 | – | – | – |
| | | <u>1,420,531</u> | <u>788,448</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，其總可出租面積共147,849平方米已交付客戶使用，出租率達100%，第二期一標段土地總可出租面積共84,535平方米也於同年十一月正式投入運營，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，其總可出租面積共79,044平方米已全部與客戶簽定了出租協議，待竣工後即可實現滿租。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，並已於二零一九年三月正式動工。預計開發商業面積共88,075平方米，並於二零二一年第四季度竣工。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589,410平方米。
- (b) 二零一九年上海自貿區擴區，以及中美貿易摩擦再度升級的影響，傳統國際貿易受到衝擊，中國出口表現仍然不穩，上海倉庫通過積極維護現有客戶、充分利用自身資源協助客戶解決問題，並加強與當地園區管理方的戰略合作，用真誠留商穩商，以確保客戶的續擴租。二零一八年期間之平均出租率為69.30%，二零一九年期間之平均出租率為81.00%。

- (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，天域萬隆物流(天津)有限公司(「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%；天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)截至二零一九年期間之出租率也達到89.17%。
- (d) 天津(天津港片區)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。項目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92,518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至二零一九年六月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97,809平方米之倉庫。二零一八年十二月出租率為87.29%，而二零一九年六月份出租率上升至91.59%，主要是一家大型電商企業客戶新增了租賃面積所致。
- (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48,702平方米之倉庫。二零一八年期間之平均出租率約為83.09%，自二零一九年起，與一家大型電商企業及一家知名物流企業均簽訂了新的租賃合同，二零一九年六月份出租率上升至99%。
- (h) 本集團通遼項目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) 江蘇新丹太倉項目土地預計建築面積約150,524平方米，可供出租面積約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) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速，距離即將投入運營的膠州機場僅16公里，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約165,444平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣6.5億元。目前正在辦理各項工程前期手續，計劃於二零一九年九月開工，預計於二零二一年末完工。

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) | 截至六月三十日止年度 平均出租率 | |
|----------------|-----|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------|
| | | | | 二零一九年 (%) | 二零一八年 (%) |
| 天津漢沽區 | (a) | 45,000 | 45,000 | 75.83 | 80.05 |
| 青島城陽區 | (b) | 8,000 | 8,000 | 36.17 | 45.37 |
| 天津自貿區 天津港片區 | (c) | 45,000 | — | — | — |
| | | 98,000 | 53,000 | | |

- (a) 天津冷鏈倉庫定位於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。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中，預計二零二一年建成投產。投產後天津冷鏈存儲量將達到8萬噸，將形成集冷鏈倉儲、輕加工、貿易代理、冷鏈運輸服務為一體的綜合冷鏈服務平臺。截止二零一九年六月一期冷凍庫存儲量持續保持滿倉狀態，客戶總量達262家。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定，後期將積極引入人工智能供應鏈管理系統和物聯網技術，有效降低企業運營成本，提升企業的競爭力。

- (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，導致二零一九年一季度庫存率較低。二季度通過招商成功引進了3家新客戶，倉庫儲存量有較大幅度增長，截止到六月底倉儲率達到64%；青島冷鏈倉庫依托冷鏈平臺，逐步開展國際貿易凍品存儲服務。使客戶多元化，提高倉儲量。
- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司(「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，原計畫二零一八年八月開工。但其後因配合天津港集團探索自由貿易港的建設需要，對項目地塊位置進行調換。二零一九年在習近平總書記視察天津港後，按照“一帶一路”和京津冀協同發展新的要求，二零一九年四月北京北控置業集團有限公司(「北控置業」)董事長與天津港集團董事長在天津進行了磋商並達成一致意見，確定本項目仍返回原址繼續開發建設，目前正推動辦理相關手續，全力以赴爭取年底前具備開工條件。目前其規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約5.9億元人民幣。

