



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 2021

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	24
簡明綜合全面收益表	25
簡明綜合財務狀況表	26
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務資料附註	31
須予披露資料	45
企業管治報告	52

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)
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

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)
張旭東先生
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

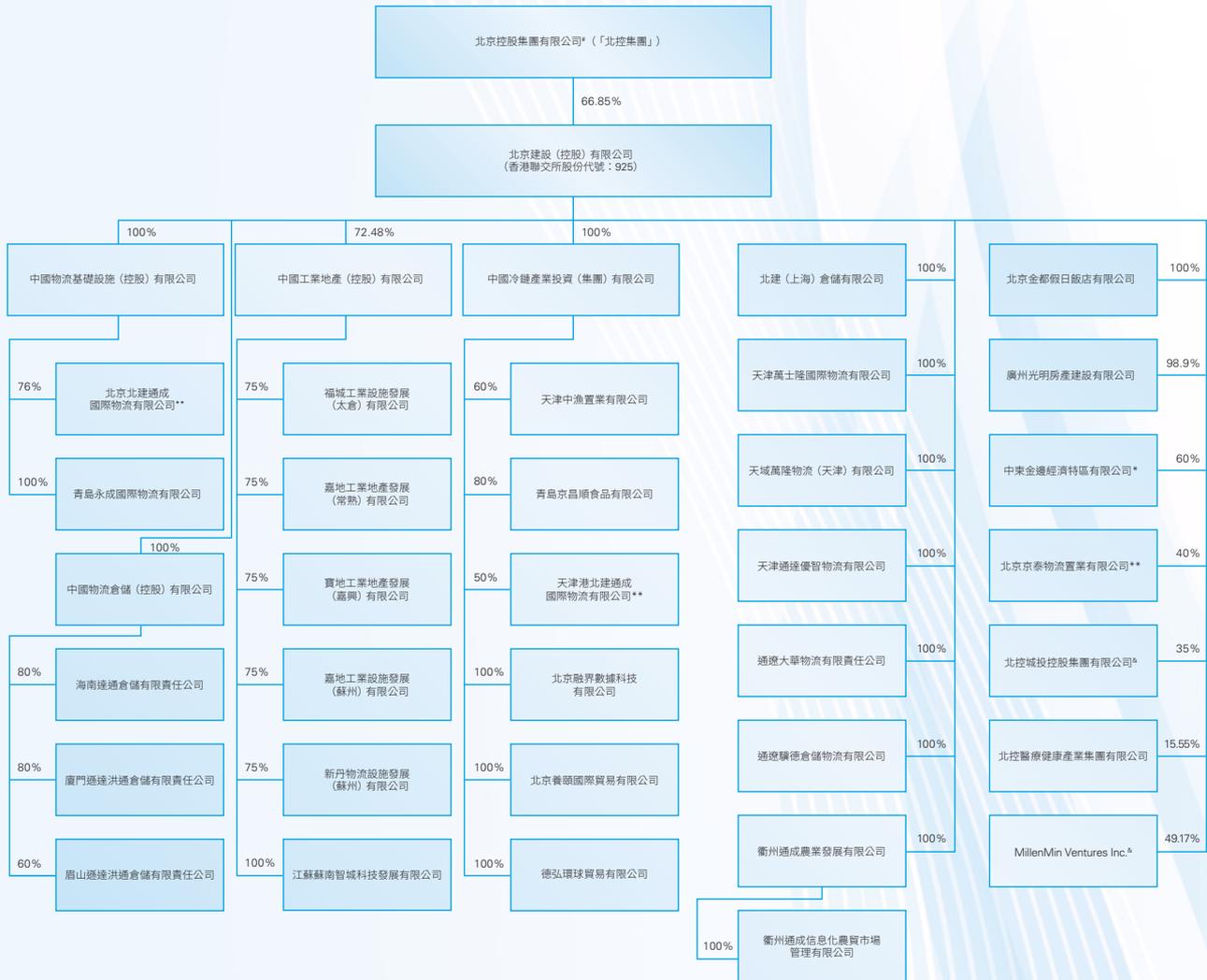
www.bphl.com.hk

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
中國光大銀行股份有限公司
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

於二零二一年六月三十日



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66.85%

* 僅供識別

** 合營企業

& 聯營公司

管理層討論及分析

截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年期間」)，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣102,010,000元，較截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年期間」)所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約港幣137,040,000元減少約港幣35,030,000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。

自二零零九年以來，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。隨着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，二零二一年亦將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，同時開拓輕資產模式的運營，輕重平衡結合，以進一步鞏固我們的長期盈利和資本增益模型。

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路。目前網路點已分佈在北京、上海、天津、廈門、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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
北京通州區 ^A	(a)	623,008	307,166	98.85	100
上海浦東區 [#]	(b)	211,555	211,555	53.37	62.14
天津(天津自貿區 天津機場區) [#]	(c)	57,670	57,670	92.69	92.81
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	66.41	57.05
海南澄邁區	(g)	48,702	48,702	99.53	99.07
通遼科爾沁區	(h)	31,113	31,113	70.61	51.34
江蘇太倉市	(i)	142,010	142,010	53.45	—*
青島膠州市	(j)	145,170	—	—*	—*
		<u>1,465,586</u>	<u>1,004,574</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，詳情如下：—

	取得土地日期	動工日期	竣工日期	可出租面積 (平方米)	出租率	備註
第一期	2015年11月	2016年9月	2018年9月	147,849	97.89%	
第二期						
一標段	2015年11月	2017年2月	2018年11月	84,535	100.00%	
二標段	2015年11月	2018年4月	2020年6月	50,085	100.00%	於2020年7月交付客戶使用
三標段	2015年11月	2018年4月	2020年6月	24,696	97.50%	按照合作經營合同的約定， 已於2020年11月交付合作方
第三期	2018年12月	2019年3月	2021年第四季度	125,936	—	現已完成結構封頂工作，地 下二次結構已完成，地上 二次結構整體完成95%
第四期	—	—	—	74,835	—	正在加快推進辦理前期手續
第五期	—	—	—	115,072	—	正在加快推進辦理前期手續
				<u>623,008</u>	<u>98.85%</u>	

