



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES(HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：925

年報

2024

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	23
董事會報告	27
企業管治報告	42
獨立核數師報告	55
經審核財務報表	
綜合損益表	60
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	70
物業詳情	151
五年財務概要	154

公司資料

董事會

執行董事

朱瑩瑩先生 (主席)
蕭健偉先生 (副主席) (於二零二四年七月二日獲委任)
方斌先生 (總經理) (於二零二四年七月二日獲委任)
許志剛先生
鄭靜富先生 (首席財務官)
董麒麟先生 (於二零二四年七月二日辭任)

獨立非執行董事

葛根祥先生
陳進思先生
李惠群博士 (於二零二四年七月二日獲委任)
謝明先生 (於二零二四年七月二日辭任)

審核委員會

葛根祥先生 (主席)
陳進思先生
李惠群博士 (於二零二四年七月二日獲委任)
謝明先生 (於二零二四年七月二日辭任)

提名委員會

陳進思先生 (主席)
葛根祥先生
李惠群博士 (於二零二四年七月二日獲委任)
謝明先生 (於二零二四年七月二日辭任)

薪酬委員會

李惠群博士 (主席) (於二零二四年十月七日獲委任)
陳進思先生
葛根祥先生
謝明先生 (於二零二四年七月二日辭任)

可持續發展委員會

蕭健偉先生 (主席)
許志剛先生
鄭靜富先生
陳進思先生

公司秘書

鄭靜富先生

股份代號

925

法定代表

蕭健偉先生
鄭靜富先生

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 HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

網站

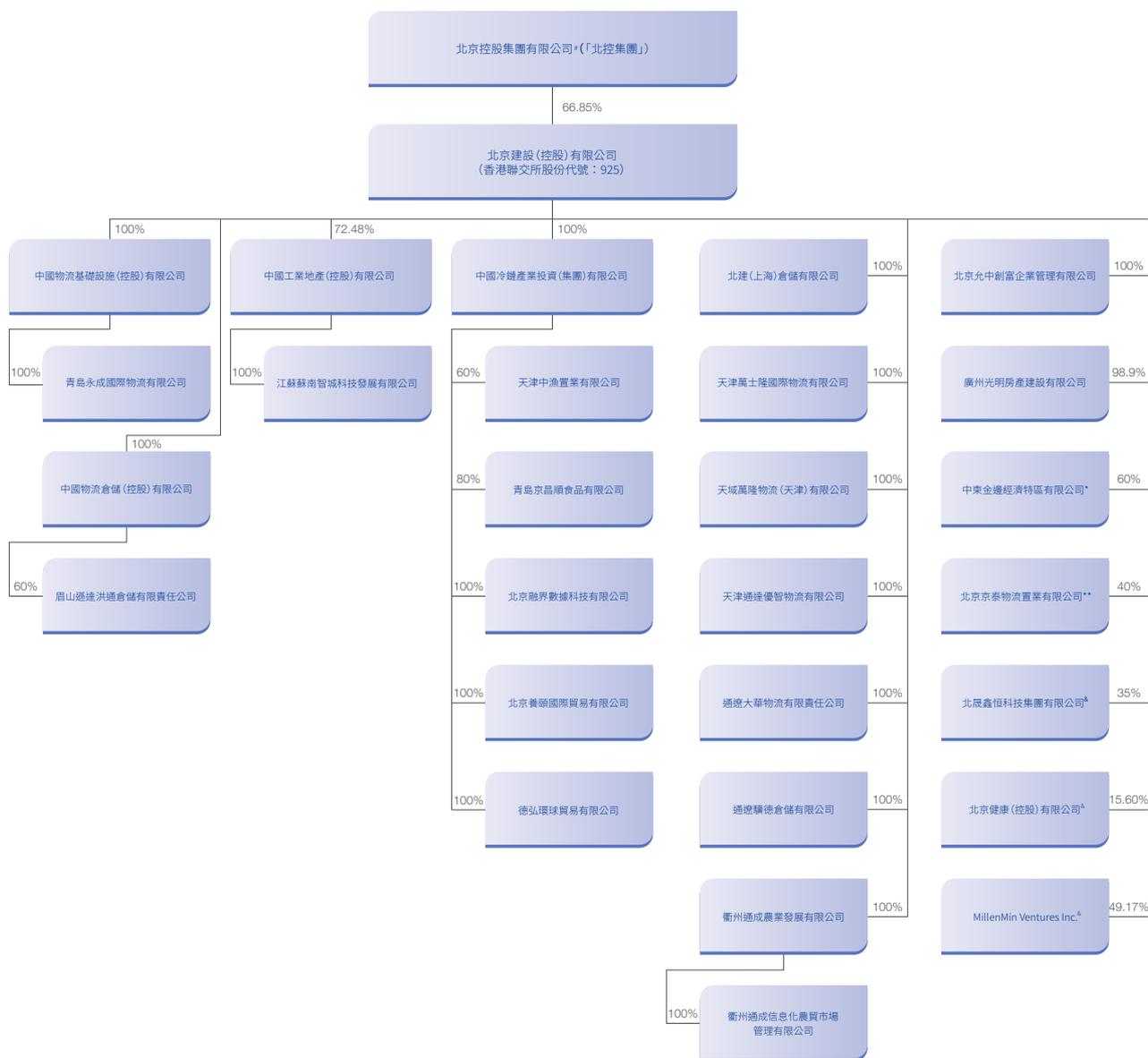
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
恒豐銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司

集團架構

於二零二四年十二月三十一日



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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	864,864	1,468,336
除稅前虧損	(634,071)	(924,647)
年內虧損	(551,682)	(909,883)
本公司股東應佔虧損	(536,847)	(901,406)
每股虧損		
—基本(人民幣)	(7.70分)	(12.93分)
—攤薄(人民幣)	(7.70分)	(12.93分)
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
總資產	12,974,995	13,603,082
本公司股東應佔權益	821,534	1,375,657
權益總額	2,447,901	3,003,777
現金及銀行結餘	682,847	375,100
淨資產負債比率(百分比)	302.55%	234.91%

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」)二零二四年的全年業績。

二零二四年度，本集團產生虧損約5.5億元人民幣，對比去年同期虧損約9.1億元人民幣，減虧約3.6億元人民幣，主要原因由：(i)本年毛利為1.32億，而去年同期約2.3億元人民幣；(ii)本年物業估值產生了減值約1.5億元人民幣，而去年同期是減值約2.8億元人民幣；和(iii)本年因對一家聯營公司計提投資減值約1.05億元人民幣，而去年同期是減值約1.8億元人民幣。由於受國家操作制度變更、貿易戰、後疫情時代來臨、地沿政治激烈鬥爭和利率上升多重負面因素持續不斷的影響下，出現經濟大環境下滑的情況，一方面導致資產出售速度放慢，另一方面存量資產的價值也下跌。此外，全國房地產市場轉差，本集團投資的一家聯營公司也因參與到房地產業務而導致資金周轉發生困難，在經過評估後，再按事態最新發展計提了1.05億元人民幣投資減值，至此對該聯營公司不再存在風險敞口。

二零二四年是動盪的一年，外在環境的高度不確定性令企業以更審慎態度進行管理，本集團在面對如此複雜的環境下，正努力進行轉型，一方面嚴格控制各項開支及調整債務組合以進一步控制財務費用水平，年內管理費用及財務費用都出現明顯下降，另一方面推動出售重資產業務及持續發展供應鏈業務，年內完成嘉興項目的出售事項並錄得5,577萬人民幣出售收益。

展望未來，本集團作為主要轉型方向的供應鏈業務在持續發展中，相關業務收入比去年減少是因為正進行優化供應商和客戶組合以配合未來業務發展需要。

相信在一零二五年，隨上下游的組合完成優化，供應鏈的利潤貢獻會進一步改善。

本集團仍處於重組階段，會持續深化各項改革，進一步加強資產的營運水平，提升盈利能力。本集團相信，我們的盈利能力會持續改善。希望各位股東繼續支持本集團的發展。

謝謝各位。

朱瑩瑩
主席

二零二五年三月二十八日

管理層討論及分析

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合虧損約人民幣536,850,000元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔綜合虧損約人民幣901,410,000元。

業務回顧

本集團過往定位為專業地產開發商，以物流倉庫、冷庫、工業廠房和一級土地開發為重點，同時經營若干商業項目。然而，本集團過往參與的業務屬於重資產投資，具有資金積壓大、回收週期長的特性，因此本集團設計出一個可持續發展的特定商業模型，使項目獲得持續收益的同時，也可以通過經營業績的改善帶動物業價值的提升，並最終在價值體現時抓住市場的最有利時機進行出售，實現最終收益的最大化。自二零一八年起，本集團已積極籌備各成熟項目的資產出售，但受國家操作制度變更、貿易戰、疫情、地沿政治激烈鬥爭和利率上升多重負面因素持續不斷的影響下，導致整個經濟大環境不斷惡化，最終在二零二二年才完成了物流倉庫兩項資產和工業廠房三項資產的出售。但因時間上的拖延，導致期間財務費用的持續增加和資產價格的下跌，使本集團持續出現虧損。因此在審慎評估了業務的可持續發展未來後，本集團決定進行業務轉型，即對重資產業務不再進行新投資並進行逐步出售，並基於自二零一九年開始發展的冷鏈業務對上下游進行滲透，開展中國的食品供應鏈業務，務求透過重資產出售，實現降低負債和財務費用支出，同時通過增加收入實現收入多元化，雙管齊下地改善本集團的盈利能力。

本集團現有項目亦根據不同分類分別列出如下。

(1) 高端和現代化普通倉庫

高端和現代化物流倉庫類是本集團優先考慮售出的成熟項目，已於二零二二年六月六日完成售出了北京通州區項目的90%權益，餘下的10%權益亦於二零二三年八月十日完成出售。廈門同安區項目、海南澄邁區項目已於二零二三年十月十日完成出售。該分類下的上海浦東區項目、天津(天津自貿區天津機場片區)項目、天津(天津自貿區天津港片區)項目及青島膠州項目共計約43萬平方米的項目也在有序安排出售中。

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)

本集團仍持有的高端和現代化普通倉庫的面積和出租率列表如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有面積 (平方米)	營運中可 出租面積 (平方米)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二四年 (%)	二零二三年 (%)
上海浦東區	(a)	211,555	211,555	56.73	60.09
天津(天津自貿區天津機場片區)	(b)	57,670	57,670	34.95	37.43
天津(天津自貿區天津港片區)	(c)	16,083	16,083	73.36	100
眉山東坡區	(d)	97,809	97,809	57.34	62.33
通遼科爾沁區	(e)	31,113	31,113	84.32	81.41
青島膠州市	(f)	145,170	-	-*	-*
		559,400	414,230		

* 在建工程

附註：

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

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)

附註：(續)

- (d) 本集團在四川省眉山市東坡區擁有四座可出租面積共約97,809平方米之倉庫，在行業同期發展下，周邊已有多個倉庫建成投入市場，空置率同比大幅增加，市場目前存在較大去化壓力，截至二零二四年十二月底之出租率為59.56%。二零二四年陸續有中小客戶引入，目前園區客戶類型已實現多元化，涉及醫藥、家電、商超、快遞、普化、食品飲料等多個領域內行業優質客戶。
- (e) 本集團通遼項目在進行商業開發前仍作為物流倉儲設施進行對外出租。項目位於通遼市中心區域，地理位置優越，緊鄰高鐵站，交通便利，周邊商業設施成熟完備。二零二四年，項目團隊克服各方面的不利影響，持續加大招租工作力度，整體出租率穩步提升，二零二四年平均出租率為84.32%。
- (f) 本集團於二零一九年三月取得青島市膠州經濟技術開發區交大大道西側、洮河路南側一塊土地，土地總面積為約113,428平方米。該項目緊鄰膠州灣高速及青島膠東國際機場，地理位置優越。項目計劃建設三座國際標準雙層普通庫及一座多層冷庫，總建築面積約155,400平方米，可供出租面積約145,170平方米，總投資約人民幣7.6億元。項目已於二零二零年三月開工，但在新冠疫情期間一直處於停工狀態，現仍在進行復工前準備工作，預計於二零二七年一季度完工。

(2) 供應鏈發展

全國性供應鏈業務是本集團依託現有已趨向成熟發展的線上和線下冷鏈和農業批發市場基礎設施而延伸重點發展的業務，並進一步藉自主開發的網上交易平台開拓貫穿上下游，目的是成為全國性的食品供應鏈業務服務商。本集團發展的供應鏈業務，以提供高貨值的進口肉類和水產類交易全程一體化服務為主。隨著中國中產社會興起，對優質食品需求每年正處於快速遞增的趨勢。然而，中國在過去一段時間，由於行業沒有進行改革，供應鏈行業仍受高投入和低資訊化等因素影響，發展比較緩慢，並無形成行業領軍企業，因此給予了本集團一個重要的發展機遇。本集團的供應鏈業務，已開展國際貿易服務、冷鏈倉儲服務和凍品電子商業系統開發。其戰略目標是要建立中國最好的供應鏈行業綜合服務平台，充分利用數位化科技手段為客戶節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨物、資訊、資金實施全面管控，消除金融機構的融資風險。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(2) 供應鏈發展(續)

供應鏈業務下現有的冷凍倉儲詳情如下：

倉庫位置	附註	規劃及 擁有倉儲量 (噸)	營運中可 出租倉儲量 (噸)	截至十二月三十一日 止年度平均出租率	
				二零二四年 (%)	二零二三年 (%)
天津漢沽區	(a)	75,000	45,000	30.08	59.90
青島城陽區	(b)	8,000	8,000	100	100
		<u>83,000</u>	<u>53,000</u>		

附註：

- (a) 天津中漁冷鏈倉庫定位於打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期土地面積約為31,301平方米，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為45,000噸。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中。因市場環境變化，本公司計畫將二期項目進行方案調整，以「預製菜、中央廚房加工為主，倉儲為輔」的戰略方案來推動二期項目的立項及建設開發。二期擬以「預製菜產業園」作為立項申請，建設內容為6座獨立加工廠房、1座辦公樓、1座綜合服務樓，總建築面積為29,856平方米（計容面積為48,108平方米），預估總投資人民幣1億元。截至二零二四年十二月三十一日，冷凍庫與冷藏庫合計出租率為30.08%。
- (b) 青島冷鏈倉庫之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，第一期土地面積約為15,352平方米，倉儲量約為8,000噸。自二零二一年下半年起，與青島永和迅物流儲運有限公司開展合作經營業務，截至二零二四年十二月三十一日冷庫出租率達100%，合作經營期限為十年。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(2) 供應鏈發展(續)

供應鏈業務下農業批發市場詳情如下：

經衢州市政府部門審批通過，衢州通成農業發展有限公司(「衢州通成」)獲准建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套，前者可作為同市舊貿易中心搬遷後之新址。現時舊貿易中心獲授一級農產品批發市場資格，服務對象約3,000萬人口。衢州農商城項目分為二期建設開發，第一期建築面積為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積為153,856平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段。截至二零二四年十二月三十一日，市場可出租面積162,004平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區，其中批發交易區之平均出租率為79.78%、倉儲服務區平均出租率為75.00%、市場公共配套區平均出租率為86.46%，經營團隊正不斷努力對現有資產進行內部區域調整，以提升整體出租率和提高租金單價，使項目早日實現盈利。

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(2) 供應鏈發展(續)

線上服務和交易平台是本集團發展供應鏈業務的主要推手，凍品e港(原凍品交易港)(www.cciinet.com)，V3.0商用版本、H5版本及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。還完成了線上平台安全管理方案、產品實行全生命週期管理及全媒體管道的運營管理。二零二二年十一月，本集團旗下的北京融界數據科技有限公司(「融界數據」)通過評審認定，獲批成為高新技術企業。截至二零二四年十二月三十一日，融界數據共獲得37項軟體著作權登記。同時，由融界數據開發運營的凍品e港累計註冊用戶數突破202,876戶，企業認證數量7,164戶。針對每年系統資訊安全的等保測評，均已按要求完成年檢並備案，系統資訊安全等級已升至等保2.0三級。截至目前，凍品e港集全全國3,173多家物流公司、16,947多條物流線路和7,000多家冷庫，覆蓋全國約31個省份和400多個縣市區。同時在供應鏈產業鏈條的各環節，我們已啟動與各種企業的深度戰略合作。透過與不同地區冷庫合作為客戶提供服務，目前已達成合作協定的冷庫地區包括：大連保稅區、大連經濟技術開發區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、天津保稅區和深圳鹽田區等。基本上已形成沿海港口倉儲網路的搭建。在國際貿易服務業務開展和先進互聯網技術支援的系統建設共同推動下打造中國境內凍品產業功能最齊全和最先進的一體化服務平台。

(3) 工業地產

因應上海地區的高端製造業外遷需求，本集團在二零一六年底啟動工業地產業務，與新加坡SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.組成若干非全資附屬公司(本集團持有75%權益)，並在二零二二年，本集團成功出售了在江蘇太倉市、江蘇常熟市和江蘇蘇州市培育完成的項目，其中最後一個與新加坡SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.合作的浙江嘉興項目，於二零二四年一月二十四日完成出售，回收資金約人民幣276,708,000元。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(3) 工業地產(續)

