



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

2021
年報

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	27
董事會報告	32
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	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	75
財務報表附註	78
物業詳情	174
五年財務概要	178

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)
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

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)
張旭東先生
董麒麟先生
李長鋒先生
鄭靜富先生

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
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

網站

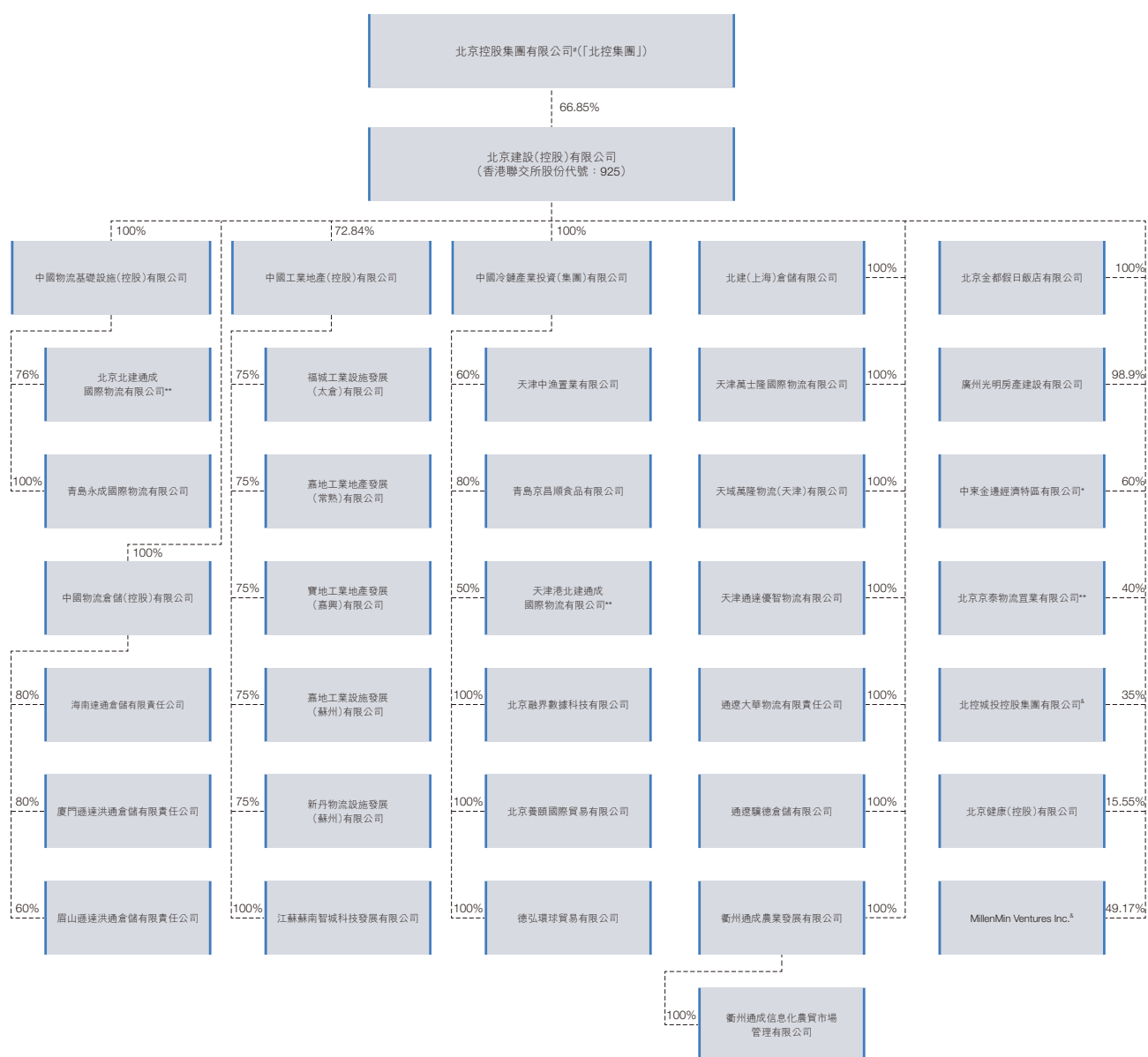
www.bphl.com.hk

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

於二零二一年十二月三十一日



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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	710,817	688,365
除稅前溢利/(虧損)	(256,408)	31,968
年內虧損	(335,276)	(101,291)
本公司股東應佔虧損	(373,982)	(270,634)
每股虧損		
—基本(港幣)	(5.37仙)	(3.88仙)
—攤薄(港幣)	(5.37仙)	(3.88仙)
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產總值	22,022,530	20,161,273
本公司股東應佔權益	3,409,099	3,488,258
權益總額	5,651,687	5,672,169
現金及銀行結餘	1,188,281	766,650
淨資產負債比率(倍)	168.80%	169.52%

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」)二零二一年的全年業績。二零二一年本集團全力推進資產出售事宜並已取得重大進展，多項資產將於二零二二年完成出售，本集團回收可觀的資金後，會全力降低債務並投放資源培育新業務。

有見於本集團過往過於集中重資產經營，因而受投入成本大、回收周期長的影響，其中尤其是財務費用的龐大支出更直接影響到本集團的盈利能力。因此，本集團自二零二零年起逐步減少重資產的投資，並進一步啟動冷鏈產業的發展。以技術手段為引領，著手建立全國性冷鏈產業基礎設施，傾力打造出領先的進口凍品產業綜合服務平台—「凍品e港」，進一步開拓貫穿上下游的冷鏈業務，即形成線上以凍品e港為核心，線下以冷鏈倉儲、加工和物流為核心的S2B+O2O商業模式。過去兩年的疫情期間，凍品e港持續升級，在技術發展底座上成功實現線上註冊、交易、支付的一體化，還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理；系統安全等級已升至2.0三級等保，更大程度提升了整個業務流程的效率、安全性，以及用戶體驗。

截至二零二二年三月末，凍品e港的累計註冊用戶數超過33,000家，線上企業開店累計超過2,000家。從二零二零年三月平台剛推出時的幾百家註冊用戶，到二零二一年七月的累計註冊用戶10,000家，再到二零二二年三月的33,000家，意味著其在短短兩年內實現註冊用戶規模的井噴式增長，翻了上百倍。自二零二零年以來全球疫情依然面臨嚴峻的形勢下，凍品e港線上註冊用戶數量依然保持迅猛增長的態勢，驗證了本集團早前決定拓展冷鏈產業戰略決策的前瞻性。

同年8月，依託於互聯網科技手段，凍品e港舉辦的第二屆「828凍品交易節」(線上)活動圓滿成功，包括80家海外廠商、20家商會和使領館代表和800家國內採購商齊聚線上，深度聚焦凍品垂直領域，共同探索冷鏈行業未來新業態，帶旺交易規模。於凍品e港自身，有效展示凍品e港的O2O業務能力，大幅提高知名度、產業影響力，奠定繼續推動業務的良好基礎。

此外，截至二零二一年末，本集團的冷鏈倉儲業務實現收入7,588萬港元，同比增長45.5%；規劃及擁有倉儲量達128,000噸，運營中可出租倉儲量達53,000噸。在全球疫情反復下，本集團的冷鏈倉儲收入逆勢增長並維持住穩定的出租率，盡顯發展韌性。

在冷鏈產業的各環節，本集團亦已啟動與各方的深度戰略合作，例如透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，冷鏈物流服務也接通內地各大知名物流供應商，後續將繼續接通海外物流服務。報告期內，本集團亦與肉類協會、農業及畜牧協會等建立了良好關係。

後續，本集團將在業務、商務、技術多個維度上實現突破，我們會在傳統優勢，多維度資源尤其涉及到商務資源上加大傾注力度，努力提高本集團在冷鏈業務上的競爭壁壘，打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進一體化的綜合服務平台，以進一步鞏固本集團的長期盈利和資本收益模型。

錢旭
主席

二零二二年三月三十一日

管理層討論及分析

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣373,980,000元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔綜合虧損約港幣270,630,000元。

業務回顧

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

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

自二零零九年以來，本集團已於中國和海外投資了巨大資本用於投入和開發不同優質地段的項目。隨著項目的穩定收入和中國經濟的穩定增長，若干項目的資本價值對比原始投入已形成令人滿意的增長。本集團已於二零一九年對部分物流資產的售出進行了深入探索和嘗試，二零二一年亦將持續售出部分物流資產和工業地產資產，以完成構建本集團的整個業務模型。本次售出將為本集團回收可觀的資金，以實現本集團業務模型中的減債、再投資和分配的目標。首批項目將於二零二二年順利實現。本集團將持續利用自身作為國有企業的優勢，進一步於優質地段購入土地作開發用途，從而進一步擴大我們在物流、工業和冷鏈行業的參與，同時開拓輕資產模式的運營，輕重平衡結合，以進一步鞏固我們的長期盈利和資本增益模型。

本集團各項目進度會在下文各業務部分分析時提及。

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路。目前網路點已分佈在北京、上海、天津、廈門、海口、通遼、太倉和青島等地，具體統計如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
北京通州區 ^{△1}	(a)	623,008	307,165	99.27	99.87
上海浦東區 ²	(b)	211,555	211,555	53.96	62.50
天津(天津自貿區天津機場區) ²	(c)	57,670	57,670	92.82	92.25
天津(天津自貿區天津港片區) ²	(d)	16,083	16,083	100	100
廈門同安區 ²	(e)	92,466	92,466	92.10	100
山東東坡區	(f)	97,809	97,809	65.92	56.42
海南澄邁區 ²	(g)	48,702	48,702	89.92	99.07
通遼科爾沁區	(h)	31,113	31,113	71.02	61.40
江蘇太倉市 ³	(i)	142,010	142,010	59.41	52.50
青島膠州市 ⁴	(j)	145,170	—	—*	—*
		1,465,586	1,004,573		

△ 本集團之合營企業

* 在建工程

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

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

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

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

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，詳情如下：

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

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

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)

- (b) 新冠疫情不確定性持續對上海保稅物流市場造成負面影響，面對嚴峻的租賃形勢和市場壓力，上海倉庫加強與現有租戶的溝通聯繫，積極開展到期續租工作，充分利用自身資源協助租戶優化營商環境。並大力拓展新租戶資源，發掘現有租戶的擴租意向。截至二零二一年底，項目整體出租率為52.80%。完成續租(不含臨租)22筆，計租面積累計53,055.41平方米。完成擴租(不含臨租)1筆，計租面積486.51平方米。全年出租率較為平穩。
- (c) 天津(天津機場片區)倉庫天津萬士隆國際物流有限公司(「天津萬士隆」)仍為天津濱海國際機場之唯一的二級海關監管倉庫。天域萬隆物流(天津)有限公司(「天域萬隆」)一、二期及天津萬士隆合共二零二一年平均出租率為92.82%。
- (d) 天津(天津港片區)倉庫乃位於天津港保稅區的倉庫。該項目的土地總面積為30,003平方米，總建築面積為16,083平方米。項目由嘉里大通物流有限公司天津分公司整體承租，二零二一年維持滿租狀態，收入保持穩定。
- (e) 本集團在福建省廈門市擁有五座庫房及兩座配套用房，可出租面積合共92,466平方米，庫房自原租戶業務調整撤場後，已經引進兩家企業進駐，均為國內知名電商和倉配物流企業，配套房由當地一家實業公司承租，截至二零二一年底，項目出租率為78.44%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年上半年將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。
- (f) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積合共約97,809平方米之倉庫。二零二零年六月大客戶到期退租，加之受到疫情和周邊市場激烈競爭的影響，眉山項目出租率大幅下滑。經過團隊的不懈努力，自二零二零年底起項目出租率顯著提升，截至二零二一年底之出租率為54.42%。
- (g) 本集團在海南省海口市澄邁縣擁有兩座庫房及宿舍綜合樓，可出租面積合共48,702平方米。進駐企業均為國內大型電商和知名倉配物流企業，二零二一年完成續租工作，截至二零二一年底之出租率為70.47%。剩餘庫房面積正在與意向客戶洽談中，預計至二零二二年上半年將完成所有招商工作，從而達到滿租狀態。

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)

- (h) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。
- (i) 江蘇新丹太倉項目土地建築面積約150,524平方米，可供出租面積約142,010平方米，該項目是雙層高端現代化普通倉庫。項目土地已於二零二零年十一月完工。截至二零二一年底之出租率為80.38%。隨著大上海的持續發展，若干行業外遷已形成不可逆轉的趨勢，由於本項目的地理位置優越，因此相信能儘快實現滿租。
- (j) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河路南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速及即將投入運營的膠州機場，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約155,400平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣6.5億元。項目已於二零一九年十月開工，預計於二零二三年上半年完工。

