

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

北京建設（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

摘要

收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,468,340,000元減少約人民幣603,480,000元至截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣864,860,000元，減幅約為41.10%。

毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣234,100,000元減少約人民幣101,600,000元至截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣132,500,000元，減幅約為43.40%。

本公司股東應佔綜合虧損由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣901,410,000元，減少約人民幣364,560,000元至截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣536,850,000元。

年內每股基本及攤薄虧損均為人民幣7.70分。

於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值約為人民幣0.14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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	864,864	1,468,336
銷售及服務成本		<u>(732,361)</u>	<u>(1,234,240)</u>
毛利		132,503	234,096
投資物業之公平值變動淨額		(154,155)	(280,487)
出售附屬公司收益		55,767	465
其他收入及收益淨額	4	19,815	55,236
銷售及分銷開支		(7,142)	(15,762)
行政開支		(96,026)	(130,670)
其他開支淨額		(48,813)	(12,450)
財務費用	5	(415,944)	(474,288)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業		1	(15,004)
聯營公司		<u>(120,077)</u>	<u>(285,783)</u>
除稅前虧損	6	(634,071)	(924,647)
所得稅抵免	7	<u>82,389</u>	<u>14,764</u>
年內虧損		<u><u>(551,682)</u></u>	<u><u>(909,883)</u></u>
由下列者應佔：			
本公司股東		(536,847)	(901,406)
非控股權益		<u>(14,835)</u>	<u>(8,477)</u>
		<u><u>(551,682)</u></u>	<u><u>(909,883)</u></u>
本公司股東應佔每股虧損			
基本及攤薄		<u><u>(人民幣7.70分)</u></u>	<u><u>(人民幣12.93分)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(551,682)</u>	<u>(909,883)</u>
其他全面收益／(開支)		
可能於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(開支)：		
一匯兌差額		
換算海外業務	26,857	(128,735)
出售附屬公司	(17)	20,699
一分佔聯營公司之其他全面開支	<u>(2,963)</u>	<u>5,676</u>
可能於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(開支)淨額	<u>23,877</u>	<u>(102,360)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面開支：		
一換算匯兌差額	-	(5,071)
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)	(1,469)	(7,718)
一界定福利計劃之精算虧損	(1,070)	(350)
一分佔聯營公司之其他全面開支	<u>(2,923)</u>	<u>(8,627)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面開支淨額	<u>(5,462)</u>	<u>(21,766)</u>
年內其他全面收益／(開支)(扣除零所得稅)	<u>18,415</u>	<u>(124,126)</u>
年內全面開支總額	<u>(533,267)</u>	<u>(1,034,009)</u>
由下列者應佔：		
本公司股東	(551,705)	(1,044,689)
非控股權益	<u>18,438</u>	<u>10,680</u>
	<u>(533,267)</u>	<u>(1,034,009)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	419,071	433,478
投資物業	5,609,652	3,467,683
使用權資產	55,197	57,782
商譽	152,425	91,953
於合營企業之權益	70,937	70,936
於聯營公司之權益	207,900	227,376
按公平值入賬並於其他全面 收益內處理之股本投資	9,427	11,254
持作發展或銷售之土地	3,731,673	3,705,151
非流動資產總值	10,256,282	8,065,613
流動資產		
持作銷售之發展中物業	21,151	22,138
持作銷售之物業	1,702,044	1,720,614
存貨	112,156	316,911
貿易應收賬款	10 115,126	90,333
預付款項、按金及 其他應收款項	80,343	250,236
應收合營企業款項	5,046	5,046
已抵押及受限制銀行存款	32,525	9,090
現金及現金等價物	650,322	366,010
	2,718,713	2,780,378
分類為持作銷售之 出售集團資產	—	2,757,091
流動資產總值	2,718,713	5,537,469

		二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易應付賬款	11	135,896	136,867
其他應付款項及應計款項		519,603	494,036
應付其他關聯方款項		17,739	503,623
銀行及其他借款		399,483	898,317
應付所得稅		56,966	58,744
賠償撥備	13	206,217	201,357
		<u>1,335,904</u>	<u>2,292,944</u>
與分類為持作銷售之出售集團 資產直接相關之負債		<u>-</u>	<u>495,504</u>
流動負債總額		<u>1,335,904</u>	<u>2,788,448</u>
流動資產淨值		<u>1,382,809</u>	<u>2,749,021</u>
資產總值減流動負債		<u>11,639,091</u>	<u>10,814,634</u>
非流動負債			
應付一間合營企業款項		176,809	176,809
銀行及其他借款		6,199,297	6,533,100
擔保債券	12	1,490,277	-
遞延收入		17,926	19,946
界定福利責任		8,950	7,810
遞延稅項負債		1,297,931	1,073,192
非流動負債總額		<u>9,191,190</u>	<u>7,810,857</u>
資產淨值		<u><u>2,447,901</u></u>	<u><u>3,003,777</u></u>

