

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告之內容概不負責，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告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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣692,660,000元減少約港幣4,290,000元至截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣688,370,000元，減幅約為0.62%。

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣312,880,000元增加約港幣32,410,000元至截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣345,290,000元，增幅約為10.36%。

本公司股東應佔綜合虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣504,190,000元減少約港幣233,560,000元至截至二零二零年十二月三十一日止年度港幣270,630,000元。

年內每股基本及攤薄虧損均為3.88港仙。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值約為港幣0.50元。

業績

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	3	688,365	692,657
銷售及服務成本		<u>(343,077)</u>	<u>(379,779)</u>
毛利		345,288	312,878
投資物業之公平值變動淨額		508,507	163,041
其他收入及收益淨額	4	72,259	112,802
銷售及分銷開支		(3,115)	(15,000)
行政開支		(205,020)	(229,811)
其他開支		(19,423)	(95,999)
財務費用	5	(610,127)	(498,639)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		(17,632)	82,566
聯營公司		<u>(38,769)</u>	<u>(99,893)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	31,968	(268,055)
所得稅	7	<u>(133,259)</u>	<u>(149,044)</u>
年內虧損		<u><u>(101,291)</u></u>	<u><u>(417,099)</u></u>
由下列者應佔：			
本公司股東		(270,634)	(504,191)
非控股權益		<u>169,343</u>	<u>87,092</u>
		<u><u>(101,291)</u></u>	<u><u>(417,099)</u></u>
本公司股東應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<u><u>(3.88)港仙</u></u>	<u><u>(7.23)港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內虧損	<u>(101,291)</u>	<u>(417,099)</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	511,766	(150,091)
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	70,800	(20,177)
聯營公司	16,437	(6,862)
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>599,003</u>	<u>(177,130)</u>
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)	11,499	(17,440)
— 界定福利計劃之精算虧損	(79)	(1,089)
— 轉撥物業、廠房及設備至投資物業之重估虧損	(9,743)	—
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：		
合營企業	(7,314)	81,036
聯營公司	(1,904)	(3,703)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(7,541)</u>	<u>58,804</u>
年內其他全面收益／(虧損)(扣除零所得稅)	<u>591,462</u>	<u>(118,326)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u><u>490,171</u></u>	<u><u>(535,425)</u></u>
由下列者應佔：		
本公司股東	278,124	(611,479)
非控股權益	212,047	76,054
	<u><u>490,171</u></u>	<u><u>(535,425)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		549,002	1,064,352
投資物業		7,500,679	5,878,802
使用權資產		76,594	82,193
商譽		123,022	123,022
於合營企業之權益		1,911,166	1,816,152
於聯營公司之權益		677,305	684,663
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		23,971	5,347
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,768	9,201
持作發展或銷售之土地		5,179,078	4,373,799
已抵押及受限制銀行存款		6,132	6,266
遞延稅項資產		—	33,257
非流動資產總值		16,056,717	14,077,054
流動資產			
持作銷售之物業		95,988	90,419
存貨		8,412	165,322
貿易應收賬款	10	51,694	15,358
預付款項、其他應收款項及其他資產		224,053	159,850
應收合營企業款項		109,692	140,427
應收聯營公司款項		—	87
已抵押及受限制銀行存款		16,608	28,084
現金及現金等價物		743,910	973,696
分類為持作銷售之出售集團資產		1,250,357	1,573,243
		2,854,199	2,673,885
流動資產總值		4,104,556	4,247,128
流動負債			
貿易應付賬款	11	342,199	2,812
其他應付款項及應計款項		570,952	2,098,220
應付一間合營企業款項		1,078	3,399
應付其他關聯方款項		17,701	13,901
銀行及其他借款		1,887,177	2,255,581
擔保債券	12	—	4,276,188
應付所得稅		46,980	55,155
賠償撥備	13	240,242	221,878
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債		3,106,329	8,927,134
		845,512	905,534
流動負債總額		3,951,841	9,832,668

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產／(負債)淨額		<u>152,715</u>	<u>(5,585,540)</u>
資產總值減流動負債		<u>16,209,432</u>	<u>8,491,514</u>
非流動負債			
應付一間合營企業款項		209,961	197,779
應付其他關聯方款項		189,392	175,911
銀行及其他借款		2,700,687	1,404,326
擔保債券	12	5,794,046	—
衍生金融工具		—	—
遞延收入		135,314	114,124
界定福利責任		13,858	19,878
遞延稅項負債		1,494,005	1,397,498
非流動負債總額		<u>10,537,263</u>	<u>3,309,516</u>
資產淨值		<u><u>5,672,169</u></u>	<u><u>5,181,998</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	696,933	696,933
儲備		2,791,325	2,513,201
非控股權益		<u>3,488,258</u>	<u>3,210,134</u>
		<u>2,183,911</u>	<u>1,971,864</u>
權益總額		<u><u>5,672,169</u></u>	<u><u>5,181,998</u></u>

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團有流動資產淨額港幣153,000,000元。於評估本集團以持續基準經營之能力時，管理層已編製現金流預測，當中已計及(其中包括)本集團之歷史經營表現及以下各項：

- 於報告期後，於二零二一年三月，本集團從本公司的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」)取得財務承擔及財務資助。北控城市發展同意不要求本集團償還應付款項，直至本集團能在不損害其流動資金及財務狀況的情況下還款為止。北控城市發展亦同意繼續向本集團提供財務資助及充足的資金，以讓本集團償還到期負債；
- 本集團現正安排向一間主要銀行取得金額不少於100,000,000美元(相等於港幣780,000,000元)的銀團融資。於財務報表獲批准日期，本集團已就有關安排取得無約束力授權；
- 於報告期後，本集團將於二零二一年到期的短期循環貸款的期限延後；及
- 本集團現正透過公開投標變現若干投資及／或投資物業。進一步詳情請參閱日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日及二零一九年十月二十九日之公告。