本集團現時唯一持有的工業廠房位於江蘇省常州市天寧經濟開發區的工業園總部基地項目。項目規劃總用地約200畝，總建築面積約476,403平方米，規劃及擁有面積約340,882平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零二二年六月三十日竣工驗收合格，正在積極開展租售工作，現已完成出售面積11,187.62平方米，租賃面積21,489平方米；第二期項目目前正在辦理竣工延期，計劃延期至二零二六年十一月五日。倘二期按照現有方案建設預計需要資金約人民幣1.8億元，未來計劃與天寧區政府協商共同尋找合適項目投資人完成二期項目建設。該項目將是常州市天寧區第一個互聯網經濟平台集中地，整個項目將植入智造、智慧、智匠三大核心理念，憑藉「智力共用+智慧製造+智慧產品」，打造互聯網+產業集群抱團創新與可持續發展的載體；同時配備配套商業、休閒等城市功能，將蘇南智城科技產業園(「蘇南智城」)打造成產城融合、互聯網+智慧的產業園區。該項目已於二零二零年初被列入江蘇省重點項目名單，並於二零二二年被列入江蘇省省級科技企業孵化器名單。同時，蘇南智城被常州市天寧區授予「重大項目投入獎」。

(4) 一帶一路

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(4) 一帶一路(續)

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

柬埔寨政府目前積極推出多項政策吸引外商投資，建立了自由開放的經濟體系，對外資與內資基本給予同等待遇。我國「一帶一路」倡議與柬埔寨「五角戰略」有機結合，中柬合作助力雙邊關係深入發展。二零二四年，中國對柬埔寨的投資佔其總投資的49.8%，繼續保持柬埔寨最大貿易合作夥伴及投資國的地位。

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

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

長遠而言，中柬兩國長期穩定和友好的關係，本集團相信該項目會取得穩定現金流作為支撐本集團業務發展的基礎。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

(5) 商業地產

- (a) 廣州光明房產建設有限公司(「廣州光明」)擁有位於中國廣州市越秀區北京路購物區之光明廣場之99%權益。該廣場總建築面積約為61,967平方米,是一座以十六歲至二十八歲活力一代為目標客群,集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體的綜合商業體。二零二四年項目自有面積之平均出租率約為83.19%。
- (b) 北京允中創富企業管理有限公司(「允中創富」)原稱是北京金都假日飯店有限公司,為本集團之全資附屬公司,擁有位於北京市北禮士路(鄰近西城區金融街)一間四星級商務休閒酒店,為訪京商務旅客提供333間裝潢雅致之客房。由於行業原因,該酒店雖然入住率在北京假日酒店品牌中長期領先,但對本集團的利潤貢獻始終有限,因此已於二零一九年十一月十二日與北京首厚康健養老企業管理有限公司簽署了委託經營合同,於二零二零年第一季度,酒店停止營運並進入裝修改造期。目前項目於二零二四年第二季度投入營運。

業務前景

本集團過往作為專業地產開發商,著重於重資產投資,投入成本高,回收週期長,其中財務費用的龐大支出直接影響企業的盈利能力。本集團自二零一九年起已逐步實施兩項業務轉型。一是,逐步淡化對泛地產開發業務的依賴,並持續推動各成熟專案的資產處置工作,達到回收資金、實現利潤、降低負債等多重目標。二是,進一步推動食材產業鏈發展。2024年作為北京建設推動供應鏈從上游大宗貿易到下游消費的全產業鏈高品質發展承上啟下的關鍵之年,在國家各種政策的疊加效應下,2024年食材供應鏈行業迎來多維突破,一是規範化與綠色轉型並行:2024年上半年,國務院及部委累計出台26項行業政策,覆蓋食品安全、節能降碳等領域,推動供應鏈綠色化,同期食材流通規模達人民幣4.84萬億元,服務性供應鏈企業市場規模同比增長10.2%;二是消費市場結構性升級:餐飲消費成為核心驅動力,上半年全國餐飲收入人民幣2.62萬億元,縣鄉消費佔比提升至38.8%,政策推動的縣域商業體系建設,進一步釋放下沉市場潛力;三是國際化進程提速:1-10月農產品出口額達人民幣826.6億元,水產品出口量增長11%,政策紅利助力企業拓展全球市場。綜上所述,作為消費行業的主力軍,食材供應鏈在政策引導下已形成「規範化運營—消費擴容—內外迴圈聯動」的發展閉環。隨著民生保障與消費升級政策的持續加碼,這一行業將成為未來整個消費市場的重要支柱。

管理層討論及分析

業務前景(續)

本集團利用已經投入的重資產進行輕資產運營，供應鏈服務盤活已投入的包括常溫庫、冷庫、批發市場、互聯網交易平台等重資產基礎設施，通過平台為產業鏈上下游提供採購倉儲配送在內的一體化服務，優先選擇高價值品類—冷凍肉類，發揮專業源頭採購優勢，深入佈局下游頭部管道客戶，形成持續穩定的供應鏈下遊客戶，服務頭部制菜工廠、連鎖餐飲、商超社區及電商。同時，發揮本集團各附屬公司資源協同優勢，打通供應鏈源頭至下游終端，構建數位平台+倉儲物流基礎設施及產業園運營+線下店閉環，構建資料驅動的「三位一體」以及憑藉集團資源稟賦「五位協同」實現集團特色的產業平台服務，實現風控前提下的規模發展。另外，與地方城市進行供應鏈服務運營業務專項對接，開展以自貿區、產業園區、物流園區為基礎的進口食材冷鏈合作，推進供應鏈在全國產業鏈深入佈局和平台服務的高品質發展。將在三至五年內打造輕資產，低風險，強現金流的S2B2C(源頭供應商—經銷商—終端)食材供應鏈平台。

未來，本集團將減少對重資產的依賴和投資速度，審慎投資，避免進行大規模的非必要投資活動，積極探索食材產業鏈平台業務領域作為轉型發展的新賽道，實現輕重資產的有機結合與優勢互補，拓寬業務範圍，增強本公司市場競爭力與盈利能力。相信在政策支持、市場需求的共同推動下，食材供應鏈業務有望在未來實現更加快速、健康和可持續的發展。同時繼續收縮經營成本和財務費用支出，實現經營利潤和正現金流，持續為股東帶來收益。

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

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

本集團資產貢獻之收入(扣除營業稅)包括:

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

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	二零二四年		二零二三年		變動	
	收入 人民幣千元	毛利率 %	收入 人民幣千元	毛利率 %	收入 人民幣千元	毛利率 %
工業地產						
浙江	-		25,267		(25,267)	
江蘇	42,200		55,457		(13,257)	
	42,200	36.21	80,724	56.42	(38,524)	(20.21)
商業物業						
廣州	33,920		34,754		(834)	
北京	39,843		40,129		(286)	
	73,763	81.74	74,883	84.76	(1,120)	(3.02)
本集團	864,864	15.32	1,468,336	15.94	(603,472)	(0.62)

高端及現代化普通倉庫

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

冷鏈物流倉庫

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

貿易業務

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

專門批發市場

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

工業地產

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

商業地產

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

投資物業之公平值變動淨額

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

出售附屬公司收益

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，出售附屬公司收益約為人民幣465,000元，乃指位於廈門及海南的項目的出售事項。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

其他收入及收益淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他收入及收益淨額約為人民幣19,820,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣55,240,000元減少約人民幣35,420,000元或64.12%。其他收入及收益淨額減少主要由於出售一間合資企業天津港北建通成國際物流有限公司(「天津港北建通成」)於二零二三年錄得收益人民幣26,988,000元。

銷售及分銷開支

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

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣96,030,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣130,670,000元減少約人民幣34,640,000元或26.51%。行政開支減少主要由以下各項之影響引致：(i)出售附屬公司的法律及專業費用減少；(ii)員工成本減少；及(iii)工業集團的房產稅減少。

其他開支

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

財務費用

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

分佔聯營公司之虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之虧損約為人民幣120,080,000元，主要來自(i)分佔北京健康(控股)有限公司(「北京健康」)之業績約人民幣15,080,000元；及(ii)北控城投控股集團有限公司之減值虧損約人民幣105,000,000元。

所得稅開支

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

投資物業

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

商譽

商譽之產生，源於過往年度就物流倉庫業務及商業地產業務進行之收購事項。商譽增加約人民幣60,470,000元，主要由轉撥來自分類為持作銷售之出售集團資產約人民幣56,950,000元引致。

於合營企業之權益

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

於聯營公司之權益

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

按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資

股本投資減少約人民幣1,820,000元，主要由於年內CAQ Holdings Limited之公平值減少。

持作發展或銷售之土地

持作發展或銷售之土地主要為一級土地開發業務所用位於柬埔寨之土地。

發展中或持作銷售之物業

發展中或持作銷售之物業主要為工業地產業務所用位於江蘇之物業。

現金及現金等價物

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

應付其他關聯方款項

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

銀行及其他借款

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

擔保債券

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

流動資金及財務資源

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

於二零二四年十二月三十一日,本集團之銀行及其他借款結餘約為人民幣6,598,780,000元,其中0.44%、1.61%及97.95%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。在該等銀行及其他借款中,6.05%須於一年內償還。於二零二四年十二月三十一日,本集團之現金及銀行結餘約為人民幣682,850,000元,其中2.09%、0.74%及97.17%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額約人民幣1,227,410,000元按浮動利率計息。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

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

於二零二四年十二月三十一日,本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)為人民幣7,406,210,000元(二零二三年十二月三十一日:人民幣7,056,320,000元),較上一年度增加人民幣349,890,000元。

資本開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度,本集團動用約人民幣6,130,000元(截至二零二三年十二月三十一日止年度:約人民幣24,480,000元)作為資本開支,包括購買物業、廠房及設備以及投資物業。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日,本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為人民幣446,320,000元,包括以下各項之承擔:

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣442,870,000元。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元(相當於約人民幣3,450,000元)。

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，本集團之資產淨值將會增加／減少。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

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

訴訟

於二零二三年十二月，中國農業銀行股份有限公司南海裡水支行(「該銀行」)向本公司全資附屬公司北京允中管理諮詢有限公司提起訴訟，要求北京允中投資諮詢有限公司就北控城投控股集團有限公司擔保的北控城投(佛山)控股集團有限公司結欠該銀行的債務，在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任。北京允中投資諮詢有限公司擁有北控城投控股集團有限公司35%股權，該投資被分類為聯營投資，索償金額人民幣105,000,000元為聯營公司的已訂約未支付資本承擔，本集團並無就該筆債務提供擔保。佛山市中級人民法院正在審理此案。本集團管理層認為，於二零二四年十二月三十一日，本集團可能產生的賠償費用金額將為人民幣105,000,000元。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有315名(二零二三年：368名)僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約人民幣59,430,000元(二零二三年：約人民幣87,340,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

董事及高級管理層

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)現時由八名董事組成,包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

朱瑩瑩先生

先生生於一九八五年一月,現為北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)之總經理兼董事,而北控城市發展為北京控股集團有限公司(「北京控股集團」)之附屬公司。朱先生於二零零四年取得南京郵電大學工學學士學位,二零零八年取得北京大學管理學碩士學位。朱先生過往先後在北京市人民政府國有資產監督管理委員會、北京市政府工作,二零一三年加入北京控股集團,先後在北京控股集團研究室工作和在北京市政交通一卡通有限公司、北控智慧城市科技發展有限公司擔任高級管理層工作,二零二三年四月獲委任為北控城市發展總經理兼董事。朱先生於二零二四年七月十二日獲委任為皓明控股有限公司(「皓明」)之董事,並於二零二四年七月三十日獲委任為北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)之董事,彼等均為本公司之控股股東。朱先生於政府關係、企業管理方面擁有豐富經驗。

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。於本公司內部管理結構改革後,蕭先生於二零二四年七月二日獲委任為副主席。蕭先生畢業於香港城市大學,取得會計學士學位,並為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,自二零一七年五月起出任北京健康(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,自二零一七年七月起出任MillenMin Ventures Inc.(「MVM」,於多倫多證券交易所上市之公司,股份代號:MVM)之董事。蕭先生於二零一七年九月獲委任為東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號:8001)之獨立非執行董事,並自二零二五年二月二十八日起已辭去該職位。蕭先生於二零二三年三月二十二日獲委任為金禧國際控股集團有限公司(香港聯交所股份代號:91)之獨立非執行董事及自二零二四年三月十八日起已辭任該職務。蕭先生自二零二五年二月二十五日起已辭任皓明之董事。

方斌先生

生於一九七九年二月,於二零二四年七月二日獲委任為本公司總經理及執行董事。方先生畢業於中國科學技術大學,取得管理學學士學位,並在東北財經大學取得會計學碩士學位。彼分別獲得中國高級會計師之職稱及註冊會計師之專業資格,並為英國特許公認會計師公會資深會員。方先生目前擔任北控城市發展之財務總監。方先生於二零零四年至二零一七年曾在中國不同貿易及船務公司擔任財務部門的多個職位。於二零一七年,方先生加入北京控股集團並被調派至一間附屬公司擔任財務總監,即北控置業集團有限公司。隨後於二零二四年三月再被調派至北控城市發展擔任財務總監。方先生於二零二四年七月十二日獲委任為皓明之董事,並於二零二四年七月三十日獲委任為北控置業香港之董事,彼等均為本公司之控股股東。方先生擁有超過20年的財務管理和企業管治經驗。

董事及高級管理層

執行董事(續)

許志剛先生

生於一九八二年三月，畢業於江西財經大學，取得法學學士學位，並在南開大學取得法律碩士學位。許先生現時為北控城市發展之總法律顧問和北控城市發展附屬公司北京北控城市開發有限公司和浙江融衡地產有限公司之董事，而北控城市發展為北京控股集團之附屬公司。許先生於二零零五年取得中華人民共和國法律職業資格，其長期從事企業法律合規工作，在企業法律合規方面擁有豐富經驗。

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、香港公司治理公會資深會員。鄭先生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。鄭先生於二零二三年十一月三十日獲委任為東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：8001)之獨立非執行董事及自二零二五年二月二十八日已辭任該職務。鄭先生自二零二四年二月一日起辭任CAQ之非執行董事。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。

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。

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。陳先生於二零二三年四月三日獲委任為思城控股有限公司(香港聯交所股份代號：1486)之獨立非執行董事。陳先生曾任盈科大衍地產發展有限公司(香港聯交所股份代號：432)之執行董事及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。

董事及高級管理層

獨立非執行董事(續)

李惠群博士

生於一九六六年四月，於二零二四年七月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。李博士分別於一九八八年、一九九一年及一九九四年獲中國湖北省武漢大學經濟學院頒授之經濟學學士學位、經濟學碩士學位及經濟學博士學位。李博士擁有高級經濟師之職稱，於銀行及金融市場業務方面擁有豐富經驗。彼自一九九四年四月至二零一五年十月曾於中國人民銀行深圳市中心支行擔任多個處室的處長和副行級領導職位，負責貨幣信貸處、金融研究所、金銀管理處、工會工作及人事組織等工作。李博士自二零一五年十一月至二零二一年六月，於深圳農村商業銀行任職副行長，分管資產管理、金融市場與同業業務、國際業務及管理前海分行等工作。李博士亦擔任正商實業有限公司(香港聯交所股份代號：185)及玖龍紙業(控股)有限公司(香港聯交所股份代號：2689)之獨立非執行董事。

本集團之高級管理層團隊包括：

田碩先生

生於一九八七年十月，畢業於北京聯合大學取得國際經濟與貿易本科文憑和經濟學學士學位，並在首都經濟貿易大學取得企業管理碩士學位。田先生目前擔任北控城市發展資產管理部副總經理，及監管本公司投資部。彼亦擔任多家公司的董事長職位，包括通遼大華物流有限責任公司、通遼驥德倉儲有限公司、青島永成國際物流有限公司、北京允中創富企業管理有限公司、北京融界數據科技有限公司及北京養頤國際貿易有限公司。田先生於二零一八年取得中國註冊會計師之專業資格，彼於二零二二年十二月獲委任為本公司之副總經理。田先生在國有資產管理、專案投融資及企業管理方面擁有豐富經驗。

田冬梅女士

生於一九七四年一月，畢業於北京機械工程學院本科學位，並在首都經濟貿易大學取得研究生學位，並取得高級會計師資格。田女士於二零一七年一月至二零二四年二月期間曾獲委任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)」)之董事。田女士於二零二二年十二月獲委任為本公司之副總經理。田女士擁有豐富的財務和企業管理經驗。

董玥瑜女士

生於一九八六年十二月，畢業於江南大學取得工業設計本科文憑和文學學士學位，並在首都經濟貿易大學取得企業管理碩士學位。董女士監管本公司董事會辦公室、總經理辦公室及人力資源部。彼目前分別擔任天津萬士隆國際物流有限公司、天域萬隆物流(天津)有限公司及天津通達優智物流有限公司董事長。董女士於二零二一年十月取得高級薪稅師之專業資格，彼於二零二二年十二月獲委任為本公司之副總經理。董女士在人力資源管理、行政管理及企業管理方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理層

