

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣688,370,000元增加約港幣22,450,000元至截至二零二一年十二月三十一日止年度港幣710,820,000元，增幅約為3.26%。

毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣345,290,000元增加約港幣101,410,000元至截至二零二一年十二月三十一日止年度港幣446,700,000元，增幅約為29.37%。

本公司股東應佔綜合虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣270,630,000元增加約港幣103,350,000元至截至二零二一年十二月三十一日止年度港幣373,980,000元。

年內每股基本及攤薄虧損均為5.37港仙。

於二零二一年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值約為港幣0.49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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	710,817	688,365
銷售及服務成本		<u>(264,115)</u>	<u>(343,077)</u>
毛利		446,702	345,288
投資物業之公平值變動淨額		27,776	508,507
其他收入及收益淨額	4	41,706	72,259
銷售及分銷開支		(6,218)	(3,115)
行政開支		(191,103)	(205,020)
其他開支淨額		(14,477)	(19,423)
財務費用	5	(597,824)	(610,127)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		73,764	(17,632)
聯營公司		<u>(36,734)</u>	<u>(38,769)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(256,408)	31,968
所得稅	7	<u>(78,868)</u>	<u>(133,259)</u>
年內虧損		<u>(335,276)</u>	<u>(101,291)</u>
由下列者應佔：			
本公司股東		(373,982)	(270,634)
非控股權益		<u>38,706</u>	<u>169,343</u>
		<u>(335,276)</u>	<u>(101,291)</u>
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄	9	<u>(5.37) 港仙</u>	<u>(3.88) 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損	<u>(335,276)</u>	<u>(101,291)</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：		
— 換算海外業務之匯兌差額	252,065	511,766
— 分佔下列者之其他全面收益：		
合營企業	45,123	70,800
聯營公司	<u>5,536</u>	<u>16,437</u>
可能於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>302,724</u>	<u>599,003</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)	(3,320)	11,499
— 界定福利計劃之精算虧損	(1,011)	(79)
— 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虧損：		
合營企業	-	(7,314)
聯營公司	<u>(156)</u>	<u>(1,904)</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>(4,487)</u>	<u>(7,541)</u>
年內其他全面收益(扣除零所得稅)	<u>298,237</u>	<u>591,462</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>(37,039)</u>	<u>490,171</u>
由下列者應佔：		
本公司股東	(100,610)	278,124
非控股權益	<u>63,571</u>	<u>212,047</u>
	<u>(37,039)</u>	<u>490,171</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		548,951	549,002
投資物業		8,465,009	7,500,679
使用權資產		75,293	76,594
商譽		172,401	123,022
於合營企業之權益		236,283	1,911,166
於聯營公司之權益		676,785	677,305
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資		20,881	23,971
預付款項、其他應收款項及其他資產		10,358	9,768
持作發展或銷售之土地		4,159,955	5,179,078
已抵押及受限制銀行存款		987	6,132
非流動資產總值		14,366,903	16,056,717
流動資產			
持作銷售之發展中物業		1,811,752	–
持作銷售之物業		99,083	95,988
存貨		68,498	8,412
貿易應收賬款	10	90,522	51,694
預付款項、其他應收款項及其他資產		240,818	224,053
應收合營企業款項		57,841	109,692
已抵押及受限制銀行存款		99,973	16,608
現金及現金等價物		1,087,321	743,910
分類為持作銷售之出售集團資產		3,555,808	1,250,357
		4,099,819	2,854,199
流動資產總值		7,655,627	4,104,556
流動負債			
貿易應付賬款	11	661,193	342,199
其他應付款項及應計款項		624,255	570,952
應付一間合營企業款項		–	1,078
應付其他關聯方款項		542,291	17,701
銀行及其他借款		2,364,872	1,887,177
應付所得稅		49,260	46,980
賠償撥備	13	249,863	240,242
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債		4,491,734	3,106,329
		1,341,286	845,512
流動負債總額		5,833,020	3,951,841

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產淨額		<u>1,822,607</u>	<u>152,715</u>
資產總值減流動負債		<u>16,189,510</u>	<u>16,209,432</u>
非流動負債			
應付一間合營企業款項		216,731	209,961
應付其他關聯方款項		73,434	189,392
銀行及其他借款		2,625,838	2,700,687
擔保債券	12	5,737,361	5,794,046
遞延收入		88,618	135,314
界定福利責任		14,375	13,858
遞延稅項負債		<u>1,781,466</u>	<u>1,494,005</u>
非流動負債總額		<u>10,537,823</u>	<u>10,537,263</u>
資產淨值		<u>5,651,687</u>	<u>5,672,169</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	696,933	696,933
儲備		<u>2,712,166</u>	<u>2,791,325</u>
非控股權益		<u>3,409,099</u>	<u>3,488,258</u>
權益總額		<u>5,651,687</u>	<u>5,672,169</u>

