



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

2023

目 錄

公司資料	2
集團架構	3
管理層討論及分析	4
中期簡明綜合損益表	21
中期簡明綜合全面收益表	22
中期簡明綜合財務狀況表	23
中期簡明綜合權益變動表	25
中期簡明綜合現金流量表	26
中期簡明綜合財務資料附註	28
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

朱瑩瑩先生(主席)(於二零二三年七月二十一日獲委任)
蕭健偉先生(總經理)
許志剛先生(於二零二三年七月二十一日獲委任)
張旭東先生
董麒麟先生
鄭靜富先生(首席財務官)
遇魯寧先生
吳健南先生
任林先生
錢旭先生(於二零二三年七月二十一日辭任)
趙建鎖先生(於二零二三年七月二十一日辭任)

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

提名委員會

陳進思先生(主席)
葛根祥先生
遇魯寧先生
宋立水先生
謝明先生
錢旭先生(於二零二三年七月二十一日辭任)

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

可持續發展委員會

蕭健偉先生(主席)
許志剛先生(於二零二三年七月二十一日獲委任)
張旭東先生
鄭靜富先生
陳進思先生

公司秘書

鄭靜富先生

股份代號

925

法定代表

蕭健偉先生
鄭靜富先生(於二零二三年七月二十一日獲委任)
錢旭先生(於二零二三年七月二十一日辭任)

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 HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

安永會計師事務所

網站

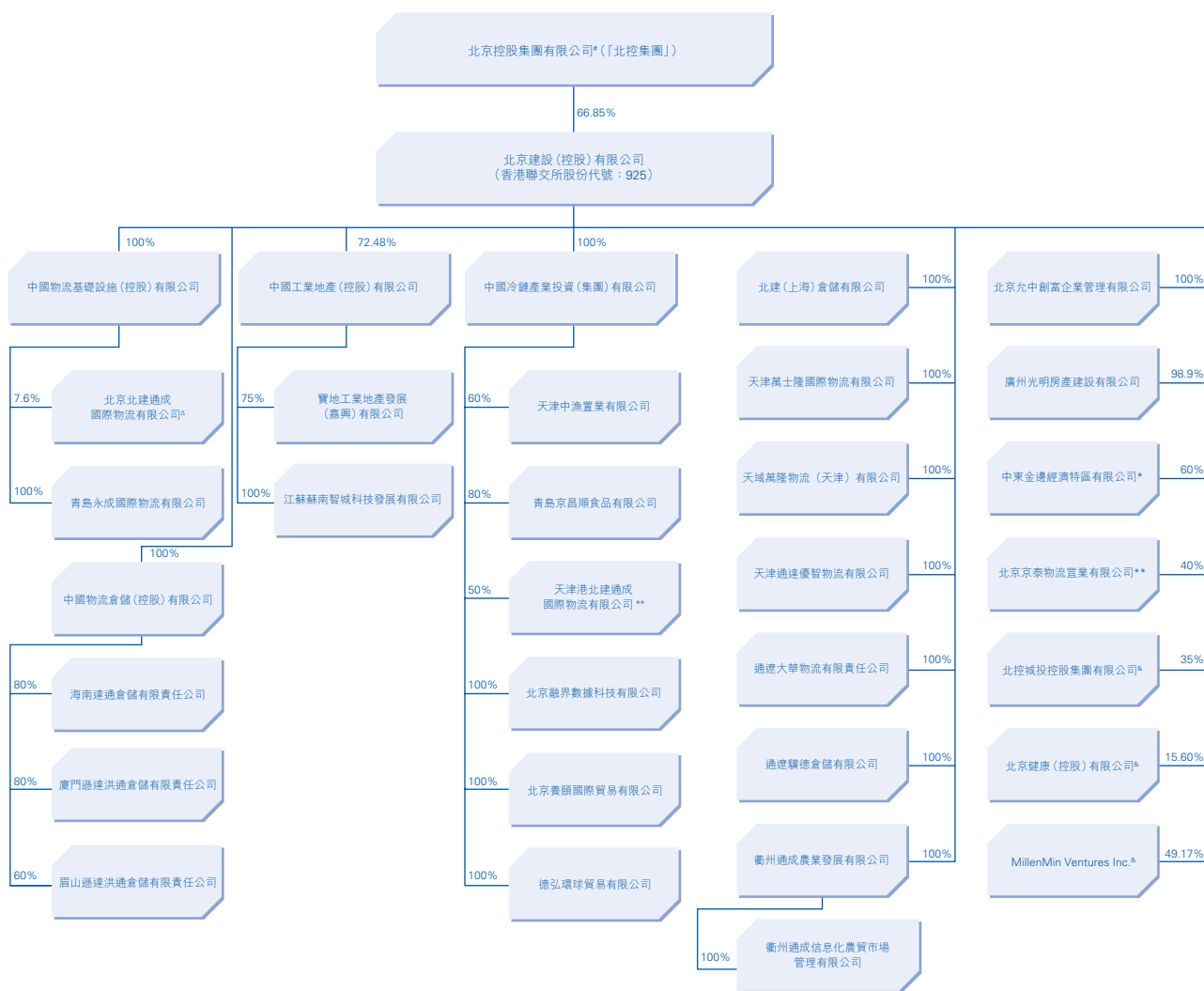
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
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

於二零二三年六月三十日



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

△ 該交易已於二零二三年八月十日完成

管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年期間」)，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣82,690,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年期間」)所錄得之本公司股東應佔綜合溢利約港幣20,230,000元減少約港幣102,920,000元。

業務回顧

本集團過往定位為專業地產開發商，以物流倉庫、冷庫、工業廠房和一級土地開發為重點，同時經營若干商業項目。然而，本集團過往參與的業務屬於重資產投資，具有資金積壓大、回收週期長的特性，因此本集團設計出一個可持續發展的特定商業模型，使項目獲得持續收益的同時，也可以通過經營業績的改善帶動物業價值的提升，並最終在價值體現時抓住市場的最有利時機進行出售，實現最終收益的最大化。自二零一八年起，本集團已積極籌備各成熟項目的資產出售，但受國家操作制度變更、貿易戰和地沿政治激烈鬥爭持續不斷的影響，導致整個經濟大環境不斷惡化，最終在二零二二年才完成了物流倉庫兩項資產和工業廠房三項資產的出售，並獲得了可觀的收益。但因時間上的拖延，導致過去四年間財務費用的增加和資產價格的下跌，使本集團持續出現虧損。因此在審慎評估了業務的可持續發展未來後，本集團決定進行業務轉型，即逐步退出重資產投資，並基於自二零一九年開始發展的冷鏈業務對上下游進行滲透，開展中國的食品供應鏈業務，務求透過重資產出售，實現降低負債和財務費用支出，同時通過增加實現收入多元化，雙管齊下地提升本集團的盈利能力。