任屹先生

生於一九八三年六月。任先生於北京交通大學取得金融學本科文憑和經濟學學士學位，並在清華大學取得工商管理碩士學位。任先生監管本公司法律合規部及安全管理部。彼目前擔任北建(上海)倉儲有限公司董事長兼總經理、眉山遜達洪通倉儲有限責任公司董事長兼總經理及北京北建凱龍投資管理有限公司總經理。彼於二零二二年十一月獲委任為本公司之副總經理。任先生擁有豐富的專案管理、企業管理經驗。

徐佳女士

生於一九八零年七月，畢業於南華大學取得管理學學士學位。彼分別獲得中國高級會計師之職稱及中國稅務師之專業資格。徐女士目前擔任本公司黨支部副書記、副總經理。徐女士於二零零三年至二零一二年曾在中國北人印刷機械股份有限公司擔任財務部門的多個職位。於二零一二年十二月，徐女士加入北京控股集團所屬北京北控置業集團有限公司擔任財務主管，隨後於二零一八年十一月被北京北控置業集團有限公司調派至北京北控物業管理有限責任公司任財務總監、副總經理，彼於二零二四年一月獲委任為本公司之副總經理。徐女士擁有超過20年的財務管理和企業管治經驗。

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15年經驗，彼於二零一七年八月加入本集團。

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」）截至二零二四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38。本集團主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、供應鏈發展、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

本集團截至二零二四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60頁至150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22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27頁至41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，為社會貢獻出一份力。本集團致力支持環境可持續性，恪守中國中央及省政府之環保法律及法規，包括有關空氣污染及廢物廢水排放之法規。本公司亦致力推動節約能源，積極應對氣候變化，並採取多項措施促進能源高效應用，當中包括對所用消耗品持續實施內部回收措施以及落實多項省電節能政策，以減少經營業務對環境之影響，從而達至可持續發展之目標。

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

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，並透過積極有效的持續溝通交流，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、供應物流發展、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際之經濟及政治發展，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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之債券以及銀行及其他借款總額約為人民幣80.9億元，資產負債比率(總債務與權益比率)則為330%。所有現有借款均未償還，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154頁。此概要乃摘錄自本公司截至二零二四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151至153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二零二四年十二月三十一日之詳情分別載於財務報表附註38、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分別載於財務報表附註35及36。

已發行之債權證

於二零二四年十二月三十一日，由本公司擔保及由本公司全資附屬公司發行的債券的未償還本金為人民幣1,500,000,000元，到期日為二零二七年六月，並按固定年利率5.4%計息。

有關債券乃為本集團一般企業用途而發行。有關債券的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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二四年十二月三十一日止年度內購買、出售或購回本公司任何上市證券。

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37以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，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）。

於二零二四年十二月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法（經修訂），本公司為數人民幣344,178,000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，於二零二四年十二月三十一日，本公司為數人民幣1,434,273,000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42.51%，當中包括來自最大客戶之收入約為17.15%。本集團向五大供應商所作之採購佔本集團年內總採購額約70.79%，當中包括來自最大供應商之採購約為25.16%。

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：

朱瑩瑩先生 (主席)
蕭健偉先生 (副主席) (於二零二四年七月二日獲委任)
方斌先生 (總經理) (於二零二四年七月二日獲委任)
許志剛先生
鄭靜富先生 (首席財務官)
董麒麟先生 (於二零二四年七月二日辭任)

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)：

葛根祥先生
陳進思先生
李惠群博士 (於二零二四年七月二日獲委任)
謝明先生 (於二零二四年七月二日辭任)

根據本公司之公司細則第111(A)條，蕭健偉先生、方斌先生、葛根祥先生及李惠群博士將輪席告退，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：

蕭健偉先生已獲委任為本公司副主席，自二零二四年七月二日起生效。蕭先生已辭去以下職位：

- 金禧國際控股集團有限公司 (香港聯交所股份代號：91) 之獨立非執行董事，自二零二四年三月十八日起生效；
- 東方滙財證券國際控股有限公司 (香港聯交所股份代號：8001) 之獨立非執行董事，自二零二五年二月二十八日起生效；及
- 皓明控股有限公司 (「皓明」) 之董事，自二零二五年二月二十五日起生效，皓明為本公司控股股東。

董事會報告

董事會變動及董事資料變動(續)

方斌先生已獲委任為本公司執行董事及總經理，自二零二四年七月二日起生效。方先生亦已獲委任為皓明之董事(自二零二四年七月十二日起生效)及北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)之董事(自二零二四年七月三十日起生效)。皓明及北控置業香港均為本公司控股股東。

李惠群博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零二四年七月二日起生效，並於二零二四年十月七日進一步獲委任為薪酬委員會主席。

董麒麟先生已辭任本公司執行董事，自二零二四年七月二日起生效。

謝明先生已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零二四年七月二日起生效。

朱瑩瑩先生已獲委任為皓明之董事(自二零二四年七月十二日起生效)及北控置業香港之董事(自二零二四年七月三十日起生效)。

鄭靜富先生已辭任東方滙財證券國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：8001)之獨立非執行董事，自二零二五年二月二十八日起生效。

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23頁至26頁。

董事之服務合約

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

董事薪酬

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99頁至102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42頁。

董事會報告

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36。

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，董事朱瑩瑩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，並擁有三名獨立非執行董事，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

於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例）及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條已記入該條規定存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則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」)自當日起十年內有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢人；以及透過將購股權持有人之利益與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司之僱員(包括執行董事)及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

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%。然而，計劃已於二零二零年三月十七日屆滿。根據計劃不得再授出購股權，惟就所有於該日仍可行使之所有購股權而言，計劃之條文仍具有十足效力及作用。

根據計劃授出的所有購股權已於年內失效及註銷。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無任何尚未行使之購股權。計劃之進一步詳情披露於財務報表附註36。

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二零二四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					於二零二四年 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)
	於二零二四年 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：									
蕭健偉先生	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
	12,000,000	-	-	(8,000,000)	(4,000,000)	-			
鄭靜富先生	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
	5,500,000	-	-	(3,500,000)	(2,000,000)	-			
葛根祥先生	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
	2,500,000	-	-	(1,500,000)	(1,000,000)	-			
陳進思先生	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
	2,500,000	-	-	(1,500,000)	(1,000,000)	-			
其他僱員及 顧問合共：	25,600,000	-	-	(25,600,000)	-	-	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
	5,100,000	-	-	(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
	14,500,000	-	-	-	(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
	45,200,000	-	-	(30,700,000)	(14,500,000)	-			
	67,700,000	-	-	(45,200,000)	(22,500,000)	-			

附註：

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

除上文所披露者外，於截至二零二四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。

董事會報告

購股權計劃(續)

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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲未成年子女獲授權利，以透過購入本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，就董事或最高行政人員所知，下列各方(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

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

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)(i)持有2,526,882,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北京置業香港為北京北控城市發展集團有限公司(「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，於二零二四年十二月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份中已登記須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

關聯方交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關聯方」之人士進行若干活動。有關活動主要與本集團日常業務過程中之活動有關，並按一般商業條款公平磋商。財務報表附註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)：

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

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」)。

由於第二份補充協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，為規範二零二二年十二月三十一日後繼續進行的有關交易，本公司與北控集團財務於二零二二年十月二十五日訂立存款服務總協議之第三份補充協議(「第三份補充協議」)，據此，本公司與北控集團財務繼續根據存款服務總協議及第三份補充協議不時進行類似性質的交易。在第三份補充協議的期限內，本公司與北控集團財務於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年存放之累計每日存款結餘(包括任何應計利息)將不超過港幣400,000,000元。

本集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放之任何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控股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。

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。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以按照香港會計師公會發出之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「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(經修訂)「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。德勤•關黃陳方會計師行已根據上市規則第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。

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利獲得彌償。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

於二零二四年十二月三十一日，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
二零一九年二月二十一日	與一間銀行訂立之循環貸款融資	港幣330,000,000元	-	附註1
二零二二年六月二十四日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	港幣125,510,000元及 4,470,000美元	二零二五年六月	附註1
二零二三年二月八日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	人民幣2,060,000,000元	二零二六年二月	附註1
二零二三年二月十五日	與一間銀行訂立之有期貸款融資	人民幣800,000,000元	二零二六年二月	附註1
二零二四年六月二十日	有關發行債券之認購協議	人民幣1,500,000,000元	二零二七年六月	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時限內補救。倘本公司並無補救有關缺失並使銀行滿意，則銀行有權(a)宣佈該（等）協議項下之貸款、應計利息及所有其他應付款項即時到期應付；及(b)宣佈貸款融資終止，銀行根據貸款融資作出任何墊款之責任隨後亦即時終止。

董事會報告

公眾持股量之足夠程度

按本公司所得之公開資料及據董事所知，於本年報日期，本公司已維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

報告期後事項

於報告期後，於二零二五年三月就為數人民幣135,000,000元的附屬公司貸款獲得違反貸款契諾的豁免。

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，於截至二零二四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C1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C3所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定標準。

核數師

安永會計師事務所(「安永」)已辭任本公司核數師，自二零二四年十月三十一日起生效。德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)獲委任為本公司核數師，以填補安永於二零二四年十月三十一日辭任後之臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月三十一日之公告。

除上文所披露者外，於過往三年任何年度，本公司核數師概無其他變動。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由德勤審核，其將退任並符合資格且願意獲續聘，本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘德勤為本公司核數師。

批准財務報表

董事會於二零二五年三月二十八日批准本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。

代表董事會

主席

朱瑩瑩

香港

二零二五年三月二十八日

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，本公司於年內已採納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C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則並遵守所有守則條文，惟下文所披露之若干偏離事項除外。

董事會

董事會組成

於本年報日期，董事會現由八名董事組成：包括五名執行董事，分別為朱瑩瑩先生、蕭健偉先生、方斌先生*、許志剛先生及鄭靜富先生，以及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士*。

* 方斌先生及李惠群博士於二零二四年七月二日分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事，且彼等於二零二四年六月六日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見。方斌先生及李惠群博士已確認，彼等明白彼等作為上市發行人董事的責任。

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。本公司總經理、首席財務官及管理層獲授權負責本公司之日常營運。董事會以清晰指示將管理及行政職能授權予管理層並由本公司定期進行檢討以確保有關安排屬適當及必要。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。

董事會獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及確保董事會有效運作而言至關重要。董事會已設立若干機制以保證個別董事之獨立觀點及意見可傳達至董事會，從而提高決策的客觀性。具體而言，本公司已採納以下機制：

1. 於本年報日期，董事會由八名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，符合上市規則訂明之董事會須至少有三名獨立非執行董事並佔董事會人數至少三分之一之規定；
2. 提名委員會檢討並評估各獨立非執行董事之獨立性、特徵、技能、知識及經驗。提名董事會亦於推選或重選建議獨立非執行董事之前評估（尤其是）彼等之獨立性；

企業管治報告

董事會(續)

董事會獨立性(續)

3. 根據上市規則第3.13條之獨立性規定，所有獨立非執行董事須每年就彼等遵守獨立性規定之情況作出書面確認，並須披露彼等於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔。因此，本公司已收到所有獨立非執行董事之該等書面確認書；
4. 若個別董事需要，可尋求外部獨立專業意見，費用由本公司承擔；及
5. 本公司鼓勵所有董事於董事會會議及／或董事委員會會議上自由發言及表達觀點，不受其他董事影響。

根據本公司保存之紀錄，現任董事已於截至二零二四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C1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		
朱瑩瑩先生	✓	✓
蕭健偉先生	✓	✓
方斌先生	✓	✓
許志剛先生	✓	✓
鄭靜富先生	✓	✓
獨立非執行董事		
葛根祥先生	✓	✓
陳進思先生	✓	✓
李惠群博士	✓	✓

企業管治報告

董事會(續)

會議

截至二零二四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	4	3	2	2	1
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
朱瑩瑩先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
許志剛先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
蕭健偉先生	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
方斌先生	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
鄭靜富先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
葛根祥先生	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
陳進思先生	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
李惠群博士	2/2	2/2	不適用	不適用	不適用

為遵守企業管治守則守則條文第C.2.7條，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會主席亦與獨立非執行董事舉行會議，且並無其他董事出席。

企業管治報告

董事會(續)

委任、重選及罷免董事

根據守則條文第B.2.2條，各董事(包括按指定任期獲委任者)須最少每三年輪席退任一次。根據本公司之公司細則第111(A)條，三分之一之在任董事(或倘人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須輪席告退，惟各董事將合資格膺選連任，並將於彼退任之大會上繼續以董事身份行事。

此外，守則條文第B.2.3條規定，如獨立非執行董事已服務超過九年，任何擬繼續委任該名獨立非執行董事均應以獨立決議案形式由股東審議通過，且寄發予股東之通函連同該決議案應載列董事會(或提名委員會)認為相關董事仍屬獨立及應予重選之原因。

葛根祥先生及陳進思先生作為獨立非執行董事均已服務超過九年。葛根祥先生及陳進思先生獲本公司於二零二三年六月十五日舉行之股東週年大會上以獨立決議案形式重選。儘管彼等已擔任獨立非執行董事多年，彼等竭盡所能為本公司提供獨立意見並獨立履行彼等職責。於評估彼等獨立性時，董事會及提名委員會考慮(其中包括)個別董事於任職期間在履職過程中所展現之特點及判斷力以及對董事會及本公司之貢獻、彼等是否以客觀公正之方式參與各項會議及表達意見，以及彼等根據上市規則第3.13條所載標準作出之年度獨立性確認。

基於上述評估，董事會及提名委員會一致認為葛根祥先生及陳進思先生均符合獨立性規定。因此，董事會建議於應屆股東週年大會上以獨立決議案形式重選葛根祥先生為獨立非執行董事。董事會相信，葛根祥先生將繼續提供寶貴的獨立見解，並為本公司的長期持續發展作出貢獻。

董事會成員多元化政策

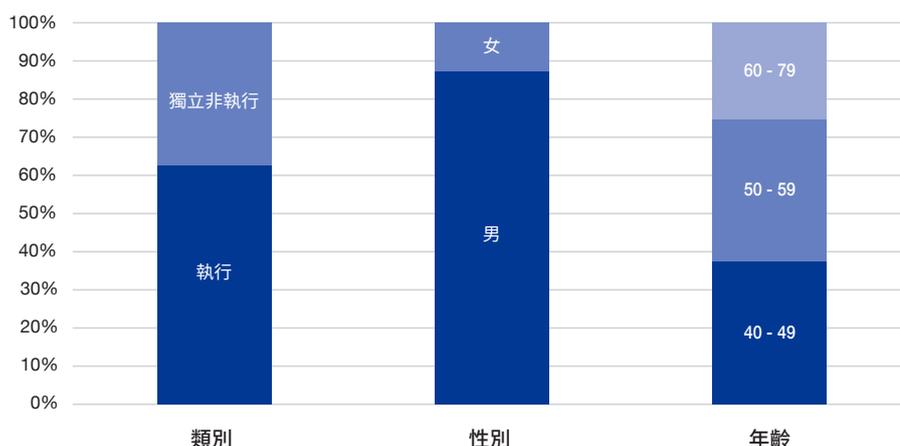
為提升本公司之表現質素，董事會於二零一三年八月三十日批准採納董事會成員多元化政策。董事會相信，董事會成員多元化可透過考慮多項因素達致，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專業知識、知識、服務年期及其他專長。所有董事會任命均參照本公司之業務模型及不時之特別需要而作出，考慮人選時均會按照客觀營業狀況仔細考量董事會成員多元化之裨益。提名委員會將主要負責物色合適勝任之董事會成員人選，並按客觀條件考慮有關人選。作為董事會年度表現檢討一部分，提名委員會作出考慮時會兼顧多元化因素，平衡本公司業務目標所需之技能及經驗。為達致董事會成員多元化，提名委員會將不時討論及制定可計量目標，並向董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。提名委員會將不時參考上市規則及適用法律法規檢討政策，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。

企業管治報告

董事會成員多元化政策(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司維持一個由不同專業背景及行業經驗之成員所組成之有效董事會。根據董事會成員多元化政策，董事會的目標為委任及維持董事會的性別多元化，並避免董事會只有單一性別。李惠群女士已於二零二四年七月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。經計及本公司的業務模式及特定需要，董事會認為董事會的性別多元化令人滿意。

於二零二四年十二月三十一日，董事會成員多元化分析如下：



僱員層面性別多元化

本公司致力為全體僱員提供平等的就業及晉升機會，不因性別、年齡、宗教信仰、籍貫等差異而區別對待。具體而言，於本年報日期，僱員層面(包括高級管理層)的男女比例約為10:7.6。董事會認為該性別比例符合行業情況，及本公司已於僱員層面達到性別多元化。有關本公司僱員之進一步詳情，請參閱本公司可持續發展報告。

