



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925

年
報

2
0
2
0

目 錄

公司資料	2
集團架構	3
財務摘要	4
主席報告	5
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	26
董事會報告	31
企業管治報告	50
獨立核數師報告	62
經審核財務報表	
綜合損益表	68
綜合全面收益表	69
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	74
財務報表附註	77
物業詳情	164
五年財務概要	168

公司資料

董事會

執行董事

錢旭先生(主席)
蕭健偉先生(首席執行官)
趙建鎖先生
張旭東先生(總裁)(於二零二零年八月十七日獲委任)
董麒麟先生
李長鋒先生
鄭靜富先生(首席財務官)
遇魯寧先生
吳健南先生
李書平先生(於二零二零年一月六日辭任)

獨立非執行董事

葛根祥先生
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

審核委員會

葛根祥先生(主席)
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

投資及風險管理委員會

蕭健偉先生(主席)(於二零二零年八月十七日獲委任)
張旭東先生(於二零二零年八月十七日獲委任)
董麒麟先生
李長鋒先生
鄭靜富先生
錢旭先生(於二零二零年八月十七日辭任)

提名委員會

陳進思先生(主席)
葛根祥先生
錢旭先生
遇魯寧先生
宋立水先生
謝明先生

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
遇魯寧先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

公司秘書

鄭靜富先生

股份代號

925

法定代表

錢旭先生
蕭健偉先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場66樓
電話：(852) 2511 6016
傳真：(852) 2598 6905

主要股份過戶登記處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

安永會計師事務所

網站

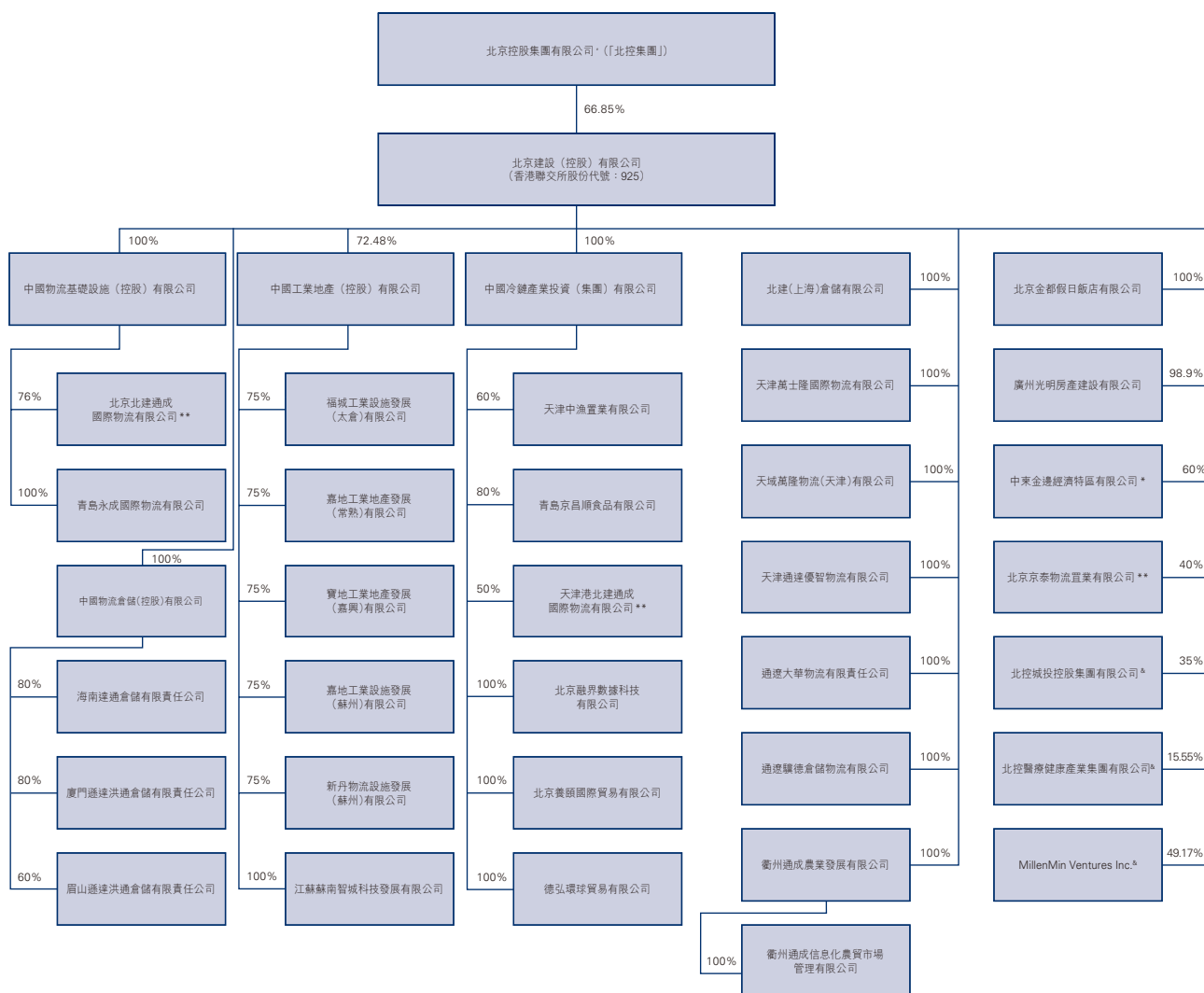
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
台北富邦商業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

集團架構

於二零二零年十二月三十一日



北控集團透過其全資附屬公司間接持有北京建設(控股)有限公司(「本公司」)已發行股本66.85%

* 僅供識別

** 合營企業

& 聯營公司

財務摘要

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	688,365	692,657
除稅前溢利／(虧損)	31,968	(268,055)
年內虧損	(101,291)	(417,099)
本公司股東應佔虧損	(270,634)	(504,191)
每股虧損		
— 基本(港幣)	(3.88仙)	(7.23仙)
— 攤薄(港幣)	(3.88仙)	(7.23仙)
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產總值	20,161,273	18,324,182
本公司股東應佔權益	3,488,258	3,210,134
權益總額	5,672,169	5,181,998
現金及銀行結餘	766,650	1,008,046
淨資產負債比率(倍)	169.52%	133.69%

主席報告

各位股東：

本人謹代表董事局呈報北京建設(控股)有限公司(「本集團」)於二零二零年的全年業績。

二零二零年我們遇上了無情的新冠疫情，對生活和業務帶來了負面影響，尤幸我們團隊沉著應對，通過種種方法克服困境，最終對本集團的影響較預期輕微。同時，在這段沉痛的日子中，本集團的工業地產及物流項目大致上仍按原計劃時間完工，並進入了理想的招商狀態，新營業項目租金收入比去年增加了4,909萬港元。因此，也使本年的物業評估增值達到5.1億港元，比去年增加2.1倍。促使本年虧損下降到1億元，比去年同期下降了3.2億元。

然而，本集團並不滿足於此。根據本集團構建的業務模型，本集團作為專業地產開發商，是需要通過項目售出實現利潤最大化。因此，自2018年起，本集團一直在推進成熟資產的出售工作，現時具備出售條件的項目正在逐步增加。本集團會在適合時機完成資產出售，實現收回現金、降低債務、投資新項目等幾重目標。

展望二零二一年，本集團會繼續朝上述目標努力，並預期本年內會在一定程度上實現該目標。

謝謝！

錢旭

主席

二零二一年三月三十一日

管理層討論及分析

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

業務回顧

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

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

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

本集團各項目進度會在下文各業務分部分分析時提及。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫

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

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

^Δ 本集團之合營企業。

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

* 在建工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫(續)

- (a) 馬駒橋物流園為北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)及本集團之最大投資、開發及營運項目，園區落成後將成為華北最大之綜合物流設施之一。整個項目將分五期落成。北建通成已於二零一五年十一月三日取得第一期及第二期之土地，其中，第一期於二零一六年九月十九日動工，第二期一標段及二、三標段分別於二零一七年二月二十八日及二零一八年四月動工。第一期土地已於二零一八年九月竣工，其總可出租面積共147,849平方米已交付客戶使用，出租率達100%，第二期一標段土地總可出租面積共84,535平方米也於同年十一月正式投入運營，實現滿租。第二期二、三標段於二零二零年六月底均已完成竣工驗收，其總可出租面積共74,782平方米，其中，二標段於二零二零年交付客戶使用，三標段按照合作經營合同的約定，已於二零二零年十一月交付合作方。此外，本集團於二零一七年五月十二日按最低競標價人民幣6.2億元取得第三期土地，於二零一八年底取得施工登記意見書，具備全面開工條件，並已於二零一九年三月正式動工，現已完成結構封頂工作，地下二次結構也已完成。預計開發商業面積地上及地下共計125,936平方米，並預計於二零二一年第四季度竣工。第四期和第五期土地正在加快推進辦理前期手續。項目全部建成後，可出租面積合共約623,008平方米。
- (b) 二零二零年新冠疫情蔓延全球，國際貿易受到巨大衝擊，加之中美貿易戰的持續反覆，及國際航運業已開始徵收低硫燃油附加費，均對上海公司租戶群體所處的國際貿易、航運、物流業造成極大負面影響。此外全國範圍內功能性更為豐富的自貿區不斷擴圍和上海臨港自貿新片區的成立，給上海公司招商工作上帶來很大挑戰。上海倉庫通過積極維護現有客戶、充分利用自身資源協助客戶解決問題，並加強與當地園區管理方的戰略合作，用真誠留商穩商，以確保客戶的續擴租。經過不懈努力，二零二零年平均出租率為62.50%。
- (c) 天津(天津機場片區)倉庫仍為天津濱海國際機場之唯一海關監管倉庫。其中，天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)一、二期自二零二零年十一月一日起由極免整體承租，出租率為100%；受到全球新冠疫情影響，天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)二零二零年全年平均出租率為80.9%。
- (d) 天津(天津港片區)倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。項目由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，二零二零年完成了合同續簽工作，收入保持穩定。
- (e) 本集團在福建省廈門市擁有五座庫房及兩座配套用房，可出租面積合共92,466平方米，庫房租予中國一家大型電子商貿企業，配套房租予當地一家實業公司，並自二零一八年五月起至二零二零年十二月實現並維持滿租狀態。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 高端和現代化普通倉庫(續)

- (f) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。由於周邊競爭較為激烈，二零二零年該項目平均出租率受到影響，經過團隊努力年底出租率有顯著提升，全年平均出租率約為56.42%。
- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座可出租面積合共48,702平方米之倉庫。自二零一九年起，與一家大型電商企業及一家知名物流企業均簽訂了新的租賃合同，二零二零年平均出租率為99.07%。
- (h) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。
- (i) 江蘇新丹太倉項目土地建築面積約150,524平方米，可供出租面積約141,668平方米的雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零一七年九月完成收購並已於二零一八年年底動工，於二零二零年十一月完工，二零二零年底之出租率為51%。隨着大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信未來在開發後能盡快完成出租並產生收入和利潤。
- (j) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河路南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速及即將投入運營的膠州機場，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約155,400平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣6.5億元。項目已於二零一九年十月開工，預計於二零二二年中完工。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展

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

現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 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	
				二零二零年 (%)	二零一九年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	73.46	80.04
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	50.58	45.92
天津自貿區天津港片區 ^Δ	(c)	45,000	—	—*	—*
		128,000	53,000		

Δ 本集團之合營企業

* 在建工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展(續)

- (a) 天津中新生態城冷鏈倉庫定位於打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期土地面積約為31,301平方米，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為45,000噸。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中，預計二零二三年建成投產。投產後天津冷鏈存儲量將達到7.5萬噸，將形成集冷鏈倉儲、初加工、交易展示、冷鏈運輸服務為一體的綜合集散中心。受新冠疫情多次為防疫而封閉庫區的影響，冷庫庫存量有所下降，截至二零二零年十二月，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為73.46%，客戶總量達575家。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。二零二零年受新冠疫情影響，導致客戶存儲貨品推遲、流失部分客戶，冷庫出租率有所下降。截至二零二零年十二月，倉儲出租率達51%；京昌順及時調整方案加大招商力度，新引進三家凍品貿易客戶用以提升倉儲率。青島京昌順二期項目(即技術改造項目)，規劃建造一座肉類及水產加工車間，集倉儲、加工、配送於一體，向城市配送庫轉型，將單一業務收入模型改為多種收入模型，以期實現資產價值最大化的目的，目前已就此定位開展深度市場調研及可研分析。
- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港」)項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約5.9億元人民幣。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體佔地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫，建成後將成為目前天津港區域內最大的冷庫群。截至二零二零年十二月，項目已完成33萬方的土方工程、樁基工程15萬延米、完成場地硬化95,000平方米，目前工程進展情況順利。

在冷鏈交易業務整體發展方面，二零二零年實現營業額約人民幣294,440,000元。線上服務和交易平台—凍品交易港(www.cciinet.cn)，V1.0商用版本、H5版本及「凍品圈子」優化陸續上線，成功實現了系統框架的前後端分離，實現線上註冊、交易、支付一體化。同時還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。與此同時我們與禦海國際達成全面的戰略合作關係，利用其海外供應商資源和大陸配送網路與銷售管道拓展凍品交易港業務；與飛貓雲車物流和上海廣齊冷鏈在區域性冷鏈配送業務達成意向合作；與分眾傳媒在凍品商戶廣告領域達成合作意向；與中金匯民投資公司在供應鏈金融方面達成戰略合作。同時在冷鏈產業鏈條的各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，目前已達成合作協議的冷庫地區包括：大連保稅物流園區、大連經濟技術開發區、上海奉賢區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、廣東湛江市和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海港口倉儲網絡的搭建。協力廠商冷鏈物流服務已接通京東冷鏈和順豐冷鏈服務、後續將接通德迅等海外物流服務。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支持的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展(續)

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

3) 工業地產

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

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

* 在建工程

(a) 該項目於二零一七年七月完工，於二零一七年十二月取得不動產權證。其可出租面積自二零一八年一月起已實現滿租狀態。該項目所在區域位於歐美大型智慧製造企業、高端製造業聚集地；物業租賃時間長且租金增長穩定。

(b) 該項目的土地使用權證於二零一七年五月取得，並已於二零一八年十二月開工建設，已於二零二零年四月完工，二零二零年十二月出租率為100%。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。

(c) 該項目的土地使用權證於二零一七年四月取得，項目總建築面積94,455平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二零年十二月出租率為43%。該項目緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業支持力度大，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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

3) 工業地產(續)

- (d) 該項目的土地使用權證於二零一六年六月取得，項目總建築面積172,693平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，二零二零年十二月出租率為91%。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約478,935平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零一九年六月動工，約於二零二二年三月完工；第二期已於二零二零年三季度動工，預計於二零二二年三月完工，其中若干建築面積將予售出，以加快現金週轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，蘇南智城已引入一家互聯網+產業高新技術企業——常州網博視界科技股份有限公司(「常州網博」)，與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

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

4) 一帶一路

中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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

4) 一帶一路(續)

目前在項目規劃方面，已完成針對一期項目土地的控制性詳規，定位於「企業園區+城市綜合體」的概念，企業園區規劃以輕工業為主導，商貿流通為支撐，科技研發、教育、文旅產業為特色，城市綜合體規劃中引入「彈性用地」、「海綿城市」、「鄰里中心」等現代化概念。因受疫情等不可抗力因素的影響目前還未開展項目土地一級開發建設。

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

本集團相信，通過中柬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。但受新冠疫情影响，中柬兩地交通密度下降，規劃送審時間表受阻，對項目開發造成一定拖延。目前本集團正盡努力克服困難，使開發計劃得以盡早展開。

5) 專門批發市場

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時舊貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象約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。截至二零二零年十二月，市場可出租面積163,002平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區，二零二零年批發交易區之年平均出租率為78.32%、倉儲服務區年平均出租率為62.18%、市場綜合公共配套區年平均出租率為39.32%。市場公共配套區年平均出租率為13.15%。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)擁有一位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為61,967平方米，樓高11層集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體。二零二零年自有面積之平均出租率約為85.43%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司(「金都假日飯店」)為本集團之全資附屬公司，擁有一位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。但由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對集團的利潤貢獻始終有限，因此金都假日飯店已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店已停止營運及進入裝修改造期。根據委託經營合同，預期於二零二一年第四季完成裝修後，集團可從中取得淨利潤得以大幅提高。

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

管理層討論及分析

業務前景

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

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

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

管理層討論及分析

業務前景(續)

隨著我國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台的鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期，中國冷鏈板塊搶抓機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易線上綜合交易中心為線上核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產，以國際貿易代理服務、供應鏈金融服務、冷鏈配送服務、食品加工服務為重要業務支撐，形成聯結線上線下O2O、上游下游B2B業務鏈條的凍品冷鏈產業綜合服務平台。龐大的市場需求促使冷鏈行業快速整合，為本集團致力於全產業鏈發展的中國冷鏈平台提供了快速發展的契機。

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

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

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

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

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二零年		二零一九年		變動	
	收入 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 %
高端及現代化普通倉庫						
上海	69,948		85,250		(15,302)	
天津	35,054		33,271		1,783	
廈門	30,878		30,360		518	
眉山	8,944		14,470		(5,526)	
海南	17,235		15,203		2,032	
江蘇	7,406		—		7,406	
通遼	2,170		2,433		(263)	
	171,635	92.44	180,987	93.07	(9,352)	(0.63)
冷鏈物流倉庫						
天津	49,341		38,144		11,197	
青島	2,807		2,432		375	
	52,148	64.54	40,576	53.25	11,572	11.29
貿易業務						
香港	45,572		6,872		38,700	
北京	248,867		280,985		(32,118)	
	294,439	1.37	287,857	0.32	6,582	1.05
專門批發市場						
衢州通成	32,914	55.94	22,733	59.20	10,181	(3.26)

管理層討論及分析

財務回顧(續)

收入及毛利分析(續)

資產名稱	二零二零年		二零一九年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
工業物業						
浙江	63,788		24,345		39,443	
江蘇	5,750		3,513		2,237	
	69,538	93.32	27,858	87.59	41,680	5.73
商業物業						
廣州	33,709		38,837		(5,128)	
北京	33,982		93,809		(59,827)	
	67,691	96.99	132,646	63.36	(64,955)	33.63
本集團	688,365	50.16	692,657	45.17	(4,292)	4.99

高端及現代化普通倉庫

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

冷鏈物流倉庫

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

貿易業務

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

專門批發市場

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

工業物業

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

商業物業

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

投資物業之公平值變動淨額

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

其他收入及收益淨額

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

銷售及分銷開支

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

行政開支

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

其他開支

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

財務費用

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

分佔合營企業之溢利及虧損

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

分佔聯營公司之虧損

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

所得稅開支

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

投資物業

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

商譽

商譽之產生，源於過往年度就物流倉庫業務及商業物業業務進行之收購事項。

於合營企業之權益

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

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益減少約港幣7,360,000元，主要源於(i)分佔截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損港幣38,770,000元；及(ii)分佔換算儲備港幣16,440,000元之淨影響。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資增加約港幣18,620,000元，主要由於(i)CAQ公平值增加港幣11,500,000元；及(ii)年內於常州網博投資港幣7,130,000元。

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地主要為一級土地開發業務及工業物業業務所用分別位於柬埔寨及江蘇之土地。結餘增加主要源於年內江蘇工程之進展。

現金及現金等價物(包括受限制現金)

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

持作銷售

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

應付其他關聯方款項

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

銀行及其他借款

銀行及其他借款增加港幣927,960,000元(非即期部分增加港幣1,296,360,000元，即期部分減少港幣368,400,000元)，主要乃由於動用融資進行中國項目建設及北京北控城市開發有限公司(「北控城市開發」)(本公司同系附屬公司)在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)的指示下授出的資金之淨影響所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

擔保債券

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

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,381,910,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣7,936,100,000元)，其中包括：(i)約港幣4,587,860,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,794,050,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為169.52%(二零一九年十二月三十一日：約133.69%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,587,860,000元，其中22.00%、15.12%及62.88%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，41.13%須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣766,650,000元，其中20.14%、2.12%及77.74%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,637,860,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)為港幣9,615,260,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,928,050,000元)，較上一年度增加港幣2,687,210,000元。

或然負債

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

資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣278,210,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：約港幣746,780,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

資本承擔

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

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣541,570,000元(相當於約港幣643,120,000元)。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣124,690,000元)。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)。

庫務政策

本集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

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

資產押記

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

訴訟

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

僱員及薪酬政策

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

董事及高級管理層

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)現時由十四名董事組成，包括九名執行董事及五名獨立非執行董事。

執行董事

錢旭先生

生於一九六三年九月，於二零零九年七月獲委任為本公司之執行董事，以及於二零一六年六月獲委任為本公司之主席。錢先生為北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)之主席、總經理兼董事，而北控城市發展為北京控股集團有限公司(「北控集團」)之附屬公司。錢先生畢業於北京工業大學經濟與管理學院，取得經濟學學士學位，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。錢先生在企業管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司控股股東皓明控股有限公司(「皓明」)之董事。錢先生自二零一五年四月起出任CAQ Holdings Limited(「CAQ」)，於澳洲證券交易所上市之公司，上市公司代碼：CAQ)之非執行董事。錢先生於二零一九年八月十八日至二零一九年九月二十六日期間擔任MillenMin Ventures Inc.(「MVM」)，於多倫多證券交易所上市之公司，股份代號：MVM)之主席，並於二零一七年七月七日至二零一九年九月二十六日期間擔任MVM之董事，以及於二零一七年五月二十二日至二零一九年二月二十七日期間擔任北控醫療健康產業集團有限公司(香港聯交所股份代號：2389)之執行董事。

蕭健偉先生

生於一九六八年九月，於二零零九年七月獲委任為本公司之執行董事，以及於二零一七年七月獲委任為本公司之首席執行官。蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。蕭先生在企業管理方面擁有豐富經驗。蕭先生為本公司控股股東皓明之董事。蕭先生自二零一五年四月起出任CAQ之非執行董事，自二零一七年五月起出任北控醫療健康之執行董事，自二零一七年七月起出任MVM之董事。蕭先生曾任MVM之首席執行官。蕭先生自二零一七年九月起為東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：8001)之獨立非執行董事，自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司(香港聯交所股份代號：1131)之獨立非執行董事。

趙建鎖先生

生於一九六三年八月，於二零一六年六月獲委任為本公司之執行董事。趙先生為北控城市發展之董事、秘書兼工會主席。趙先生畢業於中共中央黨校，主修國際經濟學。彼於一九八零年至一九九二年於中國人民解放軍總參謀部任職，退伍時為上尉及助理工程師。趙先生於一九九二年至二零零三年任職於中共北京市委城建工委幹部處，並於二零零三年加入北京市燃氣集團有限責任公司擔任辦公室副主任。於二零零五年，趙先生加入北控集團擔任辦公室副主任兼工會副主席。趙先生於二零一五年被北控集團調派至其附屬公司北京北控置業集團有限公司擔任董事、秘書兼工會主席。趙先生於企業管理、內部監控及政府部門協調方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理層

張旭東先生

生於一九七零年八月，於二零二零年八月獲委任為本公司之總裁兼執行董事。張先生於北京航空航天大學取得經濟學學士學位並於英國Northumbria大學Newcastle商學院取得工商管理碩士學位。任職於本公司前，彼為美國普萊克斯(中國)投資有限公司的中國區業務發展總監及北方區副總裁。張先生於企業管理方面擁有逾25年經驗，曾在大型跨國公司及中國五百強企業擔任一系列高級管理職務，積累了非常豐富的大型企業管理經驗。

董麒麟先生

生於一九六五年十二月，於二零一六年六月獲委任為本公司之執行董事。董先生為北控城市發展之副總經理。董先生畢業於北京科技大學，取得公共管理學碩士學位，並獲得中國高級會計師及註冊會計師之專業技術資格。董先生在企業管理及財務運作方面擁有豐富經驗。

李長鋒先生

生於一九七三年三月，於二零一六年六月獲委任為本公司之執行董事。李先生為本公司董事總經理。李先生為本公司附屬公司中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」)之主席兼董事。李先生畢業於北方交通大學，取得交通運輸管理學碩士學位，並獲得中國工程師之專業技術資格。李先生在企業管理及物流物業投資及發展方面擁有豐富經驗。

