



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

中期報告
2020

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	42
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
張旭東先生(總裁)(於二零二零年八月十七日獲委任)
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
吳健南先生
李書平先生(於二零二零年一月六日辭任)

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

蕭健偉先生(主席)(於二零二零年八月十七日獲委任)
張旭東先生(於二零二零年八月十七日獲委任)
董麒麟先生
李長鋒先生
鄭靜富先生
錢旭先生(於二零二零年八月十七日辭任)

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

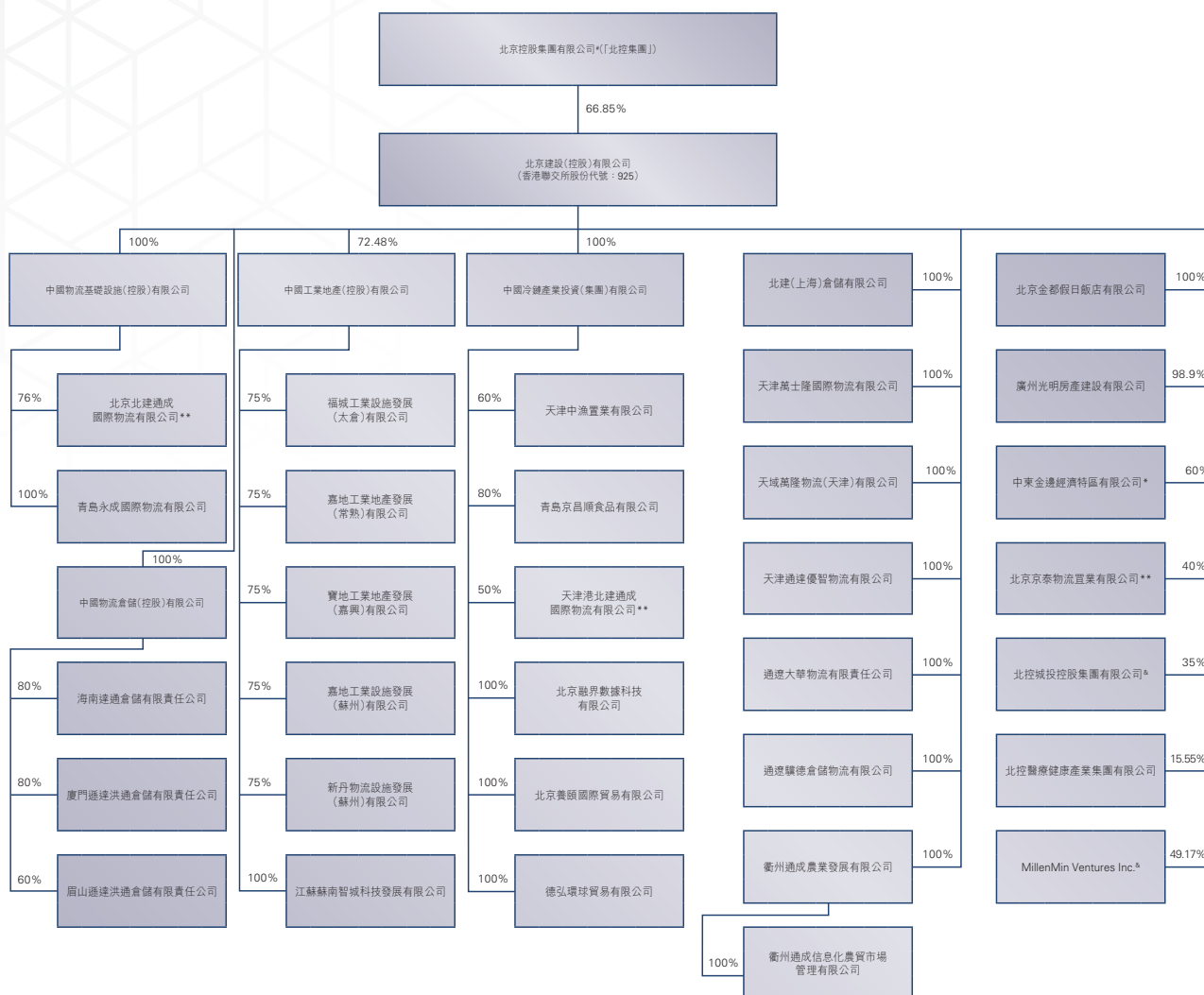
www.bphl.com.hk

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

於二零二零年八月三十一日



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66.85%

* 僅供識別

** 合營企業

& 聯營公司

管理層討論及分析

於截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年期間」)，本集團所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約為港幣137,040,000元，對比截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年期間」)本公司股東應佔綜合虧損約港幣80,590,000元，虧損增加約港幣56,450,000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開發商，並專注於物流地產、工業地產、冷鏈地產和土地開發業務。作為開發商，我們的利潤主要來自售出項目所得利潤。

本集團的業務發展模型分為四個階段，分別是：融資 — 投資 — 培育和出售。因前期投入較大，且投資本金多源自貸款，因此高負債率是必然現象。

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。本集團已於二零一九年對部分物流資產的售出進行了深入探索和嘗試，計劃於二零二一年持續售出部分物流資產和工業地產資產，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	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
北京通州區 ^A	(a)	627,271	233,050	100	100
上海浦東區 [#]	(b)	211,555	211,555	62.14	81.00
天津(天津自貿區 天津機場區) [#]	(c)	58,617	58,617	92.81	95.59
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)	92,466	92,466	100	100
眉山東坡區	(f)	97,809	97,809	57.05	88.83
海南澄邁區	(g)	48,702	48,702	99.07	94.33
通遼科爾沁區	(h)	31,113	31,113	51.34	55.50
江蘇太倉市	(i)	139,201	—	—*	—*
青島膠州市	(j)	145,170	—	—*	—*
		<u>1,467,987</u>	<u>789,395</u>		

^A 本集團之合營企業。

[#] 本集團有意將此等項目出售，因此項目於二零二零年六月三十日已分類為持作銷售。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日及二零一九年十月二十九日之公告。