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。年內並無任何針對董事及本公司高級職員提出之申索。

主席及首席執行官

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司主席及總經理的職位由不同人士擔任。本公司採用「總經理」的職銜代替「首席執行官」，但職責及責任維持不變。本公司主席為朱瑩瑩先生，而本公司總經理為方斌先生。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。

企業管治報告

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」）輪席退任及重選連任。

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於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。

本公司亦已就本公司任何僱員及附屬公司或控股公司任何僱員（因有關職位或僱傭關係而有可能持有有關本公司或本公司證券之內幕消息）進行之證券交易設立不遜於標準守則之書面指引（「僱員指引」）。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無發現違反僱員指引之事件。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

董事會不時審閱本公司之企業管治常規，確保其已遵守企業管治守則及於企業管治報告作出適當披露。

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、薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會。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）、陳進思先生及李惠群博士。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。此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。董事會自二零二四年十月七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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度,審核委員會已審閱並與外部核數師討論本集團截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。委員會審議及批准核數師之審核工作,就委任及罷免外部核數師向董事會提出建議,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。本集團截至二零二四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)

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李惠群博士(主席)、陳進思先生及葛根祥先生。董事會自二零二四年七月十五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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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之表現、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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無與上市規則第17章項下的股份計劃有關的任何重大事宜須由薪酬委員會審閱或批准。

薪酬委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為陳進思先生(主席)、葛根祥先生及李惠群博士。董事會自二零二四年七月十五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)是否足以滿足本公司之企業戰略需要(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總經理以及高級管理層)繼任計劃向董事會提出建議。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。其亦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。此外，其評估及推薦委任方斌先生為執行董事及李惠群博士為獨立非執行董事；及檢討及推薦彼等之委任函件。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會(續)

提名委員會職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節及聯交所網站查閱。

本公司已於二零一九年二月十五日採納一套提名政策(「提名政策」)，旨在識別及評核候選人，供提名委任為董事會成員或供本公司股東推選為董事。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考慮多項因素，包括但不限於候選人性別、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(即須符合任何適用法例、規則及規例所載之獨立性要求)。

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

可持續發展委員會

可持續發展委員會於二零二零年十二月一日成立，主要職責為協助董事會識別及評估本公司的環境、社會及管治機會和風險、監督評估環境、社會及管治舉措及項目的實施和表現，並就環境、社會及管治相關的法律、監管及合規發展以及公共政策趨勢向董事會提供建議。

可持續發展委員會由三名執行董事蕭健偉先生、許志剛先生及鄭靜富先生，以及一名獨立非執行董事陳進思先生組成。蕭健偉先生為可持續發展委員會主席。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，可持續發展委員會審查了本集團的可持續發展策略、目標及行動計劃等。可持續發展委員會的職權範圍可於本公司網站「企業治理」一節查閱。

企業管治報告

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(包括環境、社會及管治風險)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，本集團已設立一個權限有限之管理機構，該機構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，外部顧問及本公司對本集團融資風險管理、監控的監測及營運水平控制(如採購業務、在建工程、投資管理以及環境、社會及管治等)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，外部顧問及本公司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。

反腐敗政策

本公司在一切業務往來中嚴禁腐敗及賄賂。本公司全面致力於以誠信方式開展業務並遵守所有適用法律及法規要求，以防止腐敗及賄賂。賄賂行為不但會令本集團及其僱員面臨潛在的刑事及民事責任，亦可能對本集團的聲譽造成不利影響。為提高本集團僱員的反腐敗意識及誠信準則，本公司已定期組織反腐敗宣傳的教育課程及培訓。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無針對本集團或其僱員的腐敗及賄賂法律案件。

本公司已採納一套反腐敗政策，根據該政策，本集團的所有僱員及合約工人必須遵守有關識別及處理腐敗及賄賂的指引，並有責任匯報任何潛在的違規行為。

舉報政策

本公司致力於秉持最高標準的公開、誠信及道德的商業行為。我們鼓勵本集團或第三方(包括客戶或供應商)僱員以保密及匿名的方式善意舉報與本公司有關的任何實際或疑似不當行為或不良行為。本公司認為，有關安排對於本集團在受到影響或蒙受損失前發現或阻止疑似欺詐、違規或不當行為而言十分重要。本公司已採納一套舉報政策，根據該政策，本公司已就有關安排向僱員或第三方提供若干舉報渠道及指引。

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

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人民幣1,800,000元；而外部核數師就非核數服務項目收取之酬金約為人民幣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。鄭先生之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。根據上市規則第3.29條，鄭先生於截至二零二四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。在編製截至二零二四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。

本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之責任載於本年報第55至59頁之「獨立核數師報告」內。

股東權利

股東召開股東特別大會（「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。本公司致力於維持與股東的持續對話。

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本公司積極建立以下渠道確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

1. 本公司透過不同渠道(如會議、電話及電郵)與機構股東及投資者維持經常聯繫；
2. 本公司通過本公司網站內「投資者關係」一欄定期更新其消息及發展概況；
3. 以印刷形式及分別於聯交所及本公司網址www.hkexnews.hk及www.bphl.com.hk刊發年報、中報及通函等公司通訊；
4. 本公司舉行股東週年及特別大會，作為股東發表意見及與董事及高級管理層交流意見的平台；及
5. 股東查詢可於任何時候透過電郵(ir@bphl.com.hk)以公司秘書為收件人發送至董事會或送至本公司於香港的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)。

上述渠道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。本公司已檢討股東通訊政策的執行及有效性並認為其行之有效。

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二零二三年六月十五日舉行之股東週年大會上通過。於截至二零二四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

Deloitte.

德勤

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60頁至150頁的北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日期止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料及其他說明資料)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

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。我們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

我們注意到綜合財務報表附註2.1顯示：於二零二四年十二月三十一日， 貴集團有流動資產淨值人民幣1,400,000,000元(主要包括持作銷售之物業人民幣1,700,000,000元)，並於截至該日期止年度產生虧損淨額人民幣552,000,000元。連同附註2.1所載其他事宜，此等情況表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們的意見並無就此事宜予以修訂。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，因其對整體綜合財務報表之重要性，且在釐定投資物業公平值時須涉及重要判斷及估計。

誠如綜合財務報表中附註14所披露，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的投資物業之公平值為人民幣5,610,000,000元，截至該日止年度於綜合損益財務表中已確認投資物業之公平值減少淨額人民幣154,000,000元。

貴集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日的公平值乃按獨立合資格專業估值師（「估值師」）的估值為基準而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可觀察數據的詳情披露於綜合財務報表附註14內。公平值主要採用直接比較法得出及取決於若干涉及貴集團管理層與估值師作出判斷及估算的關鍵數據，包括相近位置的可比較物業之市場價格。

就投資物業估值，我們所執行的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 從估值師及貴集團管理層了解估值流程，以了解估值所採納的主要假設及所使用的輸入數據；
- 在內部估值專家的協助下，透過參考可得市場資料例如可比較物業交易之價格，於所選物業估值模型中評估估值師使用的估值方法的適當性及評估關鍵輸入數據的合理性。

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

評估持作發展或銷售之土地及持作銷售之物業的可變現淨值(「可變現淨值」)

我們識別 貴集團持作發展或銷售之土地及持作銷售之物業之可變現淨值為關鍵審計事項，因其對整體綜合財務報表之重要性及與之相關的重要判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註21及22所披露，於二零二四年十二月三十一日，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物業分別約人民幣3,732,000,000元及人民幣1,702,000,000元。持作發展或銷售的土地及持作銷售之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任何估計出售成本得出。貴集團管理層參考估值師編製的估值報告評估可變現淨值。估值取決於若干涉及 貴集團管理層與估值師作出判斷及估算的關鍵輸入數據，包括位於相近位置的可比較物業的交易價格。

就評估持作發展或銷售之土地及持作銷售之物業的可變現淨值，我們所執行的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 從估值師及 貴集團管理層了解估值流程，以了解估值所採納的主要假設及所使用的輸入數據；
- 在內部估值專家的協助下，透過參考可得市場資料例如可比較物業交易之價格，於估值模型中評估估值師使用的估值方法的適當性及評估關鍵輸入數據的合理性。

其他事項

貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表於二零二四年三月二十八日由另一名核數師審核，其就該等報表發表了無保留意見並強調與持續經營相關的重大不確定性事項。

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了解的情況嚴重不符，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。

獨立核數師報告

董事及管治人員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，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。

管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

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，按照香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)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。

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。
- 了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。

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)

- 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。
- 規劃及執行集團審計以就集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審計憑證作為對財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及審查為集團審計而進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向管治人員提交聲明,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。

從與管治人員溝通的事項中,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To Kim Lai Ricky。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年三月二十八日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	5	864,864	1,468,336
銷售及服務成本		(732,361)	(1,234,240)
毛利		132,503	234,096
投資物業之公平值變動淨額	14	(154,155)	(280,487)
出售附屬公司收益	39	55,767	465
其他收入及收益淨額	6	19,815	55,236
銷售及分銷開支		(7,142)	(15,762)
行政開支		(96,026)	(130,670)
其他開支淨額		(48,813)	(12,450)
財務費用	7	(415,944)	(474,288)
分佔下列者之溢利及虧損：			
— 合營企業	18(b)	1	(15,004)
— 聯營公司	19(b)	(120,077)	(285,783)
除稅前虧損	8	(634,071)	(924,647)
所得稅抵免	11	82,389	14,764
年內虧損		(551,682)	(909,883)
由下列者應佔：			
— 本公司股東		(536,847)	(901,406)
— 非控股權益		(14,835)	(8,477)
		(551,682)	(909,883)
本公司股東應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	12	(人民幣7.70分)	(人民幣12.93分)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損		(551,682)	(909,883)
其他全面收益／(開支)			
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：			
一 匯兌差額			
換算海外業務		26,857	(128,735)
出售附屬公司	39	(17)	20,699
一 分佔聯營公司之其他全面開支		(2,963)	5,676
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)淨額		23,877	(102,360)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面開支：			
一 換算本公司財務報表的匯兌差額		-	(5,071)
一 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之 股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)		(1,469)	(7,718)
一 界定福利計劃之精算虧損		(1,070)	(350)
一 分佔聯營公司之其他全面開支		(2,923)	(8,627)
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面開支淨額		(5,462)	(21,766)
年內其他全面收益／(開支)(扣除零所得稅)		18,415	(124,126)
年內全面開支總額		(533,267)	(1,034,009)
由下列者應佔：			
本公司股東		(551,705)	(1,044,689)
非控股權益		18,438	10,680
		(533,267)	(1,034,009)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	419,071	433,478
投資物業	14	5,609,652	3,467,683
使用權資產	16(a)	55,197	57,782
商譽	17	152,425	91,953
於合營企業之權益	18	70,937	70,936
於聯營公司之權益	19	207,900	227,376
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本工具	20	9,427	11,254
持作發展或銷售之土地	21	3,731,673	3,705,151
非流動資產總值		10,256,282	8,065,613
流動資產			
持作銷售之發展中物業	21	21,151	22,138
持作銷售之物業	22	1,702,044	1,720,614
存貨	23	112,156	316,911
貿易應收賬款	24	115,126	90,333
預付款項、按金及其他應收款項	25	80,343	250,236
應收合營企業款項	18	5,046	5,046
已抵押及受限制銀行存款	27	32,525	9,090
現金及現金等價物	27	650,322	366,010
分類為持作銷售之出售集團資產	15	2,718,713	2,780,378
		-	2,757,091
流動資產總值		2,718,713	5,537,469

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付賬款	28	135,896	136,867
其他應付款項及應計款項	29	519,603	494,036
應付其他關聯方款項	26	17,739	503,623
銀行及其他借款	30	399,483	898,317
應付所得稅		56,966	58,744
賠償撥備	32	206,217	201,357
		1,335,904	2,292,944
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	15	-	495,504
流動負債總額		1,335,904	2,788,448
流動資產淨值		1,382,809	2,749,021
資產總值減流動負債		11,639,091	10,814,634
非流動負債			
應付一間合營企業款項	18	176,809	176,809
銀行及其他借款	30	6,199,297	6,533,100
擔保債券	31	1,490,277	-
遞延收入	33	17,926	19,946
界定福利責任		8,950	7,810
遞延稅項負債	34	1,297,931	1,073,192
非流動負債總額		9,191,190	7,810,857
資產淨值		2,447,901	3,003,777

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	35	566,979	566,979
儲備	37(a)	254,555	808,678
		821,534	1,375,657
非控股權益		1,626,367	1,628,120
權益總額		2,447,901	3,003,777

第60頁至150頁之綜合財務報表經董事會於二零二五年三月二十八日批准並授權刊發及由以下董事代表簽署：

蕭健偉
董事

鄭靜富
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

附註	本公司權益股東應佔												非控股權益	權益總額
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元 (附註37(b))	撥入盈餘* 人民幣千元 (附註37(c))	購股權儲備* 人民幣千元 (附註37(d))	物業 重估儲備* 人民幣千元	資本及 其他儲備* 人民幣千元 (附註37(e))	金融資產 重估儲備* 人民幣千元	界定福利 計劃儲備* 人民幣千元	匯兌 波動儲備* 人民幣千元	中國 法定儲備* 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元 (附註37(f))	總計 人民幣千元		
於二零二三年一月一日	666,979	1,434,273	298,002	29,254	(8,666)	(52,524)	(109,509)	(5,848)	(243,032)	13,166	498,050	2,420,145	1,790,464	4,210,609
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(901,406)	(901,406)	(8,477)	(909,883)
年內其他全面收益/(開支)：														
- 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,963)	-	-	(152,963)	19,157	(133,806)
- 按公平值入賬並於其他全面開支內處理之 股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	-	-	-	-	-	(7,718)	-	-	-	-	(7,718)	-	-	(7,718)
- 分佔聯營公司之其他全面收益/(開支)	-	-	-	-	-	(8,627)	-	5,676	-	-	(2,951)	-	-	(2,951)
- 界定福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-	-	(350)	-	-	(350)
- 出售附屬公司時解除換算儲備	39	-	-	-	-	-	-	-	20,699	-	-	20,699	-	20,699
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(16,345)	(350)	(126,588)	-	(901,406)	(1,044,689)	10,680	(1,034,009)
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	36(c)	-	-	(12,638)	-	-	-	-	-	-	12,638	-	-	-
分佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	201	-	-	-	-	-	201	-	201
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	676	(676)	-	-	-
出售附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,464)	(90,464)
出售附屬公司時轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,605)	3,605	-	-	-
已付非控股權益持有人股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,560)	(82,560)
於二零二三年十二月三十一日	666,979	1,434,273	298,002	16,616	(8,666)	(52,323)	(125,854)	(6,198)	(369,620)	10,237	(387,789)	1,375,657	1,628,120	3,003,777

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

附註	本公司權益股東應佔												非控股權益	權益總額
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元 (附註37(b))	撥入盈餘* 人民幣千元 (附註37(c))	購股權儲備* 人民幣千元 (附註37(d))	物業 重估儲備* 人民幣千元	資本及 其他儲備* 人民幣千元 (附註37(e))	金融資產 重估儲備* 人民幣千元	界定福利 計劃儲備* 人民幣千元	匯兌 波動儲備* 人民幣千元	中國 法定儲備* 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元 (附註37(f))	總計		
於二零二四年一月一日	566,979	1,434,273	298,002	16,616	(8,666)	(52,323)	(125,854)	(6,198)	(369,620)	10,237	(387,788)	1,375,657	1,628,120	3,003,777
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(536,847)	(536,847)	(14,835)	(551,682)
年內其他全面收益/(開支):														
- 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,416)	-	-	(6,416)	33,273	26,857
- 按公平值入賬並於其他全面開支內處理之股本投資之 公平值變動(扣除零所得稅)	-	-	-	-	-	(1,469)	-	-	-	-	-	(1,469)	-	(1,469)
- 分佔聯營公司之其他全面收益/(開支)	-	-	-	-	-	(2,923)	-	(2,963)	-	-	-	(5,886)	-	(5,886)
- 界定福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	(1,070)	-	-	-	-	(1,070)	-	(1,070)
- 出售附屬公司時解除換算儲備	39	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	(17)	-	(17)
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	(4,392)	(1,070)	(9,396)	-	(536,847)	(551,705)	18,438	(533,267)	
於購股權回滿及註銷時轉撥購股權儲備	36(c)	-	-	(16,616)	-	-	-	-	-	-	16,616	-	-	
分佔聯營公司儲備	-	-	-	-	(2,418)	-	-	-	-	-	(2,418)	-	(2,418)	
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	1,306	(1,306)	-	-	-	
註銷附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,257)	(1,257)	
出售時出售附屬公司及轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(682)	682	-	(18,934)	(18,934)	
於二零二四年十二月三十一日	566,979	1,434,273	298,002	-	(8,666)	(54,741)	(130,246)	(7,268)	(379,016)	10,661	(908,644)	821,534	1,626,367	2,447,901