鄭靜富先生

生於一九七四年三月，於二零一七年七月獲委任為本公司之執行董事。鄭先生為本公司首席財務官兼公司秘書。鄭先生畢業於澳洲西部珀斯Curtin University，取得商務學士學位，主修會計及財務，再於University of South Australia取得工商管理碩士學位及於香港理工大學取得公司管治碩士學位。彼分別為香港會計師公會、澳洲會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄭先生自二零一七年十一月起出任CAQ之非執行董事，並自二零一八年四月起出任MVM之執行董事、首席財務官兼公司秘書。鄭先生在會計、財務管理及公司秘書職務領域擁有豐富經驗。

遇魯寧先生

生於一九六一年四月，於二零一一年一月獲委任為本公司之執行董事。遇先生畢業於北京工業大學經濟與管理學院，取得經濟學學士學位。遇先生在物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。

吳健南先生

生於一九五八年十二月，為本公司之執行董事。吳先生在業務管理方面擁有逾30年經驗。此外，彼亦擔任東區工商業聯會名譽會長、香港晉江同鄉會永遠名譽會長、香港吳氏宗親總會及福建希望工程基金會副主席以及廣東外商公會會董等多項公職。吳先生於二零零二年至二零零九年間為本公司之執行董事。吳先生於二零一八年十二月再度加入本集團。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

葛根祥先生

生於一九四七年一月，於一九九七年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葛先生在財資、財務及銀行業方面擁有逾30年經驗。葛先生為香港銀行學會之銀行專業會士，並於澳門東亞大學取得工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：759)之獨立非執行董事。

朱武祥先生

生於一九六五年五月，於二零一一年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業，取得博士學位。彼自一九八二年起一直在清華大學研修及工作。朱先生自二零一六年十月起出任中國信達資產管理股份有限公司(香港聯交所股份代號：1359)之獨立非執行董事。朱先生於二零一八年十月二十四日獲委任為視覺(中國)文化發展股份有限公司(一間於中國深圳證券交易所上市之公司，上市公司代號：000681)之獨立非執行董事。朱先生亦擔任華夏幸福基業股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市之公司，上市公司代號：600340)之獨立非執行董事。朱先生於二零一四年十月至二零一七年十月為東興證券股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市之公司，上市公司代號：601198)之獨立非執行董事。朱先生於二零一六年三月至二零一八年六月為中興通訊股份有限公司(香港聯交所股份代號：763)之獨立非執行董事。

陳進思先生

生於一九五四年一月，於二零一一年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生於投資物業之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理方面擁有逾30年經驗。陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生已退任盈科大衍地產發展有限公司(香港聯交所股份代號：432)之執行董事職務，自二零二零年二月十一日起生效。陳先生於二零一三年六月二十八日至二零一九年六月二十八日期間擔任非凡中國控股有限公司(香港聯交所股份代號：8032)之非執行董事。

宋立水先生

生於一九五八年一月，於二零一四年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。宋先生現為日本明治學院大學經濟學部經濟學科教授。宋先生於一九九六年三月取得立命館大學學院經濟學博士學位、於一九九一年三月取得京都大學大學院經濟學碩士學位及於一九八六年七月取得中國人民大學計畫統計系經濟學學士學位。彼自一九九六年起一直在日本明治學院大學工作，同時擔任日本華人教授會議之幹事會副代表及日本TORAY經營研究所之客席研究員。宋先生曾於美國University of Illinois擔任東亞與太平洋地域經濟研究中心之訪問學者。彼亦曾於中國國家統計局人事教育司擔任公務員職位。彼於經濟分析領域擁有豐富經驗。

董事及高級管理層

謝明先生

生於一九五五年十月，於二零一七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。謝先生為中國酒業協會固態白酒原酒委員會理事長、四川發展純糧原酒股權投資基金及四川宇晟酒業投資管理有限公司名譽董事長以及四川省人大代表。謝先生曾擔任瀘州老窖股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000568)、瀘州老窖集團有限責任公司及瀘州老窖國際發展(香港)有限公司之董事長。此前，彼曾於瀘州市政府擔任書記職務。謝先生持有四川大學工商管理碩士學位，並取得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

本集團之高級管理層團隊包括：

岳臣先生

生於一九六三年九月，為中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)之主席兼董事。岳先生於一九八五年取得北京工業大學對外經濟專業本科文憑，並獲得中國國際商務師之專業技術資格。岳先生於國際貿易及企業管理方面擁有逾30年經驗。彼自二零一八年一月起出任本公司之董事總經理。

田躍先生

生於一九六三年十月，為本公司附屬公司中國物流倉儲(控股)有限公司之主席兼董事。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化學士學位。田先生於企業管理、商業物業經營及物業租務管理方面擁有豐富經驗。彼自二零二一年三月起出任本公司之董事總經理。

姜偉先生

生於一九六三年六月，為本公司附屬公司衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)之主席兼董事。姜先生畢業於哈爾濱鐵道職業技術學院，主修鐵道工程。姜先生從事鐵路項目建設及汽車貿易多年，於工程及貿易方面擁有豐富經驗。彼自二零一五年九月起出任本公司之執行副總裁。

熊曉森先生

生於一九六三年三月，為本公司之執行副總裁。熊先生於一九八六年七月取得大連國際海事大學輪機管理專業本科文憑，並獲得工程師執業資格證書。熊先生於企業管理方面擁有逾30年經驗。熊先生自二零一八年一月起出任本公司之執行副總裁。

董事及高級管理層

熊平芳先生

生於一九六八年十一月，為中國物流之董事。熊先生於一九九一年七月取得江西財經大學貿易經濟專業本科文憑，一九九八年在中國人民大學學習證券金融，並獲得中國註冊會計師之專業技術資格。熊先生於企業財務管理、證券金融領域及企業管理方面擁有逾25年經驗。彼自二零一九年十二月起出任本公司之執行副總裁。

任林先生

生於一九八一年九月，為衢州通成之總經理以及中國冷鏈產業投資(集團)有限公司(「中國冷鏈產業」，本公司的附屬公司)之總經理及董事。任先生畢業於中國人民解放軍裝甲兵工程學院，取得電腦科學與技術本科文憑及學士學位。任先生於企業管理方面擁有豐富經驗，彼於二零一二年至二零一八年間先後擔任北京陸港國際物流有限公司之副總經理、中國物流之執行董事兼副總裁、北京北建通成國際物流有限公司之董事兼副總裁、天津萬士隆國際物流有限公司之董事長兼總經理及天域萬隆物流(天津)有限公司之主席兼總經理。任先生自二零二零年六月起出任本公司之執行副總裁。

宋國鑫先生

生於一九六八年六月，為中國冷鏈產業之主席兼董事。宋先生於西安交通大學取得金屬材料及熱處理本科文憑和工學學士學位，並於中國人民大學取得環境經濟研究生文憑和經濟學第二學士學位。宋先生擁有豐富的企業管理經驗，目前擔任天津中漁置業有限公司董事、天津港北建通成國際物流有限公司董事。彼自二零二一年三月起出任本公司之執行副總裁。

林文婷女士

生於一九七二年一月，為本公司內部監事會之主席。林女士於一九九六年取得中國人民大學投資經濟專業本科文憑，並獲得註冊造價師之執業資格。林女士於房地產項目開發項目造價及成本管理方面擁有逾24年經驗。林女士自二零一五年九月起出任本公司之高級副總裁。

鄭錦濠先生

生於一九八六年十一月，為本公司之財務總監。鄭先生畢業於香港理工大學，取得工商管理(榮譽)學士學位，主修會計及輔修金融服務。彼為香港會計師公會會員。鄭先生於審核及會計方面擁有逾10年經驗，彼於二零一七年八月加入本集團。

魏建剛先生

生於一九六三年十月，為本公司之高級副總裁。魏先生於一九八五年取得北京工業大學對外經濟專業本科文憑，並獲得高級國際商務師之專業技術資格。魏先生擁有豐富的企業管理經驗，從事戰略管理及投融資管理相關工作達33年。彼於二零二零年六月起出任本公司之高級副總裁。

董事會報告

董事會謹此提呈報告，以及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於財務報表附註1。本集團主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫及貿易業務、專門批發市場、工業物業、商業物業及一級土地開發。本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於第68頁至163頁之財務報表內。董事會不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

本集團年內業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於本年報第5頁之主席報告內。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註46。以財務關鍵表現指標對本集團年內表現進行之分析載於第6頁至25頁之管理層討論及分析內。另外，有關本集團之環境政策、與其主要持份者之關係、主要風險及不明朗因素以及遵守對本集團有重大影響之相關法律及法規之討論，載於本年報第31頁至49頁之董事會報告內。

環境政策

本集團相信可持續發展乃本集團業務之重要一環。本集團旨在為各持份者締造長遠價值，並以克盡社會責任之方針經營業務，為社會貢獻出一分力。本集團致力支持環境可持續性，恪守中國中央及省政府之環保法律及法規，包括有關空氣污染及廢物廢水排放之法規。本公司亦致力推動節約能源，積極應對氣候變化，並採取多項措施促進能源高效應用，當中包括對所用消耗品持續實施內部回收措施以及落實多項省電節能政策，以減少經營業務對環境之影響，從而達至可持續發展之目標。

有關本公司於環保、法律合規及促進本集團業務可持續增長和發展之其他方面所完成之工作及投入之努力之進一步資料，請參閱另行刊發之環境、社會及管治報告。

遵守相關法律及法規

年內，就本集團所悉，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運產生重大影響之適用法律及法規。

董事會報告

與持份者之關係

本集團認同其僱員、客戶、供應商及業務夥伴乃本集團可持續發展之關鍵。本集團致力與其僱員建立密切及關顧之關係，提供具競爭力之薪酬待遇以吸引及激勵僱員，並定期檢討薪酬待遇以作出必要之調整，務求符合市場標準。本集團透過採購評估或招標程序甄選主要供應商或承包商，並定期檢討採購及招標程序，確保程序之運作公開、公平。本集團矢志提供優質服務，以滿足客戶需要及要求，並透過持續溝通交流，鞏固與其業務夥伴之合作關係。

主要風險及不明朗因素

本集團從事物流倉庫、專門批發市場、冷鏈物流倉庫及貿易業務、工業物業及商業物業業務，本集團主要將其物業出租予物流公司、具有大量存儲需要之公司及外國製造商等客戶。

本集團之業務及前景因而受到國內消費、跨境貿易及製造活動水平之影響。商業物業之營運亦對整體經濟發展及國內消費較為敏感。中國近年來迅速增長，帶動了對倉庫設施與商業及工業物業之強勁需求。全球經濟放緩造成之任何不利經濟發展(尤其於中國)可能導致國內消費全面衰退及國際貿易下降，對客戶之業務可造成重大影響，並影響對倉庫設施之需求。

本集團不能保證中國倉庫設施與商業及工業物業之需求將繼續增長。如需求不繼續增長或增速慢於預期，則本集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本集團透過投資柬埔寨一個一級土地開發項目，建立首個海外據點。海外業務或會受到國際經濟及政治狀況以及其經營所在司法管轄區之區域狀況變化及不穩所影響。該等地區之政治及經濟狀況常不穩定，當中以柬埔寨之政治及經濟狀況尤其經常動盪不穩。因其海外業務之緣故，本集團須面對與在境外國家及地區擴張及經營業務相關之風險。

本集團面臨外匯及換算風險，人民幣之波動或會對本集團之營運及財務業績造成不利影響。人民幣之價值受中國政府之政策變動影響，在很大程度上亦取決於國內及國外之經濟及政治發展，以及本地市場之供求情況。本集團大部分業務位於中國，其大部分營運現金流為人民幣。因此，人民幣兌美元若出現任何貶值均會增加本集團履行其付款責任之成本，可能對本集團之財務狀況造成不利影響。

董事會報告

主要風險及不明朗因素(續)

為籌集資金應付項目成本，本集團負上債券以及銀行及其他借款之重大債務責任。於二零二零年十二月三十一日，本集團之債券以及銀行及其他借款總額約為港幣103.8億元，資產負債比率(總債務與權益比率)則為183%。所有現有借款(債券及從北控城市開發取得的貸款除外)均未償還，並須按浮動利率計息(有關利率將因應市場利率變動而調整)。按照本集團之政策，本集團不會對沖利率變動。當利率顯著增加，可能會對本集團之盈利造成重大不利影響。本集團之利率風險主要與銀行現金及長期銀行貸款有關。當利率於結算日出現變動，將會對利息成本及收入之金額造成影響。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額之概要載於第168頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報及經審核財務報表，並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第164至167頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司主要附屬公司、合營企業及聯營公司於二零二零年十二月三十一日之詳情分別載於財務報表附註1、18及19。

股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情載於財務報表附註37及38。

已發行之債權證

於二零二零年十二月三十一日，由本公司擔保及由本公司全資附屬公司發行之債券之未償還本金額為750,000,000美元，到期日為二零二三年二月，固定年利率為5.95厘。

發行債券之理由為用作本集團一般企業用途。債券之詳情載於財務報表附註31。

董事會報告

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之規定，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

部分購回及取消於二零二零年到期的250,000,000美元9.0%擔保債券

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

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

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註47及39以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備(包括繳入盈餘、金融資產重估儲備及保留溢利)。

於二零二零年十二月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，本公司為數港幣423,880,000元之繳入盈餘賬可供分派予本公司股東。然而，倘發生以下情況，則本公司不得宣派或派發股息，或自該儲備中作出分派：

- (a) 本公司現時或在分派後將無法償還其到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值在分派後將會少於其負債及其已發行股本以及股份溢價賬之總和。

此外，於二零二零年十二月三十一日，本公司為數港幣約1,762,147,000元之股份溢價賬可以繳足紅股形式作出分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團向五大客戶所作出之銷售額佔本集團年內收入約28.41%，當中所包括來自最大客戶之收入約為9.31%。本集團向五大供應商(包括建築承建商)所作之採購佔本集團年內總採購額約81.01%，當中所包括來自最大供應商之採購約為75.73%。

年內，概無本公司董事、彼等之任何聯繫人或就董事所深知任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東擁有本集團五大客戶及供應商之任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

錢旭先生(主席)
蕭健偉先生(首席執行官)
趙建鎖先生
張旭東先生(總裁)(於二零二零年八月十七日獲委任)
董麒麟先生
李長鋒先生
鄭靜富先生(首席財務官)
遇魯寧先生
吳健南先生
李書平先生(於二零二零年一月六日辭任)

獨立非執行董事：

葛根祥先生
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

根據本公司之公司細則第111(A)條，趙建鎖先生、張旭東先生、鄭靜富先生、遇魯寧先生、葛根祥先生及宋立水先生將輪席告退，惟彼等符合資格，並願意於應屆股東週年大會上接受重選。

本公司已收到所有獨立非執行董事之獨立性年度確認書，而於本報告日期，彼等全部仍被視為獨立人士。

董事會報告

董事會變動及董事資料變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條須予披露之資料載列如下：

張旭東先生獲委任為本公司之執行董事、總裁兼投資及風險管理委員會成員，自二零二零年八月十七日起生效。

蕭健偉先生獲委任為本公司投資及風險管理委員會主席，自二零二零年八月十七日起生效。

錢旭先生辭任本公司投資及風險管理委員會主席，自二零二零年八月十七日起生效。

李書平先生辭任本公司之執行董事，並調任為本公司之顧問，自二零二零年一月六日起生效。

陳思進先生辭任盈科大衍地產發展有限公司(香港聯交所股份代號：432)之執行董事，自二零二零年二月十一日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第26頁至30頁。

董事之服務合約

全體董事(包括執行董事及獨立非執行董事)已與本公司訂立委任書，為期三年，惟彼等須按照公司細則輪席告退及接受重選。有意於應屆股東週年大會上接受重選之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)予以終止之服務合約。

董事會報告

董事薪酬

董事袍金須經由股東於股東大會上批准，而董事其他酬金由本公司董事會根據個別董事之職務、責任及表現、本集團業績以及薪酬委員會之建議而釐訂。本公司董事薪酬之進一步詳情載於本年報第115頁至117頁。

有關本公司薪酬委員會之進一步詳情載於本年報企業管治報告第56頁。

酬金政策

本集團各董事及僱員之酬金按彼等之長處、資歷、工作能力及行業經驗、本集團之盈利能力、其他本地及國際公司之薪酬基準，以及目前市況而制定。董事及僱員亦參與按本集團及其個別表現釐定之獎金安排。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格人士之獎勵。該計劃詳情載於財務報表附註38。

董事之交易、安排及合約利益

除下文「關聯方交易」及「關連交易及持續關連交易」兩節所披露之交易外，本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無進行或訂立任何本公司董事或與該董事有關之實體直接或間接擁有重大利益且於年內或年末持續有效之其他重大交易、安排或合約。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本集團全部業務或其中任何重大部分之管理及行政合約。

董事於競爭業務之權益

於年內及截至本報告日期，董事錢旭先生及趙建鎖先生亦為北京北控城市發展集團有限公司（「北控城市發展」，其從事物業投資及發展業務）之董事，並被視為於直接或間接與本集團業務競爭或可能造成競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五名獨立非執行董事，故本集團之業務營運乃獨立於上述公司之業務，且按公平原則進行。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司所存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事名稱	普通股數目				總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2)
	個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益		
遇魯寧先生	9,690,000	0	0	0	9,690,000	0.139%
吳健南先生	98,445,200	9,729,000	42,491,800	0	150,666,000	2.162%

(附註1)

附註：

- 於二零二零年十二月三十一日，42,491,800股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「股份」)由Jade Investment Limited持有，而Jade Investment Limited乃由吳健南先生及吳健南先生之配偶實益擁有。
- 有關百分比指有關股分數目所佔本公司於二零二零年十二月三十一日已發行股份總數6,969,331,680股股份之比例。

於本公司相關股份之好倉：

董事及最高行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中已登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則或證券及期貨條例已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

於二零二零年三月十八日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），除非另行被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人之利益與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

現時根據計劃獲准授出之未獲行使購股權之最高數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司於授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）獲行使時已發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得出讓或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。本公司營辦計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。計劃之進一步詳情於財務報表附註38披露。

董事會報告

購股權計劃(續)

下表披露本公司尚未行使之購股權於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動：

參與者 姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零二零年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	於二零二零年 十二月 三十一日 年內註銷			
董事：							
錢旭先生	6,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	6,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	10,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零 二五年四月七日	0.720
	40,000,000	-	-	-	40,000,000		
趙建鎖先生	1,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	3,200,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	4,700,000	-	-	-	4,700,000		
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	6,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	3,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	28,000,000	-	-	-	28,000,000		
張旭東先生	1,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	700,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	6,000,000	-	-	-	6,000,000		

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零二零年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	於二零二零年 十二月 三十一日 年內註銷			
董麒麟先生	3,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	19,300,000	-	-	-	19,300,000		
李長鋒先生	2,500,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	3,300,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	2,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	18,800,000	-	-	-	18,800,000		
鄭靜富先生	1,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	3,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	2,500,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至二零二五 年四月七日	0.720
	11,500,000	-	-	-	11,500,000		
馮魯寧先生	5,000,000	-	-	-	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	-	-	-	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	4,000,000	-	-	-	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	-	-	-	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	-	-	-	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	22,000,000	-	-	-	22,000,000		

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目				於二零二零年 十二月 三十一日	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣 (附註1)
	於二零二零年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	年內註銷				
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465
	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	8,337,700	-	-	-	8,337,700			
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	-	6,500,000			
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	6,500,000	-	-	-	6,500,000			
宋立水先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
李書平先生*	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465
	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	4,000,000	-	-	-	4,000,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 每股港幣 (附註1)	
	於二零二零年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	於二零二零年 十二月 三十一日 年內註銷				
其他僱員及 顧問合共：	73,500,000	-	-	-	73,500,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	179,775,400	-	-	-	179,775,400	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十日	0.410
	110,800,000	-	-	-	110,800,000	二零一三年五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.574
	140,950,000	-	-	-	140,950,000	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.940
	23,300,000	-	-	-	23,300,000	二零一四年八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零一四年八月二十七日	0.750
	54,000,000	-	-	-	54,000,000	二零一五年四月八日	二零一五年四月八日至 二零一五年四月七日	0.720
	582,325,400	-	-	-	582,325,400			
758,963,100	-	-	-	758,963,100				

附註：

* 李書平先生於二零二零年一月六日辭任執行董事後調任為本公司顧問。

- 購股權概無歸屬期，行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。
- 除上文所披露者外，於年內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內並無購股權根據計劃授出、獲行使、失效或被註銷。

基於就輸入模型之預計日後表現所作多項假設之主觀性質及所涉不明朗因素，以及模型本身之若干內在限制，使用二項式模型計算之購股權價值受若干基本限制。購股權價值因應若干主觀假設不同變數而改變。所用變數如有任何變動，可能會對購股權公平值之估計造成重大影響。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除於「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，就董事或最高行政人員所知，下列各方(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、 身份及權益性質		所持相關股份數目、 身份及權益性質		總計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	—	—	—	1,557,792,500	22.35%
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,526,882,407	1,557,792,500	—	—	4,084,674,907	58.61%
北京北控城市發展集團有限公司	(c)	—	4,084,674,907	—	—	4,084,674,907	58.61%
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	—	—	—	87,451,458	1.25%
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	—	—	574,617,653	8.24%
北京控股集團有限公司	(f)	—	4,659,292,560	—	—	4,659,292,560	66.85%

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)(i)持有2,526,882,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北京置業香港為北控城市發展之全資附屬公司。北控城市發展被視為於北京置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination Holdings Limited(「Illumination」)持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」)(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之87,451,458股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。
- (f) 北控城市發展及京泰實業為北控集團之全資附屬公司。北控集團被視為於北控城市發展及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份中已登記須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

關聯方交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關聯方」之人士進行若干活動。有關活動主要與本集團日常業務過程中之活動有關，並按一般商業條款公平磋商。財務報表附註43所載若干交易為關連交易(定義見上市規則)，獲豁免遵守但已遵守上市規則第十四A章之規定。年內上市規則第14A.71條規定之披露事項於下文「關連交易」一段提供。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

年內，本公司及本集團有以下關連交易及持續關連交易，當中若干詳情已遵照上市規則第十四A章之規定披露。

關連交易

貸款合同

於二零二零年八月二十六日，江蘇蘇南智城科技發展有限公司(「江蘇蘇南智城」)(中國工業地產(控股)有限公司(由本公司擁有約72.48%權益之公司)之全資附屬公司)與(i)北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」)、(ii)中國工商銀行股份有限公司常州小營前支行；及(iii)交通銀行股份有限公司常州分行(統稱「貸方」)訂立貸款合同(定義見相關公佈)，據此，貸款同意提供總金額最多為人民幣1,300,000,000元的貸款(「該等貸款」)。根據貸款合同，於首次提取日期或之前，江蘇蘇南智城亦會訂立抵押合同(定義見相關公佈)而本公司將訂立保證合同(定義見相關公佈)，受益人為貸方，以作為該等貸款之擔保。由於本公司之最終控股股東北控集團擁有北控集團財務股權不少於30%，故北控集團財務為北控集團之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。有關該等貸款之詳情，請參閱本公司及聯交所網站。

於本年報日期，上述交易已完成。

持續關連交易

本集團於年內進行以下持續關連交易(不包括根據上市規則第14A.33條獲豁免之持續關連交易)：

存款服務總協議之補充協議

於二零一五年六月二十九日，本公司與北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」)訂立存款服務總協議(「存款服務總協議」)，據此，本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。因此，存款服務總協議預期不僅可為本集團提供新融資途徑，亦將透過較高利息收入及較低融資成本改善其资金使用效率。由於北控集團財務不被視為面臨重大資本風險，本集團預期亦可更有效地保管其資金。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限均為港幣250,000,000元。

於二零一七年四月二十八日，本公司與北控集團財務訂立存款服務總協議之補充協議，以將截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限修訂為港幣650,000,000元。

於二零一九年十月二十九日，本公司與北控集團財務訂立存款服務總協議之第二份補充協議(「第二份補充協議」)，以將截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限修訂為港幣400,000,000元(「經修訂年度上限」)。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

