

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）

截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣710,820,000元增加約港幣602,320,000元至截至二零二二年十二月三十一日止年度港幣1,313,140,000元，增幅約為84.74%。

毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣446,700,000元增加約港幣20,090,000元至截至二零二二年十二月三十一日止年度港幣466,790,000元，增幅約為4.50%。

本公司股東應佔綜合虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣373,980,000元減少約港幣252,010,000元至截至二零二二年十二月三十一日止年度港幣121,970,000元。

年內每股基本及攤薄虧損均為1.75港仙。

於二零二二年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值約為港幣0.38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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3	1,313,135	710,817
銷售及服務成本		(846,348)	(264,115)
毛利		466,787	446,702
投資物業之公平值變動淨額		41,234	27,776
出售附屬公司收益		594,967	—
其他收入及收益淨額	4	56,254	41,706
銷售及分銷開支		(7,567)	(6,218)
行政開支		(214,283)	(191,103)
其他開支淨額		(25,636)	(14,477)
財務費用	5	(612,450)	(597,824)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		18,369	73,764
聯營公司		(47,181)	(36,734)
除稅前溢利／(虧損)	6	270,494	(256,408)
所得稅	7	(216,179)	(78,868)
年內溢利／(虧損)		54,315	(335,276)
由下列者應佔：			
本公司股東		(121,967)	(373,982)
非控股權益		176,282	38,706
		54,315	(335,276)
本公司股東應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	(1.75)港仙	(5.37)港仙

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利／（虧損）	<u>54,315</u>	<u>(335,276)</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（虧損）／收益：		
一匯兌差額：		
換算海外業務	(628,639)	252,065
出售附屬公司	23,047	—
註銷附屬公司	(4,372)	—
一分佔下列者之其他全面（虧損）／收益：		
合營企業	(62,826)	45,123
聯營公司	<u>(19,087)</u>	<u>5,536</u>
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面（虧損）／收益淨額	<u>(691,877)</u>	<u>302,724</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／（虧損）：		
一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）	737	(3,320)
一界定福利計劃之精算虧損	(23)	(1,011)
一分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(3,265)</u>	<u>(156)</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>(2,551)</u>	<u>(4,487)</u>
年內其他全面收益／（虧損）（扣除零所得稅）	<u>(694,428)</u>	<u>298,237</u>
年內全面虧損總額	<u>(640,113)</u>	<u>(37,039)</u>
由下列者應佔：		
本公司股東	(756,596)	(100,610)
非控股權益	<u>116,483</u>	<u>63,571</u>
	<u>(640,113)</u>	<u>(37,039)</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		493,753	548,951
投資物業		4,629,056	8,465,009
使用權資產		68,257	75,293
商譽		102,441	172,401
於合營企業之權益		231,790	236,283
於聯營公司之權益		583,906	676,785
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之 股本投資		21,167	20,881
按金		–	10,358
持作發展或銷售之土地		4,157,051	4,159,955
已抵押及受限制銀行存款		–	987
非流動資產總值		10,287,421	14,366,903
流動資產			
持作銷售之發展中物業		21,979	1,811,752
持作銷售之物業		1,922,448	99,083
存貨		424,336	68,498
貿易應收賬款	10	112,145	90,522
預付款項、其他應收款項及其他資產		620,566	240,818
應收合營企業款項		5,633	57,841
按公平值入賬並於損益內處理之金融資產		203,724	–
已抵押及受限制銀行存款		6,606	99,973
現金及現金等價物		732,730	1,087,321
		4,050,167	3,555,808
分類為持作銷售之出售集團資產		3,405,550	4,099,819
流動資產總值		7,455,717	7,655,627

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動負債			
貿易應付賬款	11	240,884	661,193
其他應付款項及應計款項		674,033	624,255
應付其他關聯方款項		264,762	542,291
銀行及其他借款		1,707,918	2,364,872
擔保債券	12	5,575,570	—
應付所得稅		117,589	49,260
賠償撥備	13	229,842	249,863
		8,810,598	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		899,135	1,341,286
流動負債總額		9,709,733	5,833,020
流動(負債)／資產淨額		(2,254,016)	1,822,607
資產總值減流動負債		8,033,405	16,189,510
非流動負債			
應付一間合營企業款項		200,113	216,731
應付其他關聯方款項		61,431	73,434
銀行及其他借款		1,598,289	2,625,838
擔保債券	12	—	5,737,361
遞延收入		80,086	88,618
界定福利責任		13,082	14,375
遞延稅項負債		1,315,540	1,781,466
非流動負債總額		3,268,541	10,537,823
資產淨值		4,764,864	5,651,687
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	696,933	696,933
儲備		1,955,245	2,712,166
		2,652,178	3,409,099
非控股權益		2,112,686	2,242,588
權益總額		4,764,864	5,651,687