		二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	566,979	566,979
儲備		<u>254,555</u>	<u>808,678</u>
		821,534	1,375,657
非控股權益		<u>1,626,367</u>	<u>1,628,120</u>
權益總額		<u><u>2,447,901</u></u>	<u><u>3,003,777</u></u>

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1.1 呈列基準

於二零二四年十二月三十一日，本集團有流動資產淨額人民幣1,400,000,000元（主要包括持作待售物業人民幣1,700,000,000元），並於截至該日止年度產生虧損淨額人民幣552,000,000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及財務狀況惡化導致違反一筆銀行貸款的財務契約，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。該等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，於二零二五年三月，本公司獲一間銀行授予港幣（「港幣」）300,000,000元的銀行融資並就一間附屬公司人民幣135,000,000元的貸款獲得違反有關貸款契諾之豁免；
- (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）；
- (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；及

- (iv) 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控集團及若干銀行簽署的維好和流動性支持協議，動用北京控股集團有限公司(「北控集團」)提供的備用融資以償還應付該等銀行的款項。根據維好和流動性支持協議，北控集團向本公司或其附屬公司承諾，其將促使本公司或其附屬公司擁有充足流動資金以確保及時償付債務及始終符合其各自註冊成立的司法權區的法律或適用會計準則下的償債能力及持續經營要求。倘本公司或其附屬公司於任何時間認為其沒有充足流動資金履行其到期付款之責任，則本公司或其附屬公司須即時通知北控集團有關該短缺金額，而北控集團須於相關付款責任到期日前向本公司或其附屬公司提供充足資金，以使本公司或其附屬公司(視情況而定)可於到期時悉數履行有關付款責任。

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

本綜合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)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露編製。

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乃按照綜合財務報表所載會計政策計量外，本綜合財務報表一概採用歷史成本法編製。

本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」，亦為本公司功能貨幣)呈列。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

1.3 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度強制性生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之下列經修訂香港財務報告準則編製綜合財務報表，該等經修訂準則乃於本集團二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則 第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期於可預見未來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表的呈列及披露*載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於承襲香港會計準則第1號的多項規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；於綜合財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改進於綜合財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦已作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及經修訂其他準則將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

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，惟有關計量不包括出售附屬公司收益／虧損、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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	<u>73,763</u>	<u>74,883</u>	<u>122,428</u>	<u>180,534</u>	<u>42,200</u>	<u>80,724</u>	<u>626,473</u>	<u>1,132,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>864,864</u>	<u>1,468,336</u>
投資物業之公平值變動淨額	<u>(62,532)</u>	<u>(218,214)</u>	<u>(91,623)</u>	<u>(45,273)</u>	<u>-</u>	<u>(17,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(154,155)</u>	<u>(280,487)</u>
分部業績：												
本集團	<u>(27,095)</u>	<u>(172,569)</u>	<u>(40,951)</u>	<u>63,711</u>	<u>1,478</u>	<u>9,038</u>	<u>(26,471)</u>	<u>(53,273)</u>	<u>(1,391)</u>	<u>(1,150)</u>	<u>(94,429)</u>	<u>(154,243)</u>
分佔下列者之溢利及虧損：												
合營企業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(15,004)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(15,004)</u>
聯營公司	<u>(15,077)</u>	<u>(45,826)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(105,000)</u>	<u>(239,957)</u>	<u>(120,077)</u>	<u>(285,783)</u>
	<u>(42,172)</u>	<u>(218,395)</u>	<u>(40,950)</u>	<u>48,707</u>	<u>1,478</u>	<u>9,038</u>	<u>(26,471)</u>	<u>(53,273)</u>	<u>(106,391)</u>	<u>(241,107)</u>	<u>(214,505)</u>	<u>(455,030)</u>
對賬：												
出售附屬公司收益											<u>55,767</u>	<u>465</u>
出售一間合營企業收益											<u>-</u>	<u>26,988</u>
匯兌差額淨額*											<u>(12,754)</u>	<u>2,498</u>
銀行利息收入											<u>6,093</u>	<u>11,674</u>
其他利息收入											<u>-</u>	<u>68</u>
財務費用											<u>(415,944)</u>	<u>(474,288)</u>
公司及其他未分配收入及開支淨額											<u>(52,728)</u>	<u>(37,022)</u>
除稅前虧損											<u>(634,071)</u>	<u>(924,647)</u>
分部資產	<u>2,169,418</u>	<u>2,230,300</u>	<u>4,483,603</u>	<u>4,599,461</u>	<u>1,678,048</u>	<u>2,091,552</u>	<u>150,537</u>	<u>517,965</u>	<u>3,697,402</u>	<u>3,846,801</u>	<u>12,179,008</u>	<u>13,286,079</u>
對賬：												
公司及其他未分配資產											<u>795,987</u>	<u>317,003</u>
總資產											<u>12,974,995</u>	<u>13,603,082</u>
分部負債	<u>378,401</u>	<u>362,375</u>	<u>200,721</u>	<u>499,670</u>	<u>154,764</u>	<u>347,648</u>	<u>138,561</u>	<u>129,384</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>872,447</u>	<u>1,339,086</u>
對賬：												
公司及其他未分配負債											<u>9,654,647</u>	<u>9,260,219</u>
總負債											<u>10,527,094</u>	<u>10,599,305</u>

