

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

北京建設（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

截至二零二二年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零二一年同期之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	413,043	301,274
銷售及服務成本		(174,056)	(87,795)
毛利		238,987	213,479
投資物業之公平值變動淨額		362,812	32,120
其他收入及收益淨額	4	189,152	21,220
銷售及分銷開支		(3,014)	(1,194)
行政開支		(103,307)	(95,531)
其他開支淨額		(5,559)	(1,881)
財務費用	5	(293,278)	(291,238)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		(4,339)	85,558
聯營公司		(2,666)	(5,028)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	6	378,788	(42,495)
所得稅	7	<u>(212,352)</u>	<u>(36,742)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>166,436</u>	<u>(79,237)</u>
由下列者應佔：			
本公司股東		20,232	(102,007)
非控股權益		<u>146,204</u>	<u>22,770</u>
		<u>166,436</u>	<u>(79,237)</u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	9	<u>0.29 港仙</u>	<u>(1.46) 港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>166,436</u>	<u>(79,237)</u>
其他全面收益／(虧損)		
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收 益／(虧損)：		
－換算海外業務之匯兌差額	(381,983)	98,046
－分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(63,298)	25,808
聯營公司	<u>(10,182)</u>	<u>(961)</u>
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	<u>(455,463)</u>	<u>122,893</u>
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)	(5,894)	(5,463)
－分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(801)</u>	<u>(3,924)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他 全面虧損淨額	<u>(6,695)</u>	<u>(9,387)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(扣除零所得稅)	<u>(462,158)</u>	<u>113,506</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>(295,722)</u>	<u>34,269</u>
由下列者應佔：		
本公司股東	(401,695)	2,292
非控股權益	<u>105,973</u>	<u>31,977</u>
	<u>(295,722)</u>	<u>34,269</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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		515,605	548,951
投資物業	10	4,828,955	8,465,009
使用權資產		71,410	75,293
商譽		40,801	172,401
於合營企業之權益		219,093	236,283
於聯營公司之權益		649,715	676,785
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資		177,969	20,881
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,895	10,358
持作發展或銷售之土地		4,158,196	4,159,955
已抵押及受限制銀行存款		283	987
		<u>10,671,922</u>	<u>14,366,903</u>
非流動資產總值			
流動資產			
發展中物業		43,246	1,811,752
持作銷售之物業		1,948,627	99,083
存貨		190,216	68,498
貿易應收賬款	11	113,745	90,522
預付款項、其他應收款項及其他資產		298,059	240,818
應收合營企業款項		5,720	57,841
應收關聯公司款項		112	–
已抵押及受限制銀行存款		3,691	99,973
現金及現金等價物		772,230	1,087,321
		<u>3,375,646</u>	<u>3,555,808</u>
分類為持作銷售之出售集團資產		<u>6,067,569</u>	<u>4,099,819</u>
流動資產總值		<u>9,443,215</u>	<u>7,655,627</u>

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
貿易應付賬款	12	462,907	661,193
其他應付款項及應計款項		581,061	624,255
應付其他關聯方款項		78,770	542,291
銀行及其他借款		1,732,934	2,364,872
擔保債券		5,749,884	–
應付所得稅		69,220	49,260
賠償撥備		236,904	249,863
		8,911,680	4,491,734
與分類為持作銷售之出售集團資產 直接相關之負債		2,232,869	1,341,286
流動負債總額		11,144,549	5,833,020
流動資產/(負債)淨值		(1,701,334)	1,822,607
資產總值減流動負債		8,970,588	16,189,510
非流動負債			
應付一間合營企業款項		207,043	216,731
應付其他關聯方款項		65,527	73,434
銀行及其他借款		1,860,247	2,625,838
擔保債券		–	5,737,361
遞延收入		84,756	88,618
界定福利責任		13,733	14,375
遞延稅項負債		1,384,082	1,781,466
非流動負債總額		3,615,388	10,537,823
資產淨值		5,355,200	5,651,687
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	696,933	696,933
儲備		2,309,706	2,712,166
		3,006,639	3,409,099
非控股權益		2,348,561	2,242,588
權益總額		5,355,200	5,651,687