2) 冷鏈發展

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展(續)

現有的冷凍倉儲業務，現狀詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中 可出租倉儲量 (噸)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	59.07	73.46
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	50.00	50.58
天津自貿區天津港片區 [△]	(c)	45,000	—	—*	—*
		128,000	53,000		

[△] 本集團之合營企業

* 在建工程

- (a) 天津中漁冷鏈倉庫定位於打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期地面積約為31,301平方米，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為45,000噸。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中，預計二零二三年建成投產。投產後天津冷鏈存儲量將達到7.5萬噸，將形成集冷鏈倉儲、初加工、交易展示、冷鏈運輸服務為一體的綜合集散中心。受國內外新冠疫情對整個冷鏈行業的影響，冷庫防疫成本持續上升，貨物出入庫作業效率降低。截至二零二一年底，冷凍庫與冷藏庫合計平均出租率為59.07%。項目運行至今，經營良好，業務拓展穩定。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展(續)

- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。二零二一年持續受新冠疫情影响，導致客戶存儲貨品推遲、流失部分客戶，冷庫出租率有所下降。青島京昌順食品有限公司及時調整方案加大招商力度。二零二一年下半年，與青島永和訊物流儲運有限公司開展合作經營業務，冷庫出租率達100%，合作經營期限為十年。
- (c) 天津港北建通成國際物流有限公司項目是本集團與天津港集團共同合資成立的合資企業(各佔50%)。規劃總建築面積約55,000平方米，總投資約人民幣6.8億元。該項目已於二零二零年五月份正式開工建設，建設標準為單體佔地面積約1萬平方米，容量為1.5萬噸的3座冷庫。截至二零二一年底，項目施工整體進入收尾驗收階段，預計二零二二年三月底前完成全部驗收工作，具備投產條件。

在冷鏈交易業務整體發展方面，線上服務和交易平台—凍品e港(原「凍品交易港」)(www.cciinet.com)，V2.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。針對系統安全的等保測評已完成，系統安全等級已升至等保2.0三級。截至二零二一年十二月三十一日，自凍品e港上線以來，其累計註冊用戶數突破20,000個，累計實現企業開店1,646家；與飛貓雲車物流、上海廣齊冷鏈、冷網科技在區域性冷鏈配送業務達成意向合作；與分眾傳媒在凍品商戶廣告領域達成合作意向；積極拓展大使館管道，與肉類協會、農業及畜牧協會等建立良好關係。同時在冷鏈產業鏈條的各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，目前已達成合作協定的冷庫地區包括：大連保稅物流園區、大連經濟技術開發區、上海奉賢區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、廣東湛江市和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海港口倉儲網路的搭建。協力廠商冷鏈物流服務已接通京東冷鏈和順豐冷鏈服務、後續將接通德迅等海外物流服務。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支援的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 冷鏈發展(續)

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

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

3) 工業地產

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

項目位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中 可出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二一年 (%)	二零二零年 (%)
江蘇太倉市#	(a)	66,015	66,015	100	100
江蘇蘇州市#	(b)	61,449	61,449	100	78.06
浙江嘉興市	(c)	90,113	90,113	46.86	19.67
江蘇常熟市#	(d)	169,687	169,687	97.46	55.43
江蘇常州市	(e)	478,935	—	—*	—*
		866,199	387,264		

* 在建工程

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

3) 工業地產(續)

- (a) 該項目於二零一七年七月完工，於二零一七年十二月取得不動產權證。自二零一八年一月起已實現滿租狀態。該項目所在區域位於歐美大型智慧製造企業、高端製造業聚集地；物業租賃時間長且租金增長穩定。
- (b) 該項目的土地使用權證於二零一七年五月取得，並已於二零一八年十二月開工建設，於二零二零年四月完工，自二零二零年十二月起實現並維持滿租狀態。該項目地理位置優越，周邊交通網絡四通八達；且當地政府產業扶持基金政策完善。
- (c) 該項目的土地使用權證於二零一七年四月取得，項目總建築面積94,455平方米，二零一九年五月已完工，正在積極開展招商工作，截至二零二一年底出租率為68.91%。該項目緊鄰上海，交通便利；當地政府對製造業扶持力度大，產業扶持基金政策完善；且歐美高端製造企業集聚形成規模效應；而廠房建設也標準化、高端化、定制化。
- (d) 該項目的土地使用權證於二零一六年六月取得，項目總建築面積172,693平方米，二零一九年五月已完工，截至二零二一年底之出租率為100%。該項目地理位置優越，周邊建設規劃良好；擁有便捷的園區交通及周邊高級公路網；當地豐富的高素質勞動力資源和配套設施。
- (e) 本集團於二零一八年一月亦投資了位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約478,935平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零一九年六月動工，約於二零二二年五月完工；第二期仍在規劃中，其中若干建築面積將予售出，以加快現金周轉。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園(「蘇南智城」)打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。目前，蘇南智城已引入一家互聯網+產業高新技術企業—常州網博視界科技股份有限公司(「常州網博」)，與其攜手共同打造「中國未來視頻出口基地」項目。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

隨著工業地產現有項目開發成熟後，也會採取與物流資產的一致策略，即在合理價位售出，實現減債、再投入和分配的戰略目標。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

4) 一帶一路

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

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

二零二二年一月一日，隨著RCEP協定的正式生效，將為中東項目的開發建設帶來了新的「曙光」。本集團緊緊抓牢此歷史機遇，一方面計劃尋覓優質的合作夥伴共同設立基金，為中東項目下一步的發展提供資金支援；另一方面開拓思路，緊跟跨境電商在東南亞區域快速發展的步伐，充分考慮市場環境變化下如何深度發掘項目的自身優勢，不斷完善中東項目規劃。

本集團相信，通過中東兩國長期穩定和友好的關係，加上本集團在獲取土地的成本上實施有效控制，在未來售出土地時必定能為本集團帶來豐厚回報。目前項目整體規劃已完成，將會作分期滾動開發，通過土地轉讓收益和金融機構貸款作持續投入，預計不會為本集團帶來太大的財政壓力。但受新冠疫情影響，中東兩地交通密度下降，規劃送審時間表受阻，對項目開發造成一定拖延。目前本集團正盡努力克服困難，積極尋找優質合作夥伴，使開發計劃得以儘早展開。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

5) 專門批發市場

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時舊貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象約3,000萬人口。衢州農商城項目分為二期建設開發，第一期建築面積為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積為153,856平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段。截至二零二一年底，市場可出租面積163,273平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區，二零二一年批發交易區之平均出租率為76.85%及倉儲服務區平均出租率為68.65%，經營團隊正不斷努力對現有資產進行內部區域調整，以提升整體出租率和提高租金單價，使項目早日實現盈利。

6) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為61,967平方米，是一座以十六歲至二十八歲活力一代為目標客群，集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體的綜合商業體。二零二一年全年自有面積之平均出租率約為89.24%。
- (b) 北京金都假日飯店有限公司(「金都假日飯店」)為本集團之全資附屬公司，擁有位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)一間四星級商務休閒酒店，為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。但由於行業原因，該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先，但對本集團的利潤貢獻始終有限，因此金都假日飯店已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同，於二零二零年第一季度，酒店已停止營運及進入裝修改造期。根據委託經營合同，預期於二零二二年底完成。

管理層討論及分析

業務前景

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

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

作為泛地產開發類公司，專案退出階段即處置資產是獲得資本增值盈利的唯一方法，也是地產開發商的基本運作模型。現階段本集團大部分項目已經完成前期建設，進入運營期，並產生了豐厚的項目溢價。結合國內房地產行業發展趨勢及本集團下一階段發展計畫，本集團計畫將所屬部分資產以股權轉讓方式出售，完成「融、投、管、退」模式中的「退出變現」環節，達到收回資金、實現利潤、降低負債等多重目標。雖然第一週期發展的時間較長，但因過去積累的優質項目較多，其價值亦已逐漸體現，預計在往後年度，本集團的發展週期會逐步加快，實現可持續利潤。在面對經濟發展不穩定的環境下，本集團從謹重原則出發，將減慢對重資產的依賴和投資速度，轉入輕重結合的發展模式，利用在物流地產、工業地產和冷鏈業務的成熟經驗，提高服務方面的業務比重，並持續收縮經營成本和財務費用支出，實現經營利潤和正現金流，持續為股東帶來收益。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

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

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括：

資產名稱	二零二一年		二零二零年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
高端及現代化普通倉庫						
上海	62,262		69,948		(7,686)	
天津	33,662		35,054		(1,392)	
廈門	27,974		30,878		(2,904)	
眉山	12,494		8,944		3,550	
海南	16,829		17,235		(406)	
江蘇	37,550		7,406		30,144	
通遼	2,523		2,170		353	
	193,294	92.73	171,635	92.44	21,659	0.29
冷鏈物流倉庫						
天津	73,443		49,341		24,102	
青島	2,434		2,807		(373)	
	75,877	40.11	52,148	64.54	23,729	(24.43)
貿易業務						
香港	2,106		45,572		(43,466)	
北京	184,261		248,867		(64,606)	
	186,367	3.14	294,439	1.37	(108,072)	1.77
專門批發市場						
衢州通成	33,370	70.43	32,914	55.94	456	14.49

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	二零二一年		二零二零年		變動	
	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %	收入 港幣千元	毛利率 %
工業地產						
浙江	119,705		63,788		55,917	
江蘇	12,915		5,750		7,165	
	132,620	93.66	69,538	93.32	63,082	0.34
商業地產						
廣州	40,741		33,709		7,032	
北京	48,548		33,982		14,566	
	89,289	96.94	67,691	96.99	21,598	(0.05)
本集團	710,817	62.84	688,365	50.16	22,452	12.68

高端及現代化普通倉庫

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

冷鏈物流倉庫

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

貿易業務

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

專門批發市場

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

工業地產

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

商業地產

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

投資物業之公平值變動淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值淨收益約為港幣27,780,000元，收益主要來自位於上海、青島、北京、江蘇及浙江之物業之公平值增加。

其他收入及收益淨額

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

銷售及分銷開支

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

行政開支

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

其他開支

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

財務費用

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

分佔合營企業之溢利及虧損

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

分佔聯營公司之虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為港幣36,730,000元，來自分佔北京健康(控股)有限公司(前稱北控醫療健康產業集團有限公司)(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)及北控城投控股集團有限公司之業績。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

所得稅開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度之所得稅開支包括即期所得稅港幣21,680,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之遞延稅項開支為港幣57,190,000元，乃自投資物業之公平值變動所產生。

投資物業

投資物業增加約港幣964,330,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)建造物流及工業地產業務倉庫港幣130,290,000元；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，公平值增加港幣27,780,000元；(iii)分類為持作銷售之出售集團資產之轉撥淨額為港幣452,930,000元；及(iv)匯兌調整港幣345,680,000元。

商譽

商譽之產生，源於過往年度就物流倉庫業務及商業地產業務進行之收購事項。

於合營企業之權益

於合營企業之權益減少約港幣1,674,880,000元，主要由於以下各項之淨影響所引致：(i)將於北建通成港幣1,706,610,000元之投資轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產；(ii)分佔截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利港幣73,760,000元；(iii)分佔換算儲備港幣45,120,000元；及(iv)北建通成償還貸款港幣102,800,000元。

於聯營公司之權益

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

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約港幣3,090,000元，主要由於年內CAQ公平值減少港幣3,320,000元。

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地主要為一級土地開發業務所用位於柬埔寨之土地。

持作銷售之發展中物業

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

現金及現金等價物

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

持作銷售

持作銷售指來自(i)新輝及新陽；及(ii)常熟集團、TCIII集團、TCIV集團及吳中集團之出售集團資產及負債。根據規管出售國家控制資產之相關中國法例及規例，出售集團必須透過認可產權交易所進行公開掛牌。由於該項交易尚未完成，於二零二一年十二月三十一日，出售集團之資產及負債被歸類為持作銷售。詳情請參閱(i)本公司日期為二零二二年二月二十八日之公告；及(ii)本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二二年三月三日之通函。

應付其他關聯方款項

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

銀行及其他借款

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

擔保債券

擔保債券指於二零二零年二月所發行面值為600,000,000美元之三年期債券及於二零二零年八月額外發行面值為150,000,000美元之債券。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團購回面值為10,300,000美元之債券。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,728,070,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,381,910,000元)，其中包括：(i)約港幣4,990,710,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,737,360,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為168.80%(二零二零年十二月三十一日：約169.52%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,990,710,000元，其中34.95%、17.04%及48.01%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，47.39%須於一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,188,280,000元，其中27.49%、3.43%及69.08%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,856,610,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)為港幣9,539,790,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,615,260,000元)，較上一年度減少港幣75,470,000元。