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

於二零二二年十二月三十一日，本集團有流動負債淨額港幣2,250,000,000元（包括分類為持作銷售之出售集團資產淨值港幣2,510,000,000元）及本集團的銀行及其他借款的即期部分及擔保債券總額港幣7,300,000,000元將於報告期末後一年內到期結算。此情況顯示存在與持續經營有關的重大不確定因素。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量預測，當中審慎考慮了本集團自報告期末起計不少於十二個月期間之未來流動資金需求、經營表現及可動用之融資來源。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，且彼等認為，經計及已實施或正在實施的措施後，本集團將擁有充足營運資金以撥付其營運所需及應對其於到期時應付之財務責任。本集團已實施或正在實施的措施如下：

- (i) 於報告期後，於二零二三年一月，本集團於完成一項非常重大出售事項後收到餘下代價人民幣377,000,000元（相當於港幣427,000,000元）；
- (ii) 於報告期後，於二零二三年二月，本集團取得若干貸款及銀行融資總額港幣4,200,000,000元，期限介乎12至36個月；
- (iii) 於報告期後，於二零二三年二月，本集團自一間同系附屬公司取得貸款人民幣1,800,000,000元（相當於港幣2,000,000,000元），期限為六個月；
- (iv) 本集團正在變現其若干投資或物業（包括位於中國大陸的若干倉庫「中國物流出售事項」，詳情披露於財務報表附註15及日期為二零二二年八月三日的通函）及位於江蘇的若干商業物業；
- (v) 本集團計劃重續本金額為港幣920,000,000元的現有循環貸款；
- (vi) 本集團正在安排向銀行及金融機構取得額外銀行融資及／或債券，以在上述變現投資及／或物業於來年未能完成的情況下進一步支持本集團的資金需求；及

(vii) 本公司一間同系附屬公司已承諾於需要時為本集團提供持續的財務支持，而本集團亦將於必要時向本公司控股公司或其他同系附屬公司尋求持續的財務支持。

儘管如此，本集團能否將產生足夠的現金流量以繼續持續經營將視乎以下各項：(i)成功出售本集團物業；(ii)成功自銀行及金融機構取得額外資金；若未能，則成功(iii)自本公司控股公司或同系附屬公司取得持續的財務支持及資金。

董事認為，經計及上述因素後，本集團將有充足的營運資金以持續基準經營。然而，倘本集團的物業出售延期或未能自銀行及金融機構取得額外資金及未能自本公司控股公司或同系附屬公司取得持續的財務支持，本集團可能無法繼續持續經營，在此情況下，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。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

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二零二二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以下經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第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(「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。由於在年內並無發生業務合併，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)過程中產生的任何出售項目所得款項。實體須將來自出售任何有關項目的所得款項以及香港會計準則第2號存貨所釐定之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。由於在物業、廠房及設備可供使用前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之年度改進載明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)。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 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。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性應用該修訂。由於本年度本集團的金融負債並無更改或交換，因此該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

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、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、利息收入及財務費用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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	80,419	89,289	307,593	302,541	176,952	132,620	748,171	186,367	-	-	1,313,135	710,817
投資物業之公平值變動淨額	(2,867)	(10,195)	(15,345)	30,323	59,446	7,648	-	-	-	-	41,234	27,776
分部業績：												
本集團	36,373	62,934	151,286	217,013	198,696	106,134	1,749	(8,336)	(1,187)	(1,490)	386,917	376,255
分佔下列者之溢利及虧損：												
合營企業	-	-	18,369	73,764	-	-	-	-	-	-	18,369	73,764
聯營公司	(48,465)	(50,217)	-	-	-	-	-	-	1,284	13,483	(47,181)	(36,734)
	(12,092)	12,717	169,655	290,777	198,696	106,134	1,749	(8,336)	97	11,993	358,105	413,285
對賬：												
匯兌差額淨額											(12,019)	9,976
銀行利息收入											10,954	4,889
其他利息收入											1,988	3,663
財務費用											(612,450)	(597,824)
出售附屬公司收益											594,967	-
公司及其他未分配收入及 開支淨額											(71,051)	(90,397)
除稅前溢利／(虧損)											270,494	(256,408)
其他分部資料												
物業、廠房及設備折舊：												
分部資產	3,289	3,802	10,459	9,494	820	752	530	544	-	-	15,098	14,592
對賬：												
公司及其他未分配資產											2,886	3,040
											17,984	17,632
使用權資產折舊	1,981	1,994	980	1,014	-	-	-	-	-	-	2,961	3,008
賠償撥備淨額	3,677	7,308	-	-	-	-	-	-	-	-	3,677	7,308
於合營企業之權益*	-	-	231,790	1,942,897	-	-	-	-	-	-	231,790	1,942,897
於聯營公司之權益	312,321	384,000	-	-	-	-	-	-	271,585	292,785	583,906	676,785
資本開支：												
分部資產	3,170	1,770	16,039	118,876	514	15,077	3,789	5,712	-	-	23,512	141,435
對賬：												
公司及其他未分配資產											74	26
											22,586	141,461