* 在建工程

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、三標段於二零二零年六月底均已完成竣工驗收，其總可出租面積共79,044平方米，其中，二標段將於下半年交付客戶使用，三標段根據北京市國資委(京國資發【2018】21號)文件的精神，採用公開招標合作經營方的方式，中標方為：雲采供應鏈管理(北京)有限公司。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，現已完成鋼結構安裝施工。預計開發商業面積地上及地下共計125,936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。項目全部建成後，可出租面積共約627,271平方米。鑒於北京內現代化倉庫短缺，本集團相信第四及第五期亦將於落成後短期內實現滿租。
- (b) 二零二零年上半年新冠疫情蔓延全球，國際貿易受到巨大衝擊，加之中美貿易戰的持續反復，及國際航運業已開始徵收低硫燃油附加費，均對上海公司租戶群體所處的國際貿易、航運、物流業造成極大負面影響。此外全國範圍內功能性更為豐富的自貿區不斷擴圍和上海臨港自貿新片區的成立，給上海公司招商工作上帶來很大挑戰。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。經過不懈努力，截至二零二零六月末出租率由年初的60.00%提升至70.58%。
- (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」)截至二零二零年期間之出租率也達到92.81%。

管理層討論及分析

- (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庫房及兩座配套用房，可出租面積合共92,466平方米，庫房租予中國一家大型電子商貿企業，配套房租予當地一家實業公司，並自二零一八年五月起至二零二零年六月實現並維持滿租狀態。
- (f) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。由於周邊競爭較為激烈，二零二零年上半年該項目平均出租率受到影響，約57.05%。
- (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。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，二零二零年上半年平均出租率為99.07%。
- (h) 本集團通遼項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，交通便利，周邊商業設施成熟完備。除保持原有庫房出租業務繼續經營外，由於場地位置優越，本集團正積極與有合作意向夥伴探討將地塊發展為住宅樓宇的可能性。
- (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139,201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末動工，預期將於二零二零年九月完工。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及即將投入運營的膠州機場，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155,400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。項目已於二零一九年十月開工，預計於二零二一年末完工。

管理層討論及分析

(2) 冷鏈發展

本集團之另一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施，並以此為基礎藉自主開發網上交易平台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交易全程一體化服務為主。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，已開展國際貿易服務、冷鏈倉儲服務和凍品電子商業系統開發。其戰略目標是要建立中國最好的冷鏈行業綜合服務平台，充份利用數字化科技手段為客戶節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨物、信息、資金實施全面管控，消除金融機構的融資風險。

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	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	83.52	75.83
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	53.83	36.17
天津自貿區天津港片區	(c)	45,000	—	—*	—*
		<u>128,000</u>	<u>53,000</u>		

* 在建工程

- (a) 天津中新生態城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，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為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，預計二零二二年建成投產。投產後天津冷鏈存儲量將達到7.5萬噸，將形成集冷鏈倉儲、初加工、交易展示、冷鏈運輸服務為一體的綜合集散中心。截至二零二零年六月，一期冷凍庫存儲量持續保持滿倉狀態，但低溫冷藏庫因市場需求偏低，未能達到滿倉狀態，因此冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為83.52%，客戶總量達549家。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。

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，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。二零二零年第一季度受新冠疫情影響，導致部分客戶存儲貨品推遲及流失；二季度大力招商，引進三家凍品貿易客戶，倉儲率穩步攀升。截至二零二零年六月，倉儲出租率已達61.99%。青島京昌順二期項目(即技術改造項目)，規劃建造一座肉類及水產加工車間，集倉儲、加工、配送於一體，向城市配送庫轉型，將單一業務收入模型改為多種收入模型，以期實現資產價值最大化的目的，目前已就此定位開展深度市場調研及可研分析。
- (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%)。規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約5.9億元人民幣。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體占地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫，建成後將成為目前天津港區域內最大的冷庫群。截至二零二零年六月，項目已完成24萬方的土方工程、樁基工程480根、完成場地硬化3,000平方米，目前工程進展情況順利。

在冷鏈業務整體發展方面，於二零二零年上半年實現營業額約人民幣198,367,000元。線上服務和交易平臺——凍品交易港(www.cciinet.cn)，V1.0商用版本的改版工作已基本完成，成功實現了系統框架的前後端分離，實現線上註冊、交易、支付一體化。同時還完成了線上平臺安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。與此同時我們與禦海國際達成全面的戰略合作關係，利用其海外供應商資源和大陸配送網路與銷售管道拓展凍品交易港業務；與飛貓雲車物流和上海廣齊冷鏈在區域性冷鏈配送業務達成意向合作；與分眾傳媒在凍品商戶廣告領域達成合作意向。同時在冷鏈產業鏈條的各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。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。基本上已形成沿海港口倉儲網絡的搭建。協力廠商冷鏈物流服務已接通京東冷鏈和順豐冷鏈服務、後續將接通德迅等海外物流服務。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支持的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

本集團將竭力發展及促進冷鏈業務，集中開發網上交易平台，在華北、華東、華南及華中發展加工及分銷中心全產業鏈作為支援資產。

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	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
江蘇太倉市	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市	(b)	61,449	61,449	68.44	—*
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	15.25	10.00
江蘇常熟市	(d)	169,687	169,687	41.83	6.00
江蘇常州市	(e)	489,340	—	—*	—*
		876,604	387,264		

* 在建工程

- (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，項目總建築面積 65,540 平方米，已於二零二零年四月完工，正在積極開展招商工作，二零二零年上半年期間之平均出租率為 68.44%。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94,455平方米二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二零年上半年期間之平均出租率為15.25%。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，二零二零年上半年期間之平均出租率為41.83%，截至二零二零年六月份的出租率為47.00%。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477,579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，約於二零二二年三月完工；第二期預計二零二零年三季度動工，約於二零二二年二季度完工，其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用 + 智慧製造 + 智慧產品」，打造互聯網 + 產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，蘇南智城已引入一家互聯網 + 產業高新技術企業 — 常州網博視界科技股份有限公司，與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