本集團現有項目亦根據不同分類分別列出如下。

(1) 高端和現代化普通倉庫

高端和現代化物流倉庫類是本集團優先考慮售出的成熟項目，已於二零二二年六月六日完成售出了北京通州區項目的90%權益，餘下的10%權益亦於二零二三年八月十日完成出售，回收資金約人民幣180,000,000元(相當於約港幣203,706,000元)。該分類下的廈門同安區項目、海南澄邁區項目、上海浦東區項目、天津(天津自貿區天津機場區)項目、天津(天津自貿區天津港片區)項目及青島膠州項目共計約57.2萬平方米的項目也在有序安排出售中，目前廈門同安區項目及海南澄邁區項目已簽訂買賣協議，本集團亦會就相關進展不時向各股東發出公告。

管理層討論及分析

本集團仍持有的高端和現代化普通倉庫的面積和出租率列表如下：

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	
				二零二三年 (%)	二零二二年 (%)
上海浦東區 ¹	(a)	211,555	211,555	60.45	51.22
天津(天津自貿區天津機場區) ¹	(b)	57,670	57,670	43.46	95.28
天津(天津自貿區天津港片區) ¹	(c)	16,083	16,083	100.00	100.00
廈門同安區 ²	(d)	92,466	92,466	81.35	77.99
肩山東坡區	(e)	97,809	97,809	65.41	58.26
海南澄邁區 ²	(f)	48,702	48,702	80.65	72.05
通遼科爾沁區	(g)	31,113	31,113	81.18	78.21
青島膠州市 ³	(h)	145,170	—	—*	—*
		<u>700,568</u>	<u>555,398</u>		

* 在建工程

附註：

1. 本集團有意將此等項目出售，因此項目已分類為持有作出售類別。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日之公告及二零二二年八月三日之通函。
2. 本集團有意將此等項目出售，因此項目已分類為持有作出售類別。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日、二零二三年三月十日及二零二三年四月二十八日之公告及二零二二年八月三日之通函。
3. 本集團有意將此項目出售，詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十一日之公告。

管理層討論及分析

- (a) 二零二三年，上海經濟低迷，面對嚴峻的租賃形勢和市場壓力，上海倉庫加強與現有租戶的溝通聯繫，積極開展到期續租工作，充分利用自身資源協助租戶優化營商環境，並大力拓展新租戶資源，發掘現有租戶的擴租意向。通過運營團隊不懈努力，截至二零二三年六月三十日，項目整體出租率由年初的58.71%提升至62.03%，整體穩中有升，二零二三年上半年新增租賃面積約2,400平方米；臨租面積約4,500平方米。
- (b) 天津(天津機場片區)倉庫—天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)仍為天津濱海國際機場內唯一之二級海關監管倉庫。而天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)原客戶因業務整合重組，於二零二三年二月全面退租，並支付賠償金折抵租金涵蓋至八月中旬。疫情後天津租賃市場整體呈下滑趨勢，市場增量客戶稀少，且由於天域萬隆功能結構受限，截至目前尚未再簽訂合適租戶。天域萬隆一、二期及天津萬士隆二零二三年上半年平均出租率為43.46%。
- (c) 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，二零二三年上半年維持滿租狀態，收入保持穩定。
- (d) 本集團在福建省廈門市擁有五座庫房及兩座配套用房，可出租面積共92,466平方米，庫房租戶均為國內知名電商和倉配物流企業，配套房由當地一家實業公司承租，截至二零二三年六月底，項目出租率為81.98%。
- (e) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積共約97,809平方米之倉庫。二零二零至二零二二年受疫情及周邊市場激烈競爭的影響，眉山項目出租率出現下滑，但經過團隊的不懈努力，目前項目出租率保持穩定，截至二零二三年六月底之出租率提升至73.71%。
- (f) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座庫房及宿舍綜合樓，可出租面積共48,702平方米。截至二零二三年六月底之出租率為82.20%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中。
- (g) 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。二零二三年，項目團隊克服各方面的不利影響，持續加大招租工作力度，整體出租率穩步提升，二零二三年上半年平均出租率為81.18%。
- (h) 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，預計於二零二四年底完工。

管理層討論及分析

(2) 供應鏈發展

全國性供應鏈業務是本集團依託現有已趨向成熟發展的線上和線下冷鏈和農業批發市場基礎設施而延伸重點發展的業務，並進一步藉自主開發的網上交易平台開拓貫穿上下游，目的是成為全國性的食品供應鏈業務服務商。本集團發展的供應鏈業務，以提供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，供應鏈行業仍受高投入和低資訊化等因素影響，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。本集團的供應鏈業務，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供應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。

供應鏈業務下現有的冷凍倉儲詳情如下：

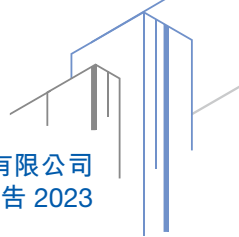
倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中 可出租倉儲量 (噸)	截至六月三十日 止六個月平均出租率	
				二零二三年 (%)	二零二二年 (%)
天津漢沽區 ¹	(a)	75,000	45,000	69.86	70.10
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	100.00	100.00
天津自貿區天津港片區 ^{△2}	(c)	45,000	45,000	69.72	—*
		<u>128,000</u>	<u>98,000</u>		

△ 本集團之合營企業

* 在建工程

¹ 本集團有意將此項目出售，詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月一日之公告。

² 本集團有意將此項目出售，因此項目已分類為持有作出售類別。詳情請參閱本公司日期為二零二三年二月二十二日及二零二三年七月十四日之公告及二零二三年四月二十日之通函。



管理層討論及分析

附註：

- (a) 天津中漁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。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。受經濟滑坡對整個冷鏈行業的影響，冷庫在各方面成本持續上升，貨物出入庫作業效率降低。截至二零二三年六月三十日，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為69.86%。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。自二零二一年下半年起，與青島永和迅物流儲運有限公司開展合作經營業務，截至二零二三年六月三十日冷庫出租率達100%，合作經營期限為十年。
- (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，總投資約人民幣6.8億元。該項目於二零二零年五月份開工建設，於二零二二年七月份正式投入運營，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。截至二零二三年六月三十日，平均出租率達69.72%。