存款服務總協議之補充協議(續)

本集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放存款應計利息之利率將不低於下列各項：

- i. 中國人民銀行於同期就同類存款所定之最低利率；
- ii. 香港及中國商業銀行於同期就同類存款向本集團提供之利率；及
- iii. 北控集團財務就同類存款向北京北控集團有限公司其他成員公司提供之利率。

根據上市規則，由於北控集團及北京控股有限公司(「北京控股」)各自均為本公司之主要股東，因此北控集團及北京控股亦各自為本公司之關聯人士。由於北控集團及北京控股各自實益擁有北控集團財務不少於30%之股權，故北控集團財務為北京北控集團及北京控股各自之聯繫人。因此，根據上市規則第十四A章，訂立第二份補充協議構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。上述持續關連交易乃於經修訂年度上限內進行，詳情見本公司及聯交所網站。

本公司董事確認本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

本公司獨立非執行董事已審核有關持續關連交易，並確認有關持續關連交易乃：(i)於本集團一般及日常業務過程中進行；(ii)以正常商業條款或不遜於本集團向獨立第三方提出或從其獲得之條款訂立；及(iii)符合規管該等交易之相關協議，條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘，以按照香港會計師公會發出之香港核證委聘準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對以此等持續關連交易之調查所得及結論。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

獲准許彌償條文

公司細則規定，董事在其各自之任期或信託內執行其職務或預期之職務時因所作出、同意或遺漏之行動而可能招致或承受之一切訴訟、成本、費用、損失、賠償及開支，均可自本公司之資產及溢獲得彌償。該為董事利益而設之獲准許彌償條文現正生效，並於年內一直生效。

董事會報告

捐款

本集團於年內作出約人民幣60,000元(約港幣67,000元)之慈善捐款。

股票掛鈎協議

於二零二零年十二月三十一日，除上文所披露之購股權計劃外，本公司並無訂立將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之任何協議之股票掛鈎協議。

控股股東之特定履約責任

於本報告日期，根據上市規則第13.18及13.21條，載有要求控股股東履行特定責任之契諾之協議(「該(等)協議」)構成披露責任，詳情如下：

該(等)協議日期	該(等)協議性質	總額	最後到期日	特定履約責任
二零一八年六月七日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣200,000,000元	-	附註1
二零一九年二月二十一日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣350,000,000元	-	附註1
二零一九年六月十三日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣182,000,000元及 6,500,000美元	二零二二年六月	附註1
二零一九年九月二十三日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣180,000,000元	-	附註1
二零二零年二月二十四日	發行債券之認購協議	600,000,000美元	二零二三年二月	附註1
二零二零年三月十七日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	100,000,000美元	二零二三年三月	附註1
二零二零年八月七日	發行債券之認購協議	150,000,000美元	二零二三年二月	附註1
二零二零年十月十四日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	29,200,000美元及 人民幣78,750,000元	二零二二年十月	附註1

附註：

1. 本公司向銀行承諾，借方(為本公司之附屬公司)將促使北控集團繼續直接或間接實益擁有本公司全部已發行股本中最少40%。倘借方未能履行或遵守此承諾，則銀行有權向本公司發出書面通知要求於銀行指定之時限內補救。倘本公司並無補救有關缺失並使銀行滿意，則銀行有權(a)宣佈該(等)協議項下之貸款、應計利息及所有其他應付款項即時到期應付；及(b)宣佈貸款融資終止，銀行根據貸款融資作出任何墊款之責任隨後亦即時終止。

董事會報告

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，於本年報日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

報告期後事項

概無任何報告期後發生之重大事項。

企業管治

本公司致力維持優良之企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權利及提升股東價值。本公司董事會認為，於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度及直至本年報刊發日期止，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文，惟企業管治報告所披露者除外。

遵守董事進行股份交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，本公司將於會上提呈決議案以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

批准財務報表

董事會於二零二一年三月三十一日批准本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。

代表董事會
主席
錢旭

香港
二零二一年三月三十一日

企業管治報告

本公司竭力維持優良之企業管治，以確保本公司有更佳透明度，保障股東及持份者權益，以及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文，惟下文所披露之若干偏離事項除外。

董事會

董事會組成

於年內及直至本年報日期，董事會現由十四名董事組成：包括九名執行董事，分別為錢旭先生、蕭健偉先生、趙建鎖先生、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，以及五名獨立非執行董事，分別為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。

職責及職能

董事會之主要職能為制定公司策略及業務發展，以及確保高水平之企業管治。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購、重大合約、須予披露及／或關連交易、董事委任或重新委任、重要政策，並監控財務表現，以達致其策略性目標。本公司首席執行官、首席財務官及管理層獲授權負責本公司之日常營運。董事會成員之間於財務、業務或家族方面概無關係，亦無其他重大／相關關係。本公司持續更新董事有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，確保彼等遵守良好企業管治常規及提高彼等對該等常規之意識。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司已透過舉行座談會及向董事提供培訓資料，為董事安排培訓，並在適當情況下向董事發出指引及備忘，確保董事了解最佳之企業管治常規。

企業管治報告

董事會(續)

職責及職能(續)

根據本公司保存之紀錄，現任董事已於截至二零二零年十二月三十一日止年度接受下列有關上市公司董事職責、職能及職務之培訓，以遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則有關持續專業發展之規定。

董事	讀物	參與座談會/ 簡報會
執行董事		
錢旭先生	✓	
蕭健偉先生	✓	✓
趙建鎖先生	✓	
張旭東先生	✓	✓
董麒麟先生	✓	
李長鋒先生	✓	
鄭靜富先生	✓	✓
遇魯寧先生	✓	
吳健南先生	✓	✓
獨立非執行董事		
葛根祥先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	✓
陳進思先生	✓	✓
宋立水先生	✓	
謝明先生	✓	

企業管治報告

董事會(續)

會議

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之董事會會議、各委員會會議及股東大會之出席紀錄如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
已舉行會議次數	2	2	2	2	2
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
錢旭先生	2/2	不適用	不適用	1/2	0/2
蕭健偉先生	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2
趙建鎖先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/2
張旭東先生	1/1	不適用	不適用	不適用	0/1
董麒麟先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/2
李長鋒先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/2
鄭靜富先生	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2
遇魯寧先生	1/2	不適用	1/2	1/2	0/2
吳健南先生	1/2	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事					
葛根祥先生	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
朱武祥先生	2/2	2/2	不適用	不適用	0/2
陳進思先生	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
宋立水先生	2/2	2/2	2/2	2/2	0/2
謝明先生	2/2	2/2	2/2	2/2	0/2

企業管治報告

董事會成員多元化政策

為提升本公司之表現質素，董事會於二零一三年八月三十日批准採納董事會成員多元化政策。董事會相信，董事會成員多元化可透過考慮多項因素達致，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專業知識、知識、服務年期及其他專長。所有董事會任命均參照本公司之業務模型及不時之特別需要而作出，考慮人選時均會按照客觀營業狀況仔細考量董事會成員多元化之裨益。提名委員會將主要負責物色合適勝任之董事會成員人選，並按客觀條件考慮有關人選。作為董事會年度表現檢討一部分，提名委員會作出考慮時會兼顧多元化因素，平衡本公司業務目標所需之技能及經驗。為達致董事會成員多元化，提名委員會將不時討論及制定可計量目標，並向董事會提呈上述各項以供採納及執行。一般而言，提名委員會將從多元化角度(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專業知識、知識及服務年期)甄別人選。然而，最終決定將以各人選之長處及未來為董事會作出之貢獻為依歸。董事會可能不時更新一個或以上多元化角度，並實行提升措施。提名委員會將不時檢討政策，包括評核政策之成效。提名委員會亦將討論可能需要作出之修訂，並就有關修訂向董事會作出建議，供其審批。

董事及高級職員之責任保險及彌償保證

本公司已為其董事及高級職員安排適當之責任保險，以在可能針對董事及高級職員提出法律訴訟之情況下得到保障。年內並無任何針對本公司董事及高級職員提出之申索。

主席及首席執行官

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司之主席及首席執行官職務分別由錢旭先生及蕭健偉先生擔任。主席與首席執行官之職務須予分開，確保主席領導董事會及首席執行官管理本公司業務之職責得以清楚區分。為確保彼等各自之獨立性，彼等之職責已作清晰界定。董事會主席與首席執行官之間於財務、業務或家族方面概無關係，亦無其他重大／相關關係。

獨立非執行董事

董事會認為獨立非執行董事可為本公司之業務策略、業績及管理提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

所有獨立非執行董事已與本公司訂立委任函件，任期為三年，惟須按照本公司之公司細則(「公司細則」)輪席退任及接受重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出確認其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之證券交易

本公司已採納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，全體董事於回顧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。

企業管治報告

遵守企業管治守則

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

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

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之了解。年內，獨立非執行董事因需處理其他公務而未能全體出席本公司之股東大會，因而偏離守則條文A.6.7。

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視適用情況而定)之主席出席。然而，董事會主席因需處理其他公務而未能出席於二零二零年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。主席已委派本公司執行董事蕭健偉先生代其主持會議，而審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席均有出席二零二零年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

董事委員會

為加強職能及企業管治常規，董事會已成立多個董事委員會，包括審核委員會、投資及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有委員會根據各自之書面職權範圍履行其特定職責及職務。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會之成員為葛根祥先生(主席)、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。審核委員會主席為葛根祥先生，彼為英國特許銀行學會之附屬會員，於財資、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。委員會全體成員均擁有相關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。董事會自二零一九年一月一日起採納一套經修訂審核委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。審核委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行職責。

審核委員會主要負責審議本公司與核數師事務所之一切關係(包括提供非審核服務)、監察本公司財務報表之完整性及審核時出現之議題，以及檢討本集團之內部監控及風險管理。此外，審核委員會獲授權負責企業管治職能，包括：

1. 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露之情況。

審核委員會每年與本集團之獨立核數師開會，以討論年度審核計劃。委員會成員及獨立核數師(如需要)將出席審核委員會會議。獨立核數師向審核委員會簡報引入新香港會計準則及其審核方法之影響。審核委員會隨後向董事會匯報其建議，以供其作進一步審閱及批准。審核委員會亦獲委託就獨立核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之有效性作出監察及評估。所有獨立核數師合夥人須定期輪席退任，而在有需要之情況下，非審核服務與審核服務之年度費用比率須受審核委員會密切審查。

總括於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行之工作，審核委員會已審閱並與外部核數師討論本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績、審議及批准核數師之審核工作以及審閱本公司業務和財務表現以及內部監控系統及風險管理，並就企業管治制定政策。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

審核委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

投資及風險管理委員會

投資及風險管理委員會於二零一一年五月四日成立，主要負責：(i)評估及向董事會推薦由高級管理層提出之所有可能投資建議；(ii)分析全球經濟環境之潛在不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；及(iii)評估本集團之經營風險並向董事會推薦解決方案。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資及風險管理委員會之成員為蕭健偉先生(主席)、張旭東先生、董麒麟先生、李長鋒先生及鄭靜富先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員均為本公司之執行董事。

總括於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行之工作，投資及風險管理委員會已審閱及評估高級管理層所提出之所有收購、投資及出售事宜為本公司帶來之裨益以及相關潛在風險。投資及風險管理委員會於年內舉行了四次會議。投資及風險管理委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之成員為葛根祥先生(主席)、遇魯寧先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。董事會自二零一二年三月三十日起採納一套經修訂薪酬委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。薪酬委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行職責。薪酬委員會採納擔任董事會顧問之方式作為其運作模型，並就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出推薦建議，而董事會保留批准執行董事及高級管理層薪酬之最終權力。其主要職責為協助董事會監察本公司董事及本集團高級職員薪酬之政策及架構。本公司之政策為提供具競爭力及足以挽留該等個別人士之薪酬待遇，且概無董事參與釐定本身之薪酬。

總括於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行之工作，薪酬委員會已檢討薪酬政策，並在經考慮可比較公司支付之薪金，以及董事及高級管理層所付出時間及所承擔之職責等因素，監督執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生(主席)、葛根祥先生、錢旭先生、遇魯寧先生、宋立水先生及謝明先生。董事會自二零一三年八月三十日起採納一套提名委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。提名委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行職責。提名委員會之主要職責包括檢討董事會之架構、規模及成員組合(包括各董事之技能、知識及經驗等)是否足以滿足公司之發展策略需要(每年最少一次)，並就任何建議變動向董事會提出建議；物色具合適資格之個別人士出任董事會成員，並挑選獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；評估獨立非執行董事之獨立性；以及就委任或重新委任董事及董事(尤其是董事會主席及首席執行官以及高級管理層)繼任計劃向董事會提出建議。

總括於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行之工作，提名委員會已參照若干標準檢討及評估董事會之成員組合，該等標準包括上市規則或任何其他相關法律所規定有關董事特徵及技能之資歷、專業道德及誠信、適當專業知識及行業經驗，以及是否有能力投放足夠時間處理董事會及其所屬委員會事務和參與所有董事會會議及股東會議；檢討及推薦重新委任退任董事；及評估獨立非執行董事之獨立性；評估及推薦委任張旭東先生為執行董事；以及檢討及推薦張旭東先生之委任函。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會(續)

提名委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

本公司已於二零一九年二月十五日採納一套提名政策(「提名政策」)，旨在識別及評核候選人，供提名委任為董事會成員或供股東推選為董事。本公司提名委員會(「提名委員會」)於評核及甄選董事職位之候選人時將考慮(其中包括)以下標準：

- 信譽；
- 成就及經驗；
- 承諾可投入之時間及相關利益；
- 本公司之董事會成員多元化政策，其確保董事會於各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年期；及
- 就獨立非執行董事而言，候選人之獨立性(須符合任何適用法例、規則及規例所載之獨立性要求)。

每項建議新任命、推選或重選董事須由提名委員會根據提名政策所載之標準及資格進行評估及／或審議。提名委員會將向董事會及／或股東提供建議，供其考慮及作出決定。

董事會將不時檢討提名政策，並監察其實行情況，以確保其持續有效，符合監管規定及良好企業管治常規。

內部監控及風險管理

董事會整體負責評估及釐定其在實現本集團之戰略目標時應承擔的風險之性質及程度，並建立及維持適當有效之風險管理及內部監控系統，以保護本集團之資產及股東權益。本集團內部審核部負責對風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討，在監督本集團之風險管理及內部監控時發揮重要作用，並直接向審核委員會報告。其可全面檢討本集團活動、風險管理及內部監控之各個方面。所有類型之內部審核報告分發予審核委員會及主要管理人員，其將跟進就內部審核部之發現及推薦完善風險管理及內部監控而採取之任何行動及措施。

本集團之風險管理及內部監控系統包括設立一個權限有限之管理機構，並旨在幫助本集團實現其業務目標，保護其資產免受未經授權之使用或處置，確保保存適當之會計記錄，以提供可靠之財務資料，並確保遵守相關法律法規。該系統之設計目的是提供合理但非絕對之保證，避免重大失實陳述或損失，管理而非消除本集團營運系統中及實現本集團業務目標時之所有失敗風險。

企業管治報告

內部監控及風險管理(續)

於回顧年度內，內部審核部對本集團風險管理及內部監控系統之財務、營運、合規控制及風險管理職能之有效性及充分性進行了檢討，注重建設成本、預算控制、人力資源管理及會計報告。經過檢討，董事會連同審核委員會認為，概無任何將會對本集團之財務狀況或營運造成不利影響之重大內部監控或風險管理事宜，但內部審核部已發現若干領域需要改進。本集團管理層已根據內部審核報告採取多種改進措施。經內部審核部跟進檢查，所有內部監控問題已糾正。本集團亦明白，風險管理及內部監控系統不單是關於政策及手冊，亦關於人員及本集團每個層面人員採取之行動。為支持所有僱員，本集團提供定期培訓，以加強僱員之風險意識及管理風險之能力。董事會連同審核委員會經檢討後認為，會計、內部審核及財務報告職能具有適當充分之資格及經驗、資源，且年內已提供充足之培訓計劃。

此外，北控集團亦已委聘外部顧問審閱本集團選定實體若干管理職能的內部控制。評估報告顯示，概無識別出任何重大控制弱點，惟本公司已採納若干改善措施。

股息政策

本公司於二零一九年二月十五日採納一項股息政策，旨在為股東提供穩定且可持續之回報。

是否建議派付股息由董事會全權酌情決定，而宣派末期股息則須經股東批准。本公司亦須在百慕達法律、本公司之公司細則及任何適用法律、規則及法規項下任何限制之規限下派付股息。

董事會在全權酌情決定是否宣派及派付股息時將考慮(其中包括)本集團之整體財務狀況、本集團之實際及未來營運及流動資金狀況、本集團之預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團之債務與權益比率及債務水平、本集團之貸款人可能施加之任何派息限制、本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可供分派儲備、股東及投資者之預期及行業慣例、整體市況以及董事會認為適當之任何其他因素。

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本集團符合證券及期貨條例及上市規則之規定，在合理實際可行情況下儘快對外披露內幕消息，惟倘消息屬證券及期貨條例所訂明之任何安全港範圍內則作別論。於對外全面披露消息前，本集團會確保消息一直嚴格保密。本集團倘相信無法保持必要之保密程度或保密性可能已遭違反，則會即時對外披露有關消息。本集團致力以清晰且平衡之方式呈列資料(即須平等披露正面及負面事實)，確保公佈或通函所載之資料在重大事實方面並非虛假或具誤導成份，亦不會因遺漏重大事實而變成虛假或具誤導成份。

企業管治報告

核數師酬金

於回顧年度，外部核數師就年度核數服務收取之酬金約為港幣4,400,000元；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為港幣700,000元，涉及本集團中期報告、稅務諮詢及合規服務以及財務及稅務盡職審查之協定程序委聘項目。審核委員會總結其滿意對審核及非審核服務之費用、過程及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

公司秘書

鄭靜富先生為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。鄭先生之履歷詳情按照上市規則第3.29條載於「董事及高級管理層」一節。鄭先生於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

董事之責任聲明

董事負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況以及年內之業績及現金流量。在編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及估計；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責妥善保存會計紀錄，有關紀錄於任何時候均合理準確地披露本公司之財務狀況。

本公司外部核數師安永會計師事務所之責任載於本年報第62頁至67頁之「獨立核數師報告」內。

股東權利

股東召開股東特別大會

董事會須按於發出書面要求當日持有本公司已繳足股本(附有於股東特別大會上投票之權利)合共不少於十分之一之本公司股東之要求(「該要求」)，即時正式安排召開股東特別大會。該要求(可能包括多份格式相同的文件，並各由一名或多名提出要求者簽署)須列明召開股東特別大會之目的，並送交本公司之香港總辦事處及主要營業地點。

倘董事會未能於發出該要求當日起計二十一日內正式安排召開股東特別大會，則提出要求者本身或彼等當中佔有全體總投票權一半以上之任何人士均可自行按盡可能與董事會召開股東特別大會相同之方式召開股東特別大會，惟召開之任何會議不得於上述發出該要求日期起計三個月後舉行。

提出要求者因董事會未能召開該股東特別大會而產生之所有合理開支，均須由本公司向彼等作出補償。

企業管治報告

股東權利(續)

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時向本公司秘書(「公司秘書」)發出電郵(ir@bphl.com.hk)或直接致函本公司位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓之香港總辦事處及主要營業地點，向董事會作出查詢。股東亦可於本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會上提案之程序

本公司股東如欲在將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)／股東特別大會上提案，須符合正式資格出席有關股東大會並於會上投票，並須按照公司細則及上市規則規定遵循下述程序。

1. 股東應將其以書面作出並經簽署之擬於股東週年大會／股東特別大會上提案之意向通知有效送達公司秘書。
2. 上述文件應遞交至本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
3. 根據公司細則之規定，遞交上述通知之期限自有關股東週年大會／股東特別大會通告寄發翌日起至不遲於股東週年大會／股東特別大會舉行日期前7日止，該期限應至少為7日。
4. 倘本公司於股東週年大會／股東特別大會舉行日期前少於10個營業日收到上述通知，為了讓本公司股東就有關提案獲得14日通知期(該通知期須包括10個營業日)，本公司需考慮押後舉行該股東週年大會／股東特別大會。
5. 上述提案意向通知將由本公司之香港股份登記分處(「股份登記分處」)核實。於獲得股份登記分處確認後，公司秘書將提呈董事會批准將提案列入股東週年大會／股東特別大會上提呈之決議案內。

企業管治報告

投資者關係

與股東溝通

董事會相信有效而恰當之投資者關係於創造股東價值、提升公司透明度及建立市場信心方面均擔當重要角色。

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司積極採取以下措施確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

1. 透過不同渠道(如會議、電話及電郵)與機構股東及投資者維持經常聯繫；及
2. 通過本公司網站內「投資者關係」一欄定期更新本公司之消息及發展概況。

上述措施將為股東提供本集團及泛地產業務(包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫及貿易業務、專門批發市場、工業地產、商業地產以及一級土地開發)之最新發展。

憲章文件

有關修訂公司細則之特別決議案已由本公司股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東週年大會上通過。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無任何變動。組織章程大綱及公司細則經更新之綜合版本載於本公司網站及聯交所網站內。

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致北京建設(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計載列於第68至168頁的北京建設(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二零二零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 貴集團於二零二零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。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)的規定執行審計。吾等於該等準則下的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。按照香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充分且適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，對我們審計本期間綜合財務報表最為重要的事宜。此等事宜於我們審計綜合財務報表及就此出具意見時一併處理，而我們不會就此等事宜另行提供意見。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括有關此等事宜的責任。因此，我們的審計工作包括執行專為應對我們對綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險的評估而設的程序。我們的審計程序(包括為處理下列事宜而執行的程序)的結果為我們對隨附綜合財務報表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業及持作發展或銷售的土地的可變現淨值估值

於二零二零年十二月三十一日，貴集團有賬面總額約港幣10,181,000,000元的投資物業，其中約港幣2,680,000,000元計入分類為持作銷售的出售集團資產。該等物業主要位於中華人民共和國(「中國」)，部分已租予第三方，部分則屬在建物業。貴集團按照香港會計準則(「香港會計準則」)第40號「投資物業」採用公平值模型計量投資物業，且為協助管理層評估所有投資物業的公平值而委聘獨立專業估值師評估其公平值。

此外，於二零二零年十二月三十一日，貴集團有賬面總額約港幣5,179,000,000元的持作發展或銷售的土地，相當於該日貴集團總資產25.7%。該等物業位於柬埔寨及中國。持作發展或銷售的土地乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃基於估計銷售價格減完工或出售所產生的任何估計成本得出。貴集團已委聘獨立專業估值師評估所有持作發展或銷售的土地的公平值，以進行減值評估。

投資物業及持作發展或銷售的土地的估值涉及重大判斷及估計。

投資物業及持作發展或銷售的土地公平值計量的重大會計判斷及估計以及披露事項載於綜合財務報表附註3、14及21。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力。我們審核用作估值輸入數據的數據，亦已委聘內部估值專家協助我們抽樣評價所採用的估值方法及以可資比較物業作為基準衡量市值。最後，我們已評估綜合財務報表附註內的相關披露是否足夠。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

於一間聯營公司之投資的減值測試

貴集團持有聯營公司的權益，使用權益法入賬。根據香港會計準則第36號「資產減值」，如該等資產出現減值跡象，則貴集團將按使用價值與公平值減出售成本的較高者估計相關資產的可收回金額。僅於資產的賬面金額高於可收回金額時，方會確認減值虧損。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團發現旗下一間主要聯營公司(「該聯營公司」)的市值低於當日的賬面金額港幣428,000,000元及投資成本。因此，貴集團已就於該聯營公司的投資進行減值評估，方法為基於以貼現現金流模型釐定該聯營公司核心業務的使用價值，加上該聯營公司非核心業務資產(包括土地、物業、上市股本投資等)的公平值計算可收回金額。基於減值評估結果，年內概無確認任何減值虧損。於二零二零年十二月三十一日，貴集團就於該聯營公司的投資錄得約港幣82,000,000元的累計減值虧損。

