

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



北大資源

PKU RESOURCES

Peking University Resources (Holdings) Company Limited

北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及財務狀況，連同比較數字。

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	4	3,028,185	2,724,229
銷售成本		(2,864,829)	(2,565,464)
毛利		163,356	158,765
議價收購收益	11	128,568	—
其他收入及盈利	4	7,491	10,857
銷售及分銷費用		(129,128)	(123,941)
行政費用		(87,309)	(42,996)
其他經營收入，淨額		19,037	8,687
財務費用	5	(60,672)	(35,210)
分佔聯營公司溢利及虧損		(5,106)	821
除稅前溢利／(虧損)	6	36,237	(23,017)
所得稅費用	7	(6,809)	(1,736)
年內溢利／(虧損)		<u>29,428</u>	<u>(24,753)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		59,767	(24,753)
非控制性權益		(30,339)	—
		<u>29,428</u>	<u>(24,753)</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>3.51 港仙</u>	<u>(2.24) 港仙</u>
攤薄		<u>2.64 港仙</u>	<u>(2.24) 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利／(虧損)	<u>29,428</u>	<u>(24,753)</u>
其他全面收入		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>29,928</u>	<u>2,565</u>
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	<u>29,928</u>	<u>2,565</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>29,928</u>	<u>2,565</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u><u>59,356</u></u>	<u><u>(22,188)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	77,305	(22,188)
非控制性權益	<u>(17,949)</u>	<u>—</u>
	<u><u>59,356</u></u>	<u><u>(22,188)</u></u>

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,378	7,849
投資物業		209,180	—
預付土地租賃款項		11,385	—
商譽		—	2,892
其他無形資產		56	—
投資於聯營公司		29,884	34,990
非流動資產總值		<u>262,883</u>	<u>45,731</u>
流動資產			
發展中物業		3,202,723	—
持作出售物業		253,170	—
存貨		224,780	186,578
貿易應收款項及應收票據	9	695,473	633,704
預付款項、按金及其他應收款項		122,575	80,390
可收回稅項		19,374	—
受限制現金		194,642	106,320
現金及現金等值物		817,391	291,994
流動資產總值		<u>5,530,128</u>	<u>1,298,986</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	968,181	583,636
其他應付款項及應計負債		1,544,820	170,011
計息銀行及其他借貸		880,140	262,695
應付稅項		5,010	—
流動負債總值		<u>3,398,151</u>	<u>1,016,342</u>
流動資產淨值		<u>2,131,977</u>	<u>282,644</u>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值減流動負債	2,394,860	328,375
非流動負債		
計息其他借貸	578,198	—
長期應付款項	62,071	8,400
遞延稅項負債	222,583	—
非流動負債總額	862,852	8,400
資產淨值	1,532,008	319,975
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	239,797	110,606
儲備	935,966	209,369
	1,175,763	319,975
非控制性權益	356,245	—
權益總值	1,532,008	319,975

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求規定,按過往成本會計法編製,惟投資物業乃按公平值計量。該等財務報表以港元呈報,除另有註明者外,所有金額均調整至最接近之千元(千港元)。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納 香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具: 披露—抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)—過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列 —其他全面收入項目之呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	投資於聯營公司及合營公司
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號(修訂本)資產減值—非金融資產 之可收回金額披露(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號 二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	露天礦生產階段之剝採成本 於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂

除下文進一步解釋之有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所載之若干修訂之影響外,採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下:

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬之部份,其亦解決香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出之問題。該準則建立一項用以確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號有關控制權之定義,投資者須(a)對投資對象擁有權力,(b)對參與投資對象營運產生之可變回報承擔風險或享有權利,及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷,以確定哪些實體受到控制。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已就確定哪些投資對象由本集團控制更改會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年一月一日有關參與投資對象營運之任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號投資於聯營公司之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。
- (c) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (d) 香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號已提前應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。
- (e) 香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益之項目(如換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團之財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表經已重列已反映變動。此外，本集團選擇於該等財務報表中使用修訂引入的新名稱「損益表」。
- (f) 香港會計準則第36號(修訂本)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本)之公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。

(g) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項準則之修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

3. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團僅有唯一之業務分部（即分銷信息產品分部），故並無呈列業務分部之分析。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下三個可呈報業務分部：

- (a) 分銷信息產品： 銷售信息產品
- (b) 物業發展： 銷售物業
- (c) 物業投資： 租賃及轉租物業

管理層單獨監控本集團業務分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部之溢利／（虧損）作出評估，即計量經調整除稅前溢利／（虧損）。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量與本集團除稅前溢利／（虧損）一致，惟利息收入、議價收購收益、匯兌差額淨額、商譽減值、財務費用及分佔聯營公司溢利及虧損以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、投資於聯營公司、可收回稅項以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債、長期應付款項及其他未分配總辦事處及企業負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收益				
銷售予外部客戶	2,977,095	–	51,090	3,028,185
分部業績	35,156	(56,562)	21,547	141
調節：				
利息收入				6,165
議價收購收益				128,568
外匯差額，淨額				(628)
商譽減值				(2,892)
企業及未分配費用				(29,339)
財務費用				(60,672)
分佔聯營公司溢利及虧損				(5,106)
除稅前溢利				<u>36,237</u>
分部資產	1,136,281	3,619,519	533,454	5,289,254
調節：				
撤銷分部間應收款項				(557,630)
投資於聯營公司				29,884
企業及其他未分配資產				<u>1,031,503</u>
資產總值				<u>5,793,011</u>
分部負債	1,000,010	1,520,630	541,699	3,062,339
調節：				
撤銷分部間應付款項				(557,630)
企業及其他未分配負債				<u>1,756,294</u>
負債總值				<u>4,261,003</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
其他分部資料：				
投資物業公平值盈利	—	—	1,326	1,326
貿易應收款項減值撥回	(25,058)	—	—	(25,058)
貿易應收款項撇銷	3,186	—	—	3,186
貿易及其他應付款項撥回	(15,517)	—	—	(15,517)
陳舊存貨撥備	2,222	—	—	2,222
折舊及攤銷	2,607	1,475	341	4,423
資本開支*	356	6,415	69	6,840