供應鏈業務下農業批發市場詳情如下：

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。截至二零二三年六月三十日，市場可出租面積162,223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，其中批發交易區之平均出租率為83.78%、倉儲服務區平均出租率為77.98%、市場公共配套區平均出租率為80.34%，經營團隊正不斷努力對現有資產進行內部區域調整，以提升整體出租率和提高租金單價，使項目早日實現盈利。

管理層討論及分析

根據衢州市政府關於實施數位化市場的工作要求，衢州農商城項目加快推進專業市場新零售升級改造，實現線上交易和移動支付等新零售模式，計劃於二零二三年下半年，數位元化智慧農批系統上線試運營，目前系統處於調試狀態，調試完畢後將同步啟動收取統一結算交易佣金。為有效盤活資產，經營團隊拓寬招商思路，將原閒置的凍品區24#和25#樓投入少量資金改造成綜合早市區，於二零二三年四月二十日投入運營，早市交易區(24#、25#)出租率100%，租金年收入384.83萬元。同時，早市投入運營後，較大的人流量帶動了周邊區域的發展。

線上服務和交易平台是本集團發展供應鏈業務的主要推手，凍品e港(原凍品交易港)(www.cciinet.com)，V3.0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。二零二二年十一月，本集團旗下的北京融界數據科技有限公司(「融界數據」)通過評審認定，獲批成為高新技術企業。截至二零二三年六月三十日，融界數據共獲得35項軟體著作權登記。同時，由融界數據開發運營的凍品e港累計註冊用戶數突破165,804戶，企業開店1,529戶。針對每年系統資訊安全的等保測評，均已按要求完成年檢並備案，系統資訊安全等級已升至等保2.0三級。截至目前，凍品e港集合全國2,900多家物流公司、9,000多條物流線路和7,000多家冷庫，覆蓋全國約31個省份和400多個縣市區。積極拓展大使館渠道，與肉類協會、農業及畜牧協會等建立良好關係，受土耳其大使館及土耳其國家農業部邀請，凍品e港在二零二三年五月出訪土耳其，在土耳其國家農業部的安排下，與土方多家水產和肉類一手供應商企業會談並建立良好合作關係。同時在供應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。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。

管理層討論及分析

(3) 工業地產

因應上海地區的高端製造業外遷需求，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)，於浙江省嘉興市興建高端廠房。於二零一九年五月完成浙江嘉興項目。

本集團仍持有的工業廠房的面積和出租率如下：

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	
				二零二三年 (%)	二零二二年 (%)
浙江嘉興市 ¹	(a)	90,113	90,113	88.94	83.83
江蘇常州市	(b)	340,882	305,918	—*	—*
		430,995	396,031		

* 在建工程

¹ 本集團有意將此項目出售，詳情請參閱本公司日期為二零二三年五月十一日之公告。

附註：

- (a) 該項目自完工後一直在積極開展招商工作，截至二零二三年六月之出租率為87.65%。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。
- (b) 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476,403平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零二二年六月三十日竣工驗收合格，正在積極開展租售工作，現已完成出售面積5,150.61平方米；第二期仍在規劃中，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，並於二零二二年被列入江蘇省省級科技企業孵化器名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

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」、「鄰裡中心」等現代化概念。

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，社會平均年齡不足30歲，老齡化人口佔比不足5%，形成足夠的勞動力來源。

隨著RCEP協定的正式生效，將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，緊跟跨境電商在東南亞區域快速發展的步伐，充分考慮市場環境變化下如何深度發掘項目的自身優勢，不斷完善中東項目規劃。

此外，柬埔寨首相洪森先生於二零二三年對中國進行國事訪問，其後中柬雙方發表構造新時代中柬命運共同體的聯合聲明，當中提到共同探討以洞里薩湖為中心的「魚米走廊」，發展現代化生態農業，該方面亦符合本集團的食品供應鏈業務的發展。總括而言，目前由於中柬雙方合作細節有待公佈，本集團會積極跟進，並進一步優化整個園區的規劃方案，適時啟動第一期建設。

長遠而言，中柬兩國長期穩定和友好的關係，本集團相信該項目會取得穩定現金流作為支撐本集團業務發展的基礎。

管理層討論及分析

(5) 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。二零二三年上半年期間項目自有面積之平均出租率約為86.90%。
- (b) 北京允中創富企業管理有限公司(「允中創富」)原稱是北京金都假日飯店有限公司，為本集團之全資附屬公司，原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，該酒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。預計於二零二三年第四季度投入營運。

管理層討論及分析

業務前景

本集團過往作為專業地產開發商，著重於重資產投資，投入成本高，回收週期長，其中財務費用的龐大支出直接影響企業的盈利能力。本集團自二零一九年起已逐步實施兩項業務轉型。一是，逐步淡化對泛地產開發業務的依賴，並持續推動各成熟專案的資產處置工作，達到回收資金、實現利潤、降低負債等多重目標。二是，進一步啟動供應鏈產業的發展。作為食材供應鏈產業最直接最重要的客群，餐飲行業在上半年迎來了快速復蘇，全國餐飲收入比去年同比增長21.4%，對比二零一九年上半年，也有超過14%的漲幅，潛力巨大。同時，受餐飲火熱以及行業低門檻的特點影響，大量創業者湧入餐飲行業，行業前景曠闊。綜上所述，亦將帶動餐飲供應鏈行業的發展，本集團將以現有冷庫資源和互聯網平台為依託，發展成為食材供應鏈服務商。致力於以科技手段為引領，為傳統產業賦能，由單一的冷鏈倉儲業務逐漸參與到作為民生必需品之一的食品供應鏈業務之中。通過大幅增加服務性收入比重，實現長久的利潤，確保健康資金流到位，改變過往長期積壓資金，無法盤活現金流的困境。

二零二三年作為建設農業強國的起步之年，一系列與食材供應鏈業務相關的國家政策接連出台，食材供應鏈將成為水電、燃氣、網路之後，國家為老百姓建設的第四條必備線路，肉類為主的食材供應屬於國計民生和城市基礎保障，市場需求將不斷增長。供應鏈服務複用本集團已投入的包括常溫庫、冷庫、批發市場、互聯網交易平台等重資產基礎設施，進行輕資產運營，選擇高價值品類—冷凍肉類，發揮專業源頭採購優勢，深入佈局下游頭部管道客戶，形成持續穩定的供應鏈下游客戶，服務頭部制菜工廠、連鎖餐飲、商超社區及電商。同時，發揮本集團各所屬各板塊之間資源協同優勢，與其他業務板塊相互賦能，打通供應鏈源頭至下游終端，構建供應鏈服務+倉儲物流基礎設施及產業園運營+資料驅動的「三位一體」特色供應鏈服務。通過供應鏈服務引入上下游客戶，改造集團現有冷庫、物流園區等基礎設施，提供定制化倉儲物流服務，進而提升設施利用率，降低運營成本，同時把控產業鏈條上倉儲、物流、清關等關鍵風險控制點，逐步提升利潤水準，並為客戶提供金融支援，從而通過以上價值服務吸引更多客戶和業務，形成「三輪驅動」的業務增長模式。另外，與地方城市進行供應鏈服務運營業務專項對接，開展以自貿區、產業園區、物流園區為基礎的進口食材冷鏈合作，推進供應鏈在全國產業鏈深入佈局和高品質發展。將在三至五年內打造輕資產，低風險，強現金流的S2B2C(源頭供應商—經銷商—終端)食材供應鏈平台。