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二二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，並應與本集團截至二零二一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二零二一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1,701,000,000元之流動負債淨值(包括分類為持作銷售之出售集團資產所佔資產淨值港幣3,835,000,000元及將於二零二三年二月到期的7.4億美元(相當於港幣57.4億元)的擔保債券)，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)在現有擔保債券到期前成功再融資及(ii)完成本公司日期為二零二二年八月三日的通函所披露的建議出售(「建議出售事項」)，如未能完成，成功(iii)取得來自本公司中間控股公司北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)的持續財務支持及資金，及(iv)取得本公司最終控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)所提供之備用融資，於二零二零年二月，根據本集團與北控集團就發行本公司擔保債券簽訂的維好及流動資金支持契據，其可全額支付現有擔保債券的未償還結餘。

倘若上述再融資延遲及建議出售事項未完成，或未能取得北控集團及北控城市發展的財務融資及承擔，本集團可能無法繼續持續經營，本集團將須作出調整以將本集團資產之賬面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。該等調整的影響尚未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. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計政策，與編製本集團截至二零二一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3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
對二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則之年度 改進項目	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之闡釋性例子及香港 會計準則第41號(修訂本)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下文所述：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以對於二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架的提述取代對先前的編製及呈列財務報表框架的提述，而其規定並無重大變動。該修訂本亦就實體提述概念框架以釐定構成資產或負債的要素的確認原則在香港財務報告準則第3號中加入一個例外情況。該例外情況指明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架。此外，該修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於在此期間發生的企業合併中不存在修訂範圍內的或有資產、負債和或有負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售項目所得款項。實體須將來自出售任何有關項目的所得款項以及該等項目的成本計入損益中。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在二零二一年一月一日或之後提供可供使用物業、廠房及設備時並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約乃明確由對手方承擔，否則不包括在內。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行其所有義務且未發現任何虧損性合約的合約前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號的修訂。預期將適用於本集團的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：就評估新訂或經修改的金融負債的條款是否與原先的金融負債條款存在明顯差異，釐清實體所包括的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人所支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表另一方所支付或收取的費用。本集團已就於二零二二年一月一日或之後獲修改或交換的金融負債前瞻性應用該修訂。由於本期間本集團的金融負債並無更改，因此該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明，以消除應用香港財務報告準則第16號時有關租賃激勵措施的任何潛在混淆。

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、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。

	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 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二一年 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	39,193	40,852	166,900	146,763	73,620	62,871	133,330	50,788	-	-	413,043	301,274
分部業績：												
本集團	20,539	34,995	246,471	97,989	263,238	60,699	(3,562)	(5,220)	(506)	(623)	526,180	187,840
分佔下列者之 溢利/(虧損)：												
合營企業	-	-	(4,339)	85,558	-	-	-	-	-	-	(4,339)	85,558
聯營公司	(6,296)	(414)	-	-	-	-	-	-	3,630	(4,614)	(2,666)	(5,028)
	14,243	34,581	242,132	183,547	263,238	60,699	(3,562)	(5,220)	3,124	(5,237)	519,175	268,370
對賬：												
出售附屬公司之 收益(附註14)											140,779	-
銀行利息收入											6,960	2,123
其他利息收入											335	2,506
匯兌差額淨額											26,307	5,324
公司及其他未分配 收入及開支淨額											(21,490)	(29,580)
財務費用											(293,278)	(291,238)
除稅前溢利/(虧損)											378,788	(42,495)

	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	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元										
分部資產	2,953,998	3,068,190	7,459,850	9,147,880	3,936,516	3,856,283	451,789	149,850	4,404,821	4,413,843	19,206,974	20,636,046
對賬：												
企業及其他未分配 資產											908,163	1,386,484
總資產											20,115,137	22,022,530
分部負債	423,519	438,138	1,616,969	780,878	1,285,556	1,583,701	149,697	25,763	10	10	3,475,751	2,828,490
對賬：												
企業及其他未分配 負債											11,284,186	13,542,353
總負債											14,759,937	16,370,843

