

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,125,950,000元增加約人民幣342,390,000元至截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣1,468,340,000元，增幅約為30.41%。

毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣399,820,000元減少約人民幣165,720,000元至截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣234,100,000元，減幅約為41.45%。

本公司股東應佔綜合虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣70,970,000元，增加約人民幣830,440,000元至截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣901,410,000元。

年內每股基本及攤薄虧損均為人民幣12.93分。

於二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值約為人民幣0.24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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收入	3	1,468,336	1,125,947
銷售及服務成本		<u>(1,234,240)</u>	<u>(726,126)</u>
毛利		234,096	399,821
投資物業之公平值變動淨額		(280,487)	35,376
出售附屬公司收益		465	545,995
其他收入及收益淨額	4	55,236	48,243
銷售及分銷開支		(15,762)	(6,492)
行政開支		(130,670)	(185,226)
其他開支淨額		(12,450)	(27,564)
財務費用	5	(474,288)	(525,271)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		(15,004)	15,602
聯營公司		<u>(285,783)</u>	<u>(40,478)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(924,647)	260,006
所得稅抵免/(開支)	7	<u>14,764</u>	<u>(196,493)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(909,883)</u></u>	<u><u>63,513</u></u>
由下列者應佔：			
本公司股東		(901,406)	(70,973)
非控股權益		<u>(8,477)</u>	<u>134,486</u>
		<u><u>(909,883)</u></u>	<u><u>63,513</u></u>
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄		<u><u>(人民幣12.93分)</u></u>	<u><u>(人民幣1.02分)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
年內(虧損)/溢利	<u>(909,883)</u>	<u>63,513</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)：		
一匯兌差額		
換算海外業務	(128,735)	(299,653)
出售附屬公司	20,699	16,969
一分佔下列者之其他全面虧損：		
聯營公司	<u>5,676</u>	<u>7,435</u>
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面 虧損淨額	<u>(102,360)</u>	<u>(275,249)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益/(虧損)：		
一換算匯兌差額	(5,071)	31,955
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)	(7,718)	651
一界定福利計劃之精算虧損	(350)	(20)
一分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(8,627)</u>	<u>(2,882)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面 (虧損)/收益淨額	<u>(21,766)</u>	<u>29,704</u>
年內其他全面虧損(扣除零所得稅)	<u>(124,126)</u>	<u>(245,545)</u>
年內全面虧損總額	<u>(1,034,009)</u>	<u>(182,032)</u>
由下列者應佔：		
本公司股東	(1,044,689)	(359,808)
非控股權益	<u>10,680</u>	<u>177,776</u>
	<u>(1,034,009)</u>	<u>(182,032)</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	433,478	436,691	447,891
投資物業	3,467,683	4,089,995	6,905,754
使用權資產	57,782	60,368	62,954
商譽	91,953	89,549	138,342
於合營企業之權益	70,936	204,736	193,422
於聯營公司之權益	227,376	515,909	544,376
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資	11,254	18,702	17,034
按金	-	-	8,450
持作發展或銷售之土地	3,705,151	3,673,608	3,393,691
已抵押及受限制銀行存款	-	-	805
	<u>8,065,613</u>	<u>9,089,558</u>	<u>11,712,719</u>
流動資產			
持作銷售之發展中物業	22,138	19,419	1,477,860
持作銷售之物業	1,720,614	1,699,202	80,832
存貨	316,911	374,921	55,881
貿易應收賬款	90,333	99,086	73,848
預付款項、按金及其他應收款項	250,236	548,300	196,460
應收合營企業款項	5,046	4,977	47,187
按公平值入賬並於損益內處理之 金融資產	-	180,000	-
已抵押及受限制銀行存款	9,090	5,837	81,558
現金及現金等價物	366,010	647,403	887,037
	<u>2,780,378</u>	<u>3,579,145</u>	<u>2,900,663</u>
分類為持作銷售之出售集團資產	<u>2,757,091</u>	<u>3,008,558</u>	<u>3,345,145</u>
	<u>5,537,469</u>	<u>6,587,703</u>	<u>6,245,808</u>