* 於二零二二年十二月三十一日，於合營企業之權益包括與分類為持作銷售的出售集團有關的金額港幣零元(二零二一年：港幣1,706,614,000元)。

資本開支包括添置物業、廠房及設備項目、投資物業及使用權資產。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
中國大陸	1,313,135	708,711
香港	—	2,106
	<u>1,313,135</u>	<u>710,817</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

於截至二零二二年及二零二一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

按貨品及服務類別收入之分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物流及其他配套服務	86,420	77,244
物業管理費	49,944	47,492
銷售冷凍產品	748,171	186,367
銷售物業	41,723	—
租金收入總額	<u>386,877</u>	<u>399,714</u>
收入總額	<u>1,313,135</u>	<u>710,817</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	10,954	4,889
其他利息收入	1,988	3,663
政府補助*	8,696	8,432
其他	34,616	14,746
	<u>56,254</u>	<u>31,730</u>
收益淨額		
匯兌差額淨額	—	9,976
	<u>—</u>	<u>9,976</u>
其他收入及收益淨額	<u>56,254</u>	<u>41,706</u>

* 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度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大陸之物業、廠房及設備項目而言，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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及其他借款利息	268,066	253,455
關聯方貸款利息	1,298	1,220
擔保債券利息	367,962	371,730
	<u>637,326</u>	<u>626,405</u>
財務費用總額	637,326	626,405
減：持作銷售之發展中物業資本化金額	(24,876)	(28,581)
	<u>612,450</u>	<u>597,824</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入直接成本	27,908	25,580
已提供服務成本	60,657	58,015
物業銷售成本	26,161	—
已售貨品成本	731,622	180,520
物業、廠房及設備折舊	17,984	17,632
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額	(666)	(454)
	17,318	17,178
減：計入銷售及服務成本之金額	(9,758)	(8,893)
	7,560	8,285
使用權資產折舊	2,961	3,008
計量租賃負債時並無計及之租金	5,545	6,908
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	539	1,266
提早贖回擔保債券之收益	(3,543)	(3,607)
於一間聯營公司之投資之減值	33,000	45,570
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	82,285	84,101
界定供款計劃供款	21,677	19,898
界定福利計劃成本	525	409
	104,487	104,408
減：計入銷售及服務成本之金額	(12,911)	(13,694)
	91,576	90,714
賠償撥備淨額*	3,677	7,308

* 該等項目計入綜合損益表內之「其他開支淨額」。

7. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期—香港	—	—
即期—中國大陸		
年內支出	163,557	19,244
過往年度超額撥備	(9,477)	—
公司間貸款利息收入之預扣稅	2,598	2,434
遞延	<u>59,501</u>	<u>57,190</u>
年內所得稅開支總額	<u><u>216,179</u></u>	<u><u>78,868</u></u>

8. 股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二一年：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(二零二一年：6,969,331,680股)計算。

就截至二零二二年及二零二一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。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(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 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	3,924	17,672
一至三個月	3,637	3,690
三個月以上	<u>484</u>	<u>2,293</u>
	8,045	23,655
未開發票	<u>104,100</u>	<u>66,867</u>
	<u><u>112,145</u></u>	<u><u>90,522</u></u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，管理層估計虧損撥備極微，惟就應收租金收入計提了港幣5,979,000元(二零二一年：港幣5,979,000元)的虧損撥備。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	1,689	443
一至三個月	10	294
三個月以上	6,339	265
	<u>8,038</u>	<u>1,002</u>
未開發票	232,846	660,191
	<u>240,884</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。

12. 擔保債券

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
二零二三年到期5.95厘擔保債券	<u>5,575,570</u>	<u>5,737,361</u>

附註：

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

本集團可隨時選擇在向債券持有人（定義見各別債券的條款及條件）及受託人及委託人發出不少於30日及不多於60日的書面通知（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。於年內，本集團購回面值港幣186,435,000元（二零二一年：港幣80,340,000元）的擔保債券，導致於損益確認提早贖回收益總額港幣3,543,000元（二零二一年：港幣3,607,000元）。

於報告期末後，本集團已悉數償還債券。

13. 賠償撥備

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	249,863	240,242
額外撥備	3,677	7,308
年內結算款項	(4,565)	(5,465)
匯兌調整	(19,133)	7,778
	<u>229,842</u>	<u>249,863</u>
於十二月三十一日	<u>229,842</u>	<u>249,863</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，於二零二二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229,842,000元（二零二一年：港幣249,863,000元）。

14. 股本

股份

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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(二零二一年：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