財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

考慮到本集團擔保債券740,000,000美元(相等於港幣5,740,000,000元)將於二零二三年二月到期，儘管於二零二一年十二月三十一日本集團有流動資產淨額港幣1,820,000,000元(其中包括分類為持作銷售之出售集團資產淨額港幣2,760,000,000元)，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。

結合上述情況，本公司董事於評估本集團以持續基準經營之能力時，已審慎考慮本集團自報告期末起計不少於十二個月的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，其中包括主要債務風險，即本集團將於二零二三年二月到期之現有擔保債券。彼等認為，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，於二零二二年三月，有關出售本集團持有的新陽置業有限公司及新輝國際發展有限公司90%之股權，本集團獲得所得款項港幣1,420,000,000元(相等於人民幣1,160,000,000元)，佔所得款項總額的85%，而餘下所得款項約港幣248,000,000元(相等於人民幣202,000,000元)將在採購商向有關政府部門完成反壟斷申報後三個月內獲得，該申報計劃於二零二二年四月完成；
- (ii) 除上述出售事項外，本集團正變現其若干投資或物業以籌集更多資金。有關若干計劃出售的進一步詳情，於本公司日期為二零二二年三月三日之通函(「建議出售事項」)以及本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日、二零一九年十月二十九日及二零二二年三月十八日之公告(「中國物流出售事項」)披露；
- (iii) 本集團計劃在現有擔保債券於二零二三年二月到期前進行再融資，包括但不限於發行新債券及獲得新增銀行融資，多達700,000,000美元(相等於港幣5,460,000,000元)，否則，本集團計劃進一步出售其若干物業，除第(i)及(ii)項所載的出售事項外，其計劃取得來自本公司中間控股公司北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)的持續財務支持及資金，及取得本公司最終控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)所提供之備用融資，於二零二零年二月，根據本集團與北控集團就發行本公司擔保債券簽訂的日期為二零二零年二月二十七日之維好及流動資金支持契據(「維好及流動資金支持契據」)，其可全額支付現有擔保債券的未償還結餘；
- (iv) 本集團目前正與一家銀行就重續其於二零二一年十二月三十一日未償還金額為港幣164,000,000元的現有銀行貸款進行磋商。
- (v) 於二零二一年十二月三十一日，本集團未經動用銀行融資為人民幣694,000,000元(相等於港幣851,000,000元)，對本集團於中國的若干項目開發具有限制性；及

- (vi) 本集團將自北控城市發展取得財務承擔，北控城市發展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，北控城市發展亦繼續向本集團提供財務資助及資金。

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)在現有擔保債券到期之前成功再融資；及(ii)完成建議出售事項，否則，須視乎成功(iii)出售本集團的若干物業；(iv)取得來自北控城市發展的持續財務資助及資金；及(v)取得北控集團所提供之備用融資。

倘若上述再融資延遲及建議出售事項未完成，或未能取得北控集團及北控城市發展的財務融資及承擔，本集團可能無法繼續持續經營，本集團將須作出調整以將資產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二零二一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9號、*利率基準改革—第2階段*
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)
香港財務報告準則第16號(修訂本) *二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金優惠(提早採納)*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)旨在解決先前修訂本未解決以替代無風險利率取代現有利率基準時影響財務報告之問題。修訂本提供實際可行權宜方法，容許當將用於釐定金融資產及負債合約現金流之基準之變動入賬時，在無需調整金融資產及負債賬面金額之情況下更新實際利率，前提是該變動乃利率基準改革之直接後果，且釐定合約現金流之新基準於經濟層面等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂本允許作出利率基準改革所要求之更改，以對沖指定及對沖文件，而無需中斷對沖關係。於過渡期間可能產生之任何收益或虧損乃依據香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。於無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別之規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則有關寬免允許實體於指定對沖後假設實體已符合可單獨識別之規定。再者，該等修訂本規定實體須披露額外資料，讓財務報表使用者能了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有基於銀行同業拆息(如香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息)以外幣計值之若干銀行及其他借款(包括擔保債券)。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團以倫敦銀行同業拆息為基準的借款產生影響。對於以倫敦銀行同業拆息為基準的借款，由於該等工具之利率未有於年內由無風險利率取代，故該修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款及利率掉期之利率於未來期間由無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟層面等同」標準及修改有關工具時應用上述實際可行權宜方法。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂本將為承租人提供之實際可行權宜方法延長12個月，可選擇不就Covid-19大流行直接引起之租金優惠應用租賃修改入賬方式。因此，該實際可行權宜方法在符合應用實際可行權宜方法之其他條件之情況下適用於僅寬減原到期日為二零二二年六月三十日或之前之租賃付款之租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，首次應用該修訂本的任何累計影響確認為當前會計期間起始時的保留溢利期初結餘調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未收到與Covid-19相關的租金優惠，並計劃在允許應用期間內於適用時應用該實際可行權宜方法。