於一間聯營公司之投資的減值測試的重大會計判斷及估計以及披露事項分別載於綜合財務報表附註3及19。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評價外聘估值師的客觀性、獨立性及能力。

就該聯營公司的核心業務而言，我們已以歷史表現、經濟及行業指標以及貴集團的戰略計劃為基準，評價用於釐定現金流預測的輸入數據及假設是否合理。我們亦已委聘內部專家評估所用貼現率是否適當，並對上述主要假設進行敏感度分析，當中考慮一系列其他結果，以釐定結果對假設變動的敏感度。

就與該聯營公司的非核心業務有關的物業及土地而言，我們已審視估值所用輸入數據，亦已委聘內部估值專家協助我們評價所採用的估值方法及以可資比較資產作為基準衡量市值。

最後，我們已評估綜合財務報表附註內的相關披露是否足夠。

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

貴公司董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

在我們審計綜合財務報表方面，我們的責任為閱覽其他資料，而在此過程中，我們會考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中瞭解的情況嚴重不符，或是否似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已進行的工作，如我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實公平的反映，以及落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以令綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團是否有能力繼續持續經營、披露(如適用)與持續經營相關事宜，並使用持續經營會計法，除非擬將貴集團清盤或終止經營貴集團，或除此之外並無實質替代方案，則作別論。

貴公司董事在審核委員會協助下履行彼等監督貴集團財務申報過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含我們意見的核數師報告。我們的報告按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東作出，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保按照香港審計準則進行的審計工作總能發現存有的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者基於本綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為按照香港審計準則進行審計工作一環，我們運用專業判斷，在整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審計程序，以及取得充足和適當的審計憑證以為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕內部監控，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現因錯誤而導致的重大錯報風險為高。
- 瞭解與審計有關的內部監控，以設計適當審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的成效發表意見。
- 評價董事所用會計政策是否合適，以及董事所作會計估計及相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基準是否恰當作出結論，並依照所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不明朗因素，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不明朗因素，則須於核數師報告中促請注意綜合財務報表中相關披露資料，而倘有關披露資料不足，則須發出非無保留意見。我們的結論建基於截至核數師報告日期為止所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公平地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足和適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通(其中包括)計劃審計範圍及時間安排以及重大審計發現,包括我們在審計過程中識別出的內部監控重大缺失。

我們亦向審核委員會提交聲明,說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事宜,以及(如適用)為減低威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中,我們決定對審計本期間綜合財務報表最為重要的事項,因而構成關鍵審計事項。我們於我們的核數師報告中說明該等事項,除非法律或規例禁止公開披露有關事項,或在極其罕見的情況下,若合理預期在我們報告中指出某事項所造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益,則我們不會在此等情況下在報告中指出該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為曾昭恒。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	5	688,365	692,657
銷售及服務成本		(343,077)	(379,779)
毛利		345,288	312,878
投資物業之公平值變動淨額	14	508,507	163,041
其他收入及收益淨額	6	72,259	112,802
銷售及分銷開支		(3,115)	(15,000)
行政開支		(205,020)	(229,811)
其他開支		(19,423)	(95,999)
財務費用	7	(610,127)	(498,639)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業	18(b)	(17,632)	82,566
聯營公司	19(b)	(38,769)	(99,893)
除稅前溢利／(虧損)	8	31,968	(268,055)
所得稅	11	(133,259)	(149,044)
年內虧損		(101,291)	(417,099)
由下列者應佔：			
本公司股東		(270,634)	(504,191)
非控股權益		169,343	87,092
		(101,291)	(417,099)
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄	12	(3.88港仙)	(7.23港仙)

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內虧損		(101,291)	(417,099)
其他全面收益／(虧損)			
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
— 換算海外業務之匯兌差額		511,766	(150,091)
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		70,800	(20,177)
聯營公司		16,437	(6,862)
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		599,003	(177,130)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之 公平值變動(扣除零所得稅)		11,499	(17,440)
— 界定福利計劃之精算虧損	35(b)	(79)	(1,089)
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生的重估虧損		(9,743)	—
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：			
合營企業		(7,314)	81,036
聯營公司		(1,904)	(3,703)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(7,541)	58,804
年內其他全面收益／(虧損)(扣除零所得稅)		591,462	(118,326)
年內全面收益／(虧損)總額		490,171	(535,425)
由下列者應佔：			
本公司股東		278,124	(611,479)
非控股權益		212,047	76,054
		490,171	(535,425)

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	549,002	1,064,352
投資物業	14	7,500,679	5,878,802
使用權資產	16(a)	76,594	82,193
商譽	17	123,022	123,022
於合營企業之權益	18	1,911,166	1,816,152
於聯營公司之權益	19	677,305	684,663
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	20	23,971	5,347
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	9,768	9,201
持作發展或銷售之土地	21	5,179,078	4,373,799
已抵押及受限制銀行存款	27	6,132	6,266
遞延稅項資產	36	—	33,257
非流動資產總值		16,056,717	14,077,054
流動資產			
持作銷售之物業	22	95,988	90,419
存貨	23	8,412	165,322
貿易應收賬款	24	51,694	15,358
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	224,053	159,850
應收合營企業款項	18	109,692	140,427
應收聯營公司款項	19	—	87
已抵押及受限制銀行存款	27	16,608	28,084
現金及現金等價物	27	743,910	973,696
分類為持作銷售之出售集團資產	15	1,250,357 2,854,199	1,573,243 2,673,885
流動資產總值		4,104,556	4,247,128
流動負債			
貿易應付賬款	28	342,199	2,812
其他應付款項及應計款項	29	570,952	2,098,220
應付一間合營企業款項	18	1,078	3,399
應付其他關聯方款項	26	17,701	13,901
銀行及其他借款	30	1,887,177	2,255,581
擔保債券	31	—	4,276,188
應付所得稅		46,980	55,155
賠償撥備	32	240,242	221,878
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	15	3,106,329 845,512	8,927,134 905,534
流動負債總額		3,951,841	9,832,668

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產／(負債)淨額		152,715	(5,585,540)
資產總值減流動負債		16,209,432	8,491,514
非流動負債			
應付一間合營企業款項	18	209,961	197,779
應付其他關聯方款項	26	189,392	175,911
銀行及其他借款	30	2,700,687	1,404,326
擔保債券	31	5,794,046	—
衍生金融工具	33	—	—
遞延收入	34	135,314	114,124
界定福利責任	35(b)	13,858	19,878
遞延稅項負債	36	1,494,005	1,397,498
非流動負債總額		10,537,263	3,309,516
資產淨值		5,672,169	5,181,998
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	37	696,933	696,933
儲備	39(a)	2,791,325	2,513,201
		3,488,258	3,210,134
非控股權益		2,183,911	1,971,864
權益總額		5,672,169	5,181,998

董事
錢旭

董事
蕭健偉

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔											非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註39(b))	資本及 其他儲備 港幣千元	金融資產 重估儲備 港幣千元	界定福利 計劃儲備 港幣千元	匯兌 波動儲備 港幣千元	中國 法定儲備 港幣千元 (附註39(c))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一九年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	180,715	(62,281)	(107,495)	(5,828)	(567,139)	9,238	1,657,010	3,930,578	2,639,652	6,570,230
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(504,191)	(504,191)	87,092	(417,099)
年內其他全面收益/(虧損)：													
—換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(139,718)	—	—	(139,718)	(10,373)	(150,091)
—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)	—	—	—	—	—	(17,440)	—	—	—	—	(17,440)	—	(17,440)
—分佔一間合營企業之其他全面收益/ (虧損)	—	—	—	—	81,036	—	—	(19,512)	—	—	61,524	(665)	60,859
—分佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	252	(3,955)	—	(6,862)	—	—	(10,565)	—	(10,565)
—界定福利計劃之精算虧損	35	—	—	—	—	—	(1,089)	—	—	—	(1,089)	—	(1,089)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	81,288	(21,395)	(1,089)	(166,092)	—	(504,191)	(611,479)	76,054	(535,425)
收購非控股權益	—	—	—	—	(108,965)	—	—	—	—	—	(108,965)	(1,192,827)	(1,301,792)
附屬公司非控股權益持有人注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	448,985	448,985
註銷購股權時轉撥購股權儲備	38(c)	—	—	(16,602)	—	—	—	—	—	16,602	—	—	—
轉撥至儲備	—	—	—	—	23,821	—	—	—	4,811	(28,632)	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日	696,933	1,762,147*	367,278*	164,113*	(66,137)*	(128,890)*	(6,917)*	(733,231)*	14,049*	1,140,789*	3,210,134	1,971,864	5,181,998

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔													非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	撥入盈餘	購股權儲備	物業重估儲備	資本及其他儲備	金融資產重估儲備	界定福利計劃儲備	匯兌波動儲備	中國法定儲備	保留溢利	總計	權益總額		
	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	港幣千元	港幣千元	
				(附註39(b))					(附註39(c))						
於二零二零年一月一日	696,933	1,762,147	367,278	164,113	-	(66,137)	(128,890)	(6,917)	(733,231)	14,049	1,140,789	3,210,134	1,971,864	5,181,998	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(270,634)	(270,634)	169,343	(101,291)	
年內其他全面收益/(虧損):															
— 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	469,062	-	-	469,062	42,704	511,766	
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	-	-	-	-	-	-	11,499	-	-	-	-	11,499	-	11,499	
— 分佔一間合營企業之其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(7,314)	-	-	70,800	-	-	63,486	-	63,486	
— 分佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(470)	(1,434)	-	16,437	-	-	14,533	-	14,533	
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生的重估虧損	-	-	-	-	(9,743)	-	-	-	-	-	-	(9,743)	-	(9,743)	
— 界定福利計劃之精算虧損	35	-	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	(79)	-	(79)	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(9,743)	(7,784)	10,065	(79)	556,299	-	(270,634)	278,124	212,047	490,171	
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,901	(5,901)	-	-	-	
於二零二零年十二月三十一日	696,933	1,762,147*	367,278*	164,113*	(9,743)*	(73,921)*	(118,825)*	(6,996)*	(176,932)*	19,950*	864,254*	3,488,258	2,183,911	5,672,169	

* 此等儲備賬包括於二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,791,325,000元(二零一九年:港幣2,513,201,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		31,968	(268,055)
就下列項目作出之調整：			
銀行利息收入	6	(16,727)	(17,904)
其他利息收入	6	(4,817)	(7,997)
政府補助	6	(9,331)	(45,400)
投資物業之公平值收益淨額	14	(508,507)	(163,041)
一項衍生金融工具之公平值收益	6	—	(4,693)
一間聯營公司之減值	8	—	77,893
物業、廠房及設備項目之減值	8	—	10,552
貿易應收賬款之減值	8	5,979	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	2,073	—
出售使用權資產虧損	8	241	—
從出租人取得與Covid-19相關的租金優惠	16	(270)	—
物業、廠房及設備折舊	8	27,451	45,591
使用權資產折舊	8	2,912	2,924
賠償撥備淨額	8	8,783	5,348
界定福利計劃成本	8	1,180	1,055
財務費用	7	610,127	498,639
分佔合營企業之溢利及虧損		17,632	(82,566)
分佔聯營公司之溢利及虧損		38,769	99,893
營運資金變動前經營溢利		207,463	152,239
存貨減少／(增加)		166,619	(171,120)
供發展或銷售之土地增加		(751,233)	(42,607)
貿易應收賬款增加		(44,275)	(4,865)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(66,991)	(71,477)
應收聯營公司款項減少		87	29,039
應收合營企業款項減少／(增加)		(2,963)	900
貿易應付賬款增加／(減少)		348,960	(7,015)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		(149,206)	141,757
應付其他關聯方款項增加		3,938	2,599
應付一間合營企業款項增加／(減少)		(2,470)	2,563
界定福利責任減少		(8,398)	(578)
經營業務所得／(所用)現金		(298,469)	31,435
已付中國大陸所得稅		(25,828)	(46,764)
賠償和解金	32	(4,336)	(5,188)
經營活動所用現金流量淨額(附註)		(328,633)	(20,517)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(15,719)	(5,267)
收購投資物業／投資物業建築成本增加	(403,458)	(517,877)
已收政府補助	17,057	40,862
於合營企業之投資	(11,243)	(325,619)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2,593	731
出售使用權資產所得款項	5,579	—
購買按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股權投資	(6,746)	—
墊款予一間合營企業	(17,813)	(28,355)
一間合營企業償還貸款	53,438	327,835
已收利息	18,456	17,904
收購時於三個月後到期之定期存款減少	34,524	10,998
受限制現金減少	—	52,650
投資活動所用現金流量淨額	(323,332)	(426,138)
融資活動之現金流量		
附屬公司非控股權益持有人出資	—	1,134
新造銀行貸款	2,493,474	1,162,210
償還銀行貸款	(2,723,570)	(639,008)
新造其他貸款	950,000	253,607
償還其他貸款	(20,237)	(7,939)
發行擔保債券	5,778,180	—
償還擔保債券	(4,290,000)	—
清償去年收購非控股權益之代價	(1,318,036)	—
一間合營企業墊款	—	200,537
其他關聯方墊款淨額	13,292	15,216
已付利息	(559,083)	(481,412)
融資活動所得現金流量淨額	324,020	504,345

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		(327,945)	57,690
於年初之現金及現金等價物		1,100,278	1,077,328
匯率變動之影響淨額		69,025	(34,740)
於年末之現金及現金等價物		841,358	1,100,278
現金及現金等價物結餘分析			
存放於一間同系附屬公司之存款	27	381,507	412,883
定期存款	27	78,818	222,504
其他現金及銀行結餘	27	306,325	372,659
減：受限制現金及已抵押存款	27	(22,740)	(34,350)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	27	743,910	973,696
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款		22,740	34,350
持作銷售之出售集團應佔之已抵押及受限制銀行存款以及 現金及現金等價物	15	77,163	145,661
減：收購時原到期日為三個月後之無抵押定期存款		(2,455)	—
收購時原到期日為三個月後之定期存款，抵押作為銀行借款 之擔保		—	(53,429)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		841,358	1,100,278
附註：經營活動之現金流量淨額包括：			
未計與持作發展或銷售之土地相關之成本之經營現金流量		422,600	22,090
與持作發展或銷售之土地相關之成本		(751,233)	(42,607)
經營活動所用現金流量淨額		(328,633)	(20,517)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事下列業務：

- 於中華人民共和國(「中國」)大陸(「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；
- 提供物流服務，包括一般倉庫、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；
- 工業廠房租賃及提供相關管理服務；
- 銷售持作發展或銷售之土地及提供一級土地開發服務；及
- 銷售凍品。

本公司之直屬控股公司為北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)，而董事認為本公司之最終控股公司為北京控股集團有限公司(「北控集團」，於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京國資委」)全資擁有)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關主要附屬公司之資料

本公司於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本 面值/註冊資本	本集團所持 應佔股權百分比	主要業務
中國物流基礎設施(控股)有限公司 (「中國物流」) [□]	英屬處女群島/香港	\$100美元	100	投資控股
廣州光明房產建設有限公司 (「廣州光明」) [◎]	中國/中國大陸	28,080,000美元	98.90	持有及租賃購物廣場
北京金都假日飯店有限公司 (「金都假日飯店」) [^]	中國/中國大陸	11,520,000美元	100	持有及租賃醫療物業
中東金邊經濟特區有限公司 (「中東金邊」)	柬埔寨	10,000,000美元	60	一級土地開發
天津萬士隆國際物流有限公司 [◎]	中國/中國大陸	6,660,000美元	100	一般倉庫租賃
北建(上海)倉儲有限公司 [^]	中國/中國大陸	98,500,000美元	100	一般倉庫租賃
廈門遜達洪通倉儲物流有限 責任公司 [◎]	中國/中國大陸	人民幣135,000,000元	80	一般倉庫租賃
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」) [◎]	中國/中國大陸	人民幣140,000,000元	60	一般倉庫租賃
天域萬隆物流(天津)有限公司 [^]	中國/中國大陸	9,800,000美元	100	一般倉庫租賃
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達優智」) [^]	中國/中國大陸	港幣20,000,000元	100	一般倉庫租賃
通遼大華物流有限責任公司 [#]	中國/中國大陸	人民幣23,848,800元	100	一般倉庫租賃及提供物流服務

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本 面值/註冊資本	本集團所持 應佔股權百分比	主要業務
衢州通成農業發展有限公司 [^]	中國/中國大陸	人民幣249,800,000元	100	為本地農產品交易及分銷租賃專門批發市場
天津中漁置業有限公司 [⊙]	中國/中國大陸	人民幣112,500,000元	60	提供冷鏈物流倉庫管理服務
新丹物流設施發展(蘇州)有限公司 [^]	中國/中國大陸	60,000,000美元	54.36	工業廠房租賃
嘉地工業地產發展(蘇州)有限公司 [^]	中國/中國大陸	50,000,000美元	54.36	工業廠房租賃
嘉地工業地產發展(常熟)有限公司 [^]	中國/中國大陸	60,000,000美元	54.36	工業廠房租賃
福城工業設施發展(太倉)有限公司 [^]	中國/中國大陸	30,000,000美元	54.36	工業廠房租賃
寶地工業地產發展(嘉興)有限公司 [^]	中國/中國大陸	32,000,000美元	54.36	工業廠房租賃
江蘇蘇南智城科技發展有限公司 [^]	中國/中國大陸	人民幣800,000,000元	72.48	一級土地開發
北京養頤國際貿易有限公司 [^]	中國/中國大陸	人民幣25,000,000元	100	凍品貿易
德弘環球貿易有限公司	香港	港幣1元	100	凍品貿易
北京允中投資諮詢有限公司 [^]	中國/中國大陸	10,000,000美元	100	辦公室管理

⊙ 根據中國法律註冊為中外合資企業

[^] 根據中國法律註冊為外商獨資企業

根據中國法律註冊為有限責任公司

□ 除該等實體由本公司直接持有外，所有其他主要附屬公司均由本公司間接持有。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.1 呈列基準

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

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

董事相信，經計及上述因素，本集團將擁有足夠營運資金以持續基準繼續營運。然而，倘本集團無法以持續基準繼續營運，本集團將須作出調整以將資產價值重列至可收回金額、為任何可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產重新分類為流動資產。本財務報表並無包括任何因本集團無法以持續基準繼續營運而作出的調整。

2.2 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附註2.5所進一步闡述之會計政策計量外，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」)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.2 編製基準(續)

綜合基準

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

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

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

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

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

倘有事實及情況顯示，上述有關附屬公司之會計政策所闡述控制權之三項要素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.3 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「二零一八年財務報告的概念框架」及以下經修訂準則：

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

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

- (a) 「二零一八年財務報告的概念框架」(「概念框架」)提出一套全面的財務報告及標準制定概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指導，並協助所有各方理解並解釋標準。概念框架包括有關衡量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引以及更新的資產及負債定義及確認標準。其亦釐清管理、審慎及度量之不確定性於財務報告中的角色。概念框架並非標準，且其中包含的任何概念均不覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂本明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂本取消評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂本亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決影響替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間內財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.3 會計政策變動及披露(續)

- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。

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

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

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表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3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
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)	利率基準改革—第2階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(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 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債或非流動負債 ^{3,5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
對二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進項目	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋性例子及香港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並未訂定強制性生效日期，但已可供採納

⁵ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的有期貨款的分類」於二零二零年十月進行了修訂，更新了相關措辭但結論並無變動

⁶ 由於二零二零年十月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號進行了修訂，擴大暫時豁免，對於二零二三年一月一日之前開始的年度期間，允許保險公司適用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料載述如下。

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以對二零一八年六月發佈的「財務報告概念框架之提述」取代對之前「財務報表編制及呈列框架之提述」，並無大幅度改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增添其確認原則的例外，實體可參考概念框架來確定何謂資產或負債。該例外規定，對於屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號範圍內的負債和或有負債，如果它們是分別產生而不是在業務合併中產生的，則適用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號，而不是概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產在購買日不符合確認資格。本集團預計從二零二二年一月一日起採用該等修訂。由於該等修訂追溯應用於收購日為首次應用之日或之後之業務合併，本集團在過渡之日將不受該等修訂之影響。
- (b) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產的規定之不一致情況。修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或貢獻資產構成一項業務時，全數確認收益或虧損。就涉及不構成一項業務之資產之交易而言，交易產生之收益或虧損於投資者之損益內確認，惟僅以無關聯投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。修訂本將按未來適用法應用。香港會計師公會於二零一六年一月移除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本之前訂強制生效日期，並會於完成對聯營公司及合營企業之會計方法作更廣泛審查後釐定新強制生效日期。然而，修訂本現時可供採納。
- (c) 香港會計準則第1號(修訂本)闡明分類負債為流動負債或非流動負債的要求。該等修訂規定，如果一個實體推遲償還負債的權利受該實體遵守指定條件的約束，則該實體有權在報告期末推遲償還負債，前提是該實體當日符合這些條件。實體行使其推遲償還負債之權利的可能性不會影響負債的分類。該等修訂還澄清了被視為負債償還的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效並須追溯應用。可允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用該等修訂的財務報表中列表之最早期間開始之日或之後可供使用之物業、廠房及設備追溯應用。可允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (e) 香港會計準則第37號(修訂本)訂明在評估一項合約是否為香港會計準則第37號規定的虧損性合約時，履行合約的成本包括與合約直接有關的成本。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)以及與履行該合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配以及合約管理及監管成本)。一般和行政費用與合約沒有直接關係，除非合約中明確向對方收取費用，否則將其排除在外。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須應用於實體在首次應用該等修訂之年度報告期間開始時尚未履行其所有義務之合約。可允許提早應用。首次應用該等修訂之累計影響應於首次應用日確認為期初權益的調整，無需重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (f) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進項目載明香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋性例子及香港會計準則第41號(修訂本)。預期適用於本集團的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款有實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體將該修訂應用於該實體首次應用該修訂的年度報告期間開始之日或之後修改或交換的金融負債。該修訂於二零二二年一月一日或以後開始的年度期間生效。可允許提早應用。該修訂預期不會對本集團財務報表有重大影響。
 - 香港財務報告準則第16號「租賃」：刪除香港財務報告準則第16號隨附之闡釋性例子13中出租人有關租賃物業裝修的付款說明。這就消除了應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

2.5 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權之長期權益，並能對其發揮重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一種合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營企業之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按以權益會計法計算之本集團分佔資產淨值減任何累計減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團分佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當直接於聯營公司或合營企業之權益內確認變動，本集團會於綜合權益變動表內確認其分佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現之未變現收益及虧損將予對銷，以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營企業之投資一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營企業之賬面金額與保留投資及出售所得款項之公平值之間的差額於損益內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔之負債，以及本集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。於各業務合併中，本集團會選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益(屬現時擁有權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔實體之可識別資產淨值)。非控股權益之所有其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出合適之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具分開單獨處理。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權應按收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損會於損益內確認。

收購方將予轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價以公平值計量，而公平值之變動於損益內確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，其後結算於權益內列賬。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總額，超出可識別之所收購資產淨值及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則重估後之差額於損益內確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入之商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面金額，則確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，則與出售業務相關之商譽於釐定出售收益或虧損時列入業務之賬面金額。在此等情況下，出售之商譽根據已出售業務及所保留部分現金產生單位之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融負債、界定福利計劃及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債最具優勢之市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用之假設計量(即假設市場參與者會以符合其最佳經濟利益之方式行事)。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，以產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

所有於財務報表內計量或披露公平值之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級輸入數據，按下述公平值層級進行分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據可直接或間接觀察

第三級 — 按估值技術計量，就此，對公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據不可觀察

就按經常性基準於財務報表內確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級輸入數據)確定有否發生不同層級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或須對資產(投資物業、遞延稅項資產、持作發展或銷售之土地、金融資產、存貨及分類為持作銷售之出售集團除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者計算，並且就個別資產釐定，惟倘資產並不產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面金額超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估資產之使用價值時，估計未來現金流按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險之稅前貼現率貼現為現值。減值虧損於產生期間自損益扣除。

本公司於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當用以釐定非金融資產之可收回金額估計方法有變時，方會撥回先前確認之該資產之減值虧損，惟撥回之金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