* 匯兌差額淨額人民幣(12,754,000)元已計入其他開支淨額。

	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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元

其他分部資料

物業、廠房及設備折舊*：

分部資產 3,114 2,814 7,685 8,242 150 293 3,234 419 - - 14,183 11,768

對賬：

公司及其他未分配資產 - - 2,158 2,403

16,341 14,171

使用權資產折舊 1,743 1,744 842 842 - - - - - - 2,585 2,586

賠償撥備淨額 5,628 2,959 - - - - - - - - 5,628 2,959

於合營企業之權益 - - 70,937 70,936 - - - - - - 70,937 70,936

於聯營公司之權益 207,900 227,376 - - - - - - - - 207,900 227,376

於聯營公司之投資之減值虧損 - 34,943 - - - - - - - 175,357 - 210,300

資本開支**：

分部資產 828 7,106 5,058 11,657 72 270 24 4,664 - - 5,982 23,697

公司及其他未分配資產 - - - - - - - - - - 150 778

6,132 24,475

* 於年內，物業、廠房及設備折舊包括與上一年度分類為持作銷售之出售集團資產有關金額零元(二零二三年：人民幣78,000元)。

** 資本開支包括添置物業、廠房及設備項目以及投資物業。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	<u>864,864</u>	<u>1,468,336</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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團有兩位來自貿易業務分部的客戶單獨為本集團收入總額貢獻逾10%，其對應收入分別為人民幣148,297,000元及人民幣86,529,000元。

於截至二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物流及其他配套服務	10,826	25,784
物業管理費	5,262	23,118
銷售冷凍產品	626,473	1,132,195
銷售物業	31,662	43,277
租金收入總額	<u>190,641</u>	<u>243,962</u>
收入總額	<u>864,864</u>	<u>1,468,336</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	6,093	11,674
其他利息收入	-	68
政府補助(附註)	1,459	4,053
其他	12,263	9,955
	<u>19,815</u>	<u>25,750</u>
收益淨額		
出售一間合營企業收益	-	26,988
匯兌差額淨額	-	2,498
	<u>-</u>	<u>2,498</u>
其他收入及收益淨額	<u>19,815</u>	<u>55,236</u>

附註：截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	372,940	421,718
關聯方貸款利息	568	744
擔保債券利息	42,436	51,826
	<u>415,944</u>	<u>474,288</u>
財務費用總額	<u>415,944</u>	<u>474,288</u>
減：持作銷售之發展中物業資本化金額	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>415,944</u>	<u>474,288</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租金收入直接成本	23,483	22,745
已提供服務成本	31,737	36,291
物業銷售成本	26,919	28,064
已售貨品成本	650,222	1,147,140
物業、廠房及設備折舊	16,341	14,171
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額	—	(168)
	16,341	14,003
減：計入銷售及服務成本之金額	(10,696)	(8,328)
	5,645	5,675
使用權資產折舊	2,585	2,586
計量租賃負債時並無計及之租賃付款	3,901	6,284
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損*	(8)	460
於聯營公司之投資之減值**	105,000	210,300
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物利益	44,126	68,116
界定供款計劃供款	15,096	21,343
界定福利計劃成本	210	(2,121)
	59,432	87,338
減：計入銷售及服務成本之金額	(18,882)	(24,045)
	40,550	63,293
賠償撥備淨額*	5,628	2,959