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。

在冷鏈業務整體發展方面，隨著期內國際貿易業務正式啟動後，業務量已呈上升趨勢。在貿易業務帶動下，交易數據已在持續為自主開發並已在試運行中的服務和交易平台——中冷凍品產業綜合服務平台(www.cciinet.cn)作出貢獻，同時在冷鏈業務各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。由於投資冷庫金額較大，現階段除已有的天津和青島項目外，會透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，目前已達成合作協議的冷庫地區包括：大連保稅物流園區、大連經濟技術開發區、上海奉賢區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、廣東湛江市和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海城市倉儲網絡的搭建，後續會進一步提供線上在線交易和線下多元服務如報關和輕加工等，預計包括手機版本的全面服務將於下半年推出，為集團旗下冷鏈平台完成搭建完整的業務架構，同時推動成為中國境內冷凍交易方面功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

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、常州市和浙江省嘉興市興建高端廠房作對外出租。各項目詳細如下：

| 項目位置 | 附註 | 規劃及 擁有面積 (平方米) | 營運中 可出租面積 (平方米) | 截至六月三十日止年度 平均出租率 | |
|-------|-----|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| | | | | 二零一九年 (%) | 二零一八年 (%) |
| 江蘇太倉市 | (a) | 66,015 | 66,015 | 100 | 91.76 |
| 江蘇蘇州市 | (b) | 61,714 | — | — | — |
| 浙江嘉興市 | (c) | 93,431 | 93,431 | 10.00 | — |
| 江蘇常熟市 | (d) | 168,647 | 168,647 | 6.00 | — |
| 江蘇常州市 | (e) | 489,340 | — | — | — |
| | | <u>879,147</u> | <u>328,093</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，項目總建築面積94,461平方米二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，現有一家美國製造業企業入駐本園區。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，項目總建築面積172,693平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，已與三家製造業客戶簽署租賃協議。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489,340平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零一九年六月動工，約於二零二二年一季度完工；第二期預計二零二零年三季度動工，約於二零二二年初完工，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。此外，本公司今年初在常州市又取得了一塊5,197平方米土地，預計建設成為地上三層地下一層的商業中心，該項目規劃設計正在進行中。

隨著在工業地產的投資、開發和管理已經累積了一定的經驗，本集團的工業地產已在籌劃轉型，由過往的單純重資產投資和退出增加可持續發展元素。本集團的工業地產團隊，已為工業地產打造管理品牌，今後會與更多合作方對接，就項目投資、設計、施工、招商和退出方面提供管理服務，使業務和收入俱得以多元化發展。同時現有項目在開發成熟後，也會採取與物流資產的一致策略，即在合理價位售出，實現減債、再投入和分配的戰略目標。

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，目前正在根據柬埔寨當地法律推進土地證的辦理工作。完成收購後，項目持有土地將進一步增加到15,998,904平方米。同時，積極引入戰略合作夥伴，現時已積極展開協商。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。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，通過中東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，將會作分期滾動開發，通過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，服務對像約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153,856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。截至二零一九年六月三十日，市場可出租面積171,629平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區、市場公共配套區和高溫區，二零一九年上半年期間自有面積之平均出租率約為49.01%，上年同期為47.08%，出租率穩定上升。

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61,967平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零一九年上半年期間自有面積之平均出租率約為91.17%。
- (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。二零一九年上半年期間之平均入住率約為78.33%。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。公司主營業務包括產城融合的片區土地綜合投資開發；基於深度城市化過程中的舊城改造與城市更新總體投資開發；基於中國核心都市圈的近郊、文旅消費型、健康養老型特色小城鎮的開發、建設與運營。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，通過一年多的佈局基本形成了以產城融合片區開發與都市圈城市更新為核心的全國業務佈局，並在大灣區核心城市佛山中標當地最大的三舊改造項目、國家一帶一路重點城市昆明中標昆明盤龍區產城綜合開發片區項目。隨著業務佈局的積極開展，運營規模也不斷擴大。未來公司將結合具體項目儘快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實現開發利潤，從而為本集團帶來可觀的投資收益。