或然負債

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

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣141,460,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約港幣278,210,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣1,040,980,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣741,050,000元(相當於約港幣908,370,000元)。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣128,710,000元)。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

庫務政策

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

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

於二零二一年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,667,080,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有508名(二零二零年：525名)僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣104,410,000元(二零二零年：約港幣105,360,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

管理層討論及分析

獨立核數師報告摘要

以下為本公司獨立核數師所發出的獨立核數師報告摘要：

意見

我們已審計北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日期止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不確定因素

我們注意到財務報表附註2.1顯示：考慮到 貴集團擔保債券740,000,000美元(相等於港幣5,740,000,000元)將於二零二三年二月到期，儘管於二零二一年十二月三十一日 貴集團有流動資產淨額港幣1,820,000,000元(其中包括分類為持作銷售之出售集團資產淨額港幣2,760,000,000元)，仍有已識別事件或情況顯示存在與持續經營有關的重大不確定因素。連同財務報表附註2.1所載其他事宜，此情況可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。吾等之意見並無就此事宜予以修訂。

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。錢先生畢業於中國人民大學國民經濟計劃與專業統計專業，取得經濟學學士學位，並分別持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位及武漢大學世界經濟博士學位。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京健康(控股)有限公司(「北京健康」)(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京健康之執行董事，自二零一七年七月起出任MVM之董事，自二零一七年九月起為東方匯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。蕭先生曾任MVM之首席執行官。蕭先生辭任鴻寶資源有限公司(香港聯交所股份代號：1131)之獨立非執行董事，自二零二一年六月九日起生效。

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、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)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40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。陳先生於二零零五年八月至二零二零年二月期間擔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，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大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幹事及日本TORAY經營研究所之客席研究員。宋先生自二零一八年起擔任上海交通大學日本研究中心海外兼職研究員及自二零二一年四月擔任RECP產業合作委員會日方委員。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，他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，為本公司附屬公司中國工業地產(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，為本公司之執行副總裁，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，一九九八年於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25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。

楊利明先生

生於一九六六年四月，為本公司附屬公司廣州光明房產建設有限公司之董事長兼總經理。楊先生於中國音樂學院取得音樂學文學學士文憑，並獲得主任編輯之專業技術資格。任職於本公司前，彼為中央人民廣播電台主任。楊先生彼於二零二一年八月獲委任為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」)截至二零二一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

本集團截至二零二一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69頁至173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45。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26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32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，恪守中國中央及省市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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之債券以及銀行及其他借款總額約為港幣107.3億元，資產負債比率(總債務與權益比率)則為190%。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178頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零二一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174至177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二零二一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36及37。

已發行之債權證

於二零二一年十二月三十一日，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739,700,000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

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

本公司附屬公司BPHL Capital Management Limited已於二零二一年九月二十八日至二零二一年十月七日期間於公開市場購回本金總額為10,300,000美元的部分債券(「已購回債券」)，佔債務初始的本金總額約1.37%。所有已購回債券已經或將會被取消。於取消已購回債券後，債務的未償還本金總額為739,700,000美元，佔債務初始的本金總額的98.63%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一年十二月三十一日止年度內購買、出售或購回本公司任何上市證券。

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38以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，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)。

於二零二一年十二月三十一日，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，於二零二一年十二月三十一日，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32.35%，當中所包括來自最大客戶之收入約為8.32%。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86.55%，當中所包括來自最大供應商之採購約為68.13%。

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)
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

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，蕭健偉先生、董麒麟先生、吳健南先生、朱武祥先生及謝明先生將輪席告退，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：

蕭健偉先生辭任鴻寶資源有限公司(香港聯交所股份代號：1131)之獨立非執行董事，自二零二一年六月九日起生效。

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27頁至31頁。

董事會報告

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121頁至123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37。

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

於二零二一年十二月三十一日，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：

- 於二零二一年十二月三十一日，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二零二一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，於二零二一年十二月三十一日，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

本公司於二零一零年三月十八日訂立的購股權計劃(「計劃」)已於二零二零年三月十七日失效。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。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。

於計劃期滿後，不可再授出購股權，惟為使於計劃期滿前授出之任何購股權可有效行使及就計劃規定之其他必要情況而言，計劃之所需規定將繼續具有十足效力及生效。計劃之進一步詳情於財務報表附註37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二零二一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					於二零二一年 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)
	於二零二一年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	年內失效	年內註銷				
董事：									
錢旭先生	6,000,000	—	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	6,000,000	—	—	—	(6,000,000)	—	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	—	—	—	(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 二零二三年五月二十三日	0.574
	9,000,000	—	—	—	(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 二零二四年三月三十日	0.940
	4,000,000	—	—	—	(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 二零二四年八月二十七日	0.750
	5,000,000	—	—	—	(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	—	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	3,200,000	—	—	—	(3,200,000)	—	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	4,700,000	—	—	—	(4,700,000)	—			
蕭健偉先生	5,000,000	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	6,000,000	—	—	—	—	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 二零二三年五月二十三日	0.574
	5,000,000	—	—	—	—	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 二零二四年三月三十日	0.940
	3,000,000	—	—	—	—	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 二零二四年八月二十七日	0.750
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	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
	28,000,000	—	—	(5,000,000)	—	23,000,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目					於二零二一年 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)
	於二零二一年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	年內失效	年內註銷				
張旭東先生	1,300,000	—	—	—	(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 二零二三年五月二十三日	0.574
	2,000,000	—	—	—	(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 二零二四年三月三十日	0.940
	700,000	—	—	—	(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 二零二四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	—	—	—	(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
	6,000,000	—	—	—	(6,000,000)	—			
董麒麟先生	3,000,000	—	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	—	—	—	(5,000,000)	—	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	3,300,000	—	—	—	(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 二零二三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	—	—	—	(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 二零二四年三月三十日	0.940
	2,000,000	—	—	—	(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 二零二四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	—	—	—	(2,500,000)	—	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
	19,300,000	—	—	—	(19,300,000)	—			
李長鋒先生	2,500,000	—	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	—	—	—	(5,000,000)	—	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	3,300,000	—	—	—	(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 二零二三年五月二十三日	0.574
	3,500,000	—	—	—	(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 二零二四年三月三十日	0.940
	2,000,000	—	—	—	(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 二零二四年八月二十七日	0.750
	2,500,000	—	—	—	(2,500,000)	—	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
	18,800,000	—	—	—	(18,800,000)	—			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目					於二零二一年 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)
	於二零二一年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	年內失效	年內註銷				
鄭靜富先生	1,000,000	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	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 二零二三年五月二十三日	0.574
	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 二零二四年三月三十日	0.940
	1,000,000	—	—	—	—	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 二零二四年八月二十七日	0.750
	2,000,000	—	—	—	—	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	—	—	(1,000,000)	—	10,500,000			
通魯寧先生	5,000,000	—	—	(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 二零二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	4,000,000	—	—	—	—	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 二零二三年五月二十三日	0.574
	4,000,000	—	—	—	—	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 二零二四年三月三十日	0.940
	1,000,000	—	—	—	—	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 二零二四年八月二十七日	0.750
	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	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
	22,000,000	—	—	(5,000,000)	—	17,000,000			
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 二零二一年十月二十七日	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 二零二二年五月三十一日	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 二零二三年五月二十三日	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 二零二四年三月三十日	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 二零二五年四月七日	0.720
	8,337,700	—	—	(2,000,000)	—	6,337,700			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目					於二零二一年 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)
	於二零二一年 一月一日	年內授出 (附註2)	年內行使 (附註2)	年內失效	年內註銷				
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 二零二一年十月二十七日	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 二零二三年五月二十三日	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 二零二四年三月三十日	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 二零二五年四月七日	0.720
	6,500,000	—	—	(2,000,000)	—	4,500,000			
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 二零二一年十月二十七日	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 二零二三年五月二十三日	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 二零二四年三月三十日	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 二零二五年四月七日	0.720
	6,500,000	—	—	(2,000,000)	—	4,500,000			
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 二零二五年四月七日	0.720
其他僱員及 顧問合共：	75,000,000	—	—	(13,000,000)	(62,000,000)	—	二零一一年 十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.465
	179,775,400	—	—	—	(158,600,000)	21,175,400	二零一二年 六月一日	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.410
	110,800,000	—	—	—	(92,400,000)	18,400,000	二零一三年 五月二十四日	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.574
	143,450,000	—	—	—	(117,250,000)	26,200,000	二零一四年 三月三十一日	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.940
	23,300,000	—	—	—	(18,200,000)	5,100,000	二零一四年 八月二十八日	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.750
	54,000,000	—	—	—	(39,500,000)	14,500,000	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
	586,325,400	—	—	(13,000,000)	(487,950,000)	85,375,400			
758,963,100	—	—	(30,000,000)	(576,750,000)	152,213,100				

董事會報告

購股權計劃(續)

附註：

1. 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。
2. 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，於截至二零二一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，於截至二零二一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。

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

於二零二一年十二月三十一日，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%

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，於二零二一年十二月三十一日，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。

董事會報告

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42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。

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

本集團於年內並無進行任何關連交易。

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資金使用效率。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

本集團於年內並無作出慈善捐款。

股票掛鈎協議

於二零二一年十二月三十一日，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
二零二一年六月九日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	65,000,000美元及 港幣195,000,000元	二零二三年六月	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期限內補救。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

本集團於報告期後發生之重大事項之詳情載於財務報表附註46。

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，於截至二零二一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，全體董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

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

董事會於二零二二年三月三十一日批准本集團截至二零二一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
二零二二年三月三十一日

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、遇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，現任董事已於截至二零二一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

截至二零二一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	1	1	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	0/1	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	1/2	不適用	不適用	不適用	0/2
張旭東先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/2
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	2/2	不適用	1/1	1/1	0/2
吳健南先生	2/2	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	1/1	1/1	2/2
朱武祥先生	2/2	0/2	不適用	不適用	0/2
陳進思先生	2/2	2/2	1/1	1/1	1/2
宋立水先生	2/2	2/2	1/1	1/1	0/2
謝明先生	2/2	2/2	1/1	1/1	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

於截至二零二一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。

企業管治報告

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。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟以下所披露者除外。

根據守則條文第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二零二一年六月十五日舉行之股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。主席已委派本公司執行董事蕭健偉先生代其主持會議，而審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席均有出席二零二一年股東週年大會。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則。

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。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

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；
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。

總括於截至二零二一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二零二一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二零二一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。本集團截至二零二一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。

企業管治報告

董事委員會(續)

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。

於截至二零二一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。

總括於截至二零二一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一次會議。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。

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)、馮魯寧先生、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。

總括於截至二零二一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。

企業管治報告

董事委員會(續)

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。

總括於截至二零二一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。

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)。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會(續)

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。為達致這一目標，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。

於回顧年度內，外部顧問對融資風險管理、監控的監測及營運水平控制(如採購業務、在建工程及投資管理等)進行內部監控審閱並提供推薦建議以提升本集團的內部監控系統。我們已採納及實施推薦建議，因此，外部顧問並無識別任何可能會對我們內部監控系統的有效性造成重大影響的重大發現。根據跟進檢討結果，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。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。

企業管治報告

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。本集團尚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。

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1,300,000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。鄭先生於截至二零二一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。

企業管治報告

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。在編製截至二零二一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至68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。

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。

企業管治報告

股東權利(續)

於股東大會上提案之程序(續)

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。

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。

於截至二零二一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。於截至二零二一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
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
www.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69至173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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日期止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

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。

有關持續經營之重大不確定因素

我們注意到財務報表附註2.1顯示：考慮到 貴集團擔保債券740,000,000美元(相等於港幣5,740,000,000元)將於二零二三年二月到期，儘管於二零二一年十二月三十一日 貴集團有流動資產淨額港幣1,820,000,000元(其中包括分類為持作銷售之出售集團資產淨額港幣2,760,000,000元)，仍有已識別事件或情況顯示存在與持續經營有關的重大不確定因素。連同財務報表附註2.1所載其他事宜，此情況可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。吾等之意見並無就此事宜予以修訂。

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。除本報告有關持續經營之重大不確定因素一節所述的事項外，我們已釐定下述事項為於我們的報告中將予傳達之關鍵審計事項。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。就下述各事宜而言，對我們審計如何處理該事宜的描述於此情況下提供。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

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。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業及持作發展或銷售的土地及持作銷售之發展中物業的可變現淨值估值