董事相信，經計及上述因素，本集團將擁有足夠營運資金以持續基準繼續營運。然而，倘本集團無法以持續基準繼續營運，本集團將須作出調整以將資產價值重列至可收回金額、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重新分類為流動資產。本財務報表並無包括任何因本集團無法以持續基準繼續營運而作出的調整。

1.2 編製基準

本財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業、按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資、界定福利責任及持作銷售之出售集團乃按照財務報表所載之會計政策計量外，本財務報表一概採用歷史成本法編製。除另有指明外，本財務報表以港幣呈列，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(「港幣千元」)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團藉參與投資對象營運享有或有權享有可變回報，且有能力運用其對投資對象之權力(即賦予本集團現時主導投資對象相關活動之能力之現有權利)影響該等回報，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數表決權或類似權利，本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之表決權及潛在表決權。

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日為止。本集團將就會計政策中可能存在之相異之處作出調整，使其相符一致。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益結餘出現虧絀。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示，上述有關附屬公司之會計政策所闡述控制權之三項要素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司之所有權權益變動(不導致喪失控制權者)乃作為權益交易入賬。

倘本集團喪失對附屬公司之控制權，則會取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面金額及(iii)計入權益之累計換算差額；並確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益內任何因此產生之盈虧。本集團應佔先前於其他全面收益內確認之部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，所用基準與於本集團直接出售相關資產或負債之情況下所規定者相同。

1.3 會計政策變動及披露

採納新訂及經修訂準則

本集團已於本年度之財務報表首次採納「二零一八年財務報告的概念框架」及以下經修訂準則：

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

「二零一八年財務報告的概念框架」及經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 「二零一八年財務報告的概念框架」(「概念框架」)提出一套全面的財務報告及標準制定概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指導，並協助所有各方理解並解釋標準。概念框架包括有關衡量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引以及更新的資產及負債定義及確認標準。其亦釐清管理、審慎及度量之不確定性於財務報告中的角色。概念框架並非標準，且其中包含的任何概念均不覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂本明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂本取消評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂本亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決影響替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間內財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的辦公樓宇租賃因疫情導致生產規模縮小後，已獲出租人減少或豁免若干月度租賃付款，而租賃條款並無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採納該修訂，並選擇不就截至二零二零年十二月三十一日止年度因疫情獲出租人授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，透過終止確認部分租賃負債，因租金優惠產生的租賃付款減幅港幣270,000元已入賬列作可變租賃付款並計入損益。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供重要的新定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重要。該等修訂本澄清重要性將取決於資料的性質或重要性，或兩者兼而有之。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2. 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，在中國大陸從事商業物業及醫療物業租賃，以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之溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量)評估。經調整除稅前溢利／虧損之計量方式與本集團除稅前溢利／虧損之計量方式一致，惟有關計量不包括匯兌差額、利息收入、非租賃相關財務費用、一項衍生工具之公平值收益以及總辦事處及公司收入／開支。

	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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	<u>67,691</u>	<u>132,646</u>	<u>256,697</u>	<u>244,296</u>	<u>69,538</u>	<u>27,858</u>	<u>294,439</u>	<u>287,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>688,365</u>	<u>692,657</u>
投資物業之公平值變動 淨額	<u>(26,532)</u>	<u>3,640</u>	<u>267,125</u>	<u>65,382</u>	<u>267,914</u>	<u>94,019</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>508,507</u>	<u>163,041</u>
分部業績：												
本集團	(1,021)	(63,927)	405,432	246,230	309,486	104,704	(9,231)	(12,082)	(1,706)	(1,725)	702,960	273,200
分佔下列者之溢利及虧 損：												
合營企業	—	—	(17,632)	82,566	—	—	—	—	—	—	(17,632)	82,566
聯營公司	<u>(26,758)</u>	<u>(71,006)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,011)</u>	<u>(28,887)</u>	<u>(38,769)</u>	<u>(99,893)</u>
	<u>(27,779)</u>	<u>(134,933)</u>	<u>387,800</u>	<u>328,796</u>	<u>309,486</u>	<u>104,704</u>	<u>(9,231)</u>	<u>(12,082)</u>	<u>(13,717)</u>	<u>(30,612)</u>	<u>646,559</u>	<u>255,873</u>
對賬：												
一項衍生工具之公平值 收益											—	4,693
銀行利息收入											16,727	17,904
其他利息收入											4,817	7,997
匯兌差額淨額											12,851	10,628
公司及其他未分配收入 及開支淨額											(38,859)	(66,511)
財務費用											(610,127)	(498,639)
除稅前溢利／(虧損)											<u>31,968</u>	<u>(268,055)</u>

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	
二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元								

其他分部資料

物業、廠房及設備折舊：

分部資產	12,358	27,618	11,242	16,036	489	271	490	461	—	1	24,579	44,387
公司及其他未分配資產											2,872	1,204
											<u>27,451</u>	<u>45,591</u>
使用權資產折舊	1,966	1,970	946	954	—	—	—	—	—	—	2,912	2,924
賠償撥備淨額	8,783	5,348	—	—	—	—	—	—	—	—	8,783	5,348
於合營企業之投資	—	—	1,809,837	1,720,202	—	—	—	—	—	—	1,809,837	1,720,202
於聯營公司之投資	427,739	439,969	—	—	—	—	—	—	249,566	244,694	677,305	684,663
資本開支*：												
分部資產	1,979	4,960	272,397	405,813	2,765	335,640	47	25	—	—	277,108	746,438
公司及其他未分配資產											1,018	342
											<u>278,206</u>	<u>746,780</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中國大陸	642,793	685,785
香港	45,572	6,872
	<u>688,365</u>	<u>692,657</u>