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，本集團已在籌劃透過減少倚賴重資產投資對其工業地產分部進行轉型。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、招商和出售方面提供管理服務，使業務和收入俱得以多元化發展。同時，為符合本集團專業地產開發商定位，現有項目在開發成熟後，亦會尋求出售機會，在合理價位售出，實現創利、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。我們正主動引入戰略合作夥伴，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。截至二零二零年六月三十日，市場可出租面積162,742平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區，二零二零年上半年期間自有面積之平均出租率約為54.91%，上年同期為49.01%，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。二零二零年上半年期間自有面積之平均出租率約為83.90%。
- (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。但由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對集團的利潤貢獻始終有限，因此金都假日飯店已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店已停止營運及進入裝修改造期。根據委託經營合同，預期於二零二一年第四季完成裝修後，集團可從中取得淨利潤得以大幅提高。

- (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。二零一九年，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集中在大灣區以產城融合片區開發與都市圈城市更新為核心的業務佈局，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

二零二零年初突如其來的新冠肺炎疫情在全球肆虐，對經濟產生持續的負影響，未來外部環境可能更加複雜嚴峻，不確定性和挑戰更多，但從中國自身看，疫情對中國經濟的影響程度在可承受範圍內，而且復工復產後增長速度強勁，中國經濟長期向好的基本面沒有改變。目前，隨著各地區各部門出臺一系列政策措施，全國復工復產加快推進，經濟發展按下「重啟鍵」，將逐步走出疫情「陰霾」。

伴隨城市發展及國家整體調控，國內主要城市核心位置的物流用地已經變得稀缺，而倉儲需求將有所增長，行業後期走勢較為樂觀。因此，從長遠來看，本集團優質的物流地產項目在土地和資產增值上有巨大的空間。國內工業地產還處在初級發展階段，屬於朝陽產業，而國家的產業結構轉型、升級、調整，尤其是長三角區域一體化發展戰略要求的科技革命和產業變革，都會為本集團工業地產項目的發展帶來利好。在冷鏈產業方面，企業之間網上交易(B2B)尚未進入高速增長期，尤其是凍品行業B2B受限於融資和物流等因素發展緩慢。本集團以「凍品交易港」為核心的中冷凍品產業綜合服務平臺適時推出，將滿足凍品行業客戶對線上交易和融資的需求，降低交易成本，提升交易效率，為行業規模化發展和科技化發展提供解決方案。平臺的發展必將形成一個凍品產業上下游聚集的良性生態圈，改變行業格局，生產商、貿易商、服務商共用資源實現共贏。

作為專業地產開發商，本集團開發並培育優質項目，最終通過售出實現項目整體盈利，完成「融投管退」一個完整的投資週期。在二零一九年積極探索資產退出路徑並全力推動落實的基礎上，今年已啟動部分物流資產及工業地產的資產出售工作，實現資金的良好回流，降低債務，並用於拓展新項目，實現本集團高品質、可持續的發展。雖然第一週期發展的時間較長，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，本集團的發展週期會逐步加快，實現可持續利潤，並進一步擴大在物流地產、工業地產、冷鏈和一級土地開發的參與，相信定能為股東帶來滿意的回報。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利率分析

二零二零年期間之收入(扣除增值稅及政府附加費)約為港幣375,260,000元,較二零一九年期間約港幣206,440,000元增加約港幣168,820,000元(或81.78%)。二零二零年期間之毛利約為港幣138,110,000元,較二零一九年期間約港幣154,190,000元減少約港幣16,080,000元(或10.43%)。

本集團資產之收入(扣除增值稅及政府附加費)貢獻包括:

資產名稱	二零二零年		二零一九年		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	32,555		45,806		(13,251)	
天津	15,509		16,980		(1,471)	
廈門	14,705		14,748		(43)	
眉山	4,462		7,206		(2,744)	
海南	9,170		8,900		270	
通遼	1,050		711		339	
	77,451	92.13	94,351	92.12	(16,900)	0.01
冷鏈物流倉庫						
天津	25,445		17,100		8,345	
青島	1,534		941		593	
	26,979	69.86	18,041	47.57	8,938	22.29
貿易						
香港	26,129		-		26,129	
北京	192,710		5,810		186,900	
	218,839	0.84	5,810	0.81	213,029	0.03
專門批發市場						
衢州通成	11,803	72.24	11,376	58.16	427	14.08
工業地產						
江蘇太倉市	11,052		10,998		54	
江蘇蘇州市	985		-		985	
浙江嘉興市	2,420		891		1,529	
江蘇常熟市	10,431		-		10,431	
	24,888	93.45	11,889	93.73	12,999	(0.28)
商業地產						
廣州	15,302		20,456		(5,154)	
北京	-		44,520		(44,520)	
	15,302	93.37	64,976	62.28	(49,674)	31.09
本集團	375,262	36.80	206,443	74.69	168,819	(37.89)

管理層討論及分析

高端和現代化普通倉庫

二零二零年期間，高端及現代普通倉庫收入約為港幣77,450,000元，較二零一九年期間約港幣94,350,000元減少約港幣16,900,000元或17.91%。減少主要是由於COVID-19對上海倉庫造成的影響所致。毛利率於二零二零年期間維持於約92.13%。

冷鏈物流倉庫

二零二零年期間，冷鏈物流倉庫收入約為港幣26,980,000元，較二零一九年期間約港幣18,040,000元增加約港幣8,940,000元或49.56%。增加主要是由於存貨周轉率上升，進而使增值服務收入增加。

貿易業務

二零二零年期間，貿易業務收入約為港幣218,840,000元，較二零一九年期間約港幣5,810,000元增加約港幣213,030,000元或3,666.61%。增加主要歸因於二零一九年期間開展了貿易業務且業務正在擴展所致。