業務前景

本集團自成立以來，先後投資了住宅、商業地產、物流地產和工業地產類項目，經過十年行業深耕與發展，目前已形成覆蓋華北、華東、華南的物流地產業務布局，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。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。冷鏈方面，於2019年7月至8月之間，我們與中外運集團、京東物流集團和順豐物流集團已簽訂戰略合作協議，為客戶冷凍運輸提供了具質量的保障。

本集團將緊跟國家政策，適時把握發展機遇，進一步完善國內物流地產、工業地產及冷鏈產業戰略佈局，並積極響應“一帶一路”政策拓展海外業務，踐行“融、投、管、退”的經營模式，積極推進輕資產化進程，同時利用現有資源和資產，開拓新的利潤增長點，實現業務收入多元化，促進企業良性發展。

本集團一直以來沒有離開作為專業地產開發商的定位，在過往年度積極作出投入和培育持有的優質資產，並在年內正式啟動若干項目的退出，完成搭建我們整個商業模型的閉環，實現利潤和資金鏈的良性循環。雖然第一周期發展的時間較長，但因過去積累的優質項目較多，其價值亦已逐漸體現，預計在往後年度，本集團的發展周期會逐步加快，實現可持續利潤，並進一步擴大在物流地產、工業地產、冷鏈和一級土地開法的參與，相信定能為各持份者帶來滿意的回報。

財務回顧

收入及毛利分析

二零一九年期間之收入(扣除營業稅)約為港幣206,440,000元，較二零一八年期間約港幣198,870,000元增加約港幣7,570,000元(或3.81%)。二零一九年期間之毛利約為港幣154,190,000元，較截至二零一八年期間約港幣147,600,000元增加約港幣6,590,000元(或4.46%)。

本集團資產之收入(扣除營業稅)貢獻包括：

| 資產名稱 | 二零一九年 | | 二零一八年 | | 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 | 45,806 | | 43,543 | | 2,263 | |
| 天津 | 16,980 | | 17,776 | | (796) | |
| 廈門 | 14,748 | | 15,351 | | (603) | |
| 眉山 | 7,206 | | 7,210 | | (4) | |
| 海南 | 8,900 | | 7,715 | | 1,185 | |
| 通遼 | 711 | | 1,570 | | (859) | |
| | <u>94,351</u> | <u>92.12</u> | <u>93,165</u> | <u>91.23</u> | <u>1,186</u> | <u>0.89</u> |
| 冷鏈物流倉庫及貿易 | | | | | | |
| 天津 | 17,100 | | 14,105 | | 2,995 | |
| 青島 | 941 | | 1,195 | | (254) | |
| 北京 | 5,810 | | – | | 5,810 | |
| | <u>23,851</u> | <u>36.18</u> | <u>15,300</u> | <u>43.80</u> | <u>8,551</u> | <u>(7.62)</u> |
| 專門批發市場 | | | | | | |
| 衢州通成 | 11,376 | 58.16 | 9,078 | 46.97 | 2,298 | 11.19 |
| 工業地產 | | | | | | |
| 浙江 | 10,998 | | 9,028 | | 1,970 | |
| 江蘇 | 891 | | – | | 891 | |
| | <u>11,889</u> | <u>93.73</u> | <u>9,028</u> | <u>81.92</u> | <u>2,861</u> | <u>11.81</u> |
| 商業地產 | | | | | | |
| 廣州 | 20,456 | | 22,858 | | (2,402) | |
| 北京 | 44,520 | | 49,439 | | (4,919) | |
| | <u>64,976</u> | <u>62.28</u> | <u>72,297</u> | <u>61.22</u> | <u>(7,321)</u> | <u>1.06</u> |
| 本集團 | <u>206,443</u> | <u>74.69</u> | <u>198,868</u> | <u>74.22</u> | <u>7,575</u> | <u>0.47</u> |