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	118,839	128,708
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施及工業廠房	<u>653,890</u>	<u>908,370</u>
資本承擔總額	<u>776,629</u>	<u>1,040,978</u>

此外，於二零二二年十二月三十一日，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)為港幣零元(二零二一年：港幣19,526,000元)。

16. 報告期後事項

除本公告附註12所披露者外，本集團於報告期後發生以下重大事項：

- (a) 於二零二三年二月八日，本公司與一間銀行簽訂為期三十六個月的總金額為人民幣2,060,000,000元的貸款融資，其包括由北京控股集團有限公司（「北控集團」）發行的維好和流動性支持協議（「維好協議」）。
- (b) 於二零二三年二月九日，銳貿投資有限公司（為本公司之全資附屬公司）作為借款人與一間銀行簽訂為期二十四個月的總金額為港幣600,000,000元的貸款融資，其包括由本公司提供擔保及北控集團發行的維好協議。
- (c) 於二零二三年二月十三日，本集團與北京控股集團財務有限公司（「北控集團財務」）簽訂為期六個月的總貸款融資金額為港幣2,000,000,000元的有期貸款協議。
- (d) 於二零二三年二月十四日，本公司與一間銀行簽訂為期十二個月的總金額為美元50,000,000的貸款融資，其包括由北控集團發行的維好協議。
- (e) 於二零二三年二月十五日，本公司與一間銀行簽訂為期三十六個月的總金額為人民幣800,000,000元的貸款融資，其包括由北控集團發行的維好協議。

管理層討論及分析

於截至二零二二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121,970,000元，而截至二零二一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373,980,000元。

業務回顧

本集團過往定位為專業地產開發商，以物流倉庫、冷庫、工業廠房和一級土地開發為重點，同時經營若干商業項目。然而，本集團過往參與的業務屬於重資產投資，具有資金積壓大、回收週期長的特性，因此本集團設計出一個可持續發展的特定商業模型，使項目獲得持續收益的同時，也可以通過經營業績的改善帶動物業價值的提升，並最終在價值體現時抓住市場的最有利時機進行出售，實現最終收益的最大化。自二零一八年起，本集團已積極籌備各成熟項目的資產出售，但受國家操作制度變更、貿易戰和地沿政治激烈鬥爭持續不斷的影響，導致整個經濟大環境不斷惡化，最終在二零二二年才完成了物流倉庫兩項資產和工業廠房四項資產的出售，並獲得了可觀的收益。但因時間上的拖延，導致過去四年間財務費用的增加和資產價格的下跌，使本集團持續出現虧損。因此在審慎評估了業務的可持續發展未來後，本集團決定進行業務轉型，即逐步退出重資產投資，並基於自二零一九年開始發展的冷鏈業務對上下游進行滲透，開展中國的食品供應鏈業務，務求透過重資產出售，實現降低負債和財務費用支出，同時通過增實現收入多元化，雙管齊下地提升本集團的盈利能力。

本集團現有項目亦根據不同分類分別列出如下。

1) 高端和現代化普通倉庫

高端和現代化物流倉庫類是本集團優先考慮售出的成熟項目，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，回收資金約人民幣1,379,771,000元（相當於約港幣1,616,530,000元），並錄得出售收益約人民幣147,705,000元（相當於約港幣172,963,000元）。本集團持有通州區項目餘下的10%權益，也擬於二零二三年上半年完成出售。此外，二零二二年十月二十一日完成出售了江蘇太倉市項目的75%權益，回收資金約人民幣507,254,000元（相當於約港幣545,095,000元），並錄得出售收益約人民幣225,618,000元（相當於港幣242,449,000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、廈門同安區項目、海南澄邁區項目和青島膠州市項目共計約57.2萬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。

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)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二二年 (%)	二零二一年 (%)
上海浦東區 ¹	(a)	211,555	211,555	54.78	53.96
天津(天津自貿區天津機場區) ¹	(b)	57,670	57,670	95.12	92.82
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	80.59	92.10
眉山東坡區	(e)	97,809	97,809	60.27	65.92
海南澄邁區 ¹	(f)	48,702	48,702	72.55	89.92
通遼科爾沁區	(g)	31,113	31,113	80.98	71.02
青島膠州市 ²	(h)	145,170	—	—*	—*
		<u>700,568</u>	<u>555,398</u>		

