



# 北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES(HOLDINGS)LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：925

# 2019

# 中期報告

## 目 錄

公司資料	2
集團架構	3
管理層討論及分析	4
簡明綜合損益表	22
簡明綜合全面收益表	23
簡明綜合財務狀況表	24
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合財務資料附註	29
須予披露資料	43
企業管治報告	50

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

錢旭先生(主席)  
蕭健偉先生(首席執行官)  
趙建鎖先生  
李書平先生  
董麒麟先生  
李長鋒先生  
鄭靜富先生(首席財務官)  
遇魯寧先生  
洪任毅先生  
吳健南先生

#### 獨立非執行董事

葛根祥先生  
朱武祥先生  
陳進思先生  
宋立水先生  
謝明先生

#### 審核委員會

葛根祥先生(主席)  
朱武祥先生  
陳進思先生  
宋立水先生  
謝明先生

#### 投資及風險管理委員會

錢旭先生(主席)  
蕭健偉先生(副主席)  
董麒麟先生  
李長鋒先生  
鄭靜富先生

#### 提名委員會

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  
謝明先生

#### 薪酬委員會

葛根祥先生(主席)  
遇魯寧先生  
陳進思先生  
宋立水先生  
謝明先生

#### 公司秘書

鄭靜富先生

#### 股份代號

925

#### 法定代表

錢旭先生  
蕭健偉先生

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

#### 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場66樓  
電話：(852) 2511 6016  
傳真：(852) 2598 6905

#### 主要股份過戶登記處

Codan Services Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM11  
Bermuda

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

#### 核數師

安永會計師事務所

#### 網站

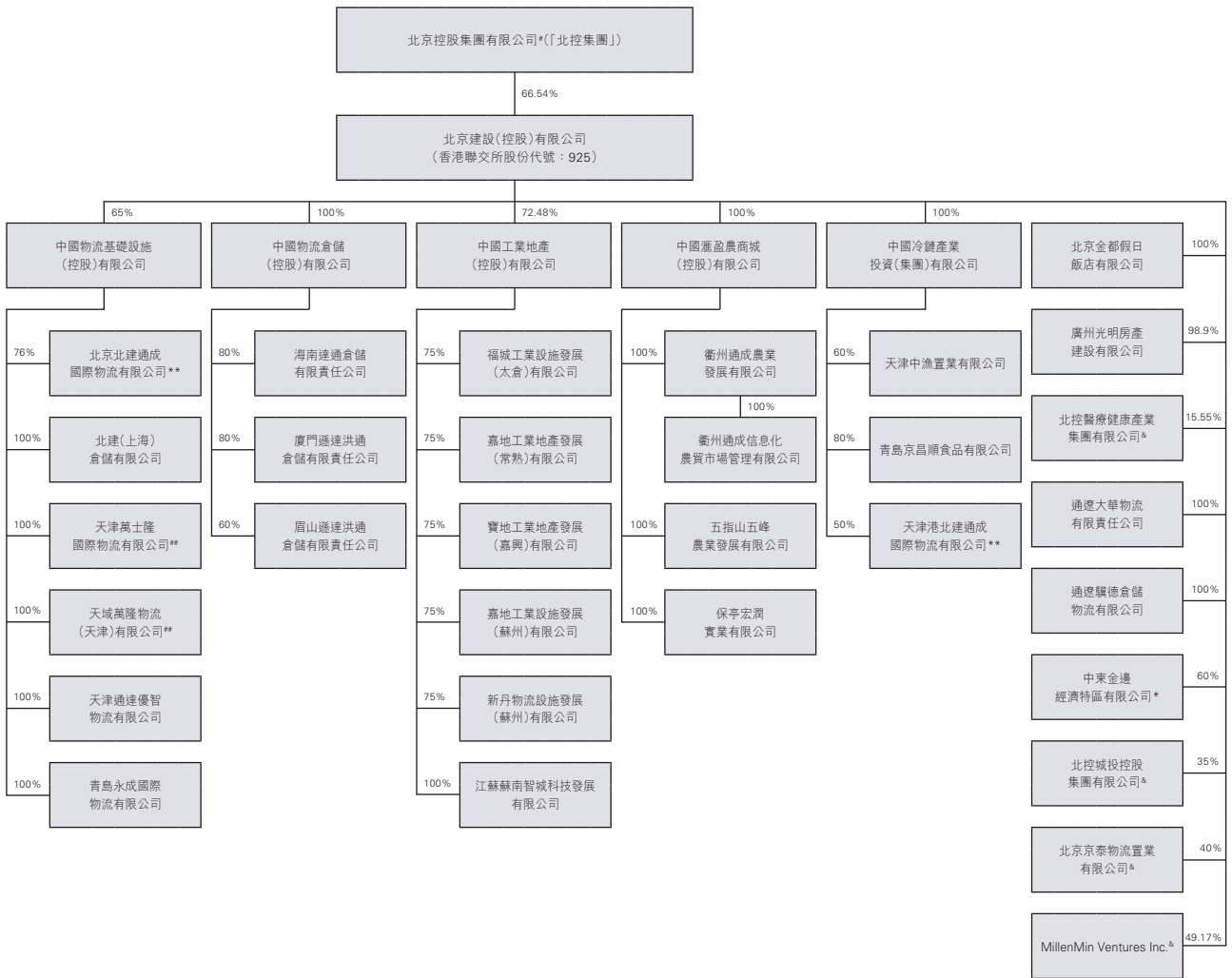
[www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk)