		二零二三年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易應付賬款	11	136,867	212,834	539,401
其他應付款項及應計款項		494,036	595,541	509,221
應付其他關聯方款項		503,623	233,930	442,401
銀行及其他借款		898,317	1,509,028	1,929,263
擔保債券	12	-	4,926,286	-
應付所得稅		58,744	103,648	39,612
賠償撥備	13	201,357	203,077	203,839
		<u>2,292,944</u>	<u>7,784,344</u>	<u>3,663,737</u>
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債		<u>495,504</u>	<u>794,429</u>	<u>1,094,024</u>
流動負債總額		<u>2,788,448</u>	<u>8,578,773</u>	<u>4,757,761</u>
流動資產淨值/(負債淨額)		<u>2,749,021</u>	<u>(1,991,070)</u>	<u>1,488,047</u>
資產總值減流動負債		<u>10,814,634</u>	<u>7,098,488</u>	<u>13,200,766</u>
非流動負債				
應付一間合營企業款項		176,809	176,809	176,809
應付其他關聯方款項		-	54,278	59,908
銀行及其他借款		6,533,100	1,412,165	2,142,159
擔保債券	12	-	-	4,680,539
遞延收入		19,946	70,759	72,295
界定福利責任		7,810	11,559	11,727
遞延稅項負債		1,073,192	1,162,309	1,453,328
非流動負債總額		<u>7,810,857</u>	<u>2,887,879</u>	<u>8,596,765</u>
資產淨值		<u>3,003,777</u>	<u>4,210,609</u>	<u>4,604,001</u>

		二零二三年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	14	566,979	566,979	566,979
儲備		808,678	1,853,166	2,212,743
		<u>1,375,657</u>	<u>2,420,145</u>	<u>2,779,722</u>
非控股權益		<u>1,628,120</u>	<u>1,790,464</u>	<u>1,824,279</u>
權益總額		<u><u>3,003,777</u></u>	<u><u>4,210,609</u></u>	<u><u>4,604,001</u></u>

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

於二零二三年十二月三十一日，本集團有流動資產淨額人民幣2,700,000,000元(包括分類為持作銷售之出售集團資產淨值人民幣2,300,000,000元)，並於截至該日止年度產生虧損淨額人民幣910,000,000元。經計及本集團的銀行及其他借款的即期部分將於報告期末後一年內到期結算，存在可識別事件或狀況顯示有關持續經營方面的重大不確定因素。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，於二零二四年一月，本集團於完成部分出售項目後收到代價人民幣402,000,000元；
- (ii) 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」，詳情披露於本公司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；
- (iii) 本集團正在安排向銀行取得額外銀行融資，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；
- (iv) 本公司一間同系附屬公司已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；及
- (v) 倘本集團未能進一步出售本集團物業，或未能獲得上文(ii)及(iii)所述的額外融資，本集團計劃根據本集團、本公司最終控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)及若干銀行簽署的維好和流動性支持協議，動用北控集團提供的備用融資以償還應付該等銀行的款項。

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)成功自銀行取得額外資金；若未能，則(iii)自北控集團取得持續備用融資。

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取得額外資金及北控集團未能提供備用融資，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，本財務報表以人民幣呈列，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

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地少。

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

本公司綜合財務報表的呈列貨幣已由港幣更改為人民幣。考慮到本集團大部分交易以及資產及負債均以人民幣計值及結算，變更呈列貨幣將使本公司股東及潛在投資者對本集團的財務表現有更準確的了解。董事會認為人民幣作為本集團綜合財務報表的呈列貨幣較為合適。

本集團綜合財務報表呈列貨幣的變動已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列賬*。

呈列貨幣變動的影響已追溯並作出會計處理，並重列比較數字。未經審核簡明綜合財務報表的比較金額按猶如本集團一直採用人民幣為綜合財務報表的呈列貨幣呈列。本集團亦已呈列於二零二二年一月一日的綜合財務狀況表(並無相關附註)。

下列方法用於重列原以港幣報告的比較數字(包括財務報表附註中的數字)：

- (i) 以非人民幣貨幣計值的收支均按交易當日的現行平均匯率換算；
- (ii) 附屬公司的重大出售按出售當日的現行即期匯率換算；
- (iii) 以非人民幣貨幣計值的資產和負債按相關報告期末的匯率換算；

- (iv) 已發行股本及其他儲備按適用的歷史匯率換算；及
- (v) 所有產生的匯兌差額均在其他全面收益中確認並於匯兌波動儲備中累計。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二三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