專門批發市場

二零二零年期間，專業批發市場收入約為港幣11,800,000元，較二零一九年期間約港幣11,380,000元增加約港幣420,000元或3.69%。

工業地產

二零二零年期間，工業地產收入約為港幣24,890,000元，較二零一九年期間約港幣11,890,000元增加約港幣13,000,000元或109.34%。增加主要歸因於二零二零年期間兩份江蘇項目完成所致。

商業地產

二零二零年期間，商業地產收入約為港幣15,300,000元，較二零一九年期間約港幣64,980,000元減少約港幣49,680,000元或76.45%。減少主要可歸因(i)因COVID-19影響導致分估來自廣州光明的溢利減少；及(ii)於二零二零年期間金都假日飯店因開展裝修而終止營業所致。毛利率由二零一九年期間約62.28%上升至二零二零年期間約93.37%。

投資物業之公平值變動淨額

二零二零年期間，投資物業的公平值淨收益約為港幣241,300,000元，收益主要來自上海、天津、廈門及太倉的物業的公平值增加。

其他收入及收益淨額

二零二零年期間，其他收入及收益淨額約港幣18,860,000元，較二零一九年期間約港幣68,290,000元減少約港幣49,430,000元(或72.38%)。其他收入及收益淨額減少主要是與政府補助減少有關。

管理層討論及分析

銷售及分銷開支

二零二零年期間，銷售及分銷開支約港幣710,000元，較二零一九年期間約港幣7,820,000元減少約港幣7,110,000元(或90.92%)。

行政開支

二零二零年期間，行政開支約為港幣100,610,000元，較二零一九年期間約港幣112,370,000元減少約港幣11,760,000元或10.47%。行政開支減少主要為二零一九年期間涉及工業地產業務及冷鏈倉庫業務擴展的費用。

其他開支

二零二零年期間，其他開支約港幣6,210,000元，較二零一九年期間約港幣5,620,000元增加約港幣590,000元(或10.50%)。

財務費用

二零二零年期間，財務費用約為港幣312,710,000元，較二零一九年期間約港幣242,200,000元增加約港幣70,510,000元或29.11%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款的利息約港幣98,830,000元(二零一九年期間：約港幣87,380,000元)；及(ii)美元擔保債券的利息約港幣213,880,000港元(二零一九年期間：約港幣154,820,000元)。財務成本增加主要是與美元擔保債券的利息增加港幣59,060,000元有關，因為(i)於二零二零年二月發行600,000,000美元利率為5.95%的擔保債券及(ii)於二零二零年三月償還300,000,000美元利率為4.375%的擔保債券。

分佔合營企業之溢利

二零二零年期間，分佔合營企業之溢利約港幣52,740,000元，主要由北建通成貢獻。與二零一九年相比，二零二零年分佔合營企業之溢利減少主要與北建通成投資物業的公平值增長下降有關。

分佔聯營公司之虧損

二零二零年期間，應佔聯營公司之虧損份額約港幣22,010,000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

二零二零年期間的所得稅開支包括即期所得稅港幣8,390,000元(二零一九年期間：港幣17,370,000元)。二零二零年期間的遞延稅項開支為港幣76,300,000元(二零一九年期間：港幣46,140,000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771,900,000元，主要是由於以下各項所致：於二零二零年期間(i)用以建造倉庫的港幣198,290,000元；(ii)公平值增加港幣241,300,000元；及(iii)自物業、廠房及設備轉撥北京物業港幣521,170,000元。

管理層討論及分析

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。二零二零年期間並無任何變動。

於合營企業之權益

於合營企業之權益增加約港幣26,280,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)二零二零年期間的溢利份額港幣52,740,000元；(ii)向天津港北建通成國際物流有限公司注資港幣10,970,000元；及(iii)二零二零年期間的匯兌儲備份額港幣24,130,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司的權益減少約港幣36,920,000元，主要由於(i)二零二零年期間分佔虧損港幣22,010,000元；及(ii)二零二零年期間分佔匯兌儲備港幣6,360,000元之淨影響所致。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資增加約港幣5,880,000元，原因是(i)CAQ於二零二零年六月三十日之收市價較去年下跌；及(ii)於二零二零年期間購買Jingsu Videoworks Technology Co., Ltd.之股份的淨影響所致。

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)

現金及現金等價物增加港幣864,640,000元，主要是由於以下各項的淨影響所致：(i)北建通成償還貸款港幣44,130,000元；(ii)提取的銀行貸款淨額港幣661,520,000元；(iii)於二零二零年二月發行600,000,000美元(約港幣4,680,000,000元)擔保債券；(iv)於二零二零年三月償還300,000,000美元(約港幣2,340,000,000元)擔保債券；(v)於二零二零年三月至二零二零年五月期間部分購回36,300,000美元(約港幣283,140,000元)擔保債券；(vi)增加投資物業港幣198,290,000元；及(vii)就行使有關於中國物流集團之權益之認沽期權之結算港幣1,315,720,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)晉穎集團、(ii)卓得集團、(iii)鴻亨集團及合凱以及(iv)富寶環球集團及貿權集團(「出售集團」)之資產及負債。根據規管出售國家控制資產之相關中國法例及規例，出售集團必須透過認可產權交易所進行公開掛牌。截至本報告日期，該項交易尚未完成。因此，於二零二零年六月三十日，出售集團之資產及負債被歸類為持作銷售。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日及二零一九年十月二十九日之公告。

管理層討論及分析

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新加坡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。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣661,520,000元(非即期部分增加港幣779,710,000元,即期部分減少港幣118,190,000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

擔保債券指於二零二零年二月發行及賬面值為600,000,000美元的三年期債券,及於二零一八年八月發行及賬面值為213,700,000美元的兩年期債券。

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日,就會計目的而言,本集團之借款總額約為港幣10,615,280,000元(二零一九年十二月三十一日:約港幣7,936,100,000元),其中包括:(i)約港幣4,321,420,000元來自銀行借款;及(ii)約港幣6,293,860,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他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177.53%(二零一九年十二月三十一日:約133.69%)。