#### 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中信銀行國際(中國)有限公司  
台北富邦商業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司

# 集團架構

於二零一九年八月三十日



# 北控集團透過其全資附屬公司間接持有北京建設(控股)有限公司(「本公司」)已發行股本66.54%

\* 僅供識別

\*\* 合營企業

& 聯營公司

\*\* 100% 股權中，30% 股權由本公司之全資附屬公司直接持有，70% 股權由中國物流基礎設施(控股)有限公司持有

## 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。

## 管理層討論及分析

### 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)	截至六月三十日止六個月 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	<b>100</b>	–
上海浦東區	(b)	211,555	211,555	<b>81.00</b>	69.30
天津(天津自貿區 天津機場片區)	(c)	58,617	58,617	<b>95.59</b>	94.44
天津(天津自貿區 天津港片區)	(d)	16,083	16,083	<b>100</b>	100
廈門同安區	(e)	92,518	92,518	<b>100</b>	93.59
眉山東坡區	(f)	97,809	97,809	<b>88.83</b>	50.75
海南澄邁區	(g)	48,702	48,702	<b>94.33</b>	83.09
通遼科爾沁區	(h)	30,780	30,780	<b>55.50</b>	68.57
江蘇太倉市	(i)	129,887	–	–	–
青島膠州市	(j)	145,170	–	–	–
		<b>1,420,531</b>	<b>788,448</b>		

\* 本集團之合營企業。

## 管理層討論及分析

- (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。

## 管理層討論及分析

- (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、洮河路南側一塊土地，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。



## 管理層討論及分析

### 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)	截至六月三十日止六個月 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	<b>75.83</b>	80.05
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	<b>36.17</b>	45.37
天津自貿區 天津港片區	(c)	45,000	-	-	-
		<u>98,000</u>	<u>53,000</u>		

- (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。

## 管理層討論及分析

- (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，總投資約人民幣5.9億元。

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。

## 管理層討論及分析

### 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)	截至六月三十日止六個月 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。

## 管理層討論及分析

- (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。

## 管理層討論及分析

### 4) 一帶一路

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。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，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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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布局，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。

## 管理層討論及分析

### 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 %
<b>高端和現代化普通倉庫業務</b>						
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)	
	<b>94,351</b>	<b>92.12</b>	93,165	91.23	1,186	0.89
<b>冷鏈物流倉庫及貿易</b>						
天津	17,100		14,105		2,995	
青島	941		1,195		(254)	
北京	5,810		-		5,810	
	<b>23,851</b>	<b>36.18</b>	15,300	43.80	8,551	(7.62)
<b>專門批發市場</b>						
衢州通成	11,376	58.16	9,078	46.97	2,298	11.19
<b>工業地產</b>						
浙江	10,998		9,028		1,970	
江蘇	891		-		891	
	<b>11,889</b>	<b>93.73</b>	9,028	81.92	2,861	11.81
<b>商業地產</b>						
廣州	20,456		22,858		(2,402)	
北京	44,520		49,439		(4,919)	
	<b>64,976</b>	<b>62.28</b>	72,297	61.22	(7,321)	1.06
本集團	<b>206,443</b>	<b>74.69</b>	198,868	74.22	7,575	0.47



## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 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  
主席  
錢旭

香港，二零一九年八月三十日

## 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	<b>206,443</b>	198,868
銷售及服務成本		<b>(52,253)</b>	(51,264)
毛利		<b>154,190</b>	147,604
投資物業公平值變動淨額		<b>136,591</b>	-
其他收入及收益淨額	4	<b>68,290</b>	63,282
銷售及分銷開支		<b>(7,818)</b>	(7,327)
行政開支		<b>(112,370)</b>	(103,655)
其他開支		<b>(5,623)</b>	(5,987)
財務費用	5	<b>(242,203)</b>	(208,872)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營企業		<b>99,995</b>	(71)
聯營公司		<b>(27,185)</b>	(9,802)
除稅前溢利／(虧損)	6	<b>63,867</b>	(124,828)
所得稅	7	<b>(63,507)</b>	(11,542)
期內溢利／(虧損)		<b>360</b>	(136,370)
由以下人士應佔：			
本公司股東		<b>(80,592)</b>	(158,553)
非控股權益		<b>80,952</b>	22,183
		<b>360</b>	(136,370)
本公司股東應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	<b>(1.16)港仙</b>	(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)	360	(136,370)
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	6,812	(4,804)
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(6,565)	(137,562)
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	(2,182)	(109)
將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(4,117)	(21,529)
期內除零所得稅後其他全面虧損	(10,682)	(159,091)
期內全面虧損總額	(10,322)	(295,461)
由以下人士應佔：		
本公司股東	(88,229)	(295,932)
非控股權益	77,907	471
	(10,322)	(295,461)



## 簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

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

## 簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	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
<b>流動負債</b>			
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		4,754,236	2,818,004
流動負債淨額		(3,079,229)	(672,014)
資產總值減流動負債		13,514,349	15,503,417
<b>非流動負債</b>			
應付聯營公司款項		194,676	–
應付其他關聯方款項		452,742	451,948
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		6,953,303	8,933,187
資產淨值		6,561,046	6,570,230
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	13	696,933	696,933
儲備		3,145,416	3,233,645
非控股權益		3,842,349	3,930,578
		2,718,697	2,639,652
權益總額		6,561,046	6,570,230

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔											非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	繳入盈餘	購股權儲備	資本及其他儲備	金融資產重估儲備	界定福利計劃儲備	匯兌波動儲備	中國法定儲備	保留溢利	合計		
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	180,715	(62,281)	(107,495)	(5,828)	(567,139)	9,238	1,657,010	3,930,578	2,639,652	6,570,230
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,592)	(80,592)	80,952	360
期內其他全面收益/(虧損)：													
- 換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(9,114)	-	-	(9,114)	(2,380)	(11,494)
- 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，扣除零所得稅影響	-	-	-	-	-	(1,935)	-	-	-	-	(1,935)	-	(1,935)
- 分佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,218)	-	-	(1,218)	(665)	(1,883)
- 分佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	(363)	(1,819)	-	6,812	-	-	4,630	-	4,630
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(363)	(3,754)	-	(3,520)	-	(80,592)	(88,229)	77,907	(10,322)
附屬公司非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,138	1,138
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	1,890	(1,890)	-	-	-
於二零一九年六月三十日	696,933	1,762,147*	367,278*	180,715*	(62,644)*	(111,249)*	(5,828)*	(570,659)*	11,128*	1,574,528*	3,842,349	2,718,697	6,561,046
於二零一八年一月一日	685,260	1,730,046	367,278	180,715	(17,399)	(81,738)	(2,675)	(142,654)	3,004	1,697,486	4,419,323	2,373,316	6,792,639
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(158,553)	(158,553)	22,183	(136,370)
期內其他全面收益/(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，扣除零所得稅影響	-	-	-	-	-	(21,420)	-	-	-	-	(21,420)	-	(21,420)
- 換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(102,800)	-	-	(102,800)	(17,347)	(120,147)
- 分佔一間合營企業其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(8,246)	-	-	(8,246)	(4,365)	(12,611)
- 分佔一間聯營公司其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	2,372	(2,481)	-	(4,804)	-	-	(4,913)	-	(4,913)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	2,372	(23,901)	-	(115,850)	-	(158,553)	(295,932)	471	(295,461)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	4,177	(4,177)	-	-	-
視作出售附屬公司(並無喪失控制權)	-	-	-	-	3,111	-	-	-	-	-	3,111	236,204	239,315
重新分類	-	-	-	-	-	8,120	-	-	-	(8,138)	(18)	-	(18)
於二零一八年六月三十日	685,260	1,730,046	367,278	180,715	(11,916)	(97,519)	(2,675)	(258,504)	7,181	1,526,618	4,126,484	2,609,991	6,736,475