上述收入資料乃以交易地點為基礎。

有關主要客戶之資料

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無單一外部客戶為本集團之年內收入總額貢獻逾10%。

3. 收入

收入之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
酒店業務	—	93,809
物流及其他配套服務	53,657	42,404
物業管理費	29,630	29,441
銷售冷凍產品	294,439	287,857
租金收入總額	<u>310,639</u>	<u>239,146</u>
收入總額	<u>688,365</u>	<u>692,657</u>

4. 其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	16,727	17,904
其他利息收入	4,817	7,997
政府補助*	9,331	45,400
其他	28,533	26,180
	<u>59,408</u>	<u>97,481</u>
收益淨額		
一項衍生金融工具之公平值收益	—	4,693
匯兌差額淨額	12,851	10,628
	<u>12,851</u>	<u>15,321</u>
其他收入及收益淨額	<u><u>72,259</u></u>	<u><u>112,802</u></u>

* 年內確認之政府補助指就本集團於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國之物業、廠房及設備而言，本集團因符合若干特定要求而獲得若干政府機構之補助。

5. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	210,795	198,887
關聯方貸款利息	585	849
擔保債券利息	411,473	307,617
其他財務費用	—	3,802
	<u>622,853</u>	<u>511,155</u>
財務費用總額	622,853	511,155
減：在建投資物業資本化金額	(12,726)	(12,516)
	<u><u>610,127</u></u>	<u><u>498,639</u></u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租金收入直接成本	18,148	19,501
酒店業務成本	—	46,542
已提供服務成本	34,516	26,798
已售貨品成本	290,413	286,938
物業、廠房及設備折舊	27,451	45,591
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額	(323)	(325)
	27,128	45,266
減：計入銷售及服務成本之金額	(8,945)	(23,918)
	18,183	21,348
使用權資產折舊	2,912	2,924
計量租賃負債時並無計及之租金	7,869	9,068
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	2,073	—
一間聯營公司之減值*	—	77,893
物業、廠房及設備項目之減值*	—	10,552
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	93,808	100,662
界定供款計劃供款	10,371	18,722
界定福利計劃成本	1,180	1,055
	105,359	120,439
減：計入銷售及服務成本之金額	(10,492)	(20,650)
	94,867	99,789
賠償撥備淨額*	8,783	5,348

* 該等項目計入綜合損益表內之「其他開支」。

7. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期 — 香港	—	—
即期 — 中國大陸		
年內支出	12,878	31,374
公司間貸款利息收入之預扣稅	7,465	5,464
遞延	<u>112,916</u>	<u>112,206</u>
年內稅項開支總額	<u>133,259</u>	<u>149,044</u>

8. 股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一九年：無）。

9. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數 6,969,331,680 股（二零一九年：6,969,331,680 股）計算。

就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，由於該等年度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. 貿易應收賬款

本集團之貿易應收賬款包括應收本集團投資物業租戶之租金收入、應收本集團物流中心客戶之服務費以及應收貿易業務客戶款項(二零一九年：本集團酒店業務所產生之客房費用及服務費)。本集團並無就貿易應收賬款持有任何抵押品或其他增強信貸工具，惟與租金收入有關的貿易應收賬款以相關客戶支付之保證金作全數抵押。

於報告期末基於發票日期編製之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	17,683	9,467
一至三個月	3,495	5,636
三個月以上	947	255
	<u>22,125</u>	<u>15,358</u>
未開發票	29,569	—
	<u>51,694</u>	<u>15,358</u>

由於貿易應收賬款以客戶之現金按金作抵押，而該等客戶並無近期違約記錄，因此管理層估計貿易應收賬款之信貸虧損近乎零。

11. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	23,194	2,508
一至三個月	8	59
三個月以上	194	245
	<u>23,396</u>	<u>2,812</u>
未開發票	318,803	—
	<u>342,199</u>	<u>2,812</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。

12. 擔保債券

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
二零二零年到期4.375厘擔保債券	(b)	—	2,335,608
二零二零年到期9厘擔保債券	(c), (b)	—	1,940,580
二零二三年到期5.95厘擔保債券	(d)	5,794,046	—
		5,794,046	4,276,188
分類為流動負債之部分		—	(4,276,188)
非流動部分		5,794,046	—

附註：

- (a) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之擔保債券全部以美元計值及由本公司擔保，其利息須每半年期末支付一次。
- (b) 本集團可按相等於提前贖回價格(定義見各別債券之條款及條件)之贖回金額贖回全部而非部分擔保債券。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見各別債券之條款及條件)時可按各別債券持有人之選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。本集團已於年內償還有關債券。
- (c) 本集團可於首週年選擇贖回日期(定義見各別債券之條款及條件)或之後隨時在向債券持有人及受託人發出不少於30日且不超過60日之書面通知(為不可撤回通知)後，按本金額之101%連同截至(但不包括)釐定贖回之日應計之利息贖回全部而非部分債券。
- (d) 本集團可隨時選擇在向債券持有人(定義見各別債券之條款及條件)及受託人及委託人發出不少於30日及不多於60日之書面通知(為不可撤回通知)後，按本金額連同截至(但不包括)釐定贖回之日應計之利息贖回全部而非部分擔保債券。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見各別債券之條款及條件)時可按各別債券持有人之選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。

13. 賠償撥備

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	221,878	225,586
額外撥備	8,783	5,348
年內結算款項	(4,336)	(5,188)
匯兌調整	13,917	(3,868)
	<u>240,242</u>	<u>221,878</u>
於十二月三十一日	<u>240,242</u>	<u>221,878</u>

附註：

賠償撥備為應付若干原址物業業主及租戶（「關涉居民」，彼等於過去數年受本公司附屬公司廣州光明進行之一個商住複合大樓（「光明廣場」）建設工程影響）之重新安置賠償撥備。