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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
中國大陸	6,363,466	10,214,368
柬埔寨	<u>4,120,309</u>	<u>4,120,309</u>
	<u>10,483,775</u>	<u>14,334,677</u>

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。

有關主要客戶之資料

於截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一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

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)所提供服務之物流及其他配套服務收入(扣除增值稅及政府附加費)；(3)所提供服務之物業管理費收入(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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入	204,517	106,595
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	208,526	194,679
	<u>413,043</u>	<u>301,274</u>
其他收入		
銀行利息收入	6,960	2,123
其他利息收入	335	2,506
政府補助	5,177	2,078
其他	9,594	9,189
	<u>22,066</u>	<u>15,896</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益(附註14)	140,779	–
匯兌差額淨額	26,307	5,324
其他收入及收益淨額	<u>189,152</u>	<u>21,220</u>

客戶合約收入之收入資料分類

截至二零二二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	-	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	<u>1,187</u>	<u>58,471</u>	<u>11,529</u>	<u>133,330</u>	<u>-</u>	<u>204,517</u>
地區市場						
中國大陸	<u>1,187</u>	<u>58,471</u>	<u>11,529</u>	<u>133,330</u>	<u>-</u>	<u>204,517</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>1,187</u>	<u>58,471</u>	<u>11,529</u>	<u>133,330</u>	<u>-</u>	<u>204,517</u>
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	<u>1,187</u>	<u>58,471</u>	<u>11,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,187</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>1,187</u>	<u>58,471</u>	<u>11,529</u>	<u>133,330</u>	<u>-</u>	<u>204,517</u>

截至二零二一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	-	31,092	-	-	-	31,092
物業管理費	1,044	14,133	9,538	-	-	24,715
銷售凍品	-	-	-	50,788	-	50,788
來自客戶合約之收入總額	<u>1,044</u>	<u>45,225</u>	<u>9,538</u>	<u>50,788</u>	<u>-</u>	<u>106,595</u>
地區市場						
中國大陸	1,044	45,225	9,538	48,682	-	104,489
香港	-	-	-	2,106	-	2,106
來自客戶合約之收入總額	<u>1,044</u>	<u>45,225</u>	<u>9,538</u>	<u>50,788</u>	<u>-</u>	<u>106,595</u>
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	-	-	-	50,788	-	50,788
於某一時段內轉移服務	1,044	45,225	9,538	-	-	55,807
來自客戶合約之收入總額	<u>1,044</u>	<u>45,225</u>	<u>9,538</u>	<u>50,788</u>	<u>-</u>	<u>106,595</u>

5. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款利息	76,003	71,936
關聯方貸款利息	32,403	35,182
擔保債券利息	184,872	184,120
	<u>293,278</u>	<u>291,238</u>

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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
租金收入直接成本	15,728	12,653
所提供服務成本	30,228	25,182
已售貨品成本	128,100	49,960

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸：		
即期	47,531	5,497
遞延	164,821	31,245
	<u>212,352</u>	<u>36,742</u>

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二一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(截至二零二一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。

至於截至二零二一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

除了位於太倉、蘇州、嘉興、常熟及廈門之若干投資物業於二零二二年六月三十日之公平值總值分別為港幣1,299,810,000元、港幣359,497,000元、港幣447,322,000元、港幣777,544,000元及港幣429,172,000元以外，本集團於二零二二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二零二一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二零二二年六月三十日止六個月該等投資物業之公平值並無出現任何重大變動。

11. 貿易應收賬款

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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	8,618	17,672
一至三個月	600	3,690
三個月以上	6,763	2,293
	<hr/>	<hr/>
	15,981	23,655
未開發票：	97,764	66,867
	<hr/>	<hr/>
	113,745	90,522

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。貿易應收賬款於二零二二年六月三十日及二零二一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(二零二一年十二月三十一日：港幣5,979,000元)的虧損撥備。

