

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零二三年同期之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|----|------------------|--------------------------|
| | | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 489,178 | 758,100 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(392,407)</u> | <u>(621,867)</u> |
| 毛利 | | 96,771 | 136,233 |
| 投資物業之公平值變動淨額 | | - | (17,000) |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 59,090 | 151,984 |
| 銷售及分銷開支 | | (2,456) | (7,874) |
| 行政開支 | | (46,254) | (69,561) |
| 其他開支淨額 | | (7,853) | (1,192) |
| 財務費用 | 5 | (158,056) | (250,124) |
| 分佔下列者之溢利及虧損： | | | |
| 合營企業 | | - | (6,935) |
| 聯營公司 | | <u>(7,309)</u> | <u>(4,265)</u> |

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| | | | (經重列) |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除稅前虧損 | 6 | (66,067) | (68,734) |
| 所得稅 | 7 | <u>(17,883)</u> | <u>(22,321)</u> |
| 期內虧損 | | <u>(83,950)</u> | <u>(91,055)</u> |
| 由下列者應佔： | | | |
| 本公司股東 | | (84,839) | (67,350) |
| 非控股權益 | | <u>889</u> | <u>(23,705)</u> |
| | | <u>(83,950)</u> | <u>(91,055)</u> |
| 本公司股東應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | <u>人民幣(1.22)分</u> | <u>人民幣(0.97)分</u> |

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 期內虧損 | <u>(83,950)</u> | <u>(91,055)</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)： | | |
| —匯兌差額： | | |
| 換算海外業務 | 32,455 | (244,266) |
| 期內出售附屬公司時解除(附註14) | 142 | — |
| —分佔聯營公司之其他全面收益／(虧損) | <u>(1,030)</u> | <u>6,832</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>31,567</u> | <u>(237,434)</u> |
| 不會於往後期間重新分類至損益之其他 全面收益／(虧損)： | | |
| —換算本公司財務報表的匯兌差額 | — | 15,774 |
| —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) | 5,265 | (7,425) |
| —分佔聯營公司之其他全面收益／(虧損) | <u>(676)</u> | <u>2,470</u> |
| 不會於往後期間重新分類至損益之其他 全面收益淨額 | <u>4,589</u> | <u>10,819</u> |
| 期內其他全面收益／(虧損)(扣除零所得稅) | <u>36,156</u> | <u>(226,615)</u> |
| 期內全面虧損總額 | <u><u>(47,794)</u></u> | <u><u>(317,670)</u></u> |
| 由下列者應佔： | | |
| 本公司股東 | (58,639) | (327,843) |
| 非控股權益 | <u>10,845</u> | <u>10,173</u> |
| | <u><u>(47,794)</u></u> | <u><u>(317,670)</u></u> |

中期簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

| | | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|----------------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 427,939 | 433,478 |
| 投資物業 | 10 | 3,469,293 | 3,467,683 |
| 使用權資產 | | 56,490 | 57,782 |
| 商譽 | | 94,636 | 91,953 |
| 於合營企業之權益 | | 70,936 | 70,936 |
| 於聯營公司之權益 | | 221,156 | 227,376 |
| 按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資 | | 16,526 | 11,254 |
| 持作發展或銷售之土地 | | 3,734,877 | 3,705,151 |
| 非流動資產總值 | | <u>8,091,853</u> | <u>8,065,613</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售之發展中物業 | | 24,135 | 22,138 |
| 持作銷售之物業 | | 1,721,264 | 1,720,614 |
| 存貨 | | 242,983 | 316,911 |
| 貿易應收賬款 | 11 | 100,171 | 90,333 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 268,685 | 250,236 |
| 應收合營企業款項 | | 5,051 | 5,046 |
| 已抵押及受限制銀行存款 | | 9,123 | 9,090 |
| 現金及現金等價物 | | 1,960,592 | 366,010 |
| | | <u>4,332,004</u> | <u>2,780,378</u> |
| 分類為持作銷售之出售集團資產 | | <u>2,387,219</u> | <u>2,757,091</u> |
| 流動資產總值 | | <u>6,719,223</u> | <u>5,537,469</u> |

| | | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|----------------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付賬款 | 12 | 332,496 | 136,867 |
| 其他應付款項及應計款項 | | 390,568 | 494,036 |
| 應付其他關聯方款項 | | 296,847 | 503,623 |
| 銀行及其他借款 | | 1,160,852 | 898,317 |
| 應付所得稅 | | 65,400 | 58,744 |
| 賠償撥備 | | 201,355 | 201,357 |
| | | 2,447,518 | 2,292,944 |
| 與分類為持作銷售之出售集團資產 直接相關之負債 | | 348,538 | 495,504 |
| 流動負債總額 | | 2,796,056 | 2,788,448 |
| 流動資產淨值 | | 3,923,167 | 2,749,021 |
| 資產總值減流動負債 | | 12,015,020 | 10,814,634 |
| 非流動負債 | | | |
| 應付一間合營企業款項 | | 176,809 | 176,809 |
| 銀行及其他借款 | | 6,315,399 | 6,533,100 |
| 擔保債權 | | 1,493,250 | – |
| 遞延收入 | | 19,418 | 19,946 |
| 界定福利責任 | | 7,810 | 7,810 |
| 遞延稅項負債 | | 1,068,994 | 1,073,192 |
| 非流動負債總額 | | 9,081,680 | 7,810,857 |
| 資產淨值 | | 2,933,340 | 3,003,777 |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 13 | 566,979 | 566,979 |
| 儲備 | | 747,586 | 808,678 |
| | | 1,314,565 | 1,375,657 |
| 非控股權益 | | 1,618,775 | 1,628,120 |
| 權益總額 | | 2,933,340 | 3,003,777 |

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二四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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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，鑒於本集團雖擁有人民幣3,900,000,000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人民幣2,000,000,000元)，而本集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣1,200,000,000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)成功出售本集團物業；或倘未能成事，則成功(ii)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負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並無在中期簡明綜合財務資料內反映。

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。

本公司功能貨幣變動

本公司自二零二三年十二月三十一日起將其功能貨幣由美元(「美元」)變更為人民幣。本公司改變其功能貨幣的原因乃為考慮到(其中包括)(i)本公司自二零二三年下半年起,大部分來自投資及融資活動之現金流主要是以人民幣進行交易(包括近期債務集資活動);及(ii)本公司以美元計值的現金流相對較少。

本公司功能貨幣變動根據香港會計準則第21號外匯匯率變動的影響自變更之日起予以前瞻性應用。

呈列貨幣變動

本公司中期簡明綜合財務資料的呈列貨幣已由港幣更改為人民幣。呈列貨幣變動的影響已追溯並作出會計處理,並根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計的變更及誤差重列比較數字。中期簡明綜合財務資料的比較金額按猶如本集團一直採用人民幣為中期簡明綜合財務資料的呈列貨幣呈列。截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表及其他綜合收益表、權益變動表及現金流量表,以及若干解釋性說明已作重述,以符合本期間的表述。

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二零二三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16號(修訂本) | 售後回租的租賃負債 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 供應商融資安排 |

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無產生任何並不取決於任何指數或比率之可變租金的售後回租交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後12個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為將負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂本時維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。在實體應用該等修訂本的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所持物業用途劃分業務單位，並有五個可呈報經營分部如下：

- a. 物業業務分部，從事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、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 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元 | 截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) (經重列) 人民幣千元 |
| 分部收入： | | | | | | | | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | 36,351 | 36,554 | 63,420 | 99,503 | 10,288 | 35,222 | 379,119 | 586,821 | - | - | 489,178 | 758,100 |
| 分部業績： | | | | | | | | | | | | |
| 本集團 | 23,435 | 18,431 | 32,239 | 57,477 | (3,674) | 7,465 | (744) | (1,713) | (28) | (1,550) | 51,228 | 80,110 |
| 分佔下列者之 溢利/(虧損)： | | | | | | | | | | | | |
| 合營企業 | - | - | - | (6,935) | - | - | - | - | - | - | - | (6,935) |
| 聯營公司 | (7,309) | (4,214) | - | - | - | - | - | - | - | (51) | (7,309) | (4,265) |
| | 16,126 | 14,217 | 32,239 | 50,542 | (3,674) | 7,465 | (744) | (1,713) | (28) | (1,601) | 43,919 | 68,910 |
| 對賬： | | | | | | | | | | | | |
| 出售附屬公司之 收益(附註14) | | | | | | | | | | | 52,282 | - |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | | | 2,977 | 4,717 |
| 其他利息收入 | | | | | | | | | | | - | 54 |
| 匯兌差額淨額 | | | | | | | | | | | (2,546) | 124,509 |
| 公司及其他未分配 收入及開支淨額 | | | | | | | | | | | (4,643) | (16,800) |
| 財務費用 | | | | | | | | | | | (158,056) | (250,124) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | (66,067) | (68,734) |

| | 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 | |
|----------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
| | 分部資產 | <u>2,227,202</u> | <u>2,230,300</u> | <u>4,609,757</u> | <u>4,599,461</u> | <u>1,694,742</u> | <u>2,091,552</u> | <u>488,356</u> | <u>517,965</u> | <u>3,700,890</u> | <u>3,846,801</u> | <u>12,720,947</u> |
| 對賬： | | | | | | | | | | | | |
| 企業及其他未分配 資產 | | | | | | | | | | | <u>2,090,129</u> | <u>317,003</u> |
| 總資產 | | | | | | | | | | | <u>14,811,076</u> | <u>13,603,082</u> |
| 分部負債 | <u>366,217</u> | <u>362,375</u> | <u>489,888</u> | <u>499,670</u> | <u>151,395</u> | <u>129,384</u> | <u>282,760</u> | <u>347,648</u> | <u>9</u> | <u>9</u> | <u>1,290,269</u> | <u>1,339,086</u> |
| 對賬： | | | | | | | | | | | | |
| 企業及其他未分配 負債 | | | | | | | | | | | <u>10,587,467</u> | <u>9,260,219</u> |
| 總負債 | | | | | | | | | | | <u>11,877,736</u> | <u>10,599,305</u> |