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

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

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重要會計政策信息，而非其重大會計政策。如果會計政策信息與主體財務報表中包含之其他信息一起考慮時，可以合理地預期會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則有關會計政策信息是重要的。香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表的計量、確認或呈列無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。該等修訂還澄清了實體如何使用計量技術和輸入值來制定會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂符合一致，因此該等修訂並無對本集團的財務報表造成影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項縮小了香港會計準則第12號中初始確認例外之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅和可扣減暫時性差異之交易，例如租賃和除役義務。因此，實體必須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)和遞延稅項負債。

於應用該等修訂時，本集團已單獨確定使用權資產及租賃負債產生的暫時性差異。然而，由於相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號規定的抵銷條件，因此對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項結餘並無造成任何重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—支柱二立法模板引入因實施經濟合作及發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項之確認及披露的強制性臨時例外情況。該等修訂還為受影響的實體引入了披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的信息。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，該等修訂並無對本集團造成任何影響。
- (e) 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。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。

該等修訂於二零二四年一月一日或之後的年度期間生效，應追溯應用，並允許提早應用。提早應用二零二零年修訂本的實體必須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。

本集團自二零二三年一月一日起提早應用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，根據該等修訂之過渡條款，本集團追溯應用該等修訂。本集團已對該等修訂之影響進行評估，根據評估結果，該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

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、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。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
中國大陸	<u>1,468,336</u>	<u>1,125,947</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

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無單一外部客戶於各年度為本集團收入總額貢獻逾10%。

3. 收入

按貨品及服務類別分類之收入分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
物流及其他配套服務	25,784	74,142
物業管理費	23,118	42,676
銷售冷凍產品	1,132,194	641,874
銷售物業	43,277	35,796
租金收入總額	<u>243,963</u>	<u>331,459</u>
收入總額	<u>1,468,336</u>	<u>1,125,947</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	11,674	9,395
其他利息收入	68	1,692
政府補助*	4,053	7,459
出售一間合營企業收益	26,988	–
其他	9,955	29,697
	<u>52,738</u>	<u>48,243</u>
收益淨額		
匯兌差額淨額	2,498	–
	<u>55,236</u>	<u>48,243</u>

* 截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款利息	421,718	229,829
關聯方貸款利息	744	1,099
擔保債券利息	51,826	315,685
	<u>474,288</u>	<u>546,613</u>
財務費用總額	474,288	546,613
減：持作銷售之發展中物業資本化金額	–	(21,342)
	<u>474,288</u>	<u>525,271</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
租金收入直接成本	22,745	23,959
已提供服務成本	36,291	52,024
物業銷售成本	28,064	22,444
已售貨品成本	1,147,140	627,699
物業、廠房及設備折舊	14,171	15,428
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額	(168)	(571)
	14,003	14,857
減：計入銷售及服務成本之金額	(8,328)	(8,371)
	5,675	6,486
使用權資產折舊	2,586	2,586
計量租賃負債時並無計及之租金	6,284	4,757
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	460	462
提早贖回擔保債券之收益	-	(3,040)
於聯營公司之投資之減值**	210,300	28,312
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	68,116	70,694
界定供款計劃供款	21,343	18,599
界定福利計劃成本	(2,121)	450
	87,338	89,743
減：計入銷售及服務成本之金額	(24,045)	(11,176)
	63,293	78,567
賠償撥備淨額*	2,959	3,154

* 該項目計入綜合損益表內之「其他開支淨額」。

** 該項目計入綜合損益表內之「分佔聯營公司之溢利及虧損」。

7. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
即期—香港	-	-
即期—中國大陸		
年內支出	38,510	146,125
過往年度超額撥備	(5,124)	(8,131)
公司間貸款利息收入之預扣稅	-	2,229
遞延	<u>(48,150)</u>	<u>56,270</u>
年內所得稅(抵免)／開支總額	<u>(14,764)</u>	<u>196,493</u>

8. 股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：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(二零二二年：6,969,331,680股)普通股計算。

就截至二零二三年及二零二二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。不同集團公司有不同之信貸政策，視乎各公司之市場需求及經營之業務而定。本集團編製並密切監察貿易應收賬款之賬齡分析，以將應收款項涉及之任何信貸風險降至最低。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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
已開發票：		
一個月內	6,905	3,467
一至三個月	679	3,213
三個月以上	540	427
	<u>8,124</u>	<u>7,107</u>
未開發票	82,209	91,979
	<u>90,333</u>	<u>99,086</u>