於二零二一年十二月三十一日，貴集團有賬面總額約港幣10,692,000,000元的投資物業，其中約港幣2,227,000,000元計入分類為持作銷售的出售集團資產。該等物業均位於中華人民共和國(「中國」)大陸，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。

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、所用貼現率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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

此外，於二零二一年十二月三十一日，貴集團有位於柬埔寨之持作發展或銷售的土地及位於中國大陸之持作銷售之發展中物業分別約港幣4,160,000,000元及港幣1,812,000,000元，相當於貴集團總資產的18.9%及8.2%。持作發展或銷售的土地及持作銷售之發展中物業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及持作銷售之發展中物業的公平值，以協助管理層進行減值評估。

投資物業及持作發展或銷售的土地及持作銷售之發展中物業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以及持作銷售之發展中物業之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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一間聯營公司之權益的減值測試

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。

於二零二一年十二月三十一日，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430,000,000元。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i)以貼現現金流模型釐定該聯營公司核心業務的使用價值；ii)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；及iii)缺乏於聯營公司控制權之折讓計算可收回金額。基於減值評估結果，年內確認減值虧損約港幣46,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團就於該聯營公司的投資錄得約港幣123,000,000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。

此外，我們已委聘內部專家評估於計算可收回金額時所應用之缺乏控制權之折讓是否適當。

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。

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。

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

二零二二年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	5	710,817	688,365
銷售及服務成本		(264,115)	(343,077)
毛利		446,702	345,288
投資物業之公平值變動淨額	14	27,776	508,507
其他收入及收益淨額	6	41,706	72,259
銷售及分銷開支		(6,218)	(3,115)
行政開支		(191,103)	(205,020)
其他開支淨額		(14,477)	(19,423)
財務費用	7	(597,824)	(610,127)
分佔下列者之溢利及虧損：			
合營企業	18(b)	73,764	(17,632)
聯營公司	19(b)	(36,734)	(38,769)
除稅前溢利／(虧損)	8	(256,408)	31,968
所得稅	11	(78,868)	(133,259)
年內虧損		(335,276)	(101,291)
由下列者應佔：			
本公司股東		(373,982)	(270,634)
非控股權益		38,706	169,343
		(335,276)	(101,291)
本公司股東應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		(5.37港仙)	(3.88港仙)

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損		(335,276)	(101,291)
其他全面收益／(虧損)			
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益			
— 換算海外業務之匯兌差額		252,065	511,766
— 分佔下列者之其他全面收益			
合營企業		45,123	70,800
聯營公司		5,536	16,437
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額		302,724	599,003
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之 公平值變動(扣除零所得稅)		(3,320)	11,499
— 界定福利計劃之精算虧損	34(b)	(1,011)	(79)
— 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虧損：			
合營企業		—	(7,314)
聯營公司		(156)	(1,904)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(4,487)	(7,541)
年內其他全面收益(扣除零所得稅)		298,237	591,462
年內全面收益／(虧損)總額		(37,039)	490,171
由下列者應佔：			
本公司股東		(100,610)	278,124
非控股權益		63,571	212,047
		(37,039)	490,171

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	548,951	549,002
投資物業	14	8,465,009	7,500,679
使用權資產	16(a)	75,293	76,594
商譽	17	172,401	123,022
於合營企業之權益	18	236,283	1,911,166
於聯營公司之權益	19	676,785	677,305
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	20	20,881	23,971
按金	25	10,358	9,768
持作發展或銷售之土地	21	4,159,955	5,179,078
已抵押及受限制銀行存款	27	987	6,132
非流動資產總值		14,366,903	16,056,717
流動資產			
持作銷售之發展中物業	21	1,811,752	—
持作銷售之物業	22	99,083	95,988
存貨	23	68,498	8,412
貿易應收賬款	24	90,522	51,694
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	240,818	224,053
應收合營企業款項	18	57,841	109,692
已抵押及受限制銀行存款	27	99,973	16,608
現金及現金等價物	27	1,087,321	743,910
分類為持作銷售之出售集團資產	15	3,555,808 4,099,819	1,250,357 2,854,199
流動資產總值		7,655,627	4,104,556
流動負債			
貿易應付賬款	28	661,193	342,199
其他應付款項及應計款項	29	624,255	570,952
應付一間合營企業款項	18	—	1,078
應付其他關聯方款項	26	542,291	17,701
銀行及其他借款	30	2,364,872	1,887,177
應付所得稅		49,260	46,980
賠償撥備	32	249,863	240,242
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	15	4,491,734 1,341,286	3,106,329 845,512
流動負債總額		5,833,020	3,951,841
流動資產淨額		1,822,607	152,715
資產總值減流動負債		16,189,510	16,209,432

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
應付一間合營企業款項	18	216,731	209,961
應付其他關聯方款項	26	73,434	189,392
銀行及其他借款	30	2,625,838	2,700,687
擔保債券	31	5,737,361	5,794,046
遞延收入	33	88,618	135,314
界定福利責任	34(b)	14,375	13,858
遞延稅項負債	35	1,781,466	1,494,005
非流動負債總額		10,537,823	10,537,263
資產淨值		5,651,687	5,672,169
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	36	696,933	696,933
儲備	38(a)	2,712,166	2,791,325
非控股權益		3,409,099	3,488,258
		2,242,588	2,183,911
權益總額		5,651,687	5,672,169

錢旭
董事

蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股		
	已發行股本 附註 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38(b))	物業 重估儲備 港幣千元	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38(c))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
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 物業時產生的重估收益	—	—	—	—	(9,743)	—	—	—	—	—	(9,743)	—	(9,743)	
— 界定福利計劃之精算虧損	34	—	—	—	—	—	(79)	—	—	—	(79)	—	(79)	
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	(9,743)	(7,784)	10,065	(79)	566,299	—	(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

綜合權益變動表

截至二零二一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 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	應入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註38(b))	物業 重估儲備 港幣千元	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38(c))	保留溢利 港幣千元			總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	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
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(373,982)	(373,982)	38,706	(335,276)
年內其他全面收益/(虧損)：														
— 換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	227,200	—	—	227,200	24,865	252,065
— 按公平值入賬並於其他全面虧損內處理之 股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	—	—	—	—	—	(3,320)	—	—	—	—	—	(3,320)	—	(3,320)
— 分佔一間合營企業之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	45,123	—	—	45,123	—	45,123
— 分佔聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	(254)	98	—	5,536	—	—	5,380	—	5,380
— 界定福利計劃之精算虧損	34	—	—	—	—	—	—	(1,011)	—	—	—	(1,011)	—	(1,011)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(254)	(3,222)	(1,011)	277,859	—	(373,982)	(100,610)	63,571	(37,039)
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	37(c)	—	—	(4,356)	—	—	—	—	—	—	4,356	—	—	—
沒收購股權時轉撥購股權儲備	37(c)	—	—	(102,358)	—	—	—	—	—	—	102,358	—	—	—
部分擁有附屬公司之非控股權益持有人 出資返還	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,894)	(4,894)
視為聯營公司之權益持有人注資 轉撥至儲備	—	—	—	—	—	21,451	—	—	—	—	—	21,451	—	21,451
—	—	—	—	—	—	15,402	—	—	—	6,570	(21,972)	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日	696,933	1,762,147*	367,278*	57,399*	(9,743)*	(37,322)*	(122,047)*	(8,007)*	100,927*	26,520*	575,014*	3,408,099	2,242,588	5,651,687

* 此等儲備賬包括於二零二一年十二月三十一日綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,712,166,000元(二零二零年：港幣2,791,325,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(256,408)	31,968
就下列項目作出之調整：			
銀行利息收入	6	(4,889)	(16,727)
其他利息收入	6	(3,663)	(4,817)
政府補助	6	(8,432)	(9,331)
投資物業之公平值收益淨額	14	(27,776)	(508,507)
提早贖回擔保債券之收益		(3,607)	—
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	1,266	2,073
出售使用權資產虧損		—	241
從出租人取得與Covid-19相關的租金優惠		—	(270)
物業、廠房及設備折舊	8	17,632	27,451
使用權資產折舊	8	3,008	2,912
賠償撥備淨額	8	7,308	8,783
界定福利計劃成本	8	409	1,180
財務費用	7	597,824	610,127
分佔合營企業之溢利及虧損		(73,764)	17,632
分佔聯營公司之溢利及虧損		36,734	38,769
營運資金變動前經營溢利		285,642	207,463
存貨減少／(增加)		(58,785)	166,619
供發展或銷售之土地增加		(744,832)	(751,233)
貿易應收賬款增加		(44,410)	(44,275)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(56,973)	(66,991)
應收聯營公司款項減少		—	87
應收合營企業款項增加		—	(2,963)
貿易應付賬款增加		302,657	348,960
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		106,641	(149,206)
應付其他關聯方款項增加		4,456	3,938
應付一間合營企業款項減少		(1,093)	(2,470)
界定福利責任減少		(735)	(8,398)
經營業務所用現金		(207,432)	(298,469)
已付中國大陸所得稅		(28,570)	(25,828)
賠償和解金	32	(5,465)	(4,336)
經營活動所用現金流量淨額(附註)		(241,467)	(328,633)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(11,169)	(15,719)
收購投資物業	(131,531)	(403,458)
已收政府補助	39,574	17,057
於合營企業之投資	—	(11,243)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	291	2,593
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)
一間合營企業償還貸款	135,324	53,438
已收利息	59,980	18,456
收購時於三個月後到期之定期存款減少／(增加)	(7,872)	34,524
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	84,597	(323,332)
融資活動之現金流量		
新造銀行貸款	1,005,341	2,493,474
償還銀行貸款	(292,267)	(2,723,570)
新造其他貸款	—	950,000
償還其他貸款	(28,913)	(20,237)
發行擔保債券	—	5,778,180
償還擔保債券	(76,733)	(4,290,000)
清償去年收購非控股權益之代價	—	(1,318,036)
部分擁有附屬公司之非控股權益持有人出資返還	(4,894)	—
中間控股公司墊款	421,645	—
其他關聯方墊款淨額	50,230	13,292
已付利息	(507,375)	(559,082)
融資活動所得現金流量淨額	567,034	324,020

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		410,164	(327,945)
於年初之現金及現金等價物		841,358	1,100,278
匯率變動之影響淨額		15,249	69,025
於年末之現金及現金等價物		1,266,771	841,358
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	370,239	381,507
定期存款	27	244,420	78,818
其他現金及銀行結餘	27	573,622	306,325
減：受限制現金及已抵押存款	27	(100,960)	(22,740)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	27	1,087,321	743,910
加：與銀行借款有關之受限制現金及已抵押存款		100,960	22,740
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	89,035	77,163
減：收購時原到期日為三個月後之無抵押定期存款		(8,706)	(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		(1,839)	—
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,266,771	841,358
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		503,365	422,600
與持作發展或銷售之土地相關之成本		(744,832)	(751,233)
經營活動所用現金流量淨額		(241,467)	(328,633)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關主要附屬公司之資料

本公司於二零二一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	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	本集團所持 應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
中國物流基礎設施(控股)有限公司 (「中國物流」) ²	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」) ²	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」) ²	中國/中國大陸	11,520,000美元	—	100	持有及租賃醫療物業
中柬金邊經濟特區有限公司 (「中柬金邊」)	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 ²	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 ²	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 ²	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」) ²	中國/中國大陸	人民幣140,000,000元	—	60	一般倉庫租賃

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	本集團所持 應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
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
通達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
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	工業廠房管理
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	工業廠房管理
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	工業廠房管理
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	工業廠房管理

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	本集團所持 應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
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	工業廠房管理
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

二零二一年十二月三十一日

2.1 呈列基準

考慮到本集團擔保債券740,000,000美元(相等於港幣5,740,000,000元)將於二零二三年二月到期，儘管於二零二一年十二月三十一日本集團有流動資產淨額港幣1,820,000,000元(其中包括分類為持作銷售之出售集團資產淨額港幣2,760,000,000元)，仍有已識別事件或情況顯示存在有關持續經營之重大不確定因素。

結合上述情況，本公司董事於評估本集團以持續基準經營之能力時，已審慎考慮本集團自報告期末起計不少於十二個月的期間之未來流動資金需求、經營表現及可動用之融資來源。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，其中包括主要債務風險，即本集團將於二零二三年二月到期之現有擔保債券。彼等認為，計及已實施或正在實施的措施後，本集團將擁有充足營運資金以撥付其營運所需及應對其於到期時應付之財務責任。本集團已實施或正在實施的措施如下：