* 在建工程

附註：

1. 本集團有意將此等項目出售，因此項目已分類為持有作出售類別。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日之公告及二零二二年八月三日之通函。
2. 本集團有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，上海在經濟低迷，面對嚴峻的租賃形勢和市場壓力，上海倉庫加強與現有租戶的溝通聯繫，積極開展到期續租工作，充分利用自身資源協助租戶優化營商環境。並大力拓展新租戶資源，發掘現有租戶的擴租意向。通過運營團隊不懈努力，截至二零二二年十二月三十一日，項目整體出租率由年初的50.21%提升至59.32%，整體穩中有升，二零二二年全年新增租賃面積約1.2萬平方米；臨租面積約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95.12%。
- (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，二零二二年全年維持滿租狀態，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，庫房租戶均為國內知名電商和倉配物流企業，配套房由當地一家實業公司承租，截至二零二二年十二月底，項目出租率為78.22%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二三上半年前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，截至二零二二年十二月底之出租率為64.03%。

- (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。截至二零二二年十二月底之出租率為66.96%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中。
- (g) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。二零二二年，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，二零二二年期間之平均出租率為80.98%。
- (h) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速及即將投入運營的膠州機場，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約155,400平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣6.5億元。項目已於二零一九年十月開工，預計於二零二四年底完工。

2) 供應鏈發展

全國性供應鏈業務是本集團依託現有已趨向成熟發展的線上和線下冷鏈和農業批發市場基礎設施而延伸重點發展的業務，並進一步藉自主開發的網上交易平台開拓貫穿上下游，目的是成為全國性的食品供應鏈業務服務商。本集團發展的供應鏈業務，以提供高貨值的進口肉類和水產類交易全程一體化服務為主。隨著中國中產社會興起，對優質食品需求每年正處於快速遞增的趨勢。然而，中國在過去一段時間，由於行業沒有進行改革，供應鏈行業仍受高投入和低資訊化等因素影響，發展比較緩慢，並無形成行業領軍企業，因此給予了本集團一個重要的發展機遇。本集團的供應鏈業務，已開展國際貿易服務、冷鏈倉儲服務和凍品電子商業系統開發。其戰略目標是要建立中國最好的供應鏈行業綜合服務平台，充分利用數位化科技手段為客戶節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨物、資訊、資金實施全面管控，消除金融機構的融資風險。

供應鏈業務下現有的冷凍倉儲詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中可 出租倉儲量 (噸)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二二年 (%)	二零二一年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	88.41	59.07
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	100	50.00
天津自貿區天津港片區 ^Δ	(c)	<u>45,000</u>	<u>45,000</u>	95.00	—
		<u>128,000</u>	<u>98,000</u>		

^Δ 本集團之合營企業

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二月二十二日之公告。

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。投產後天津冷鏈存儲量將達到7.5萬噸，將形成集冷鏈倉儲、初加工、交易展示、冷鏈運輸服務為一體的綜合集散中心。受經濟滑坡對整個冷鏈行業的影響，冷庫在各方面成本持續上升，貨物出入庫作業效率降低。截至二零二二年十二月三十一日，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為88.41%。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，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。二零二二年下半年，項目正式投入運營，平均出租率達95.00%。

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。二零二二年十二月三十一日，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84.97%及倉儲服務區平均出租率為79.52%，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，於二零二二年四季度，數位元化智慧農批系統上線試運營，目前系統處於調試狀態，調試完畢後將同步啟動收取統一結算交易佣金。為有效盤活資產，經營團隊拓寬招商思路，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。2022年下半年商業配區出租率由年初的18.61%提升至77.61%。

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。截至二零二二年末，融界數據共獲得35項軟體著作權登記。同時，由融界數據開發運營的凍品e港累計註冊用戶數突破102,556戶，企業開店1,041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。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。

二零二二年八月二十八日，凍品e港隆重舉辦第三屆「828凍品交易節」，本屆交易節以「捋順供應鏈，服務上下游」為主旨，採取線下線上相結合的模式，除在中國北京總會場外，另外設置了8個海內外主題分會場同步進行聯動。將海外廠商、商會、多國領使館代表以及國內採購商齊聚一堂，共同探討產業互聯，協同發展之道，並就中國預製菜市場發展、冷鏈倉儲現狀、海關對進口冷鏈食品安全保障舉措、供應鏈金融扶持政策、國內三大凍品市場現狀等展開深度對話。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。

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。其中，江蘇太倉市項目的75%權益已於二零二二年十月二十一日完成出售，而江蘇常熟市和蘇州市兩項目75%權益已於二零二二年十二月二十二日完成出售，以上三個項目因此實現了銷售收益人民幣154,046,000元（相當於約港幣179,555,000元）。

本集團仍持有的工業廠房的面積和出租率如下：

項目位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二二年 (%)	二零二一年 (%)
浙江嘉興市	(a)	90,113	90,113	74.82	46.86
江蘇常州市	(b)	<u>340,882</u>	<u>305,918</u>	—*	—*
		<u>430,995</u>	<u>396,031</u>		