- (b) 受新冠疫情持續影響，國際貿易受到巨大衝擊，加之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，續租工作已基本完成。二零二一年上半年平均出租率為53.37%。

管理層討論及分析

- (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。天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)一、二期及天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)合起來的二零二一年上半年平均出租率為92.69%。
- (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，二零二零年完成了合同續簽工作，實現並維持滿租狀態，收入保持穩定。
- (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二零二一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。二零二零年六月大客戶到期退租，加之受到疫情和周邊市場激烈競爭的影響，眉山項目出租率大幅下滑。經過團隊的不懈努力，自二零二零年底起項目出租率顯著提升，截至二零二一年六月底之出租率為70.76%。而二零二一年上半年平均出租率為66.41%。
- (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，二零二一年上半年平均出租率為99.53%。
- (h) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。
- (i) 江蘇新丹太倉項目土地建築面積約150,524平方米，可供出租面積約142,010平方米，該項目是雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零二零年十一月完工。截至二零二一年六月底之出租率為55%。隨着大上海的持續發展，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，因此相信能儘快實現滿租。
- (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，預計於二零二二年中完工。

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。隨着中國中產社會興起，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資訊化等因素影響，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，充分利用數位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、資訊、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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	44.89	83.52
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	36.33	53.83
天津自貿區天津港片區 [△]	(c)	45,000	—	—*	—*
		<u>128,000</u>	<u>53,000</u>		

[△] 本集團之合營企業。

* 在建工程

管理層討論及分析

- (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，預計二零二三年建成投產。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。受新冠疫情多次為防疫而封閉庫區的影響，冷庫庫存量有所下降，防疫成本大幅上升。截至二零二一年六月，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為44.89%。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。
- (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。二零二一年持續受新冠疫情影响，導致客戶存儲貨品推遲、流失部分客戶，冷庫出租率有所下降。截至二零二一年六月，倉儲平均出租率為36.33%；青島京昌順食品有限公司及時調整方案加大招商力度，目前正在與雨潤集團積極洽商合作經營方案。
- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司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6.8億元人民幣。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體佔地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫。截至二零二一年六月，項目施工進度約為工程總量的70%，土方工程，樁基工程及場地硬化堆場全部完成，其餘道路完成5,000平方米。受疫情影響，原材料價格暴漲，給項目建設帶來極大壓力，目前項目正全力建設中，爭取提前竣工並投入運營。

管理層討論及分析

在冷鏈交易業務整體發展方面，線上服務和交易平台—凍品e港(原「凍品交易港」)(www.cciinet.com)，V1.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。針對系統安全的等保測評正在進行中，計劃將系統安全等級升至等保2.0三級。截至二零二一年六月三十日，凍品e港註冊用戶總數達8,342家，累計實現企業開店234家；與飛貓雲車物流、上海廣齊冷鏈、冷網科技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；積極拓展大使館管道，與肉類協會、農業及畜牧協會等建立良好關係。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，目前已達成合作協定的冷庫地區包括：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路的搭建。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援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。

二零二一年八月二十八日凍品e港在線上隆重舉辦第二屆828凍品交易節，線上第二屆828凍品交易節主要以凍品e港APP為依托，以互聯網科技手段實現活動各環節的線上展示與互動。將80家海外廠商，20家商會和使領館代表，800家國內採購商齊聚線上，共同探討產業互聯，協同發展之道。本次活動得到了各國駐華大使館、各國肉類及水產協會等單位的支持。通過本次活動，將有效大力推廣和宣傳凍品e港，與此同時展示了凍品e港線上、線下的業務實力，提高了凍品e港在行業內的知名度，為進一步推動業務發展奠定了基礎。

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持資產。

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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
江蘇太倉市	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市	(b)	61,449	61,449	100	68.44
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	39.71	15.25
江蘇常熟市	(d)	169,687	169,687	94.92	41.83
江蘇常州市	(e)	478,935	—	—*	—*
		<u>866,199</u>	<u>387,264</u>		

* 在建工程

管理層討論及分析

- (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。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，於二零二零年四月完工，自二零二零年十二月起實現並維持滿租狀態。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94,455平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二一年上半年之平均出租率為40%。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，截至二零二一年六月底之出租率為100%。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478,935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；第二期已於二零二零年三季度動工，預計於二零二二年三月完工，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（「蘇南智城」）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（「常州網博」），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」。

隨着在工業地產的投資、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畫轉型，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，尤其是長三角內的各地方政府對接，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14,667,829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。

目前在項目規劃方面，已完成針對一期項目土地的控制性詳規，定位於「企業園區+城市綜合體」的概念，企業園區規劃以輕工業為主導，商貿流通為支撐，科技研發、教育、文旅產業為特色，城市綜合體規劃中引入「彈性用地」、「海綿城市」、「鄰里中心」等現代化概念。因受疫情等不可抗力因素的影響目前還未開展項目土地一級開發建設。

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。

二零二零年底，隨着RCEP協定以及中東自貿協定的相繼簽署，為中東項目的開發建設帶來了新的「曙光」。本集團緊緊抓牢此歷史機遇，一方面計劃尋覓優質的合作夥伴共同設立基金，為中東項目下一步的發展提供資金支援；另一方面開拓思路，不斷完善中東項目規劃。

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。但受新冠疫情影響，中東兩地交通密度下降，規劃送審時間表受阻，對項目開發造成一定拖延。目前本集團正盡努力克服困難，積極尋找優質合作夥伴，使開發計劃得以儘早展開。