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

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 中國大陸 | <u>4,374,524</u> | <u>4,382,998</u> |
| 柬埔寨 | <u>3,700,803</u> | <u>3,671,361</u> |
| | <u>8,075,327</u> | <u>8,054,359</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

於截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三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 | |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 客戶合約收入 | 394,282 | 633,522 |
| 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 | <u>94,896</u> | <u>124,578</u> |
| | <u>489,178</u> | <u>758,100</u> |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 2,977 | 4,717 |
| 其他利息收入 | — | 54 |
| 政府補助 | 534 | 2,788 |
| 其他 | <u>3,297</u> | <u>19,916</u> |
| | <u>6,808</u> | <u>27,475</u> |
| 收益淨額 | | |
| 出售附屬公司之收益(附註14) | 52,282 | — |
| 匯兌差額淨額 | <u>—</u> | <u>124,509</u> |
| | <u>59,090</u> | <u>151,984</u> |

客戶合約收入之收入資料分類

截至二零二四年六月三十日止六個月

| 分部 | 物業業務 人民幣千元 | 物流業務 人民幣千元 | 工業業務 人民幣千元 | 貿易業務 人民幣千元 | 一級土地 開發業務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 貨品或服務類別 | | | | | | |
| 物流及其他配套服務 | - | 5,928 | - | - | - | 5,928 |
| 物業管理費 | 1,036 | 1,401 | 1,283 | - | - | 3,720 |
| 銷售物業 | - | - | 5,515 | - | - | 5,515 |
| 銷售凍品 | - | - | - | 379,119 | - | 379,119 |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,036</u> | <u>7,329</u> | <u>6,798</u> | <u>379,119</u> | <u>-</u> | <u>394,282</u> |
| 地區市場 | | | | | | |
| 中國大陸 | <u>1,036</u> | <u>7,329</u> | <u>6,798</u> | <u>379,119</u> | <u>-</u> | <u>394,282</u> |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,036</u> | <u>7,329</u> | <u>6,798</u> | <u>379,119</u> | <u>-</u> | <u>394,282</u> |
| 確認收入之時間 | | | | | | |
| 於某一時點轉讓貨品 | - | - | 5,515 | 379,119 | - | 384,634 |
| 於某一時段內轉移服務 | <u>1,036</u> | <u>7,329</u> | <u>1,283</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>9,648</u> |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,036</u> | <u>7,329</u> | <u>6,798</u> | <u>379,119</u> | <u>-</u> | <u>394,282</u> |

截至二零二三年六月三十日止六個月(經重列)

| 分部 | 物業業務 人民幣千元 | 物流業務 人民幣千元 | 工業業務 人民幣千元 | 貿易業務 人民幣千元 | 一級土地 開發業務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 貨品或服務類別 | | | | | | |
| 物流及其他配套服務 | - | 16,050 | - | - | - | 16,050 |
| 物業管理費 | 1,061 | 5,531 | 7,545 | - | - | 14,137 |
| 銷售物業 | - | - | 16,514 | - | - | 16,514 |
| 銷售凍品 | - | - | - | 586,821 | - | 586,821 |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,061</u> | <u>21,581</u> | <u>24,059</u> | <u>586,821</u> | <u>-</u> | <u>633,522</u> |
| 地區市場 | | | | | | |
| 中國大陸 | <u>1,061</u> | <u>21,581</u> | <u>24,059</u> | <u>586,821</u> | <u>-</u> | <u>633,522</u> |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,061</u> | <u>21,581</u> | <u>24,059</u> | <u>586,821</u> | <u>-</u> | <u>633,522</u> |
| 確認收入之時間 | | | | | | |
| 於某一時點轉讓貨品 | - | - | 16,514 | 586,821 | - | 603,335 |
| 於某一時段內轉移服務 | <u>1,061</u> | <u>21,581</u> | <u>7,545</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>30,187</u> |
| 來自客戶合約之收入總額 | <u>1,061</u> | <u>21,581</u> | <u>24,059</u> | <u>586,821</u> | <u>-</u> | <u>633,522</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 | |
|-----------|-----------------|--------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行及其他借款利息 | 156,878 | 199,060 |
| 關聯方貸款利息 | 290 | 407 |
| 擔保債券利息 | 888 | 50,657 |
| | <u>158,056</u> | <u>250,124</u> |

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除下列各項後達致：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|-----------------|--------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 租金收入直接成本 | 8,998 | 14,763 |
| 所提供服務成本 | 15,084 | 16,352 |
| 物業銷售成本 | 6,428 | 11,850 |
| 已售貨品成本 | 361,897 | 578,902 |