\* 此等儲備賬包括於二零一九年六月三十日簡明綜合財務狀況表之綜合儲備港幣3,145,416,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：港幣3,233,645,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

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
<b>經營活動之現金流量</b>		
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>19,965</b>	(46,699)
<b>投資活動之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	<b>(1,061)</b>	(3,324)
收購投資物業	<b>(322,237)</b>	(343,561)
已收政府補助	<b>34,665</b>	58,236
於合營企業之投資	<b>(245,398)</b>	(91,896)
於一間聯營公司之投資	<b>(80,597)</b>	(124,357)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	–	212
就收購附屬公司已付之按金退款	–	91,296
墊付予一間合營企業	<b>(28,888)</b>	–
一間合營企業償還貸款	<b>294,653</b>	–
出售附屬公司所收按金	–	351,000
已收利息	<b>8,538</b>	12,255
收購時於三個月後到期之定期存款減少/(增加)	<b>74,974</b>	(64,361)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(265,351)</b>	(114,500)
<b>融資活動之現金流量</b>		
一間附屬公司非控股權益持有人出資	<b>1,138</b>	–
新造貸款	<b>782,578</b>	253,702
償還貸款	<b>(300,368)</b>	(101,867)
已收部分出售附屬公司的按金	–	61,510
其他關聯人士墊款淨額	–	15,231
來自一間聯營公司之墊款	<b>197,774</b>	–
已付利息	<b>(225,306)</b>	(150,643)
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>	<b>455,816</b>	77,933

## 簡明綜合現金流量表

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
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>210,430</b>	(83,266)
於期初之現金及現金等價物	<b>1,077,328</b>	1,458,523
匯率變動之影響淨額	<b>(3,863)</b>	(7,767)
於期末之現金及現金等價物	<b>1,283,895</b>	1,367,490
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	<b>1,283,577</b>	1,617,713
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款	<b>42,421</b>	31,680
減：收購時於三個月後到期之定期存款	<b>(42,103)</b>	(281,903)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物	<b>1,283,895</b>	1,367,490

## 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17)。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。

## 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

### 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。

## 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

### 2. 會計政策變動(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

##### (a) (續)

##### 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。



## 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

### 2. 會計政策變動(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(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。

## 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

### 3. 經營分部資料(續)

	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	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	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	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	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
<b>分部收入：</b>										
向外部客戶銷售	64,976	72,297	129,578	117,543	11,889	9,028	-	-	206,443	198,868
投資物業公平值收益淨額	(7,710)	-	67,554	-	76,747	-	-	-	136,591	-
<b>對賬：</b>										
一項衍生工具的公平值收益									4,693	-
銀行利息收入									8,538	12,255
其他利息收入									3,606	20,185
匯兌差額淨額									2,984	-
其他未分配收益									48,469	30,842
收入、其他收入及收益淨額									411,324	262,150
<b>分部業績：</b>										
本集團	149	10,165	148,839	39,754	75,531	(2,394)	(704)	(2,499)	223,815	45,026
分佔溢利/(虧損)：										
合營企業	-	-	99,995	(71)	-	-	-	-	99,995	(71)
聯營公司	(10,825)	(2,277)	41	-	-	-	(16,401)	(7,525)	(27,185)	(9,802)
									296,625	35,153
<b>對賬：</b>										
一項衍生工具的公平值收益									4,693	-
銀行利息收入									8,538	12,255
其他利息收入									3,606	20,185
匯兌差額淨額									2,984	(4,969)
其他未分配收益									48,469	30,842
公司及其他未分配開支									(58,845)	(9,422)
財務費用									(242,203)	(208,872)
除稅前溢利/(虧損)									63,867	(124,828)