管理層討論及分析

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。截至二零二一年六月，市場可出租面積163,003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，二零二一年上半年批發交易區之平均出租率為75.49%、倉儲服務區平均出租率為64.2%、市場綜合公共配套區平均出租率為41.31%。市場公共配套區平均出租率為15.84%。

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，是一座以十六歲至二十八歲活力一代為目標客群，集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體的綜合商業體。二零二一年上半年自有面積之平均出租率約為89.26%。

(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，但對本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，本集團可從中取得淨利潤得以大幅提高。

管理層討論及分析

業務前景

二零二一年中國經濟運行延續穩定恢復的態勢，同時仍面臨一些風險挑戰，新冠肺炎疫情還在全球蔓延，世界經濟形勢嚴峻複雜，不確定因素增多；國內經濟恢復的基礎尚不牢固，居民消費仍受制約，投資增長後勁不足。但中國經濟長期向好的基本面沒有改變。目前，政府繼續實施惠企紓困政策，持續推行減稅降費，激發市場主體活力，促進經濟平穩發展。物流地產運營商持續加大現代物流地產佈局，積極利用基金、REITs等金融工具掘金物流地產市場，行業呈現「一超多強」競爭格局。此外，隨着物聯網、大數據技術的成熟落地，在未來一段時間，物流地產將持續蓬勃發展，彌補倉儲設施總量不足的現狀，提升中高標準倉庫的比例。

中國物流板塊北京通州口岸項目為北京市重點工程，項目所在的北京通州物流基地也是北京市物流發展規劃確定的三大物流基地之一。項目建成後將聯結海陸空多種運輸方式，涵蓋區域、國內與國際物流綜合結點，進一步提升城市副中心國際化水平，促進首都產業優化升級，助推京津冀協同發展。

為推動輕資產化進程，本集團設立物流資產運營管理中心，重點落實成熟物流資產的出租率及運營效率的提升工作。在運營的七個項目分佈於天津市、上海市、福建廈門市、海南海口市及四川眉山市，各項目運營平穩，出租率穩中有升，為公司持續創造穩定收益。未來平台會將運營穩定的優質項目打包通過資產證券化或出售等方式實現退出變現，踐行本集團「融、投、管、退」的商業模式。

隨着我國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台的鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期，中國冷鏈板塊搶抓機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易在線綜合交易中心為在線核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產。以「凍品e港」為核心的中冷凍品產業綜合服務平台適時推出，將滿足凍品行業客戶對在線交易和融資的需求，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。平台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、服務商共享資源實現共贏。

管理層討論及分析

中國工業地產板塊是本集團為培育新的利潤增長點，開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以全球重要的現代服務業和先進製造業中心、全國新一輪改革開放排頭兵的長三角經濟圈為立足點積極佈局，將環滬區域作為重點，在太倉、常熟、吳中、嘉興、常州等地區開發建設高端的工業廠房、物流倉庫及智能製造產業集聚中心，吸引知名製造業客戶、先進技術研發企業、第三方物流公司入駐，並為其提供標準化的一流服務。目前，工業地產平台以蘇州為中心在長三角地區進行佈局，在運營及在建園區項目達七個；同時，工業地產平台即將進行發展模式轉型升級，向輕資產運營模式轉變，已與蘇州市各級政府及國有基本平台達成共識，可進行聯合開發，項目將以政府資金和民間資金為投資主體、以我方品牌管理為主體的合作模式，迅速擴張園區規模，提升品牌形象。由於高端製造業在國家利好政策的推動下得以快速發展，且政府大力支持工業園區建設，通過減免稅費、提供補貼等形式來促進工業園區的投資、開發和運營，開發商也可以較低地價取得土地，對項目後續收入與盈利提供了一定的保障。

作為泛地產開發類公司，項目退出階段即處置資產是獲得資本增值盈利的唯一方法，也是地產開發商的基本運作模型。現階段本集團大部分項目已經完成前期建設，進入運營期，並產生了豐厚的項目溢價。結合國內房地產行業發展趨勢及本集團下一階段發展計劃，公司部分項目已進入較理想的交易窗口期，本集團計劃將所屬部分資產以股權轉讓方式出售，完成「融、投、管、退」模式中的「退出變現」環節，達到收回資金、實現利潤、降低負債等多重目標。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，務求為股東帶來豐厚回報。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

二零二一年期間之收入(扣除增值稅及政府附加費)約為港幣301,270,000元,較二零二零年期間約港幣375,260,000元減少約港幣73,990,000元或19.72%。二零二一年期間之毛利約為港幣213,480,000元,較二零二零年期間約港幣138,110,000元增加約港幣75,370,000元或54.57%。

本集團資產貢獻之收入(扣除增值稅及政府附加費)包括:

資產名稱	二零二一年		二零二零年		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 %
高端及現代化普通倉庫業務						
上海	30,634		32,555		(1,921)	
天津	17,241		15,509		1,732	
廈門	15,119		14,705		414	
眉山	5,772		4,462		1,310	
海南	9,401		9,170		231	
江蘇	21,037		-		21,037	
通遼	1,217		1,050		167	
	100,421	91.21	77,451	92.13	22,970	(0.92)
冷鏈物流倉庫						
天津	29,444		25,445		3,999	
青島	990		1,534		(544)	
	30,434	34.72	26,979	69.86	3,455	(35.14)
貿易						
香港	2,106		26,129		(24,023)	
北京	48,682		192,710		(144,028)	
	50,788	1.63	218,839	0.84	(168,051)	0.79
專門批發市場						
衢州通成	15,908	72.20	11,803	72.24	4,105	(0.04)
工業物業						
江蘇太倉市	14,242		11,052		3,190	
江蘇蘇州市	13,575		985		12,590	
浙江嘉興市	4,793		2,420		2,373	
江蘇常熟市	30,261		10,431		19,830	
	62,871	94.92	24,888	93.45	37,983	1.47
商業物業						
廣州	16,686		15,302		1,384	
北京	24,166		-		24,166	
	40,852	96.25	15,302	93.37	25,550	2.88
本集團	301,274	70.86	375,262	36.80	(73,988)	34.06