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	<u>89,289</u>	<u>67,691</u>	<u>302,541</u>	<u>256,697</u>	<u>132,620</u>	<u>69,538</u>	<u>186,367</u>	<u>294,439</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>710,817</u>	<u>688,365</u>
投資物業之公平值變動淨額	<u>(10,195)</u>	<u>(26,532)</u>	<u>30,323</u>	<u>267,125</u>	<u>7,648</u>	<u>267,914</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,776</u>	<u>508,507</u>
分部業績：												
本集團	<u>62,934</u>	<u>(1,021)</u>	<u>217,013</u>	<u>405,432</u>	<u>106,134</u>	<u>309,486</u>	<u>(8,336)</u>	<u>(9,231)</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(1,706)</u>	<u>376,255</u>	<u>702,960</u>
分佔下列者之溢利及虧損：												
合營企業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,764</u>	<u>(17,632)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,764</u>	<u>(17,632)</u>
聯營公司	<u>(50,217)</u>	<u>(26,758)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,483</u>	<u>(12,011)</u>	<u>(36,734)</u>	<u>(38,769)</u>
	<u>12,717</u>	<u>(27,779)</u>	<u>290,777</u>	<u>387,800</u>	<u>106,134</u>	<u>309,486</u>	<u>(8,336)</u>	<u>(9,231)</u>	<u>11,993</u>	<u>(13,717)</u>	<u>413,285</u>	<u>646,559</u>
對賬：												
匯兌差額淨額											<u>9,976</u>	<u>12,851</u>
銀行利息收入											<u>4,889</u>	<u>16,727</u>
其他利息收入											<u>3,663</u>	<u>4,817</u>
財務費用											<u>(597,824)</u>	<u>(610,127)</u>
公司及其他未分配收入 及開支淨額											<u>(90,397)</u>	<u>(38,859)</u>
除稅前溢利／(虧損)											<u>(256,408)</u>	<u>31,968</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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

其他分部資料

物業、廠房及設備折舊：

分部資產	3,802	12,358	9,494	11,242	752	489	544	490	—	—	14,592	24,579
對賬：												
公司及其他未分配資產											3,040	2,872
											<u>17,632</u>	<u>27,451</u>

使用權資產折舊	1,994	1,966	1,014	946	—	—	—	—	—	—	3,008	2,912
賠償撥備淨額	7,308	8,783	—	—	—	—	—	—	—	—	7,308	8,783
於合營企業之權益*	—	—	1,942,897	1,809,837	—	—	—	—	—	—	1,942,897	1,809,837
於聯營公司之權益	384,000	427,739	—	—	—	—	—	—	292,785	249,566	676,785	677,305

資本開支#：

分部資產	1,770	1,979	118,876	272,397	15,077	2,765	5,712	47	—	—	141,435	277,188
對賬：												
公司及其他未分配資產											26	1,018
											<u>141,461</u>	<u>278,206</u>

* 於二零二一年十二月三十一日，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1,706,614,000元(二零二零年：無)。

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
中國大陸	708,711	642,793
香港	2,106	45,572
	<u>710,817</u>	<u>688,365</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

於截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物流及其他配套服務	77,244	53,657
物業管理費	47,492	29,630
銷售冷凍產品	186,367	294,439
租金收入總額	<u>399,714</u>	<u>310,639</u>
收入總額	<u>710,817</u>	<u>688,365</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	4,889	16,727
其他利息收入	3,663	4,817
政府補助*	8,432	9,331
其他	<u>14,746</u>	<u>28,533</u>
	<u>31,730</u>	<u>59,408</u>
收益淨額		
匯兌差額淨額	<u>9,976</u>	<u>12,851</u>
其他收入及收益淨額	<u>41,706</u>	<u>72,259</u>

* 截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及其他借款利息	253,455	210,795
關聯方貸款利息	1,220	585
擔保債券利息	371,730	411,473
財務費用總額	626,405	622,853
減：在建投資物業資本化金額	—	(12,726)
持作銷售之發展中物業資本化金額	(28,581)	—
	597,824	610,127