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二四年及二零二三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 | |
|-------|-----------------|--------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) | 二零二三年 (未經審核) (經重列) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 中國大陸： | | |
| 即期 | 18,271 | 6,739 |
| 遞延 | (388) | 15,582 |
| | <u>17,883</u> | <u>22,321</u> |

8. 中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二三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(截至二零二三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。

至於截至二零二四年及二零二三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

本集團於二零二四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二零二三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二零二四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：

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已開發票： | | |
| 一個月內 | 473 | 6,905 |
| 一至三個月 | 379 | 679 |
| 三個月以上 | 32 | 540 |
| | <u>884</u> | <u>8,124</u> |
| 未開發票： | <u>99,287</u> | <u>82,209</u> |
| | <u>100,171</u> | <u>90,333</u> |

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。貿易應收賬款於二零二四年六月三十日及二零二三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人民幣零元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,283,000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：

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已開發票： | | |
| 一個月內 | 192,732 | 2,535 |
| 一至三個月 | - | - |
| 三個月以上 | 30 | 30 |
| | <u>192,762</u> | <u>2,565</u> |
| 未開發票： | <u>139,734</u> | <u>134,302</u> |
| | <u><u>332,496</u></u> | <u><u>136,867</u></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

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| 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(二零二三年十二月三十一日： 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> |
| 相當於人民幣千元 | <u><u>566,979</u></u> | <u><u>566,979</u></u> |

14. 出售附屬公司

截至
二零二四年
六月三十日
止六個月
(未經審核)
人民幣千元

已出售資產淨值：

| | |
|------------------|----------------------------|
| 物業、廠房及設備 | 203 |
| 投資物業 | 368,000 |
| 貿易應收賬款 | 816 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 575 |
| 現金及現金等價物 | 17,727 |
| 其他應付款項、應計款項及已收按金 | (12,763) |
| 應付集團公司款項 | (162,832) |
| 遞延收入 | (47,952) |
| 應付非控股股東款項 | (54,278) |
| 遞延稅項負債 | (33,733) |
| 非控股權益 | (18,934) |
| | <hr/> |
| | 56,829 |
| 匯兌波動儲備 | 142 |
| 於損益中確認出售附屬公司之收益 | 52,282 |
| 結算應付集團公司款項 | 162,832 |
| 出售交易成本 | 855 |
| | <hr/> |
| | 272,940 |
| 以下列方式支付： | |
| 現金 | <hr/> <hr/> 272,940 |

截至二零二四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) 人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------|
| 現金代價 | 272,940 |
| 已出售的現金及銀行結餘 | <u>(17,727)</u> |
| | 255,213 |
| 減：尚未以現金支付的代價* | <u>(22,011)</u> |
| 出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額 | <u><u>233,202</u></u> |

* 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。

出售嘉興項目

於二零二三年十二月十三日，本集團與成功競買人WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited就出售其於江蘇持有一個工業倉庫的附屬公司之全部股權（「出售嘉興項目」）訂立買賣協議，總現金代價為人民幣273,000,000元。

該交易已於二零二四年一月完成。由於該交易，於交易完成時年內於損益確認出售收益約人民幣52,300,000元。

15. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 向一間聯營公司注資 | 105,000 | 105,000 |
| 向一間合營企業出資 | 3,446 | 3,446 |
| 興建物流設施 | <u>556,143</u> | <u>581,542</u> |
| 資本承擔總額 | <u><u>664,589</u></u> | <u><u>689,988</u></u> |

管理層討論及分析

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約人民幣84,840,000元，而截至二零二三年六月三十日止六個月所錄得本公司股東應佔綜合虧損約人民幣67,350,000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、疫情、地沿政治激烈鬥爭和利率上升多重負面因素持續不斷的影響下，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。但因時間上的拖延，導致期間財務費用的持續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，即對重資產業務不再進行新投資並進行逐步出售，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，雙管齊下地改善本集團的盈利能力。

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。廈門同安區項目、海南澄邁區項目已於二零二三年十月十日完成出售，回收資金約人民幣386,000,000元。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)項目及青島膠州項目共計約43萬平方米的項目也在有序安排出售中。