未來，本集團將減少對重資產的依賴和投資速度，轉入輕重結合的發展模式，利用在物流地產、工業地產和冷鏈業務的成熟經驗，提高服務方面的業務比重，並持續收縮經營成本和財務費用支出，實現經營利潤和正現金流，持續為股東帶來收益。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

二零二三年期間之收入(扣除增值稅及政府附加費)約為港幣857,940,000元，較二零二二年期間約港幣413,040,000元增加約港幣444,900,000元或107.71%。二零二三年期間之毛利約為港幣154,180,000元，較二零二二年期間約港幣238,990,000元減少約港幣84,810,000元或35.49%。

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	二零二三年		二零二二年		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	31,731		28,514		3,217	
天津	15,269		17,336		(2,067)	
廈門	13,315		15,316		(2,001)	
眉山	5,011		5,147		(136)	
海南	6,606		6,202		404	
江蘇	-		32,752		(32,752)	
通遼	1,618		1,511		107	
	73,550	84.01	106,778	88.01	(33,228)	(4.00)
冷鏈物流倉庫						
天津	16,430		39,917		(23,487)	
青島	1,381		1,656		(275)	
	17,811	49.07	41,573	45.79	(23,762)	3.28
貿易						
北京	664,105	1.35	133,330	3.92	530,775	(2.57)

管理層討論及分析

資產名稱	二零二三年		二零二二年		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 %
專門批發市場						
衢州通成	21,246	70.82	18,549	73.77	2,697	(2.95)
工業地產						
江蘇	26,388		60,111		(33,723)	
浙江	13,473		13,509		(36)	
	39,861	52.08	73,620	94.24	(33,759)	(42.16)
商業物業						
廣州	18,661		14,780		3,881	
北京	22,708		24,413		(1,705)	
	41,369	93.98	39,193	96.15	2,176	(2.17)
本集團	857,942	17.97	413,043	57.86	444,899	(39.89)

高端及現代化普通倉庫

二零二三年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣73,550,000元，較二零二二年期間約港幣106,780,000元減少約港幣33,230,000元或31.12%。收入減少主要由於二零二二年下半年出售江蘇新丹項目所致。

冷鏈物流倉庫

二零二三年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣17,810,000元，較二零二二年期間約港幣41,570,000元減少約港幣23,760,000元或57.16%。收入減少主要源於取消核酸檢查及消毒操作，對收益造成重大影響。

管理層討論及分析

貿易業務

二零二三年期間，貿易業務之收入約為港幣664,110,000元，較二零二二年期間約港幣133,330,000元增加約港幣530,780,000元或398.09%。收入增加主要是由於供應鏈發展，提供高貨值進口肉類及水產類產品全程一體化服務。

專門批發市場

二零二三年期間，專業批發市場之收入約為港幣21,250,000元，較二零二二年期間約港幣18,550,000元增加約港幣2,700,000元或14.56%。收入增加是由於二零二三年期間的平均出租率上升所致。

工業地產

二零二三年期間，工業地產之收入約為港幣39,860,000元，較二零二二年期間約港幣73,620,000元減少約港幣33,760,000元或45.86%。收入減少主要源於二零二二年下半年出售位於江蘇省的四個項目。

商業物業

二零二三年期間，商業物業之收入約為港幣41,370,000元，較二零二二年期間約港幣39,190,000元增加約港幣2,180,000元或5.56%。收入增加主要源於廣州項目平均出租率略有上升。

投資物業之公平值變動淨額

二零二三年期間，投資物業之公平值淨虧損約為港幣19,240,000元，虧損來自位於浙江之物業之公平值變動。

其他收入及收益淨額

二零二三年期間，其他收入及收益淨額約為港幣162,230,000元，較二零二二年期間約港幣189,150,000元減少約港幣26,920,000元或14.23%。其他收入及收益淨額減少主要由以下各項之淨影響所致：(i)二零二二年期間出售附屬公司之收益；及(ii)二零二三年期間來自海外公司的人民幣銀行及其他貸款增加，導致匯兌收益增加。

銷售及分銷開支

二零二三年期間，銷售及分銷開支約為港幣8,910,000元，較二零二二年期間約港幣3,010,000元增加約港幣5,900,000元或196.01%。銷售及分銷開支增加主要涉及貿易業務產生的成本。

行政開支

二零二三年期間，行政開支約為港幣78,750,000元，較二零二二年期間約港幣103,310,000元減少約港幣24,560,000元或23.77%。行政開支減少主要涉及二零二三年期間實施的成本控制。

管理層討論及分析

其他開支

二零二三年期間，其他開支約為港幣1,350,000元，較二零二二年期間約港幣5,560,000元減少約港幣4,210,000元或75.72%。其他開支減少主要是由於二零二二年期間廣州項目補償計提所致。

財務費用

二零二三年期間，財務費用約為港幣283,070,000元，較二零二二年期間約港幣293,280,000元減少約港幣10,210,000元或3.48%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款之利息約港幣225,740,000元(二零二二年期間：約港幣108,410,000元)；及(ii)美元擔保債券之利息約港幣57,330,000元(二零二二年期間：約港幣184,870,000元)。

分佔合營企業之虧損

二零二三年期間，分佔合營企業之虧損約為港幣7,850,000元，主要來自天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港北建通成」)。

分佔聯營公司之虧損

二零二三年期間，分佔聯營公司之虧損約為港幣4,830,000元，主要來自分佔北京健康(控股)有限公司(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。

所得稅開支

二零二三年期間之所得稅開支包括即期所得稅港幣7,620,000元(二零二二年期間：港幣47,530,000元)。二零二三年期間之遞延稅項開支為港幣16,580,000元(二零二二年期間：港幣164,820,000元)，來自投資物業之公平值變動。