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，貿易應收賬款減值虧損撥備並無變動。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
已開發票：		
一個月內	2,535	1,494
一至三個月	-	9
三個月以上	30	5,601
	<u>2,565</u>	<u>7,104</u>
未開發票	134,302	205,730
	<u>136,867</u>	<u>212,834</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
二零二三年到期5.95厘擔保債券	<u>-</u>	<u>4,926,286</u>

附註：

於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二三年二月，本集團已悉數償還債券。

13. 賠償撥備

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	203,077	203,839
額外撥備	2,959	3,154
年內結算款項	(4,679)	(3,916)
	<u>201,357</u>	<u>203,077</u>
於十二月三十一日	<u>201,357</u>	<u>203,077</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(「補償安排」)。根據補償安排，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除物業之有關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，補償安排仍未落實，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補償撥備金額之最佳估計時，本集團管理層已參考補償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應補償安排最新計劃之新發展，董事認為，於二零二三年十二月三十一日本集團可能產生之補償費用成本金額為人民幣201,357,000元(二零二二年：人民幣203,077,000元)。

14. 股本

股份

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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(二零二二年：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>
相當於人民幣千元	<u>566,979</u>	<u>566,979</u>

15. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	105,000	105,000
向一間合營企業注資	3,446	3,446
興建物流設施及工業廠房	<u>581,542</u>	<u>577,743</u>
資本承擔總額	<u>689,988</u>	<u>686,189</u>

管理層討論及分析

於截至二零二三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人民幣901,410,000元，而截至二零二二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人民幣70,970,000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、海南澄邁區項目已于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)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二三年 (%)	二零二二年 (%)
上海浦東區 ¹	(a)	211,555	211,555	60.09	54.78
天津(天津自貿區 天津機場區) ¹	(b)	57,670	57,670	37.43	95.12
天津(天津自貿區 天津港片區) ¹	(c)	16,083	16,083	100	100
眉山東坡區	(d)	97,809	97,809	62.33	60.27
通遼科爾沁區	(e)	31,113	31,113	81.41	80.98
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) 二零二三年，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，截至二零二三年十二月三十一日，項目整體出租率為58.62%，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，並支付賠償金折抵租金涵蓋至八月中旬。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，截至目前尚未再簽訂合適租戶。天域萬隆一、二期及天津萬士隆二零二三年平均出租率為37.43%。

- (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。項目由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，二零二三年維持滿租狀態，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，截至二零二三年十二月底之出租率為53.21%。
- (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。二零二三年，項目團隊克服各方面的不利影響，持續加大招租工作力度，整體出租率穩步提升，二零二三年全年平均出租率為81.41%。
- (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，預計於二零二五年一季度完工。

(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	
				二零二三年 (%)	二零二二年 (%)
天津漢沽區 ¹	(a)	75,000	45,000	59.90	88.41
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立的立項及建設開發。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。截至二零二三年十二月三十一日，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為59.90%。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。自二零二一年下半年起，與青島永和迅物流儲運有限公司開展合作經營業務，截至二零二三年十二月三十一日冷庫出租率達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。截至二零二三年十二月三十一日，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82.54%、倉儲服務區平均出租率為79%、市場公共配套區平均出租率為81.15%，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收取水果交易佣金。為有效盤活資產，經營團隊拓寬招商思路，將原閒置的凍品區24#和25#樓投入少量資金改造成綜合早市區，於二零二三年四月二十日投入運營，早市交易區(24#、25#)出租率100%，租金年收入人民幣384.83萬元。同時，早市投入運營後，較大的人流量帶動了周邊區域的發展。

線上服務和交易平台是本集團發展供應鏈業務的主要推手，凍品e港(原凍品交易港)(www.cciinet.com)，V3.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。二零二二年十一月，本集團旗下的北京融界數據科技有限公司(「融界數據」)通過評審認定，獲批成為高新技術企業。截至二零二三年十二月三十一日，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194,233戶，企業認證數量6,890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7,831.24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。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