關聯方

在以下情況，有關人士會被視為本集團之關聯方：

(a) 有關人士為以下人士或該人士家庭之關係密切成員

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合任何以下條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之控股公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團控股公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置，以作預定用途所產生之任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生之支出，如保養維修，一般於產生期間自損益扣除。倘確認條件達標，則相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置之資產賬面金額。倘大部分物業、廠房及設備須定期重置，則本集團確認該等部分為個別具有特定使用年期之資產，並將其相應折舊。

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇減每項物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值而計算。不同種類物業、廠房及設備之估計可使用年期如下：

酒店物業	40年
樓宇及倉庫	租期或40年(以較短者為準)
租賃物業裝修	租期或4年(以較短者為準)
廠房及機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

倘一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則該項目之成本按合理基準分攤至各部分，而各部分則分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度結束時進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括任何初步確認之重大部分)於出售或經其使用或出售而預期不再有經濟效益時，將被終止確認。任何於資產被終止確認年度之損益內確認之出售或報廢收益或虧損，為有關資產之出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指樓宇整修，按成本減任何累計減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建造之直接成本。當在建工程竣工且可供使用時，即重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及/或資本增值目的而持有的土地和樓宇(包括持作符合投資物業定義的使用權資產的租賃物業)權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

日後用作投資物業之在建或發展中投資物業乃分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計量，而於初步確認後，於能可靠地釐定公平值時於報告期末按公平值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

已落成投資物業或在建投資物業報廢或出售所產生之任何收益或虧損於報廢或出售期間之損益內確認。

持作銷售之出售集團

倘出售集團之賬面金額主要將經由銷售交易而非持續使用而收回，則出售集團分類為持作銷售。要達致此情況，出售集團必須可以其現時狀態即時出售(僅受銷售該等出售集團之一般慣常條款所限)，並且達成銷售之可能性必須極高。無論銷售後本集團是否保留於其前附屬公司之非控股權益，分類為出售集團之附屬公司之所有資產及負債均重新分類為持作銷售。

分類為持作銷售之出售集團(投資物業及金融資產除外)按賬面金額與公平值減出售成本兩者之較低者計量。分類為持作銷售之物業、廠房及設備以及無形資產不作折舊或攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產用途之權利，則屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認支付租金之租賃負債，而使用權資產則為使用相關資產之權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產乃按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租金減任何已收取租賃優惠。使用權資產於租期或資產之估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊如下：

租賃土地	50年
------	-----

倘於租期屆滿前租賃資產之擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權之行使，則折舊按資產之估計可使用年期計算。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 短期租賃

本集團就其辦公室物業之短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下,並且不包含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。

短期租賃之租金於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

本集團作為出租人,於租賃開始時(或於修改租賃時)會將其各份租賃分類為經營租賃或融資租賃。

凡本集團並無轉移資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃,皆歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分,本集團按相對獨立之售價將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內以直線法入賬,並因其營運性質而計入損益表內之收入。磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃加至租賃資產之賬面金額,並按租金收入之相同基準於租期內確認。或然租金於其賺取期間確認為收入。

凡將相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃,皆入賬列作融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本或按公平值入賬並於其他全面收益內計量(如適用)。

於初始確認時,金融資產分類乃取決於金融資產之合約現金流量特性及本集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團已對其應用可行權宜方法不調整重大融資成分之影響的貿易應收賬款外,本集團初步按其公平值加上(就並非按公平值入賬並於損益內處理之金融資產而言)交易成本計量金融資產。

為使金融資產(債務工具)按攤銷成本或按公平值入賬並於其他全面收益內進行分類及計量,其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流。不論業務模式為何,所產生之現金流並非純粹為支付本金及利息之金融資產按公平值入賬並於損益內進行分類及計量。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

本集團管理金融資產之業務模式，乃指本集團管理其金融資產以產生現金流之模式。業務模式釐定現金流是否源自收取合約現金流或銷售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以收取合約現金流為目的而持有金融資產之業務模式內持有，而按公平值入賬並於其他全面收益內進行分類及計量之金融資產則於以收取合約現金流和銷售為目的而持有金融資產之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之金融資產按公平值入賬並於損益內進行分類及計量。

所有以常規方式進行之金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日期)確認。以常規方式買賣乃指須於一般由市場規例或慣例確定之期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

(a) 按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產期後採用實際利率法計量，並須評估減值。當資產被終止確認、修改或出現減值時，收益及虧損於損益內確認。

(b) 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於其股本投資符合香港會計準則第32號「金融工具：呈列」對股本所下之定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地歸類為指定按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資。該分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不重新計入損益。當確立收款權，而與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量時，股息於損益內確認為其他收入，惟當本集團從該等所得款項所得利益相當於收回金融資產部分成本時，該等收益於其他全面收益內入賬。按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本工具毋須評估減值。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產之一部分或類似金融資產組合之一部分)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除):

- 收取資產所產生現金流之權利到期;或
- 本集團已轉移收取資產所產生現金流之權利,或根據「轉付」安排承擔責任在並無重大延誤之情況下將所得現金流全數付予第三方;且(a)本集團已轉移資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團既無轉移亦無保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉移資產之控制權。

當本集團已轉移自資產收取現金流之權利或已訂立轉付安排時,本集團評估其是否已保留資產擁有權之風險及回報以及其程度。當其既無轉移亦無保留該資產之絕大部分風險及回報,且無轉移該資產之控制權時,本集團按其繼續參與資產之程度確認已轉移之資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉移資產及相關負債按反映本集團已保留之權利及義務之基準計量。

為已轉移資產作擔保之形式持續參與資產,按資產原賬面金額與本集團可能須償還之最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值入賬並於損益內持有之所有債務工具確認預期信貸虧損之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流與本集團預期收取之所有現金流之間的差額釐定,並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流將包括來自銷售所持抵押品或組成合約條款之其他信貸增級措施之現金流。

一般方法

預期信貸虧損乃分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加之信貸敞口而言,預期信貸虧損乃就於未來12個月內可能出現違約事件所產生之信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)計提撥備。就自初始確認以來信貸風險大幅增加之信貸敞口而言,須就於敞口剩餘年內預期出現之信貸虧損計提虧損撥備,而不論違約之時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,本集團評估自初始確認以來金融工具之信貸風險是否大幅增加。於進行評估時,本集團將金融工具於報告日期違約之風險與金融工具於初始確認日期違約之風險進行比較,並考慮無需過多成本或努力即可獲得之合理且可支持資料,包括歷史及前瞻性資料。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

當合約付款逾期120天時，本集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團不大可能在考慮本集團持有之任何信貸增級措施前悉數收取尚未償還合約金額時，本集團亦可能認為金融資產違約。當並無收回合約現金流之合理預期時，金融資產會被撤銷。

除應用簡化方法之貿易應收賬款外，按攤銷成本計量之金融資產按一般方法計算減值，並於計量預期信貸虧損時分類至以下階段，詳情如下。

第1階段 — 自初始確認以來信貸風險並無大幅增加之金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第2階段 — 自初始確認以來信貸風險大幅增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

第3階段 — 於報告日期信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

就不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響之可行權宜方法之貿易應收賬款而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險之變動，而是根據於各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人及經濟環境之特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之貿易應收賬款及應收租賃款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時，根據上文所述政策採納簡化方法作為其會計政策。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值入賬並於損益內處理之金融負債或按攤銷成本計量之金融負債(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認；倘屬按攤銷成本計量之金融負債，則會扣除直接產生之交易成本。

本集團之金融負債包括貿易應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項、銀行借款、擔保債券及一項衍生金融工具。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債其後視乎分類計量如下：

(a) 按公平值入賬並於損益內處理之金融負債

按公平值計量並於損益內處理之金融負債包括持作買賣金融負債及於初步確認時指定為按公平值計量並於損益內處理之金融負債。

金融負債如為於短期內購回而產生，則會分類為持作買賣。該分類亦包括本集團所訂立並非指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中之對沖工具之衍生金融工具。獨立之內嵌式衍生工具亦分類為持作買賣，惟倘指定為有效對沖工具則作別論。持作買賣負債之收益或虧損會於損益確認。於損益確認之公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債之利息開支。

於初步確認時指定為按公平值計量並於損益內處理之金融負債會於初步確認當日及僅於符合香港財務報告準則第9號之標準時指定。本集團並無指定任何金融負債為按公平值計量並於損益內處理。

(b) 按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，按攤銷成本計量之金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響並不重大者，在該情況下則按成本列示。當負債終止確認，收益及虧損會透過實際利率攤銷過程在損益確認。

攤銷成本於計及任何收購折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益之財務費用內。

終止確認

金融負債於負債下之責任已履行、取消或屆滿時終止確認。

當以來自同一位貸款人而條款極為不同之金融負債代替現有金融負債或對現有負債之條款作出重大修訂時，上述替換或修訂會被視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而有關賬面金額之差額會於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可在法律上強制執行之權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於綜合財務狀況表內呈報。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地按成本與可變現淨值中之較低者入賬，包括土地收購成本、物業轉讓稅及發展期間該土地直接應佔之其他成本。

可變現淨值考慮本集團來自出售持作發展或銷售之土地所得款項，減去完工成本及在現行市況下變現來自出售持作發展或銷售之土地的收入時將產生之成本。

個別持作發展或銷售之土地項目之成本超出可變現淨值之部分於損益中確認為開支。

持作銷售之物業

持作銷售之物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。持作銷售之已落成物業成本按未出售物業攤佔總土地及樓宇成本釐定。可變現淨值指日常業務過程中所訂之估計售價扣除出售物業所需之估計成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，當中包括所有購買成本、轉換成本及令存貨達致其現時地點及狀況所產生之其他成本。可變現淨值乃按估計售價扣除完成及出售將產生之任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動而價值改變風險不大之投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途之手頭現金及銀行結餘，其中包括定期存款。

撥備

當過往之事件導致目前須承擔責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項時，本集團會提呈撥備，惟該項責任之數額能夠可靠地予以估計。

當貼現影響重大時，確認之撥備數額為預期日後用以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。當貼現現值隨時間流逝而有所增加，有關增幅會計入損益之財務費用內。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅於損益以外之其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額，根據於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時之詮釋及慣例計量。

本集團採用負債法，就於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目就財務申報之賬面金額之所有暫時差額作出遞延稅項撥備。

本集團就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，除非：

- 關乎初步確認商譽或於一宗並非業務合併之交易中初步確認資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

本集團就所有可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及任何未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產於可能獲得應課稅溢利作為抵銷該等可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及未使用稅項虧損之情況下確認，除非：

- 關乎一宗並非業務合併之交易中初步確認資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額會在可見將來撥回及將有應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審閱，並相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產於各報告期末進行重估且於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

只有在本集團具有依法可強制執行之權利抵銷即期稅項資產，且遞延稅項資產和遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或對擬按淨額基準結算即期稅項負債和資產或同時變現資產和清償負債之不同應課稅實體徵收之所得稅時，方可在預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產之各未來期間抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

政府補助

政府補助在合理確定將可收到補助且符合所有附帶條件時，按其公平值確認。補助若涉及開支項目，則會於其擬補貼之成本支銷期間有系統地確認為收入。

倘補助金是關於一項資產，則公平值計入遞延收入賬戶，並按等額年度分期在相關資產之預計可使用年期撥回損益，或透過降低折舊費用而從資產之賬面金額中扣除並撥回損益。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務之控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

當合約代價包括可變金額時，代價之估計金額將為本集團就將貨品或服務轉移至客戶有權交換之金額。可變代價在合約開始時估計並受到限制，直至與可變代價有關之不確定性其後得到解決，所確認累計收入金額很有可能不會出現重大收入撥回為止。

倘合約包括就轉移貨品或服務向客戶提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現值計量，並使用反映本集團與客戶在合約開始時訂立獨立融資交易應有之貼現率貼現。倘合約包括向本集團提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括根據實際利率法就合約負債應計之利息開支。就客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的期限為一年或以下之合約而言，交易價使用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法不會就重大融資成分作出調整。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收入(續)

(a) 酒店業務

來自酒店業務之收入包括就房間租賃、餐飲及貨品銷售以及其他配套服務所賺取之金額。收入於賓客入住房間或享用服務之期間內確認。來自餐飲及貨品銷售之收入於向賓客交付銷售餐飲及貨品之時間點確認。當酒店賓客入住房間及收取服務及貨品時，款項即時到期支付。

(b) 銷售土地

來自銷售土地之收入於資產之控制權轉移至客戶之時間點確認。

(c) 提供物流及其他配套服務

來自提供物流及其他配套服務之收入於提供服務時確認。

(d) 提供物業管理服務

由於客戶一般同時接受及享用本集團所提供之利益，故來自提供物業管理服務之收入於指定期間內以直線法確認。

(e) 銷售凍品

來自銷售凍品之收入於資產之控制權轉移至客戶之時間點確認。

來自其他來源之收入

(a) 租金收入

租金收入於租期內按時間比例確認。並不取決於任何指數或比率之可變租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(b) 利息收入

利息收入按應計基準，採用按預計年期內或較短時期(如適用)將金融工具估計日後收取之現金準確貼現至金融資產賬面淨額之貼現率以實際利率法確認。

合約負債

合約負債指本集團就已向客戶收取之代價(或已到期之代價金額)向客戶轉移貨品或服務之責任。倘客戶於本集團向其轉移貨品或服務前支付代價，則在本集團轉移有關貨品或服務前，於客戶款項收取或到期之較早者確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履約(即向客戶轉移有關貨品或服務之控制權)時確認為收入。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

以股份付款

本公司設有購股權計劃，旨在為本集團之成功營運作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。本集團僱員(包括董事)按以股份付款方式收取酬金，據此，僱員提供服務作為享有股本工具之代價(「權益結算交易」)。

就於二零二零年十一月七日之後之授出而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參照於授出日期之公平值計量。公平值乃由外部估值師使用二項式模型釐定。權益結算交易之成本連同權益之相應增加於表現及／或服務條件達成之期間內於僱員福利開支確認。於各報告期末直至歸屬日期為止就權益結算交易確認之累計開支反映歸屬期間已屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間於損益扣除或計入指於該期間之期初及期終已確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日期公平值時不會考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件之可能性，作為本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計一部分。市場表現條件於授出日期公平值反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件皆視為不歸屬條件。不歸屬條件於獎勵公平值反映，除非另有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵即時支銷。

本集團不會就因非市場表現及／或服務條件未達成而最終並無歸屬之獎勵確認開支。倘獎勵包括某項市場或不歸屬條件，則有關交易將作為已歸屬處理，不論該項市場或不歸屬條件是否得以達成，前提為所有其他表現及／或服務條件均已達成。

倘權益結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及獎勵之原條款獲履行。此外，任何增加以股份支付款之公平值總額，或對於修訂日期計量有關公平值之僱員有利之修訂將確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如其已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。此包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，則被視為於授出之日期替代獎勵處理，而所註銷及新獎勵之處理方法，乃猶如其為前段所述修訂原獎勵。

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

當購股權獲行使時，本公司就此發行之股份以股份面值列為額外股本，而每股股份行使價超逾股份面值之差額則記入本公司股份溢價賬。此外，於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款項轉撥至股份溢價賬。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

以股份付款(續)

於行使日期前註銷或失效之購股權均自尚未行使購股權登記冊中刪除。當購股權於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之款項會轉撥至保留溢利／累計虧損作為儲備變動。

其他僱員福利(退休金計劃)

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強積金計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則規定需要支付時自損益扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款於作出時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。供款按參與僱員薪酬之某個百分比計算，並根據中央退休金計劃之規則規定須予支付時自損益扣除。僱主供款於作出後即全數歸屬。

本集團亦向退休僱員提供退休金補充津貼。退休金補充津貼令本集團負有向僱員提供離職後福利之責任，故被視為界定福利計劃。該等福利並未撥款。於綜合財務狀況表就該等界定福利計劃確認之負債乃界定福利責任於報告期末之現值，連同就未確認精算收益或虧損及過往服務成本作出之調整。界定福利責任由獨立合資格精算師每年使用預測單位貸記法計算。界定福利責任之現值乃按政府證券利率(其到期情況與相關退休金負債之年期相若)將估計未來現金流出貼現釐定。精算假設變動產生之精算收益及虧損及經驗調整於產生時在其他全面收益確認。

借款成本

借款成本包括實體就資金借款產生之利息及其他成本。

建造合資格資產(即需要大量時間方能實現擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借款成本，資本化為該等資產成本之一部分。該等借款成本於資產基本可作擬定用途或銷售時停止資本化。所有其他借款成本於其產生之期間支銷。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

外幣

由於本集團管理層一般使用港幣進行管理匯報，故本公司使用港幣作為該等財務報表之呈列貨幣，而並非本公司之功能貨幣美元。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，各實體財務報表所示項目均以該功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄之外幣交易按交易日其各自之功能貨幣當時匯率初步入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

按外幣以歷史成本法計算之非貨幣項目以首次交易日之匯率換算。按外幣以公平值計算之非貨幣項目以公平值計量日期之匯率換算。換算以公平值計量非貨幣項目產生之盈虧的處理方法與確認該項目之公平值變動之盈虧一致(即其公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於確定因預付或預收代價而產生之非貨幣資產或負債於終止確認時所產生之有關資產、開支或收入之初步確認匯率時，初步交易日期指本集團初步確認因預付或預收代價而產生之非貨幣資產或負債之日期。倘存在多筆預付或預收款項，則本集團就每次支付或收取預付或預收代價釐定交易日期。

本公司以及若干於中國大陸及柬埔寨成立之附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而損益表按年內之加權平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備內累計。於出售海外業務時，與特定海外業務相關之匯兌波動儲備部分於損益確認。收購海外業務產生之任何商譽及因收購產生之對有關資產及負債賬面金額作出之任何公平值調整，均視作海外業務之資產及負債，並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司及若干於中國大陸及柬埔寨成立之附屬公司之現金流按現金流日期當時之匯率換算為港幣。該等實體於整年內頻繁地經常產生之現金流按年內之加權平均匯率換算為港幣。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出會影響收入、支出、資產及負債之呈報金額及其隨同披露，以及或然負債披露之判斷、估計及假設。有關假設及估計之不確定因素可導致管理層須就未來受影響資產或負債之賬面金額作出重大調整。

對財務報表所確認金額具有最重大影響及導致資產及負債賬面金額於下一個財政年度出現重大調整之重大風險之主要判斷、估計及假設載列如下：

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已根據該等安排之條款及條件之評估(例如租期不構成商業物業經濟壽命之主要部分且最低租金現值不等於商業物業之絕大部分公平值)確定，其保留該等已出租物業擁有權所附帶之絕大部分重大風險及回報，並將有關合約入賬列作經營租賃。

投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格成為投資物業，並制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業，故本集團會考慮該物業所產生之現金流是否大部分不受本集團所持其他資產影響。若干物業部分持有作賺取租金或資本升值用途，另一部分則持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可分開出售或根據一項融資租賃分開出租，則本集團須就各部分分開入賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之部分為微不足道之情況下，該物業方會入賬列作投資物業。本集團亦須按個別物業作出判斷以釐定配套服務是否重大以致有關物業不符合資格成為投資物業。

投資物業公平值及持作發展或銷售之土地可變現淨值之估計

本集團根據香港會計準則第40號「投資物業」採納公平值模式計量其投資物業，並委聘一名獨立專業估值師對其所有投資物業進行公平值估值。此外，本集團持作發展或銷售之土地按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，而本集團已委聘一名獨立專業估值師對其所有持作發展或銷售之土地進行公平值估值，藉以作減值評估。

倘缺乏類似物業於活躍市場上之現有價格，則本集團會參詳從不同途徑蒐集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場上之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場上類似物業之近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證之年度租金收入。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽之相關現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。釐定現金產生單位之公平值減出售成本時，會參考投資物業、持作銷售物業、所持樓宇、倉庫及／或醫療物業之估值，以及該業務單位其他資產及負債與其公平值相若之賬面金額，惟不包括任何於收購相關業務時初始確認之遞延稅項負債。評估可收回金額需要運用估計及假設，如識別已落成投資物業及若干在建投資物業之可比較市場交易。該等估計及假設涉及風險及不明朗因素。該等假設曾受到預期未來市況或經濟狀況之影響。因此，情況可能出現變化，影響該等預測及影響現金產生單位之可收回金額，繼而影響商譽減值評估。於二零二零年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為資產之商譽賬面金額為港幣123,022,000元(二零一九年：港幣123,022,000元)，詳情載於財務報表附註17。

於一間聯營公司之投資減值

本集團確定於一間聯營公司之投資有減值跡象，原因在於該聯營公司投資於二零二零年十二月三十一日之賬面金額按當時市場股價高於其公平值。因此，本集團對該聯營公司投資進行減值評估。釐定可收回金額時，需要管理層作出重大判斷，尤其需要管理層就影響該聯營公司核心業務未來現金流量、貼現率、長期增長率及若干非核心業務資產公平值計量之主要內部輸入數據及外部市況之意見。基於管理層之評估，於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無在損益內確認任何減值虧損(二零一九年：港幣77,893,000元)，有關詳情載於財務報表附註19。

賠償撥備

誠如財務報表附註32所進一步披露，廣州光明(本集團之附屬公司)因未能按照於過往年度協定之重置安排履行向若干原址物業業主及租戶賠償之責任而涉及所產生之若干法律程序。管理層於考慮所有可得之資料(如過往訴訟結果、與地方政府機關、若干原址物業業主及租戶之最新磋商進度、相關規則和法律以及法律意見)後，按其最佳估計釐定賠償撥備。倘申索及磋商之最終結果有別於管理層之估計，則有關差異會影響商定賠償責任年度之賠償撥備。

即期稅項及遞延稅項

本集團於香港、中國大陸及柬埔寨須繳納所得稅。本集團謹慎評估有關適用稅務法規對其交易之影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，蓋於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計量相當繁多。若有關事項之最終稅款與原先之入賬額不同，則有關差異將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零二零年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為負債之應付即期稅項之賬面金額為港幣46,980,000元(二零一九年：港幣55,155,000元)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

即期稅項及遞延稅項(續)

倘可能有應課稅溢利可供動用抵銷虧損，則本集團會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層於釐定可確認之遞延稅項資產金額時，須按可能錄得未來應課稅溢利之時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷，詳情載於財務報表附註36。

4. 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，從事中國大陸商業物業及醫療物業租賃及提供相關管理服務；
- (b) 物流業務分部，從事一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃以及提供相關物流及管理服務；
- (c) 工業業務分部，從事工業廠房租賃及提供相關管理服務；
- (d) 貿易業務分部，從事凍品交易；及
- (e) 一級土地開發業務分部，從事銷售持作發展或銷售之土地及提供一級土地開發服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估制定決策。分部表現按可呈報分部之溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量)評估。經調整除稅前溢利／虧損之計量方式與本集團除稅前溢利／虧損之計量方式一致，惟有關計量不包括匯兌差額、利息收入、非租賃相關財務費用、一項衍生金融工具之公平值收益以及總辦事處及公司收入／開支。

分部資產不包括應收合營企業及聯營公司款項、遞延稅項資產、已抵押及受限制銀行存款、現金及現金等價物、按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資以及其他未分配總辦事處及公司資產，蓋該等資產乃按集團基準管理。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部負債不包括一項衍生金融工具、銀行及其他借款、應付合營企業及其他關聯方款項、擔保債券、應付所得稅、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，蓋該等負債乃按集團基準管理。

	物業業務		物流業務		工業業務		貿易業務		一級土地開發業務		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收入：												
向外部客戶銷售	67,691	132,646	256,697	244,296	69,538	27,858	294,439	287,857	—	—	688,365	692,657
投資物業公平值變動淨額	(26,532)	3,640	267,125	65,382	267,914	94,019	—	—	—	—	508,507	163,041
分部業績：												
本集團	(1,021)	(63,927)	405,432	246,230	309,486	104,704	(9,231)	(12,082)	(1,706)	(1,725)	702,960	273,200
分佔下列者之溢利及虧損：												
合營企業	—	—	(17,632)	82,566	—	—	—	—	—	—	(17,632)	82,566
聯營公司	(26,758)	(71,006)	—	—	—	—	—	—	(12,011)	(28,887)	(38,769)	(99,893)
	(27,779)	(134,933)	387,800	328,796	309,486	104,704	(9,231)	(12,082)	(13,717)	(30,612)	646,559	255,873
對賬：												
一項衍生工具之公平值收益											—	4,693
銀行利息收入											16,727	17,904
其他利息收入											4,817	7,997
匯兌差額淨額											12,851	10,628
公司及其他未分配收入及 開支淨額											(38,859)	(66,511)
財務費用											(610,127)	(498,639)
除稅前溢利/(虧損)											31,968	(268,055)
分部資產	3,015,118	2,899,173	8,816,428	7,895,429	2,907,246	1,673,221	35,659	196,681	4,370,001	4,365,128	19,144,452	17,029,632
對賬：												
公司及其他未分配資產											1,016,821	1,294,550
總資產											20,161,273	18,324,182