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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已開發票：		
一個月內	134,332	443
一至三個月	7	294
三個月以上	434	265
	<u>134,773</u>	<u>1,002</u>
未開發票：	328,134	660,191
	<u>462,907</u>	<u>661,193</u>

貿易應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內或按要求償還。

13. 股本

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,969,331,680股(二零二一年十二月三十一日： 6,969,331,680股)每股面值港幣0.10元之普通股	<u>696,933</u>	<u>696,933</u>

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)
	<hr/>
	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)
	<hr/>
	1,480,973
於損益中確認出售附屬公司之收益	140,779
	<hr/>
出售交易成本	938
	<hr/>
	1,622,690
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	1,622,690
	<hr/> <hr/>

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)
	<hr/>
	1,622,682
減：尚未以現金支付的代價*	(6,152)
	<hr/>
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	1,616,530
	<hr/> <hr/>

* 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	122,955	128,708
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施	752,901	908,370
資本承擔總額	<u>879,756</u>	<u>1,040,978</u>

於二零二二年六月三十日，本集團並無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)(二零二一年十二月三十一日：港幣19,526,000元)。

16. 報告期後事項

於二零二二年八月二十三日，本集團已通過股東決議案，以於北京產權交易所以公開掛牌方式出售於中國的若干項目之股權。截至本財務報表獲批准日期，公開掛牌仍在進行且尚未完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月三日之通函。

管理層討論及分析

截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年期間」)，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣20,230,000元，較截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年期間」)所錄得之本公司股東應佔綜合虧損約港幣102,010,000元增加約港幣122,240,000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。

本集團現有項目亦根據不同分類分別列出如下。

1) 高端和現代化物流倉庫

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，並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，因此回收資金約人民幣1,385,031,000元(相當於約港幣1,622,690,000元)，並錄得出售收益約人民幣116,501,000元(相當於約港幣140,779,000元)。本集團持有通州區項目餘下的10%權益，也擬於二零二二年底前完成出售。此外，該分類下的上海浦東區項目、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、廈門同安區項目、海南澄邁區項目、江蘇太倉市項目和青島膠州市項目共計約71.3萬平方米的項目也在有序安排出售中，本集團會就相關進展不時向各股東發出公告。

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	
				二零二二年 (%)	二零二一年 (%)
上海浦東區 ¹	(a)	211,555	211,555	51.22	53.37
天津(天津自貿區 天津機場區) ¹	(b)	57,670	57,670	95.28	92.69
天津(天津自貿區 天津港片區) ¹	(c)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區 ¹	(d)	92,466	92,466	77.99	100
眉山東坡區	(e)	97,809	97,809	58.26	66.41
海南澄邁區 ¹	(f)	48,702	48,702	72.05	99.53
通遼科爾沁區	(g)	31,113	31,113	78.21	70.61
江蘇太倉市 ²	(h)	142,086	119,360	80.98	53.45
青島膠州市 ³	(i)	<u>145,170</u>	<u>—</u>	—*	—*
		<u>842,654</u>	<u>674,758</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銷售。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. 本集團有意將此項目出售，因此項目已分類為持有作出銷售。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告及二零二二年三月三日之通函。
3. 本集團有此有意將此項目出售，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。

- (a) 二零二二年，上海再度爆發新冠肺炎疫情，防控形勢十分嚴峻，為有效阻斷疫情傳播鏈條，上海全市自3月底開始實施封控管理，直至六月一日才全面復工復產。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。截至二零二二年六月三十日，項目整體出租率為50.86%，上半年出租率保持平穩，經過不懈努力，新增租賃面積約1.2萬平方米。
- (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」)於二零二二年期間仍實現滿租。天域萬隆一、二期及天津萬士隆二零二二年期間平均出租率為95.28%。
- (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，二零二二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，可出租面積合共92,466平方米，庫房自原租戶業務調整撤場後，已經引進三家企業進駐，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，截至二零二二年六月底，項目出租率為93.98%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年底將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。
- (e) 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。二零二一年底大客戶到期退租約1.2萬平方米，加之受到疫情和周邊市場激烈競爭的影響，眉山項目出租率出現下滑，但經過團隊的不懈努力已有所回升，截至二零二二年六月底之出租率為61.42%。
- (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，可出租面積合共48,702平方米。進駐企業均為國內大型電商和知名倉配物流企業，二零二一年完成續租工作。截至二零二二年六月底之出租率為77.39%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年底將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。
- (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。上半年，項目團隊克服疫情的不利影響，持續加大招租工作力度，整體出租率穩步提升，二零二二年期間之平均出租率為78.21%。