廣州光明於一九九零年代建設光明廣場期間，關涉居民擁有／租用之物業被拆卸，而關涉居民與廣州光明協定關涉居民將獲得由廣州光明興建之新住宅單位，作為被拆卸物業之賠償。然而，由於發展計劃有變，未能興建住宅單位，故廣州光明未能按協定方式重新安置關涉居民。過去數年，部分關涉居民針對廣州光明提出訴訟，指其違反協定，並要求金錢賠償。廣州光明於部分訴訟中敗訴，須支付賠償連同逾期罰款。

就此而言，廣州光明一直都在與若干地方政府機關磋商為關涉居民興建重新安置樓宇之安排（「賠償安排」）。根據賠償安排，廣州光明將會興建重新安置樓宇，並依照關涉居民各自原先擁有被拆卸物業之面積向彼等分配重新安置樓宇。廣州光明繼而將獲解除向關涉居民提供重置安排單位之法律責任。於本財務報表獲批准日期，賠償安排仍未落實，有待與該等地方政府機關進一步磋商。

於達致有關重新安置賠償撥備金額之最佳估計時，本集團管理層已參考賠償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應賠償安排最新計劃之新發展，董事認為，於二零二零年十二月三十一日本集團可能產生之賠償成本金額為港幣240,242,000元（二零一九年：港幣221,878,000元）。

14. 股本

股份

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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(二零一九年：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>

15. 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	124,688	117,453
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施及廠房	<u>643,119</u>	<u>753,126</u>
資本承擔總額	<u>771,707</u>	<u>874,479</u>

此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團分佔合營企業本身之資本承擔(已訂約但未撥備，亦未計入上述披露)達港幣759,627,000元(二零一九年：港幣715,553,000元)。

管理層討論及分析

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣270,630,000元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣504,190,000元。

業務回顧

本集團乃最終控股公司 — 北京控股集團有限公司(「北控集團」)旗下唯一與地產業務相關的在港上市公司。本集團自身定位為專業地產如物流、冷鏈、工業和商業行業和從事一級土地開發的開發商。作為開發商，我們的利潤主要來自售出項目所得利潤。

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

自2009年以來，本集團已於中國和海外投資了巨大資本用於投入和開發不同優質地段的項目。隨著項目的穩定收入和中國經濟的穩定增長，若干項目的資本價值對比原始投入已形成令人滿意的增長。本集團已於二零一九年對部分物流資產的售出進行了深入探索和嘗試，計劃於二零二一年持續售出部分物流資產和工業地產資產，以完成構建本集團的整個業務模型。本次售出將為本集團回收可觀的資金，以實現本集團業務模型中的減債、再投資和分配的目標。本集團將持續利用自身作為國有企業的優勢，進一步於優質地段購入土地作開發用途，從而進一步擴大我們在物流、工業和冷鏈行業的參與，同時開拓輕資產模式的運營，輕重平衡結合，以進一步鞏固我們的長期盈利和資本增益模型。

本集團各項目進度會在下文各業務分部分分析時提及。

1) 高端和現代化普通倉庫

作為中國電子商貿業務和進出口的必需品，本集團持續在優良地點建立全國的現代化倉庫網絡。目前網絡點已分佈在北京、上海、天津、廈門、成都、海口、通遼、太倉和青島等地，具體統計如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租 面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
北京通州區 [△]	(a)	623,008	307,166	99.87	100
上海浦東區 [#]	(b)	211,555	211,555	62.50	76.50
天津(天津自貿區天津機場區) [#]	(c)	57,425	57,425	92.25	94.76
天津(天津自貿區天津港片區) [#]	(d)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區	(e)	92,466	92,466	100	100
眉山東坡區	(f)	97,809	97,809	56.42	84.76
海南澄邁區	(g)	48,702	48,702	99.07	96.77
通遼科爾沁區	(h)	31,113	31,113	61.40	50.92
江蘇太倉市	(i)	141,668	141,668	52.50	—*
青島膠州市	(j)	145,170	—	—*	—*
		<u>1,464,999</u>	<u>1,003,987</u>		

[△] 本集團之合營企業。

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

* 在建工程

- (a) 馬駒橋物流園為北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將成為華北最大之綜合物流設施之一。整個項目將分五期落成。北建通成已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地，其中，第一期於二零一六年九月十九日動工，第二期一標段及二、三標段分別於二零一七年二月二十八日及二零一八年四月動工。第一期土地已於二零一八年九月竣工，其總可出租面積共147,849平方米已交付客戶使用，出租率達100%，第二期一標段土地總可出租面積共84,535平方米也於同年十一月正式投入運營，實現滿租。第二期二、三標段於二零二零年六月底均已完成竣工驗收，其總可出租面積共74,782平方米，其中，二標段於二零二零年交付客戶使用，三標段按照合作經營合同的約定，已於二零二零年十一月交付合作方。此外，本集團於二零一七年五月十二日按最低競標價人民幣6.2億元取得第三期土地，於二零一八年底取得施工登記意見書，具備全面開工條件，並已於二零一九年三月正式動工，現已完成結構封頂工作，地下二次結構也已完成。預計開發商業面積地上及地下共計125,936平方米，並預計於二零二一年第四季度竣工。第四期和第五期土地正在加快推進辦理前期手續。項目全部建成後，可出租面積合共約623,008平方米。
- (b) 二零二零年新冠疫情蔓延全球，國際貿易受到巨大衝擊，加之中美貿易戰的持續反覆，及國際航運業已開始徵收低硫燃油附加費，均對上海公司租戶群體所處的國際貿易、航運、物流業造成極大負面影響。此外全國範圍內功能性更為豐富的自貿區不斷擴圍和上海臨港自貿新片區的成立，給上海公司招商工作上帶來很大挑戰。上海倉庫通過積極維護現有客戶、充分利用自身資源協助客戶解決問題，並加強與當地園區管理方的戰略合作，用真誠留商穩商，以確保客戶的續擴租。經過不懈努力，二零二零年平均出租率為62.50%。