* 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. 所得稅抵免

本集團所得稅之分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期—香港	-	-
即期—中國大陸		
年內支出	16,574	38,510
過往年度超額撥備	(1,722)	(5,124)
即期—柬埔寨	-	-
遞延稅項	97,241	(48,150)
	<u>97,241</u>	<u>(48,150)</u>
年內所得稅抵免總額	<u>(82,389)</u>	<u>(14,764)</u>

8. 股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二三年：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(二零二三年：6,969,331,680股)普通股計算。

就截至二零二四年及二零二三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租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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已開發票：		
一個月內	5,485	6,905
一至三個月	10	679
三個月以上	—	540
	<u>5,495</u>	<u>8,124</u>
未開發票	<u>109,631</u>	<u>82,209</u>
	<u>115,126</u>	<u>90,333</u>

於本年度，貿易應收賬款減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	5,283	5,283
已確認減值虧損	7,264	—
撇銷	<u>(5,283)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>7,264</u>	<u>5,283</u>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已開發票：		
一個月內	8,673	2,535
一至三個月	-	-
三個月以上	<u>30</u>	<u>30</u>
	8,703	2,565
未開發票	<u>127,193</u>	<u>134,302</u>
	<u>135,896</u>	<u>136,867</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
二零二七年到期5.40厘擔保債券	<u>1,490,277</u>	<u>-</u>

附註：於二零二四年六月二十七日，本集團所發行之擔保債券以人民幣計值及由本公司擔保，其利息須每半年期末支付一次。

發行人可隨時選擇在向債券持有人及受託人及委託人發出不少於30日及不多於60日的通知（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（定義見各債券之條款及條件）時可按各債券之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。

此外，擔保債券受北控集團與本集團於二零二四年六月二十七日簽署的維好協議約束。根據維好協議，北控集團須向本集團提供一筆不可撤銷的跨境備用融資及流動資金，金額相當於為債券之最高未償餘額。在維好協議的有效期內，北控集團承諾不會變更對本公司的控制權。

有關擔保債券及維好協議的條款及條件詳情載於日期為二零二四年六月二十一日的公佈。

13. 賠償撥備

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	201,357	203,077
額外撥備	5,628	2,959
年內結算款項	<u>(768)</u>	<u>(4,679)</u>
於十二月三十一日	<u><u>206,217</u></u>	<u><u>201,357</u></u>

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。於本綜合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，於二零二四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206,217,000元（二零二三年：人民幣201,357,000元）。

14. 股本

股份

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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（二零二三年：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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	-	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>442,871</u>	<u>581,542</u>
資本承擔總額	<u><u>446,317</u></u>	<u><u>689,988</u></u>

管理層討論及分析

於截至二零二四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536,850,000元，而截至二零二三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901,410,000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，同時通過增加收入實現收入多元化，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。廈門同安區項目、海南澄邁區項目已於二零二三年十月十日完成出售。該分類下的上海浦東區項目、天津（天津自貿區天津機場片區）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	
				二零二四年 (%)	二零二三年 (%)
上海浦東區	(a)	211,555	211,555	56.73	60.09
天津(天津自貿區天津機場 片區)	(b)	57,670	57,670	34.95	37.43
天津(天津自貿區天津港片區)	(c)	16,083	16,083	73.36	100
眉山東坡區	(d)	97,809	97,809	57.34	62.33
通遼科爾沁區	(e)	31,113	31,113	84.32	81.41
青島膠州市	(f)	145,170	—	—*	—*
		<u>559,400</u>	<u>414,230</u>		

* 在建工程

附註：

- (a) 二零二四年，面對嚴峻的租賃形勢和市場壓力，上海倉庫加強與現有租戶的溝通聯繫，積極開展到期續租工作，充分利用自身資源協助租戶優化營商環境，並大力拓展新租戶資源，發掘現有租戶的擴租意向。通過運營團隊不懈努力，截至二零二四年十二月三十一日，項目平均出租率為56.73%，整體平穩。
- (b) 天津（天津機場片區）倉庫—天津萬士隆國際物流有限公司（「天津萬士隆」）仍為天津濱海國際機場內唯一之二級海關監管倉庫。而天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）原客戶因業務整合重組，於二零二三年二月全面退租。在當地同期進口量大幅下跌、同業競爭異常激烈的影響下，天津租賃市場整體呈下滑趨勢，市場增量客戶稀少。天域萬隆一、二期及天津萬士隆二零二四年平均出租率為34.95%。
- (c) 天津（天津港片區）倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。由於進出口業務量驟減，通達優智原整租客戶今年只承租部分庫房面積，截至二零二四年十二月三十一日，項目整體出租率為73.36%，收入保持穩定。