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入直接成本	25,580	18,148
已提供服務成本	58,015	34,516
已售貨品成本	180,520	290,413
物業、廠房及設備折舊	17,632	27,451
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額	(454)	(323)
	17,178	27,128
減：計入銷售及服務成本之金額	(8,893)	(8,945)
	8,285	18,183
使用權資產折舊	3,008	2,912
計量租賃負債時並無計及之租金	6,908	7,869
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	1,266	2,073
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	84,101	93,808
界定供款計劃供款	19,898	10,371
界定福利計劃成本	409	1,180
	104,408	105,359
減：計入銷售及服務成本之金額	(13,694)	(10,492)
	90,714	94,867
賠償撥備淨額*	7,308	8,783

* 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期－香港	—	—
即期－中國大陸		
年內支出	19,244	12,878
公司間貸款利息收入之預扣稅	2,434	7,465
遞延	<u>57,190</u>	<u>112,916</u>
年內所得稅開支總額	<u>78,868</u>	<u>133,259</u>

8. 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：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(二零二零年：6,969,331,680 股)計算。

就截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	17,672	17,683
一至三個月	3,690	3,495
三個月以上	2,293	947
	<u>23,655</u>	<u>22,125</u>
未開發票	<u>66,867</u>	<u>29,569</u>
	<u>90,522</u>	<u>51,694</u>

於二零二一年十二月三十一日，由於客戶並無近期違約記錄，而貿易應收賬款以該等客戶之現金按金作抵押，因此管理層估計虧損撥備極微(二零二零年：港幣5,979,000元)。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已開發票：		
一個月內	443	23,194
一至三個月	294	8
三個月以上	265	194
	<u>1,002</u>	<u>23,396</u>
未開發票	<u>660,191</u>	<u>318,803</u>
	<u>661,193</u>	<u>342,199</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
二零二三年到期5.95厘擔保債券	<u>5,737,361</u>	<u>5,794,046</u>

附註：

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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)及受托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的選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。

13. 賠償撥備

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	240,242	221,878
額外撥備	7,308	8,783
年內結算款項	(5,465)	(4,336)
匯兌調整	7,778	13,917
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	249,863	240,242

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，於二零二一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249,863,000元(二零二零年：港幣240,242,000元)。

14. 股本

股份

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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(二零二零年：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	128,708	124,688
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>908,370</u>	<u>643,119</u>
資本承擔總額	<u>1,040,978</u>	<u>771,707</u>

此外，於二零二一年十二月三十一日，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19,526,000元(二零二零年：港幣759,627,000元)。

16. 報告期後事項

本集團於報告期後發生以下重大事項：

- (a) 於二零二二年二月二十八日，本集團與JD Oriental Development III Limited就建議出售北建通成事項簽訂買賣協議，據此，本集團以最終代價人民幣1,362,000,000元出售合共北建通成68.40%的股權，本集團於二零二一年十二月三十一日持有的北建通成68.40%股權之賬面金額約人民幣1,262,000,000元。然而，由於建議出售事項於本公告日期前不久進行，本集團尚無法披露出售事項的財務影響。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日之公告。
- (b) 於二零二二年三月二十三日，本集團已通過股東決議案，以於北京產權交易所公開掛牌方式出售於中國的若干項目之股權。截至本公告日期，公開掛牌仍在進行且尚未完成。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年三月三日之通函。

管理層討論及分析

於截至二零二一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373,980,000元，而截至二零二零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270,630,000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。

自二零零九年以來，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，二零二一年亦將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。首批項目將於二零二二年順利實現。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路。目前網路點已分佈在北京、上海、天津、廈門、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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
北京通州區 ^{△1}	(a)	623,008	307,165	99.27	99.87
上海浦東區 ²	(b)	211,555	211,555	53.96	62.50
天津(天津自貿區天津機場區) ²	(c)	57,670	57,670	92.82	92.25
天津(天津自貿區天津港片區) ²	(d)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區 ²	(e)	92,466	92,466	92.10	100
眉山東坡區	(f)	97,809	97,809	65.92	56.42
海南澄邁區 ²	(g)	48,702	48,702	89.92	99.07
通遼科爾沁區	(h)	31,113	31,113	71.02	61.40
江蘇太倉市 ³	(i)	142,010	142,010	59.41	52.50
青島膠州市 ⁴	(j)	145,170	—	—*	—*
		<u>1,465,586</u>	<u>1,004,573</u>		