於二零二零年六月三十日,本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,321,420,000元,其中53.83%、16.68%及29.49%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。此等銀行及其他借款中,49.46%須於一年內償還。於二零二零年六月三十日,本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,872,680,000元,其中80.51%、2.15%及17.34%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣4,321,420,000元按浮動利率計息,於二零一八年八月及二零二零年二月發行的美元擔保債券之票息率分別為每年9.00厘及5.95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。於二零二零年六月三十日,本集團之流動比率及速動比率分別為約88.72%及約84.82%(二零一九年十二月三十一日:約43.19%及約40.59%)。於二零二零年六月三十日,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8,742,600,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣6,928,050,000元),較去年增加港幣1,814,550,000元。

或然負債

於二零二零年六月三十日,本集團並無或然負債(二零一九年十二月三十一日:無)。

資本開支

於二零二零年期間,本集團已動用約港幣199,620,000元(二零一九年期間:約港幣414,000,000元)作為資本開支,包括購買物業、廠房及設備、投資物業以及預付土地租金。

管理層討論及分析

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有未履行已訂約資本承擔共約港幣775,280,000元，包括以下承擔：

- 就物流設施及工業廠房承諾的未支付建築成本約人民幣598,240,000元(相當於約港幣656,210,000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115,170,000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。二零二零年期間，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

於二零二零年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,285,440,000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

於二零二零年六月三十日，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二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有合共526名(截至二零一九年六月三十日止六個月：700名)僱員。截至二零二零年期間產生的員工成本總額約港幣45,440,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣60,830,000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，二零二零年八月三十一日

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	375,262	206,443
銷售及服務成本		(237,154)	(52,253)
毛利		138,108	154,190
投資物業公平值變動淨額		241,295	136,591
其他收入及收益淨額	4	18,856	68,290
銷售及分銷開支		(712)	(7,818)
行政開支		(100,610)	(112,370)
其他開支		(6,208)	(5,623)
財務費用	5	(312,713)	(242,203)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營企業		52,742	99,995
聯營公司		(22,011)	(27,185)
除稅前溢利	6	8,747	63,867
所得稅	7	(84,690)	(63,507)
期內溢利／(虧損)		(75,943)	360
由以下人士應佔：			
本公司股東		(137,042)	(80,592)
非控股權益		61,099	80,952
		(75,943)	360
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄	9	(1.97)港仙	(1.16)港仙

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利/(虧損)	(75,943)	360
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	(146,956)	(11,494)
– 分佔以下之其他全面收益/(虧損)：		
合營企業	(24,127)	(1,883)
聯營公司	(6,363)	6,812
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(177,446)	(6,565)
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)	(698)	(1,935)
– 分佔聯營公司之其他全面虧損	(3,229)	(2,182)
將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(3,927)	(4,117)
期內除零所得稅後其他全面虧損	(181,373)	(10,682)
期內全面虧損總額	(257,316)	(10,322)
由以下人士應佔：		
本公司股東	(307,098)	(88,229)
非控股權益	49,782	77,907
	(257,316)	(10,322)

簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		515,971	1,064,352
投資物業	10	6,650,698	5,878,802
使用權資產		79,644	82,193
商譽		123,022	123,022
於合營企業之權益		1,842,430	1,816,152
於聯營公司之權益		647,743	684,663
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		11,230	5,347
預付款項、按金及其他應收款項		9,025	9,201
持作發展或銷售之土地		4,384,324	4,373,799
已抵押及受限制銀行存款		6,192	6,266
遞延稅項資產		57	33,257
非流動資產總值		14,270,336	14,077,054
流動資產			
持作銷售之物業		89,009	90,419
存貨		132,395	165,322
貿易應收賬款	11	28,854	15,358
預付款項、按金及其他應收款項		145,699	159,850
應收合營企業款項		115,584	140,427
應收一間聯營公司款項		85	87
已抵押及受限制銀行存款		28,771	28,084
現金及現金等價物		1,837,721	973,696
		2,378,118	1,573,243
分類為持作銷售之出售集團資產		2,664,901	2,673,885
流動資產總值		5,043,019	4,247,128

簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
貿易應付賬款	12	6,171	2,812
其他應付款項及應計款項		732,242	2,098,220
應付一間合營企業款項		22	3,399
應付其他關聯方款項		15,407	13,901
銀行及其他借款		2,137,394	2,255,581
擔保債券		1,664,567	4,276,188
應付所得稅		45,229	55,155
界定福利計劃責任		19,082	–
賠償撥備		217,573	221,878
		4,837,687	8,927,134
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之 負債		846,679	905,534
流動負債總額		5,684,366	9,832,668
流動負債淨額		(641,347)	(5,585,540)
資產總值減流動負債		13,628,989	8,491,514
非流動負債			
應付一間合營企業款項		193,942	197,779
應付其他關聯方款項		173,368	175,911
銀行及其他借款		2,184,032	1,404,326
擔保債券		4,629,291	–
遞延收入		121,008	114,124
界定福利責任		–	19,878
遞延稅項負債		1,402,666	1,397,498
非流動負債總額		8,704,307	3,309,516
資產淨值		4,924,682	5,181,998
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	696,933	696,933
儲備		2,206,103	2,513,201
		2,903,036	3,210,134
非控股權益		2,021,646	1,971,864
權益總額		4,924,682	5,181,998

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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
於二零二零年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	164,113	(66,137)	(128,890)	(6,917)	(733,231)	14,049	1,140,789	3,210,134	1,971,864	5,181,998
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137,042)	(137,042)	61,099	(75,943)
期內其他全面虧損：													
- 換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(135,639)	-	-	(135,639)	(11,317)	(146,956)
- 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	-	-	-	-	-	(698)	-	-	-	-	(698)	-	(698)
- 分佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(24,127)	-	-	(24,127)	-	(24,127)
- 分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	(1,118)	(2,111)	-	(6,363)	-	-	(9,592)	-	(9,592)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(1,118)	(2,809)	-	(166,129)	-	(137,042)	(307,098)	49,782	(257,316)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	3,286	(3,286)	-	-	-
於二零二零年六月三十日	696,933	1,762,147*	367,278*	164,113*	(67,255)*	(131,699)*	(6,917)*	(899,360)*	17,335*	1,000,461*	2,903,036	2,021,646	4,924,682
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