* 此等儲備賬包括於二零二四年十二月三十一日綜合財務狀況表內之綜合儲備人民幣1,163,199,000元(二零二三年:人民幣1,196,467,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損		(634,071)	(924,647)
就下列項目作出之調整：			
銀行利息收入	6	(6,093)	(11,674)
其他利息收入	6	–	(68)
政府補助	6	(1,459)	(4,053)
出售於一間合營企業投資之收益	6	–	(26,988)
出售於附屬公司投資之收益	39	(55,767)	(465)
投資物業之公平值變動虧損淨額	14(a)	154,155	280,487
貿易應收賬款減值		7,264	–
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	8	(8)	460
物業、廠房及設備折舊	8	16,341	14,171
使用權資產折舊	8	2,585	2,586
賠償撥備淨額	8	5,628	2,959
界定福利計劃成本/(撥回淨額)	8	210	(2,121)
財務費用	7	415,944	474,288
分佔合營企業之業績		(1)	15,004
分佔聯營公司之業績		120,077	285,783
營運資金變動前經營現金流量		24,805	105,722
受限制現金及已抵押存款增加		(23,435)	(3,253)
存貨減少		204,755	58,010
供發展或銷售之土地減少/(增加)		12,701	(24,804)
貿易應收賬款(增加)/減少		(31,363)	7,994
預付款項、按金及其他應收款項減少		15,682	82,667
貿易應付賬款減少		(971)	(75,965)
其他應付款項及應計款項減少		(98,730)	(99,207)
界定福利責任減少		(480)	(2,128)
經營業務所得現金		102,964	49,036
已付中國大陸所得稅		(17,517)	(78,197)
賠償和解金	32	(768)	(4,679)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		84,679	(33,840)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(2,008)	(12,830)
收購投資物業		(5,986)	(12,171)
出售附屬公司所得款項	39	242,032	387,427
於過往年度出售附屬公司所得款項		25,599	376,512
於過往年度出售一間合營企業所得款項		146,000	–
出售物業、廠房及設備所得款項		537	–
已收政府補助		–	1,193
出售按公平值入賬並於損益內處理之金融資產所得款項		–	180,100
已收利息		6,093	11,673
投資活動所得現金流量淨額		412,267	931,904
融資活動			
新增籌集銀行貸款		653,414	4,538,985
償還銀行貸款		(1,903,599)	(2,441,159)
新增籌集其他貸款		452,000	5,308,000
償還其他貸款		(37,000)	(3,273,000)
發行擔保債券		1,490,277	–
償還擔保債券		–	(5,044,524)
註銷附屬公司時非控股權益持有人出資返還 (向其他關聯方還款) / 其他關聯方墊款淨額		(1,257)	–
		(453,563)	249,825
已付利息		(452,535)	(450,344)
已付非控股權益持有人股息		–	(82,560)
融資活動所用現金流量淨額		(252,263)	(1,194,777)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		244,683	(296,713)
於一月一日之現金及現金等價物		402,968	722,481
匯率變動之影響淨額		2,671	(22,800)
於十二月三十一日之現金及現金等價物		650,322	402,968
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	281,216	56,929
定期存款	27	229,000	24,848
其他現金及銀行結餘	27	172,631	293,323
減：受限制現金及已抵押存款	27	(32,525)	(9,090)
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	27	650,322	366,010
加：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	-	36,958
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		650,322	402,968

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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、提供相關管理服務及銷售物業；
- 銷售持作發展或銷售之土地、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)。

2.1 呈列基準

於二零二四年十二月三十一日，本集團有流動資產淨額人民幣1,400,000,000元(主要包括持作待售物業人民幣1,700,000,000元)，並於截至該日止年度產生虧損淨額人民幣552,000,000元。經計及本集團的銀行及其他借款的即期部分將於報告期末後一年內到期結算及財務狀況惡化導致違反一筆銀行貸款的財務契約(詳見附註30d)，存在可識別事件或狀況顯示有關持續經營方面的重大不確定因素。該等情況顯示存在與持續經營有關的重大不確定因素。於評估本集團以持續基準經營之能力時，管理層已編製現金流量預測，當中審慎考慮了本集團自報告期末起計不少於十二個月期間之未來流動資金需求、經營表現及可動用之融資來源。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，且彼等認為，經計及已實施或正在實施的措施後，本集團將擁有充足營運資金以撥付其營運所需及應對其於到期時應付之財務責任。本集團已實施或正在實施的措施如下：

- 於報告期後，於二零二五年三月，本公司獲一間銀行授予港幣(「港幣」)300,000,000元的銀行融資並就一間附屬公司人民幣135,000,000元的貸款獲得違反有關貸款契諾之豁免；
- 本集團正在變現其若干投資或物業(包括位於中國大陸的若干倉庫)；

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.1 呈列基準(續)

- (iii) 本集團正在安排向銀行取得額外銀行融資，以在上述變現投資及／或物業於來年未能完成的情況下進一步支持本集團的資金需求；及
- (iv) 倘本集團未能進一步出售本集團物業，或未能獲得上文(ii)及(iii)所述的額外融資，本集團計劃根據本公司(或其附屬公司)、本公司最終控股股東北控集團及若干銀行簽署的維好和流動性支持協議，動用北控集團提供的備用融資以償還應該等銀行的款項。根據維好和流動性支持協議，北控集團向本公司或其附屬公司承諾，其將促使本公司或其附屬公司擁有充足流動資金以確保及時償付債務及始終符合其各自註冊成立的司法權區的法律或適用會計準則下的償債能力及持續經營要求。倘本公司或其附屬公司於任何時間認為其沒有充足流動資金履行其到期付款之責任，則本公司或其附屬公司須即時通知北控集團有關該短缺金額，而北控集團須於相關付款責任到期日前向本公司或財務附屬公司提供充足資金，以使本公司或其附屬公司(視情況而定)可於到期時悉數履行有關付款責任。

儘管如此，本集團能否將產生足夠的現金流量以繼續持續經營將視乎以下各項：(i)成功出售本集團物業；(ii)成功自銀行取得額外資金；若未能，則(iii)自北控集團取得備用融資。

董事認為，經計及上述因素後，本集團將有充足的營運資金以持續基準經營。然而，倘本集團的物業出售延期或未能自銀行取得額外資金及北控集團未能提供備用融資，本集團可能無法繼續持續經營，在此情況下，本集團將須作出調整以將資產之價值調整至其可收回金額，為任何可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

2.2 編製基準

本綜合財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露編製。

除投資物業、按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資乃按照綜合財務報表附註2.5所進一步詮釋之會計政策計量外，本綜合財務報表一概採用歷史成本法編製。

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.3 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度強制性生效之經修訂香港財務報告準則

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

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

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

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

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

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

2.5 重大會計政策

就編製綜合財務報表而言，倘資料被合理地預期會影響主要使用者的決策，則該資料被視為重大。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四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。

一般而言，假設大多數投票權導致控制。當本公司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。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

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

倘有事實及情況顯示，上述有關附屬公司之會計政策所闡述控制權之三項要素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司之所有權權益變動(不導致喪失控制權者)乃作為權益交易入賬。

倘本集團喪失對附屬公司之控制權，則會取消確認該附屬公司之相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，並確認所保留任何投資之公平值及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。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團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共同安排之資產淨值。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。

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)。

倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超過本集團在聯營公司或合營企業中的權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營企業淨投資的長期權益)，本集團將不再確認應佔的進一步虧損。僅當本集團產生法定或推定義務或代表聯營公司或合營企業進行支付時，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超出本集團分佔該投資對象可識別資產及負債公平值淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面金額。本集團分佔可識別資產及負債的公平值淨值超出投資成本的任何部分，在重新評估後，於收購投資期間即時於損益內確認。

本集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營企業的權益可能會減值。倘有任何客觀證據，投資的全部賬面金額(包括商譽)將會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之間的較高者)與其賬面金額。任何已確認的減值虧損均不會分配至任何資產(包括商譽)，其將成為投資賬面金額的一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟受隨後增加的可收回投資金額規限。

商譽

收購業務所產生的商譽按收購業務當日確定的成本減累計減值虧損(如有)入賬。

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金額有可能減值，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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

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、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。

所有於綜合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

就按經常性基準於綜合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非金融資產(投資物業、遞延稅項資產、持作發展或銷售之土地、發展中或持作銷售之物業、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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

非金融資產減值(續)

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。僅當用以釐定非金融資產之可收回金額估計方法有變時，方會撥回先前確認之該資產之減值虧損，惟撥回之金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益。

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：

樓宇及倉庫	40至50年
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)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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未來不再有經濟效益時,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(包括使用權資產)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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

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。使用權資產於租期及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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

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、按公平值入賬並於其他全面收益內處理、及按公平值入賬並於損益內處理計量(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(「純粹為支付本金及利息」)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。

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。

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概於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日期)確認。

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投資毋須評估減值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量(續)

(c) 按公平值入賬並於損益內處理之金融資產

按公平值入賬並於損益內處理之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平價值變動淨額於損益表中確認。

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)主要在收取資產所產生現金流之權利到期時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)。

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(「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)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量

就按攤銷成本計量之金融負債(貿易及其他應付款項借款以及借款)而言,於初步確認後,按攤銷成本計量之貿易及其他應付款項借款以及計息借款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。實際利率攤銷計入綜合損益表之財務費用內。

終止確認金融負債

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。

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除外。於完成時,該等物業會轉撥至持作銷售物業。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

持作銷售之物業

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

存貨

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

現金及現金等價物

財務狀況表而內，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金結餘以及為履行短期現金承諾而持有、通常於三個月內到期、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定之手頭及銀行現金以及短期存款，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。

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，本集團會確認撥備，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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(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，亦不會產生等額應課稅及予扣減暫時差額；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，亦不會產生等額應課稅及予扣減暫時差額；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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(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

有關本集團與客戶合約收入相關之會計政策資料載於附註5。

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。

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退休利益計劃(「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運作之中央退休金計劃。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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.5 重大會計政策(續)

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。

外幣

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。

若干附屬公司及於柬埔寨及香港成立的聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末,該等實體的資產及負債按各報告期末的通行匯率換算為人民幣,而其損益表則按與交易日適用的匯率相若之匯率轉換為人民幣。

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,除非該等差額歸屬於非控制權益。於出售海外業務時,與特定海外業務相關之累計儲備金額於損益確認。

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,若干於柬埔寨及香港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人民幣。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人民幣。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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。

估計及相關假設乃持續進行審閱。倘修訂會計估計僅影響修訂會計估計的期間，則其於該期間獲確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則其於修訂期間及未來期間獲確認。

對綜合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、持作銷售之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物業進行公平值估值，藉以作減值評估。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

投資物業公平值及持作發展或銷售之土地、持作銷售之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)；及
- (b) 同類物業於較不活躍市場之近期價格，並作出調整以反映按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動。

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。於二零二四年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內列為資產之商譽賬面金額為人民幣152,425,000元(二零二三年：人民幣91,953,000元)，詳情載於綜合財務報表附註17。

於聯營公司之權益減值

當聯營公司權益有客觀證據顯示其發生減損時，本集團確定於聯營公司之權益有減值跡象。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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益內確認減值虧損人民幣零元(二零二三年：人民幣210,300,000元)，有關詳情載於綜合財務報表附註19。

賠償撥備

誠如綜合財務報表附註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期間之賠償撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

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，蓋因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。於二零二四年十二月三十一日，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人民幣56,966,000元(二零二三年：人民幣58,744,000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，詳情載於綜合財務報表附註34。

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

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估制定決策。分部表現按可呈報分部之溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量)評估。經調整除稅前溢利／虧損之計量方式與本集團除稅前溢利／虧損之計量方式一致，惟有關計量不包括出售附屬公司收益／虧損、匯兌差額、利息收入及財務費用以及總辦事處及公司收入／開支。

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，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入、業績、資產及負債分析：

	物業業務		物流業務		工業業務		貿易業務		一級土地開發業務		總計	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	73,763	74,883	122,428	180,534	42,200	80,724	626,473	1,132,195	-	-	864,864	1,468,336
投資物業之公平值變動淨額	(62,532)	(218,214)	(91,623)	(45,273)	-	(17,000)	-	-	-	-	(154,155)	(280,487)
分部業績：												
本集團	(27,095)	(172,569)	(40,951)	63,711	1,478	9,038	(26,471)	(53,273)	(1,391)	(1,150)	(94,430)	(154,243)
分佔下列者之溢利及虧損：												
合營企業	-	-	1	(15,004)	-	-	-	-	-	-	1	(15,004)
聯營公司	(15,077)	(45,826)	-	-	-	-	-	-	(105,000)	(239,957)	(120,077)	(285,783)
	(42,172)	(218,395)	(40,950)	48,707	1,478	9,038	(26,471)	(53,273)	(106,391)	(241,107)	(214,506)	(455,030)
對賬：												
出售附屬公司收益											55,767	465
出售一間合營企業收益											-	26,988
匯兌差額淨額*											(12,754)	2,498
銀行利息收入											6,093	11,674
其他利息收入											-	68
財務費用											(415,944)	(474,288)
公司及其他未分配收入及 開支淨額											(52,727)	(37,022)
除稅前虧損											(634,071)	(924,647)
分部資產	2,169,418	2,230,300	4,483,603	4,599,461	1,678,048	2,091,552	150,537	517,965	3,697,402	3,846,801	12,179,008	13,286,079
對賬：												
公司及其他未分配資產											795,987	317,003
總資產											12,974,995	13,603,082
分部負債	378,401	362,375	200,721	499,670	154,764	347,648	138,561	129,384	-	9	872,447	1,339,086
對賬：												
公司及其他未分配負債											9,654,647	9,260,219
總負債											10,527,094	10,599,305

* 匯兌差額淨額人民幣(12,754,000)元已計入其他開支淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入、業績、資產及負債分析：(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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元										
其他分部資料												
物業、廠房及設備折舊*：												
分部資產	3,114	2,814	7,685	8,242	150	293	3,234	419	-	-	14,183	11,768
對賬：												
公司及其他未分配資產											2,158	2,403
											16,341	14,171
使用權資產折舊	1,743	1,744	842	842	-	-	-	-	-	-	2,585	2,586
賠償撥備淨額(附註32)	5,628	2,959	-	-	-	-	-	-	-	-	5,628	2,959
於合營企業之權益	-	-	70,937	70,936	-	-	-	-	-	-	70,937	70,936
於聯營公司之權益	207,900	227,376	-	-	-	-	-	-	-	-	207,900	227,376
於聯營公司之投資之減值虧損	-	34,943	-	-	-	-	-	-	-	175,357	-	210,300
資本開支**：												
分部資產	828	7,106	5,058	11,657	72	270	24	4,664	-	-	5,982	23,697
公司及其他未分配資產											150	778
											6,132	24,475

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

** 資本開支包括添置物業、廠房及設備項目以及投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，故並無呈列地區收入資料。

(b) 非流動資產

本集團的業務分佈於中國大陸及柬埔寨。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	6,549,510	4,382,998
柬埔寨	3,697,345	3,671,361
非流動資產總值	10,246,855	8,054,359

上述非流動資產資料乃以資產所在地理位置為基礎呈列，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團有兩位(二零二三年：無)來自貿易業務分部的客戶單獨為本集團收入總額貢獻逾10%，其對應收入分別為人民幣148,297,000元及人民幣86,529,000元。

主要產品及服務收入

本集團主要產品及服務的收入分析載於附註5。

5. 收入

收入之分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶合約之收入	674,223	1,224,374
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	190,641	243,962
收入總額	864,864	1,468,336

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分部	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	-	10,826	-	-	-	10,826
物業管理費	2,156	3,085	21	-	-	5,262
銷售物業	-	-	31,662	-	-	31,662
銷售凍品	-	-	-	626,473	-	626,473
來自客戶合約之收入總額	2,156	13,911	31,683	626,473	-	674,223
地區市場						
中國大陸	2,156	13,911	31,683	626,473	-	674,223
來自客戶合約之收入總額	2,156	13,911	31,683	626,473	-	674,223
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	-	-	31,662	626,473	-	658,135
於某一時段內轉移服務	2,156	13,911	21	-	-	16,088
來自客戶合約之收入總額	2,156	13,911	31,683	626,473	-	674,223

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(a) 收入資料分類(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分部	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務類別						
物流及其他配套服務	-	25,784	-	-	-	25,784
物業管理費	2,259	8,626	12,233	-	-	23,118
銷售物業	-	-	43,277	-	-	43,277
銷售凍品	-	-	-	1,132,195	-	1,132,195
來自客戶合約之收入總額	2,259	34,410	55,510	1,132,195	-	1,224,374
地區市場						
中國大陸	2,259	34,410	55,510	1,132,195	-	1,224,374
來自客戶合約之收入總額	2,259	34,410	55,510	1,132,195	-	1,224,374
確認收入之時間						
於某一時點轉讓貨品	-	-	43,277	1,132,195	-	1,175,472
於某一時段內轉移服務	2,259	34,410	12,233	-	-	48,902
來自客戶合約之收入總額	2,259	34,410	55,510	1,132,195	-	1,224,374

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)：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入報告期初的合約負債的已確認收入	125,150	116,453