投資物業

投資物業減少約港幣217,410,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)建造倉庫港幣12,140,000元；(ii)公平值減少港幣19,240,000元；及(iii)匯兌調整港幣210,310,000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。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣155,150,000元，主要由以下各項之淨影響所致：(i)分佔二零二三年期間之虧損港幣7,850,000元；及(ii)二零二三年期間港幣137,590,000元重新分配至分類為持作銷售之出售集團資產。

管理層討論及分析

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣21,290,000元，主要由以下各項之淨影響所致：(i)分佔二零二三年期間之虧損港幣4,830,000元；(ii)分佔換算儲備港幣6,350,000元；及(iii)匯兌調整港幣12,620,000元。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約港幣8,440,000元，主要由於二零二三年期間CAQ Holdings Limited的公平值減少所致。

按公平值入賬並於損益內處理之金融資產

按公平值入賬並於損益內處理之金融資產為北京北建通成國際物流有限公司之餘下10%股權。

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。

持作銷售之發展中或持作銷售之物業

持作銷售之發展中或持作銷售之物業為工業地產業務所用位於江蘇之物業。

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10,520,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)出售附屬公司所得款項港幣442,060,000元；(ii)提取銀行及其他借貸淨額港幣5,509,840,000元；(iii)償還擔保債券港幣5,583,220,000元；(iv)已付貸款安排費用及利息港幣284,280,000元；(v)來自北京北控城市開發有限公司(「北控城市開發」，為本公司同系附屬公司)的資金港幣270,080,000元；(vi)向非控股股東派息港幣94,430,000元；(vii)經營活動所用現金淨額港幣218,910,000元；(viii)匯兌虧損港幣39,190,000元；及(ix)增加投資物業港幣12,140,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)六個物流集團；及(ii)一間合營企業之出售集團資產及負債。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。由於該項交易尚未完成，於二零二三年六月三十日，出售集團之資產及負債被歸類為持作銷售。更多詳情請參閱(i)本公司日期為二零二二年三月十八日之公告及本公司日期為二零二二年八月三日之通函；及(ii)本公司日期為二零二三年二月二十二日及二零二三年七月十四日之公告以及本公司日期為二零二三年四月二十日之通函。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項增加港幣263,990,000元(非即期部分減少港幣2,800,000元及即期部分增加港幣266,790,000元)，主要由於北控城市開發提供的貸款港幣270,080,000元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣5,246,520,000元(非即期部分增加港幣3,417,080,000元及即期部分增加港幣1,829,440,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)新增銀行及其他借款港幣6,298,220,000元；及(ii)償還銀行及其他借款港幣788,380,000元。

管理層討論及分析

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。本集團於二零二三年期間悉數償付未償還金額。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣8,552,730,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣8,881,780,000元)，其中包括銀行及其他借款。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185.25%(二零二二年十二月三十一日：約170.89%)。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣8,552,730,000元，其中7.32%、31.91%及60.77%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，41.36%須於一年內償還。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣728,820,000元，其中3.66%、2.41%及93.93%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣4,865,190,000元按浮動利率計息。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。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為116.94%及77.70%(二零二二年十二月三十一日：分別約為76.79%及52.39%)。

於二零二三年六月三十日，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7,823,910,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣8,142,440,000元)，較上一年度減少港幣318,530,000元。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

資本開支

二零二三年期間，本集團動用約港幣13,840,000元(二零二二年期間：約港幣22,610,000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

於二零二三年六月三十日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣577,200,000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425,690,000元(相當於約港幣459,870,000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113,430,000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)。

管理層討論及分析

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。二零二三年期間，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

於二零二三年六月三十日，本集團有本金額約港幣2,416,840,000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

於二零二三年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共有487名(二零二二年六月三十日：523名)僱員。二零二三年期間產生之員工成本總額約為港幣54,510,000元(二零二二年期間：港幣51,810,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定。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之信任和支持，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
朱瑩瑩

香港，二零二三年八月三十一日

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	857,942	413,043
銷售及服務成本		(703,767)	(174,056)
毛利		154,175	238,987
投資物業之公平值變動淨額		(19,239)	362,812
其他收入及收益淨額	4	162,227	189,152
銷售及分銷開支		(8,911)	(3,014)
行政開支		(78,745)	(103,307)
其他開支淨額		(1,349)	(5,559)
財務費用	5	(283,066)	(293,278)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		(7,849)	(4,339)
聯營公司		(4,827)	(2,666)
除稅前溢利／(虧損)	6	(87,584)	378,788
所得稅	7	(24,204)	(212,352)
期內溢利／(虧損)		(111,788)	166,436
由下列者應佔：			
本公司股東		(82,685)	20,232
非控股權益		(29,103)	146,204
		(111,788)	166,436
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	9	(1.19)港仙	0.29港仙

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利/(虧損)	(111,788)	166,436
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虧損：		
— 換算海外業務之匯兌差額	(318,614)	(381,983)
— 分佔下列者之其他全面虧損：		
合營企業	(3,587)	(63,298)
聯營公司	(6,353)	(10,182)
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(328,554)	(455,463)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(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)	(8,021)	(5,894)
— 分佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	2,668	(801)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(5,353)	(6,695)
期內其他全面虧損(扣除零所得稅)	(333,907)	(462,158)
期內全面虧損總額	(445,695)	(295,722)
由下列者應佔：		
本公司股東	(391,195)	(401,695)
非控股權益	(54,500)	105,973
	(445,695)	(295,722)

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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		466,187	493,753
投資物業	10	4,411,648	4,629,056
使用權資產		64,634	68,257
商譽		102,441	102,441
於合營企業之權益		76,643	231,790
於聯營公司之權益		562,613	583,906
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		12,723	21,167
持作發展或銷售之土地		4,155,301	4,157,051
非流動資產總值		9,852,190	10,287,421
流動資產			
持作銷售之發展中物業		20,979	21,979
持作銷售之物業		1,886,312	1,922,448
存貨		458,722	424,336
貿易應收賬款	11	115,934	112,145
預付款項、其他應收款項及其他資產		241,216	620,566
應收合營企業款項		5,554	5,633
按公平值入賬並於損益內處理之金融資產		194,454	203,724
已抵押及受限制銀行存款		6,490	6,606
現金及現金等價物		722,325	732,730
分類為持作銷售之出售集團資產		3,651,986	4,050,167
		3,399,875	3,405,550
流動資產總值		7,051,861	7,455,717