高端和現代化普通倉庫

二零一九年期間，高端及現代普通倉庫收入約為港幣94,350,000元，較二零一八年期間約港幣93,170,000元增加約港幣1,180,000元或1.27%。增長主要是由於海南及上海倉庫的平均出租率上升所致。毛利率由二零一八年期間約91.23%輕微增加至二零一九年期間的約92.12%。

冷鏈物流倉庫及貿易

二零一九年期間，冷鏈物流倉庫及貿易收入約為港幣23,850,000元，較二零一八年期間約港幣15,300,000元增加約港幣8,550,000元或55.88%。增加主要是由於二零一九年期間開展了貿易業務所致。

專門批發市場

二零一九年期間，專業批發市場收入約為港幣11,380,000元，較二零一八年期間約港幣9,080,000元增加約港幣2,300,000元或25.33%。收入增加主要歸因於二零一九年期間平均出租率及租金增加。

工業地產

二零一九年期間，工業地產收入約為港幣11,890,000元，較二零一八年期間約港幣9,030,000元增加約港幣2,860,000元或31.67%。增加主要歸因於二零一九年期間浙江項目的平均出租率上升以及江蘇項目完成所致。

商業地產

二零一九年期間，商業地產貢獻的收入約為港幣64,980,000元，較二零一八年期間約港幣72,300,000元減少約港幣7,320,000元或10.12%。減少主要可歸因於在二零一九年期間分估來自廣州光明的承租人溢利減少港幣2,160,000元以及金都假日飯店的平均入住率下降所致。毛利率由二零一八年期間約61.22%輕微上升至二零一九年期間約62.28%。

投資物業之公平值變動淨額

二零一九年期間，投資物業的公平值淨收益約為港幣136,590,000元，收益主要來自衢州、常熟、嘉興、太倉及吳中的物業的公平值增加。

其他收入及收益淨額

二零一九年期間，其他收入及收益淨額約港幣68,290,000元，較二零一八年期間約港幣63,280,000元增加約港幣5,010,000元(或7.90%)。其他收入及收益淨額增加主要是與政府補助增加有關。

銷售及分銷開支

二零一九年期間，銷售及分銷開支約港幣7,820,000元，較二零一八年期間約港幣7,330,000元增加約港幣490,000元(或6.68%)。

行政開支

二零一九年期間，行政開支約為港幣112,370,000元，較二零一八年期間約港幣103,660,000元增加約港幣8,710,000元或8.40%。行政開支增加主要為涉及工業地產業務及冷鏈倉庫業務擴展的費用。

其他開支

二零一九年期間，其他開支約港幣5,620,000元，較二零一八年期間約港幣5,990,000元減少約港幣370,000元(或6.18%)。

財務費用

二零一九年期間，財務費用約為港幣242,200,000元，較二零一八年期間約港幣208,870,000元增加約港幣33,330,000元或15.96%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款的利息約港幣87,380,000元(二零一八年期間：約港幣72,010,000元)；及(ii)美元擔保債券的利息約港幣154,820,000港元(二零一八年期間：約港幣136,860,000元)。財務成本增加主要是與美元擔保債券的利息增加港幣17,960,000元有關，因為於二零一八年發行的債券的利率為9%，高於二零一八年十一月償還的債券利率5.5%。

分佔合營企業之溢利及虧損

二零一九年期間，分佔合營企業之溢利約港幣100,000,000元，主要由北建通成貢獻。與二零一八年相比，二零一九年分佔合營企業之溢利增加主要與北建通成投資物業的公平值增長有關。

分佔聯營公司之虧損

二零一九年期間，錄得應佔聯營公司之虧損份額約港幣27,190,000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」)及北控城投之業績份額。