- (h) 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142,086平方米，該項目是雙層高端現代化普通倉庫。項目已於二零二零年十一月完工。截至二零二二年六月三十日之出租率為84.01%。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，因此相信能儘快實現滿租。
- (i) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速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，預計於二零二三年底完工。

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信息化等因素影響，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	營運中	截至六月三十日止六個月	
		擁有倉儲量	可出租倉儲量	平均出租率	
		(噸)	(噸)	二零二二年	二零二一年
				(%)	(%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	70.10	44.89
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	100	36.33
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

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。受國內外新冠疫情對整個冷鏈行業的影響，冷庫防疫成本持續上升，貨物出入庫作業效率降低。截至二零二二年期間，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為70.10%。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響，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。青島京昌順食品有限公司及時調整方案加大招商力度。二零二一年下半年起，與青島永和訊物流儲運有限公司開展合作經營業務，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。截至二零二二年六月，項目已完成竣工驗收工作，並取得一級庫資質申報的批復，正進行封區試運行。

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。於二零二二年六月三十日，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84.60%及倉儲服務區平均出租率為81.66%，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。

根據衢州市政府關於實施數位化市場的工作要求，衢州農商城專案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，預計數位元化智慧農批系統將於二零二二年四季度上線試運營，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，加強與當地政府及大型企業的溝通交流，上半年，已與一知名企業就租用商業配套區7#樓簽訂租賃合同，並持續與政府部門就整體租用5#、6#樓作為隔離酒店進行協商。預計下半年商業配套區出租率將顯著提升。

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。針對系統安全的等保測評已完成，系統安全等級已升至等保2.0三級，其年檢工作預計在今年下半年進行。截至二零二二年六月三十日，凍品e港累計註冊用戶數突破54,845戶(截止二零二二年八月八日註冊用戶數已達63,351戶)，開店總計2,460家，累計實現企業開店735家，個人開店1,725家。與飛貓雲車物流、上海廣齊冷鏈、冷網科技在區域性供應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。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。

2021年8月28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為依託，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家商會和領使館代表，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。第三屆「828凍品交易節」也正在緊張籌備中，將打造線下線上相結合的凍品行業盛宴。

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)，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。自二零一七年七月江蘇太倉市項目作為本集團旗下第一個工業廠房項目落成以來，其後分別於二零一九年五月完成浙江嘉興、江蘇常熟兩個項目和於二零二零年四月完成江蘇蘇州項目。目前，除浙江嘉興項目外，其餘三個項目於二零二二年期間已全部實現滿租。由於三個項目的價值已培育完成，本集團因此擬定售出該批項目。相關工作已在逐步推進中。

工業廠房各項目的內容如下：

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	
				二零二二年 (%)	二零二一年 (%)
江蘇太倉市#	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市#	(b)	61,449	61,449	100	100
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	83.83	39.71
江蘇常熟市#	(d)	169,687	169,687	100	94.92
江蘇常州市	(e)	478,935	—	—*	—*
		<u>866,199</u>	<u>387,264</u>		

* 在建工程

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二零二二年一月二十八日之公告及二零二二年三月三日之通函。

附註：

- (a) 自二零一八年一月起至今該項目一直實現滿租狀態。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) 該項目自完工後一直在積極開展招商工作，二零二二年上半年的平均出租率為83.83%。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) 該項目截至二零二二年六月三十日之出租率為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，第一期已於二零二二年六月三十日竣工驗收合格，現已積極開展租售工作；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。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。該項目可供出售部份預計於二零二三年上半年啟動出售。