管理層討論及分析

高端及現代化普通倉庫

二零二一年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣100,420,000元，較二零二零年期間約港幣77,450,000元增加約港幣22,970,000元或29.66%。收入增加主要歸功於江蘇新丹項目在二零二零年下半年完成。毛利率於二零二一年期間維持於約91.21%。

冷鏈物流倉庫

二零二一年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣30,430,000元，較二零二零年期間約港幣26,980,000元增加約港幣3,450,000元或12.79%。收入增加主要源於增值服務收入增加。毛利率由二零二零年期間之69.86%下跌至二零二一年期間之34.72%，乃由預防COVID-19產生之成本所致。

貿易業務

二零二一年期間，貿易業務之收入約為港幣50,790,000元，較二零二零年期間約港幣218,840,000元減少約港幣168,050,000元或76.79%。收入減少主要是由於COVID-19及尋求更改業務模式之影響所致。

專門批發市場

二零二一年期間，專業批發市場之收入約為港幣15,910,000元，較二零二零年期間約港幣11,800,000元增加約港幣4,110,000元或34.83%。

工業物業

二零二一年期間，工業物業之收入約為港幣62,870,000元，較二零二零年期間約港幣24,890,000元增加約港幣37,980,000元或152.59%。收入增加主要源於蘇州市、嘉興市及常熟市項目之出租率有所上升。

商業物業

二零二一年期間，商業物業之收入約為港幣40,850,000元，較二零二零年期間約港幣15,300,000元增加約港幣25,550,000元或166.99%。收入增加主要源於按委託經營合同進行北京項目之收入。毛利率由二零二零年期間約93.37%上升至二零二一年期間約96.25%。

投資物業之公平值變動淨額

二零二一年期間，投資物業之公平值淨收益約為港幣32,120,000元，收益主要來自位於江蘇及浙江之物業之公平值增長。

管理層討論及分析

其他收入及收益淨額

二零二一年期間，其他收入及收益淨額約為港幣21,220,000元，較二零二零年期間約港幣18,860,000元增加約港幣2,360,000元或12.51%。其他收入及收益淨額增加主要涉及匯兌差額增加。

銷售及分銷開支

二零二一年期間，銷售及分銷開支約為港幣1,190,000元，較二零二零年期間約港幣710,000元增加約港幣480,000元或67.61%。

行政開支

二零二一年期間，行政開支約為港幣95,530,000元，較二零二零年期間約港幣100,610,000元減少約港幣5,080,000元或5.05%。行政開支減少主要源於二零二一年期間所實行之成本控制。

其他開支

二零二一年期間，其他開支約為港幣1,880,000元，較二零二零年期間約港幣6,210,000元減少約港幣4,330,000元或69.73%。

財務費用

二零二一年期間，財務費用約為港幣291,240,000元，較二零二零年期間約港幣312,710,000元減少約港幣21,470,000元或6.87%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款之利息約港幣107,120,000元(二零二零年期間：約港幣98,830,000元)；及(ii)美元擔保債券之利息約港幣184,120,000港元(二零二零年期間：約港幣213,880,000元)。財務費用減少主要與美元擔保債券利息減少港幣29,760,000元有關，蓋因二零二一年期間僅存在750,000,000美元5.95%利率之擔保債券。

分佔合營企業之溢利

二零二一年期間，分佔合營企業之溢利約為港幣85,560,000元，主要由北建通成貢獻。與二零二零年相比，二零二一年分佔合營企業之溢利增加主要與北建通成投資物業之公平值增幅擴大有關。

分佔聯營公司之虧損

二零二一年期間，分佔聯營公司之虧損約為港幣5,030,000元，主要來自分佔北控醫療健康產業集團有限公司(「北控醫療健康」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)及北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)之業績。

管理層討論及分析

所得稅開支

二零二一年期間之所得稅開支包括即期所得稅港幣5,490,000元(二零二零年期間：港幣8,390,000元)。二零二一年期間之遞延稅項開支為港幣31,250,000元(二零二零年期間：港幣76,300,000元)，來自投資物業之公平值變動。

投資物業

投資物業增加約港幣146,880,000元，主要由以下各項引致：(i)建造倉庫港幣24,560,000元；(ii)公平值增加港幣32,120,000元；及(iii)匯兌調整港幣91,940,000元。

商譽

商譽之產生，源於過往年度就物流倉庫業務及商業物業業務進行之收購事項。二零二一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115,360,000元，主要源於以下各項之淨影響：(i)分佔二零二一年期間之溢利港幣85,560,000元；及(ii)分佔二零二一年期間之換算儲備港幣25,810,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣6,310,000元，主要由分佔二零二一年期間之虧損港幣5,030,000元所致。

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5,370,000元，原因為CAQ Holdings Limited於二零二一年六月三十日之收市價較去年有所下跌。

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地主要為一級土地開發業務所用位於柬埔寨之土地。

發展中物業

發展中物業為工業物業業務所用位於江蘇之物業(由持作發展或銷售物業之土地轉撥)。結餘增加主要源於二零二一年期間之建築工程進展。

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326,170,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)北建通成償還貸款港幣17,990,000元；(ii)提取銀行貸款淨額港幣160,850,000元；(iii)支付利息港幣291,240,000元；(iv)增加投資物業港幣24,560,000元；及(v)結清持作發展或銷售之土地建築成本港幣207,680,000元。

管理層討論及分析

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，於二零二一年六月三十日，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佈。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項主要指本公司位於新加坡之附屬公司之非控股股東授出之資金，該筆款項為無抵押、免息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160,850,000元(非即期部分減少港幣69,900,000元，即期部分增加港幣230,750,000元)，主要是由於動用融資進行中國建設項目之淨影響所致。