所得稅開支

二零一九年期間的所得稅開支包括即期所得稅港幣17,370,000元(二零一八年期間：港幣13,270,000元)。二零一九年期間的遞延稅項開支為港幣46,140,000元(二零一八年期間：遞延稅項抵免港幣1,730,000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415,160,000元，主要是由於以下各項所致：於二零一九年期間(i)用以建造工業地產業務倉庫的港幣234,810,000元；(ii)公平值增加港幣136,590,000元；及(iii)用以收購位於膠州市的土地的港幣40,570,000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。二零一九年期間並無任何變動。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣4,140,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)二零一九年期間的溢利份額港幣100,000,000元；(ii)向北建通成注資港幣117,090,000元；及(iii)償還向北建通成授出的貸款港幣176,520,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司的權益增加約港幣57,870,000元，主要由於二零一九年期間收購北京京泰物流置業有限公司(「北京京泰物流」)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1,940,000元，原因是CAQ於二零一九年六月三十日之收市價較去年下跌。於二零一九年六月三十日，CAQ於澳洲證券交易所所報之收市價為0.035澳元，而本公司所持108,628,000股CAQ股份之公平值為3,800,000澳元(相等於約港幣20,850,000元)，已於本集團之綜合財務報表中確認。

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。

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494,360,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i) 退回設立基金的所收按金港幣625,960,000元；(ii) 於聯營公司及合營企業注資港幣197,690,000元；(iii) 北建通成償還貸款港幣294,650,000元；(iv) 提取的銀行貸款淨額港幣482,210,000元；及(v) 增加投資物業港幣329,620,000元。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項主要指由本公司位於柬埔寨的附屬公司的非控股股東所授出的資金。有關金額為無抵押、免息以及毋須於一年內償還。

銀行借款

銀行借款增加港幣481,530,000元(非即期部分增加港幣211,580,000元，即期部分增加港幣269,950,000元)，主要由於動用融資額度建設中國項目之淨影響所致。

擔保債券

擔保債券指於二零一七年三月發行及賬面值為300,000,000美元的三年期債券，及於二零一八年八月發行及賬面值為250,000,000美元的兩年期債券。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣8,254,680,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣7,756,030,000元)，其中包括：(i)約港幣3,991,530,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,263,150,000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105.60%(二零一八年十二月三十一日：約90.34%)。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借款結餘約為港幣3,991,530,000元，其中50.65%、13.33%及36.02%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。此等銀行借款中，34.70%須於一年內償還。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,326,000,000元，其中42.72%、3.17%及54.11%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行借款總額港幣3,546,190,000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。於二零一九年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別為約35.23%及約33.11%(二零一八年十二月三十一日：約76.15%及約72.83%)。於二零一九年六月三十日，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6,928,680,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣5,935,670,000元)，較去年增加港幣993,010,000元。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

資本開支

於二零一九年期間，本集團已動用約港幣414,000,000元(二零一八年期間：約港幣573,000,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業以及持作發展或銷售之土地。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣894,830,000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)。
- 就物流設施承諾的未支付建築成本約人民幣476,820,000元(相當於約港幣542,340,000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119,430,000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。二零一九年期間，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，故本集團將密切監察其面對之外幣匯率波動風險。

資產押記

於二零一九年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,909,250,000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

於二零一九年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有合共700名(截至二零一八年六月三十日止六個月：615名)僱員。截至二零一九年期間產生的員工成本總額約港幣60,830,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣57,950,000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

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司及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，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月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，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。於截至二零一九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，董事會主席及提名委員會主席因需處理其他事務而未能出席於二零一九年六月十四日舉行之股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)。主席已委派本公司之執行董事鄭靜富先生代表其主持會議，且審核委員會及薪酬委員會主席均有出席二零一九年股東週年大會。

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，全體董事於截至二零一九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。

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、風險管理及財務申報之事宜，包括審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核業績，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。

於截至二零一九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。

登載業績公佈及中期報告

本業績公佈於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零一九年之中期報告將於二零一九年九月寄發予本公司股東及於適當時候於上述網站登載。

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，二零一九年八月三十日

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。