- (c) 天津(天津機場片區)倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一海關監管倉庫。其中，天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)一、二期自二零二零年十一月一日起由極免整體承租，出租率為100%；受到全球新冠疫情影響，天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)二零二零年全年平均出租率為80.9%。
- (d) 天津(天津港片區)倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。項目由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，二零二零年完成了合同續簽工作，收入保持穩定。
- (e) 本集團在福建省廈門市擁有五座庫房及兩座配套用房，可出租面積合共92,466平方米，庫房租予中國一家大型電子商貿企業，配套房租予當地一家實業公司，並自二零一八年五月起至二零二零年十二月實現並維持滿租狀態。
- (f) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。由於周邊競爭較為激烈，二零二零年該項目平均出租率受到影響，經過團隊努力年底出租率有顯著提升，全年平均出租率約為56.42%。
- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,702平方米之倉庫。自二零一九年起，與一家大型電商企業及一家知名物流企業均簽訂了新的租賃合同，二零二零年平均出租率為99.07%。
- (h) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。

- (i) 江蘇新丹太倉項目土地建築面積約150,524平方米，可供出租面積約141,668平方米的雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零一七年九月完成收購並已於二零一八年年底動工，於二零二零年十一月完工，二零二零年底之出租率為51%。隨着大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信未來在開發後能盡快完成出租並產生收入和利潤。
- (j) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河路南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速及即將投入運營的膠州機場，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約155,400平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣6.5億元。項目已於二零一九年十月開工，預計於二零二二年中完工。

2) 冷鏈發展

本集團之另一個發展重點為建立全國性冷鏈物流設施，並以此為基礎藉自主開發網上交易平台進一步開拓貫穿上下游的冷鏈業務。本集團擬發展的冷鏈業務，以高貨值的進口肉類和水產類交易全程一體化服務為主。隨著中國中產社會興起，對優質食品需求每年正處於快速遞增的趨勢。然而，中國在過去一段時間，由於行業沒有進行改革，冷鏈行業仍受高投入和低信息化等因素影響，冷鏈行業發展比較緩慢，並無形成行業領軍企業，因此給予了本集團一個重要的發展機遇。本集團的冷鏈業務，已開展國際貿易服務、冷鏈倉儲服務和凍品電子商業系統開發。其戰略目標是要建立中國最好的冷鏈行業綜合服務平台，充份利用數字化科技手段為客戶節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨物、信息、資金實施全面管控，消除金融機構的融資風險。

現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及	營運中	截至十二月三十一日	
		擁有	可出租	止年度平均出租率	
		倉儲量	倉儲量	二零二零年	二零一九年
		(噸)	(噸)	(%)	(%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	73.46	80.04
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	50.58	45.92
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

- (a) 天津中新生態城冷鏈倉庫定位於打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期土地面積約為31,301平方米，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為45,000噸。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中，預計二零二三年建成投產。投產後天津冷鏈存儲量將達到7.5萬噸，將形成集冷鏈倉儲、初加工、交易展示、冷鏈運輸服務為一體的綜合集散中心。受新冠疫情多次為防疫而封閉庫區的影響，冷庫庫存量有所下降，截至二零二零年十二月，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為73.46%，客戶總量達575家。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。二零二零年受新冠疫情影響，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。截至二零二零年十二月，倉儲出租率達51%；京昌順及時調整方案加大招商力度，新引進三家凍品貿易客戶用以提升倉儲率。

青島京昌順二期項目(即技術改造項目)，規劃建造一座肉類及水產加工車間，集倉儲、加工、配送於一體，向城市配送庫轉型，將單一業務收入模型改為多種收入模型，以期實現資產價值最大化的目的，目前已就此定位開展深度市場調研及可研分析。

- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港」)項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約5.9億元人民幣。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體佔地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫，建成後將成為目前天津港區域內最大的冷庫群。截至二零二零年十二月，項目已完成33萬方的土方工程、樁基工程15萬延米、完成場地硬化95,000平方米，目前工程進展情況順利。

在冷鏈交易業務整體發展方面，二零二零年實現營業額約人民幣294,440,000元。線上服務和交易平台—凍品交易港(www.cciinet.cn)，V1.0商用版本、H5版本及「凍品圈子」優化陸續上綫，成功實現了系統框架的前後端分離，實現線上註冊、交易、支付一體化。同時還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。與此同時我們與禦海國際達成全面的戰略合作關係，利用其海外供應商資源和大陸配送網路與銷售管道拓展凍品交易港業務；與飛貓雲車物流和上海廣齊冷鏈在區域性冷鏈配送業務達成意向合作；與分眾傳媒在凍品商戶廣告領域達成合作意向；與中金匯民投資公司在供應鏈金融方面達成戰略合作。同時在冷鏈產業鏈條的各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，目前已達成合作協議的冷庫地區包括：大連保稅物流園區、大連經濟技術開發區、上海奉賢

區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、廣東湛江市和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海港口倉儲網絡的搭建。協力廠商冷鏈物流服務已接通京東冷鏈和順豐冷鏈服務、後續將接通德迅等海外物流服務。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支持的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

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

3) 工業地產

由於大上海地區的持續發展使現存於上海地區的高端製造業需要外遷，同時歐美高端企業仍熱衷於在華設立生產基地，長三角地區存在對高端工業廠房的需求。本集團在二零一六年底啟動工業地產業務，與新加坡 SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd. 組成若干非全資附屬公司(本集團持有75%權益)，分別於江蘇省太倉市、常熟市、蘇州市、常州市和浙江省嘉興市興建高端廠房作對出租。各項目詳細如下：

項目位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
江蘇太倉市	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市	(b)	61,449	61,449	78.06	—*
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	19.67	12.89
江蘇常熟市	(d)	169,687	169,687	55.43	21.09
江蘇常州市	(e)	478,935	—	—*	—*
		<u>866,199</u>	<u>387,264</u>		