* 此等儲備賬包括於二零二零年六月三十日簡明綜合財務狀況表之綜合儲備港幣2,206,103,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：港幣2,513,201,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流量		
經營活動所得現金流量淨額	136,284	19,965
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(1,336)	(1,061)
收購投資物業	(307,423)	(322,237)
已收政府補助	12,251	34,665
於合營企業之投資	(10,969)	(245,398)
於一間聯營公司之投資	–	(80,597)
於股本投資之投資	(6,619)	–
墊付予一間合營企業	(44,128)	(28,888)
一間合營企業償還貸款	44,128	294,653
收購非控制權益	(1,318,036)	–
已收利息	8,921	8,538
收購時於三個月後到期之定期存款(增加)/減少	(99,267)	74,974
投資活動所用現金流量淨額	(1,722,478)	(265,351)
融資活動之現金流量		
一間附屬公司非控股權益持有人出資	–	1,138
新造貸款	921,597	782,578
償還貸款	(300,337)	(300,368)
發行一項擔保債券	4,624,049	–
償還擔保債券	(2,623,140)	–
其他關聯人士還款	(2,543)	–
來自一間聯營公司之墊款	–	197,774
已付利息	(295,949)	(225,306)
融資活動所得現金流量淨額	2,323,677	455,816

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額	737,483	210,430
於期初之現金及現金等價物	1,100,278	1,077,328
匯率變動之影響淨額	(29,231)	(3,863)
於期末之現金及現金等價物	1,808,530	1,283,895
現金及現金等價物結餘分析		
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	1,837,721	1,283,577
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款	34,963	42,421
加：持作銷售之出售集團資產所佔現金及現金等價物	63,797	-
減：收購時於三個月後到期之定期存款	(127,951)	(42,103)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物	1,808,530	1,283,895

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二零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以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*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，並應與本集團截至二零一九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二零一九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，因為本集團於二零二零年六月三十日擁有港幣641,000,000元的流動負債淨額(包括分類為持作銷售之出售集團資產所佔流動資產淨值港幣1,818,000,000元)及港幣775,000,000元的資本承擔。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；及(iii)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，並會考慮與一間大型銀行簽訂本集團已取得無約束力授權之最高達300,000,000美元(相當於港幣2,340,000,000元)銀團融資，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

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動

採納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，與編製本集團截至二零一九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，惟採用以下就本期間財務資料首次生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本則除外。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19相關的租金優惠(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

除下述關於香港財務報告準則第3號(修訂本)業務之定義、香港財務報告準則第16號(修訂本)與COVID-19相關的租金優惠(提早採納)及香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大之定義的影響以外，其他經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料不相關。下述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3號(修訂本)澄清業務之定義，並提供額外指引。修訂本澄清一組整合活動及資產必須至少包括一項投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出之能力有重大貢獻，方可視為一項業務。業務可以不包括創造產出所需之所有投入及過程而存在。修訂本剔除對市場參與者是否有能力收購業務並能持續創造產出之評估，轉而重點關注所取得之投入及實質過程是否共同顯著促進創造產出之能力。修訂本亦已收窄產出之定義，重點關注為客戶提供之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。此外，修訂本亦提供指引，評估所取得之過程是否具實質性，並引入可供選擇之公平值集中度測試，以便對所取得之一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件以前瞻方式採納修訂本。修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供權宜辦法，選擇不對COVID-19疫情直接導致所產生租金優惠應用租賃修訂會計處理。權益辦法僅應用於COVID-19疫情直接導致所產生租金優惠，且僅應用於以下情況：(i)租賃付款變動導致有關租賃的經修訂代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或相比較少；(ii)任何租賃付款扣減僅影響原先於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無任何實質變動。修訂本對二零二零年六月一日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，並允許提早應用。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動(續)

採納經修訂香港財務報告準則(續)

(b) (續)

於截至二零二零年六月三十日止期間，若干就本集團租賃辦公室樓宇的月租付款因COVID-19流行病而獲出租人寬減或豁免，而有關租賃的條款概無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早應用修訂本，並選擇不對所有於截至二零二零年六月三十日止期間因COVID-19流行病而獲出租人授予的租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，港幣270,000元的租金優惠所產生的租賃付款扣減已藉就截至二零二零年六月三十日止期間解除確認部分租賃負債並於損益入賬，列賬為可變動租賃付款。

- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)為重大一詞提供新定義。新定義列明，倘資料出現遺漏、錯誤陳述或表述模糊而可以合理地預期將影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則有關資料即屬重大。修訂本澄清重大與否將視乎資料之性質或牽涉範圍而定。修訂本並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

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，並有五個可呈報經營分部如下：

- a. 物業業務分部，從事商業物業租賃及提供相關管理服務以及中華人民共和國(「中國」)北京一家酒店；
- b. 物流業務分部，從事租賃一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場以及提供相關物流及管理服務；
- c. 工業業務分部，從事工業廠房租賃及提供相關管理服務；
- d. 貿易業務分部，從事凍品交易；及
- e. 一級土地開發業務分部，從事銷售持作發展或銷售之土地及提供一級土地開發服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，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)評估，惟有關計量不包括利息收入、非租賃相關財務費用、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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

分部資產不包括應收合營企業及聯營公司款項、已抵押及受限制銀行存款、現金及現金等價物、遞延稅項資產、按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資以及其他未分配總辦事處及公司資產，蓋該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括應付合營企業及其他關聯方款項、銀行及其他借款、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，蓋該等負債按集團基準管理。