△ 本集團之合營企業

* 在建工程

1. 本集團有此有意將此等項目出售，因此項目已分類為持作出銷售。詳情請參閱本公司日期二零二二年二月二十八日之公告。

2. 本集團有此有意將此等項目出售，詳情請參閱本公司日期二零二二年三月十八日之公告。

3. 本集團有此有意將此等項目出售，因此項目已分類為持作出銷售。詳情請參閱本公司日期二零二二年一月二十八日之公告及二零二二年三月三日之通函。

4. 本集團有此有意將此等項目出售，詳情請參閱本公司日期二零二一年十二月三十一日之公告。

- (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，詳情如下：—

	取得 土地日期	動工日期	竣工日期	可出租面積 (平方米)	出租率	備註
第一期	2015年11月	2016年9月	2018年9月	147,849	98.69%	
第二期						
一標段	2015年11月	2017年2月	2018年11月	84,535	100.00%	
二標段	2015年11月	2018年4月	2020年6月	50,085	100.00%	於2020年7月交付客戶使用
三標段	2015年11月	2018年4月	2020年6月	24,696	98.75%	按照合作經營合同的約定，已於2020年11月交付合作方
第三期	2018年12月	2019年3月	2021年 第四季度	125,936	—	現已完成結構封頂工作，地下二次結構已完成，地上二次結構整體完成95%
第四期	—	—		74,835	—	正在加快推進辦理前期手續
第五期	—	—		115,072	—	正在加快推進辦理前期手續
				<u>623,008</u>	<u>99.27%</u>	

於二零二二年二月二十八日本集團與JD Oriental Development III Limited就建議出售北建通成事項簽訂買賣協議。根據該協議，本集團以最終代價人民幣1,362,000,000元出售合共北建通成68.40%的股權。詳情請參閱本公司日期二零二二年二月二十八日之公告。

- (b) 新冠疫情不確定性持續對上海保稅物流市場造成負面影響，面對嚴峻的租賃形勢和市場壓力，上海倉庫加強與現有租戶的溝通聯繫，積極開展到期續租工作，充分利用自身資源協助租戶優化營商環境。並大力拓展新租戶資源，發掘現有租戶的擴租意向。截至二零二一年底，項目整體出租率為52.80%。完成續租(不含臨租)22筆，計租面積累計53,055.41平方米。完成擴租(不含臨租)1筆，計租面積486.51平方米。全年出租率較為平穩。
- (c) 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之唯一的二級海關監管倉庫。天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)一、二期及天津萬士隆合共二零二一年平均出租率為92.82%。
- (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，二零二一年維持滿租狀態，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，庫房自原租戶業務調整撤場後，已經引進兩家企業進駐，均為國內知名電商和倉配物流企業，配套房由當地一家實業公司承租，截至二零二一年底，項目出租率為78.44%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年上半年將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。
- (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。二零二零年六月大客戶到期退租，加之受到疫情和周邊市場激烈競爭的影響，眉山項目出租率大幅下滑。經過團隊的不懈努力，自二零二零年底起項目出租率顯著提升，截至二零二一年底之出租率為54.42%。
- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座庫房及宿舍綜合樓，可出租面積合共48,702平方米。進駐企業均為國內大型電商和知名倉配物流企業，二零二一年完成續租工作，截至二零二一年底之出租率為70.47%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年上半年將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。

- (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142,010平方米，該項目是雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零二零年十一月完工。截至二零二一年底之出租率為80.38%。隨著大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信能儘快實現滿租。
- (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，預計於二零二三年上半年完工。

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。本集團發展的冷鏈業務，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，冷鏈行業仍受高投入和低資訊化等因素影響，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。

現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	59.07	73.46
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	50.00	50.58
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，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。受國內外新冠疫情對整個冷鏈行業的影響，冷庫防疫成本持續上升，貨物出入庫作業效率降低。截至二零二一年底，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為59.07%。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。二零二一年持續受新冠疫情影響，導致客戶存儲貨品推遲、流失部分客戶，冷庫出租率有所下降。青島京昌順食品有限公司及時調整方案加大招商力度。二零二一年下半年，與青島永和訊物流儲運有限公司開展合作經營業務，冷庫出租率達100%，合作經營期限為十年。

- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約人民幣6.8億元。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體佔地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫。截至二零二一年底，項目施工整體進入收尾驗收階段，預計二零二二年三月底前完成全部驗收工作，具備投產條件。

在冷鏈交易業務整體發展方面，線上服務和交易平台—凍品e港(原「凍品交易港」)(www.cciinet.com)，V2.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。針對系統安全的等保測評已完成，系統安全等級已升至等保2.0三級。截至二零二一年十二月三十一日，自凍品e港上線以來，其累計註冊用戶數突破20,000個，累計實現企業開店1,646家；與飛貓雲車物流、上海廣齊冷鏈、冷網科技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；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，目前已達成合作協定的冷庫地區包括：大連保稅物流園區、大連經濟技術開發區、上海奉賢區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、廣東湛江市和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海港口倉儲網路的搭建。協力廠商冷鏈物流服務已接通京東冷鏈和順豐冷鏈服務、後續將接通德迅等海外物流服務。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支援的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