擔保債券

擔保債券指於二零二零年二月所發行面值為600,000,000美元之三年期債券及於二零二零年八月額外發行面值為150,000,000美元之債券。

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,554,280,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,381,910,000元)，其中包括：(i)約港幣4,748,720,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,805,560,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(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177.23%(二零二零年十二月三十一日：約169.52%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,748,720,000元，其中21.01%、14.19%及64.80%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，44.60%須於一年內償還。於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣440,490,000元，其中25.98%、2.58%及71.44%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,786,950,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為121.76%及87.69%(二零二零年十二月三十一日：分別約為103.86%及101.22%)。

於二零二一年六月三十日，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10,113,790,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,615,260,000元)，較上一年度增加港幣498,530,000元。

管理層討論及分析

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本開支

二零二一年期間，本集團動用約港幣26,660,000元(二零二零年期間：約港幣199,620,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣721,980,000元，包括以下各項之承擔：

- 就物流設施及工業廠房承諾之未支付建築成本約人民幣492,300,000元(相當於約港幣591,850,000元)。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣126,230,000元)。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)。

庫務政策

本集團採納保守之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並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之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，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團之資產淨值將會增加／減少。二零二一年期間，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率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所面對之外幣匯率波動風險。

資產押記

於二零二一年六月三十日，本集團有本金額約港幣2,837,610,000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

於二零二一年六月三十日，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二零二一年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共有515名(截至二零二零年六月三十日止六個月：526名)僱員。二零二一年期間產生之員工成本總額約為港幣48,210,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣45,440,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

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，勇於面對挑戰之全體員工致謝。

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
主席
錢旭

香港，二零二一年八月三十一日

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	301,274	375,262
銷售及服務成本		(87,795)	(237,154)
毛利		213,479	138,108
投資物業之公平值變動淨額		32,120	241,295
其他收入及收益淨額	4	21,220	18,856
銷售及分銷開支		(1,194)	(712)
行政開支		(95,531)	(100,610)
其他開支		(1,881)	(6,208)
財務費用	5	(291,238)	(312,713)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		85,558	52,742
聯營公司		(5,028)	(22,011)
除稅前溢利／(虧損)	6	(42,495)	8,747
所得稅	7	(36,742)	(84,690)
期內虧損		(79,237)	(75,943)
由下列者應佔：			
本公司股東		(102,007)	(137,042)
非控股權益		22,770	61,099
		(79,237)	(75,943)
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄	9	(1.46)港仙	(1.97)港仙

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	(79,237)	(75,943)
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	98,046	(146,956)
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	25,808	(24,127)
聯營公司	(961)	(6,363)
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	122,893	(177,446)
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)	(5,463)	(698)
— 分佔聯營公司之其他全面虧損	(3,924)	(3,229)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(9,387)	(3,927)
期內其他全面收益／(虧損)(扣除零所得稅)	113,506	(181,373)
期內全面收益／(虧損)總額	34,269	(257,316)
由下列者應佔：		
本公司股東	2,292	(307,098)
非控股權益	31,977	49,782
	34,269	(257,316)

簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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		551,401	549,002
投資物業	10	7,647,558	7,500,679
使用權資產		75,763	76,594
商譽		123,022	123,022
於合營企業之權益		2,026,525	1,911,166
於聯營公司之權益		670,997	677,305
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		18,596	23,971
預付款項、其他應收款項及其他資產		10,159	9,768
持作發展或銷售之土地		4,158,375	5,179,078
已抵押及受限制銀行存款		7,929	6,132
非流動資產總值		15,290,325	16,056,717
流動資產			
發展中物業		1,351,248	—
持作銷售之物業		101,145	95,988
存貨		13,784	8,412
貿易應收賬款	11	82,704	51,694
預付款項、其他應收款項及其他資產		249,704	224,053
應收合營企業款項		95,025	109,692
已抵押及受限制銀行存款		6,964	16,608
現金及現金等價物		425,591	743,910
分類為持作銷售之出售集團資產		2,326,165	1,250,357
		2,914,103	2,854,199
流動資產總值		5,240,268	4,104,556

簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	445,031	342,199
其他應付款項及應計款項		547,867	570,952
應付一間合營企業款項		24	1,078
應付其他關聯方款項		53,271	17,701
銀行及其他借款		2,117,932	1,887,177
應付所得稅		48,779	46,980
賠償撥備		243,218	240,242
		3,456,122	3,106,329
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債		847,793	845,512
流動負債總額		4,303,915	3,951,841
流動資產淨值		936,353	152,715
資產總值減流動負債		16,226,678	16,209,432
非流動負債			
應付一間合營企業款項		212,562	209,961
應付其他關聯方款項		191,678	189,392
銀行及其他借款		2,630,785	2,700,687
擔保債券		5,805,559	5,794,046
遞延收入		134,849	135,314
界定福利責任		13,876	13,858
遞延稅項負債		1,530,931	1,494,005
非流動負債總額		10,520,240	10,537,263
資產淨值		5,706,438	5,672,169
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	696,933	696,933
儲備		2,793,617	2,791,325
		3,490,550	3,488,258
非控股權益		2,215,888	2,183,911
權益總額		5,706,438	5,672,169