## 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

### 3. 經營分部資料(續)

	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	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	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	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	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	3,098,661	3,133,858	7,721,097	7,374,759	1,570,352	1,212,537	4,392,994	4,399,577	16,783,104	16,120,731
對賬：										
企業及其他未分配資產									1,485,481	2,200,690
總資產									18,268,585	18,321,421
分部負債	(411,928)	(401,321)	(197,837)	(921,880)	(180,584)	(111,765)	(2,391)	(2,430)	(792,740)	(1,437,396)
對賬：										
企業及其他未分配負債									(10,914,799)	(10,313,795)
總負債									(11,707,539)	(11,751,191)

#### 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
	16,342,364	15,656,231

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。

## 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

### 3. 經營分部資料(續)

#### 有關主要客戶之資料

於截至二零一九年六月三十日止六個月及截至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
<b>收入</b>		
租金收入總額	126,681	132,665
物業管理服務收入	10,633	6,595
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	—
	<b>206,443</b>	198,868
<b>其他收入</b>		
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
	<b>60,613</b>	63,282
<b>收益淨額</b>		
一項衍生金融工具的公平值收益	4,693	—
匯兌差額淨額	2,984	—
	<b>7,677</b>	—
其他收入及收益淨額	<b>68,290</b>	63,282

## 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

### 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	<b>87,385</b>	72,011
擔保債券利息	<b>154,818</b>	136,861
	<b>242,203</b>	208,872

### 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	<b>10,750</b>	26,665
酒店業務成本	<b>23,392</b>	24,599
所提供服務成本	<b>12,348</b>	–
已售商品成本	<b>5,763</b>	–
折舊*	<b>23,618</b>	19,651
預付土地租金攤銷	–	971
使用權資產攤銷	<b>1,475</b>	–
匯兌差額淨額	<b>(2,984)</b>	4,969

\* 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。

## 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

### 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)
	<b>63,507</b>	11,542

### 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止六個月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。

## 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

### 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
	<b>15,682</b>	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
	<b>9,054</b>	9,553

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。

## 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

### 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	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
6,969,331,680股每股面值港幣0.10元之普通股	<b>696,933</b>	696,933

### 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	<b>119,427</b>	119,501
於一間合營企業注資	<b>3,900</b>	3,900
興建物流設施	<b>542,337</b>	192,363
購買土地	<b>229,164</b>	229,164
資本承擔總額	<b>894,828</b>	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)。



## 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

### 15. 關聯人士披露

(a) 期內，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：

	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
已收或應收一間合營企業之利息收入(扣除預扣稅)	(i)	<b>3,606</b>	9,960
已收一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	<b>518</b>	–
已收多間附屬公司之非控股權益持有人的租金收入	(iii)	–	1,002
已付或應付一間同系附屬公司之租金開支	(iv)	<b>447</b>	523
已付一名酒店經理之主要管理人員服務費	(v)	<b>1,849</b>	2,033
已付或應付非控股權益持有人的附屬公司之管理費	(vi)	–	3,282

(i) 利息收入乃按相互協定之利率就墊付予一間合營企業之銀行信託貸款收取。

(ii) 根據本公司與北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」)於二零一五年六月二十九日訂立的存款服務總協議(「存款協議」)，本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。北控集團財務為北京北控集團之非全資附屬公司，乃北京北控集團透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資之平台。

存款協議之年期將於存款協議日期開始，並持續至二零一九年十二月三十一日(包括該日)為止。於存款協議年內，本集團於北控集團財務存放之每日存款總結餘(包括其任何應計利息)將不超過港幣650,000,000元。有關存款協議之更多詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十八日之公佈。

截至二零一九年六月三十日，本集團於北控集團財務存放之存款達港幣266,616,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣236,970,000元)。

(iii) 租金收入乃關於本集團向非控股權益持有人的附屬公司出租辦公室及倉庫，以供其進行業務活動。有關金額乃經參考訂立租金協議時的當前市場租金釐定。

## 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

### 15. 關聯人士披露(續)

#### (a) (續)

- (iv) 租金開支乃關於向一間同系附屬公司租賃位於北京之辦公室。該等租金開支乃參照於租賃協議訂立時之當前市場租金釐定。
- (v) 管理費乃就一間酒店管理公司為本集團之酒店業務提供管理及行政服務支付。該等管理費乃根據本集團一間全資附屬公司與該酒店管理公司於一九八八年六月十四日、一九九一年五月三十一日、二零零三年七月二十日及二零零五年八月十八日簽署之協議條款收取。
- (vi) 管理費乃參照於物業管理協議訂立時大小、位置及設施可資比較之物業之物業管理市場費率釐定。