2021年8月28日凍品e港在線上隆重舉辦第二屆828凍品交易節，線上第二屆828凍品交易節主要以凍品e港APP為依託，以互聯網科技手段實現活動各環節的線上展示與互動。將80家海外廠商，20家商會和使領館代表，800家國內採購商齊聚線上，共同探討產業互聯，協同發展之道。本次活動得到了各國駐華大使館、各國肉類及水產協會等單位的支持。通過本次活動，將有效大力推廣和宣傳凍品e港，與此同時展示了凍品e港線上、線下的業務實力，提高了凍品e港在行業內的知名度，為進一步推動業務發展奠定了基礎。

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持運營的資產。

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	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
江蘇太倉市 [#]	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市 [#]	(b)	61,449	61,449	100	78.06
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	46.86	19.67
江蘇常熟市 [#]	(d)	169,687	169,687	97.46	55.43
江蘇常州市	(e)	478,935	—	—*	—*
		<u>866,199</u>	<u>387,264</u>		

* 在建工程

[#] 本集團有意將此等項目出售，因此項目已分類為持作銷售。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告及二零二二年三月三日之通函。

- (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。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，於二零二零年四月完工，自二零二零年十二月起實現並維持滿租狀態。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。

- (c) 該項目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，截至二零二一年底出租率為68.91%。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，截至二零二一年底之出租率為100%。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約478,935平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零一九年六月動工，約於二零二二年五月完工；第二期仍在規劃中，其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園（「蘇南智城」）打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，蘇南智城已引入一家互聯網+產業高新技術企業—常州網博視界科技股份有限公司（「常州網博」），與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

隨著工業地產現有項目開發成熟後，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。因受疫情等不可抗力因素的影響目前還未開展項目土地一級開發建設。

柬埔寨政府目前積極推出多項政策吸引外商投資，建立了自由開放的經濟體系，對外資與內資基本給予同等待遇。近年柬埔寨經濟高速發展，GDP增速連續五年保持在7%以上，社會平均年齡不足30歲，形成足夠的勞動力來源。

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

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，積極尋找優質合作夥伴，使開發計劃得以儘早展開。

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。截至二零二一年底，市場可出租面積163,273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，二零二一年批發交易區之平均出租率為76.85%及倉儲服務區平均出租率為68.65%，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。

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，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。二零二一年全年自有面積之平均出租率約為89.24%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司(「金都假日飯店」)為本集團之全資附屬公司，擁有位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。但由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對本集團

的利潤貢獻始終有限，因此金都假日飯店已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店已停止營運及進入裝修改造期。根據委託經營合同，預期於二零二二年底完成。

業務前景

新冠肺炎疫情仍在全球蔓延，世界經濟復蘇動力不足，大宗商品價格高位波動，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。中國經濟尚處在突發疫情等嚴重衝擊後的恢復發展過程中，但長期向好的基本面不會改變。目前，政府繼續實施惠企紓困政策，持續推行減稅降費，激發市場主體活力，促進經濟平穩發展。物流地產運營商持續加大現代物流地產佈局，積極利用基金、REITs等金融工具掘金物流地產市場，行業呈現「一超多強」競爭格局。

受到疫情防控措施帶來的影響，傳統零售品牌全管道將進一步打開，生鮮電商等冷鏈新興需求也將實現提速，電商滲透率進一步提升，在此情形下，這種由線下實體向線上電商的轉變，客觀上造就2022年市場對倉儲物流及冷鏈行業的需求增長。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「凍品e港」為核心的中冷凍品產業綜合服務平台適時推出，將滿足凍品行業客戶對線上交易和融資的需求，降低交易成本，提升交易效率，為行業規模化發展和科技化發展提供解決方案。平台的發展必將形成一個凍品產業上下游聚集的良性生態圈，改變行業格局，生產商、貿易商、服務商共用資源實現共贏。

作為泛地產開發類公司，專案退出階段即處置資產是獲得資本增值盈利的唯一方法，也是地產開發商的基本運作模型。現階段本集團大部分項目已經完成前期建設，進入運營期，並產生了豐厚的項目溢價。結合國內房地產行業發展趨勢及本集團下一階段發展計畫，本集團計畫將所屬部分資產以股權轉讓方式出售，完成「融、投、管、退」模式中的「退出變現」環節，達到收回資金、實現利潤、降低負債等多重目標。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。在面對經濟發展不穩定的環境下，本集團從謹謹重原則出發，將減慢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