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 | |
|---------------------------------|-----|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| | | | | 二零二四年 (%) | 二零二三年 (%) |
| 上海浦東區 ¹ | (a) | 211,555 | 211,555 | 57.91 | 60.45 |
| 天津(天津自貿區天津 機場區) ¹ | (b) | 57,670 | 57,670 | 32.43 | 43.46 |
| 天津(天津自貿區天津 港片區) ¹ | (c) | 16,083 | 16,083 | 73.26 | 100 |
| 眉山東坡區 | (d) | 97,809 | 97,809 | 55.26 | 65.41 |
| 通遼科爾沁區 | (e) | 31,113 | 31,113 | 83.92 | 81.18 |
| 青島膠州市 ² | (f) | 145,170 | — | —* | —* |
| | | <u>559,400</u> | <u>414,230</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) 二零二四年上半年，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，截至二零二四年六月三十日，項目整體出租率為57.87%，整體平穩。
 - (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。在當地同期進口量大幅下跌、同業競爭異常激烈的影響下，天津租賃市場整體呈下重大滑趨勢，市場增量客戶稀少，且由於天域萬隆功能結構受限，截至目前僅有一家客戶小面積新租天域萬隆項目2,100平方米。天域萬隆一、二期及天津萬士隆二零二四年上半年平均出租率為32.43%。
 - (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。由於進出口業務量驟減，通達優智原整租客戶今年只承租部分庫房面積，截至二零二四年六月三十日，項目整體出租率為76.82%，收入保持穩定。
 - (d) 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，在行業同期發展下，周邊已有多個倉庫建成投入市場，空置率同比大幅增加，市場目前存在較大去化壓力，截至二零二四年六月底之出租率為56.36%。上半年陸續有新客戶引入，目前園區客戶類型已實現多元化，涉及醫藥、家電、商超、快遞、普化、食品飲料等多個領域內行業優質客戶。

- (e) 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。二零二四年，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，二零二四年上半年平均出租率為83.92%。
- (f) 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青島膠東國際機場，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7.6億元。項目已於二零二零年三月開工，但在新冠疫情期間一直處於停工狀態，現仍在進行復工前準備工作，預計於二零二六年一季度完工。

(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。本集團合營企業天津港項目已於二零二三年十二月七日完成出售，回收資金約人民幣146,000,000元。

供應鏈業務下現有的冷凍倉儲詳情如下：

| 倉庫位置 | 附註 | 規畫及 營運中可出租 | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|-----|---------------|---------------|--------------|-------|
| | | 擁有倉儲量 | 倉儲量 | 平均出租率 | |
| | | (噸) | (噸) | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | | | | (%) | (%) |
| 天津漢沽區 ¹ | (a) | 75,000 | 45,000 | 35.44 | 69.86 |
| 青島城陽區 | (b) | <u>8,000</u> | <u>8,000</u> | 100 | 100 |
| | | <u>83,000</u> | <u>53,000</u> | | |

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。

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。因市場環境變化，公司計畫將二期項目進行方案調整，以「預製菜、中央廚房加工為主，倉儲為輔」的戰略方案來推動二期項目的立項及建設開發。二期擬以「預製菜產業園」作為立項申請，建設內容為6座獨立加工廠房、1座辦公樓、1座綜合服務樓，總建築面積為29,856平方米（計容面積為48,108平方米），預估總投資1億元。截至二零二四年六月三十日，冷凍庫與冷藏庫合計出租率為43.35%。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，截至二零二四年六月三十日冷庫出租率達100%，合作經營期限為十年。

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。截至二零二四年六月三十日，市場可出租面積162,003.86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80.27%、倉儲服務區平均出租率為80.88%、市場公共配套區平均出租率為86.31%，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，數字化智慧農批系統於二零二三年下半年初期完成第一步試運行，於二零二四年一月一日開始試行收取水果進門費。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，截至二零二四年上半年早市交易區出租率98.47%。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。截至二零二四年六月三十日，融界數據共獲得37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198,582戶，企業認證數量7,073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3,173多家物流公司、16,947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。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：大連保稅區、大連經濟技術開發區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、天津保稅區和深圳鹽田區等。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。

(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)，並在二零二二年，本集團成功出售了在江蘇太倉市、江蘇常熟市和江蘇蘇州市培育完成的項目，其中最後一個與新加坡SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.合作的浙江嘉興項目，於二零二四年一月二十四日完成出售，回收資金約人民幣272,940,000元。

本集團現時唯一持有的工業廠房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，規劃及擁有面積將340,882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8,413.03平方米，銷售金額約9,088萬元，租賃面積21,005.68平方米；第二期項目目前正在辦理竣工延期，計劃延期至2026年11月5日。如果二期按照現有方案建設預計需要資金約1.8億元，未來計劃與天寧區政府協商共同尋找合適項目投資人完成二期項目建設。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。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」。

(4) 一帶一路

中柬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。我國「一帶一路」倡議與柬埔寨「四角戰略」有機結合，中柬合作助力柬埔寨經濟增速自二零一三年以來持續保持5% - 7%高速增長，二零二三年中國依然是柬埔寨最大投資方。近年來，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協定的簽署以及黨中央國務院審時度勢的提出國內國外雙循環宏觀發展戰略，在「後危機」時代、「後疫情」時代或將形成區域經濟內循環態勢。這一系列外部環境的機遇將拉動中柬項目的預期收益空間。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。

此外，柬埔寨前首相洪森先生、首相洪瑪奈先生於二零二三年對中國進行多次國事訪問，中柬雙方發表構造新時代中柬命運共同體的聯合聲明、發佈《中柬聯合公告》，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，擴大兩國間優質農產品貿易，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發展的規劃方案，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。