- (i) 於報告期後，於二零二二年三月，有關出售本集團持有的新陽置業有限公司及新輝國際發展有限公司90%之股權，本集團獲得所得款項港幣1,420,000,000元(相等於人民幣1,160,000,000元)，佔所得款項總額的85%，而餘下所得款項約港幣248,000,000元(相等於人民幣202,000,000元)將在採購商向有關政府部門完成反壟斷申報後三個月內獲得，該申報計劃於二零二二年四月完成；
- (ii) 除上述出售事項外，本集團正變現其若干投資或物業以籌集更多資金。有關若干計劃出售的進一步詳情，於本公司日期為二零二二年三月三日之通函(「建議出售事項」)以及本公司日期為二零一九年九月四日、二零一九年九月十日、二零一九年十月二十九日及二零二二年三月十八日之公告(「中國物流出售事項」)披露；
- (iii) 本集團計劃在現有擔保債券於二零二三年二月到期前進行再融資，包括但不限於發行新債券及獲得新增銀行融資，多達700,000,000美元(相等於港幣5,460,000,000元)，否則，本集團計劃進一步出售其若干物業，除第(i)及(ii)項所載的出售事項外，其計劃取得來自本公司中間控股公司北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)的持續財務支持及資金，及取得本公司最終控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)所提供之備用融資，於二零二零年二月，根據本集團與北控集團就發行本公司擔保債券簽訂的日期為二零二零年二月二十七日之維好及流動資金支持契據(「維好及流動資金支持契據」)，其可全額支付現有擔保債券的未償還結餘；

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.1 呈列基準(續)

- (iv) 本集團目前正與一家銀行就重續其於二零二一年十二月三十一日未償還金額為港幣164,000,000元的現有銀行貸款進行磋商；
- (v) 於二零二一年十二月三十一日，本集團未經動用銀行融資為人民幣694,000,000元(相等於港幣851,000,000元)，對本集團於中國的若干項目開發具有限制性；及
- (vi) 本集團將自北控城市發展取得財務承擔，北控城市發展不要求本集團償還應付款項，直至本集團能在不損害其流動資金及財務狀況的情況下還款為止，北控城市發展亦繼續向本集團提供財務資助及資金。

儘管如此，本集團能否將產生足夠的現金流量以繼續持續經營將視乎以下各項：(i)在現有擔保債券到期之前成功再融資；及(ii)完成建議出售事項，否則，須視乎成功(iii)出售本集團的若干物業；(iv)取得來自北控城市發展的持續財務資助及資金；及(v)取得北控集團所提供之備用融資。

倘若上述再融資延遲及建議出售事項未完成，或未能取得北控集團及北控城市發展的財務融資及承擔，本集團可能無法繼續持續經營，本集團將須作出調整以將本集團資產之賬面值調整至其可收回金額，為任何可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

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

二零二一年十二月三十一日

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二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團藉參與投資對象營運享有或有權享有可變回報，且有能力運用其對投資對象之權力(即賦予本集團現時主導投資對象相關活動之能力之現有權利)影響該等回報，即取得控制權。

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

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

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

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

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

二零二一年十二月三十一日

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以下經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金優惠 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有基於銀行同業拆息(如香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息)以外幣計值之若干銀行及其他借款(包括擔保債券)。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團以倫敦銀行同業拆息為基準的借款產生影響。對於以倫敦銀行同業拆息為基準的借款，由於該等工具之利率未有於年內由無風險利率取代，故該修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款及利率掉期之利率於未來期間由無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟層面等同」標準及修改有關工具時應用上述實際可行權宜方法。有關過渡之更多資料及相關風險於財務報表附註45披露。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.3 會計政策變動及披露(續)

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

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

2.4 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 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 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,5}
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 ^{2,4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	源自單一項交易之資產及負債的相關遞延稅項 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本 ¹
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) ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 並未訂定強制性生效日期，但已可供採納

⁴ 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

⁵ 由於二零二零年十月頒佈之香港會計準則第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

二零二一年十二月三十一日

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(「概念框架」)之提述」取代對之前「財務報表編製及呈列框架之提述」，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)－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)－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定。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，須確認由於下游交易導致的全數收益或虧損。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)「將負債分類為流動負債或非流動負債」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1號(修訂本)會計政策披露要求實體披露其重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引並非強制性，因此該等修訂不需要生效日期。本集團現正評估該等修訂對本集團會計政策披露之影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- (f) 香港會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及停用責任相關的交易，任何累計影響確認為對保留溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂應前瞻性應用於除租賃及停用責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初始確認例外，且並未就租賃相關交易之暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關的可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂的任何累計影響確認為對最早呈列的比較期間期初的保留溢利期初結餘調整。

- (g) 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

二零二一年十二月三十一日

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (h) 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。
- (i) 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

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能按合理一致的基準進行分配，則公司資產(如總部樓宇)的一部分賬面金額會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小的現金產生單位組別。

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中與減值資產功能一致之該等開支類別內扣除。

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過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

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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。當物業、廠房及設備項目分類為持作銷售或構成分類為持作銷售的出售集團之一部分，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情於會計政策「持作銷售之非流動資產及出售集團」中進一步闡釋。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

二零二一年十二月三十一日

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累計減值虧損計量，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

二零二一年十二月三十一日

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綜合損益表內之收入。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

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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,須就於敞口剩餘年期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)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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。

當合約付款逾期90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，金融資產會被撇銷。

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

就並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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

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、銀行及其他借款以及擔保債券。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

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。

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，減去出售土地所需之估計成本。

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。

持作銷售之發展中物業

持作銷售之發展中物業乃擬於開發後持作銷售。其乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地收購成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。可變現淨值為估計銷售價格(在現行市況下)減完工及銷售該物業所產生的任何估計成本。

持作銷售之發展中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目之建築期間預計超出正常經營週期完成者者除外。於完成時，該等物業會轉撥至持作銷售物業。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

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，扣減須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

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

二零二一年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收入(續)

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(c) 股息收入

股息收入於股東收取付款之權利確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團且股息的金額能夠可靠計量時予以確認。

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

二零二一年十二月三十一日

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」)。

就於二零零二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

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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，而損益表按與交易日期通行匯率大致相若的匯率換算為港幣。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。該等附屬公司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

二零二一年十二月三十一日

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及持作銷售之發展中物業可變現淨值之估計

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及持作銷售之發展中物業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及持作銷售之發展中物業進行公平值估值，藉以作減值評估。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

投資物業公平值及持作發展或銷售之土地及持作銷售之發展中物業可變現淨值之估計(續)

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) 代業主支付自按該等價格進行交易當日以來按酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備；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。

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。於二零二一年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為資產之商譽賬面金額為港幣172,401,000元(二零二零年：港幣123,022,000元)，詳情載於財務報表附註17。

於一間聯營公司之權益減值

本集團確定於一間聯營公司之權益有減值跡象，原因在於該聯營公司權益於二零二一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權益進行減值評估。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及於計算可收回金額時所應用之缺乏控制權之折讓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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度在損益內確認減值虧損港幣45,570,000元(二零二零年：無)，有關詳情載於財務報表附註19。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

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。於二零二一年十二月三十一日，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49,260,000元(二零二零年：港幣46,980,000元)。

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35。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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、利息收入及財務費用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

二零二一年十二月三十一日

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	3,068,190	3,015,118	9,147,880	8,816,428	3,856,283	2,907,246	149,850	35,659	4,413,843	4,370,001	20,636,046	19,144,452
對賬：												
公司及其他未分配資產											1,386,484	1,016,821
總資產											22,022,530	20,161,273
分部負債	438,138	419,640	780,878	1,037,225	1,583,701	532,665	25,763	15,444	10	11	2,828,490	2,004,985
對賬：												
公司及其他未分配負債											13,542,353	12,484,119
總負債											16,370,843	14,489,104
其他分部資料												
物業、廠房及設備折舊：												
分部資產	3,802	12,358	9,494	11,242	752	489	544	490	—	—	14,592	24,579
對賬：												
公司及其他未分配資產											3,040	2,872
											17,632	27,451
使用權資產折舊	1,994	1,966	1,014	946	—	—	—	—	—	—	3,008	2,912
賠償撥備淨額	7,308	8,783	—	—	—	—	—	—	—	—	7,308	8,783
於合營企業之權益*	—	—	1,942,897	1,809,837	—	—	—	—	—	—	1,942,897	1,809,837
於聯營公司之權益	384,000	427,739	—	—	—	—	—	—	292,785	249,566	676,785	677,305
資本開支*：												
分部資產	1,770	1,979	118,876	272,397	15,077	2,765	5,712	47	—	—	141,435	277,188
公司及其他未分配資產											26	1,018
											141,461	278,206

* 於二零二一年十二月三十一日，於合營企業之權益包括與分類為持作銷售的出售集團有關的金額港幣1,706,614,000元(二零二零年：無)。

資本開支包括添置物業、廠房及設備項目、投資物業及使用權資產。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

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

上述收入資料乃以交易地點為基礎。

(b) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國大陸	10,214,368	11,795,208
柬埔寨	4,120,309	4,120,309
	14,334,677	15,915,517

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

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無單一外部客戶為本集團該年之收入總額貢獻逾10%。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 收入

收入之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自客戶合約之收入	311,103	377,726
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		
— 其他租金，包括固定付款	399,714	310,639
	710,817	688,365

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	工業業務 港幣千元	貿易業務 港幣千元	一級土地 開發業務 港幣千元	總計 港幣千元
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	—	77,244	—	—	—	77,244
物業管理費	2,293	25,272	19,927	—	—	47,492
銷售凍品	—	—	—	186,367	—	186,367
來自客戶合約之收入總額	2,293	102,516	19,927	186,367	—	311,103
地區市場						
中國大陸	2,293	102,516	19,927	184,261	—	308,997
香港	—	—	—	2,106	—	2,106
來自客戶合約之收入總額	2,293	102,516	19,927	186,367	—	311,103
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	—	—	—	186,367	—	186,367
於某一時段內轉移服務	2,293	102,516	19,927	—	—	124,736
來自客戶合約之收入總額	2,293	102,516	19,927	186,367	—	311,103

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(a) 收入資料分類(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	工業業務 港幣千元	貿易業務 港幣千元	一級土地 開發業務 港幣千元	總計 港幣千元
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
於某一段時間內轉移服務	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

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)：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入	11,347	91,303

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

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。

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：

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

* 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度確認之政府補助指就本集團於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國大陸之物業、廠房及設備項目而言，本集團因符合若干特定要求而獲得若干政府機構之補助。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

7. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及其他借款利息	253,455	210,795
關聯方貸款利息	1,220	585
擔保債券利息	371,730	411,473
財務費用總額	626,405	622,853
減：在建投資物業資本化金額(附註14)	—	(12,726)
持作銷售之發展中物業資本化金額	(28,581)	—
	597,824	610,127

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入直接成本		25,580	18,148
已提供服務成本		58,015	34,516
已售貨品成本		180,520	290,413
物業、廠房及設備折舊	13	17,632	27,451
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額		(454)	(323)
		17,178	27,128
減：計入銷售及服務成本之金額		(8,893)	(8,945)
		8,285	18,183
使用權資產折舊	16	3,008	2,912
計量租賃負債時並無計及之租金		6,908	7,869
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		1,266	2,073
與來自租戶之租金收入有關的貿易應收賬款減值*		—	5,979
於一間聯營公司之投資之減值**		45,570	—
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		84,101	93,808
界定供款計劃供款		19,898	10,371
界定福利計劃成本	34(a)	409	1,180
		104,408	105,359
減：計入銷售及服務成本之金額		(13,694)	(10,492)
		90,714	94,867
賠償撥備淨額*	32	7,308	8,783

* 該等項目計入綜合損益表內之「其他開支淨額」。

** 該項目計入綜合損益表內之「分佔聯營公司之溢利及虧損」。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金	2,088	1,998
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,810	6,665
退休金計劃供款	680	272
	7,490	6,937
	9,578	8,935

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	薪金、津貼及 實物利益			退休金	薪酬總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	表現相關花紅 港幣千元	計劃供款 港幣千元	
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
錢旭先生	180	1,444	—	210	1,834
蕭健偉先生	180	1,448	—	25	1,653
馮魯寧先生	144	—	—	—	144
李長鋒先生	144	1,331	—	210	1,685
董麒麟先生	144	—	—	—	144
趙建鎖先生	144	—	—	—	144
鄭靜富先生	144	1,278	—	25	1,447
吳健南先生	144	—	—	—	144
張旭東先生	144	1,309	—	210	1,663
	1,368	6,810	—	680	8,858
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	2,088	6,810	—	680	9,578

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	表現相關花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
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