#### (b) 與中國大陸其他國有企業之交易

本公司乃一間中國政府之國有企業，受北京市人民政府國有資產監督管理委員會控制及中國政府最終控制。本集團在由中國政府透過不同部門、機關或其他組織直接或間接擁有及／或控制之企業(統稱「其他國有企業」)主導之經濟環境下經營。期內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於銀行借款及存款以及公用事業開支。董事認為，與其他國有企業進行之交易乃本集團日常業務過程中之活動，而本集團之交易並無因為本集團與其他國有企業最終由中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。經周詳考慮該等關係之本質後，董事認為該等交易無論個別或共同概非須於財務報表另行披露之重大關連人士交易。

#### (c) 本集團主要管理人員補償：

	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
短期僱員福利	9,129	9,205
退休金計劃供款	827	301
向主要管理人員支付之補償總額	9,956	9,506

## 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

### 16. 金融工具之公平值

金融資產及負債之公平值按有關工具可於自願交易方在現時交易(不包括強制或清算出售)中成交之金額計算。本集團之企業融資團隊在財務總監帶領下，負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。估值經由高級管理層審閱及批准。

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債主要因距離到期時間短，其公平值與其賬面金額相若，故並無披露該等金融工具之公平值。

下表載列本集團並非以公平值於財務報表列賬之金融工具之賬面金額與公平值之比較。該等金融工具之公平值乃透過按當前利率折現預期未來現金流量計算，而本集團本身之金融負債不履約風險經評估屬輕微。

	賬面金額		公平值	
	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	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
非流動金融負債：				
應付聯營公司款項	194,676	-	181,438	-
應付其他關聯人士款項	452,742	451,948	421,956	421,216
銀行借款	2,606,278	2,394,701	2,499,967	2,331,533
擔保債券	1,933,784	4,246,036	1,899,184	4,209,556
	<b>5,187,480</b>	7,092,685	<b>5,002,545</b>	6,962,305

### 17. 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。

### 18. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料經董事會於二零一九年八月三十日批准並授權刊發。

## 須予披露資料

### 董事於合約及重大合約的權益

於期內及期末概無存續本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

截至二零一九年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司所存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事名稱	普通股數目					總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2)
	個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益			
遇魯寧先生	9,690,000	0	0	0	9,690,000	0.139%	
吳健南先生	98,445,200	9,729,000	42,491,800	0	150,666,000	2.162%	

(附註1)

附註：

- 於二零一九年六月三十日，42,491,800股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「股份」)由Jade Investment Limited持有，Jade Investment Limited由吳健南先生及吳健南先生之配偶實益擁有。
- 有關百分比指有關股分數目所佔本公司於二零一九年六月三十日已發行股份總數6,969,331,680股股份之比例。

## 須予披露資料

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益(續)

於本公司相關股份之好倉：

董事及最高行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中已登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則或證券及期貨條例已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，除非另行被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人之利益與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員(包括執行董事)及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

現時根據計劃獲准授出之未獲行使購股權之最高數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司於授予任何一名人士之購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期(必須為交易日)本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。本公司營辦計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 須予披露資料

### 購股權計劃(續)

下表披露本公司尚未行使之購股權於截至二零一九年六月三十日止六個月之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一九年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零一九年 六月三十日			
<b>董事：</b>							
錢旭先生	6,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	40,000,000	-	-	-			
李書平先生	1,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	2,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-			
趙建鎖先生	1,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	3,200,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	4,700,000	-	-	-			
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	6,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	3,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	28,000,000	-	-	-			
董麒麟先生	3,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	3,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	19,300,000	-	-	-			
李長鋒先生	2,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	3,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	18,800,000	-	-	-			

## 須予披露資料

### 購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一九年 六月三十日	購股權授出日期	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一九年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷				
鄭靜富先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	11,500,000	-	-	-	11,500,000			
馮魯寧先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	22,000,000	-	-	-	22,000,000			
洪任毅先生	4,000,000	-	-	-	4,000,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	8,000,000	-	-	-	8,000,000			
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	8,337,700	-	-	-	8,337,700			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	-	6,500,000			
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	-	6,500,000			