(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。二零二四年上半年期間項目自有面積之平均出租率約為84.27%。

- (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，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。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，酒店停止營運並進入裝修改造期。目前項目於二零二四年第二季度投入營運。

業務前景

本集團過往作為專業地產開發商，着重於重資產投資，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，並持續推動各成熟項目的資產處置工作，達到回收資金、實現利潤、降低負債等多重目標。二是，進一步推動供應鏈產業的發展。2023年，我國食材消費市場規模為9.36萬億。據國家統計局數據，2023年，我國餐飲收入達5.29萬億，2024年上半年，餐飲收入2.62萬億，增長7.9%，餐飲消費佔社會消費品零售總額的比例超過10%，領漲消費市場。2024年是消費促進年，今年上半年開展了一系列促消費活動，出台並實施落地了促消費政策，其中，打通特色農產品銷售渠道、培育壯大餐飲消費是重點。另外，第二十屆三中全會中審議通過的《中共中央關於進一步全面深化改革、推進中國式現代化的決定》中明確了食材供應鏈行業是關係國計民生的基礎性行業，該決定的定調有助於增進食材供應鏈行業的投資熱情、激發投資活力，進而通過投資推動行業技術創新和模式創新，增加就業，促進食材供應鏈行業高質量增長。綜上所述，二零二四年食材供應鏈市場規模有望持續增長，本集團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。

二零二四年作為北京建設推動供應鏈從上游大宗貿易到下游消費的全產業鏈高質量發展承上啟下的關鍵之年，一系列與食材供應鏈業務相關的國家政策接連出台，前有市場監管總局等六部門聯合印發的《關於加強預製菜食品安全監管促進產業高質量發展的通知》，首次在國家層面明確預製菜範圍，明確規範預製菜食品安全要求，為監管執法提供強力支撐，進一步促進預製菜產業健康發展，保障人民群眾食品安全；後有七月三十日中央政治局會議中強調要以提振消費為重點擴大國內需求，經濟政策的着力點要更多轉向惠民生、促消費，要多渠道增加居民收入，增強中低收入群體的消費能力和意願，把服務消費作為消費擴容升級的重要抓手。綜上所述，作為消費行業的主力軍，食材供應鏈將成為未來整個消費市場的重要支柱。本集團利用已經投入的重資產進行輕資產運營，供應鏈服務複用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遊客戶，服務頭部制菜工廠、連鎖餐飲、商超小區及電商。同時，發揮本集團各所屬公司資源協同優勢，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+品牌營銷終端客戶訂單驅動的「五位一體」特色供應鏈服務。通過供應鏈服務引入上下遊客戶，改造集團現有冷庫、物流園區等基礎設施，為客戶提供供應鏈條上的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，通過集團下游物業等終端渠道銷售高附加值產品，逐步提升利潤水平，並為客戶向上游採購原料、備貨，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質量發展。將在三至五年內打造輕資產，低風險，強現金流的S2B2C（源頭供貨商—經銷商—終端）食材產業服務平台。

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，相信在政策支持、市場需求的共同推動下，食材供應鏈業務有望在未來實現更加快速、健康和可持續的發展。同時繼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

二零二四年期間之收入（扣除增值稅及政府附加費）約為人民幣489,180,000元，較二零二三年期間約人民幣758,100,000元減少約人民幣268,920,000元或35.47%。二零二四年期間之毛利約為人民幣96,770,000元，較二零二三年期間約人民幣136,230,000元減少約人民幣39,460,000元或28.97%。

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 | 二零二四年 | | 二零二三年 | | 變動 | |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % |
| 上海 | 25,963 | | 28,039 | | (2,076) | |
| 天津 | 5,597 | | 13,493 | | (7,896) | |
| 廈門 | - | | 11,765 | | (11,765) | |
| 眉山 | 4,297 | | 4,428 | | (131) | |
| 海南 | - | | 5,838 | | (5,838) | |
| 通遼 | 1,476 | | 1,430 | | 46 | |
| | <u>37,333</u> | <u>80.73</u> | <u>64,993</u> | <u>84.01</u> | <u>(27,660)</u> | <u>(3.28)</u> |