附註：

年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排(二零二零年：無)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括四名(二零二零年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘一名(二零二零年：一名)非董事最高薪酬僱員之薪酬組別介乎港幣1,500,001元至港幣2,000,000元，其年內薪酬詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,728	1,383
退休金計劃供款	210	88
	1,938	1,471

11. 所得稅開支

本集團所得稅之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期 — 香港	—	—
即期 — 中國大陸		
年內支出	19,244	12,878
公司間貸款利息收入之預扣稅	2,434	7,465
遞延(附註35)	57,190	112,916
年內所得稅開支總額	78,868	133,259

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(二零二零年：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

二零二一年十二月三十一日

11. 所得稅開支(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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		柬埔寨		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利/(虧損)	(516,139)		259,207		524		(256,408)	
按法定稅率計算之稅項開支/(抵免)	(85,146)	16.5	64,802	25.0	105	20.0	(20,239)	7.9
有關建議出售於中國註冊之附屬公司之遞延稅項影響	—	—	10,845	4.2	—	—	10,845	(4.2)
公司間貸款利息收入之預扣稅影響	—	—	2,434	0.9	—	—	2,434	(0.9)
合營企業及聯營公司應佔溢利/(虧損)	4,413	(0.9)	(21,807)	(8.4)	—	—	(17,394)	6.8
毋須課稅收入	(10,703)	2.1	(8,507)	(3.3)	(105)	(20.0)	(19,315)	7.5
不可扣稅開支	91,436	(17.7)	16,932	6.5	—	—	108,368	(42.3)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	—	—	16,402	6.3	—	—	16,402	(6.4)
動用過往期間之稅項虧損	—	—	(2,233)	(0.9)	—	—	(2,233)	0.9
按本集團實際稅率計算之稅項開支	—	—	78,868	30.4	—	—	78,868	(30.8)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

11. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(b) (續)

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	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
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預扣稅影響	—	—	7,465	1.3	—	—	7,465	23.4
合營企業及聯營公司應佔溢利/(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

分佔合營企業及聯營公司應佔所得稅開支港幣30,297,000元(二零二零年：所得稅抵免港幣5,595,000元)及所得稅開支港幣3,044,000元(二零二零年：港幣149,000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. 每股盈利

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數6,969,331,680股(二零二零年：6,969,331,680股)計算。

就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，由於該等年度內尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇及倉庫 港幣千元 (附註(b))	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度						
於二零二一年一月一日：						
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
賬面淨額：						
於二零二一年一月一日	497,167	12,157	14,598	10,844	14,236	549,002
添置	—	5,885	983	2,918	1,383	11,169
年內折舊撥備	(13,006)	(510)	(1,542)	(2,574)	—	(17,632)
出售	(48)	(3)	(1,404)	(102)	—	(1,557)
轉撥至投資物業(附註14)	—	—	—	—	(7,656)	(7,656)
轉撥自分類為持作銷售之出售集團 (附註15)	—	—	—	694	—	694
轉撥至分類為持作銷售之出售集團 (附註15)	—	—	—	(2,700)	—	(2,700)
匯兌調整	16,027	469	439	374	322	17,631
於二零二一年十二月三十一日	500,140	17,998	13,074	9,454	8,285	548,951
於二零二一年十二月三十一日：						
成本	608,702	36,792	78,506	30,239	8,285	762,524
累計折舊及減值	(108,562)	(18,794)	(65,432)	(20,785)	—	(213,573)
賬面淨額	500,140	17,998	13,074	9,454	8,285	548,951

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 港幣千元 (附註(a))	樓宇及倉庫 港幣千元 (附註(b))	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢私、裝置、 設備及車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
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

二零二一年十二月三十一日

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，本集團並無參與保健業務之營運。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)及營運商(作為承租人)之租賃安排。故於過往年度有關物業應當作投資物業入賬，並由自用物業轉撥至投資物業。有關詳情披露於財務報表附註14(b)。

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共港幣14,411,000元(二零二零年：港幣13,961,000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))。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	已落成 港幣千元	在建 港幣千元	總計 港幣千元
於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
轉撥物業、廠房及設備至投資物業之 重估收益(附註(b))		—	(9,743)	(9,743)
轉撥自自用物業	13	—	534,186	534,186
公平值調整收益淨額		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及 二零二一年一月一日之賬面金額		6,672,206	828,473	7,500,679
添置		859	129,434	130,293
由於物業重建重新分類		(15,516)	15,516	—
公平值調整收益/(虧損)淨額		(3,485)	31,261	27,776
轉撥自自用物業	13	—	7,656	7,656
轉撥自分類為持作銷售之出售集團資產	15	2,680,187	—	2,680,187
轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產	15	(2,227,262)	—	(2,227,262)
匯兌調整		317,042	28,638	345,680
於二零二一年十二月三十一日之賬面金額		7,424,031	1,040,978	8,465,009

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：十七項)已落成物業及四項(二零二零年：四項)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27,776,000元(二零二零年：港幣508,507,000元)獲確認於年內損益，當中公平值收益港幣24,386,000元(二零二零年：港幣87,545,000元)獲確認計入分類為持作銷售之出售集團資產之投資物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總額為港幣7,774,945,000元(二零二零年：港幣7,386,002,000元)之若干投資物業(其中港幣2,227,262,000元(二零二零年：港幣2,135,125,000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))。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

附註：(續)

- (b) 誠如財務報表附註13(a)所披露，本集團已於過往年度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。由於該物業的用途由酒店運營變為租賃賺取租金收入，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(「轉撥日期」)，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二零二一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10,692,270,000元(二零二零年：港幣10,180,866,000元)，其中港幣2,227,262,000元(二零二零年：港幣2,680,187,000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

於二零二一年十二月三十一日，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

二零二一年十二月三十一日

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	
		二零二一年	二零二零年
<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 1,400元 至人民幣 83,970元	每平方米 人民幣1,310元 至人民幣85,480元
收入資本化法	(i) 資本化法(%) (ii) 每平方米月租收入	5.5-11% 每平方米 人民幣 25元 至人民幣 510元	5.5-11% 每平方米 人民幣24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	不適用
直接比較法	(i) 經調整單位地價	每平方米 人民幣 314元 至人民幣 502元	每平方米 人民幣328元 至人民幣620元

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

二零二一年十二月三十一日

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

於報告期末，分類為持作銷售之資產及負債之主要類別如下：

	二零二一年 港幣千元 (附註(a))	二零二零年 港幣千元 (附註(b))
物業、廠房及設備	2,700	694
投資物業	2,227,262	2,680,187
商譽	13,703	63,082
於合營企業之權益	1,706,614	—
貿易應收款項	8,062	35
預付款項、按金及其他應收款項	52,443	425
應收一間合營企業款項	—	32,613
已抵押及受限制銀行存款	4,781	2,206
現金及現金等價物	84,254	74,957
分類為持作銷售之出售集團資產	4,099,819	2,854,199
銀行及其他借款	838,126	461,490
其他應付款項及應計款項	114,537	35,211
應付所得稅	1,303	5,967
應付一名非控股股東款項	142,094	—
遞延收入	87,912	—
遞延稅項負債	157,314	342,844
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	1,341,286	845,512
持作銷售之出售集團資產淨值	2,758,533	2,008,687

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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(續)

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，分類為持作銷售之出售集團資產及與其直接相關之負債是指本集團正在進行的兩項非常重大之出售事項。董事認為，上述出售事項以現況即時出售，並將於報告期後一年內完成。上述出售事項的進一步詳情如下：

(i) *馬駒橋項目出售事項*

於二零二一年六月十五日，本集團宣佈以於北京產權交易所(「北交所」)以公開掛牌方式出售新陽置業有限公司及新輝國際發展有限公司90%之股權，後者合共持有北建通成擁有的位於北京之多個倉庫76%之股權。除上述公告外，本公司已於二零二一年九月二十四日就有關馬駒橋項目出售事項的建議授權發出通函，本公司股東已於二零二一年十月二十日召開的股東特別大會上批准建議出售事項。

於報告期後，公開招標程序已完成。本公司宣佈JD Oriental Development III Limited(「JD」)為馬駒橋項目出售事項的唯一中標人。此外，本集團與JD於二零二二年二月二十八日簽訂買賣協議，本集團已收到人民幣1,070,000,000元(相當於港幣1,320,000,000元)所得款項的85%。董事認為，餘下所得款項人民幣321,000,000元(相當於港幣397,000,000元)將在JD向有關政府部門完成反壟斷申報後三個月內收到，該申報計劃於二零二二年四月完成，屆時馬駒橋項目出售事項將完成。有關馬駒橋項目出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十四日及二零二二年二月二十八日之公告。

(ii) *建議出售事項*

於二零二一年十二月二十三日，本集團宣佈以於北京產權交易所公開掛牌方式出售其於江蘇持有四個物流及工業倉庫之若干附屬公司之全部股權之決定。由於本公司為國有企業，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。

於報告期後，本公司已於二零二二年三月三日就建議出售事項的建議授權發出通函，本公司股東已於二零二二年三月二十三日召開的股東特別大會上批准建議出售事項。截至本財務報表獲批准日期，公開掛牌仍在進行。建議出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年三月三日之公告。

- (b) 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之全部股權之決定(「中國物流出售事項」)。董事認為，潛在出售交易不可即時出售，原因為本公司宣佈終止中國物流出售事項，並將於二零二一年十二月三十日重組。因此，於過往年度計入分類為持作銷售之中國物流出售集團之資產及負債重新分類為其各自的資產及負債類別，並按照其相關會計政策計量。有關終止事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年十二月三十日之公告。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有多份位於中國大陸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：

	港幣千元
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
於二零二一年一月一日	76,594
折舊費用	(3,008)
匯兌調整	1,707
於二零二一年十二月三十一日	75,293

附註：

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面金額為港幣18,658,000元之若干使用權資產源(二零二零年：港幣18,374,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
使用權資產折舊費用	3,008	2,912
與短期租賃相關之開支	6,908	7,869
於損益內確認之總額	9,916	10,781

(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40(c)及41(b)披露。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團將其位於中國大陸包括一項商業物業、一個保建物業及十五個倉庫(二零二零年：一項商業物業、一個保建物業及十五個倉庫)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399,714,000元(二零二零年：港幣310,639,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	322,258	262,727
一年後但兩年內	192,508	125,556
兩年後但三年內	111,092	84,167
三年後但四年內	96,135	70,132
四年後但五年內	89,503	68,442
五年後	679,959	772,995
	1,491,455	1,384,019

17. 商譽

	二零二一年			二零二零年		
	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元	物業業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	44,031	78,991	123,022	44,031	78,991	123,022
轉撥自持作銷售之出售集團資產(附註15)	—	63,082	63,082	—	—	—
轉撥至持作銷售之出售集團資產(附註15)	—	(13,703)	(13,703)	—	—	—
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	44,031	128,370	172,401	44,031	78,991	123,022

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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，董事認為無需就於二零二一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二零二一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

二零二一年十二月三十一日

17. 商譽(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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於合營企業之投資：			
分佔資產淨值		1,923,614	1,790,554
收購產生之商譽		19,283	19,283
	(b)	1,942,897	1,809,837
減：與分類為流動資產下持作銷售的出售集團有關的金額(附註15)	(b)	(1,706,614)	—
於合營企業之投資(計入非流動資產)		236,283	1,809,837
應收一間合營企業款項(計入非流動資產)	(c)	—	101,329
於合營企業之權益(計入非流動資產)		236,283	1,911,166
應收合營企業款項(計入流動資產)	(c)	57,841	109,692
應付一間合營企業款項(計入流動負債)	(d)	—	(1,078)
應付一間合營企業款項(計入非流動負債)	(e)	(216,731)	(209,961)
與分類為持作銷售的出售集團有關的於合營企業之投資		1,706,614	—
於合營企業之權益總額		1,784,007	1,809,819

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	倉儲及物流設施發展

* 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。

於二零一八年十二月，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。有關代價已於二零二零年悉數結算。

(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。於二零二一年十月二十日，本公司股東已批准有關出售於北建通成之投資的建議普通決議案。董事認為，上述出售事項可即時出售，因此，於北建通成之權益分類為持作銷售。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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
重大合營企業之簡要財務狀況表		
流動資產	242,565	432,977
非流動資產	5,194,477	4,643,097
流動負債	(340,430)	(613,429)
非流動負債	(2,862,377)	(2,396,266)
資產淨值	2,234,235	2,066,379
與本集團於重大合營企業之投資對賬：		
本集團擁有權益比例	76%	76%
本集團分佔重大合營企業之資產淨值，不包括商譽	1,698,019	1,570,448
收購產生之商譽	8,595	8,595
投資賬面金額	1,706,614	1,579,043