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	186,700	240,884
其他應付款項及應計款項		586,803	674,033
應付其他關聯方款項		531,551	264,762
銀行及其他借款		3,537,360	1,707,918
擔保債券		–	5,575,570
應付所得稅		103,066	117,589
賠償撥備		219,081	229,842
		5,164,561	8,810,598
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債		865,775	899,135
流動負債總額		6,030,336	9,709,733
流動資產/(負債)淨值		1,021,525	(2,254,016)
資產總值減流動負債		10,873,715	8,033,405
非流動負債			
應付一間合營企業款項		191,007	200,113
應付其他關聯方款項		58,636	61,431
銀行及其他借款		5,015,369	1,598,289
遞延收入		74,677	80,086
界定福利責任		12,487	13,082
遞延稅項負債		1,296,961	1,315,540
非流動負債總額		6,649,137	3,268,541
資產淨值		4,224,578	4,764,864
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	696,933	696,933
儲備		1,563,887	1,955,245
		2,260,820	2,652,178
非控股權益		1,963,758	2,112,686
權益總額		4,224,578	4,764,864

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三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	滙入盈餘	購股權儲備	物業重估儲備	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	總計			
	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元		
於二零二三年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	40,304	(9,743)	(241,720)	(124,575)	(8,030)	(531,151)	16,636	684,099	2,652,178	2,112,686	4,764,864	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,685)	(82,685)	(29,103)	(111,788)	
期內其他全面收益/(虧損)：															
- 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(293,217)	-	-	(293,217)	(25,397)	(318,614)	
- 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(扣除等所得稅之影響)	-	-	-	-	-	(8,021)	-	-	-	-	-	(8,021)	-	(8,021)	
- 分佔合營企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,587)	-	-	(3,587)	-	(3,587)	
- 分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	2,668	-	(6,353)	-	-	(3,685)	-	(3,685)	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(5,353)	-	(303,157)	-	(82,685)	(391,195)	(54,500)	(445,695)	
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	706	(706)	-	-	-	
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	(11,007)	-	-	-	-	-	-	11,007	-	-	-	
已付非控股權益持有人股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94,428)	(94,428)	
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	(163)	-	-	-	-	-	(163)	-	(163)	
於二零二三年六月三十日	696,933	1,762,147*	367,278*	29,297*	(9,743)*	(241,883)*	(129,928)*	(8,030)*	(834,308)*	17,342*	611,715*	2,260,820	1,963,758	4,224,578	
於二零二二年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	57,399	(9,743)	(37,322)	(122,047)	(8,007)	100,927	26,520	575,014	3,409,099	2,242,588	5,651,687	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,232	20,232	146,204	166,436	
期內其他全面收益/(虧損)：															
- 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(341,752)	-	-	(341,752)	(40,231)	(381,983)	
- 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(扣除等所得稅之影響)	-	-	-	-	-	(5,894)	-	-	-	-	-	(5,894)	-	(5,894)	
- 分佔合營企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,298)	-	-	(63,298)	-	(63,298)	
- 分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(475)	(326)	-	(10,182)	-	-	(10,983)	-	(10,983)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(475)	(6,220)	-	(415,232)	-	20,232	(401,695)	105,973	(295,722)	
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	30,594	-	-	-	2,057	(32,651)	-	-	-	
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	(17,095)	-	-	-	-	-	-	17,095	-	-	-	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(164,854)	-	-	(765)	-	164,854	(765)	-	(765)	
於二零二二年六月三十日	696,933	1,762,147	367,278	40,304	(9,743)	(172,057)	(128,267)	(8,007)	(315,070)	28,577	744,544	3,006,639	2,348,561	5,355,200	

* 此等儲備賬包括於二零二三年六月三十日簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣1,563,887,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：港幣1,955,245,000元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流量		
經營活動所用現金流量淨額	(218,913)	(339,682)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(1,620)	(509)
增添投資物業付款	(12,220)	(45,337)
於一項股本投資之投資	–	(121)
出售附屬公司(附註14)	–	1,616,530
於去年出售附屬公司	442,064	–
償還向一間合營企業提供之貸款	–	30,210
已收利息	5,434	6,960
收購時期限超過三個月之定期存款減少	–	8,943
投資活動所得現金流量淨額	433,658	1,616,676
融資活動之現金流量		
新增貸款	6,298,220	395,238
償還貸款	(788,382)	(1,324,272)
償還擔保債券	(5,583,224)	–
其他關聯方墊款/(向其他關聯方還款)淨額	270,143	(439,950)
貸款安排費用	(30,693)	–
已付利息	(253,586)	(269,602)
已付非控股權益持有人股息	(94,428)	–
融資活動所用現金流量淨額	(181,950)	(1,638,586)

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	32,795	(361,592)
於期初之現金及現金等價物	824,309	1,266,772
匯率變動之影響淨額	(39,191)	(31,867)
於期末之現金及現金等價物	817,913	873,313
現金及現金等價物結餘分析		
中期簡明綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物	722,325	772,230
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款	6,490	3,974
加：持作銷售之出售集團應佔之現金及現金等價物	89,098	98,514
減：收購時原到期日為三個月後之定期存款，抵押作為銀行借款之擔保	-	(1,405)
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	817,913	873,313

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二三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(「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，並應與本集團截至二零二二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二零二二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，鑒於本集團雖擁有港幣1,000,000,000元之流動資產淨值(包括分類為持作銷售之出售集團資產淨值港幣2,500,000,000元)，而本集團銀行及其他借貸的即期部分為港幣3,500,000,000元(於報告期末起計一年內到期結付)，本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。

本公司董事認為，本集團能否產生足夠現金流以持續經營將取決於(i)完成新債融資及(ii)成功出售本集團物業；或倘未能成事，則成功(iii)自本公司控股公司或同系附屬公司取得持續財務支持及資金。

倘若未有完成新債融資或出售本集團物業出現延遲及未能取得本公司控股公司或同系附屬公司的持續財務支持，本集團可能無法繼續持續經營，本集團將須作出調整以將資產之價值調整至其可收回金額，為任何可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無在中期簡明綜合財務報表內反映。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 會計政策變動

除就本期財務資料首次採用以下經修訂香港財務報告準則外，編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用之會計政策符合一致。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二立法模板

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動(續)

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重要會計政策信息，而非其重大會計政策。如果會計政策信息與主體財務報表中包含之其他信息一起考慮時，可以合理地預期會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則有關會計政策信息是重要的。香港財務報告準則實務報告第2號修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。該等修訂還澄清了實體如何使用計量技術和輸入值來發展會計估計。本集團對二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更應用了該等修訂。由於本集團確定會計估計的政策與該等修訂符合一致，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項縮小了香港會計準則第12號中初始確認例外之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅和可扣減暫時性差異之交易，例如租賃和除役義務。因此，實體必須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)和遞延稅項負債。本集團已於二零二二年一月一日應用了與租賃相關的暫時性差異的修訂，於該日的任何累計影響確認為留存溢利結餘或權益其他組成部分(如適用)調整。此外，本集團就於二零二二年一月一日或之後所發生租賃以外的交易(如有)提前應用該等修訂。