| 資產名稱 | 二零二四年 | | 二零二三年 | | 變動 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|
| | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % | 收入 人民幣千元 | 毛利率 % |
| 冷鏈物流倉庫 | | | | | | |
| 天津 | 4,102 | | 14,518 | | (10,416) | |
| 青島 | 1,460 | | 1,220 | | 240 | |
| | <u>5,562</u> | <u>(76.18)</u> | <u>15,738</u> | <u>49.07</u> | <u>(10,176)</u> | <u>(125.25)</u> |
| 貿易 | | | | | | |
| 北京 | 372,896 | | 586,821 | | (213,925) | |
| 天津 | 4,615 | | – | | 4,615 | |
| 香港 | 1,608 | | – | | 1,608 | |
| | <u>379,119</u> | <u>4.54</u> | <u>586,821</u> | <u>1.35</u> | <u>(207,702)</u> | <u>3.19</u> |
| 專門批發市場 | | | | | | |
| 衢州通成 | 20,525 | 73.74 | 18,773 | 70.82 | 1,752 | 2.92 |
| 工業地產 | | | | | | |
| 浙江 | – | | 11,905 | | (11,905) | |
| 江蘇 | 10,288 | | 23,316 | | (13,028) | |
| | <u>10,288</u> | <u>37.52</u> | <u>35,221</u> | <u>52.08</u> | <u>(24,933)</u> | <u>(14.56)</u> |
| 商業物業 | | | | | | |
| 廣州 | 16,201 | | 16,489 | | (288) | |
| 北京 | 20,150 | | 20,065 | | 85 | |
| | <u>36,351</u> | <u>95.32</u> | <u>36,554</u> | <u>93.98</u> | <u>(203)</u> | <u>1.34</u> |
| 本集團 | <u>489,178</u> | <u>19.78</u> | <u>758,100</u> | <u>17.97</u> | <u>(268,922)</u> | <u>1.81</u> |

高端及現代化普通倉庫

二零二四年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為人民幣37,330,000元，較二零二三年期間約人民幣64,990,000元減少約人民幣27,660,000元或42.56%。收入減少主要由於二零二三年下半年出售眉山及海南項目所致。毛利率由二零二三年期間約84.01%輕微下降至二零二四年期間約80.73%。

冷鏈物流倉庫

二零二四年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為人民幣5,560,000元，較二零二三年期間約人民幣15,740,000元減少約人民幣10,180,000元或64.68%。收入減少主要源於天津項目的平均出租率由二零二三年期間的69.86%下降至二零二四年期間的35.44%。毛利率變為負數，原因為收入減少而租金收入的直接成本保持不變。

貿易業務

二零二四年期間，貿易業務之收入約為人民幣379,120,000元，較二零二三年期間約人民幣586,820,000元減少約人民幣207,700,000元或35.39%。收入減少主要是由於重組客戶基礎以符合未來業務發展。毛利率由二零二三年期間約1.35%輕微上升至二零二四年期間約4.54%。

專門批發市場

二零二四年期間，專業批發市場之收入約為人民幣20,520,000元，較二零二三年期間約人民幣18,770,000元增加約人民幣1,750,000元或9.32%。收入增加是由於二零二四年期間的平均出租率增加所致。毛利率由二零二三年期間約70.82%輕微上升至二零二四年期間約73.74%。

工業地產

二零二四年期間，工業地產之收入約為人民幣10,290,000元，較二零二三年期間約人民幣35,220,000元減少約人民幣24,930,000元或70.78%。收入減少主要源於二零二四年一月出售嘉興項目。毛利率由二零二三年期間約52.08%下降至二零二四年期間約37.52%，主要由於出售物業的溢利部分有所增加。

商業物業

二零二四年期間，商業物業之收入約為人民幣36,350,000元，較二零二三年期間約人民幣36,550,000元減少約人民幣200,000元或0.55%。收入減少主要源於廣州項目平均出租率略有下降。毛利率由二零二三年期間約93.98%略微增加至二零二四年期間約95.32%。

其他收入及收益淨額

二零二四年期間，其他收入及收益淨額約為人民幣59,090,000元，較二零二三年期間約人民幣151,980,000元減少約人民幣92,890,000元或61.12%。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)二零二四年期間匯兌收益減少人民幣124,510,000元；及(ii)二零二四年期間出售附屬公司之收益人民幣52,280,000元。

銷售及分銷開支

二零二四年期間，銷售及分銷開支約為人民幣2,460,000元，較二零二三年期間約人民幣7,870,000元減少約人民幣5,410,000元或68.74%。銷售及分銷開支減少主要涉及貿易業務產生的成本。

行政開支

二零二四年期間，行政開支約為人民幣46,250,000元，較二零二三年期間約人民幣69,560,000元減少約人民幣23,310,000元或33.51%。行政開支減少主要涉及二零二四年期間實施的成本控制。

其他開支

二零二四年期間，其他開支約為人民幣7,850,000元，較二零二三年期間約人民幣1,190,000元增加約人民幣6,660,000元或559.66%。其他開支增加主要是由於二零二四年期間匯兌虧損增加所致。

財務費用

二零二四年期間，財務費用約為人民幣158,060,000元，較二零二三年期間約人民幣250,120,000元減少約人民幣92,060,000元或36.81%。財務成本包括：(i)銀行及其他貸款之利息約人民幣157,170,000元(二零二三年期間：約人民幣199,460,000元)；及(ii)擔保債券之利息約人民幣890,000元(二零二三年期間：約人民幣50,660,000元)。

分佔聯營公司之虧損

二零二四年期間，分佔聯營公司之虧損約為人民幣7,310,000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)之業績。