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
重大合營企業之簡要損益及其他全面收益表		
收入	202,984	157,146
年內溢利/(虧損)	99,635	(21,558)
年內其他全面收益	58,724	84,622
年內全面收益總額	158,359	63,064
分佔合營企業年內溢利/(虧損)	75,723	(16,384)

下表列示本集團個別不重大之合營企業財務資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分佔合營企業年內虧損	(1,959)	(1,248)
分佔合營企業年內其他全面收益/(虧損)	493	(827)
本集團於合營企業之投資之總賬面金額	236,283	230,794

- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團應收一間合營企業之款項包括總額為人民幣25,000,000元(相當於港幣30,645,000元)(二零二零年：人民幣137,330,000元(相當於港幣163,079,000元)，其中人民幣25,000,000元(相當於港幣29,687,000元)於二零二零年乃計入分類為持作銷售之中國物流出售集團資產(附註15))之委託銀行貸款。此外，計入流動資產之委託銀行貸款按年利率4.35%(二零二零年：4.35%至4.75%)計息及須於報告期末起計一年內悉數償還。此外，並無計入非流動資產之委託銀行貸款，而於過往年度，計入非流動資產之委託銀行貸款按年利率4.35%計息及須由合營企業酌情償還。餘下結餘為港幣27,196,000元(二零二零年：港幣80,555,000元)，當中港幣1,103,000元(二零二零年：港幣2,926,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產。
- (d) 於過往年度，計入流動負債之應付合營企業之款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (e) 於二零二一年十二月三十一日，計入非流動負債之應付合營企業之款項為人民幣176,809,000元(相等於港幣216,731,000元)(二零二零年：人民幣176,809,000元(相等於港幣209,961,000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

二零二一年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於聯營公司之投資(計入非流動資產)			
分佔資產淨值		691,340	646,290
收購產生之商譽		113,442	113,442
於聯營公司之投資總額		804,782	759,732
減值撥備	(c)	(127,997)	(82,427)
於聯營公司之權益總額	(b)	676,785	677,305

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
北京健康(控股)有限公司(「北京健康」)(前稱北控醫療健康產業集團有限公司)	開曼群島/中國大陸	港幣1,215,789,000元	15.55%*	提供醫療、保健及養老 相關服務及產品
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京健康之15.55%股權，惟本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度委任了三名代表擔任北京健康之董事，因此對北京健康擁有重大影響力。

北京健康股份於聯交所主板上市。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有之北京健康股份市場價值(按其當時之已公佈市場報價計算)約為港幣85,995,000元(二零二零年：港幣137,025,000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

二零二一年十二月三十一日

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

北京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。

下表說明北京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：

	北京健康	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
該重大聯營公司之簡要財務狀況表：		
流動資產	750,828	739,380
非流動資產	2,361,546	2,343,649
流動負債	(246,300)	(220,745)
非流動負債	(95,040)	(96,828)
非控股權益	(236,407)	(242,614)
資產淨值	2,534,627	2,522,842
與本集團於該重大聯營公司之投資對賬：		
本集團擁有權比例	15.55%	15.55%
本集團分佔該重大聯營公司之資產淨值，不包括商譽	394,021	392,188
收購產生之商譽	113,442	113,442
	507,463	505,630
累計減值#	(123,463)	(77,893)
投資賬面金額	384,000	427,737

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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)

	北京健康	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
該重大聯營公司之簡要損益及其他全面收益表：		
收入	203,776	149,887
年內虧損	(29,894)	(172,125)
年內其他全面收益	41,679	93,483
年內全面收益／(虧損)總額	11,785	(78,642)
分佔該聯營公司年內虧損	(4,647)	(26,758)
該聯營公司之年內減值*	(45,570)	—
分佔該聯營公司年內虧損總額	(50,217)	(26,758)

* 該金額包括於本年度確認之聯營公司減值港幣45,570,000元，計入綜合損益表之「分佔聯營公司之溢利及虧損」內。

下表列示本集團個別不重大之聯營公司匯總財務資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分佔聯營公司年內溢利／(虧損)	13,483	(12,011)
分佔聯營公司年內其他全面虧損	(1,099)	(4)
本集團於聯營公司之投資之總賬面金額	292,785	249,568

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(c) 於一間聯營公司之投資之減值撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	82,427	82,427
減值虧損(附註8)	45,570	—
於十二月三十一日	127,997	82,427

於二零二一年十二月三十一日，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。

可收回金額乃基於該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，以及基於該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)之公平值及於計算可收回金額時因缺乏控制權而進行之折讓釐定。根據評估結果，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認減值虧損港幣45,570,000元(二零二零年：無)。

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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
上市股本投資，按公平值：			
CAQ Holdings Limited	(a)	13,526	16,846
江蘇網博視界網絡科技公司	(b)	7,355	7,125
		20,881	23,971

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8,239,000元(二零二零年：港幣16,846,000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7,355,000元(二零二零年：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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

21. 持作發展或銷售之土地及待售發展中物業

於二零二一年十二月三十一日，持作發展或銷售之土地主要指有關本集團位於柬埔寨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一塊位於柬埔寨之總面積14.67平方公里之永久業權地塊(「柬埔寨地塊」)，分類為非流動資產，原因為其開發或銷售預計將自報告期末起計一年後完成。

於上一年度，除柬埔寨地塊，持作發展或銷售之土地亦包括位於中國衢州及常州之總面積分別為94,789平方米及138,378平方米之租賃土地(「中國地塊」)。於本年度，位於常州之土地被重新分類為待售發展中物業(計入流動資產)，原因為董事認為，其發展項目預計將自報告期末起計一年內完成。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值為港幣1,872,755,000元(二零二零年：港幣1,074,160,000元)之部分中國土地已予質押，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

本集團於二零二一年及二零二零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。

於二零二一年十二月三十一日，為數港幣43,377,000元(二零二零年：港幣45,897,000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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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

二零二一年十二月三十一日

24. 貿易應收賬款

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收賬款		96,501	57,673
減值	(b)	(5,979)	(5,979)
		90,522	51,694

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。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。本集團編製質並密切監察貿易應收賬款之賬齡分析，以將應收款項涉及之任何信貸風險降至最低。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：

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

24. 貿易應收賬款(續)

附註：(續)

(b) 年內貿易應收賬款減值虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	5,979	—
減值	—	5,979
於十二月三十一日	5,979	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。貿易應收賬款於二零二一年及二零二零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(二零二零年：港幣5,979,000元)的虧損撥備。

(c) 於二零二一年十二月三十一日，港幣2,844,000元(二零二零年：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))。

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款項	87,514	33,489
按金及其他應收款項(附註)	26,436	25,998
可收回增值稅	137,226	174,334
分類為流動資產之部分	251,176 (240,818)	233,821 (224,053)
非流動部分	10,358	9,768

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。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

26. 與其他關聯方之結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付其他關聯方款項：		
直接控股公司	540	617
中介控股公司	429,027	—
一間同系附屬公司	62,940	3,454
附屬公司非控股權益持有人	123,218	203,022
	615,725	207,093
分類為流動負債之部分	(542,291)	(17,701)
非流動部分	73,434	189,392

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。

於二零二一年十二月三十一日，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2,942,000元(二零二零年：港幣1,544,000元)來自附屬公司非控股權益持有人之貸款為無抵押、年利率介乎4.35厘至5.23厘(二零二零年：4.75厘)及須於報告期末起計一年後償還。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

27. 已抵押及受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
存放於一間同系附屬公司之存款	42(a)(ii)	370,239	381,507
存入銀行之定期存款		244,420	78,818
其他現金及銀行結餘		573,622	306,325
現金及銀行結餘總額	(a)	1,188,281	766,650
減：已抵押銀行結餘：			
— 計入非流動資產	(b)	(987)	(6,132)
— 計入流動資產	(b)	(99,973)	(16,608)
現金及現金等價物		1,087,321	743,910

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六個月不等，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣909,853,000元(二零二零年：港幣670,904,000元)，其中港幣89,035,000元(二零二零年：港幣71,915,000)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) 於二零二一年十二月三十一日，本集團為數港幣105,740,000元(二零二零年：港幣24,946,000元)之銀行結餘(其中港幣4,781,000元(二零二零年：港幣2,206,000元)計入分類為持作銷售之出售集團資產(附註15))，並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：

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

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

二零二一年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
擔保債券應付利息		118,931	119,490
應計款項		39,076	25,634
預收款項及已收租戶租金按金		104,392	108,872
合約負債	(a)	21,280	11,347
其他應付款項	(b)	191,269	158,164
應付建築成本		146,239	144,210
遞延收入－流動部分	33	2,320	3,140
界定福利責任－流動部分	34(b)	748	95
		624,255	570,952

附註：

(a) 合約負債之詳情如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 一月一日 港幣千元
預收客戶款項	21,280	11,347	91,303

合約負債指銷售凍品所收取的客戶按金。合約負債於二零二一年增加乃主要由於臨近報告期末接獲更多銷售訂單。

(b) 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

二零二一年十二月三十一日

30. 銀行及其他借款

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款：			
有抵押	(a)	1,667,075	2,677,026
無抵押		2,128,980	725,000
銀行貸款總額	(b)	3,796,055	3,402,026
其他貸款－無抵押	(c)	1,194,655	1,185,838
銀行及其他貸款總額		4,990,710	4,587,864
分類為流動負債之部分		(2,364,872)	(1,887,177)
非流動部分		2,625,838	2,700,687
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分析為：			
須於下列年期償還之銀行貸款：			
一年內或按要求		1,351,143	908,677
第二年		1,503,701	532,836
第三年至第五年(包括首尾兩年)		173,866	1,526,299
五年後		767,345	434,214
		3,796,055	3,402,026
須於下列年期償還之其他借款：			
一年內或按要求		1,013,728	978,500
第二年		38,000	32,063
第三年至第五年(包括首尾兩年)		103,702	91,319
五年後		39,225	83,956
		1,194,655	1,185,838
		4,990,710	4,587,864

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計入物業、廠房及設備之樓宇及倉庫	13	14,411	13,961
投資物業	14(a)	7,774,945	7,386,002
持作銷售之物業	22	47,377	45,897
持作發展或銷售之土地及待售發展中物業	21	1,872,755	1,074,160
已抵押及受限制銀行存款	27(b)	6,619	24,946
若干附屬公司資產淨值*		3,438,588	3,318,177
貿易應收賬款	24	2,844	2,489

* 於二零二一年十二月三十一日，資產淨值總額為港幣3,438,588,000元(二零二零年：港幣3,318,177,000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) 以不同貨幣計值之銀行借款之分析如下：

	賬面金額	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
港幣	850,574	693,735
人民幣	1,201,544	1,698,960
美元	1,743,937	1,009,331
	3,796,055	3,402,026

於二零二一年及二零二零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

二零二一年十二月三十一日

31. 擔保債券

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

附註：

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團之擔保債券全部以美元計值及由本公司擔保，其利息須每半年期末支付一次。

本集團可隨時選擇在向債券持有人(定義見各債券的條款及條件)及受託人及委託人發出不少於30日及不多於60日的書面通知(為不可撤回通知)後，按本金額連同截至(但不包括)釐定贖回之日應計之利息贖回全部而非部分擔保債券。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動(定義見各別債券之條款及條件)時可按各別債券持有人之選擇按本金額之101%(連同於贖回日期之應計利息)贖回債券。年內，本集團已購回面值港幣80,340,000元的擔保債券，從而產生提早贖回收益總額港幣3,607,000元(已於損益確認)。

此外，擔保債券受北控集團與本集團於二零二零年二月二十七日簽署的維好協議約束。根據維好協議，北控集團須向本集團提供一筆不可撤銷的跨境備用貸款及流動資金，金額相當於為債券之最高未償餘額。有關擔保債券及維好協議的條款及條件詳情載於日期為二零二零年二月二十五日的公告。

32. 賠償撥備

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

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

32. 賠償撥備(續)

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

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

於達致有關重新安置賠償撥備金額之最佳估計時，本集團管理層已參考賠償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應賠償安排最新計劃之新發展，董事認為，於二零二一年十二月三十一日本集團可能產生之賠償成本金額為港幣249,863,000元(二零二零年：港幣240,242,000元)。

33. 遞延收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
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)	2,320	3,140
一年後，計入非流動負債	88,618	135,314
	90,938	138,454
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 之遞延收入(附註15)	87,912	—
	178,850	138,454

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大陸之物業、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

二零二一年十二月三十一日

34. 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現時服務成本	96	371
過往服務成本－計劃修訂	(169)	112
利息成本	482	697
福利開支淨額	409	1,180