- (d) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫，在行業同期發展下，周邊已有多個倉庫建成投入市場，空置率同比大幅增加，市場目前存在較大去化壓力，截至二零二四年十二月底之出租率為59.56%。二零二四年陸續有中小客戶引入，目前園區客戶類型已實現多元化，涉及醫藥、家電、商超、快遞、普化、食品飲料等多個領域內行業優質客戶。
- (e) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。二零二四年，項目團隊克服各方面的不利影響，持續加大招租工作力度，整體出租率穩步提升，二零二四年平均出租率為84.32%。
- (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，預計於二零二七年一季度完工。

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。

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	
				二零二四年 (%)	二零二三年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	30.08	59.90
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	100	100
		<u>83,000</u>	<u>53,000</u>		

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，本公司計畫將二期項目進行方案調整，以「預製菜、中央廚房加工為主，倉儲為輔」的戰略方案來推動二期項目的立項及建設開發。二期擬以「預製菜產業園」作為立項申請，建設內容為6座獨立加工廠房、1座辦公樓、1座綜合服務樓，總建築面積為29,856平方米（計容面積為48,108平方米），預估總投資人民幣1億元。截至二零二四年十二月三十一日，冷凍庫與冷藏庫合計出租率為30.08%。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。自二零二一年下半年起，與青島永和迅物流儲運有限公司開展合作經營業務，截至二零二四年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。截至二零二四年十二月三十一日，市場可出租面積162,004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79.78%、倉儲服務區平均出租率為75.00%、市場公共配套區平均出租率為86.46%，經營團隊正不斷努力對現有資產進行內部區域調整，以提升整體出租率和提高租金單價，使項目早日實現盈利。

根據衢州市政府關於實施數位化市場的工作要求，衢州農商城項目加快推進專業市場新零售升級改造，實現線上交易和移動支付等新零售模式，數字化智慧農批系統於二零二三年下半年初期完成第一步試運行，於二零二四年一月一日開始試行收取水果進門費。經營團隊積極探索新租賃模式，採用創新的拍賣租賃形式，並在保證整體市場運營秩序不受干擾的前提下，將市場上非核心區域內出租率相對較高的攤位作為吸引商家的新重點，有效提升租金水平，實現收入增長。

線上服務和交易平台是本集團發展供應鏈業務的主要推手，凍品e港(原凍品交易港)(www.cciinet.com)，V3.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。二零二二年十一月，本集團旗下的北京融界數據科技有限公司(「融界數據」)通過評審認定，獲批成為高新技術企業。截至二零二四年十二月三十一日，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202,876戶，企業認證數量7,164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276,708,000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，規劃及擁有面積約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11,187.62平方米，租賃面積21,489平方米；第二期項目目前正在辦理竣工延期，計劃延期至二零二六年十一月五日。倘二期按照現有方案建設預計需要資金約人民幣1.8億元，未來計劃與天寧區政府協商共同尋找合適項目投資人完成二期項目建設。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園(「蘇南智城」)打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單，並於二零二二年被列入江蘇省省級科技企業孵化器名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

4) 一帶一路

中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「五角戰略」有機結合，中柬合作助力雙邊關係深入發展。二零二四年，中國對柬埔寨的投資佔其總投資的49.8%，繼續保持柬埔寨最大貿易合作夥伴及投資國的地位。

隨著RCEP協定的簽署以及黨中央國務院審時度勢的提出國內國外雙循環宏觀發展戰略，在「後危機」時代、「後疫情」時代或將形成區域經濟內循環態勢。這一系列外部環境的機遇將拉動中柬項目的預期收益空間。本集團緊緊抓牢此歷史機遇，一方面計劃尋覓優質的合作夥伴共同設立基金，為中柬項目下一步的發展提供資金支援；另一方面開拓思路，緊跟跨境電商在東南亞區域快速發展的步伐，充分考慮市場環境變化下如何深度發掘項目的自身優勢，不斷完善中柬項目規劃。