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。

二零二二年一月一日，隨著RCEP協定的正式生效，將為中柬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，為中柬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，不斷完善中柬項目規劃。

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。但受新冠疫情影響，中柬兩地交通密度下降，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。

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。截至二零二二年期間項目自有面積之出租率約為87.81%。

- (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，改造工程原預期於二零二二年底完成，但由於受疫情影響，整體工程進度受拖延，現時最新預計工程需於二零二三年中才能完成。

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，以現有冷庫資源和互聯網平台為依託，發展成為食品供應鏈服務商。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，實現經常性利潤，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。

中國冷鏈物流正處在快速發展階段，近年國家規範化政策頻發、冷鏈技術不斷進步，下游需求逐漸多樣，中國冷鏈行業有望迎來發展黃金期。本集團搶抓機遇，以旗下優質冷鏈項目為基礎，傾力打造出領先的進口凍品產業綜合服務平台—「凍品e港」，進一步開拓貫穿上下游的冷鏈業務，形成線上以凍品e港為核心，線下以冷鏈倉儲、加工和物流為核心的S2B+O2O商業模式。該平台以互聯網技術為基礎，通過前臺「凍品e港」及公眾號、中台企業ERP中心、後臺中冷大資料，為海外優質供應商和國內採購商提供溝通與線上交易服務，為餐飲、酒店、社區便利店、超市等客戶提供凍品集中採購服務。同時利用大資料賦能交易，為凍品企業提供反映實際行情趨勢的價格指數及供應鏈賬期服務，通過多層次會員服務體系滿足供應鏈全產業鏈客戶需求，最終形成供應鏈凍品產業生態圈。

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。

財務回顧

收入及毛利分析

二零二二年期間之收入(扣除增值稅及政府附加費)約為港幣413,040,000元，較二零二一年期間約港幣301,270,000元增加約港幣111,770,000元或37.10%。二零二二年期間之毛利約為港幣238,990,000元，較二零二一年期間約港幣213,480,000元增加約港幣25,510,000元或11.95%。

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	二零二二年		二零二一年		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	28,514		30,634		(2,120)	
天津	17,336		17,241		95	
廈門	15,316		15,119		197	
眉山	5,147		5,772		(625)	
海南	6,202		9,401		(3,199)	
江蘇	32,752		21,037		11,715	
通遼	1,511		1,217		294	
	<u>106,778</u>	<u>88.01</u>	<u>100,421</u>	<u>91.21</u>	<u>6,357</u>	<u>(3.20)</u>
冷鏈物流倉庫						
天津	39,917		29,444		10,473	
青島	1,656		990		666	
	<u>41,573</u>	<u>45.79</u>	<u>30,434</u>	<u>34.72</u>	<u>11,139</u>	<u>11.07</u>
貿易						
香港	-		2,106		(2,106)	
北京	133,330		48,682		84,648	
	<u>133,330</u>	<u>3.92</u>	<u>50,788</u>	<u>1.63</u>	<u>82,542</u>	<u>2.29</u>
專門批發市場						
衢州通成	18,549	73.77	15,908	72.20	2,641	1.57
工業物業						
江蘇太倉市	13,380		14,242		(862)	
江蘇蘇州市	13,789		13,575		214	
浙江嘉興市	13,509		4,793		8,716	
江蘇常熟市	32,942		30,261		2,681	
	<u>73,620</u>	<u>94.24</u>	<u>62,871</u>	<u>94.92</u>	<u>10,749</u>	<u>(0.68)</u>

資產名稱	二零二二年		二零二一年		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 %
商業物業						
廣州	14,780		16,686		(1,906)	
北京	24,413		24,166		247	
	<u>39,193</u>	<u>96.15</u>	<u>40,852</u>	<u>96.25</u>	<u>(1,659)</u>	<u>(0.10)</u>
本集團	<u>413,043</u>	<u>57.86</u>	<u>301,274</u>	<u>70.86</u>	<u>111,769</u>	<u>(13)</u>