* 在建工程

- (a) 該項目於二零一七年七月完工，於二零一七年十二月取得不動產權證。其可出租面積自二零一八年一月起已實現滿租狀態。該項目所在區域位於歐美大型智慧製造企業、高端製造業聚集地；物業租賃時間長且租金增長穩定。
- (b) 該項目的土地使用權證於二零一七年五月取得，並已於二零一八年十二月開工建設，已於二零二零年四月完工，二零二零年十二月出租率為100%。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。
- (c) 該項目的土地使用權證於二零一七年四月取得，項目總建築面積94,455平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二零年十二月出租率為43%。該項目緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業扶持力度大，產業扶持基金政策完善；且歐美高端製造企業集聚形成規模效應；而廠房建設也標準化、高端化、定制化。
- (d) 該項目的土地使用權證於二零一六年六月取得，項目總建築面積172,693平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二零年十二月出租率為91%。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約478,935平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零一九年六月動工，約於二零二二年三月完工；第二期已於二零二零年三季度動工，預計於二零二二年三月完工，其中若干建築面積將予售出，以加快現金週轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，

蘇南智城已引入一家互聯網+產業高新技術企業——常州網博視界科技股份有限公司(「常州網博」)，與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

隨着在工業地產的投資、開發和管理已經累積了一定的經驗，本集團的工業地產已在籌劃轉型，由過往的單純重資產投資和退出增加可持續發展元素。本集團的工業地產團隊，已為工業地產打造管理品牌，今後會與更多合作方，尤其是長三角內的各地方政府對接，就項目投資、設計、施工、招商和退出方面提供管理服務，使業務和收入俱得以多元化發展。同時現有項目在開發成熟後，也會採取與物流資產的一致策略，即在合理價位售出，實現減債、再投入和分配的戰略目標。

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。

本集團相信，通過中東兩國長期穩定和友好的關係，加上本集團在獲取土地的成本上實施有效控制，在未來售出土地時必定能為本集團帶來豐厚回報。目前項目整體規劃已完成，將會作分期滾動開發，通過土地轉讓收益和金融機構貸款作持續投入，預計不會為本集團帶來太大的財政壓力。但受新冠疫情影響，中東兩地交通密度下降，規劃送審時間表受阻，對項目開發造成一定拖延。目前本集團正盡努力克服困難，使開發計劃得以盡早展開。

5) 專門批發市場

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時舊貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對像約3,000萬人口。衢州農商城項目分為二期建設開發，第一期建築面積為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積為153,856平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段。截至二零二零年十二月，市場可出租面積163,002平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區，二零二零年批發交易區之年平均出租率為78.32%、倉儲服務區年平均出租率為62.18%、市場綜合公共配套區年平均出租率為39.32%。市場公共配套區年平均出租率為13.15%。

6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為61,967平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零二零年自有面積之平均出租率約為85.43%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司(「金都假日飯店」)為本集團之全資附屬公司，擁有位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。但由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對集團的利潤貢獻始終有限，因此金都假日飯店已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店已停止營運及進入裝修改造期。根據委託經營合同，預期於二零二一年第四季完成裝修後，集團可從中取得淨利潤得以大幅提高。

- 7) 北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)：於二零一七年十一月十三日作為第一大股東，本集團與戰略投資者及管理團隊投資設立北控城投，本集團持有北控城投35%股權。北控城投是以國有資本為主導的混合型投資控股集團，以新型城市基礎設施的投資運營和城市基礎產業的導入為依託，以城市土地資源的投資整合和價值提升為核心，以提供城市公共產品和公共服務為基礎性業務的創新型產城融合投資運營商和城市公共服務整合供應商。公司主營業務包括以中高端產業導入為模式的產城融合發展的片區綜合開發；基於深度城市化過程中的舊城改造與城市更新總體投資開發；基於中國核心都市圈的近郊、文旅消費型、健康養老型小城鎮的開發、建設與運營。現階段北控城投集團戰略規劃調整為「三進兩紮根」，即進資本市場、進資源型項目、進國際化文旅，紮根雲南和佛山，充分發揮集團的品牌優勢和項目影響力，實現集團輕資產運轉。區域發展戰略為3+2+N，即：京津冀、長三角、珠三角、「成渝+兩湖」地區；並積極在「一帶一路」沿線國家上尋求拓展海外市場的機會。聚焦於集中一二線近郊、區域中心城市新區、三四線城市核心項目。未來公司將結合具體項目儘快將自身塑造成為國內領先的獨具特色的綜合性城市運營投資集團的目標實現開發利潤，從而為本集團帶來可觀的投資收益。

業務前景

2020年初突如其來的新冠肺炎疫情在全球肆虐，對經濟產生持續的負影響，未來外部環境可能更加複雜嚴峻，不確定性和挑戰更多，但從中國自身看，疫情對中國經濟的影響程度尚在可承受範圍內，而且復工復產後增長速度強勁，中國經濟長期向好的基本面沒有改變。目前，隨著各地區各部門出台一系列政策措施，全國復工復產加快推進，經濟發展按下「重啟鍵」，將逐步走出疫情陰霾。伴隨城市發展及國家整體調控，國內主要城市核心位置的物流用地已成為稀缺資源，而倉儲需求持續增長，行業後期走勢較為樂觀。因此，從長遠來看，本集團優質的物流地產專案在土地和資產增值上有巨大的空間。

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

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

隨著我國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台的鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期，中國冷鏈板塊搶抓機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易線上綜合交易中心為線上核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產，以國際貿易代理服務、供應鏈金融服務、冷

鏈配送服務、食品加工服務為重要業務支撐，形成聯結線上線下O2O、上游下游B2B業務鏈條的凍品冷鏈產業綜合服務平台。龐大的市場需求促使冷鏈行業快速整合，為本集團致力於全產業鏈發展的中國冷鏈平台提供了快速發展的契機。