柬埔寨首相洪瑪奈先生於二零二四年對中國進行多次國事訪問，在兩國領導人的戰略指引下，中柬命運共同體步入高質量、高水平、高標準的新時代。中柬兩國不斷強化「鑽石六邊形」合作框架，共同制定「工業發展走廊」及「魚米走廊」合作計劃，加強基礎設施建設、農業、旅遊等領域的合作，發展現代化生態農業，擴大兩國間優質農產品貿易，該方面亦符合本集團的食品供應鏈業務的發展。總括而言，目前由於中柬雙方合作細節有待公佈，本集團會積極跟進，並進一步優化整個園區發展的規劃方案，適時啟動第一期建設。

長遠而言，中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。二零二四年項目自有面積之平均出租率約為83.19%。

- (b) 北京允中創富企業管理有限公司（「允中創富」）原稱是北京金都假日飯店有限公司，為本集團之全資附屬公司，擁有位於北京市北禮士路（鄰近西城區金融街）一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對本集團的利潤貢獻始終有限，因此已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店停止營運並進入裝修改造期。目前項目於二零二四年第二季度投入營運。

業務前景

本集團過往作為專業地產開發商，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，進一步推動食材產業鏈發展。2024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承上啟下的關鍵之年，在國家各種政策的疊加效應下，2024年食材供應鏈行業迎來多維突破，一是規範化與綠色轉型並行：2024年上半年，國務院及部委累計出台26項行業政策，覆蓋食品安全、節能降碳等領域，推動供應鏈綠色化，同期食材流通規模達人民幣4.84萬億元，服務性供應鏈企業市場規模同比增長10.2%；二是消費市場結構性升級：餐飲消費成為核心驅動力，上半年全國餐飲收入人民幣2.62萬億元，縣鄉消費佔比提升至38.8%，政策推動的縣域商業體系建設，進一步釋放下沉市場潛力；三是國際化進程提速：1-10月農產品出口額達人民幣826.6億元，水產品出口量增長11%，政策紅利助力企業拓展全球市場。綜上所述，作為消費行業的主力軍，食材供應鏈在政策引導下已形成「規範化運營—消費擴容—內外迴圈聯動」的發展閉環。隨著民生保障與消費升級政策的持續加碼，這一行業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，供應鏈服務盤活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，通過平台為產業鏈上下游提供採購倉儲配送在內的一體化服務，優先選擇高價值品類—冷凍肉類，發揮專業源頭採購優勢，深入佈局下游頭部管道客戶，形成持續穩定的供應鏈下遊客戶，服務頭部制菜工廠、連鎖餐飲、商超社區及電商。同時，發揮本集團各附屬公司資源協同優勢，打通供應鏈源頭至下游終端，構建數位平台+倉儲物流基礎設施及產業園運營+線下店閉環，構建資料驅動的「三位一體」以及憑藉集團資源稟賦「五位協同」實現集團特色的產業平台服務，實現風控前提下的規模發展。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平台服務的高品質發展。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，審慎投資，避免進行大規模的非必要投資活動，積極探索食材產業鏈平台業務領域作為轉型發展的新賽道，實現輕重資產的有機結合與優勢互補，拓寬業務範圍，增強本公司市場競爭力與盈利能力。相信在政策支持、市場需求的共同推動下，食材供應鏈業務有望在未來實現更加快速、健康和可持續的發展。同時繼續收縮經營成本和財務費用支出，實現經營利潤和正現金流，持續為股東帶來收益。

財務回顧

收入及毛利分析

截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入（扣除增值稅及政府附加費）約為人民幣864,860,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,468,340,000元減少約人民幣603,480,000元或41.10%。截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛利約為人民幣132,500,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣234,100,000元減少約人民幣101,600,000元或43.40%。

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二四年 收入 人民幣千元	毛利率 %	二零二三年 收入 人民幣千元	毛利率 %	變動 收入 人民幣千元	毛利率 %
高端及現代化普通倉庫						
上海	50,937		55,410		(4,473)	
天津	11,277		21,568		(10,291)	
廈門	-		19,209		(19,209)	
眉山	9,048		8,835		213	
海南	-		7,694		(7,694)	
通遼	3,006		2,921		85	
	<u>74,268</u>	83.64	<u>115,637</u>	89.54	<u>(41,369)</u>	(5.90)
冷鏈物流倉庫						
天津	7,117		22,449		(15,332)	
青島	2,882		2,502		380	
	<u>9,999</u>	(95.53)	<u>24,951</u>	38.60	<u>(14,952)</u>	(134.13)
貿易業務						
北京	605,767		1,131,012		(525,245)	
香港	20,706		1,182		19,524	
	<u>626,473</u>	(3.79)	<u>1,132,194</u>	(1.32)	<u>(505,721)</u>	(2.47)
專門批發市場						
衢州通成	38,161	73.66	39,947	67.21	(1,786)	6.45
工業地產						
浙江	-		25,267		(25,267)	
江蘇	42,200		55,457		(13,257)	
	<u>42,200</u>	36.21	<u>80,724</u>	56.42	<u>(38,524)</u>	(20.21)