高端及現代化普通倉庫

二零二二年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣106,780,000元，較二零二一年期間約港幣100,420,000元增加約港幣6,360,000元或6.33%。收入增加主要歸功於江蘇新丹項目的平均出租率由二零二一年期間的53.45%上升至二零二二年期間的80.98%。

冷鏈物流倉庫

二零二二年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣41,570,000元，較二零二一年期間約港幣30,430,000元增加約港幣11,140,000元或36.61%。收入增加主要源於天健項目平均出租率由二零二一年期間的44.89%上升至二零二二年期間的70.10%。

貿易業務

二零二二年期間，貿易業務之收入約為港幣133,330,000元，較二零二一年期間約港幣50,790,000元增加約港幣82,540,000元或162.51%。收入增加主要是由於二零二一年期間COVID-19之影響所致。

專門批發市場

二零二二年期間，專業批發市場之收入約為港幣18,550,000元，較二零二一年期間約港幣15,910,000元增加約港幣2,640,000元或16.59%。收入增加是由於二零二二年期間的平均入住率增加所致。

工業物業

二零二二年期間，工業物業之收入約為港幣73,620,000元，較二零二一年期間約港幣62,870,000元增加約港幣10,750,000元或17.10%。收入增加主要源於二零二二年期間，嘉興市項目之出租率有所上升。

商業物業

二零二二年期間，商業物業之收入約為港幣39,190,000元，較二零二一年期間約港幣40,850,000元減少約港幣1,660,000元或4.06%。收入減少主要源於廣州項目平均出租率略有下降。

投資物業之公平值變動淨額

二零二二年期間，投資物業之公平值淨收益約為港幣362,810,000元，收益主要來自位於江蘇及浙江之物業之公平值增長。

其他收入及收益淨額

二零二二年期間，其他收入及收益淨額約為港幣189,150,000元，較二零二一年期間約港幣21,220,000元增加約港幣167,930,000元或791.38%。其他收入及收益淨額增加主要涉及出售附屬公司之收益。

銷售及分銷開支

二零二二年期間，銷售及分銷開支約為港幣3,010,000元，較二零二一年期間約港幣1,190,000元增加約港幣1,820,000元或152.94%。

行政開支

二零二二年期間，行政開支約為港幣103,310,000元，較二零二一年期間約港幣95,530,000元增加約港幣7,780,000元或8.14%。行政開支增加主要源於出售附屬公司的專業費用。

其他開支

二零二二年期間，其他開支約為港幣5,560,000元，較二零二一年期間約港幣1,880,000元增加約港幣3,680,000元或195.74%。其他開支增加主要是廣州項目補償計提所致。

財務費用

二零二二年期間，財務費用約為港幣293,280,000元，較二零二一年期間約港幣291,240,000元增加約港幣2,040,000元或0.70%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款之利息約港幣108,410,000元(二零二一年期間：約港幣107,120,000元)；及(ii)美元擔保債券之利息約港幣184,870,000元(二零二一年期間：約港幣184,120,000元)。

分佔合營企業之溢利及虧損

二零二二年期間，分佔合營企業之虧損約為港幣4,340,000元，相較二零二一年期間分佔合營企業之溢利約為港幣85,560,000元，主要與二零二一年期間北建通成投資物業之公平值增幅擴大有關，而二零二二年期間投資物業之公平值概無變動。

分佔聯營公司之虧損

二零二二年期間，分佔聯營公司之虧損約為港幣2,670,000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

二零二二年期間之所得稅開支包括即期所得稅港幣47,530,000元(二零二一年期間：港幣5,490,000元)。二零二二年期間之遞延稅項開支為港幣164,820,000元(二零二一年期間：港幣31,250,000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3,636,060,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)建造倉庫港幣22,100,000元；(ii)公平值增加港幣362,810,000元；(iii)分類為持作銷售之出售集團資產之轉撥港幣3,321,540,000元；及(iv)匯兌調整港幣699,430,000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。結餘減少是由於商譽重新分配分類為持作銷售之出售集團資產。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣17,190,000元，主要源於以下各項之淨影響：(i)分佔二零二二年期間之虧損港幣4,340,000元；及(ii)二零二二年期間匯兌調整港幣9,850,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣27,070,000元，主要源於(i)分佔二零二二年期間之虧損港幣2,670,000元；(ii)分佔換算儲備港幣10,180,000元；及(iii)匯兌調整港幣13,420,000元之淨影響。