## 須予披露資料

### 購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一九年 六月三十日	購股權授出日期	購股權行使期間	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零一九年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於年內註銷				
宋立水先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
其他僱員及 顧問合共：	140,500,000	-	-	-	140,500,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日	0.465
	243,375,400	-	-	-	243,375,400	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日	0.410
	117,400,000	-	-	-	117,400,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日	0.574
	147,200,000	-	-	-	147,200,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日	0.940
	24,000,000	-	-	-	24,000,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日	0.750
	55,000,000	-	-	-	55,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	0.720
	727,475,400	-	-	-	727,475,400			
	906,113,100	-	-	-	906,113,100			

附註：

- 購股權概無歸屬期，行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。
- 除上文所披露者外，於年內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

### 董事購買股份或債券之權利

除於「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益」及「購股權計劃」各段所披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

截至二零一九年六月三十日，就董事或最高行政人員所知，下列各方(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：



## 須予披露資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、身份及權益性質		所持相關股份數目、身份及權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	22.35%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,505,010,407	1,557,792,500	-	-	4,062,802,907	58.30%
北京北控置業集團有限公司	(c)	-	4,062,802,907	-	-	4,062,802,907	58.30%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.24%
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,637,420,560	-	-	4,637,420,560	66.54%
Thular Limited	(g)	327,196,000	-	-	-	327,196,000	4.69%
嘉里控股有限公司	(g)	-	327,196,000	-	-	327,196,000	4.69%
Kerry Group Limited	(g)	-	327,196,000	-	-	327,196,000	4.69%

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有 1,557,792,500 股股份。
- (b) 北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)(i) 持有 2,505,010,407 股股份；及(ii) 因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之 1,557,792,500 股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業香港為北京北控置業之全資附屬公司。北京北控置業被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination Holdings Limited(「Illumination」)持有 87,451,458 股股份。
- (e) 京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」)(i) 持有 487,166,195 股股份；及(ii) 因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之 87,451,458 股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。
- (f) 北京北控置業及京泰實業為北控集團之全資附屬公司。北控集團被視為於北京北控置業及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。
- (g) Thular Limited(「Thular」)為 327,196,000 股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)全資擁有，而嘉里控股則由 Kerry Group Limited(「KGL」)全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於Thular所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無人士於本公司股份或相關股份中已登記須根據證券及期貨條例第 336 條記錄之權益或淡倉。

## 須予披露資料

### 上市規則第13.51B(1)條規定之董事資料變動

董事履歷詳情載於本公司網站。

自本公司二零一八年年報日期起至本中期報告日期為止，董事履歷詳情概無其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 控股股東之特定履約責任

於本報告日期，根據上市規則第13.18及13.21條，載有要求控股股東履行特定責任之契諾之協議(「該(等)協議」)構成披露責任，詳情如下：

該(等)協議日期	該(等)協議性質	總額	期限	最後到期日	特定履約責任
二零一七年三月二日	發行債券之認購協議	300,000,000美元	三年	二零二零年三月	附註1
二零一七年十二月十一日	與一間銀行之有期貸款融資	200,000,000美元	三年	二零二零年十二月	附註1
二零一八年六月七日	與一間銀行之循環貸款融資	港幣200,000,000元	每次提取最長三個月	-	附註1
二零一八年八月十日	發行債券之認購協議	250,000,000美元	兩年	二零二零年八月	附註1
二零一九年二月二十一日	與一間銀行之循環貸款融資	港幣350,000,000元	一年	二零二零年二月	附註1
二零一九年六月十三日	與一間銀行之有期貸款融資	港幣181,900,000元 6,480,000美元	三年	二零二二年六月	附註1
二零一九年七月二十四日	與一間銀行之不可撤回信貸函件及信託收據貸款有關之未承諾融資	10,000,000美元	一年	二零二零年七月	附註1

附註：

1. 本公司向銀行承諾，借方(為本公司之附屬公司)將促使北控集團繼續直接或間接實益擁有本公司全部已發行股本最少40%。倘借方未能履行或遵守此承諾，則銀行有權向本公司發出書面通知要求於銀行指定之時限內補救。倘本公司並無補救有關缺失並使銀行滿意，則銀行有權(a)宣佈該(等)協議項下之貸款、應計利息及所有其他應付款項即時到期應付；及(b)宣佈貸款融資終止，銀行根據貸款融資作出任何墊款之責任隨後亦即時終止。

### 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六個月，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，於本報告日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

## 企業管治報告

### 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。