資產名稱	二零二四年 收入 人民幣千元	毛利率 %	二零二三年 收入 人民幣千元	毛利率 %	變動 收入 人民幣千元	毛利率 %
商業物業						
廣州	33,920		34,754		(834)	
北京	39,843		40,129		(286)	
	<u>73,763</u>	81.74	<u>74,883</u>	84.76	<u>(1,120)</u>	(3.02)
本集團	<u>864,864</u>	15.32	<u>1,468,336</u>	15.94	<u>(603,472)</u>	(0.62)

高端及現代化普通倉庫

截至二零二四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74,270,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣115,640,000元減少約人民幣41,370,000元或35.77%。收入減少主要由於(i)於二零二三年十月出售廈門及海南項目；及(ii)天津的平均出租率下降。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度約89.54%輕微下降至截至二零二四年十二月三十一日止年度約83.64%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二四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10,000,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣24,950,000元減少約人民幣14,950,000元或59.92%。收入減少主要由於天津項目的平均出租率由二零二三年的59.90%下降至二零二四年的30.08%。毛利率變為負數，原因為收入減少而租金收入的直接成本保持不變。

貿易業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為人民幣626,470,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,132,190,000元減少約人民幣505,720,000元或44.67%。收入減少主要是由於重組客戶基礎以符合未來業務發展。

專門批發市場

截至二零二四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38,160,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣39,950,000元減少約人民幣1,790,000元或4.48%。收入減少乃由於批發交易區及倉儲服務區的平均出租率輕微下降。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約67.21%輕微增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約73.66%。

工業地產

截至二零二四年十二月三十一日止年度，工業地產之收入約為人民幣42,200,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣80,720,000元減少約人民幣38,520,000元或47.72%。收入減少乃源於二零二四年一月出售於浙江的嘉興項目。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約56.42%降低至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約36.21%，主要由於來自出售物業的收益佔比增加。

商業地產

截至二零二四年十二月三十一日止年度，商業地產之收入約為人民幣73,760,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣74,880,000元減少約人民幣1,120,000元或1.50%。收入減少主要由於廣州的平均出租率下降。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約84.76%降低至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約81.74%。

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損淨額約為人民幣154,160,000元，虧損主要來自位於廣州及上海之物業之公平值變動。

出售附屬公司收益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，出售附屬公司收益約為人民幣55,767,000元，乃指位於嘉興的項目的出售事項。

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465,000元，乃指位於廈門及海南的項目的出售事項。

其他收入及收益淨額

截至二零二四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19,820,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣55,240,000元減少約人民幣35,420,000元或64.12%。其他收入及收益淨額減少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」）於二零二三年錄得收益人民幣26,988,000元。

銷售及分銷開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣7,140,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣15,760,000元減少約人民幣8,620,000元或54.70%。銷售及分銷開支減少主要與貿易業務產生的成本有關。

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣96,030,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣130,670,000元減少約人民幣34,640,000元或26.51%。行政開支減少主要由以下各項之影響引致：(i)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)工業集團的房產稅減少。

其他開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他開支約為人民幣48,810,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣12,450,000元增加約人民幣36,360,000元或292.05%。其他開支增加主要與(i)應付或然代價撥備約人民幣24,160,000元；及(ii)二零二四年匯兌差額有關。

財務費用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，財務費用約為人民幣415,940,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣474,290,000元減少約人民幣58,350,000元或12.30%。財務費用包括：(i)銀行及其他貸款之利息約人民幣373,510,000元(二零二三年：約人民幣422,460,000元)；及(ii)擔保債券之利息約人民幣42,430,000元(二零二三年：約人民幣51,830,000元)。

分佔聯營公司之虧損

截至二零二四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120,080,000元，主要來自(i)分佔北京健康(控股)有限公司(「北京健康」)之業績約人民幣15,080,000元；及(ii)北控城投控股集團有限公司之減值虧損約人民幣105,000,000元。

所得稅開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度之所得稅開支包括即期所得稅約人民幣14,850,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之遞延稅項抵免約為人民幣97,240,000元，來自投資物業之公平值變動及資本收益。