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157,090,000元，主要由於北建通成剩餘10%股權所致。

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。

發展中或持作銷售之物業

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。結餘增加主要源於截至二零二二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412,080,000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1,616,530,000元；(ii)銀行及其他借貸還款淨額港幣929,030,000元；(iii)支付利息港幣269,600,000元；(iv)增加投資物業港幣22,100,000元；(v)結清持作發展或銷售之土地建築成本港幣382,140,000元；及(vi)結清由北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)(本公司中間控股公司)發放的資金港幣422,940,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)六個物流集團；及(ii)常熟集團、TCH集團、TCIV集團及吳中集團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，於二零二二年六月三十日，出售集團之資產及負債被歸類為持作銷售。詳情請參閱(i)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；及(ii)本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二二年三月三日之通函。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項減少港幣471,430,000元(非即期部分減少港幣7,910,000元，即期部分減少港幣463,520,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)結算北控城市授出的資金港幣422,940,000元；(ii)結算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)貸款之應付利息港幣55,160,000元；及(iii)本公司位於新加坡之附屬公司之非控股股東授出之資金港幣12,830,000元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款減少港幣1,397,530,000元(非即期部分減少港幣765,590,000元，即期部分減少港幣631,940,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)用於為在中國建設和運營項目提供資金港幣395,240,000元；(ii)將銀行及其他借款轉撥至與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債港幣422,860,000元；(iii)結算北控城市開發所授出的資金港幣725,040,000元；及(iv)償還銀行及其他借款港幣599,230,000元。

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。本集團於二零二一年回購面值為10,300,000美元。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣9,343,060,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣10,278,070,000元)，其中包括：(i)約港幣3,593,180,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,749,880,000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159.97%(二零二一年十二月三十一日：約168.80%)。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣3,593,180,000元，其中29.71%、22.61%及47.68%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，48.23%須於一年內償還。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣776,200,000元，其中37.19%、27.95%及34.86%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,358,980,000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。

於二零二二年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為84.73%及65.15%(二零二一年十二月三十一日：分別約為131.25%及97.31%)。

於二零二二年六月三十日，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8,566,860,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣9,539,790,000元)，較上一年度減少港幣972,930,000元。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

資本開支

二零二二年期間，本集團動用約港幣22,610,000元(二零二一年期間：約港幣26,660,000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

於二零二二年六月三十日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣879,760,000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642,960,000元(相當於約港幣752,900,000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122,960,000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。二零二二年期間，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

於二零二二年六月三十日，本集團有本金額約港幣1,471,790,000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

於二零二二年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共有523名(二零二一年六月三十日：515名)僱員。二零二二年期間產生之員工成本總額約為港幣51,810,000元(二零二一年期間：港幣48,210,000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。

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二零二二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證券。

公眾持股量之足夠程度

按本公司所得之公開資料及據董事所知，於本公佈日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

遵守企業管治守則

本公司董事認為，本公司於截至二零二二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，以對股東之意見有公正之了解。於截至二零二二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。

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二零二二年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)。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二零二二年股東週年大會。

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，全體董事於截至二零二二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，包括審閱截至二零二二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。

於截至二零二二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。

登載業績公佈及中期報告

本業績公佈於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零二二年之中期報告將於二零二二年九月寄發予本公司股東及於適當時候在上述網站登載。

致謝

董事會謹此衷心感謝各位股東、客戶、往來銀行及業務夥伴一直信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，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
公司秘書
鄭靜富

香港，二零二二年八月三十日

於本公佈日期，執行董事為錢旭先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、張旭東先生、董麒麟先生、鄭靜富先生、馮魯寧先生、吳健南先生及任林先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。