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(b) 履約責任及收入確認政策

有關本集團於客戶合約之履約責任及收入確認政策之資料概述如下：

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

由於客戶同時接受及享用本集團所提供之利益，故履約責任於指定期間內以直線法達成。

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。

銷售物業

履約責任於買方獲得已竣工物業之實物或合法業權時達成。

來自其他來源之收入—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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

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

附註：截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度確認之政府補助指就本集團於若干附屬公司之投資、建造倉庫及購買土地使用權及位於中國大陸之物業、廠房及設備項目而言，本集團因符合若干特定要求而獲得若干政府機構之補助。

7. 財務費用

本集團財務費用之分析如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租金收入直接成本		23,483	22,745
已提供服務成本		31,737	36,291
物業銷售成本		26,919	28,064
已售貨品成本		650,222	1,147,140
物業、廠房及設備折舊	13	16,341	14,171
減：與分類為持作銷售的出售集團有關的金額		-	(168)
		16,341	14,003
減：計入銷售及服務成本之金額		(10,696)	(8,328)
總計		5,645	5,675
使用權資產折舊	16	2,585	2,586
計量租賃負債時並無計及之租賃付款		3,901	6,284
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損		(8)	460
於聯營公司之投資之減值*	19(c)	105,000	210,300
核數師酬金		1,800	1,808
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))			
薪金、津貼及實物利益		44,126	68,116
界定供款計劃供款		15,096	21,343
界定福利計劃成本／(撥回淨額)		210	(2,121)
		59,432	87,338
減：計入銷售及服務成本之金額		(18,882)	(24,045)
總計		40,550	63,293
賠償撥備淨額	32	5,628	2,959

* 該項目計入綜合損益表內之「分佔聯營公司之溢利及虧損」。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬

根據上市規則、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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
袍金	383	998
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,418	4,111
表現相關花紅	-	30
退休金計劃供款	46	387
小計	2,464	4,528
袍金及其他酬金總額	2,847	5,526

按董事姓名編排之董事薪酬分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事					
朱瑩瑩先生(主席)	-	-	-	-	-
方斌先生 ¹ (總經理)	-	-	-	-	-
蕭健偉先生(副總經理)	-	1,175	-	23	1,198
許志剛先生	-	-	-	-	-
董麒麟先生 ²	-	-	-	-	-
鄭靜富先生(首席財務官)	-	1,243	-	23	1,266
小計	-	2,418	-	46	2,464

上述執行董事酬金乃就其管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬(續)

按董事姓名編排之董事薪酬分析如下：(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
獨立非執行董事					
葛根祥先生	131	-	-	-	131
陳進思先生	131	-	-	-	131
李惠群博士 ³	66	-	-	-	66
謝明先生 ⁴	55	-	-	-	55
小計	383	-	-	-	383
總計	383	2,418	-	46	2,847

上述獨立非執行董事酬金乃就彼等出任本公司董事而支付。

¹ 於二零二四年七月二日獲委任為本公司執行董事

² 於二零二四年七月二日辭任執行董事

³ 於二零二四年七月二日獲委任為獨立非執行董事

⁴ 於二零二四年七月二日辭任獨立非執行董事

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬(續)

按董事姓名編排之董事薪酬分析如下：(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事					
朱瑩瑩先生(主席)	-	-	-	-	-
錢旭先生(主席)	27	-	-	-	27
蕭健偉先生(總經理)	27	1,466	-	23	1,516
許志剛先生	-	-	-	-	-
遇魯寧先生 ¹	108	-	-	-	108
董麒麟先生	22	-	-	-	22
趙建鎖先生 ²	22	-	-	-	22
鄭靜富先生(首席財務官)	22	1,231	30	23	1,306
吳健南先生 ³	108	-	-	-	108
張旭東先生 ⁴	22	795	-	170	987
任林先生 ⁵	22	619	-	171	812
小計	380	4,111	30	387	4,908

上述執行董事酬金乃就其管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬(續)

按董事姓名編排之董事薪酬分析如下：(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
獨立非執行董事					
葛根祥先生	130	-	-	-	130
陳進思先生	130	-	-	-	130
朱武祥先生 ⁶	120	-	-	-	120
宋立水先生 ⁷	108	-	-	-	108
謝明先生	130	-	-	-	130
小計	618	-	-	-	618
總計	998	4,111	30	387	5,526

上述獨立非執行董事酬金乃就彼等出任本公司董事而支付。

¹ 於二零二三年十一月二日辭任本公司執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會成員

² 於二零二三年七月二十一日退任

³ 於二零二三年十一月十六日辭任執行董事

⁴ 於二零二三年十一月九日由本公司執行董事兼可持續發展委員會成員調任為本公司副總經理

⁵ 於二零二三年十一月九日由本公司執行董事調任為本公司黨委副書記

⁶ 於二零二三年十一月十六日辭任獨立非執行董事

⁷ 於二零二三年十一月二日辭任獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員

附註： 年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬之安排(二零二三年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

10. 五名最高薪酬僱員

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬僱員包括兩名(二零二三年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。其餘三名(二零二三年：三名)最高薪酬僱員(非本集團董事或最高行政人員)年內之薪酬詳情如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,941	2,613
表現相關花紅	236	35
退休金計劃供款	443	427
總計	2,620	3,075

薪酬介乎下列組別之非董事及非最高行政人員之最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
零至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2
總計	3	3

11. 所得稅抵免

本集團所得稅之分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期－香港	－	－
即期－柬埔寨	－	－
即期－中國大陸		
年內支出	16,574	38,510
過往年度超額撥備	(1,722)	(5,124)
遞延稅項(附註34)	(97,241)	(48,150)
年內所得稅抵免總額	(82,389)	(14,764)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免(續)

附註：

- (a) 根據百慕達現行法律，本公司毋須就收入繳稅。

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(二零二三年：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分別根據有關現行法律、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利以適用稅率計算。中國大陸及柬埔寨附屬公司於兩個年度的稅率分別為25%及20%。

於其他司法權區產生的稅項按相關司法權區的現行稅率計算。

- (b) 年內稅項(抵免)支出可與綜合損益表的稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損	(634,071)	(924,647)
按法定稅率計算之稅項抵免	(151,431)	(194,905)
有關出售於中國註冊之附屬公司之稅項支付影響	10,417	21,011
有關建議出售於中國註冊之附屬公司之遞延稅項影響	-	(640)
有關建議出售於中國註冊之附屬公司之遞延稅項撥回	(76,199)	-
過往年度超額撥備	(1,722)	(5,124)
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	28,738	71,302
毋須課稅收入	(7,656)	(4,055)
不可扣稅開支	85,730	89,020
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	29,835	13,757
動用先前未確認之稅項虧損	(101)	(5,130)
所得稅抵免	(82,389)	(14,764)

12. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數6,969,331,680股(二零二三年：6,969,331,680股)普通股計算。

就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，由於該等年度內尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	樓宇及倉庫 人民幣千元 (附註)	租賃物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日：						
成本	503,961	36,499	60,136	21,371	6,824	628,791
累計折舊及減值	(109,097)	(16,471)	(53,063)	(16,682)	-	(195,313)
賬面淨值	394,864	20,028	7,073	4,689	6,824	433,478
賬面淨值：						
於二零二四年一月一日	394,864	20,028	7,073	4,689	6,824	433,478
添置	-	1,167	136	705	-	2,008
年內折舊撥備	(11,362)	(324)	(961)	(3,694)	-	(16,341)
出售	-	(4)	(473)	(52)	-	(529)
重新分類	-	(19,085)	-	19,085	-	-
轉撥自分類為持作銷售之 出售集團(附註15)	-	239	6	210	-	455
於二零二四年十二月三十一日	383,502	2,021	5,781	20,943	6,824	419,071
於二零二四年十二月三十一日：						
成本	503,961	18,816	59,805	41,319	6,824	630,725
累計折舊及減值	(120,459)	(16,795)	(54,024)	(20,376)	-	(211,654)
賬面淨值	383,502	2,021	5,781	20,943	6,824	419,071

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	樓宇及倉庫 人民幣千元 (附註)	租賃物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日：						
成本	496,358	32,908	59,784	22,876	7,868	619,794
累計折舊及減值	(98,003)	(15,893)	(52,283)	(16,924)	-	(183,103)
賬面淨額	398,355	17,015	7,501	5,952	7,868	436,691
賬面淨額：						
於二零二三年一月一日	398,355	17,015	7,501	5,952	7,868	436,691
添置	7,603	3,591	352	953	485	12,984
年內折舊撥備	(11,094)	(578)	(780)	(1,641)	-	(14,093)
出售	-	-	-	(378)	-	(378)
轉撥至投資物業(附註14)	-	-	-	-	(1,529)	(1,529)
轉撥至分類為持作銷售之 出售集團(附註15)	-	-	-	(203)	-	(203)
匯兌調整	-	-	-	6	-	6
於二零二三年十二月三十一日	394,864	20,028	7,073	4,689	6,824	433,478
於二零二三年十二月三十一日：						
成本	503,961	36,499	60,136	21,371	6,824	628,791
累計折舊及減值	(109,097)	(16,471)	(53,063)	(16,682)	-	(195,313)
賬面淨額	394,864	20,028	7,073	4,689	6,824	433,478

附註1 本集團於獨立專業估值師的協助下，根據公平值減出售成本估計樓宇及倉庫之可收回金額。相關資產的賬面值並無超出可收回金額，且並無確認減值。

附註2 於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共人民幣293,809,000元(二零二三年：人民幣304,442,000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))。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業

	附註	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日之賬面金額		3,773,394	316,601	4,089,995
添置		7,474	4,172	11,646
於損益確認之公平值減少淨額		(256,914)	(10,573)	(267,487)
轉撥自物業、廠房及設備	13	1,529	–	1,529
轉撥至分類為持作銷售之出售集團資產	15(ii)	(368,000)	–	(368,000)
於二零二三年十二月三十一日之賬面金額		3,157,483	310,200	3,467,683
添置		–	4,124	4,124
於損益確認之公平值減少淨額		(128,894)	(25,261)	(154,155)
轉撥自分類為持作銷售之出售集團資產	15(ii)	2,292,000	–	2,292,000
於二零二四年十二月三十一日之賬面金額		5,320,589	289,063	5,609,652

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業包括十一項已落成物業及三項在建物業。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之投資物業（包括計入出售集團資產者（附註15））包括十二項已落成物業及三項在建物業。

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綜合財務報表附註16。

年內，投資物業之公平值虧損淨額人民幣154,155,000元（二零二三年：人民幣280,487,000元）於年內損益確認。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總額為人民幣1,931,000,000元（二零二三年：人民幣1,992,000,000元）之若干投資物業已予質押，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押（附註30(a)）。

- (b) 本集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司及沃克森(北京)國際資產評估有限公司進行之估值重估為人民幣5,609,652,000元（二零二三年：人民幣6,127,683,000元）。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時就估值結果進行討論。
- (c) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團正在申請若干土地使用權的業權證。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

公平值層級披露

於二零二四年十二月三十一日，本集團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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團更改若干投資物業的估值方法，由收入資本化法或折舊可收回成本法改為直接比較法，即根據可比較物業的可觀察市場交易估計公平值。此項變動根據香港會計準則第8號作為會計估計變動追溯應用，更能反映目前的市況及有關物業的狀況。

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	
		二零二四年	二零二三年
<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689元至 人民幣28,260元	每平方米 人民幣3,060元至 人民幣30,105元
收入資本化法	(i) 資本化比率(%)	不適用	4.3% - 7.3%
	(ii) 每平方米月租收入	不適用	每平方米 人民幣16.3元至 人民幣669元
<i>在建投資物業</i>			
折舊重置成本法	(i) 每平方米建築成本	每平方米 人民幣1,636元	每平方米 人民幣1,472元
	(ii) 融資成本(%)	7%	7%
直接比較法	(i) 經調整單位地價	每平方米 人民幣306元至 人民幣459元	每平方米 人民幣159元至 人民幣488元

直接比較法根據可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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

公平值層級披露(續)

折舊重置成本法涉及對於物業的重新發展成本的估計，包括建築成本及融資成本。

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。

每平方米價格、每平方米建築成本、融資成本及經調整單位地價的單獨增加(減少)可使投資物業之公平值增加(減少)。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	658
投資物業	-	2,660,000
商譽	-	56,951
貿易應收賬款	-	1,510
預付款項、按金及其他應收款項	-	1,014
現金及現金等價物	-	36,958
分類為持作銷售之出售集團資產	-	2,757,091
其他應付款項及應計款項	-	35,570
應付所得稅	-	887
應付一名非控股股東款項	-	54,278
遞延收入	-	49,056
遞延稅項負債	-	355,713
與分類為持作銷售之出售集團資產直接相關之負債	-	495,504
持作銷售之出售集團資產淨值	-	2,261,587

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

於二零二三年十二月三十一日，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。上述出售事項的進一步詳情如下：

(i) 中國物流出售事項

於二零二二年三月十八日，本集團宣佈於北京產權交易所(「北交所」)以公開掛牌方式出售其於上海、天津、廈門及海口持有六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」)。由於本公司為國有企業，因此出售國有資產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。中國物流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。本公司已於二零二二年八月三日就中國物流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八月二十三日召開的股東特別大會上批准中國物流出售事項。

於二零二三年四月二十八日，本集團與成功中標者中外運物流投資控股有限公司就出售中國物流出售事項所包含的兩間附屬公司(「物流項目出售事項」)訂立兩套買賣協議及相關附屬協議，總現金代價約為人民幣395,000,000元。該交易已於二零二三年十月完成。出售兩間附屬公司的詳情載於附註39。

上述餘下附屬公司的公開招標程序已於年內屆滿。截至該過程結束時，餘下附屬公司的資產及負債未能出售，因此本公司已將其從持作出售撥回各資產及負債項目。

(ii) 嘉興項目出售事項

於二零二三年八月二十八日，本集團宣佈於北交所以公開掛牌方式出售其於一間於江蘇持有一個工業倉庫之附屬公司之全部股權之決定(「嘉興項目出售事項」)。除上述公告外，本公司已於二零二三年十月六日就有關嘉興項目出售事項的建議授權發出通函，本公司股東已於二零二三年十月二十四日召開的股東特別大會上批准嘉興項目出售事項。

於二零二三年十二月十三日，本集團與成功中標者WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited訂立買賣協議，總現金代價約為人民幣273,000,000元，其後增加人民幣3,300,000元。交易已於二零二四年一月完成。出售事項詳情載於附註39。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

	人民幣千元
於二零二三年一月一日	60,368
折舊費用	(2,586)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	57,782
折舊費用	(2,585)
於二零二四年十二月三十一日	55,197

附註：於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面金額為人民幣14,443,000元之若干使用權資產（二零二三年：人民幣14,702,000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。

於二零二四年，本集團並無新增使用權資產（二零二三年：無）。

(b) 於損益內確認之租賃相關款項如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	2,585	2,586
與短期租賃相關之開支	3,901	6,284
於損益內確認之總額	6,486	8,870

(c) 租賃之現金流出總額於綜合財務報表附註40(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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、一項醫療物業及九個倉庫(二零二三年：一項商業物業、一項醫療物業及十個倉庫)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人民幣190,641,000元(二零二三年：人民幣243,963,000元)，有關詳情載於綜合財務報表附註5。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值保證及／或承租人於租期屆滿時購買物業的選擇權。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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最低固定租賃付款如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	160,757	251,322
一年後但兩年內	99,832	138,842
兩年後但三年內	70,637	106,017
三年後但四年內	55,959	78,233
四年後但五年內	53,871	65,265
五年後	461,524	545,198
	902,580	1,184,877

17. 商譽

	二零二四年			二零二三年		
	物業業務 人民幣千元	物流業務 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業業務 人民幣千元	物流業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日之成本及賬面淨額	40,047	51,906	91,953	38,904	50,645	89,549
轉撥自持作銷售之出售集團資產(附註15)	-	57,986	57,986	-	-	-
匯兌調整	727	1,759	2,486	1,143	1,261	2,404
於十二月三十一日之成本及賬面淨額	40,774	111,651	152,425	40,047	51,906	91,953

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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／或醫療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，董事認為無需就本集團於二零二四年十二月三十一日分配至物業業務分部之商譽計提減值撥備(二零二三年：無)。

(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二零二四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(二零二三年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。

本公司董事相信，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及物業業務分部現金產生單位各自之賬面值超出其各自之可收回金額。

18. 於合營企業之權益

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於合營企業之投資：			
分佔資產淨值		70,911	70,910
收購產生之商譽		26	26
於合營企業之投資(計入非流動資產)	(b)	70,937	70,936
於合營企業之權益(計入非流動資產)		70,937	70,936
應收合營企業款項(計入流動資產)	(c)	5,046	5,046
於合營企業之權益總額		75,983	75,982
應付一間合營企業款項(計入非流動負債)	(d)	(176,809)	(176,809)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於合營企業之權益 (續)

附註：

- (a) 本集團主要合營企業(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

- (b) 合營企業財務資料概要披露

合營企業於綜合財務報表內採用權益法入賬。

下表列示本集團個別不重大之合營企業財務資料：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分佔合營企業年內溢利	1	(15,004)
本集團於合營企業之投資之總賬面金額	70,937	70,936