中東特區項目位於距離柬埔寨首都金邊市西北65公里的磅清揚省，通過5號公路與金邊連接。項目規劃佔地目標為30,000,000平方米，目前已取得土地證之面積約為14,667,829平方米。我們正主動引入戰略合作夥伴，現時已積極展開協商。目前，項目完成規控設計和部分市政設計，特區整體規劃容納了生產加工、物流商貿、科研文化、教育人居等不同城市功能，享受柬埔寨政府提供在稅務和進出口等的優惠政策。項目定位於服務「一帶一路」上的華資企業，為華商提供一個集群式綜合產業平台。特區內柬埔寨政府將設置海關、商務部、勞工部、稅務部等，為特區內企業提供一站式對接服務。本集團主要是對特區土地進行一級開發，並在土地開發完成後售予中國企業，實現土地轉讓收益。同時對園區提供管理服務，收取持續的管理費收益。

目前在項目規劃方面，已完成針對一期項目土地的控制性詳規，定位於「企業園區+城市綜合體」的概念，企業園區規劃以輕工業為主導，商貿流通為支撐，科技研發、教育、文旅產業為特色，城市綜合體規劃中引入「彈性用地」、「海綿城市」、「鄰裡中心」等現代化概念。

柬埔寨政府目前積極推出多項政策吸引外商投資，建立了自由開放的經濟體系，對外資與內資基本給予同等待遇。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協定和中柬自貿協定逐步發揮作用，兩國共建「一帶一路」繼續落實，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現的規劃方案，適時啟動第一期建設。

長遠而言，中東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。二零二三年全年期間項目自有面積之平均出租率約為86.48%。

- (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。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，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，進一步推動供應鏈產業的發展。2023年全國食材供應鏈行業穩中求進，行業規模邁上新台階，其中初級食材市場規模人民幣7.04萬億，食材加工規模人民幣12.77萬億，食材流通規模人民幣9.15萬億及食材消費規模人民幣16.54萬億。另外，在國家一系列穩經濟、促消費政策的支持下，2023年GDP總值超人民幣126萬億、增速5.2%，宏觀經濟的穩步提升也為食材供應鏈行業的恢復和發展提供良好的經濟環境。綜上所述，2024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。

2023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品質發展的起步之年，一系列與食材供應鏈業務相關的國家政策接連出台，前有2023年政府工作報告將「著力擴大國內需求」列為年度第一項重點工作，把恢復和擴大消費放在優先位置；後有發改委《關於恢復和擴大消費措施》中特別提到了要擴大餐飲業的服務消費，綜上所述，作為餐飲行業的重要合夥夥伴，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游客戶，服務頭部制菜工廠、連鎖餐飲、商超社區及電商。同時，發揮本

集團各所屬公司資源協同優勢，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+資料驅動的「三位一體」特色供應鏈服務。通過供應鏈服務引入上下游客戶，改造集團現有冷庫、物流園區等基礎設施，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，逐步提升利潤水準，並為客戶提供金融支援，從而通過以上價值服務吸引更多客戶和業務，形成「三輪驅動」的業務增長模式。另外，與地方城市進行供應鏈服務運營業務專項對接，開展以自貿區、產業園區、物流園區為基礎的進口食材冷鏈合作，推進供應鏈在全國產業鏈深入佈局和高品質發展。將在三至五年內打造輕資產，低風險，強現金流的S2B2C(源頭供應商—經銷商—終端)食材供應鏈平台。

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

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二三年		二零二二年		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 %
高端及現代化普通倉庫						
上海	55,410		46,103		9,307	
天津	21,568		26,936		(5,368)	
廈門	19,209		25,439		(6,230)	
眉山	8,835		9,076		(241)	
海南	7,694		10,488		(2,794)	
江蘇	-		41,746		(41,746)	
通遼	2,921		2,769		152	
	<u>115,637</u>	89.54	<u>162,557</u>	89.04	<u>(46,920)</u>	0.50
冷鏈物流倉庫						
天津	22,449		70,499		(48,050)	
青島	2,502		2,628		(126)	
	<u>24,951</u>	38.60	<u>73,127</u>	46.49	<u>(48,176)</u>	(7.89)
貿易業務						
北京	1,131,012		641,874		489,138	
香港	1,182		-		1,182	
	<u>1,132,194</u>	(1.32)	<u>641,874</u>	2.21	<u>490,320</u>	(3.53)
專門批發市場						
衢州通成	39,947	67.21	27,769	69.02	12,178	(1.81)
工業地產						
浙江	25,267		94,840		(69,573)	
江蘇	55,457		56,786		(1,329)	
	<u>80,724</u>	56.42	<u>151,626</u>	79.88	<u>(70,902)</u>	(23.46)