截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣710,820,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣688,370,000元增加約港幣22,450,000元或3.26%。截至二零二一年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣446,700,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣345,290,000元增加約港幣101,410,000元或29.37%。

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二一年		二零二零年		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 %
上海	62,262		69,948		(7,686)	
天津	33,662		35,054		(1,392)	
廈門	27,974		30,878		(2,904)	
眉山	12,494		8,944		3,550	
海南	16,829		17,235		(406)	
江蘇	37,550		7,406		30,144	
通遼	2,523		2,170		353	
	<u>193,294</u>	<u>92.73</u>	<u>171,635</u>	<u>92.44</u>	<u>21,659</u>	<u>0.29</u>

資產名稱	二零二一年		二零二零年		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 %
冷鏈物流倉庫						
天津	73,443		49,341		24,102	
青島	2,434		2,807		(373)	
	75,877	40.11	52,148	64.54	23,729	(24.43)
貿易業務						
香港	2,106		45,572		(43,466)	
北京	184,261		248,867		(64,606)	
	186,367	3.14	294,439	1.37	(108,072)	1.77
專門批發市場						
衢州通成	33,370	70.43	32,914	55.94	456	14.49
工業地產						
浙江	119,705		63,788		55,917	
江蘇	12,915		5,750		7,165	
	132,620	93.66	69,538	93.32	63,082	0.34
商業地產						
廣州	40,741		33,709		7,032	
北京	48,548		33,982		14,566	
	89,289	96.94	67,691	96.99	21,598	(0.05)
本集團	710,817	62.84	688,365	50.16	22,452	12.68

高端及現代化普通倉庫

截至二零二一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193,300,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣171,640,000元增加約港幣21,660,000元或12.62%。收入增加主要歸咎於江蘇新丹項目在二零二零年下半年完成。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約92.44%輕微增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度約92.73%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二一年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣75,880,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣52,150,000元增加約港幣23,730,000元或45.50%。收入增加主要源於增值服務收入增加。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約64.54%下跌至截至二零二一年十二月三十一日止年度約40.11%，乃由預防COVID-19產生之成本所致。

貿易業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣186,370,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣294,440,000元減少約港幣108,070,000元或36.70%。收入減少主要是由於COVID-19及尋求更改業務模式之影響所致。

專門批發市場

截至二零二一年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣33,370,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣32,910,000元增加約港幣460,000元或1.40%。收入增加源於截至二零二一年十二月三十一日止年度平均出租率上升。

工業地產

截至二零二一年十二月三十一日止年度，工業地產之收入約為港幣132,620,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣69,540,000元增加約港幣63,080,000元或90.71%。收入劇增乃源於截至二零二一年十二月三十一日止年度蘇州市、嘉興市及常熟市項目之平均出租率有所上升。

商業地產

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業地產之收入約為港幣89,290,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣67,690,000元增加約港幣21,600,000元或31.91%。該增加主要源於按委託經營合同進行北京項目之收入。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二一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27,780,000元，收益主要來自位於上海、青島、北京、江蘇及浙江之物業之公平值增加。

其他收入及收益淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約為港幣41,710,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣72,260,000元減少約港幣30,550,000元或42.28%。其他收入及收益淨額減少主要涉及銀行利息收入減少。

銷售及分銷開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為港幣6,220,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣3,120,000元增加約港幣3,100,000元或99.36%。銷售及分銷開支增加主要是與工業地產項目就其租賃活動而產生的佣金成本有關。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，行政開支約為港幣191,100,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣205,020,000元減少約港幣13,920,000元或6.79%。行政開支減少乃源於本公司年內所實行之成本控制及金都假日飯店停止其酒店業務後員工成本降低。

其他開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他開支約為港幣14,480,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣19,420,000元減少約港幣4,940,000元或25.44%。其他開支減少主要與二零二零年貿易應收賬款之減值有關。

財務費用

截至二零二一年十二月三十一日止年度，財務費用約為港幣597,820,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣610,130,000元減少約港幣12,310,000元或2.02%。財務費用減少主要與美元擔保債券利息減少約港幣39,740,000元有關。

分佔合營企業之溢利及虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，分佔合營企業之溢利約為港幣73,760,000元，主要由北建通成貢獻。分佔合營企業之溢利及虧損增加主要與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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣36,730,000元，來自分佔北京健康(控股)有限公司(前稱北控醫療健康產業集團有限公司)(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之業績。