	物業業務		物流業務		工業業務		貿易業務		一級土地開發業務		合計	
	截至二零二零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	截至二零二零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	截至二零二零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	截至二零二零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	截至二零二零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	截至二零二零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
分部收入：												
向外部客戶銷售	15,302	64,976	116,233	129,578	24,888	11,889	218,839	-	-	-	375,262	206,443
分部業績：												
本集團	(15,870)	149	313,005	148,839	13,503	75,531	(3,535)	-	(849)	(704)	306,254	223,815
分佔溢利/(虧損)：												
合營企業	-	-	52,742	99,995	-	-	-	-	-	-	52,742	99,995
聯營公司	(7,462)	(10,825)	-	41	-	-	-	-	(14,549)	(16,401)	(22,011)	(27,185)
	(23,332)	(10,676)	365,747	248,875	13,503	75,531	(3,535)	-	(15,398)	(17,105)	336,985	296,625
對賬：												
一項衍生工具的公平值收益											-	4,693
銀行利息收入											8,921	8,538
其他利息收入											2,380	3,606
匯兌差額淨額											(3,261)	2,984
公司及其他未分配開支，淨額											(23,565)	(10,376)
財務費用											(312,713)	(242,203)
除稅前溢利											8,747	63,867

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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		貿易業務		一級土地開發業務		合計	
	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	2,834,891	2,899,173	8,216,432	7,895,429	1,650,214	1,673,221	167,207	196,681	4,344,009	4,365,128	17,212,753	17,029,632
對賬：												
企業及其他未分配資產											2,100,602	1,294,550
總資產											19,313,355	18,324,182
分部負債	(402,138)	(408,182)	(1,089,091)	(1,186,749)	(145,927)	(214,615)	(141,814)	(94,065)	(11)	(11)	(1,778,981)	(1,903,622)
對賬：												
企業及其他未分配負債											(12,609,692)	(11,238,562)
總負債											(14,388,673)	(13,142,184)

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

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
中國大陸	10,029,926	9,807,215
柬埔寨	4,120,309	4,120,309
其他	1	9
	14,150,236	13,927,533

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

截至二零二零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

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與一名(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)外部客戶(包括對一組據悉為受該客戶共同控制的實體進行銷售)進行交易，該客戶獨自為本集團於買賣業務中銷售急凍產品產生的總收入港幣93,145,000元貢獻逾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(扣除增值稅及政府附加費)；(2)來自酒店業務之服務費(扣除增值稅及政府附加費)；(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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	114,070	126,681
物業管理費	14,688	10,633
物流及其他配套服務收入	27,665	18,792
酒店業務	—	44,520
銷售急凍產品	218,839	5,817
	375,262	206,443
其他收入		
銀行利息收入	8,921	8,538
其他利息收入	2,380	3,606
政府補助	5,195	38,413
其他	5,621	10,056
	22,117	60,613
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	(3,261)	2,984
	(3,261)	7,677
其他收入及收益淨額	18,856	68,290

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	91,644	87,385
關聯方貸款利息	7,192	–
擔保債券利息	213,877	154,818
	312,713	242,203

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	7,476	10,750
酒店業務成本	–	23,392
所提供服務成本	12,668	12,348
已售商品成本	217,010	5,763
物業、廠房及設備折舊	17,268	23,618
減：計入銷售及服務成本之金額	(4,407)	(12,170)
	12,861	11,448
使用權資產折舊	1,300	1,475
應收租金收入減值*	6,160	–
匯兌差額淨額	3,261	(2,984)

* 該項目計入簡明綜合損益表之「其他開支」內。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	8,392	17,365
遞延	76,298	46,142
	84,690	63,507

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零一九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 137,042,000 元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 80,592,000 元)及期內已發行普通股加權平均數 6,969,331,680 股(截至二零一九年六月三十日止六個月：6,969,331,680 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，故截至二零二零年六月三十日及二零一九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、太倉、北京、天津、廈門、海口及青島的若干投資物業於二零二零年六月三十日的公平值總值分別為港幣 1,961,257,000 元、港幣 672,586,000 元、港幣 521,167,000 元、港幣 499,090,000 元、港幣 393,781,000 元、港幣 210,605,000 元、及港幣 136,237,000 元以外，本集團於二零二零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二零一九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二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 貿易應收賬款

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九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、應收本集團物流中心客戶之服務費、本集團酒店業務產生之客房費用及服務費以及應收貿易業務客戶之賬款。本集團並無就其貿易應收賬款持有任何抵押品或其他增強信貸安排，惟與租金收入相關之貿易應收賬款以相關客戶支付之保證金作全數抵押除外。

於報告期末之貿易應收賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析乃根據發票日期編製，現列於下文：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	19,934	9,467
一至三個月	8,609	5,636
三個月以上	311	255
	28,854	15,358

本公司使用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，有關準則允許對所有貿易應收賬款使用全期預期虧損。於截至二零二零年六月三十日止六個月已就與投資物業之租金收入相關的貿易應收賬款確認預期信貸虧損撥備港幣6,160,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	6,171	2,508
一至三個月	—	59
三個月以上	—	245
	6,171	2,812

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 股本

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	1,000,000	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	696,933	696,933

14. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	115,175	117,453
於一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施	656,206	753,126
資本承擔總額	775,281	874,479

此外，於二零二零年六月三十日，本集團應佔合營企業本身之資本承擔(已訂約但未撥備，亦未計入上述披露)為港幣535,217,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣715,553,000元)。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (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)	2,380	3,606
已收一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	290	518
已付一間同系附屬公司之利息開支	(iii)	5,494	—

附註：

- (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。北控集團財務為北控集團之非全資附屬公司，乃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，並持續至二零二二年十二月三十一日(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400,000,000元(二零一九年十二月三十一日：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及二零一九年十月二十九日之公佈。

截至二零二零年六月三十日，本集團於北控集團財務存放之存款達港幣360,459,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣266,616,000元)，其中港幣1,215,000元乃計入分類為持作銷售之出售集團資產。

- (iii) 利息開支乃按相互協定之利率就北控集團財務貸款支付。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 關聯人士披露(續)

(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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	9,219	9,129
退休金計劃供款	442	827
	9,661	9,956