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業業務		物流業務		工業業務		貿易業務		一級土地開發業務		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部負債	419,640	408,182	1,037,225	1,186,749	532,665	214,615	15,444	94,065	11	11	2,004,985	1,903,622
對賬：												
公司及其他未分配負債											12,484,119	11,238,562
總負債											14,489,104	13,142,184
其他分部資料												
物業、廠房及設備折舊：												
分部資產	12,358	27,618	11,242	16,036	489	271	490	461	—	1	24,579	44,387
對賬：												
公司及其他未分配資產											2,872	1,204
											27,451	45,591
使用權資產折舊	1,966	1,970	946	954	—	—	—	—	—	—	2,912	2,924
賠償撥備淨額	8,783	5,348	—	—	—	—	—	—	—	—	8,783	5,348
於合營企業之投資	—	—	1,809,837	1,720,702	—	—	—	—	—	—	1,809,837	1,720,702
於聯營公司之投資	427,739	439,969	—	—	—	—	—	—	249,566	244,694	677,305	684,663
資本開支*：												
分部資產	1,979	4,960	272,397	405,813	2,765	335,640	47	25	—	—	277,188	746,438
公司及其他未分配資產											1,018	342
											278,206	746,780

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國大陸	642,793	685,785
香港	45,572	6,872
	688,365	692,657

上述收入資料乃以交易地點為基礎。

(b) 非流動資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國大陸	11,795,208	9,807,215
柬埔寨	4,120,309	4,120,309
其他	—	9
	15,915,517	13,927,533

上述非流動資產資料乃以資產所在地為基礎，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

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

5. 收入

收入之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收入	377,726	453,511
來自其他源頭之收入		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額：		
並不取決於某一指數或比率之可變租金	—	981
其他租金，包括固定付款	310,639	239,165
	310,639	239,146
	688,365	692,657

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 千港元	物流業務 千港元	工業業務 千港元	貿易業務 千港元	一級土地 開發業務 千港元	總計 千港元
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	—	53,657	—	—	—	53,657
物業管理費	1,641	16,705	11,284	—	—	29,630
銷售凍品	—	—	—	294,439	—	294,439
來自客戶合約之收入總額	1,641	70,362	11,284	294,439	—	377,726
地區市場						
中國大陸	1,641	70,362	11,284	248,867	—	332,154
香港	—	—	—	45,572	—	45,572
來自客戶合約之收入總額	1,641	70,362	11,284	294,439	—	377,726
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	—	—	—	294,439	—	294,439
於某一時段內轉移服務	1,641	70,362	11,284	—	—	83,287
來自客戶合約之收入總額	1,641	70,362	11,284	294,439	—	377,726

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(a) 收入資料分類(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 千港元	物流業務 千港元	工業業務 千港元	貿易業務 千港元	一級土地 開發業務 千港元	總計 千港元
貨品或服務類別						
酒店業務	93,809	—	—	—	—	93,809
物流及其他配套服務	—	42,404	—	—	—	42,404
物業管理費	2,850	19,917	6,674	—	—	29,441
銷售凍品	—	—	—	287,857	—	287,857
來自客戶合約之收入總額	96,659	62,321	6,674	287,857	—	453,511
地區市場						
中國大陸	96,659	62,321	6,674	280,985	—	446,639
香港	—	—	—	6,872	—	6,872
來自客戶合約之收入總額	96,659	62,321	6,674	287,857	—	453,511
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	17,187	—	—	287,857	—	305,044
於某一時段內轉移服務	79,472	62,321	6,674	—	—	148,467
來自客戶合約之收入總額	96,659	62,321	6,674	287,857	—	453,511

下表載列於本報告期間確認的收入總額(其已計入報告期初的合約負債):

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入報告期初合約負債的已確認收入	91,303	—

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團於客戶合約之履約責任之資料概述如下：

酒店業務

來自酒店業務之收入包括就租賃房間、銷售餐飲及貨品以及其他配套服務所賺取之款項。收入於賓客入住房間或本集團提供服務之期間內確認。來自銷售餐飲及貨品之收入於向客戶送達餐飲及交付貨品之銷售時點確認。

物流及其他配套服務

履約責任於提供服務之時段內達成。

物業管理費

履約責任於提供服務之時段內達成。

銷售凍品

履約責任於轉讓凍品之控制權時達成，通常需要事先付款。

銷售土地

履約責任於轉讓土地使用權之控制權時達成，通常需要事先付款。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 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：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		16,727	17,904
其他利息收入		4,817	7,997
政府補助*		9,331	45,400
其他		28,533	26,180
		59,408	97,481
收益淨額			
一項衍生金融工具之公平值收益	33	—	4,693
匯兌差額淨額		12,851	10,628
		12,851	15,321
其他收入及收益淨額		72,259	112,802

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

7. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他貸款利息	210,795	198,887
關聯方貸款利息	585	849
擔保債券利息	411,473	307,617
其他財務費用	—	3,802
財務費用總額	622,853	511,155
減：在建投資物業資本化金額(附註14)	(12,726)	(12,516)
	610,127	498,639

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

8. 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：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入直接成本		18,148	19,501
酒店業務成本		—	46,542
已提供服務成本		34,516	26,798
已售貨品成本		290,413	286,938
物業、廠房及設備折舊	13	27,451	45,591
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額		(323)	(325)
		27,128	45,266
減：計入銷售及服務成本之金額		(8,945)	(23,918)
		18,183	21,348
使用權資產折舊	16	2,912	2,924
計量租賃負債時並無計及之租金		7,869	9,068
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		2,073	—
出售使用權資產虧損*		241	—
一間聯營公司之減值*		—	77,893
物業、廠房及設備項目之減值*		—	10,552
與來自租戶之租金收入有關的貿易應收賬款減值*		5,979	—
核數師酬金		4,388	4,388
僱員福利開支(包括董事薪酬—附註9)			
薪金、津貼及實物利益		93,808	100,662
界定供款計劃供款		10,371	18,722
界定福利計劃成本	35(a)	1,180	1,055
		105,359	120,439
減：計入銷售及服務成本之金額		(10,492)	(20,650)
		94,867	99,789
賠償撥備淨額*	32	8,783	5,348

* 該等項目計入綜合損益表內之「其他開支」。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

9. 董事薪酬

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事薪酬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	1,998	2,208
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,665	6,245
退休金計劃供款	272	336
	6,937	6,581
	8,935	8,789

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

按董事姓名編排之董事薪酬分析如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度					
執行董事：					
錢旭先生	180	1,739	—	74	1,993
蕭健偉先生	180	1,448	—	25	1,653
遇魯寧先生	144	—	—	—	144
李長鋒先生	144	1,105	—	74	1,323
董麒麟先生	144	—	—	—	144
趙建鎖先生	144	—	—	—	144
李書平先生 (於二零二零年一月六日辭任)	—	—	—	—	—
鄭靜富先生	144	1,278	—	25	1,447
吳健南先生	144	—	—	—	144
張旭東先生	54	1,095	—	74	1,223
	1,278	6,665	—	272	8,215
獨立非執行董事：					
葛根祥先生	144	—	—	—	144
陳進思先生	144	—	—	—	144
朱武祥先生	144	—	—	—	144
宋立水先生	144	—	—	—	144
謝明先生	144	—	—	—	144
	720	—	—	—	720
總計	1,998	6,665	—	272	8,935

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
執行董事：					
錢旭先生	180	2,320	—	143	2,643
蕭健偉先生	180	1,417	—	25	1,622
洪任毅先生 (於二零一九年十月八日辭任)	120	—	—	—	120
遇魯寧先生	144	—	—	—	144
李長鋒先生	144	1,257	—	143	1,544
董麒麟先生	144	—	—	—	144
趙建鎖先生	144	—	—	—	144
李書平先生	144	—	—	—	144
鄭靜富先生	144	1,251	—	25	1,420
吳健南先生	144	—	—	—	144
	1,488	6,245	—	336	8,069
獨立非執行董事：					
葛根祥先生	144	—	—	—	144
陳進思先生	144	—	—	—	144
朱武祥先生	144	—	—	—	144
宋立水先生	144	—	—	—	144
謝明先生	144	—	—	—	144
	720	—	—	—	720
總計	2,208	6,245	—	336	8,789

附註：

年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排(二零一九年：無)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括四名(二零一九年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘一名(二零一九年：一名)非董事最高薪酬僱員之薪酬組別介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元，其年內薪酬詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,383	1,326
退休金計劃供款	88	143
	1,471	1,469

11. 所得稅

本集團所得稅之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期 — 香港	—	—
即期 — 中國大陸		
年內支出	12,878	31,374
公司間貸款利息收入之預扣稅	7,465	5,464
遞延(附註36)	112,916	112,206
年內稅項開支總額	133,259	149,044

附註：

- (a) 由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備(二零一九年：無)。

有關中國大陸及柬埔寨業務之中國及柬埔寨企業所得稅撥備乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利以適用稅率計算。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

附註：(續)

- (b) 適用於除稅前溢利/(虧損)按本公司及其大多數附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之稅項與按實際稅率計算者之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		柬埔寨		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	(564,895)		592,593		4,270		31,968	
按法定稅率計算之稅項開支/ (抵免)	(92,808)	16.5	148,148	25.0	854	20.0	56,194	175.8
有關建議出售於中國註冊之附屬 公司之遞延稅項影響	—	—	25,666	4.3	—	—	25,666	80.3
公司間貸款利息收入之遞延稅項 影響	—	—	7,465	1.3	—	—	7,465	23.4
合營企業及聯營公司應佔 溢利及虧損	5,091	(0.9)	7,404	1.2	—	—	12,495	39.1
毋須課稅收入	(17,610)	3.1	(60,667)	(10.2)	(854)	(20.0)	(79,131)	(247.5)
不可扣稅開支	105,327	(18.6)	6,477	1.1	—	—	111,804	349.7
未確認為遞延稅項資產之 稅項虧損	—	—	6,242	1.1	—	—	6,242	19.5
動用過往期間之稅項虧損	—	—	(7,476)	(1.3)	—	—	(7,476)	(23.4)
按本集團實際稅率計算之 稅項開支	—	—	133,259	22.5	—	—	133,259	416.9

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		柬埔寨		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	(657,926)		390,951		(1,080)		(268,055)	
按法定稅率計算之稅項開支/(抵免)	(108,559)	16.5	97,738	25.0	(216)	20.0	(11,037)	4.1
有關建議出售於中國註冊之附屬公司 之遞延稅項影響	—	—	35,685	9.1	—	—	35,685	(13.3)
公司間貸款利息收入之遞延稅項影響	—	—	5,464	1.4	—	—	5,464	(2.0)
來自一間於中國註冊之附屬公司之 股息收入之遞延稅項影響	—	—	2,382	0.6	—	—	2,382	(0.9)
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	11,705	(1.8)	(13,403)	(3.4)	—	—	(1,698)	0.6
毋須課稅收入	(25,239)	3.8	(14,452)	(3.7)	—	—	(39,691)	14.8
不可扣稅開支	122,718	(18.7)	10,167	2.6	216	(20.0)	133,101	(49.7)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	—	—	29,137	7.5	—	—	29,137	(10.9)
動用過往期間之稅項虧損	—	—	(4,299)	(1.1)	—	—	(4,299)	(1.6)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	625	(0.1)	148,419	38.0	—	—	149,044	(55.6)

分佔合營企業及聯營公司應佔所得稅抵免港幣5,595,000元(二零一九年：所得稅開支港幣24,209,000元)及所得稅開支港幣149,000元(二零一九年：所得稅抵免港幣700,000元)分別計入綜合損益表之「分佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損」內。

12. 本公司股東應佔每股虧損

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

就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，由於該等年度內尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元 (附註(a))	樓宇及倉庫 千港元 (附註(b))	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置， 設備及車輛 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度							
於二零二零年一月一日：							
成本	624,179	554,946	19,416	74,283	23,914	10,841	1,307,579
累計折舊及減值	(88,800)	(75,254)	(14,185)	(49,571)	(15,417)	—	(243,227)
賬面淨額	535,379	479,692	5,231	24,712	8,497	10,841	1,064,352
賬面淨額：							
於二零二零年一月一日	535,379	479,692	5,231	24,712	8,497	10,841	1,064,352
添置	—	492	8,987	210	3,343	2,629	15,661
年內折舊撥備	(3,921)	(11,798)	(2,573)	(8,752)	(84)	—	(27,128)
出售	—	(528)	(130)	(2,475)	(1,533)	—	(4,666)
自物業、廠房及設備轉撥至 投資物業時產生的重估虧損	(9,743)	—	—	—	—	—	(9,743)
轉撥至投資物業(附註14)	(524,443)	—	—	—	—	—	(524,443)
匯兌調整	2,728	29,309	642	903	621	766	34,969
於二零二零年十二月三十一日	—	497,167	12,157	14,598	10,844	14,236	549,002
於二零二零年十二月三十一日：							
成本	—	589,517	29,926	76,468	27,803	14,236	737,950
累計折舊及減值	—	(92,350)	(17,769)	(61,870)	(16,959)	—	(188,948)
賬面淨額	—	497,167	12,157	14,598	10,844	14,236	549,002

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 千港元	樓宇及倉庫 千港元 (附註(a))	租賃物業 裝修 千港元 (附註(b))	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置、 設備及車輛 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日							
止年度							
於二零一九年一月一日：							
成本	635,060	562,270	20,017	75,247	24,837	10,994	1,328,425
累計折舊及減值	(70,121)	(65,909)	(9,491)	(35,265)	(12,053)	—	(192,839)
賬面淨額	564,939	496,361	10,526	39,982	12,784	10,994	1,135,586
賬面淨額：							
於二零一九年一月一日	564,939	496,361	10,526	39,982	12,784	10,994	1,135,586
添置	—	2,439	22	331	2,446	29	5,267
年內折舊撥備	(15,822)	(10,621)	(4,817)	(11,123)	(3,208)	—	(45,591)
出售	—	—	(265)	—	(458)	(8)	(731)
減值	(4,335)	—	(201)	(4,035)	(1,981)	—	(10,552)
轉撥至分類為持作銷售之出售 集團資產(附註15)	—	—	—	—	(917)	—	(917)
匯兌調整	(9,403)	(8,487)	(34)	(443)	(169)	(174)	(18,710)
於二零一九年十二月三十一日	535,379	479,692	5,231	24,712	8,497	10,841	1,064,352
於二零一九年十二月三十一日：							
成本	624,179	554,946	19,416	74,283	23,914	10,841	1,307,579
累計折舊及減值	(88,800)	(75,254)	(14,185)	(49,571)	(15,417)	—	(243,227)
賬面淨額	535,379	479,692	5,231	24,712	8,497	10,841	1,064,352

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (a) 擁有位於北京一間四星級商務休閒酒店之本集團全資附屬公司金都假日飯店於二零一九年十一月十二日與一名獨立第三方(「營運商」)訂立一項協議，將酒店物業重新發展為保健業務。酒店已於二零二零年第一季度停止營運，以裝修改造酒店物業。

根據協議條款，保健業務之營運乃由營運商控制，本集團並無參與有關營運。營運產生的溢利或虧損由營運商享有或承擔，而本集團則向營運商收取使用物業之費用。董事認為，協議屬本集團作為出租人之租賃安排，故有關物業應當作投資物業入賬。因此，有關物業於年內獲轉撥至投資物業，詳情披露於財務報表附註14。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共港幣13,961,000元(二零一九年：港幣13,151,000元)之若干上述樓宇及倉庫已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

14. 投資物業

	附註	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之賬面金額		6,688,841	947,582	7,636,423
添置		15,368	623,459	638,827
於建設完成時重新分類		851,922	(851,922)	—
資本化利息	7	—	12,516	12,516
公平值調整收益淨額		143,583	19,458	163,041
轉撥至分類為持作銷售之出售集團資	15	(2,435,192)	—	(2,435,192)
匯兌調整		(121,646)	(15,167)	(136,813)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之賬面金額		5,142,876	735,926	5,878,802
添置		9,177	226,901	236,078
於建設完成時重新分類		727,442	(727,442)	—
資本化利息	7	—	12,726	12,726
轉撥自自用物業	13	—	524,443	524,443
公平值調整收益淨額	(a)	412,289	8,673	420,962
匯兌調整		380,422	47,246	427,668
於二零二零年十二月三十一日之賬面金額		6,672,206	828,473	7,500,679

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業(包括計入出售集團資產者(附註15))包括十七項(二零一九年：十五項)已落成物業及四項(二零一九年：五項)在建物業。

已落成投資物業根據經營租賃出租予第三方及關聯公司，進一步概要詳情載於財務報表附註16。

年內，投資物業之公平值收益總額港幣508,507,000元獲確認於年內損益，當中港幣87,545,000元獲確認為計入分類為持作銷售之出售集團資產之投資物業。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總額為港幣7,386,002,000元(二零一九年：港幣6,198,446,000元)之若干投資物業(其中港幣2,135,125,000元(二零一九年：港幣1,928,466,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15))已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

- (b) 誠如財務報表附註13(a)所披露，本集團已於年內停止經營位於北京的酒店，並將酒店物業(「該物業」)出租予從事保建業務的第三方。由於該物業的用途變為賺取租金收入，故該物業於二零二零年四月八日轉交予第三方進行裝修改造之時，由自用物業轉撥至投資物業。於轉撥日期，該物業的公平值與賬面值之差額港幣9,743,000元已透過其他全面收益自物業重估儲備扣除。

此外，與該物業相關的土地使用權為劃撥土地使用權，其已於二零一七年三月二十四日到期。本集團已根據中國相關法例法規於土地使用權屆滿前申請重續土地使用權，而於批准本財務報表日期，有關批准手續仍未完成。本公司法律顧問認為，不存在阻礙本集團申請重續土地使用權的法律障礙。因此，本公司董事及法律顧問均認為，根據中國相關法例法規，金都假日飯店有權合法有效地佔有或使用該物業。

- (c) 本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司進行之估值重估為港幣10,180,866,000元(二零一九年：港幣8,313,994,000元)，其中港幣2,680,187,000元(二零一九年：港幣2,435,192,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15)。本集團高級管理層每年決定委任外聘估值師人選，以為本集團投資物業進行外部估值。甄選條件包括市場知識、獨立性及是否符合專業準則。本集團財務總監於進行估值時一直與估值師就估值假設及於估值進行後就估值結果進行討論。

公平值層級披露

於二零二零年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)(定義見香港財務報告準則第13號)。年內，公平值計量第一級(活躍市場報價)與第二級(重大可觀察輸入數據)之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級披露(續)

以下為本集團投資物業(包括持作銷售之出售集團)估值所用估值技術及主要輸入數據之概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據／輸入數據範圍	
		二零二零年	二零一九年
<i>已落成投資物業</i>			
直接比較法	(i) 每平方米價格	每平方米人民幣 1,310元 至人民幣 85,480元	每平方米人民幣2,081元 至人民幣86,570元
收入資本化法	(i) 資本化法(%)	5.5-11%	5.5-11%
	(ii) 每平方米月租收入	每平方米人民幣 24元 至人民幣 540元	每平方米人民幣19元 至人民幣540元
<i>在建投資物業</i>			
餘值法	(i) 每平方米價格	不適用	每平方米人民幣2,870元
直接比較法	(i) 經調整單位地價	每平方米人民幣 328元 至人民幣 620元	不適用

直接比較法根據可資比較物業之已變現價格或市價進行比較。大小、特點及位置相若之可資比較物業會作分析，並就所有各項物業各自優劣作審慎加權處理，以達致資本值之公平比較。

收入資本化法根據將就物業簽立之主租賃下物業可產生之租金收入淨額進行，並計及主租賃到期時之復歸利息。

根據剩餘法，發展總值按假定發展計劃以直接比較法評估，當中自發展總值扣除建議發展項目之估計發展成本，以達致公平值。

上述估值於進行時已假設本集團於市場上出售有關物業，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排獲得足以影響物業價值之利益。此外，並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先權，亦無考慮就將物業一次性出售或出售予單一買家而提供折扣。

資本化比率單獨上升(下跌)，可使投資物業之公平值下跌(上升)，而年度租金收入、每平方米價格及經調整單位地價單獨上升(下跌)，各自可使投資物業之公平值上升(下跌)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 分類為持作銷售之出售集團資產及與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債

於二零一九年九月四日及二零一九年九月十日，本集團宣佈以公開掛牌方式出售其於上海及天津持有四個倉庫之若干附屬公司(「出售集團」)之全部股權(「潛在出售事項」)之決定。由於本公司為國有企業，而出售集團構成國有資產，因此其出售必須根據規管出售國家控制資產之相關中國法律及規例透過認可產權交易所進行公開掛牌。潛在出售事項將於北京產權交易所(「北交所」)進行，成功中標者將按照北交所之相關規則及規例與本集團訂立資產交易協議。截至本財務報表獲批准日期，公開掛牌仍在進行。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日及二零一九年十月二十九日之公告。

分類為持作銷售之資產及負債之主要類別如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	694	917
投資物業	2,680,187	2,435,192
商譽	63,082	63,082
貿易應收款項	35	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	425	255
應收一間合營企業款項	32,613	28,779
已抵押及受限制銀行存款	2,206	12,004
現金及現金等價物	74,957	133,656
分類為持作銷售之出售集團資產	2,854,199	2,673,885
銀行及其他借款	461,490	571,435
其他應付款項及應計款項	35,211	40,589
應付所得稅	5,967	2,005
遞延稅項負債	342,844	291,505
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	845,512	905,534
持作銷售之出售集團資產淨值	2,008,687	1,768,351

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有多份位於中國供其營運所用之土地使用權之租賃合約。本集團向業主取得租賃土地前已作出一次性付款，租期為50年，而根據該等土地租賃之條款，本集團不會繼續支付任何款項。一般而言，本集團不得向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。有關租賃合約之詳情於下文作進一步討論。

(a) 使用權資產

本集團之使用權資產為租賃土地，年內變動如下：

	千港元
於二零一九年一月一日	86,122
折舊費用	(2,924)
匯兌調整	(1,005)
於二零二零年一月一日	82,193
年內出售	(5,820)
折舊費用	(2,912)
匯兌調整	3,133
於二零二零年十二月三十一日	76,594

附註：

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣18,374,000元之若干使用權資產源(二零一九年：港幣17,599,000元)從若干土地使用權承授人分租土地使用權，因此，有關土地使用權並非以本集團名義登記。

(b) 於損益內確認之租賃相關款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產折舊費用	2,912	2,924
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿之其他租賃相關之開支，包括從出租人取得與Covid-19相關的租金優惠港幣270,000元	7,869	9,068
於損益內確認之總額	10,781	11,992

誠如財務報表附註2.3所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)，並已於年內將實際權宜方法應用到出租人就若干辦公室租賃授予的所有合資格租金優惠。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃之現金流出總額及與尚未生效之租賃相關之未來現金流出分別於財務報表附註41(c)及42(c)披露。

本集團作為出租人

本集團將其位於中國包括一項商業物業、一個保建物業及十五個倉庫(二零一九年：一項商業物業及十四個倉庫)在內之投資物業(附註14)根據經營租賃安排出租。租賃條款一般要求租戶支付保證金及訂明可根據當時通行市況作出定期租金調整。本集團於年內確認之租金收入為港幣310,639,000元(二零一九年：港幣239,146,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	262,727	159,033
一年後但兩年內	125,556	87,176
兩年後但三年內	84,167	45,124
三年後但四年內	70,132	24,432
四年後但五年內	68,442	21,529
五年後	772,995	57,058
	1,384,019	394,352