所得稅開支

二零二四年期間之所得稅開支包括即期所得稅人民幣18,270,000元(二零二三年期間：人民幣6,740,000元)。二零二四年期間之遞延稅項抵免為人民幣390,000元(二零二三年期間：遞延稅項開支人民幣15,580,000元)，來自投資物業之公平值變動及出售附屬公司。

投資物業

投資物業增加約人民幣1,610,000元，主要由於青島項目建設開支的資本化引致。

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

於合營企業之權益為於北京京泰物流置業有限公司（一間於中國成立之公司）之投資。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約人民幣6,220,000元，主要由以下各項之淨影響所致：(i)分佔二零二四年期間之虧損人民幣7,310,000元；(ii)分佔儲備人民幣4,160,000元；及(iii)匯兌調整人民幣5,250,000元。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資增加約人民幣5,270,000元，由於二零二四年期間CAQ Holdings Limited的公平值增加所致。

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主要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)

現金及現金等價物增加人民幣1,594,620,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)發行擔保債券(經扣除發行成本)人民幣1,493,250,000元；(ii)出售附屬公司所得款項(經扣除附屬公司持有之現金及銀行結餘)人民幣233,200,000元；(iii)提取銀行及其他借貸淨額人民幣37,790,000元；(iv)已付貸款安排費用及利息人民幣158,060,000元；及(v)償還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)授出的資金人民幣200,000,000元。

持作銷售

持作銷售指來自四個物流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，於二零二四年六月三十日，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。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項減少人民幣206,780,000元，主要由於償還北控城市開發提供的貸款人民幣200,000,000元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加人民幣44,830,000元(非即期部分減少人民幣217,700,000元及即期部分增加人民幣262,530,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)新增銀行及其他借款人民幣771,650,000元；及(ii)償還銀行及其他借款人民幣733,860,000元。

擔保債券

擔保債券指於二零二四年六月所發行面值為人民幣1,500,000,000元之三年期債券。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為人民幣8,969,500,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣7,431,420,000元），其中包括：(i)銀行及其他借款約人民幣7,476,250,000元；及(ii)擔保債券約人民幣1,493,250,000元。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238.63%（二零二三年十二月三十一日：約234.91%）。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為人民幣7,476,250,000元，其中0.40%、5.44%及94.16%分別以美元（「美元」）、港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）計值。在該等銀行及其他借款中，15.53%須於一年內償還。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣1,969,720,000元，其中0.84%、0.33%及98.83%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額人民幣3,487,160,000元按浮動利率計息，於二零二四年六月發行的擔保債券按5.4%之年票息率計息。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。

於二零二四年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為240.31%及169.20%（二零二三年十二月三十一日：分別約為198.59%及124.72%）。

於二零二四年六月三十日，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）為人民幣6,999,790,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣7,056,320,000元），較上一年度減少人民幣56,530,000元。

或然負債

於二零二四年六月三十日，除「訴訟」一節項下所披露的一間聯營公司結欠銀行債務的補充賠償責任索償人民幣105,000,000元外，本集團並無重大或然負債（二零二三年十二月三十一日：人民幣105,000,000元）。

資本開支

二零二四年期間，本集團動用約人民幣2,020,000元(二零二三年期間：約人民幣12,160,000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

於二零二四年六月三十日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為人民幣664,590,000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556,140,000元。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元(相當於約人民幣3,450,000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，而本集團部分融資活動以港幣及美元計值。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。二零二四年期間，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

於二零二四年六月三十日，本集團有本金額約人民幣1,233,690,000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

於二零二三年十二月，中國農業銀行股份有限公司南海裡水支行（「該銀行」）向本公司全資附屬公司北京允中管理諮詢有限公司提起訴訟，要求北京允中管理諮詢有限公司就北控城投控股集團有限公司擔保的北控城投（佛山）控股集團有限公司結欠該銀行的債務，在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任。北京允中管理諮詢有限公司擁有北控城投控股集團有限公司35%股權，該投資被分類為聯營公司投資，索償金額人民幣105,000,000元為聯營公司的已訂約未支付資本承擔，本集團並無就該筆債務提供擔保。佛山市中級人民法院正在審理此案。本集團管理層認為，該訴訟可能引起的任何法律責任不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團共有315名（二零二三年六月三十日：487名）僱員。二零二四年期間產生之員工成本總額約人民幣24,480,000元（二零二三年期間：人民幣47,730,000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。

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二零二四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（「企業管治守則」）

董事會認為，本公司於截至二零二四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C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

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C3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，全體董事於截至二零二四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C1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三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，包括審閱截至二零二四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。

於截至二零二四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)、陳進思先生及李惠群博士。

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。本公司二零二四年之中期報告將於二零二四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
公司秘書
鄭靜富

香港，二零二四年八月二十八日

於本公佈日期，執行董事為朱瑩瑩先生、蕭健偉先生、方斌先生、許志剛先生及鄭靜富先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士。