- (c) 於二零二四年十二月三十一日，本集團應收一間合營企業之款項人民幣5,046,000元(二零二三年：人民幣5,046,000元)為無抵押、免息及於一年內償還。
- (d) 於二零二四年十二月三十一日，應付一間合營企業之款項人民幣176,809,000元(二零二三年：人民幣176,809,000元)為無抵押、免息及須於報告期末起計一年後償還。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於聯營公司之投資 (計入非流動資產)：			
分佔資產淨值		462,640	480,714
收購產生之商譽		105,052	103,176
減值撥備	(c)	567,692 (359,792)	583,890 (356,514)
於聯營公司之投資總額		207,900	227,376
於聯營公司之視作投資 減值撥備	(c)	105,000 (105,000)	— —
於聯營公司之視作投資總額		—	—
於聯營公司之權益總額	(b)	207,900	227,376

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」)	開曼群島／中國大陸	港幣1,211,754,000元	15.60*	提供醫療、保健及養老相關 服務及產品
北晟鑫恆科技集團有限公司 (原「北控城投控股集團有限公司」) (「北控城投」)	中國／中國大陸	人民幣700,000,000元	35.00	一級土地開發

* 董事認為，儘管本集團僅擁有北京健康之15.60%股權 (二零二三年：15.60%)，惟本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度委任了一名 (二零二三年：兩名) 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。

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。北京健康及北控城投被視為本集團的重大聯營公司，於綜合財務報表內採用權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(b) 重大聯營公司財務資料概要披露

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
重大聯營公司之簡要財務狀況表：		
流動資產	546,885	655,031
非流動資產	1,518,640	1,575,780
流動負債	(126,796)	(135,273)
非流動負債	(67,432)	(68,294)
資產淨值	1,871,297	2,027,244
非控股權益	(53,457)	(93,199)
股東應佔權益	1,817,840	1,934,045
與本集團於重大聯營公司之投資對賬：		
本集團擁有權比例	15.6%	15.6%
本集團分佔重大聯營公司之資產淨值，不包括商譽	283,583	301,657
收購產生之商譽	105,052	103,176
累計減值(附註)	388,635	404,833
投資賬面金額	(180,735)	(177,457)
重大聯營公司之簡要損益及其他全面收益表：		
收入	136,398	126,873
年內虧損	(96,652)	(69,780)
年內其他全面開支	(37,730)	(18,914)
年內全面開支總額	(134,382)	(88,694)
分佔聯營公司年內虧損	(15,078)	(10,883)
聯營公司年內減值(附註)	-	(34,943)
分佔聯營公司年內虧損總額	(15,078)	(45,826)

附註：

該金額包括於本年度就北京健康確認之聯營公司減值零(二零二三年：人民幣34,943,000元)，計入綜合損益表之「分佔聯營公司之溢利及虧損」內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(c) 於聯營公司之投資之減值撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	356,514	141,942
於聯營公司之投資之減值虧損	-	210,300
於聯營公司之視作投資之減值虧損	105,000	-
匯兌調整	3,278	4,272
於十二月三十一日	464,792	356,514

北京健康

北京健康股份於聯交所主板上市。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有之北京健康股份市場價值(按其當時之市場報價計算)約為人民幣67,380,000元(二零二三年：人民幣57,585,000元)。由於其市值低於其賬面金額。本集團對於北京健康之投資進行了減值評估。

可收回金額乃基於北京健康核心業務之使用價值採用貼現現金流量模型釐定，以及基於北京健康非核心業務資產(包括土地、物業、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，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損(二零二三年：人民幣34,943,000元)。

北控城投

由於北控城投持續虧損並於截至二零二三年十二月三十一日止年度涉及一宗訴訟案件，本集團對於北控城投之投資進行了減值評估。可收回金額乃基於使用價值計算釐定。根據評估結果，於北控城投之投資已於截至二零二三年十二月三十一日止年度悉數減值人民幣175,357,000元。

於北控城投之視作投資

於二零二三年十二月，一間銀行(「原告」)針對本公司一家全資附屬公司(「該附屬公司」)向當地法院提起法律程序，主張該附屬公司在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任，該責任乃有關由北控城投(本集團聯營公司)擔保的北控城投部分擁有的附屬公司(「北控城投附屬公司」)結欠原告的未支付借款及利息。索賠金額人民幣105,000,000元即該附屬公司未支付予北控城投之資本承擔，注資期限為二零三零年，而本集團未對北控城投及北控城投附屬公司的借款提供擔保。於二零二四年一月，當地法院允許原告就其針對北控城投及該附屬公司等索賠提起法律程序，並裁定北控城投及該附屬公司對原告因其向北控城投附屬公司授予的借款而遭受的損失及損害承擔責任。

於二零二四年九月二十九日，本公司收到佛山市中級人民法院於二零二四年九月二十三日就訴訟作出的民事判決書(「判決書」)。根據判決書，該附屬公司(即訴訟被告之一)被判令就結欠原告的債務，在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任。

董事將有關補充賠償責任視為一項視作投資虧損，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度計提全額減值人民幣105,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(d) 本集團未確認之分佔聯營公司虧損

名稱	於二零二三年 十二月三十一日 之累計未確認 分佔虧損 人民幣千元	未確認之 分佔年內 虧損 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 之累計未確認 分佔虧損 人民幣千元
— 北控城投	—	48,524	48,524

20. 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本工具

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值：		
CAQ Holdings Limited	3,427	5,254
江蘇網博視界網絡科技公司	6,000	6,000
總計	9,427	11,254

附註：上市股本投資之公平值乃參照其已公佈報價釐定。

21. 持作發展或銷售之土地及待售發展中物業

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，持作發展或銷售之土地主要指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。

待售發展中物業指中國常州之發展項目，預計將於正常營運週期內完工，因此分類為流動資產。

於二零二四年十二月三十一日，賬面金額為人民幣63,338,000元（二零二三年：人民幣63,786,000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)）。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 持作銷售之物業

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，持作銷售物業指中國常州之發展項目。該金額亦包括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。

於二零二四年十二月三十一日，為數人民幣1,702,044,000元(二零二三年：人民幣1,718,145,000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

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團之存貨主要為本集團就其貿易業務而持有之凍品。

24. 貿易應收賬款

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收賬款		122,390	95,616
減：信貸虧損撥備	(b)	(7,264)	(5,283)
		115,126	90,333

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。本集團編製並密切監察貿易應收賬款之賬齡分析，以將應收款項涉及之任何信貸風險降至最低。本集團並無就貿易應收賬款持有任何抵押品或其他增強信貸工具，惟與租金收入有關的貿易應收賬款以相關租戶支付之保證金作全數抵押。

於報告期末基於發票日期(扣除虧損撥備後)編製之貿易應收賬款賬齡分析如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 貿易應收賬款(續)

附註：(續)

(b) 於本年度，貿易應收賬款減值虧損撥備變動如下：

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

(c) 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。貿易應收賬款於二零二四年及二零二三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，惟就貿易業務之應收款項計提了人民幣7,264,000元(二零二三年：人民幣5,283,000元)的虧損撥備。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款項		28,319	45,352
按金及其他應收款項		7,839	6,756
應收代價	(a)	17,261	171,911
可收回增值稅		26,924	26,217
分類為流動資產之部分		80,343 (80,343)	250,236 (250,236)
非流動部分		-	-

附註：

(a) 餘額指出售本集團項目產生的未付代價。於二零二四年十二月三十一日之餘額已於二零二五年一月結算。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 與其他關聯方之結餘

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付其他關聯方款項：		
直接控股公司	169	261
一間同系附屬公司	–	482,585
附屬公司非控股權益持有人	17,570	20,777
	17,739	503,623

應付其他關聯方款項為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

附註：於二零二三年十二月三十一日，來自一間同系附屬公司之貸款本金人民幣450,000,000元為無抵押、年利率5.95厘及須於本年度償還。

27. 已抵押及受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
存放於一間同系附屬公司之存款	42 (a)(ii)	281,216	56,929
存入銀行之定期存款		229,000	24,848
其他現金及銀行結餘		172,631	293,323
現金及銀行結餘總額	(a)	682,847	375,100
減：計入流動資產之已抵押及受限制銀行結餘	(b)	(32,525)	(9,090)
現金及現金等價物		650,322	366,010

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一年不等，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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為人民幣633,326,000元（二零二三年：人民幣385,825,000元），其中並無金額（二零二三年：人民幣36,915,000元）計入分類為持作銷售之出售集團資產（附註15）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國大陸《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

- (b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團為數人民幣32,525,000元（二零二三年：人民幣9,090,000元）之已抵押及受限制銀行結餘主要包括凍結存款及多種存款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

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

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。

29. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應計款項		16,169	13,639
預收款項及已收租戶租金按金		43,768	10,770
合約負債	(a)	30,651	128,494
其他應付款項	(b)	216,234	255,899
對聯營公司債權人的責任	19(c)	105,000	-
應付出售附屬公司代價	(c)	83,784	59,625
應付建築成本		22,418	24,280
遞延收入—流動部分	33	1,429	839
界定福利責任—流動部分		150	490
		519,603	494,036

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 其他應付款項及應計款項(續)

附註：

(a) 合約負債之詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
預收客戶款項	30,651	128,494

合約負債指銷售凍品所收取的客戶按金。合約負債於二零二四年減少乃主要由於臨近報告期末接獲較少銷售訂單。

(b) 其他應付款項為不計息，平均還款期為三個月。

(c) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，結餘指就出售若干附屬公司(持有四間位於中國江蘇省的物流及工業倉庫)股權應付的代價。有關交易已於二零二二年完成。

30. 銀行及其他借款

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行貸款：			
有抵押	(a)	976,480	1,133,363
無抵押		2,871,292	3,941,277
銀行貸款總額	(b)	3,847,772	5,074,640
其他借款：			
有抵押		152,308	173,077
無抵押	(c)	2,598,700	2,183,700
其他借款總額		2,751,008	2,356,777
銀行及其他借款總額		6,598,780	7,431,417
分類為流動負債之部分		(399,483)	(898,317)
非流動部分		6,199,297	6,533,100

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他借款(續)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分析為：			
須於下列年期償還之銀行貸款：			
一年內或按要求	(d)	332,629	840,548
一年後但於兩年內		2,983,145	719,919
兩年後但於五年內		378,362	3,230,417
五年後		153,636	283,756
		3,847,772	5,074,640
須於下列年期償還之其他借款：			
一年內或按要求		66,854	57,769
一年後但於兩年內		36,923	38,154
兩年後但於五年內		2,168,923	125,538
五年後		478,308	2,135,316
		2,751,008	2,356,777
		6,598,780	7,431,417

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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入物業、廠房及設備之樓宇及倉庫	13	293,809	304,442
投資物業	14(a)	1,931,000	1,992,000
持作銷售之物業	22	1,702,044	1,718,145
持作發展或銷售之土地及待售發展中物業	21	63,338	63,786
若干附屬公司資產淨值*		581,081	618,134

* 於二零二四年十二月三十一日，資產淨值總額為人民幣581,081,000元(二零二三年：人民幣618,134,000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，本集團之若干銀行貸款由本公司及北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)(本公司的中間控股公司)提供擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(b) 以不同貨幣計值之銀行貸款之分析如下：

	賬面金額	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
港幣	106,059	107,942
人民幣	3,712,385	4,759,340
美元	29,328	207,358
	3,847,772	5,074,640

於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款以浮動利率計息，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，以及按固定利率每年3.0%至4.32%（二零二三年：2.3%至5.5%）計息。

(c) 本集團的其他借款指：

(i) 於二零二四年十二月三十一日，本集團自中國內地一家資產管理公司（「投資方」）獲得資金，用於投資本集團若干倉庫項目。本集團可動用的資金總額為人民幣25億元，於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用其中的人民幣25億元（二零二三年：人民幣20.5億元）。本集團應於二零二九年及二零三零年向投資方償還資金，並每年向投資方支付4.06%至4.32%的固定投資回報。本公司的中間控股公司為償還資金及支付年度投資回報提供擔保。此外，根據北控集團簽署的維好和流動性支持協議，北控集團有義務向本集團提供備用融資，以便於必要時償還資金及支付年度投資回報。本集團將投資資金入賬為負債，並呈列為非流動其他借款。

(ii) 於二零二四年十二月三十一日，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）之貸款人民幣241,007,800元（二零二三年：人民幣298,777,000元）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。

(d) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，規管銀行及其他借款（視情況而定）的若干貸款協議載有契諾，在若干例外及條件規限下，（其中包括）：(i)北控集團直接或間接擁有不少於本公司已發行股本的40%；(ii)北京國資委直接或間接持有北控集團不低於90%的股權；(iii)本公司仍於聯交所上市，及滿足本公司股份暫停上市或交易的最長連續交易日要求；(iv)借款用途；及(v)財務契諾，包括但不限於每年分別於適用測試日期的綜合有形淨值、綜合借款淨額與綜合有形淨值之比、股息支付率、貸款價值比和最低股本總額要求，直至到期為止。

年內，就於二零二五年六月到期且於二零二四年十二月三十一日的賬面金額為人民幣135,386,000元的銀行貸款而言，本公司一間附屬公司違反該銀行貸款的若干條款，該等條款主要與本集團的綜合借款淨額及綜合有形淨值有關。一旦發現違約，本公司董事便知會貸款人，並開始與相關銀行重新協商貸款條款。鑒於報告期間結束後方才獲得豁免，該筆貸款以及因相關貸款協議所載的交叉違約條款而視作已違約的其他兩筆貸款（為數人民幣42,701,000元）已於二零二四年十二月三十一日獲分類為流動負債。本公司董事認為，有關違約並無對本集團的持續經營構成威脅。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 擔保債券

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

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

發行人可隨時選擇在向債券持有人及受託人及委託人發出不少於30日及不多於60日的通知（為不可撤回通知）後，按本金額連同截至（但不包括）釐定贖回之日應計之利息贖回全部而非部分債券。該等債券亦載有一項條文，列明於本公司出現控制權變動（定義見各債券之條款及條件）時可按各債券之債券持有人之選擇按本金額之101%（連同於贖回日期之應計利息）贖回債券。

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

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

32. 賠償撥備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 賠償撥備(續)

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

於達致有關重新安置補償撥備金額之最佳估計時，本集團管理層已參考補償安排之最新計劃、該等訴訟之判決及所有其他可得資料。因應補償安排最新計劃之新發展，董事認為，於二零二四年十二月三十一日本集團可能產生之補償費用成本金額為人民幣206,217,000元(二零二三年：人民幣201,357,000元)。

33. 遞延收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
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)	1,429	839
一年後，計入非流動負債	17,926	19,946
	19,355	20,785
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)	-	49,056
	19,355	69,841

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項

於綜合財務狀況表內遞延稅項結餘分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項負債	(1,297,931)	(1,073,192)
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)	-	(355,713)
	(1,297,931)	(1,428,905)

由下列者應佔

	收購附屬公司				總計 人民幣千元
	政府補助 人民幣千元	產生之調整 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	資本增益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	(743)	(823,037)	(641,005)	(76,839)	(1,541,624)
年內於損益入賬／(扣除)之遞延稅項淨額	(331)	(1,883)	49,724	640	48,150
出售附屬公司(附註39)	1,074	34,082	29,413	-	64,569
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	-	(790,838)	(561,868)	(76,199)	(1,428,905)
年內於損益入賬之遞延稅項淨額	-	578	20,464	76,199	97,241
出售附屬公司(附註39)	-	-	33,733	-	33,733
於二零二四年十二月三十一日	-	(790,260)	(507,671)	-	(1,297,931)

於二零二四年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約人民幣491,733,000元(二零二三年：人民幣390,933,000元)可用作抵銷將於一至五年內屆滿的未來溢利。由於遞延稅項資產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，故並無確認遞延稅項資產。其他稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項(續)

於二零二四年十二月三十一日，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人民幣261,967,000元(二零二三年：人民幣232,751,000元)。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。

- (a) 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。

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：無)

- (b) 本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零二三年：無)。

35. 股本

股份

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
法定： 10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 6,969,331,680股(二零二三年：6,969,331,680股)每股面值港幣0.10元之普通股	696,933	696,933
相當於人民幣千元	566,979	566,979

附註：

於截至二零二四年及二零二三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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 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。

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：

	二零二四年		二零二三年	
	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數目 千份	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數目 千份
於一月一日	0.841	67,700	0.757	116,200
年內屆滿	0.902	(45,200)	0.574	(36,400)
年內註銷	0.720	(22,500)	0.833	(12,100)
於十二月三十一日	-	-	0.841	67,700

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 購股權計劃(續)

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* (每股港幣)	行使期#
二零二四年 千份	二零二三年 千份		
-	-	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
-	36,100	0.940	二零一四年三月三十一日至二零二四年三月三十日
-	9,100	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
-	22,500	0.720	二零一五年四月八日至二零二五年四月七日
-	67,700		