投資物業

投資物業增加約人民幣2,141,970,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)建造物流倉庫約人民幣4,130,000元；(ii)投資物業公平值減少約人民幣154,160,000元；及(iii)轉撥來自分類為持作銷售之出售集團資產約人民幣2,292,000,000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。商譽增加約人民幣60,470,000元，主要由轉撥來自分類為持作銷售之出售集團資產約人民幣56,950,000元引致。

於合營企業之權益

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

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約人民幣19,480,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)分佔來自北京健康之虧損約人民幣15,080,000元；(ii)分佔儲備約人民幣8,300,000元；及(iii)匯兌調整約人民幣3,900,000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1,820,000元，主要由於年內CAQ Holdings Limited之公平值減少。

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

現金及現金等價物增加約人民幣284,310,000元，主要由以下各項之淨影響引致：(i)本年度出售附屬公司所得款項約人民幣242,030,000元；(ii)去年出售附屬公司及一間合營企業所得款項約人民幣171,600,000元；(iii)銀行及其他借款之淨償還約人民幣832,640,000元；(iv)發行擔保債券約人民幣1,500,000,000元；(v)支付利息約人民幣419,750,000元；及(vi)償還北京北控城市開發集團有限公司（「北控城市開發」，本公司同系附屬公司）授出的資金約人民幣488,500,000元。

應付其他關聯方款項

應付其他關聯方款項減少約人民幣485,880,000元，主要由償還北控城市開發授出的資金約人民幣488,500,000元之淨影響引致。

銀行及其他借款

銀行及其他借款減少約人民幣832,640,000元（非即期部分減少約人民幣333,800,000元，即期部分減少約人民幣498,840,000元），主要由以下各項之淨影響引致：(i)新增銀行及其他借款約人民幣480,920,000元；及(ii)償還銀行及其他借款約人民幣1,313,560,000元。

擔保債券

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

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為人民幣8,089,060,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣7,431,420,000元），其中包括(i)銀行及其他借款約人民幣6,598,780,000元；及(ii)擔保債券約人民幣1,490,280,000元。本集團之資本負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為302.55%（二零二三年十二月三十一日：約234.91%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為人民幣6,598,780,000元，其中0.44%、1.61%及97.95%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，6.05%須於一年內償還。於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣682,850,000元，其中2.09%、0.74%及97.17%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額約人民幣1,227,410,000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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為203.51%及66.12%（二零二三年十二月三十一日：分別約為198.59%及124.72%）。

於二零二四年十二月三十一日，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7,406,210,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣7,056,320,000元），較上一年度增加人民幣349,890,000元。

資本開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團動用約人民幣6,130,000元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：約人民幣24,480,000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

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為人民幣446,320,000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442,870,000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。截至二零二四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

截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有本金額約人民幣1,128,790,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二三年十二月，中國農業銀行股份有限公司南海裡水支行（「該銀行」）向本公司全資附屬公司北京允中管理諮詢有限公司提起訴訟，要求北京允中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，於二零二四年十二月三十一日，本集團可能產生的賠償費用金額將為人民幣105,000,000元。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有315名（二零二三年：368名）僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約人民幣59,430,000元（二零二三年：約人民幣87,340,000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(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四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 貴集團於二零二四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

綜合財務報表附註2.1顯示： 貴集團有流動資產淨額人民幣1,400,000,000元(主要包括持作銷售之物業人民幣1,700,000,000元)，並於截至該日期止年度產生虧損淨額人民幣552,000,000元。連同附註2.1所載其他事宜，此等情況表明存在重大不確定因素，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二零二四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，全體董事於截至二零二四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，於本公佈日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零二四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所有守則條文。

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，包括審閱截至二零二四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。

於截至二零二四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)、陳進思先生及李惠群博士。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與經董事會於二零二五年三月二十八日批准的本年度本集團經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證業務，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不就初步公佈發表任何意見或作出鑒證結論。

登載業績公佈及年報

本業績公佈於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。本公司二零二四年之年報將於二零二五年四月寄發予本公司股東及於適當時候在上述網站登載。

致謝

董事會謹此衷心感謝各位股東、客戶、往來銀行及業務夥伴一直之信任和支持，同時向在本集團業務調整期中仍努力不懈，勇於面對挑戰之全體員工致謝。

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富

香港，二零二五年三月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會由五名執行董事包括朱瑩瑩先生(主席)、蕭健偉先生(副主席)、方斌先生(總經理)、許志剛先生及鄭靜富先生；以及三名獨立非執行董事包括葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士組成。