中國工業地產板塊是本集團為培育新的利潤增長點，開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以全球重要的現代服務業和先進製造業中心、全國新一輪改革開放排頭兵的長三角經濟圈為立足點積極佈局，將環滬區域作為重點，在太倉、常熟、吳中、嘉興、常州等地區開發建設高端的工業廠房、物流倉庫及智慧製造產業集聚中心，吸引知名製造業客戶、先進技術研發企業、協力廠商物流公司入駐，並為其提供標準化的一流服務。由於高端製造業在國家利好政策的推動下得以快速發展，且政府大力支持工業園區建設，通過減免稅費、提供補貼等形式來促進工業園區的投資、開發和運營，開發商也可以較低地價取得土地，對專案後續收入與盈利提供了一定的保障。

展望未來，作為專業地產開發商，本集團開發並培育優質專案，最終通過售出實現專案整體盈利，完成「融、投、管、退」一個完整的投資週期。在2019年積極探索資產退出路徑並全力推動落實的基礎上，本年已啟動部分物流資產及工業地產的資產出售工作，實現資金的良性回流，降低債務，並用於拓展新專案，實現本集團高品質、可持續的發展。雖然第一週期發展的時間較長，但因過去積累的優質項目較多，其價值亦已逐漸體現，預計在往後年度，本集團的發展週期會逐步加快，實現可持續利潤，並進一步擴大在物流地產、工業地產、冷鏈和一級土地開發的參與，務求為股東帶來豐厚回報。

財務回顧

收入及毛利分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣688,370,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣692,660,000元減少約港幣4,290,000元或0.62%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣345,290,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣312,880,000元增加約港幣32,410,000元或10.36%。

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二零年		二零一九年		變動	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
高端及現代化普通倉庫						
上海	69,948		85,250		(15,302)	
天津	35,054		33,271		1,783	
廈門	30,878		30,360		518	
眉山	8,944		14,470		(5,526)	
海南	17,235		15,203		2,032	
江蘇	7,406		—		7,406	
通遼	2,170		2,433		(263)	
	<u>171,635</u>	<u>92.44</u>	<u>180,987</u>	<u>93.07</u>	<u>(9,352)</u>	<u>(0.63)</u>
冷鏈物流倉庫						
天津	49,341		38,144		11,197	
青島	2,807		2,432		375	
	<u>52,148</u>	<u>64.54</u>	<u>40,576</u>	<u>53.25</u>	<u>11,572</u>	<u>11.29</u>
貿易業務						
香港	45,572		6,872		38,700	
北京	248,867		280,985		(32,118)	
	<u>294,439</u>	<u>1.37</u>	<u>287,857</u>	<u>0.32</u>	<u>6,582</u>	<u>1.05</u>

資產名稱	二零二零年		二零一九年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
專門批發市場						
衢州通成	<u>32,914</u>	<u>55.94</u>	<u>22,733</u>	<u>59.20</u>	<u>10,181</u>	<u>(3.26)</u>
工業物業						
浙江	<u>63,788</u>		<u>24,345</u>		<u>39,443</u>	
江蘇	<u>5,750</u>		<u>3,513</u>		<u>2,237</u>	
	<u>69,538</u>	<u>93.32</u>	<u>27,858</u>	<u>87.59</u>	<u>41,680</u>	<u>5.73</u>
商業物業						
廣州	<u>33,709</u>		<u>38,837</u>		<u>(5,128)</u>	
北京	<u>33,982</u>		<u>93,809</u>		<u>(59,827)</u>	
	<u>67,691</u>	<u>96.99</u>	<u>132,646</u>	<u>63.36</u>	<u>(64,955)</u>	<u>33.63</u>
本集團	<u>688,365</u>	<u>50.16</u>	<u>692,657</u>	<u>45.17</u>	<u>(4,292)</u>	<u>4.99</u>

高端及現代化普通倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫之收入約為港幣171,640,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣180,990,000元減少約港幣9,350,000元或5.17%。收入減少主要歸咎於上海及眉山倉庫之平均出租率下跌。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度約93.07%輕微減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約92.44%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣52,150,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣40,580,000元增加約港幣11,570,000元或28.51%。收入增加主要源於存貨週轉率上升，繼而增加增值服務收入。

貿易業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣294,440,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣287,860,000元增加約港幣6,580,000元或2.29%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，毛利率為1.37%。毛利率低乃由於在二零一九年開展新業務所致。

專門批發市場

截至二零二零年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣32,910,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣22,730,000元增加約港幣10,180,000元或44.79%。收入增加源於年內平均出租率上升。

工業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣69,540,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣27,860,000元增加約港幣41,680,000元或149.61%。收入劇增乃源於蘇州項目於年內完成，以及嘉興及常熟項目的平均出租率有所上升。

商業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣67,690,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣132,650,000元減少約港幣64,960,000元或48.97%。收入減少乃主要由於座落北京之酒店重新裝修所致。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值淨收益約為港幣508,510,000元，收益主要來自位於上海、青島、江蘇及浙江之物業之公平值增加。本年度增幅主要源於在建工程轉化為投資物業。

其他收入及收益淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約為港幣72,260,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣112,800,000元減少約港幣40,540,000元或35.94%。其他收入及收益淨額減少主要源於就工業物業收取的政府補助減少。

銷售及分銷開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為港幣3,120,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣15,000,000元減少約港幣11,880,000元或79.20%。銷售及分銷開支減少主要是與座落北京之酒店裝修有關。

行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，行政開支約為港幣205,020,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣229,810,000元減少約港幣24,790,000元或10.79%。行政開支減少乃源於本公司年內所實行之成本控制，主要涉及員工成本。

其他開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他開支約為港幣19,420,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣96,000,000元減少約港幣76,580,000元或79.77%。其他開支減少主要與二零一九年一間聯營公司減值港幣77,890,000元有關。