於初始應用該等修訂之前，本集團已應用初始確認例外情況，且並無就與租賃相關的交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於初始應用該等修訂時，本集團就於二零二二年一月一日的(i)與租賃負債相關的所有可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)及(ii)與使用權資產相關的所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。該等修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—支柱二立法模板引入因實施經濟合作及發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項之確認及披露的強制性臨時例外情況。該等修訂還為受影響的實體引入了披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的信息。實體必須在二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與支柱二所得稅風險有關的信息，但在二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間則無需披露此類信息。本集團已追溯性應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，該等修訂並無對本集團造成任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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、提供相關管理服務及物業銷售；
- 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、財務費用、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、按公平值入賬並於損益內處理之金融資產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、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

截至二零二三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 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	41,369	39,193	112,607	166,900	39,861	73,620	664,105	133,330	-	-	857,942	413,043
分部業績：												
本集團	20,685	20,539	55,882	246,471	8,444	263,238	(2,559)	(3,562)	(1,753)	(506)	80,699	526,180
分佔下列者之溢利/ (虧損)：												
合營企業	-	-	(7,849)	(4,339)	-	-	-	-	-	-	(7,849)	(4,339)
聯營公司	(4,770)	(6,296)	-	-	-	-	-	-	(57)	3,630	(4,827)	(2,666)
	15,915	14,243	48,033	242,132	8,444	263,238	(2,559)	(3,562)	(1,810)	3,124	68,023	519,175
對賬：												
出售附屬公司之 收益(附註14)											-	140,779
銀行利息收入											5,338	6,960
其他利息收入											61	335
匯兌差額淨額											131,133	26,307
公司及其他未分配收入及開 支淨額											(9,073)	(21,490)
財務費用											(283,066)	(293,278)
除稅前溢利/(虧損)											(87,584)	378,788

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	2,703,012	2,816,132	6,060,367	6,338,429	2,256,438	2,751,134	652,355	570,900	4,383,613	4,393,819	16,055,785	16,870,414
對賬： 企業及其他未分配資產											848,266	872,724
總資產											16,904,051	17,743,138
分部負債	389,140	403,568	1,033,168	1,081,356	266,327	335,001	231,238	168,857	10	10	1,919,883	1,988,792
對賬： 企業及其他未分配負債											10,759,590	10,988,482
總負債											12,679,473	12,978,274

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

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
中國大陸	5,719,158	6,145,945
柬埔寨	4,120,309	4,120,309
	9,839,467	10,266,254

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

截至二零二三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

於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無單一外部客戶為本集團之各個期間收入總額貢獻逾10%。

4. 收入、其他收入及收益淨額

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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入	716,956	204,517
來自其他源頭之收入		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額		
— 其他租賃付款，包括固定付款	140,986	208,526
	857,942	413,043
其他收入		
銀行利息收入	5,338	6,960
其他利息收入	61	335
政府補助	3,155	5,177
其他	22,540	9,594
	31,094	22,066
收益淨額		
出售附屬公司之收益(附註14)	—	140,779
匯兌差額淨額	131,133	26,307
	162,227	189,152
其他收入及收益淨額		

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約收入之收入資料分類

截至二零二三年六月三十日止六個月

分部	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	工業業務 港幣千元	貿易業務 港幣千元	一級土地 開發業務 港幣千元	總計 港幣千元
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	-	18,164	-	-	-	18,164
物業管理費	1,201	6,258	8,539	-	-	15,998
銷售物業	-	-	18,689	-	-	18,689
銷售凍品	-	-	-	664,105	-	664,105
來自客戶合約之收入總額	1,201	24,422	27,228	664,105	-	716,956
地區市場						
中國大陸	1,201	24,422	27,228	664,105	-	716,956
來自客戶合約之收入總額	1,201	24,422	27,228	664,105	-	716,956
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	-	-	18,689	664,105	-	682,794
於某一時段內轉移服務	1,201	24,422	8,539	-	-	34,162
來自客戶合約之收入總額	1,201	24,422	27,228	664,105	-	716,956

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益淨額(續) 客戶合約收入之收入資料分類(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

分部	物業業務	物流業務	工業業務	貿易業務	一級土地 開發業務	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	-	42,092	-	-	-	42,092
物業管理費	1,187	16,379	11,529	-	-	29,095
銷售凍品	-	-	-	133,330	-	133,330
來自客戶合約之收入總額	1,187	58,471	11,529	133,330	-	204,517
地區市場						
中國大陸	1,187	58,471	11,529	133,330	-	204,517
來自客戶合約之收入總額	1,187	58,471	11,529	133,330	-	204,517
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	-	-	-	133,330	-	133,330
於某一時段內轉移服務	1,187	58,471	11,529	-	-	71,187
來自客戶合約之收入總額	1,187	58,471	11,529	133,330	-	204,517

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	214,365	76,003
關聯方貸款利息	11,370	32,403
擔保債券利息	57,331	184,872
	283,066	293,278

6. 除稅前溢利/(虧損)

本集團之除稅前溢利/(虧損)乃於扣除下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	16,707	15,728
所提供服務成本	18,506	30,228
物業銷售成本	13,411	-
已售貨品成本	655,143	128,100

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	7,626	47,531
遞延	16,578	164,821
	24,204	212,352

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

9. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃基於本公司股東應佔期內溢利／(虧損)及期內已發行普通股加權平均數6,969,331,680股(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,969,331,680股)計算。此外，期內尚未行使之購股權對所呈列的每股盈利金額概無攤薄影響，因此，未有就每股攤薄盈利金額的計算作出調整。

至於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損金額，由於該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

除了位於嘉興之投資物業由獨立估值師於二零二三年六月三十日所編製估值報告中採用市場法之公平值為港幣397,550,000元以外，本集團於二零二三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二零二二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二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 貿易應收賬款

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	8,688	3,924
一至三個月	2,270	3,637
三個月以上	8,591	484
	19,549	8,045
未開發票：	96,385	104,100
	115,934	112,145

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。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款已按共同信貸風險特徵及逾期天數劃分。預期信貸虧損亦涵蓋前瞻性資料。貿易應收賬款於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之預期信貸虧損撥備被認為屬微不足道，惟就應收租金收入計提了港幣5,979,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,979,000元)的虧損撥備。