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔													
	已發行股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價 (未經審核) 港幣千元	撥入盈餘 (未經審核) 港幣千元	購股權儲備 (未經審核) 港幣千元	物業重估儲備 (未經審核) 港幣千元	資本及 其他儲備 (未經審核) 港幣千元	金融資產 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	界定福利 計劃儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動 儲備 (未經審核) 港幣千元	中國法定 儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於二零二一年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	164,113	(9,743)	(73,921)	(118,825)	(6,996)	(176,932)	19,950	864,254	3,488,258	2,183,911	5,672,169
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(102,007)	(102,007)	22,770	(79,237)
期內其他全面收益/(虧損)：														
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	88,839	-	-	88,839	9,207	98,046
—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(扣除零所得稅之影響)	-	-	-	-	-	-	(5,463)	-	-	-	-	(5,463)	-	(5,463)
—分佔合營企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	25,808	-	-	25,808	-	25,808
—分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(1,334)	(2,590)	-	(961)	-	-	(4,885)	-	(4,885)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(1,334)	(8,053)	-	113,686	-	(102,007)	2,292	31,977	34,269
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,913	(1,913)	-	-	-
註銷購股權	-	-	-	(102,358)	-	-	-	-	-	-	102,358	-	-	-
於二零二一年六月三十日	696,933	1,762,147*	367,278*	61,755*	(9,743)*	(75,255)*	(126,878)*	(6,996)*	(63,246)*	21,863*	862,692*	3,490,550	2,215,888	5,706,438
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
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137,042)	(137,042)	61,099	(75,943)
期內其他全面虧損：														
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(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(扣除零所得稅之影響)	-	-	-	-	-	-	(698)	-	-	-	-	(698)	-	(698)
—分佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,127)	-	-	(24,127)	-	(24,127)
—分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(1,118)	(2,111)	-	(6,363)	-	-	(9,592)	-	(9,592)
期內全面收益/(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

* 此等儲備賬包括於二零二一年六月三十日簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,793,617,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：港幣2,791,325,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流量		
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(131,668)	136,284
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(2,096)	(1,336)
收購投資物業	(12,784)	(307,423)
已收政府補助	–	12,251
於合營企業之投資	–	(10,969)
於一項股本投資之投資	–	(6,619)
向一間合營企業提供之墊款	–	(44,128)
償還向一間合營企業提供之貸款	18,033	44,128
收購非控股權益	–	(1,318,036)
已收利息	2,123	8,921
收購時期限超過三個月之定期存款增加	(14)	(99,267)
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	5,262	(1,722,478)
融資活動之現金流量		
新造貸款	202,464	921,597
償還貸款	(86,259)	(300,337)
發行擔保債券	–	4,624,049
償還擔保債券	–	(2,623,140)
其他關聯方墊款／(向其他關聯方還款)	401	(2,543)
已付利息	(281,155)	(295,949)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(164,549)	2,323,677

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(290,955)	737,483
於期初之現金及現金等價物	839,152	1,100,278
匯率變動之影響淨額	(10,196)	(29,231)
於期末之現金及現金等價物	538,001	1,808,530
現金及現金等價物結餘分析		
綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物	425,591	1,837,721
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款	14,893	34,963
加：持作銷售之出售集團應佔之現金及現金等價物	100,023	63,797
減：收購時期限超過三個月之定期存款	(2,506)	(127,951)
綜合現金流量表所列之現金及現金等價物	538,001	1,808,530

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二一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之香港會計準則第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之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表時應用者一致，惟其後於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，由於本集團擁有約港幣936,000,000元之流動資產淨值(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2,066,000,000元)，故本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金。本公司董事認為，基於(i)本集團之內部財務資源；及(ii)本集團可動用之未經動用銀行融資，本集團將能夠繼續持續經營。

於報告期後，本集團於二零二一年七月取得銀團貸款65,000,000美元及港幣195,000,000元，須於二零二三年償還。此外，本公司現時有計劃變現若干投資及／或物業，並會考慮延後於二零二一年到期之來自一間同系附屬公司貸款之到期日。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計政策，與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟採用以下就本期間財務資料首次生效之經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後與COVID-19相關之租金優惠 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)旨在解決先前修訂本未解決以替代無風險利率取代現行利率基準時影響財務報告之問題。第2階段修訂本提供實際可行權宜方法，容許當將用於釐定金融資產及負債合約現金流之基準之變動入賬時，在無需調整金融資產及負債賬面金額之情況下更新實際利率，前提是該變動乃利率基準改革之直接後果，且釐定合約現金流之新基準於經濟層面等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂本允許作出利率基準改革所要求之更改，以對沖指定及對沖文件，而無需中斷對沖關係。於過渡期間可能產生之任何收益或虧損乃依據香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。於無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別之規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則有關寬免允許實體於指定對沖後假設實體已符合可單獨識別之規定。再者，該等修訂本規定實體須披露額外資料，讓財務報表使用者能了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年六月三十日，本集團持有基於香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息以港元及外幣計值之若干計息銀行借款。由於該等借款之利率未有於期內由無風險利率取代，故該修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款之利率於未來期間由無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟層面等同」標準及修改有關借款時應用該實際可行權宜方法。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂本將為承租人提供之實際可行權宜方法延長12個月，可選擇不就COVID-19大流行直接引起之租金優惠應用租賃修改入賬方式。因此，該實際可行權宜方法在符合應用實際可行權宜方法之其他條件之情況下適用於僅寬減原到期日為二零二二年六月三十日或之前之租賃付款之租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效且須追溯應用，並允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日開始之會計期間提早採納該修訂本，而該修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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，從事中國大陸商業物業及醫療物業租賃及提供相關管理服務；
- b. 物流業務分部，從事一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃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／虧損之計量方式）評估，惟有關計量不包括利息收入、非租賃相關財務費用、衍生工具之公平值收益、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，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

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，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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	
	截至 二零二一年 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										
分部收入：												
向外部客戶銷售	40,852	15,302	146,763	116,233	62,871	24,888	50,788	218,839	-	-	301,274	375,262
分部業績：												
本集團	34,995	(15,870)	97,989	313,005	60,699	13,503	(5,220)	(3,535)	(623)	(849)	187,840	306,254
分佔下列者之溢利/(虧損)：												
合營企業	-	-	85,558	52,742	-	-	-	-	-	-	85,558	52,742
聯營公司	(414)	(7,462)	-	-	-	-	-	-	(4,614)	(14,549)	(5,028)	(22,011)
	34,581	(23,332)	183,547	365,747	60,699	13,503	(5,220)	(3,535)	(5,237)	(15,398)	268,370	336,985
對賬：												
銀行利息收入											2,123	8,921
其他利息收入											2,506	2,380
匯兌差額淨額											5,324	(3,261)
公司及其他未分配收入及開支淨額											(29,580)	(23,565)
財務費用											(291,238)	(312,713)
除稅前溢利/(虧損)											(42,495)	8,747