(b) 界定福利責任之現值

	補充退休後福利	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	13,953	20,247
於損益內確認之福利開支淨額(附註(a))	409	1,180
已付福利	(735)	(8,398)
於其他全面收益內確認之責任之精算虧損	1,011	79
匯兌調整	485	845
於十二月三十一日	15,123	13,953
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)	(748)	(95)
非流動部分	14,375	13,858

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

34. 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.於二零二一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：

	二零二一年	二零二零年
貼現率	3.00%	3.50%

有關於二零二一年及二零二零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 港幣千元	貼現率下跌 %	界定福利 責任淨額增加 港幣千元
二零二一年	0.25	(463)	(0.25)	487
二零二零年	0.25	(427)	(0.25)	425

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。

於二零二一年十二月三十一日，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748,000元(二零二零年：港幣95,000元)。

35. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項負債	(1,781,466)	(1,494,005)
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)	(157,314)	(342,844)
	(1,938,780)	(1,836,849)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

35. 遞延稅項(續)

	由下列者應佔					
	收購附屬					總計 港幣千元
	政府補助 港幣千元	公司產生之調整 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	股息之預扣稅 港幣千元	資本增益 港幣千元	
於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及 二零二一年一月一日	51,639	(947,346)	(877,297)	(2,494)	(61,351)	(1,836,849)
年內於損益入賬/(扣除)之遞延稅項淨額	495	323	(47,163)	—	(10,845)	(57,190)
匯兌調整	1,354	(10,461)	(35,554)	(80)	—	(44,741)
於二零二一年十二月三十一日	53,488	(957,484)	(960,014)	(2,574)	(72,196)	(1,938,780)

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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456,647,000元(二零二零年：港幣339,654,000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。
- 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：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。於二零二一年十二月三十一日，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360,313,000元(二零二零年：港幣311,231,000元)。
- (c) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零二零年：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

二零二一年十二月三十一日

36. 股本

股份

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,969,331,680股(二零二零年：6,969,331,680股) 每股面值港幣0.10元之普通股	696,933	696,933

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本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37。

37. 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%。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

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：

	二零二一年		二零二零年	
	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	0.622	758,963
年內屆滿	0.465	(30,000)	—	—
年內沒收	0.616	(576,750)	—	—
於十二月三十一日	0.675	152,213	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*	
二零二一年 千份	二零二零年 千份	(每股港幣元)			
—	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	
36,013	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	
36,400	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	
42,200	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	
10,100	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	
27,500	79,000	0.720		二零一五年四月八日至二零二五年四月七日	
152,213	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

二零二一年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本公司根據計劃尚有152,213,000份(二零二零年：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152,213,000股(二零二零年：758,963,000股)本公司普通股，並額外產生股本港幣15,221,000元(二零二零年：港幣75,896,000元)及股份溢價港幣87,481,000元(二零二零年：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，30,000,000份購股權及576,750,000份購股權(二零二零年：無)分別屆滿及被註銷。據此，購股權儲備港幣106,714,000元(二零二零年：無)已於年內轉撥至保留溢利。

38. 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。本集團於二零二一年及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。

39. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，中東金邊被視為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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
附屬公司非控股權益持有人所持股權百分比	40%	40%
分配至非控股權益之年內綜合溢利	152	1,729
已付股息	—	—
非控股權益於報告日期之累計結餘	1,436,532	1,436,380

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

39. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表闡述中東金邊之綜合財務資料概要：

	中東金邊	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	—	—
開支總額	380	4,321
年內溢利	380	4,321
年內全面收益總額	380	4,321
流動資產#	3,113	74,921
非流動資產	4,120,309	4,120,309
流動負債#	(10,259)	(681,789)
非流動負債	(1,042,121)	(1,042,121)
經營活動所得現金流量淨額	3	3
投資活動所得現金流量淨額	—	—
融資活動所用現金流量淨額	—	—
現金及現金等價物增加淨額	3	3

以上所披露之金額為進行任何公司間對銷前之金額。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無投資及融資活動方面之主要非現金交易。

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行及 其他借款 港幣千元	擔保債券 港幣千元	應付其他 關聯方款項 港幣千元	應付合營 企業款項 港幣千元
於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淨額	109,945	—	—	—
匯兌調整	118,345	—	51	12,331
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	4,587,864	5,794,046	207,093	211,039
融資現金流量變動	684,161	(76,733)	19,683	—
經營現金流量變動	—	(3,607)	514,999	(1,093)
利息開支	—	23,655	—	—
由持作銷售之出售集團應佔淨額	(376,636)	—	(142,094)	—
匯兌調整	95,321	—	16,044	6,785
於二零二一年十二月三十一日	4,990,710	5,737,361	615,725	216,731

(c) 租賃之現金流出總額

計入截至二零二一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6,908,000元(二零二零年：港幣7,869,000元)，列於經營活動之內。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

41. 承擔

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資	128,708	124,688
向一間合營企業注資	3,900	3,900
興建物流設施及工業廠房	908,370	643,119
資本承擔總額	1,040,978	771,707

此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團分佔合營企業本身之資本承擔(已訂約但未撥備，亦未計入上述披露)達港幣19,526,000元(二零二零年：港幣759,627,000元)。

42. 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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自一間合營企業之利息收入	(i)	3,564	4,816
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	1,501	1,803
已付一間同系附屬公司之利息開支	(iii)	69,917	10,678

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二零二一年十二月三十一日(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)不得超過港幣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

二零二一年十二月三十一日

42. 關聯方披露(續)

(a) (續)

附註：(續)

(ii) (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團於北控集團財務存放之存款約為港幣395,793,000元(二零二零年：港幣391,605,000元)，其中港幣25,554,000元(二零二零年：港幣10,098,000元)乃計入分類為持作銷售之出售集團資產。

(iii) 誠如財務報表附註30(c)所披露，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，於截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利	19,958	20,332
退休金計劃供款	2,542	1,085
向主要管理人員支付之補償總額	22,500	21,417

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

43. 按類別劃分之金融工具

除股本投資(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，進一步詳情載於財務報表附註20)外，本集團於二零二一年及二零二零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

二零二一年十二月三十一日

44. 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動金融資產：				
按金及其他應收款項	10,358	9,768	10,358	9,768
非流動金融負債：				
應付一間合營企業款項	216,731	209,961	192,990	195,843
應付其他關聯方款項	73,434	189,392	67,046	169,742
銀行及其他借款	2,625,838	2,700,687	2,540,943	2,695,715
擔保債券	5,737,361	5,794,046	5,445,644	5,211,394
	8,653,364	8,894,086	8,246,623	8,272,694

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。

45. 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

二零二一年十二月三十一日

45. 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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團港幣3,856,609,000元(二零二零年：港幣3,637,863,000元)之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，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38,689,000元。

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，則本集團之除稅前虧損將減少(增加)約港幣49,840,000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

二零二一年十二月三十一日

45. 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。

於二零二一年十二月三十一日

	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 港幣千元
	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	—	—	—	96,501	96,501
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產*	26,436	—	—	—	26,436
應收合營企業款項*	57,841	—	—	—	57,841
已抵押及受限制銀行存款， 尚未逾期	100,960	—	—	—	100,960
現金及現金等價物，尚未逾期	1,087,321	—	—	—	1,087,321
	1,272,558	—	—	96,501	1,369,059

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

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 港幣千元
	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、按金及其他應收款項 之金融資產*	25,998	—	—	—	25,998
應收合營企業款項*	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

* 計入預付款項、按金及其他應收款項以及應收合營企業款項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。

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。

本集團其他金融資產(包括應收合營企業款項、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

二零二一年十二月三十一日

45. 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
於二零二一年十二月三十一日						
貿易應付賬款	—	661,193	—	—	—	661,193
其他應付款項	399,148	356,103	171,647	—	—	926,898
應付其他關聯方款項	468,205	74,983	74,332	—	—	617,520
應付合營企業款項	—	—	216,731	—	—	216,731
銀行及其他借款	731,696	1,813,341	1,677,586	334,408	784,560	5,341,591
擔保債券	—	—	5,769,660	—	—	5,769,660
	1,599,049	2,905,620	7,909,956	334,408	784,560	13,533,593
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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 利率基準改革

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干以美元計值的計息銀行及擔保債券。該等工具的利率基於倫敦銀行同業拆息，期限為六個月或十二個月，將於二零二三年六月三十日後不再公佈。該等工具的基準利率由倫敦銀行同業拆息至無風險利率之取代尚未開始，但預計未來將重新協商條款。於過渡期間，本集團面臨以下風險：

- 合約各訂約方可能無法及時達成協議，原因為合約條款的任何變動都需要合約各訂約方的同意
- 合約各訂約方可能需要更多時間達成協議，原因為彼等可能會重新協商並非利率基準改革的條款(如由於本集團信貸風險的變化而導致銀行借款的信貸利差的改變)
- 契據中包含的現有後備條款可能不足以促使向合適的無風險利率過渡

本集團將繼續密切關注改革進展，積極採取措施實現順利過渡。

基於銀行同業拆息但尚未過渡到替代基準利率的非衍生金融負債資料如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計息銀行及其他借款		
— 美元倫敦銀行同業拆息	1,743,937	1,328,321
擔保債券	5,737,361	5,794,046
	7,481,298	7,122,367

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 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。於截至二零二一年及二零二零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(即借款總額除以資產總值)監控資本。借款總額以銀行借款及擔保債券計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及其他借款以及擔保債券總額，減去現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款	9,539,790	9,615,260
權益總額	5,651,687	5,672,169
資產負債比率	168.80%	169.52%

46. 報告期後事項

本集團有以下重大報告期後事項：

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	8,472,622	7,569,051
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	13,526	16,846
非流動資產總值	8,486,148	7,585,897
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	5,226	4,288
應收附屬公司款項	868,994	1,098,747
應收合營企業款項	5,737	35,031
現金及銀行結餘	349,847	118,696
流動資產總值	1,229,804	1,256,762
流動負債		
其他應付款項及應計款項	15,599	8,134
應付附屬公司款項	1,023,135	807,605
銀行借款	1,149,522	803,000
應付所得稅	27,549	27,549
流動負債總額	2,215,805	1,646,288
流動負債淨額	(986,001)	(389,526)
非流動負債		
銀行借款	967,200	692,649
應付附屬公司款項	5,916,448	5,128,175
非流動負債總額	6,883,648	5,820,824
資產淨值	616,499	1,375,547
權益		
已發行股本	696,933	696,933
儲備(附註)	(80,434)	678,614
權益總額	616,499	1,375,547

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	—	—	11,499
年內全面虧損總額	—	—	—	11,499	—	(786,912)	(775,413)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,762,147	423,880	164,113	(117,854)	(14,459)	(1,539,213)	678,614
年內虧損	—	—	—	—	—	(755,728)	(755,728)
年內其他全面收入							
— 按公平值入賬並於其他全面虧損內 處理之股本投資之公平值變動 (扣除零所得稅)	—	—	—	(3,320)	—	—	(3,320)
年內全面虧損總額	—	—	—	(3,320)	—	(755,728)	(759,048)
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	—	—	(4,356)	—	—	4,356	—
沒收購股權時轉撥購股權儲備	—	—	(102,358)	—	—	102,358	—
於二零二一年十二月三十一日	1,762,147	423,880	57,399	(121,174)	(14,459)	(2,188,227)	(80,434)

48. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零二二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十二月三十一日分類為持作出售(附註15)。

△ 該等物業於二零二一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				
	二零二一年 港幣千元	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
收入	710,817	688,365	692,657	480,705	335,025
除稅前溢利／(虧損)	(256,408)	31,968	(268,055)	316,529	298,687
所得稅	(78,868)	(133,259)	(149,044)	(216,329)	(3,103)
年內溢利／(虧損)	(335,276)	(101,291)	(417,099)	100,200	295,584
由下列者應佔：					
本公司股東	(373,982)	(270,634)	(504,191)	(23,677)	300,916
非控股權益	38,706	169,343	87,092	123,877	(5,332)
	(335,276)	(101,291)	(417,099)	100,200	295,584

資產、負債及權益總額

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	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
資產總值	22,022,530	20,161,273	18,324,182	18,321,421	17,860,702
負債總額	(16,370,843)	(14,489,104)	(13,142,184)	(11,751,191)	(11,068,063)
資產淨值	5,651,687	5,672,169	5,181,998	6,570,230	6,792,639
由下列者應佔：					
本公司股東	3,409,099	3,488,258	3,210,134	3,930,578	4,419,323
非控股權益	2,242,588	2,183,911	1,971,864	2,639,652	2,373,316
權益總額	5,651,687	5,672,169	5,181,998	6,570,230	6,792,639