* 在建工程

附註：

- (a) 該項目自完工後一直在積極開展招商工作，二零二二年之平均出租率為74.82%。該項目緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業扶持力度大，產業扶持基金政策完善；且歐美高端製造企業集聚形成規模效應；而廠房建設也標準化、高端化、定制化。
- (b) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約476,403平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零二二年六月三十日竣工驗收合格，正在積極開展租售工作，現已完成出售面積3,433.73平方米；第二期仍在規劃中，其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園（「蘇南智城」）打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，蘇南智城已引入一家互聯網+產業高新技術企業—常州網博視界科技股份有限公司（「常州網博」），與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單，並於二零二二年被列入江蘇省省級科技企業孵化器名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。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。近年柬埔寨經濟高速發展，社會平均年齡不足30歲，老齡化人口佔比不足5%，形成足夠的勞動力來源。

二零二二年期間，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。

此外，柬埔寨首相洪森先生於二零二三年對中國進行國事訪問，其後中柬雙方發表構造新時代中柬命運共同體的聯合聲明，當中提到共同探討以洞里薩湖為中心的「魚米走廊」，發展現代化生態農業，該方面亦符合本集團的食品供應鏈業務的發展。總括而言，目前由於中柬雙方合作細節有待公佈，本集團會積極跟進，並進一步優化整個園區發展的規劃方案，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。二零二二年期間項目自有面積之平均出租率約為88.15%。

- (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。預計工程於二零二三年末完成。

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。需求萎縮的衝擊加劇餐飲企業的生存壓力，降本訴求進一步抬升，餐飲供應領域工業化的滲透率進一步提升；國家政策的優化、出行活動恢復，居民收入信心趨向穩定，線下餐飲消費有望回暖，亦將帶動餐飲供應鏈行業的發展，本集團將以現有冷庫資源和互聯網平台為依託，發展成為食材供應鏈服務商。致力於以科技手段為引領，為傳統產業賦能，由單一的冷鏈倉儲業務逐漸參與到作為民生必需品之一的食品供應鏈業務之中。通過大幅增加服務性收入比重，實現長久的利潤，確保健康資金流到位，改變過往長期積壓資金，無法盤活現金流的困境。

國內冷鏈物流正處在快速發展階段，隨著國家限制政策逐漸解除，社會經濟活力加速回升，而生鮮食品作為人們日常生活中的剛需產品，市場潛力巨大，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。截至2022年底，本集團自主研發的凍品e港平台已實現線上註冊用戶10萬+，線上交易額2億+，線上商城已實現商用化。與此同時，凍品e港緊跟產業數位化的步伐，與相關銀行進行接洽「雲倉」業務，加強對貨物、物流、商流、資金流的監管從而為客戶提供線上供應鏈服務做有力支撐；另外，凍品e港通過收集各城市冷庫資料，上線全新冷凍倉儲板塊，支援推薦附近冷庫及定向查找冷庫功能。目前，凍品e港已聚合全國3,423條冷庫資訊，冷庫總面積達13.836億平方米，覆蓋全國309座城市。

在此基礎上，本集團旗下的冷鏈板塊積極拓展園區業務，發揮多年冷鏈管理經驗及經營資源優勢，聚焦於冷鏈產業園運營管理諮詢，開展重資產專案管理服務，拓展輕資產運營業務；業務核心是通過中冷智慧冷鏈產業園整體解決方案，借助中冷自主研發的中冷SAAS凍品企業中台管理系統以及冷鏈倉儲WMS系統，以流通服務為核心，從集中交易、集中加工、集中倉儲、集中冷鏈、食安溯源、供應鏈金融服務為一體進行冷鏈產業園智慧化管理，以子系統劃分對應服務內容與許可權，進一步打造冷鏈產業園綜合服務平台。

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，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入（扣除營業稅）約為港幣1,313,140,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣710,820,000元增加約港幣602,320,000元或84.74%。截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣466,790,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣446,700,000元增加約港幣20,090,000元或4.50%。

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二二年		二零二一年		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	53,737		62,262		(8,525)	
天津	31,397		33,662		(2,265)	
廈門	29,652		27,974		1,678	
眉山	10,579		12,494		(1,915)	
海南	12,225		16,829		(4,604)	
江蘇	49,173		37,550		11,623	
通遼	3,227		2,523		704	
	<u>189,990</u>	<u>89.02</u>	<u>193,294</u>	<u>92.73</u>	<u>(3,304)</u>	<u>(3.71)</u>
冷鏈物流倉庫						
天津	82,174		73,443		8,731	
青島	3,064		2,434		630	
	<u>85,238</u>	<u>46.49</u>	<u>75,877</u>	<u>40.11</u>	<u>9,361</u>	<u>6.38</u>
貿易業務						
香港	-		2,106		(2,106)	
北京	748,171		184,261		563,910	
	<u>748,171</u>	<u>2.21</u>	<u>186,367</u>	<u>3.14</u>	<u>561,804</u>	<u>(0.93)</u>