17. 商譽

	二零二零年			二零一九年		
	物業業務 千港元	物流業務 千港元	總計 千港元	物業業務 千港元	物流業務 千港元	總計 千港元
於一月一日之成本及賬面淨額	44,031	78,991	123,022	44,031	142,073	186,104
轉撥至持作銷售之出售集團資產 (附註15)	—	—	—	—	(63,082)	(63,082)
於十二月三十一日之成本及 賬面淨額	44,031	78,991	123,022	44,031	78,991	123,022

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽就減值測試分配至以下經營分部：

- 物業業務
- 物流業務

(i) 物業業務

物業業務之可收回金額乃參照該分部旗下各相關業務單位之公平值減出售成本釐定。

評估各個別業務單位之公平值減出售成本時，本集團已參考投資物業、持作銷售之物業、所持有樓宇及／或保健物業之估值以及業務單位其他資產及負債之賬面金額(與其公平值相若)，惟不包括於收購相關業務單位時已初步確認之任何遞延稅項負債。該等物業之公平值乃根據獨立估值師於年末或接近年末時使用直接比較法進行之估值釐定，當中已使用重大不可觀察輸入數據(屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三級)。

依照商譽減值測試之結果，董事認為無需就於二零二零年十二月三十一日本集團分配至物業業務分部之商譽計提減值撥備。

(ii) 物流業務

物流業務之可收回金額乃參照該分部旗下各相關業務單位之公平值減出售成本釐定。

評估各個別業務單位之公平值減出售成本時，本集團已參考投資物業、持作發展或銷售之土地、物業、廠房及設備中倉庫之估值以及業務單位其他資產及負債之賬面金額(與其公平值相若)，惟不包括於收購相關業務單位時已初步確認之任何遞延稅項負債。該等物業之公平值乃根據獨立估值師於年末使用直接比較法進行之估值釐定，當中已使用重大不可觀察輸入數據(屬香港財務報告準則第13號所界定公平值層級之第三級)。

依照商譽減值測試之結果，董事認為無需就本集團於二零二零年十二月三十一日分配至物流業務分部之商譽計提減值撥備。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

評估公平值減出售成本所用之主要假設

下文載列管理層為進行商譽減值測試而採用之各項重要假設：

- **公平值變動**
各現金產生單位所持物業之公平值自估值日期以來並無主要重大不利變動。
- **變現資產及負債**
可識別資產及負債(不包括收購所產生之已確認遞延稅項負債)可按其賬面值變現。
- **營商環境**
中國大陸現時之政治、法律及經濟狀況並無重大變動。

董事相信，據以計算可收回金額之主要假設所出現之任何合理可能變動均不會導致物流業務分部現金產生單位之賬面總額超出其可收回金額。

18. 於合營企業之權益

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於合營企業之投資(計入非流動資產)：			
分估資產淨值		1,790,554	1,701,419
收購產生之商譽		19,283	19,283
		1,809,837	1,720,702
應收一間合營企業款項(計入非流動資產)	(b) (c)	101,329	95,450
於合營企業之權益(計入非流動資產)		1,911,166	1,816,152
應收合營企業款項(計入流動資產)	(c)	109,692	140,427
應付一間合營企業款項(計入流動負債)	(d)	(1,078)	(3,399)
應付一間合營企業款項(計入非流動負債)	(d)	(209,961)	(197,779)
於合營企業之權益總額		1,809,819	1,755,401

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 於合營企業之權益(續)

附註：

(a) 本集團合營企業(全部由本公司間接持有)之詳情如下：

公司名稱	註冊及營業地點	註冊資本	百分比			主要業務
			擁有權益	表決權	溢利分成	
北京北建通成國際物流有限公司(「北建通成」)*	中國/中國大陸	人民幣1,235,450,000元	76	76	76	物流設施發展及租賃
天津港北建通成國際物流有限公司#	中國/中國大陸	人民幣240,000,000元	50	50	50	物流設施發展
北京京泰物流置業有限公司	中國/中國大陸	20,000,000美元	40	40	40	並無營運

* 董事認為，儘管本集團擁有該實體逾50%表決權及/或擁有權益，惟由於在該實體董事會議上通過任何決議案均需經其全體董事一致批准，方可作實，故本集團僅擁有該實體之共同控制權。

於二零一九年十二月，本集團以人民幣111,045,000元(相當於港幣126,380,000元)之代價從北建通成收購該合營企業。有關代價已於年內悉數結算。

(b) 合營企業財務資料概要披露

北建通成被視為本集團之重大合營企業，於綜合財務報表內按權益法入賬。下表說明北建通成之財務資料概要(當中已就會計政策差異作出調整)，以及與綜合財務報表內之賬面金額對賬：

	北建通成	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
北建通成之簡要財務狀況表		
流動資產	432,977	399,845
非流動資產	4,643,097	4,020,145
流動負債	(613,429)	(473,869)
非流動負債	(2,396,266)	(1,967,193)
資產淨值	2,066,379	1,978,928
與本集團於北建通成之投資對賬：		
本集團擁有權比例	76%	76%
本集團分佔北建通成之資產淨值，不包括商譽	1,570,448	1,503,984
收購產生之商譽	8,595	8,595
投資賬面金額	1,579,043	1,512,579

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 於合營企業之權益(續)

附註：(續)

(b) 合營企業財務資料概要披露(續)

	北建通成	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
北建通成之簡要損益及其他全面收益表		
收入	157,146	136,273
年內溢利／(虧損)	(21,558)	110,193
年內其他全面收益	84,622	79,772
年內全面收益總額	63,064	189,965
分佔合營企業年內溢利／(虧損)	(16,384)	83,747

下表列示本集團個別不重大之合營企業財務資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔合營企業年內虧損	(1,248)	(1,181)
分佔合營企業年內其他全面收益／(虧損)	(827)	232
本集團於合營企業之投資之總賬面金額	230,794	208,123

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團應收一間合營企業之款項包括本集團為支持北建通成業務發展而提供總額為人民幣137,330,000元(相當於港幣163,079,000元)(二零一九年：人民幣167,330,000元(相當於港幣187,175,000元))，其中人民幣25,000,000元(相當於港幣29,687,000元)(二零一九年：人民幣25,000,000元(相當於港幣27,965,000元))乃計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15)之委託銀行貸款。計入流動資產之委託銀行貸款按年利率介乎4.35%至4.75%(二零一九年：4.35%至4.75%)計息及須於報告期末起計一年內悉數償還。計入非流動資產之委託銀行貸款按年利率4.35%(二零一九年：4.35%)計息及須由合營企業酌情償還。餘下結餘為港幣80,555,000元(二零一九年：港幣77,481,000元)，當中港幣2,926,000元(二零一九年：港幣814,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產。
- (d) 應付合營企業款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟一筆人民幣176,809,000元(相等於港幣209,961,000元)(二零一九年：人民幣176,809,000元(相等於港幣197,779,000元))之款項為無抵押、免息及須於報告期末起計一年後償還。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於聯營公司之投資(計入非流動資產)			
分佔資產淨值		646,290	653,648
收購產生之商譽		113,442	113,442
於聯營公司之投資總額		759,732	767,090
減值撥備	(c)	(82,427)	(82,427)
應收聯營公司款項(計入流動資產)	(b) (d)	677,305 —	684,663 87
於聯營公司之權益總額		677,305	684,750

附註：

(a) 本集團主要聯營公司(均由本公司間接持有)之詳情如下：

公司名稱	註冊及營業地點	註冊資本	本集團應佔擁 有權權益百分比	主要業務
北控醫療健康產業集團有限公司 (「北控醫療健康」)	開曼群島／中國大陸	港幣1,215,789,000元	15.55%*	物業發展及提供醫療服務
北控城投控股集團有限公司	中國／中國大陸	人民幣700,000,000元	35%	一級土地開發

* 董事認為，儘管本集團僅擁有北控醫療健康之15.55%股權，惟本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度委任了兩名代表擔任北控醫療健康之董事，因此對北控醫療健康擁有重大影響力。

北控醫療健康股份於聯交所主板上市。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有之北控醫療健康股份市場價值(按其當時之已公佈市場報價計算)約為港幣137,025,000元(二零一九年：港幣141,750,000元)。

董事認為，上表所列之本公司聯營公司為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值主要部分之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 聯營公司財務資料概要披露

北控醫療健康被視為本集團之重大聯營公司，於綜合財務報表內按權益法入賬。

下表說明北控醫療健康之財務資料概要(當中已就會計政策差異作出調整)，以及與綜合財務報表內之賬面金額對賬：

	北控醫療健康	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
北控醫療健康之簡要財務狀況表		
流動資產	739,380	1,216,950
非流動資產	2,343,649	2,095,305
流動負債	(220,745)	(393,924)
非流動負債	(96,828)	(95,528)
非控股權益	(242,614)	(222,034)
資產淨值	2,522,842	2,600,769
與本集團於北控醫療健康之投資對賬：		
本集團擁有權比例	15.55%	15.55%
本集團分佔北控醫療健康之資產淨值，不包括商譽收購產生之商譽(減累計減值)	392,188	404,420
	35,549	35,549
投資賬面金額	427,737	439,969

	北控醫療健康	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	149,887	200,755
年內虧損	(172,125)	(476,082)
年內其他全面收益/(虧損)	93,483	(75,995)
年內全面虧損總額	(78,642)	(552,077)
分佔聯營公司年內虧損	(26,758)	(68,340)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 聯營公司財務資料概要披露(續)

下表列示本集團個別不重大之聯營公司匯總財務資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔聯營公司年內虧損	(12,011)	(31,553)
分佔聯營公司年內其他全面虧損	(4)	(724)
本集團於聯營公司之投資之總賬面金額	249,568	244,694

(c) 於一間聯營公司之投資之減值撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	82,427	4,534
已確認減值虧損(附註8)	—	77,893
於十二月三十一日	82,427	82,427

於二零二零年十二月三十一日，一間聯營公司之市值低於其賬面金額。本集團為於一間聯營公司之投資進行減值評估。

可收回金額乃基於一間聯營公司核心業務之使用價值採用貼現現金流量模型釐定，以及基於一間聯營公司非核心業務資產(包括土地、物業及上市股本投資等)之公平值釐定。根據評估結果，本集團於年內概無確認任何減值虧損(二零一九年：港幣77,893,000元)。

(d) 於二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

20. 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市股本投資，按公平值：			
CAQ Holdings Limited	(a)	16,846	5,347
江蘇網博視界網絡科技公司	(b)	7,125	—
		23,971	5,347

附註：

- (a) 上市股本投資之公平值乃參照其已公佈報價釐定。上市股本投資於本財務報表獲批准日期之市值為約港幣16,846,000元(二零一九年：港幣5,347,000元)。
- (b) 上市股本投資之公平值乃參照其已公佈報價釐定。上市股本投資於本財務報表獲批准日期之市值為約港幣7,125,000元。
- (c) 由於本集團認為上述股本投資屬策略性質，並非持作買賣，因此有關投資獲不可撤回地指定為按公平值入賬並於其他全面收益內處理。

21. 持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地之賬面值指有關本集團位於柬埔寨及中國之土地發展項目之收購成本、物業轉讓稅及發展成本。本集團持有之土地主要包括位於柬埔寨之自由業權土地，總面積為14.67平方公里(二零一九年：14.67平方公里)，相當於持作發展或銷售之土地於二零二零年十二月三十一日之總賬面金額約80%(二零一九年：90%)。於二零二零年十二月三十一日，由於預期有關土地將於正常經營周期外完成且可於截至報告期末起計一年後收回，因此該等土地獲分類為非流動資產。於二零二零年十二月三十一日，賬面值為港幣1,074,160,000元(二零一九年：港幣101,793,000元)之部分土地已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

22. 持作銷售之物業

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之持作銷售物業指本集團位於中國廣州之購物商場之若干部分，本集團持有該等部分旨在最終轉讓予若干原址物業業主(附註32)作為賠償，並由當地政府沒收，直至本集團清償有關賠償為止。於二零二零年十二月三十一日，為數港幣45,897,000元(二零一九年：港幣43,234,000元)之部分該等物業已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

23. 存貨

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之存貨主要為本集團就其於二零一九年開展之貿易業務而持有之凍品。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

24. 貿易應收賬款

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收賬款		57,673	15,358
減值	(b)	(5,979)	—
		51,694	15,358

附註：

- (a) 本集團之貿易應收賬款包括應收本集團投資物業租戶之租金收入、應收本集團物流中心客戶之服務費以及應收貿易業務客戶款項(二零一九年：本集團酒店業務所產生之客房費用及服務費)。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。除有關租金收入之貿易應收賬款以相關客戶支付之保證金作全數抵押外，本集團並無就其貿易應收賬款持有任何抵押品或採取其他信貸增級措施。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已開發票：		
一個月內	17,683	9,467
一至三個月	3,495	5,636
三個月以上	947	255
未開發票	22,125	15,358
	29,569	—
	51,694	15,358

- (b) 年內貿易應收賬款減值虧損撥備的變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	—	—
減值	5,979	—
於十二月三十一日	5,979	—

本公司根據香港財務報告準則第9號之規定採用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，當中允許對所有貿易應收賬款使用全期預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款已按共同信貸風險特徵及逾期天數劃分。預期信貸虧損亦涵蓋前瞻性資料。貿易應收賬款於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之預期信貸虧損撥備被認為屬微不足道，惟就應收租金收入計提了港幣5,979,000元的虧損撥備。

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，港幣2,489,000元之貿易應收賬款已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註30(a))。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他預付款項	33,489	15,237
按金及其他應收款項(附註)	25,998	25,202
可收回增值稅	174,334	128,612
	233,821	169,051
分類為流動資產之部分	(224,053)	(159,850)
非流動部分	9,768	9,201

附註：

按金及其他應收款項主要指公共設施按金及建築項目按金。本集團於各報告日期參考其過往違約記錄，藉考量採用虧損率方法估算之預期信貸虧損進行減值分析。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，按金及其他應收款項之預期信貸虧損撥備被認為屬微不足道。

26. 與其他關聯方之結餘

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付其他關聯方款項：		
直接控股公司	617	697
中介控股公司	3,454	—
附屬公司非控股權益持有人	203,022	189,115
	207,093	189,812
分類為流動負債之部分	(17,701)	(13,901)
非流動部分	189,392	175,911

附註：

計入流動負債之應付其他關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

計入非流動負債之應付其他關聯方款項為無抵押、免息及須於報告期末起計一年後償還，惟港幣1,544,000元(二零一九年：港幣4,810,000元)來自附屬公司非控股權益持有人之貸款為無抵押、按年利率4.75厘(二零一九年：4.85厘)計息及須於報告期末起計一年後償還。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

27. 已抵押及受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
存放於一間同系附屬公司之存款	43(a)(ii)	381,507	412,883
定期存款		78,818	222,504
其他現金及銀行結餘		306,325	372,659
現金及銀行結餘總額	(a)	766,650	1,008,046
減：已抵押及受限制銀行存款(計入非流動資產)	(b)	(6,132)	(6,266)
已抵押及受限制銀行存款(計入流動資產)	(b)	(16,608)	(28,084)
現金及現金等價物		743,910	973,696

附註：

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。視乎本集團即時現金需求，短期定期存款之存款期介乎七日至十二個月不等，按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期並無違約紀錄之具信譽銀行。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣670,904,000元(二零一九年：港幣740,686,000元)，其中港幣71,915,000元(二零一九年：港幣133,345,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國大陸《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團為數港幣24,946,000元(二零一九年：港幣46,354,000元)之銀行結餘(其中港幣2,206,000元(二零一九年：港幣12,004,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15))，並已抵押及受本集團獲授之若干銀行貸款之銀行貸款協議所限(附註30(a))。

28. 貿易應付賬款

於報告期末基於發票日期編製之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已開發票：		
一個月內	23,194	2,508
一至三個月	8	59
三個月以上	194	245
	23,396	2,812
未開發票	318,803	—
	342,199	2,812

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
擔保債券應付利息		119,490	98,139
應計款項		25,634	39,679
預收款項及已收租戶租金按金		108,872	68,220
合約負債	(a)	11,347	91,303
其他應付款項	(c)	158,164	166,345
應付建築成本		144,210	298,203
就從一名非控股股東收購一間附屬公司股權應付之代價	(b)	—	1,318,037
應付一間聯營公司其他股東款項		—	14,692
遞延收入 — 流動部分	34	3,140	3,233
界定福利責任 — 流動部分	35(b)	95	369
		570,952	2,098,220

附註：

(a) 合約負債指就銷售凍品已收客戶之按金。

(b) 於二零一九年七月十二日，本集團接獲中國物流非控股股東就行使認沽期權發出之通知。據此，本集團須購買而中國物流非控股股東須出售其於中國物流之全部股份，代價為人民幣1,178,291,000元（相當於約港幣1,318,037,000元）。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十二日之公告。

董事認為，中國物流自二零一九年七月十二日起成為本集團之全資附屬公司，故本集團自此獲得與該非控股股東所持中國物流擁有權益相關之回報。代價已於二零二零年二月二十八日結清。

(c) 其他應付款項為不計息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30. 銀行及其他借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	2,677,026	1,233,345
無抵押	725,000	2,184,273
	3,402,026	3,417,618
其他貸款：		
無抵押(附註(c))	1,185,838	242,289
銀行及其他貸款總額	4,587,864	3,659,907
分類為流動負債之部分	(1,887,177)	(2,255,581)
非流動部分	2,700,687	1,404,326
分析為：		
須於下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	908,677	2,235,446
第二年	532,836	111,340
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,526,299	891,856
五年後	434,214	178,976
	3,402,026	3,417,618
分析為：		
須於下列年期償還之其他借款：		
一年內或按要求	978,500	20,135
第二年	32,063	26,846
第三年至第五年(包括首尾兩年)	91,319	96,088
五年後	83,956	99,220
	1,185,838	242,289
	4,587,864	3,659,907

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30. 銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 本集團之有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	附註	賬面金額	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
樓宇及倉庫	13	13,961	13,151
投資物業	14(a)	7,386,002	6,198,446
持作銷售之物業	22	45,897	43,234
持作發展或銷售之土地	21	1,074,160	101,793
已抵押及受限制銀行存款	27(b)	24,946	46,354
附屬公司資產淨值*		3,318,177	3,025,294
貿易應收賬款	24	2,489	—

* 於二零二零年十二月三十一日，資產淨值總額為港幣3,318,177,000元(二零一九年：港幣3,025,294,000元)之若干附屬公司股權已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押。

此外，本集團之銀行貸款由本公司及若干附屬公司之董事提供擔保。

- (b) 銀行借款以下列貨幣計值：

	賬面金額	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港幣	693,735	712,105
人民幣	1,698,960	997,119
美元	1,009,331	1,707,375
日圓	—	1,019
	3,402,026	3,417,618

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之所有銀行貸款均為浮息貸款，利率為倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息或中國人民銀行貸款基準利率之特定期限利率另加差額。

- (c) 本集團其他借款指(i)來自北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」，為同系附屬公司及中國銀行業監督管理委員會轄下之獲授權金融機構)之貸款。其以人民幣計值，為無抵押及按中國人民銀行貸款基準利率另加差額計息；及(ii)在北控城市發展(本公司中間控股公司)的指示下，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)之貸款。其以人民幣計值，為無抵押及按5.95%的固定利率計息。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31. 擔保債券

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
二零二零年到期4.375厘擔保債券	(b)	—	2,335,608
二零二零年到期9厘擔保債券	(c), (b)	—	1,940,580
二零二三年到期5.95厘擔保債券	(d)	5,794,046	—
		5,794,046	4,276,188
分類為流動負債之部分		—	(4,276,188)
非流動部分		5,794,046	—

附註：

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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

32. 賠償撥備

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	221,878	225,586
額外撥備(附註8)	8,783	5,348
年內結算款項	(4,336)	(5,188)
匯兌調整	13,917	(3,868)
於十二月三十一日	240,242	221,878

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

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

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

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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

33. 衍生金融工具

根據本集團與中國物流之非控股股東訂立之認購協議(「該協議」)，本公司向中國物流之非控股股東授出其所持中國物流35股普通股之認沽期權。認沽期權之條款規定，當符合若干條件時，該非控股股東有權按預定價格(人民幣888,000,000元另加按年利率7%計算之利息)向本公司出售其所持中國物流全部35股普通股。認沽期權歸類為衍生金融工具，其初始公平值為港幣67,588,000元，期權期後之公平值變動將於損益內確認，直至期權按該協議之條款獲中國物流之非控股股東行使或到期為止。

於二零一九年，認沽期權已獲中國物流之非控股股東行使。公平值收益已於過往期間直至行使期權當日在損益內確認。進一步詳情載於財務報表附註29(b)。

公平值層級披露

歸入公平值層級第三級之認沽期權之公平值計量對賬如下：

	千港元
於二零一九年一月一日之賬面金額	20,937
於損益內確認之公平值調整之收益(附註6)	(4,693)
行使期權時於資本及其他儲備內確認	(16,244)
於二零一九年十二月三十一日之賬面金額	—

34. 遞延收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預期將於下列期間在損益內確認之遞延收入：		
一年內，計入其他應付款項及應計款項下之流動負債(附註29)	3,140	3,233
一年後，計入非流動負債	135,314	114,124
	138,454	117,357

本集團之遞延收入主要指就本集團於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國之物業、廠房及設備所獲得之政府補助。該等補助於相關資產之預計可使用年期內以直線法於損益內確認。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

35. 界定福利責任

金都假日飯店(本公司間接持有之全資附屬公司)若干僱員可根據若干界定福利計劃於退休後享有退休福利。該等計劃承受利率風險及僱員預期壽命變動之風險。

(a) 福利開支淨額(於行政開支內確認)

	補充退休後福利	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現時服務成本	371	374
過往服務成本 — 計劃修訂	112	—
利息成本	697	681
福利開支淨額	1,180	1,055

(b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	20,247	19,803
於損益內確認之福利開支淨額(附註(a))	1,180	1,055
已付福利	(8,398)	(578)
於其他全面收益/(虧損)內確認之責任之精算虧損	79	1,089
匯兌調整	845	(1,122)
於十二月三十一日	13,953	20,247
分類為流動負債之部分(計入其他應付款項及應計款項)(附註29)	(95)	(369)
非流動部分	13,858	19,878

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

35. 界定福利責任(續)

(c) 主要假設

界定福利責任之現值之最近期精算估值由獨立專業精算顧問公司Towers Watson & Co.於二零二零年十二月三十一日採用預測單位貸記精算成本法進行。釐定本集團計劃之界定福利責任時使用之重大精算假設如下：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	3.50%	3.50%

有關於二零二零年及二零一九年十二月三十一日貼現率之量化敏感度分析列示如下：

	貼現率上升 %	界定福利 責任淨額減少 千港元	貼現率下跌 %	界定福利 責任淨額增加 千港元
二零二零年	0.25	(427)	(0.25)	425
二零一九年	0.25	(694)	(0.25)	738

上述敏感度分析乃按推算於報告期末主要假設出現合理變動對界定福利責任淨額之影響之方法釐定。

於二零二零年十二月三十一日，預期於未來12個月內從界定福利責任作出之現金供款為港幣95,000元(二零一九年：港幣369,000元)。

36. 遞延稅項

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	—	33,257
遞延稅項負債	(1,494,005)	(1,397,498)
計入與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債內之 遞延稅項負債(附註15)	(342,844)	(291,505)
	(1,836,849)	(1,655,746)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 遞延稅項(續)

	由下列者應佔					
	政府補助 千港元	收購附屬 公司產生之調整 千港元	投資物業重估 千港元	股息之預扣稅 千港元	資本增益 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	47,981	(938,908)	(670,405)	—	—	(1,561,332)
年內於損益入賬/(扣除)之遞延 稅項淨額	(530)	4,259	(77,868)	(2,382)	(35,685)	(112,206)
匯兌調整	(645)	5,358	13,046	33	—	17,792
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	46,806	(929,291)	(735,227)	(2,349)	(35,685)	(1,655,746)
年內於損益入賬/(扣除)之遞延 稅項淨額	2,425	301	(89,976)	—	(25,666)	(112,916)
匯兌調整	2,408	(18,356)	(52,094)	(145)	—	(68,187)
於二零二零年十二月三十一日	51,639	(947,346)	(877,297)	(2,494)	(61,351)	(1,836,849)