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	468	1,689
一至三個月	801	10
三個月以上	1,870	6,339
未開發票：	3,139	8,038
	183,561	232,846
	186,700	240,884

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

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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(二零二二年十二月三十一日：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

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 出售附屬公司

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已出售資產淨值：	
於一間合營企業的投資	1,644,925
現金及銀行結餘	8
應計款項及其他應付款項	(1)
	1,644,932
匯兌波動儲備	(765)
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	(163,194)
	1,480,973
於損益中確認出售附屬公司之收益	140,779
出售交易成本	938
	1,622,690
以下列方式支付：	
現金	1,622,690

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 出售附屬公司(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月，出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	(未經審核) 港幣千元
現金代價	1,622,690
已出售的現金及銀行結餘	(8)
	1,622,682
減：尚未以現金支付的代價*	(6,152)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	1,616,530

* 該金額乃計入中期簡明綜合財務狀況表「預付款項、其他應收款項及其他資產」項下。

15. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	113,432	118,839
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施	459,871	653,890
資本承擔總額	577,203	776,629

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 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	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (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)	-	335
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	403	943
已付同系附屬公司之利息開支	(iii)	10,910	31,790

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。北控集團財務為本公司最終控股股東北京控股集團有限公司(「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二零一九年十月二十九日及二零二二年十二月九日之公告。

於二零二三年六月三十日，本集團於北控集團財務存放之存款為港幣370,683,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣370,089,000元)，其中港幣14,786,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣24,063,000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

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	8,147	8,993
退休金計劃供款	1,196	1,221
	9,343	10,214

17. 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

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 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	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動金融負債：				
應付一間合營企業款項	191,007	200,113	170,084	178,192
應付其他關聯方款項	58,636	61,431	46,494	54,702
銀行及其他借款	5,015,369	1,598,289	5,436,479	1,438,184
	5,265,012	1,859,833	5,653,057	1,671,078

18. 報告期後事項

本集團有以下報告期後重大事項：

- 於二零二三年七月十四日，本集團與中遠海運物流發展有限公司就本集團按最終代價人民幣146,000,000元出售於天津港北建成國際物流有限公司的50%股權訂立產權交易合同及附屬協議(統稱「該等協議」)。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年七月十四日的公告。
- 於二零二三年七月十九日，本公司就為期六個月的總金額為港幣800,000,000元的貸款融資與一間銀行簽訂若干貸款文件，其包括由北控集團發行的維好和流動性支持協議。
- 於二零二三年八月二日，本集團與JD Oriental Development III Limited訂立買賣協議及附屬協議，內容有關按最終代價人民幣183,000,000元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10%。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年八月二日的公告。
- 於二零二三年八月二十八日，董事會宣佈透過將於北京產權交易所進行的公開掛牌方式出售寶地工業地產發展(嘉興)有限公司100%股權或SSinolog (Jiaying) I Pte Ltd.已發行股本75%。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年八月二十八日的公告。

19. 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二零二三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

於二零二三年六月三十日，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(「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				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	-	-	-	9,690,000	0.139%
吳健南先生	98,445,200	9,729,000	42,491,800 (附註1)	-	150,666,000	2.162%

附註：

- 於二零二三年六月三十日，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二零二三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，於二零二三年六月三十日，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予以調整。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二零二三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	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣元 (附註1)	
	於二零二三年 一月一日	期內授出 (附註2)	期內行使 (附註2)	期內失效	期內註銷				於二零二三年 六月三十日
董事：									
蕭健偉先生	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
	18,000,000	-	-	(6,000,000)	-	12,000,000			
鄭靜富先生	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
	7,500,000	-	-	(2,000,000)	-	5,500,000			
趙魯寧先生	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
	12,000,000	-	-	(4,000,000)	-	8,000,000			
葛根祥先生	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
	4,500,000	-	-	(2,000,000)	-	2,500,000			
朱武祥先生	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
	4,500,000	-	-	(2,000,000)	-	2,500,000			

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					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)
	於二零二三年 一月一日	期內授出 (附註2)	期內行使 (附註2)	期內失效	期內註銷			
陳進思先生	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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
	4,500,000	-	-	(2,000,000)	-	2,500,000		
宋立水先生	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：	18,400,000	-	-	(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
	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
	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
	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
	64,200,000	-	-	(18,400,000)	-	45,800,000		
	116,200,000	-	-	(36,400,000)	-	79,800,000		

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予以調整。
- 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，於截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日，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

自本公司二零二二年年報日期起至本報告日期根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的董事資料變動載列如下：

錢旭先生辭任本公司主席、執行董事、授權代表及提名委員會成員，自二零二三年七月二十一日起生效。

趙建鎖先生辭任本公司執行董事，自二零二三年七月二十一日起生效。

朱瑩瑩先生獲委任為本公司主席及執行董事，自二零二三年七月二十一日起生效。

許志剛先生獲委任為本公司執行董事及可持續發展委員會成員，自二零二三年七月二十一日起生效。

鄭靜富先生獲委任為本公司授權代表，自二零二三年七月二十一日起生效。

蕭健偉先生獲委任為金禧國際控股集團有限公司(香港聯交所股份代號：91)獨立非執行董事，自二零二三年三月二十二日起生效。

董事的最新履歷可在本公司網站上查閱。

除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的其他資料。

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	二零二三年十月	附註1
二零二二年六月二十四日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣125,510,000元及 4,470,000美元	二零二五年六月	附註1
二零二三年二月八日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	人民幣2,060,000,000元	二零二六年二月	附註1
二零二三年二月九日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣600,000,000元	二零二五年二月	附註1
二零二三年二月十四日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	50,000,000美元	二零二四年二月	附註1
二零二三年二月十五日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	人民幣800,000,000元	二零二六年二月	附註1
二零二三年七月十九日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣800,000,000元	二零二四年一月	附註1

須予披露資料

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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二三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(「企業管治守則」)

本公司董事認為，本公司於截至二零二三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C.1.6，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有全面公正之了解。於截至二零二三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C.1.6。然而，本公司認為，獨立非執行董事及董事委員會能對股東的意見有全面公正的了解，理由為(i)大部分獨立非執行同事於截至二零二三年六月三十日止六個月參加了逾一半股東大會；及(ii)葛根祥先生(即審核委員會及薪酬委員會主席)及陳進思先生(即提名委員會主席)於截至二零二三年六月三十日止六個月參加了所有股東大會。

根據守則條文F.2.2，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二零二三年六月十五日舉行的股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)。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二零二三年股東週年大會。

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，全體董事於截至二零二三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，包括審閱截至二零二三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。

於截至二零二三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。