財務費用

截至二零二零年十二月三十一日止年度，財務費用約為港幣610,130,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣498,640,000元增加約港幣111,490,000元或22.36%。財務費用增加主要與美元擔保債券利息增加約港幣103,860,000元有關。

分佔合營企業之溢利及虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之虧損約為港幣17,630,000元，主要由北建通成貢獻。分佔合營企業之溢利及虧損減少主要與北建通成投資物業之公平值下降有關。

分佔聯營公司之虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣38,770,000元，主要來自分佔北控醫療健康產業集團有限公司（「北控醫療健康」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）及北控城投之業績。

所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度之所得稅開支包括即期所得稅港幣20,340,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度之遞延稅項開支為港幣112,920,000元，乃自投資物業之公平值變動所產生。

投資物業

投資物業增加約港幣1,621,880,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i) 建造物流及工業物業業務倉庫港幣236,080,000元；(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，公平值增加港幣508,510,000元；及(iii) 自物業、廠房及設備轉撥港幣534,190,000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

於合營企業之權益增加約港幣95,010,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)分佔截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損港幣17,630,000元；(ii)向合營企業注資港幣11,240,000元；及(iii)分佔換算儲備港幣70,800,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣7,360,000元，主要源於(i)分佔截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損港幣38,770,000元；及(ii)分佔換算儲備港幣16,440,000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18,620,000元，主要由於(i)CAQ公平值增加港幣11,500,000元；及(ii)年內於常州網博投資港幣7,130,000元。

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及工業物業業務所用分別位於柬埔寨及江蘇之土地。結餘增加主要源於年內江蘇工程之進展。

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241,400,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)結清與中國物流基礎設施(控股)有限公司的權益有關的認沽期權港幣1,318,040,000元；(ii)發行擔保債券750,000,000美元(約港幣5,850,000,000元)；(iii)結清擔保債券550,000,000美元(約港幣4,290,000,000元)；(iv)提取銀行及其他貸款淨額港幣649,110,000元；(v)支付利息港幣559,080,000元；及(vi)結清投資物業建築費用港幣386,110,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)晉穎集團、(ii)卓得集團、(iii)鴻亨集團及合凱以及(iv)富寶環球集團及貿權集團(「出售集團」)之資產及負債。根據規管出售國家控制資產之相關中國法例及規例，出售集團必須透過認可產權交易所進行公開掛牌。截至本公告日期，該項交易尚未完成。因此，於二零一九年十二月三十一日，出售集團之資產及負債被歸類為持作銷售。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日及二零一九年十月二十九日之公告。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項主要指本公司位於新加坡之附屬公司之非控股股東授出之資金，該筆款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣927,960,000元(非即期部分增加港幣1,296,360,000元，即期部分減少港幣368,400,000元)，主要乃由於動用融資進行中國項目建設及北控城市發展(一間中間控股公司)授出的資金之淨影響所致。

擔保債券

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

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,381,910,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣7,936,100,000元)，其中包括：(i)約港幣4,587,860,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,794,050,000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169.52%(二零一九年十二月三十一日：約133.69%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,587,860,000元，其中22.00%、15.12%及62.88%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，41.13%須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣766,650,000元，其中20.14%、2.12%及77.74%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,637,860,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為103.86%及101.22%（二零一九年十二月三十一日：分別約為43.19%及40.59%）。

於二零二零年十二月三十一日，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9,615,260,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣6,928,050,000元），較上一年度增加港幣2,687,210,000元。

或然負債

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

資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣278,210,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：約港幣746,780,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣771,710,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣541,570,000元(相當於約港幣643,120,000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124,690,000元)。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約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，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

重大投資及收購

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

於二零二零年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣2,677,030,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有525名(二零一九年：682名)僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣105,360,000元(二零一九年：約港幣120,440,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

部分購回及取消於二零二零年到期的250,000,000美元9.0%擔保債券

本公司附屬公司速城有限公司已於二零二零年三月十九日至二零二零年五月八日期間於公開市場購回本金總額為36,300,000美元的部分債券(「已購回債券」)，佔債務初始的本金總額約14.52%。所有已購回債券已經或將會被取消。於取消已購回債券後，債務的未償還本金總額為213,700,000美元，佔債務初始的本金總額約85.48%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二零年十二月三十一日止年度內購買、出售或購回本公司任何上市證券。

遵守董事進行股份交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度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。

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，於本公告日期，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

董事認為，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露者除外。

根據守則條文第A.1.1條，董事會應定期會面，以及每年至少召開四次董事會會議。於年內，本公司舉行了兩次完整的董事會會議，而非守則條文第A.1.1條所規定的至少四次完整的董事會會議。董事會認為在有需要時召開董事會會議以應對當前問題，更為有效率。本公司已採取足夠措施確保董事之間維持良好有效溝通。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之了解。年內，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股東大會，因而偏離守則條文A.6.7。

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視適用情況而定)之主席出席。然而，董事會主席因需處理其他公務而未能出席於二零二零年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。主席已委派本公司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二零二零年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定成立審核委員會。審核委員會由本公司五名獨立非執行董事組成，負責檢討有關本集團內部監控、風險管理及財務申報之事宜，包括審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，且認為編製有關業績時已採納適當之會計政策及作出充足之披露。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會成員由全體獨立非執行董事組成。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。

本公司核數師有關初步公告之工作範圍

初步公告所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表以及相關附註之數字，已由本公司核數師與本年度本集團綜合財務報表初稿所載金額核對一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則進行之鑒證業務，因此，本公司核數師並不就初步公告作出任何鑒證。

登載業績公告及年報

本業績公告於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零二零年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站登載。

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以來之信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，積極面對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，二零二一年三月三十一日

於本公告日期，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、李長鋒先生、鄭靜富先生、馮魯寧先生及吳健南先生；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。