* 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。

(b) 於二零二四年十二月三十一日，本公司根據計劃並無(二零二三年：67,700,000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0股(二零二三年：67,700,000股)本公司普通股，並額外產生股本港幣0元(二零二三年：港幣6,770,000元)及股份溢價港幣0元(二零二三年：港幣50,189,000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) 於年內，45,200,000份購股權及22,500,000份購股權(二零二三年：36,400,000份購股權及12,100,000購股權)分別屆滿及被註銷。因此，部分購股權儲備港幣17,943,000元(相當於人民幣16,616,000元)(二零二三年：港幣13,897,000元(相當於人民幣12,638,000元))已於年內轉撥至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 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) 股份溢價賬指於發行新股份時普通股面值與股份賬面值之間的總差額。
- (c) 本公司的繳入盈餘主要來自本公司股份溢價賬的減少，上述減少的若干金額已於二零一二年七月二日計入本公司的繳入盈餘賬。根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，繳入盈餘於若干情況下可供分派予本公司股東。
- (d) 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，進一步說明見綜合財務報表附註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。
- (e) 本集團之資本及其他儲備包括(i)收購現有附屬公司非控股權益及／或出售於附屬公司的部分權益而不喪失控制權的收益或虧損；及(ii)應佔聯營公司及合營企業資本及其他儲備。
- (f) 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。本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日概無中國法定儲備以現金股息之方式分派。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 附屬公司

有關主要附屬公司資料

本公司於二零二四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	本公司應佔股權百分比		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」) [□]	英屬處女群島/香港	100美元	100	-	投資控股
廣州光明房產建設有限公司 (「廣州光明」) [®]	中國/中國大陸	28,080,000美元	-	98.90	持有及租賃購物廣場
北京允中創富企業管理有限公司 (「允中創富」) [^]	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 [®]	中國/中國大陸	6,660,000美元	-	100	一般倉庫租賃
北建(上海)倉儲有限公司 [^]	中國/中國大陸	98,500,000美元	-	100	一般倉庫租賃
眉山遜達洪通倉儲有限責任公司 (「眉山遜達」) [®]	中國/中國大陸	人民幣140,000,000元	-	60	一般倉庫租賃
天域萬隆物流(天津)有限公司 [^]	中國/中國大陸	9,800,000美元	-	100	一般倉庫租賃
天津通達優智物流有限公司 (「天津通達優智」)	中國/中國大陸	港幣20,000,000元	-	100	一般倉庫租賃
通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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 附屬公司(續)

有關主要附屬公司資料(續)

本公司於二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(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	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
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
北京允中管理諮詢有限公司	中國/中國大陸	人民幣10,000,000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

附註：

Ⓐ 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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 附屬公司(續)

重大非控股權益

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，中柬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：

	中柬金邊	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附屬公司非控股權益持有人持有的股權及投票權百分比	40%	40%
分配至非控股權益之年內綜合虧損	(176)	(662)
已付股息	-	-
非控股權益於報告日期之累計結餘	1,289,524	1,256,603

下表闡述中柬金邊之綜合財務資料概要：

	中柬金邊	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	-	-
開支總額	1,392	1,151
年內虧損	(440)	(1,653)
年內全面收益總額	82,303	17,179
流動資產 [#]	52,928	2,279
非流動資產	3,697,345	3,671,361
流動負債 [#]	(3,892)	(10,002)
非流動負債	(525,066)	(525,066)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(2,153)	61
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(減少)／增加淨額	(2,153)	61

[#] 以上所披露之金額為進行任何公司間對銷前之金額。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司

年內出售的一間附屬公司資產淨值及其財務影響詳情概述如下：

二零二四年十二月三十一日

	嘉興項目 出售事項 人民幣千元 (附註(a))
<hr/>	
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	203
投資物業	368,000
貿易應收賬款	816
預付款項、按金及其他應收款項	575
現金及現金等價物	17,727
其他應付款項、應計款項及已收按金	(12,763)
應付集團公司款項	(162,832)
遞延收入	(47,952)
應付非控股股東款項	(54,278)
遞延稅項負債	(33,733)
非控股權益	(18,934)
	<hr/>
出售資產淨值	56,829
	<hr/>
匯兌波動儲備	(17)
於損益中確認出售附屬公司之收益	55,767
結算應付集團公司款項	162,832
出售交易成本	1,297
	<hr/>
	276,708
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	276,708
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司之流入淨額及現金等價物分析如下：

	嘉興項目 出售事項 人民幣千元 (附註(a))
現金代價	276,708
減：已出售的現金及現金等價物	<u>(17,727)</u>
	258,981
減：尚未以現金支付的代價(附註(b))	<u>(16,949)</u>
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u>242,032</u>

附註：

(a) 於二零二三年十二月十三日，本集團與成功中標者WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited訂立買賣協議，有關嘉興項目出售事項，總現金代價為約人民幣273,400,000元。

於二零二四年十一月二十五日，本集團訂立補充協議，以增加現金代價人民幣3,300,000元。

該交易已於二零二四年一月完成。由於該交易，於交易完成後，本年度於損益確認出售收益約人民幣55,800,000元。

(b) 該金額計入綜合財務狀況表「預付款項、按金及其他應收款項」正文內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

二零二三年十二月三十一日

	物流項目 出售事項 人民幣千元 (附註(a))
物業、廠房及設備	3,693
投資物業	557,000
商譽	6,878
貿易應收賬款	1,410
預付款項、按金及其他應收款項	554
現金及現金等價物	4,375
其他應付款項、應計款項及已收按金	(9,511)
應付集團公司款項	(16,036)
應付所得稅	(671)
應付非控股股東款項	(3,525)
銀行及其他借款	(20,400)
遞延稅項負債	(64,569)
非控股權益	(90,464)
	<hr/>
	368,734
匯兌波動儲備	20,699
於損益中確認出售附屬公司之收益	465
出售交易成本	5,450
	<hr/>
	395,348
以下列方式支付：	
現金	<hr/> <u>395,348</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司之流入淨額分析如下：

	物流項目 出售事項 人民幣千元 (附註(a))
現金代價	395,348
已出售的現金及現金等價物	<u>(4,375)</u>
	390,973
減：尚未以現金支付的代價(附註(b))	<u>(3,546)</u>
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u>387,427</u>

附註：

- (a) 於二零二三年四月二十八日，本集團與中標方中外運物流投資控股有限公司訂立兩套買賣協議及相關附屬協議，有關出售其於兩家附屬公司(持有位於海南及廈門的兩個物流倉庫)的全部股權，總現金代價為約人民幣395,000,000元。交易已於二零二三年十月完成。由於該交易，於交易完成後，本年度於損益確認出售收益約人民幣465,000元。
- (b) 該金額計入綜合財務狀況表「預付款項、按金及其他應收款項」內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於截至二零二四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（二零二三年：無）。

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行及 其他借款 人民幣千元	擔保債券 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	應付 合營企業款項 人民幣千元
於二零二三年一月一日	2,921,193	4,926,286	288,208	176,809
融資現金流量變動	4,132,826	(5,044,524)	249,825	-
利息開支	-	4,208	19,735	-
由持作銷售之出售集團應佔	361,516	-	(46,602)	-
出售附屬公司應佔	(20,400)	-	(4,284)	-
匯兌調整	36,282	114,030	(3,259)	-
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	7,431,417	-	503,623	176,809
融資現金流量變動	(835,185)	1,490,277	(453,563)	-
利息開支	-	-	(32,321)	-
匯兌調整	2,548	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	6,598,780	1,490,277	17,739	176,809

(c) 租賃之現金流出總額

計入截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合現金流量報表之所有租賃現金流出達人民幣3,901,000元（二零二三年：人民幣6,284,000元），列於經營活動之內。

41. 承擔

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間聯營公司注資（附註29(c)）	-	105,000
向一間合營企業注資	3,446	3,446
興建物流設施及工業廠房	442,871	581,542
資本承擔總額	446,317	689,988

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自一間合營企業之利息收入	(i)	—	68
來自一間同系附屬公司之利息收入	(ii)	1,283	2,269
已付同系附屬公司之利息開支	(iii)	24,771	32,744

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二零二四年十二月三十一日（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二零一九年十月二十九日及二零二二年十二月九日之公告。
- 於二零二四年十二月三十一日，本集團於北控集團財務存放之存款約為人民幣281,216,000元（二零二三年：人民幣62,060,000元，其中人民幣5,131,000元乃計入分類為持作銷售之出售集團資產）。
- (iii) 誠如綜合財務報表附註26及30(c)所披露，利息開支乃按相互協定之利率就北控城市發展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、26及30所詳述之結餘外，於截至二零二四年及二零二三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綜合財務報表另行披露之重大關聯方交易。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 關聯方披露(續)

(c) 本集團主要管理人員薪酬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期僱員福利	6,202	10,158
退休金計劃供款	1,095	1,705
向主要管理人員支付之薪酬總額	7,297	11,863

有關董事酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註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,進一步詳情載於綜合財務報表附註20)外,本集團於二零二四年及二零二三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。

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)中成交之金額列賬。本集團由財務總監帶領之企業融資團隊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,該企業融資團隊分析金融工具之價值變動,並釐定估值所用之主要輸入數據。估值經由高級管理層審閱及批准。

按公平值入賬並於其他全面收益內處理(「按公平值入賬並於其他全面收益內處理」)之股本工具之公平值列示於附註20。按公平值入賬並於其他全面收益內處理之上市股本投資主要分類為公平值層級中的第一級。

下表載列本集團並非以公平值於綜合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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動金融資產:				
應付一間合營企業款項	176,809	176,809	157,442	157,442
銀行及其他借款	6,199,297	6,533,100	6,011,747	6,530,019
擔保債券	1,490,277	–	1,463,543	–
	7,866,383	6,709,909	7,632,732	6,687,461

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。

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(附註30)。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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團人民幣1,227,409,000元(二零二三年：人民幣3,080,939,000元)之計息借款乃按浮動利率計息。

於二零二四年十二月三十一日，估計倘年內銀行貸款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增加／(減少) 約人民幣12,274,000元(二零二三年：人民幣30,809,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(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。

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。

於二零二四年十二月三十一日

	所承擔之最高信貸風險				
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收賬款	-	-	-	122,390	122,390
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產*	25,100	-	-	-	25,100
應收合營企業款項*	5,046	-	-	-	5,046
已抵押及受限制銀行存款，尚未逾期	32,525	-	-	-	32,525
現金及現金等價物	650,322	-	-	-	650,322
	712,993	-	-	122,390	835,383

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

於二零二三年十二月三十一日

	所承擔之最高信貸風險				總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收賬款	-	-	-	95,616	95,616
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	178,667	-	-	-	178,667
應收合營企業款項	5,046	-	-	-	5,046
已抵押及受限制銀行存款，尚未逾期	9,090	-	-	-	9,090
現金及現金等價物	366,010	-	-	-	366,010
	558,813	-	-	95,616	654,429

就本集團採用簡化方法計算減值之貿易應收賬款而言，其資料於綜合財務報表附註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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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擔保債券，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 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於三年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日						
貿易應付賬款	-	135,896	-	-	-	135,896
其他應付款項及應計款項	387,420	3,496	-	-	-	390,916
應付其他關聯方款項	17,739	-	-	-	-	17,739
應付合營企業款項	-	-	176,809	-	-	176,809
銀行及其他借款	181,407	472,309	3,154,879	289,119	3,229,650	7,327,364
擔保債券	-	81,000	81,000	1,540,500	-	1,702,500
	586,566	692,701	3,412,688	1,829,619	3,229,650	9,751,224
於二零二三年十二月三十一日						
貿易應付賬款	-	136,867	-	-	-	136,867
其他應付款項及應計款項	290,949	3,800	-	-	-	294,749
應付其他關聯方款項	228,975	274,648	-	-	-	503,623
應付合營企業款項	-	-	176,809	-	-	176,809
銀行及其他借款	-	898,317	758,073	184,214	5,590,813	7,431,417
	519,924	1,313,632	934,882	184,214	5,590,813	8,543,465

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

46. 資本管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與上一年度持平。

本集團的資本架構包括債務淨額(分別包括附註30及31所披露的借款及擔保債券)減去現金及銀行結餘，以及本集團的權益(包括已發行股本、儲備及非控股權益)。

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(即淨借款總額除以權益總值)監控資本。借款總額以銀行及其他借款及擔保債券總額計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款以及擔保債券總額，減去現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款	7,406,210	7,056,317
權益總額	2,447,901	3,003,777
資產負債比率	302.55%	234.91%

此外，本集團亦監察銀行貸款契諾，並在出現違反銀行契諾的情況時立即採取行動。誠如附註30所披露，於報告期間結束後方才獲得豁免。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	7,252,965	7,252,965
按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資	3,427	5,254
非流動資產總值	7,256,392	7,258,219
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	4,417	3,885
應收附屬公司款項	1,227,949	1,678,919
應收合營企業款項	5,046	5,046
現金及銀行結餘	18,360	95,719
流動資產總值	1,255,772	1,783,569
流動負債		
其他應付款項及應計款項	2,129	252,464
應付附屬公司款項	5,828,127	4,709,779
銀行借款	9,870	514,793
應付所得稅	25,512	25,056
流動負債總額	5,865,638	5,502,092
流動負債淨額	(4,609,866)	(3,718,523)
非流動負債		
銀行借款	2,832,500	2,841,401
應付附屬公司款項	–	659,634
非流動負債總額	2,832,500	3,501,035
(負債) / 資產淨值	(185,974)	38,661
權益		
已發行股本	566,979	566,979
儲備 (附註)	(752,953)	(528,318)
權益總額	(185,974)	38,661

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	金融資產		累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
				重估儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元		
於二零二三年一月一日	1,434,273	344,178	29,254	(105,685)	139,378	(2,201,384)	(359,986)
年內虧損	-	-	-	-	-	(165,685)	(165,685)
年內其他全面開支							
一按公平值入賬並於其他全面收益內處理之							
股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	-	-	-	(7,718)	-	-	(7,718)
換算本公司財務報表	-	-	-	-	5,071	-	5,071
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	(7,718)	5,071	(165,685)	(168,332)
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	(12,638)	-	-	12,638	-
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,434,273	344,178	16,616	(113,403)	144,449	(2,354,431)	(528,318)
年內虧損	-	-	-	-	-	(223,166)	(223,166)
年內其他全面開支							
一按公平值入賬並於其他全面收益內處理之							
股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	-	-	-	(1,469)	-	-	(1,469)
年內全面開支總額	-	-	-	(1,469)	-	(223,166)	(224,635)
於購股權屆滿及註銷時轉撥購股權儲備	-	-	(16,616)	-	-	16,616	-
於二零二四年十二月三十一日	1,434,273	344,178	-	(114,872)	144,449	(2,560,981)	(752,953)

48. 報告期後事項

除附註2.1所披露者外，本集團於報告期末後並無其他重大事項。

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			
中國上海市浦東新區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%
中國天津市東麗區第三大街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%
中國山東省青島市城陽區夏莊街道彭家台社區	冷鏈倉庫	中期租賃	80%
中國四川省眉山市東坡區本草大道南段3號	物流倉庫	中期租賃	60%
中國天津市東麗區一號路1號	物流倉庫	中期租賃	100%
中國天津市濱海新區津濱大道168號	物流倉庫	中期租賃	100%

物業詳情

投資物業(續)

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號	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	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%
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%
中國通遼市科爾沁區清河鎮之一個倉庫 及多幢樓宇構築物	物流倉庫	中期租賃	100%
中國山東省青島膠州市交大大道西側及 洮河路南側之發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%

物業詳情

樓宇、倉庫及持作銷售之發展中或持作銷售之土地

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國天津市濱海新區海容路95號	冷鏈倉庫	中期租賃	60%
中國江蘇省常州市天寧區創客路28號	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%

* 自二零一七年十二月三十一日起，光明廣場6樓被分類為持作出售物業(附註22)。

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，乃摘錄自已公佈之年報及經審核財務報表：

收入

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	864,864	1,468,336	1,125,947	590,037	612,261
除稅前溢利／(虧損)	(634,071)	(924,647)	260,006	(212,840)	28,434
所得稅	82,389	14,764	(196,493)	(65,467)	(118,526)
年內溢利／(虧損)	(551,682)	(909,883)	63,513	(278,307)	(90,092)
由下列者應佔：					
本公司股東	(536,847)	(901,406)	(70,973)	(310,436)	(240,713)
非控股權益	(14,835)	(8,477)	134,486	32,129	150,621
	(551,682)	(909,883)	63,513	(278,307)	(90,092)

資產、負債及權益總額

	於十二月三十一日				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總資產	12,974,995	13,603,082	15,677,261	17,958,527	16,977,914
總負債	(10,527,094)	(10,599,305)	(11,466,652)	(13,354,526)	(12,201,351)
資產淨值	2,447,901	3,003,777	4,210,609	4,604,001	4,776,563
由下列者應佔：					
本公司股東	821,534	1,375,657	2,420,145	2,779,722	2,937,480
非控股權益	1,626,367	1,628,120	1,790,464	1,824,279	1,839,083
權益總額	2,447,901	3,003,777	4,210,609	4,604,001	4,776,563