資產名稱	二零二三年		二零二二年		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 %
商業地產						
廣州	34,754		28,694		6,060	
北京	<u>40,129</u>		<u>40,300</u>		<u>(171)</u>	
	<u>74,883</u>	84.76	<u>68,994</u>	96.55	<u>5,889</u>	(11.79)
本集團	<u><u>1,468,336</u></u>	15.94	<u><u>1,125,947</u></u>	35.51	<u><u>342,389</u></u>	(19.57)

高端及現代化普通倉庫

截至二零二三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人民幣115,640,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣162,560,000元減少約人民幣46,920,000元或28.86%。收入減少主要由於(i)於二零二二年底出售江蘇項目；及(ii)於二零二三年十月出售廈門及海南項目。毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度約89.04%輕微上升至截至二零二三年十二月三十一日止年度約89.54%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二三年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為人民幣24,950,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣73,130,000元減少約人民幣48,180,000元或65.88%。收入減少主要由於(i)取消核酸檢測及消殺業務，對收入影響重大；及(ii)天津的平均出租率下降。毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度約46.49%下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度約38.60%，原因為收入減少而租金收入的直接成本項下的折舊支出保持不變。

貿易業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為人民幣1,132,190,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣641,870,000元增加約人民幣490,320,000元或76.39%。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為人民幣39,950,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣27,770,000元增加約人民幣12,180,000元或43.86%。收入增加主要由於市場公共配套區的平均出租率上升。毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約69.02%輕微降低至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約67.21%。

工業地產

截至二零二三年十二月三十一日止年度，工業地產之收入約為人民幣80,720,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣151,620,000元減少約人民幣70,900,000元或46.76%。收入減少乃源於二零二二年出售3個江蘇項目。毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約79.88%降低至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約56.42%，主要由於來自出售物業的收益佔比增加。

商業地產

截至二零二三年十二月三十一日止年度，商業地產之收入約為人民幣74,880,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣68,990,000元增加約人民幣5,890,000元或8.54%。收入增加主要由於廣州二零二三年取消租金減免。毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約96.55%降低至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約84.76%，主要由於終止一名酒店員工的僱傭合約的一次性補償金。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值淨虧損約為人民幣280,490,000元，虧損主要來自位於廣州及浙江之物業之公平值變動。

出售附屬公司收益

截至二零二三年十二月三十一日止年度，出售附屬公司收益約為人民幣470,000元，乃指位於廈門及海南的2個項目的出售事項。

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人民幣545,990,000元，乃指位於北京、太倉、蘇州及常熟的5個項目的出售事項。

其他收入及收益淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約為人民幣55,240,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣48,240,000元增加約人民幣7,000,000元或14.51%。其他收入及收益淨額增加主要由於出售一間合資企業天津港北建通成國際物流有限公司（「天津港北建通成」），人民幣26,990,000元。

銷售及分銷開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣15,760,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣6,490,000元增加約人民幣9,270,000元或142.84%。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣130,670,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣185,230,000元減少約人民幣54,560,000元或29.46%。行政開支減少主要由以下各項之影響引致：(i)與出售附屬公司的法律及專業費用減少；(ii)員工成本減少；及(iii)工業集團的財產稅減少。

其他開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他開支約為人民幣12,450,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣27,560,000元減少約人民幣15,110,000元或54.83%。其他開支減少主要與二零二二年匯兌差額有關。

財務費用

截至二零二三年十二月三十一日止年度，財務費用約為人民幣474,290,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣525,270,000元減少約人民幣50,980,000元或9.71%。財務費用減少主要與年內借款總額減少有關。

分佔合營企業之溢利或虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之虧損約為人民幣15,010,000元，主要由天津港北建通成貢獻。

分佔聯營公司之虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為人民幣285,780,000元，主要來自分佔北京健康(控股)有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)及北控城投控股集團有限公司(「北控城投」)之業績及減值虧損。

所得稅開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度之所得稅開支包括即期所得稅人民幣33,340,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度之遞延稅項抵免為人民幣48,110,000元，來自投資物業之公平值變動。