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元										
分部資產	3,063,467	3,015,118	9,073,904	8,816,428	3,289,434	2,907,246	68,401	35,659	4,365,458	4,370,001	19,860,664	19,144,452
對賬：												
企業及其他未分配資產											669,929	1,016,821
總資產											20,530,593	20,161,273
分部負債	425,537	419,640	1,016,698	1,037,225	637,933	532,665	18,021	15,444	10	11	2,098,199	2,004,985
對賬：												
企業及其他未分配負債											12,725,956	12,484,119
總負債											14,824,155	14,489,104

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

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
中國大陸	11,030,747	11,795,208
柬埔寨	4,120,309	4,120,309
	15,151,056	15,915,517

上述非流動資產資料乃以資產所在地為基礎，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與一名(截至二零二零年六月三十日止六個月：一名)外部客戶(包括對一組據悉為與該客戶受共同控制之實體進行之銷售)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所產生之收入總額港幣39,177,000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)所提供服務之管理費收入(扣除增值稅及政府附加費)；及(3)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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	194,679	114,070
物業管理費	24,715	14,688
物流及其他配套服務	31,092	27,665
銷售急凍產品	50,788	218,839
	301,274	375,262
其他收入		
銀行利息收入	2,123	8,921
其他利息收入	2,506	2,380
政府補助	2,078	5,195
其他	9,189	5,621
	15,896	22,117
收益淨額		
匯兌差額淨額	5,324	(3,261)
其他收入及收益淨額	21,220	18,856

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	71,936	91,644
關聯方貸款利息	35,182	7,192
擔保債券利息	184,120	213,877
	291,238	312,713

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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	12,653	7,476
所提供服務成本	25,182	12,668
已售貨品成本	49,960	217,010
物業、廠房及設備折舊	10,937	17,268
減：計入銷售及服務成本之金額	(4,638)	(4,407)
	6,299	12,861
使用權資產折舊	1,498	1,300
應收租金收入減值*	-	6,160

* 該項目計入簡明綜合損益表內之「其他開支」。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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計提撥備。

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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	5,497	8,392
遞延	31,245	76,298
	36,742	84,690

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

9. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃基於本公司股東應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數6,969,331,680股(截至二零二零年六月三十日止六個月：6,969,331,680股)計算。

至於截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損金額，由於該等期間內尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

10. 投資物業

除了位於太倉、蘇州、嘉興及常熟之若干投資物業於二零二一年六月三十日之公平值總值分別為港幣1,081,991,000元、港幣307,766,000元、港幣394,326,000元及港幣770,618,000元以外，本集團於二零二一年六月三十日之餘下物業之公平值乃按經參考該等投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平值所報公開市值達致，原因為本公司董事認為於截至二零二一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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

11. 貿易應收賬款

本集團於二零二一年六月三十日及二零二零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及應收貿易業務客戶款項。除有關租金收入之貿易應收賬款以相關客戶支付之保證金作全數抵押外，本集團並無就其貿易應收賬款持有任何抵押品或採取其他信貸增級措施。

於報告期末基於發票日期(扣除虧損撥備後)編製之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	32,021	17,683
一至三個月	2,402	3,495
三個月以上	523	947
未開發票：	34,946	22,125
	47,758	29,569
	82,704	51,694

本公司根據香港財務報告準則第9號之規定採用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，當中允許對所有貿易應收賬款使用全期預期虧損。於截至二零二一年六月三十日止六個月並無就有關投資物業租金收入之貿易應收賬款確認預期信貸虧損撥備(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣6,160,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

12. 貿易應付賬款

於報告期末基於發票日期編製之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	292	23,194
一至三個月	71	8
三個月以上	596	194
	959	23,396
未開發票：	444,072	318,803
	445,031	342,199

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

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

14. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	126,232	124,688
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施	591,851	643,119
資本承擔總額	721,983	771,707

此外，於二零二一年六月三十日，本集團分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)達港幣571,315,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣759,627,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 關聯方披露

(a) 本集團曾於期內與關聯方進行以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
來自一間合營企業之利息收入(扣除已收或應收預扣稅)	(i)	2,506	2,380
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	663	290
已付同系附屬公司之利息開支	(iii)	34,623	5,494

附註：

- (i) 利息收入按相互協定之利率就向合營企業墊付之銀行委託貸款收取。
- (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之存款服務總協議(「存款協議」)，本集團可於日常及一般業務中，不時按一般商務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，作為北控集團成員公司透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資之平台。

存款協議有效期由存款協議日期起至二零二二年十二月三十一日(包括該日)止。於存款協議年期內，本集團於北控集團財務存放之每日存款總額(包括其任何應計利息)將不超過港幣400,000,000元。存款協議之進一步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告。

於二零二一年六月三十日，本集團於北控集團財務存放之存款為港幣232,630,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣391,605,000元)，其中港幣10,761,000元乃計入分類為持作銷售之出售集團資產。

- (iii) 利息開支按相互協定之利率就北京北控城市開發有限公司及北控集團財務提供之貸款收取。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 關聯方披露 (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（統稱為「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、存款及公用事業開支。董事認為，與其他國有企業進行之交易乃本集團日常業務中之活動，而本集團之交易並無因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聯方交易。

(c) 本集團主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	9,011	9,219
退休金計劃供款	1,249	442
	10,260	9,661

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）中成交之金額列賬。本集團由財務總監帶領之企業融資團隊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，該企業融資團隊分析金融工具價值之變動，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。