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未就將於一至五年內屆滿之未動用稅項虧損港幣339,654,000元(二零一九年：港幣380,889,000元)確認遞延稅項資產，原因為該等未動用稅項虧損乃產生自己有一段時間錄得虧損之附屬公司，而該等附屬公司不大可能獲得應課稅溢利以用於抵銷該等稅項虧損。
- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂稅務條約，則可採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團有責任就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國大陸成立之附屬公司須就未匯出盈利繳納預扣稅，而本集團並無就有關盈利應付之預扣稅確認遞延稅項(二零一九：無)。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派有關盈利。於二零二零年十二月三十一日，與於中國大陸附屬公司之投資相關且遞延稅項負債未獲確認之暫時差額合共約為港幣31,231,000元(二零一九年：港幣23,346,000元)。
- (c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一九年：無)。
- (d) 遞延資本收益稅項源自附屬公司之潛在出售事項。進一步詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

37. 股本

股份

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定： 10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 6,969,331,680股(二零一九年：6,969,331,680股) 每股面值港幣0.10元之普通股	696,933	696,933

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已發行股本及股份溢價賬概無變動。

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註38。

38. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，除非被另行取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃旨在為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、高級職員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，促使本集團達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員(包括執行董事)及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

現時根據計劃獲准授出而未獲行使之購股權之最高數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股之30%。於任何12個月期間因授予任何一名人士之購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使而已發行及將予發行之本公司普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 購股權計劃(續)

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，概不得出讓或轉讓。

根據計劃授出之購股權之行使期將由董事會酌情決定，惟購股權概不得於授出日期起計十年後行使。於批准計劃日期起計十年後，不可再授出購股權。購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於下列最高者：(i)於授出日期(必須為交易日)本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會上表決之權利。年內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零二零年		二零一九年	
	加權平均 行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份	加權平均 行使價 (每股港幣元)	購股權數目 千份
於一月一日	0.622	758,963	0.599	906,113
年內註銷	—	—	0.477	(147,150)
於十二月三十一日	0.622	758,963	0.622	758,963

附註：

(a) 於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

尚未行使購股權數目		行使價*	行使期**
二零二零年 千份	二零一九年 千份		
105,000	105,000	0.465	二零一一年十月二十八日至二零二一年十月二十七日
213,813	213,813	0.410	二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日
146,700	146,700	0.574	二零一三年五月二十四日至二零二三年五月二十三日
177,450	177,450	0.940	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日
37,000	37,000	0.750	二零一四年八月二十八日至二零二四年八月二十七日
79,000	79,000	0.720	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日
758,963	758,963		

* 購股權之行使價可於供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動之情況下予以調整。

** 購股權並無歸屬期。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 購股權計劃(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本公司根據計劃尚有758,963,000份(二零一九年：758,963,000份)購股權未獲行使。根據本公司之現有資本架構，全面行使尚未行使之購股權將導致額外發行758,963,000股(二零一九年：758,963,000股)本公司普通股，並額外產生股本港幣75,896,000元(二零一九年：港幣75,896,000元)及股份溢價港幣396,213,000元(二零一九年：港幣396,213,000元)(未扣除發行開支，亦未計及由購股權儲備轉撥至股份溢價賬)。
- (c) 年內，概無購股權(二零一九年：147,150,000份)被註銷。據此，概無(二零一九年：港幣16,602,000元)部分購股權儲備已於年內轉撥至保留溢利。

39. 儲備

- (a) 本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動於綜合權益變動表內呈列。
- (b) 本集團之購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權公平值，進一步說明見財務報表附註2.5有關「以股份付款」之會計政策。該金額會於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，於有關購股權期滿或遭沒收時則轉撥至保留溢利。
- (c) 中國法定儲備為根據適用於本集團於中國大陸成立之附屬公司、合營企業及聯營公司之中國公司法或中國中外合資經營企業法劃撥之儲備。本集團於二零二零年十二月三十一日其中一個中國法定儲備以現金股息之方式分派。

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，中東金邊及中國物流被視為兩間擁有重大非控股權益之附屬公司，有關詳情載述如下：

	中東金邊		中國物流	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年 (附註)
附屬公司非控股權益持有人所持股權百分比	40%	40%	不適用	不適用

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	中東金邊		中國物流	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年 (附註)
分配至非控股權益之年內綜合溢利／(虧損)	1,729	(422)	—	39,090
已付股息	—	—	—	—
非控股權益於報告日期之累計結餘	1,436,380	1,434,650	不適用	不適用

下表闡述中東金邊及中國物流之綜合財務資料概要：

	中東金邊		中國物流	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年 (附註)
收入	—	—	不適用	不適用
開支總額	4,321	(1,054)	不適用	不適用
年內溢利／(虧損)	4,321	(1,054)	不適用	不適用
年內全面收益／(虧損)總額	4,321	(1,054)	不適用	不適用
流動資產#	74,921	69,328	不適用	不適用
非流動資產	4,120,309	4,120,309	不適用	不適用
流動負債#	(681,789)	(680,518)	不適用	不適用
非流動負債	(1,042,121)	(1,042,121)	不適用	不適用
經營活動所得現金流量淨額	3	5	不適用	不適用
投資活動所得現金流量淨額	—	—	不適用	不適用
融資活動所得現金流量淨額	—	—	不適用	不適用
現金及現金等價物增加淨額	3	5	不適用	不適用

所披露之金額為進行任何公司間對銷前之金額。

附註：

誠如財務報表附註29(b)所進一步詳述，中國物流於二零一九年七月從當時之非控股股東收購35%股權後即成為全資附屬公司。因此，除收購前之分配至非控股權益之截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合溢利及已付股息外，概不呈列中國物流截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

41. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

除於截至二零一九年十二月三十一日年度確認之一間附屬公司非控股權益持有人出資港幣447,851,000元外，於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無投資及融資活動方面之主要非現金交易。有關金額於該年度從應收非控股權益持有人款項重新分類為本集團的非控股權益。

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行及 其他借款 千港元	擔保債券 千港元	應付其他 關聯方款項 千港元	應付合營 企業款項 千港元
於二零一九年一月一日	3,509,998	4,246,036	619,848	127,239
融資現金流量變動	768,870	—	15,216	200,537
經營現金流量變動	—	—	2,599	2,563
投資現金流量變動	—	—	—	(125,947)
利息開支	—	30,152	—	—
以一間附屬公司一名非控股權益持有人 出資之方式撥充資本	—	—	(447,851)	—
由持作銷售之出售集團應佔	(571,435)	—	—	—
匯兌調整	(47,526)	—	—	(3,214)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	3,659,907	4,276,188	189,812	201,178
融資現金流量變動	699,667	1,488,180	13,292	—
經營現金流量變動	—	—	3,938	(2,470)
利息開支	—	29,678	—	—
由持作銷售之出售集團應佔	109,945	—	—	—
匯兌調整	118,345	—	51	12,331
於二零二零年十二月三十一日	4,587,864	5,794,046	207,093	211,039

(c) 租賃之現金流出總額

計入截至二零二零年十二月三十一日止年度現金流量報表之所有租賃現金流出達港幣7,869,000元(二零一九年：港幣9,068,000元)，列於經營活動之內。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

42. 承擔

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	124,688	117,453
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施及工業廠房	643,119	753,126
資本承擔總額	771,707	874,479

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

(b) 本集團有多份於二零二零年十二月三十一日尚未生效之租賃合約。該等不可撤銷租賃合約之未來租金為港幣847,000元(二零一九年：港幣3,386,000元)(一年內到期)及港幣30,000元(二零一九年：港幣919,000元)(第二至五年(包括首尾兩年)到期)。

43. 關聯方披露

(a) 除已於本財務報表其他地方詳列之交易外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自一間合營企業之利息收入	(i)	4,816	6,405
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	1,803	1,403
已付一間同系附屬公司之利息開支	(iii)	10,678	4,109

附註：

- (i) 利息收入乃按相互協定之利率就向一間合營企業墊支之銀行委託貸款收取。
- (ii) 根據本公司與北控集團財務於二零一五年六月二十九日訂立之存款服務總協議(「存款協議」)，本集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商務條款於北控集團財務存放及存置存款。北控集團財務為北控集團之非全資附屬公司，擔當作為北控集團成員公司透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資之平台。

存款協議有效期由存款協議日期起至二零二零年十二月三十一日(包括該日)止。於存款協議年期內，本集團於北控集團財務存放之每日存款總額(包括其任何應計利息)將不超過港幣400,000,000元。存款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十八日及二零一九年十月二十九日之公告。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

43. 關聯方披露(續)

(a) (續)

附註：(續)

(ii) (續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團於北控集團財務存放之存款約為港幣391,605,000元(二零一九年：港幣416,165,000元)，其中港幣10,098,000元(二零一九年：港幣3,282,000元)乃計入分類為持作銷售之出售集團資產。

(ii) 利息開支乃按相互協定之利率就北控城市開發及北控集團財務貸款支付。

除上文所披露者及財務報表附註18、19、26及30所詳述之結餘外，於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方之間概無重大交易及尚未償還結餘。

(b) 與中國大陸其他國有企業之交易

本公司乃一間中國政府之國有企業，受北京國資委控制及中國政府最終控制。本集團在由中國政府透過不同部門、機關或其他組織直接或間接擁有及／或控制之企業(統稱為「其他國有企業」)主導之經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於銀行借款、存款及公用事業開支。董事認為，與其他國有企業進行之交易乃本集團日常業務過程中之活動，而本集團之交易並無因為本集團與其他國有企業最終由中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。經周詳考慮該等關係之本質後，董事認為該等交易無論個別或共同概非須於財務報表另行披露之重大關聯方交易。

(c) 本集團主要管理人員補償

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	20,332	19,068
退休金計劃供款	1,085	1,596
向主要管理人員支付之補償總額	21,417	20,664

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

44. 按類別劃分之金融工具

除股本投資(二零一九年：股本投資及認沽期權)(分類為按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產(二零一九年：按公平值入賬並於其他全面收益內處理之金融資產及按公平值入賬並於損益內處理之金融負債)，進一步詳情載於財務報表附註20及33)外，本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之所有金融資產及金融負債分別為按攤銷成本計量之金融資產及金融負債。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按有關工具可於自願交易方在現時交易(不包括強制或清算出售)中成交之金額計算。本集團之財務總監負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，財務總監分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。估值經由高級管理層審閱及批准。

下表載列本集團並非以公平值於財務報表內列賬之金融工具之賬面金額與公平值之比較：

	賬面金額		公平值	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
非流動金融資產：				
按金及其他應收款項	9,768	9,201	9,768	9,201
非流動金融負債：				
應付一間合營企業款項	209,961	197,779	195,843	184,480
應付其他關聯方款項	189,392	175,911	169,742	164,482
銀行及其他借款	2,700,687	1,404,326	2,695,715	1,308,612
擔保債券	5,794,046	—	5,211,394	—
	8,894,086	1,778,016	8,272,694	1,657,574

附註：將於一年內收取或結算之金融資產及金融負債之公平值與其賬面金額相若，乃主要由於該等工具之較短期限所致，因此並無披露該等金融工具之公平值。

46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行借款、擔保債券以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團業務籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，例如貿易應收賬款、按金及其他應收款項、貿易應付賬款、已收按金及其他應付款項。

於整個回顧年度內，本集團之一貫政策為不進行金融工具買賣。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團金融工具所產生之主要風險為(a)利率風險、(b)外幣風險、(c)信貸風險及(d)流動資金風險。董事會檢討並協定管理上述各種風險之政策，該等政策概述如下：

(a) 利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要涉及本集團按浮動利率計息之借款。本集團所承受因現金及銀行結餘之利率變動而產生之市場風險被視為相對輕微。

於二零二零年十二月三十一日，本集團港幣3,637,863,000元(二零一九年：港幣3,659,907,000元)之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，估計倘年內銀行貸款及銀行結餘之平均結餘之利率整體下跌(上升)100個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅前溢利將增加(減少)約港幣49,840,000元。

於二零一九年十二月三十一日，估計倘年內銀行貸款及銀行結餘之平均結餘之利率整體下跌(上升)100個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅前虧損將減少(增加)約港幣51,104,000元。

釐定上述敏感度分析時乃假設於報告期初已出現利率變動，且有關變動已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。100個基點之跌幅或升幅代表管理層對利率於期內直至下一報告期末之合理可能變動之評估。

(b) 外幣風險

外幣風險指金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。

本集團業務主要由位於中國大陸之附屬公司進行，其交易大部分以人民幣進行。因此，本集團所承受因經營單位以其功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險屬輕微。

由於本財務報表所用呈列貨幣為港幣，而中國附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣為人民幣，因此，本集團於該等實體之投資之資產淨值面對外幣換算風險。本集團透過密切監控外幣匯率之變動管理其外幣風險。

(c) 信貸風險

本集團僅向獲認可兼信譽可靠之第三方出租其已落成投資物業。按照本集團之政策，本集團會於簽署各項租務協議時向租戶預先收取相等於三個月租金之保證金。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

由於本集團僅向獲認可兼信譽可靠之第三方出租其已落成投資物業，而貿易應收賬款全數以相關租戶支付之保證金作抵押，故無需其他抵押品。本集團超過90%之客戶及業務均位於中國大陸。信貸集中風險透過分散倉庫投資組合之客戶基礎及地區進行管理。

下表顯示根據本集團信貸政策得出之信貸質素及所承擔之最高信貸風險(其主要以逾期資料為基礎，除非有其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得)，以及於十二月三十一日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總額。

於二零二零年十二月三十一日

	所承擔之最高信貸風險				
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	階段1 港幣千元	階段2 港幣千元	階段3 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
貿易應收賬款	—	—	—	57,673	57,673
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產之金融資產	25,998	—	—	—	25,998
應收一間合營企業款項	211,021	—	—	—	211,021
已抵押及受限制銀行存款， 尚未逾期	22,740	—	—	—	22,740
現金及現金等價物，尚未逾期	743,910	—	—	—	743,910
	1,003,669	—	—	57,673	1,061,342

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

於二零一九年十二月三十一日

	所承擔之最高信貸風險				
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段1 港幣千元	階段2 港幣千元	階段3 港幣千元	簡化方法 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應收賬款	—	—	—	15,358	15,358
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	25,202	—	—	—	25,202
應收一間合營企業款項	235,877	—	—	—	235,877
應收聯營公司款項	87	—	—	—	87
已抵押及受限制銀行存款， 尚未逾期	34,350	—	—	—	34,350
現金及現金等價物，尚未逾期	973,696	—	—	—	973,696
	1,269,212	—	—	15,358	1,284,570

就本集團採用簡化方法計算減值之貿易應收賬款而言，其資料於財務報表附註24披露。

計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產之信貸質素為並未逾期，且並無資料顯示該等金融資產自初始確認以來信貸風險曾顯著增加。

本集團其他金融資產(包括應收合營企業及聯營公司款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘)之信貸風險乃因交易對手違約而產生，所承擔之最高風險相等於該等工具之賬面金額。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團之目標乃通過使用銀行及其他借款以及可換股債券，保持資金持續性及彈性兩者之平衡。此外，本集團亦有備用之銀行融資以應付突發事項之需要。

本集團旗下之個別經營實體須自行負責各自之現金管理，包括短期現金盈餘投資及籌集短期貸款以應付預期現金需求，惟仍須待本集團管理層審批後方可作實。本集團之政策為定期監察現時及預期之流動資金需求以及遵守借款契約情況，確保維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠保證資金，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團於報告期末以合約未貼現付款基準計算之金融負債之到期情況如下：

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	超過三年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日						
貿易應付賬款	—	342,199	—	—	—	342,199
其他應付款項	367,516	298,601	348,075	348,075	—	1,362,267
應付其他關聯方款項	3,548	15,023	189,430	1,701	—	209,702
應付合營企業款項	1,078	—	209,961	—	—	211,039
銀行及其他借款	731,842	1,351,494	674,325	1,017,531	1,371,068	5,146,260
擔保債券	—	—	—	5,850,000	—	5,850,000
	1,103,984	2,007,317	1,421,791	7,217,307	1,371,068	13,121,467
於二零一九年十二月三十一日						
貿易應付賬款	—	2,812	—	—	—	2,812
其他應付款項	1,858,466	118,456	—	—	—	1,976,922
應付其他關聯方款項	13,901	233	174,649	717	793	190,293
應付一間合營企業款項	3,399	—	197,779	—	—	201,178
銀行及其他借款	729,474	1,637,424	181,061	545,556	822,644	3,916,159
擔保債券	—	4,428,938	—	—	—	4,428,938
	2,605,240	6,187,863	553,489	546,273	823,437	10,716,302

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之首要目標乃維護本集團之持續經營能力並保持穩健資本比率，為其業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵，管理其資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息或發行新股。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

在任何時間，倘購回本公司股份將令本集團每股資產淨值及／或每股盈利增加，則董事將授權進行有關交易，惟須視乎市況及資金安排而定。

本集團採用資產負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額，減去現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款，再除以權益總額)監控資本。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行及其他借款以及擔保債券總額，減去現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款	9,615,260	6,928,049
權益總值	5,672,169	5,181,998
資產負債比率	169.52%	133.69%

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	—	9
於附屬公司之權益	7,569,051	8,250,989
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	16,846	5,347
非流動資產總值	7,585,897	8,256,345
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	4,288	643
應收附屬公司款項	1,098,747	1,113,827
應收合營企業款項	35,031	38,460
現金及銀行結餘	118,696	143,959
流動資產總值	1,256,762	1,296,889
流動負債		
其他應付款項及應計款項	8,134	1,366,882
應付直接控股公司款項	—	697
應付附屬公司款項	807,605	3,772,762
銀行借款	803,000	2,184,273
應付所得稅	27,549	—
流動負債總額	1,646,288	7,324,614
流動負債淨額	(389,526)	(6,027,725)
非流動負債		
銀行借款	692,649	—
應付附屬公司款項	5,128,175	77,660
非流動負債總額	5,820,824	77,660
資產淨值	1,375,547	2,150,960
權益		
已發行股本	696,933	696,933
儲備(附註)	678,614	1,454,027
權益總額	1,375,547	2,150,960

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備概列如下：

	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	金融資產 重估儲備 港幣千元	匯兌波動儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	1,762,147	423,880	180,716	(111,913)	(14,459)	(243,268)	1,997,103
年內虧損	—	—	—	—	—	(525,636)	(525,636)
年內其他全面虧損							
— 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)	—	—	—	(17,440)	—	—	(17,440)
年內全面虧損總額	—	—	—	(17,440)	—	(525,636)	(543,076)
註銷購股權時轉撥購股權儲備	—	—	(16,603)	—	—	16,603	—
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,762,147	423,880	164,113	(129,353)	(14,459)	(752,301)	1,454,027
年內虧損	—	—	—	—	—	(786,912)	(786,912)
年內其他全面收入							
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本 投資之公平值變動(扣除零所得稅)	—	—	—	11,499	—	—	11,499
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	11,499	—	(786,912)	(775,413)
於二零二零年十二月三十一日	1,762,147	423,880	164,113	(117,854)	(14,459)	(1,539,213)	678,614

48. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零二一年三月三十一日批准並授權刊發。

物業詳情

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
已落成投資物業			
中國上海市外高橋物流中心申非路89號1層、申非路59、119、159、199、239號1層和2層以及申亞路60、90、120、160、200及240號1層和2層#	物流倉庫	中期租賃	100%
中國天津市空港經濟區(國際物流區)第三大街19號#	物流倉庫	中期租賃	100%
中國廣東省廣州市越秀區西湖路63號光明廣場(不包括63至65號單位、地庫1)*	購物商場	中期租賃	98.9%
位於中國山東省青島市城陽區夏莊街道彭家台社區之一個倉庫，及一幅閒置土地	冷鏈倉庫	中期租賃	80%
位於中國福建省廈門市同安區集安路555-563號之五個倉庫、一幢附屬大樓及多個開發中部分	物流倉庫	中期租賃	80%
位於中國四川省眉山市尚義鎮眉山經濟開發區本草大道南段3及5號之土地及樓宇	物流倉庫	中期租賃	60%

物業詳情

投資物業(續)

位置	用途	期限	本集團應佔權益
位於中國海南省海口市 澄邁區金馬大道金馬現代物流中心之一個倉庫	物流倉庫	中期租賃	80%
中國天津市空港國際物流區F號#	物流倉庫	中期租賃	100%
位於中國浙江省太倉市 城廂鎮科技產業園之五個倉庫及配套設施	工業倉庫	中期租賃	54.36%
中國天津市天津 港自由貿易區津濱大道168號#	物流倉庫	中期租賃	100%
中國浙江省衢州市 柯城區姜家山鄉，2012-3號地塊	物流中心	中期租賃	100%
中國浙江省衢州市 柯城區姜家山鄉2014-1號地塊	物流中心	中期租賃	100%
中國通遼市科爾沁區 科爾沁二委及七街坊之倉庫及多幢樓宇建築物	物流倉庫	中期租賃	100%
中國浙江省嘉興市 萬國路東側、廣穹路北側2016-28號地塊	工業倉庫	中期租賃	54.36%

物業詳情

投資物業(續)

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國江蘇省常熟市 高新技術產業開發區 武夷山路東側及東南大道北側	工業倉庫	中期租賃	54.36%
中國蘇州市吳中經濟開發區 郭巷大道東側及淞瑞路北側2016-G-9號地塊	工業倉庫	中期租賃	54.36%
中國江蘇省太倉市城廂鎮 橫七路北及縱六路西320517106901號地塊	物流倉庫	中期租賃	54.36%
在建投資物業			
中國通遼市科爾沁區 通遼河西內蒙古自治區 糧食儲備庫東側及中鐵19局南側之發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%
位於中國通遼市科爾沁 七街坊之一個倉庫及多幢樓宇構築物	物流倉庫	中期租賃	100%
中國山東省青島市膠州 經濟技術開發區之發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%
中國北京市西城區 北禮士路98號及金融街 金都假日飯店之保健物業	保健物業	長期租賃	100%

物業詳情

樓宇、倉庫及持作發展土地

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國天津市漢沽區 濱海新區海洋經濟發展帶	冷鏈倉庫	中期租賃	60%
位於中國江蘇省常州市 天寧經濟開發區之工業園總部基地項目	工業園	中期租賃	72.48%
柬埔寨磅清揚省 磅德羅拉區及薩密基緬傑區 之256塊土地	混合	永久業權	60%

* 於二零一七年十二月三十一日，光明廣場6樓被分類為持作出售物業(附註22)。

該等物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分類為持作出售(附註15)。

五年財務概要

下表概述本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及權益總額，乃摘錄自己公佈之年報及經審核財務報表：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	688,365	692,657	480,705	335,025	317,966
除稅前溢利／(虧損)	31,968	(268,055)	316,529	298,687	171,881
所得稅	(133,259)	(149,044)	(216,329)	(3,103)	(47,783)
年內溢利／(虧損)	(101,291)	(417,099)	100,200	295,584	124,098
由下列者應佔：					
本公司股東	(270,634)	(504,191)	(23,677)	300,916	115,375
非控股權益	169,343	87,092	123,877	(5,332)	8,723
	(101,291)	(417,099)	100,200	295,584	124,098

資產、負債及權益總額

	於十二月三十一日				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產總值	20,161,273	18,324,182	18,321,421	17,860,702	11,718,464
負債總額	(14,489,104)	(13,142,184)	(11,751,191)	(11,068,063)	(6,713,621)
資產淨值	5,672,169	5,181,998	6,570,230	6,792,639	5,004,843
由下列者應佔：					
本公司股東	3,488,258	3,210,134	3,930,578	4,419,323	3,660,590
非控股權益	2,183,911	1,971,864	2,639,652	2,373,316	1,344,253
權益總額	5,672,169	5,181,998	6,570,230	6,792,639	5,004,843