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 金融工具之公平值(續)

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：

	賬面金額		公平值	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動金融資產：				
按金及其他應收款項	9,025	9,201	9,025	9,201
非流動金融負債：				
應付聯營公司款項	193,942	197,779	181,035	184,480
應付其他關聯人士款項	173,368	175,911	162,273	164,482
銀行借款	2,184,032	1,404,326	2,124,413	1,308,612
擔保債券	4,629,291	–	4,580,406	–
	7,180,633	1,778,016	7,048,127	1,657,574

17. 報告期後事項

本集團於報告期後發生以下事項：

- (a) 於二零二零年八月十二日，本公司全資附屬公司BPHL Capital Management Limited(「BPHL Capital Management」)向獨立第三方額外發行了總額為150,000,000美元之二零二三年到期5.95%利率擔保債券(「額外債券」)，將與BPHL Capital Management現有的二零二三年到期600,000,000美元5.95%利率擔保債券(連同額外債券統稱「二零二三年債券」)合併及構成單一系列。本公司已無條件及不可撤回地擔保BPHL Capital Management如期繳付根據有關發行二零二三年債券之認購協議明確應付的所有款項。
- (b) 於二零二零年八月二十六日，本公司附屬公司江蘇蘇南智城科技發展有限公司與多間銀行及一間中國銀行業監督管理委員會項下認可金融機構訂立貸款合同，涉及最多達人民幣1,300,000,000元之貸款，當中該認可金融機構為本集團同系附屬公司。該交易構成本公司之關連交易，並須獲取獨立股東批准。更多有關詳情載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公佈。

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二零二零年八月三十一日批准並授權刊發。

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

截至二零二零年六月三十日，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：

- 於二零二零年六月三十日，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二零二零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，於二零二零年六月三十日，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的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二零二零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)
	於二零二零年 一月一日	於年內授出 (附註2)	於年內行使 (附註2)	於二零二零年 六月三十日			
董事：							
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二零一一年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	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二零一三年五月二十三日	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二零一四年三月三十日	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二零一四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	40,000,000	-	-	-			
趙建鎮先生	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二零一一年十月二十七日	0.465
	3,200,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	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二零一三年五月二十三日	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二零一四年三月三十日	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二零一四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	0.720
	28,000,000	-	-	-			
張旭東先生	1,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至二零一三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	-	-	-	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
	700,000	-	-	-	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	-	-	-	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
	6,000,000	-	-	-			
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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	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二零一三年五月二十三日	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二零一四年三月三十日	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二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	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二零一一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	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二零一三年五月二十三日	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二零一四年三月三十日	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二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零一五年四月七日	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				於二零二零年 六月三十日	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)
	於二零二零年 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			
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				於二零二零年 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)
	於二零二零年 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
李書平先生*	1,500,000	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	4,000,000			
其他僱員及 顧問合共：	73,500,000	-	-	-	73,500,000	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
	179,775,400	-	-	-	179,775,400	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
	110,800,000	-	-	-	110,800,000	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
	140,950,000	-	-	-	140,950,000	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
	23,300,000	-	-	-	23,300,000	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
	54,000,000	-	-	-	54,000,000	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
	582,325,400	-	-	-	582,325,400			
	758,963,100	-	-	-	758,963,100			

附註：

* 李書平先生於二零二零年一月六日辭任執行董事後已獲調任為本公司顧問。

- 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。

須予披露資料

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，於截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日，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：

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)	2,526,882,407	1,557,792,500	-	-	4,084,674,907	58.61%
北京北控置業集團有限公司	(c)	-	4,084,674,907	-	-	4,084,674,907	58.61%
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)	-	4,659,292,560	-	-	4,659,292,560	66.85%
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%

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：(續)

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 2,526,882,407 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，於二零二零年六月三十日，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。

上市規則第 13.51B(1) 條規定之董事資料變動

董事自本公司二零一九年年報日期起至本報告日期止，根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露之資料變動載列如下：

張旭東先生自二零二零年八月十七日起已獲委任為執行董事、總裁及本公司投資及風險管理委員會成員。

蕭健偉先生自二零二零年八月十七日起已獲委任為本公司投資及風險管理委員會主席。

錢旭先生自二零二零年八月十七日起已辭任投資及風險管理委員會主席。

董事之最新履歷載於本公司網站。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條披露。

須予披露資料

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
二零一七年十二月十一日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	200,000,000 美元	二零二零年十二月	附註 1	附註 1
二零一八年六月七日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣 200,000,000 元	-	附註 1	附註 1
二零一九年二月二十一日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣 350,000,000 元	-	附註 1	附註 1
二零一九年六月十三日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣 182,000,000 元 及 6,500,000 美元	二零二二年六月	附註 1	附註 1
二零一九年九月二十三日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣 180,000,000 元	-	附註 1	附註 1
二零二零年二月二十四日	發行債券之認購協議	600,000,000 美元	二零二三年二月	附註 1	附註 1
二零二零年三月十七日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	100,000,000 美元	二零二三年三月	附註 1	附註 1
二零二零年八月七日	發行債券之認購協議	150,000,000 美元	二零二三年二月	附註 1	附註 1

控股股東之特定履約責任(續)

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

部分購回及取消於二零二零年到期的 250,000,000 美元 9.0% 擔保債券

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司一間附屬公司速城有限公司於二零二零年三月十九日至二零二零年五月八日之期間，已於公開市場購回合計本金額為 36,300,000 美元之一部分債券(「購回債券」)，佔債券初始本金總額約 14.52%。所有購回債券已經或將會被取消。於取消購回債券後，債券的尚未償還本金總額為 213,700,000 美元，佔債券初始本金總額的 85.48%。除上文所述者外，於截至二零二零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」)

本公司董事認為，本公司於截至二零二零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。於截至二零二零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，董事會主席因需處理其他事務而未能出席於二零二零年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。主席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二零二零年股東週年大會。

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，全體董事於截至二零二零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，包括審閱截至二零二零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。

於截至二零二零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。