由於將於一年內收取或清償之金融資產及負債之期限較短，故公平值與賬面金額相若；因此並無披露該等金融工具之公平值。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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內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	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	10,159	9,768	10,159	9,768
非流動金融負債：				
應付一間合營企業款項	212,562	209,961	198,269	195,843
應付其他關聯方款項	191,678	189,392	183,159	169,742
銀行及其他借款	2,630,785	2,700,687	2,674,864	2,695,715
擔保債券	5,805,559	5,794,046	5,211,394	5,211,394
	8,840,584	8,894,086	8,267,686	8,272,694

17. 報告期後事項

除附註1所披露於二零二一年七月取得之新貸款外，本集團於報告期後發生以下重大事項：

於二零二一年八月二十三日，本公司董事會議決尋求建議授權，以於北京產權交易所公開掛牌方式出售新陽置業有限公司及新輝國際發展有限公司各自已發行股本之90%以及出讓待售貸款。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年八月二十四日之公佈。

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二零二一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之權益

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

於二零二一年六月三十日，本公司董事及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）之股份及相關股份或債券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：

董事姓名	普通股數目					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	總計	
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 (附註1)	0	150,666,000	2.162%

附註：

- 於二零二一年六月三十日，42,491,800股本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股（「股份」）由Jade Investment Limited持有，而Jade Investment Limited乃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份數目佔本公司於二零二一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，於二零二一年六月三十日，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、相關股份或債券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

本公司於二零一零年三月十八日設立之購股權計劃（「計劃」）已於二零二零年三月十七日失效。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，以每次授出購股權支付港幣1元之代價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，惟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。

於計劃期滿後，不可再授出購股權，惟為使於計劃期滿前授出之任何購股權可有效行使及就計劃規定之其他必要情況而言，計劃之所需規定將繼續具有十足效力及生效。

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二零二一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				於二零二一年 六月三十日	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣元 (附註1)
	於二零二一年 一月一日	期內授出 (附註2)	期內行使 (附註2)	期內註銷				
董事：								
錢旭先生	6,000,000	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(40,000,000)	-			
趙建鎖先生	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
	3,200,000	-	-	(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	-	-	(4,700,000)	-			
蕭健偉先生	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二零二一年十月二十七日	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二零二二年五月三十一日	0.410
	6,000,000	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	28,000,000			
張旭東先生	1,300,000	-	-	(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二零二三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	-	-	(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二零二四年三月三十日	0.940
	700,000	-	-	(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二零二四年八月二十七日	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二零二五年四月七日	0.720
	6,000,000	-	-	(6,000,000)	-			
董麒麟先生	3,000,000	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(19,300,000)	-		

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				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣元 (附註1)	
	於二零二一年 一月一日	期內授出 (附註2)	期內行使 (附註2)	於二零二一年 六月三十日 期內註銷				
李長鋒先生	2,500,000	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(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	-	-	(18,800,000)				
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二零二一年十月二十七日	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二零二二年五月三十一日	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二零二三年五月二十三日	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二零二四年三月三十日	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二零二四年八月二十七日	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二零二五年四月七日	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二零二一年十月二十七日	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二零二二年五月三十一日	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二零二三年五月二十三日	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二零二四年三月三十日	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二零二四年八月二十七日	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二零二五年四月七日	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二零二一年十月二十七日	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二零二二年五月三十一日	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二零二三年五月二十三日	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二零二四年三月三十日	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二零二五年四月七日	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二零二一年十月二十七日	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二零二三年五月二十三日	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二零二四年三月三十日	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二零二五年四月七日	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				於二零二一年 六月三十日	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣元 (附註1)
	於二零二一年 一月一日	期內授出 (附註2)	期內行使 (附註2)	期內註銷				
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二零二一年十月二十七日	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二零二三年五月二十三日	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二零二四年三月三十日	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二零二五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	-	6,500,000			
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：	75,000,000	-	-	(62,000,000)	13,000,000	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
	179,775,400	-	-	(158,600,000)	21,175,400	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	-	-	(92,400,000)	18,400,000	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
	143,450,000	-	-	(117,250,000)	26,200,000	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
	23,300,000	-	-	(18,200,000)	5,100,000	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	-	-	(39,500,000)	14,500,000	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
		586,325,400	-	-	(487,950,000)	98,375,400		
	758,963,100	-	-	(576,750,000)	182,213,100			

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，於期內任何時間，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，於截至二零二一年六月三十日止六個月內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，就董事或最高行政人員所知，下列各方（本公司董事或最高行政人員除外）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		總計	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%
北京北控城市發展集團有限公司	(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%

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城市發展集團有限公司（「北控城市發展」）之全資附屬公司。北控城市發展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) 北控城市發展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控城市發展及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

董事之詳細履歷可於本公司網站瀏覽。

自本公司二零二零年年報日期起至本中期報告日期止，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事詳細履歷並無任何其他變動。

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，載有關於控股股東須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	最後到期日	特定履約責任
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
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
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
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
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
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
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
二零二零年十月十四日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	29,200,000美元及 人民幣78,750,000元	二零二二年十月	附註1
二零二一年六月九日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	65,000,000美元及 港幣195,000,000元	二零二三年六月	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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一年六月三十日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

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

本公司董事認為，本公司於截至二零二一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，以對股東之意見有公正之了解。於截至二零二一年六月三十日止六個月，獨立非執行董事因需處理其他公務而未能全體出席本公司之股東大會，因而偏離守則條文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（視適用情況而定）之主席出席。然而，董事會主席因需處理其他公務而未能出席於二零二一年六月十五日舉行之股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）。主席已委派本公司執行董事蕭健偉先生代其主持會議，而審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席均有出席二零二一年股東週年大會。

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，全體董事於截至二零二一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，包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核業績，且認為於編製有關業績時已採納適當會計政策及已作出充足披露。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。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。