資產名稱	二零二二年		二零二一年		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	%
專門批發市場						
衢州通成	<u>32,365</u>	<u>69.02</u>	<u>33,370</u>	<u>70.43</u>	<u>(1,005)</u>	<u>(1.41)</u>
工業地產						
浙江	<u>110,763</u>		<u>119,705</u>		<u>(8,942)</u>	
江蘇	<u>66,189</u>		<u>12,915</u>		<u>53,274</u>	
	<u>176,952</u>	<u>92.52</u>	<u>132,620</u>	<u>93.66</u>	<u>44,332</u>	<u>(1.14)</u>
商業地產						
廣州	<u>33,446</u>		<u>40,741</u>		<u>(7,295)</u>	
北京	<u>46,973</u>		<u>48,548</u>		<u>(1,575)</u>	
	<u>80,419</u>	<u>96.69</u>	<u>89,289</u>	<u>96.94</u>	<u>(8,870)</u>	<u>(0.25)</u>
本集團	<u><u>1,313,135</u></u>	<u><u>35.55</u></u>	<u><u>710,817</u></u>	<u><u>62.84</u></u>	<u><u>602,318</u></u>	<u><u>(27.29)</u></u>

高端及現代化普通倉庫

截至二零二二年十二月三十一日止年度，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣189,990,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣193,290,000元減少約港幣3,300,000元或1.71%。收入減少主要由於(i)海南及眉山的平均出租率下降；及(ii)為於上海的租戶提供租金優惠。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度約92.73%輕微下跌至截至二零二二年十二月三十一日止年度約89.02%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二二年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣85,240,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣75,880,000元增加約港幣9,360,000元或12.34%。收入增加主要源於天津及青島的平均出租率上升。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度約40.11%上升至截至二零二二年十二月三十一日止年度約46.49%。

貿易業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣748,170,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣186,370,000元增加約港幣561,800,000元或301.44%。收入增加主要是由於供應鏈發展，以提供高貨值的進口肉類和水產類交易全程一體化服務所致。

專門批發市場

截至二零二二年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣32,370,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣33,370,000元減少約港幣1,000,000元或3.00%。收入減少是由於儘管平均出租率上升，但人民幣有所貶值所致。

工業地產

截至二零二二年十二月三十一日止年度，工業地產之收入約為港幣176,950,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣132,620,000元增加約港幣44,330,000元或33.43%。收入增加乃源於(i)嘉興的平均出租率有所上升；及(ii)出售常州物業。

商業地產

截至二零二二年十二月三十一日止年度，商業地產之收入約為港幣80,420,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣89,290,000元減少約港幣8,870,000元或9.93%。收入減少主要源於廣州之平均出租率下降。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二二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41,230,000元，收益主要來自位於上海、廈門、天津及浙江之物業之公平值變動。

出售附屬公司收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，出售附屬公司收益約為港幣594,970,000元，乃指位於北京、太倉、蘇州及常熟的五個項目的出售事項。

其他收入及收益淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約為港幣56,250,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣41,710,000元增加約港幣14,540,000元或34.86%。其他收入及收益淨額增加主要與收到工業項目之一名潛在買家之一次性按金有關。

銷售及分銷開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為港幣7,570,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣6,220,000元增加約港幣1,350,000元或21.70%。銷售及分銷開支增加主要與貿易業務銷售團隊的員工成本有關。

行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，行政開支約為港幣214,280,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣191,100,000元增加約港幣23,180,000元或12.13%。行政開支增加主要與出售附屬公司的法律及專業費用有關。

其他開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他開支約為港幣25,640,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣14,480,000元增加約港幣11,160,000元或77.07%。其他開支增加主要與二零二二年匯兌差額有關。

財務費用

截至二零二二年十二月三十一日止年度，財務費用約為港幣612,450,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣597,820,000元增加約港幣14,630,000元或2.45%。財務費用增加主要與年內香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息利率上升有關。

分佔合營企業之溢利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之溢利約為港幣18,370,000元，主要由天津港北建通成國際物流有限公司（「天津北建通成」）貢獻。分佔合營企業之溢利及虧損減少主要與二零二一年北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）投資物業之公平值增加有關。

分佔聯營公司之虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣47,180,000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

截至二零二二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156,680,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度之遞延稅項開支為港幣59,500,000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3,835,950,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)建造物流倉庫港幣14,100,000元；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度，公平值增加港幣41,230,000元；(iii)轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產港幣3,239,210,000元；及(iv)匯兌調整港幣652,070,000元。

商譽

商譽之產生，源於過往年度就物流倉庫業務及商業地產業務進行之收購事項。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣4,490,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)分佔截至二零二二年十二月三十一日止年度之溢利港幣18,370,000元；及(ii)匯兌調整港幣23,400,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣92,880,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)分佔截至二零二二年十二月三十一日止年度之虧損港幣47,180,000元；(ii)分佔儲備港幣22,670,000元；及(iii)匯兌調整港幣23,030,000元。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資增加約港幣290,000元，主要由於年內CAQ之公平值增加。