投資物業

投資物業減少約人民幣622,310,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)建造物流倉庫人民幣13,170,000元；(ii)年內投資物業(不包括持作銷售之投資物業)公平值減少人民幣267,480,000元；及(iii)轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產人民幣368,000,000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人民幣133,800,000元，主要由於二零二三年出售天津港北建通成。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約人民幣288,530,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)年內分佔虧損及減值虧損人民幣285,780,000元；及(ii)分佔儲備人民幣2,750,000元。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約人民幣7,450,000元，主要由於年內CAQ Holdings Limited之公平值減少。

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京北建通成國際物流有限公司剩餘10%股權，於年內已出售。

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人民幣278,140,000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人民幣758,490,000元；(ii)提取銀行及其他借貸淨額人民幣4,123,830,000元；(iii)償還購回擔保債券人民幣4,930,400,000元；(iv)支付利息人民幣449,980,000元；(v)出售按公平值入賬並於損益內處理之金融資產所得款項人民幣180,100,000元；(vi)結清投資物業建築成本人民幣12,160,000元；(vii)已付非控股權益持有人股息人民幣82,560,000元；及(viii)北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」，本公司之同系附屬公司)發放的資金人民幣250,000,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)四個物流集團及(ii)一個工業項目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，於二零二三年十二月三十一日，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本公司日期為二零二二年八月三日之通函；及(ii)本公司日期為二零二三年八月二十八日之公告及本公司日期為二零二三年十月五日之通函。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項增加人民幣215,410,000元(非即期部分減少人民幣54,280,000元，即期部分減少人民幣269,690,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)北控城市發展貸款人民幣250,000,000元；及(iii)轉撥本公司位於新加坡的附屬公司的非控股股東授出的資金人民幣54,280,000元至分類為持作銷售出售集團資產直接相關的負債。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加人民幣4,510,220,000(非即期部分增加人民幣5,120,930,000元，即期部分減少人民幣610,710,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)用於結清擔保債券人民幣4,930,400,000；及(ii)出售有銀行及其他借款人民幣20,400,000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。於年內，本集團悉數償還未償還款項。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為人民幣7,431,420,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣7,847,480,000元)，其中包括銀行及其他借款。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為234.91%(二零二二年十二月三十一日：約170.86%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為人民幣7,431,420,000元，其中2.79%、1.45%及95.76%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，12.09%須於一年內償還。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣375,100,000元，其中4.11%、2.46%及93.43%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3,080,940,000元按浮動利率計息。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為198.59%及124.72% (二零二二年十二月三十一日：分別約為76.79%及52.39%)。

於二零二三年十二月三十一日，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)為人民幣7,056,320,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,194,240,000元)，較上一年度減少人民幣137,920,000元。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年十二月三十一日：無)。

資本開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團動用約人民幣24,480,000元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約人民幣20,240,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備以及投資物業。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為人民幣689,990,000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581,540,000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。截至二零二三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

截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有本金額約人民幣1,306,440,000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投資諮詢有限公司提起訴訟，要求北京允中投資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。北京允中投資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。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有368名(二零二二年：525名)僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約人民幣87,340,000元(二零二二年：約人民幣89,740,000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二零二三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(包括重大會計政策資料)。

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 貴集團於二零二三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：於二零二三年十二月三十一日，貴集團有流動資產淨額港幣2,700,000,000元(包括分類為持作銷售之出售集團資產淨值港幣2,300,000,000元)，並於截至該日期止年度產生虧損淨額人民幣910,000,000元。儘管 貴集團的銀行及其他借款的即期部分將於報告期末後一年內到期結算，仍有已識別事件或情況顯示存在有關持續經營之重大不確定因素。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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二三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，全體董事於截至二零二三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，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄C1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.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。截至二零二三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二零二三年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)。主席已委派本公司執行董事蕭健偉先生代其主持會議，而審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席均有出席二零二三年股東週年大會。

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，包括審閱截至二零二三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。

於截至二零二三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)、陳進思先生及謝明先生。

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二零二三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。本公司二零二三年度之年報將於二零二四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，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為朱瑩瑩先生、許志剛先生、蕭健偉先生、董麒麟先生、及鄭靜富先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、陳進思先生及謝明先生。