所得稅開支

截至二零二一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21,680,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之遞延稅項開支為港幣57,190,000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964,330,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)建造物流及工業地產業務倉庫港幣130,290,000元；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，公平值增加港幣27,780,000元；(iii)分類為持作銷售之出售集團資產之轉撥淨額為港幣452,930,000元；及(iv)匯兌調整港幣345,680,000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1,674,880,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)將於北建通成港幣1,706,610,000元之投資轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產；(ii)分佔截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利港幣73,760,000元；(iii)分佔換算儲備港幣45,120,000元；及(iv)北建通成償還貸款港幣102,800,000元。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣520,000元，主要源於(i)分佔截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損港幣36,730,000元；(ii)分佔換算儲備港幣5,540,000元；(iii)分佔資本及其他儲備港幣21,200,000元；及(iv)匯兌調整港幣9,380,000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

股本投資減少約港幣3,090,000元，主要由於年內CAQ公平值減少港幣3,320,000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所用位於柬埔寨之土地。

持作銷售之發展中物業

持作銷售之發展中物業為工業地產業務所用位於江蘇之物業(由持作發展或銷售物業之土地轉撥)。結餘增加主要源於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間之建築工程進展。

現金及現金等價物

現金及現金等價物增加港幣343,410,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)經營所得現金港幣364,690,000元；(ii)北建通成償還貸款港幣135,320,000元；(iii)提取銀行及其他借款淨額港幣684,160,000元；(iv)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)授出的資金港幣429,030,000元；(v)支付利息港幣574,730,000元；(vi)結清投資物業及發展中物業之建築成本港幣571,550,000元；及(vii)購回擔保債券港幣80,340,000元。

持作銷售

持作銷售指來自(i)新輝及新陽；及(ii)常熟集團、TCIII集團、TCIV集團及吳中集團之出售集團資產及負債。根據規管出售國家控制資產之相關中國法例及規例，出售集團必須透過認可產權交易所進行公開掛牌。由於該項交易尚未完成，於二零二一年十二月三十一日，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二月二十八日之公告；及(ii)本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二二年三月三日之通函。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項增加港幣408,630,000元(非即期部分減少港幣115,960,000元，即期部分增加港幣524,590,000元)，主要由以下各項之淨影響引致：(i)本公司位於新加坡之附屬公司之非控股股東授出之資金轉撥至與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債港幣142,090,000元；(ii)北控城市發展授出的資金港幣429,030,000元；(iii)來自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59,480,000元；(iv)本公司位於新加坡之附屬公司之非控股股東授出之資金港幣23,570,000元；及(v)工業集團非控股股東授出之資金港幣25,360,000元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣402,850,000元(非即期部分減少港幣74,850,000元，即期部分增加港幣477,700,000元)，主要乃由於動用融資進行中國項目建設之淨影響所致。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團購回面值為10,300,000美元之債券。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,728,070,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,381,910,000元)，其中包括：(i)約港幣4,990,710,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,737,360,000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168.80%(二零二零年十二月三十一日：約169.52%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,990,710,000元，其中34.95%、17.04%及48.01%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，47.39%須於一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,188,280,000元，其中27.49%、3.43%及69.08%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,856,610,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為131.25%及97.31%(二零二零年十二月三十一日：分別約為103.86%及101.22%)。

於二零二一年十二月三十一日，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9,539,790,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,615,260,000元)，較上一年度減少港幣75,470,000元。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣141,460,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約港幣278,210,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣1,040,980,000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741,050,000元(相當於約港幣908,370,000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128,710,000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。截至二零二一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

截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,667,080,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有508名(二零二零年：525名)僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣104,410,000元(二零二零年：約港幣105,360,000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二零二一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 貴集團於二零二一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：考慮到 貴集團擔保債券740,000,000美元(相等於港幣5,740,000,000元)將於二零二三年二月到期，儘管於二零二一年十二月三十一日 貴集團有流動資產淨額港幣1,820,000,000元(其中包括分類為持作銷售之出售集團資產淨額港幣2,760,000,000元)，仍有已識別事件或情況顯示存在與持續經營有關的重大不確定因素。連同財務報表附註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、出售或贖回本公司之上市證券

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已於二零二一年九月二十八日至二零二一年十月七日期間於公開市場購回本金總額為10,300,000美元的部分債券(「已購回債券」)，佔債務初始的本金總額約1.37%。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739,700,000美元，佔債務初始的本金總額的98.63%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一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，全體董事於截至二零二一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，本公司於截至二零二一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A.1.1，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A.1.1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二零二一年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。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二零二一年股東週年大會。

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，包括審閱截至二零二一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。

於截至二零二一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二零二一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。本公司二零二一年度之年報將於二零二二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，二零二二年三月三十一日

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。