按公平值入賬並於損益內處理之金融資產

按公平值入賬並於損益內處理之金融資產指北建通成剩餘10%股權。

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地主要為一級土地開發業務所用位於柬埔寨之土地。

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

現金及現金等價物減少港幣354,590,000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2,455,660,000元；(ii)銀行及其他借貸還款淨額港幣912,620,000元；(iii)購回擔保債券港幣182,890,000元；(iv)支付利息港幣587,800,000元；(v)經營業務所用現金淨額港幣609,590,000元；(vi)結清投資物業建築成本港幣125,540,000元；(vii)已付非控股權益持有人股息港幣91,170,000元；及(viii)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407,960,000元。

持作銷售

持作銷售指來自六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律法規，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(i)本公司日期為二零二二年三月十八日之公告；及(ii)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港幣289,530,000元（非即期部分減少港幣12,000,000元，即期部分減少港幣277,530,000元），主要由以下各項之淨影響引致：(i)結清北控城市發展授出的資金港幣407,960,000元；(ii)結清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48,540,000元；及(iii)自銀行及其他借款重新分類北控城市開發授出的資金港幣245,160,000元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款減少港幣1,684,500,000元(非即期部分減少港幣1,027,550,000元，即期部分減少港幣656,950,000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633,790,000元；(ii)結算北控城市開發所授出的資金港幣699,360,000元及餘下結餘港幣245,160,000元轉撥至應付其他關聯方款項；(iii)償還銀行及其他借款港幣858,550,000元；及(iv)出售有銀行及其他借款港幣704,350,000元的附屬公司。

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。於二零二一年及二零二二年，本集團分別購回面值為10,300,000美元及23,900,000美元之債券。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣8,881,780,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣10,728,070,000元)，其中包括：(i)約港幣3,306,210,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,575,570,000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170.89%(二零二一年十二月三十一日：約168.80%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣3,306,210,000元，其中26.97%、23.36%及49.67%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，51.66%須於一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣739,340,000元，其中31.01%、1.54%及67.45%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,284,060,000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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為76.79%及52.39%(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8,142,440,000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1,397,350,000元。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣22,590,000元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：約港幣141,460,000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776,630,000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577,740,000元（相當於約港幣653,890,000元）。
- 就北控城投控股集團有限公司（「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118,840,000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。截至二零二二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

截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,942,510,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有525名（二零二一年：508名）僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣104,490,000元（二零二一年：約港幣104,410,000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。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司獨立核數師所發出的獨立核數師報告摘要：

意見

我們已審計北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日期止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不確定因素

我們注意到財務報表附註2.1顯示：於二零二二年十二月三十一日，貴集團有流動負債淨額港幣2,250,000,000元（包括分類為持作銷售之出售集團資產淨值港幣2,510,000,000元），及貴集團的銀行及其他借款的即期部分及擔保債券總額港幣7,300,000,000元將於報告期末後一年內到期結算。連同附註2.1所載其他事宜，此情況可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。吾等之意見並無就此事宜予以修訂。

購買、出售或贖回本公司上市證券

部分購回及取消於二零二三年到期的750,000,000美元5.95%擔保債券

本公司附屬公司BPHL Capital Management Limited已於二零二二年十月二十八日至二零二二年十二月十九日期間於公開市場購回本金總額為23,902,000美元的部分債券（「已購回債券」），佔債務初始的本金總額約3.19%。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715,798,000美元，佔債務初始的本金總額的95.44%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二二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，全體董事於截至二零二二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，本公司於截至二零二二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C.5.1，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C.5.1所規定的至少四次完整的董事會會議。董事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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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每次股東大會，因而偏離守則條文C.1.6。然而，本公司認為，獨立非執行董事及董事委員會能對股東的意見有公正的了解，理由為(i)大部分獨立非執行同事於年內參加了逾一半股東大會；及(ii)葛根祥先生(即審核委員會及薪酬委員會主席)及陳進思先生(即提名委員會主席)於年內參加了所有股東大會。

根據守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視適用情況而定)之主席出席。然而，董事會主席因需處理其他公務而未能出席於二零二二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。

董事會不時審閱本公司之企業管治常規，確保其已遵守企業管治守則及於企業管治報告作出適當披露。

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十二月三十一日止年度之綜合業績，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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

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二零二二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鑒證業務，因此，本公司核數師並不就初步公告發表任何意見或作出鑒證結論。

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。本公司二零二二年度之年報將於二零二三年四月寄發予本公司股東及於適當時候於上述網站登載。

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，二零二三年三月三十日

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、鄭靜富先生、遇魯寧先生、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。