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產、預付土地租賃款項及投資物業（不計收購附屬公司所得資產）。

地區資料

本集團來自外部客戶之收益大部份來自其位於中國之業務，而本集團之非流動資產主要位於中國。

有關一名主要客戶之資料

年內，並無來自向一名外部客戶銷售之收益佔本集團收益總額 10% 或以上（二零一二年：無）。

4. 收益、其他收入及盈利

收益亦即本集團之營業額，指在年內扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值。

其他收入及盈利分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	2,876	5,463
其他利息收入	3,289	5,201
	<u>6,165</u>	<u>10,664</u>
盈利		
投資物業公平值盈利	1,326	—
外匯差額，淨額	—	193
	<u>1,326</u>	<u>193</u>
	<u>7,491</u>	<u>10,857</u>

5. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款利息	22,329	16,186
北大方正集團有限公司(「北大方正」)附屬公司之貸款利息	11,322	2,381
北大資源集團有限公司(北大方正之同系附屬公司)之貸款利息	63,356	—
貼現票據利息	16,401	16,643
	<u>113,408</u>	<u>35,210</u>
利息費用總額	113,408	35,210
減：資本化利息	(52,736)	—
	<u>60,672</u>	<u>35,210</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售存貨成本	2,832,793	2,570,253
折舊	4,081	3,812
無形資產攤銷	10	—
土地租賃款項攤銷	332	—
外匯差額，淨額	628	(193)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)	(721)	6
	<u>2,837,823</u>	<u>2,574,878</u>

7. 所得稅

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
當期－香港	409	—
當期－中國		
年內稅項	3,379	178
過往年度撥備不足	944	1,558
	<u>4,732</u>	<u>1,736</u>
遞延	2,077	—
	<u>6,809</u>	<u>1,736</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於年內在香港並無產生應課稅溢利或本集團並無自過往年度結轉之可用稅項虧損以抵扣年內產生之應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備。

根據中國所得稅法，企業須按25%稅率繳納企業所得稅。

應佔聯營公司之稅項約1,008,000港元(二零一二年：891,000港元)，已計入綜合損益表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利／虧損及年內已發行普通股之加權平均數1,700,774,779股(二零一二年：1,106,062,040股)計算。

年內每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利計算。普通股加權平均數乃根據用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目，及假設所有具攤薄潛力之普通股被視為已獲行使或轉換為普通股而無償發行之普通股之加權平均數計算。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出任何攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利乃按下列基準計算：

	二零一三年 千港元
盈利	
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>59,767</u>
	股份數目
	二零一三年
股份	
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,700,774,779
攤薄影響－普通股加權平均數：	
購股權	27,299,689
分類為權益之可換股債券	<u>538,324,279</u>
	<u>2,266,398,747</u>

9. 貿易應收款項及應收票據

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之本集團貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
6個月內	666,438	585,269
7至12個月	12,627	22,552
13至24個月	16,408	25,883
	<u>695,473</u>	<u>633,704</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	394,455	253,711
應付票據	573,726	329,925
	<u>968,181</u>	<u>583,636</u>

於報告期間末，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
6個月內	878,514	557,478
超過6個月	89,667	26,158
	<u>968,181</u>	<u>583,636</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括應付方正控股有限公司之附屬公司款項約6,938,000港元(二零一二年：14,725,000港元)，該等款項須按關連公司給予其主要客戶之類似信貸條款償還。

貿易應付款項為免息，一般於45至180天期限內結算。

11. 業務合併

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向方正資訊購買香港天然居控股有限公司（「天然居」）及香港天合控股有限公司（「天合」）之全部股權，並透過發行本公司代價股份約232,279,000港元及本公司代價可換股債券之方式支付。可換股債券為免息，可由債券持有人於二零一三年三月二日至二零一八年三月一日之兌換期內按兌換價每股本公司普通股0.43港元進行兌換。待可換股債券悉數兌換後，本公司將發行合共720,930,232股本公司普通股。可換股債券可兌換之股份數目於發行日期釐定，可換股債券為免息及不可以現金贖回。可換股債券全部分類為本公司權益，其於發行日期之公平值205,088,000港元於權益之其他儲備內確認。

天然居及其附屬公司（「天然居集團」）以及天合及其附屬公司（「天合集團」）主要從事物業發展及物業投資。

天然居集團及天合集團於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時確認 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	4,137
發展中物業	1,501,909
投資物業	202,313
預付土地租賃款項	11,205
貿易應收款項	50
受限制現金	5,511
現金及現金等值物	303,738
預付款項、按金及其他應收款項	36,436
貿易應付款項	(70,395)
其他應付款項及應計負債	(547,854)
計息銀行及其他借貸	(311,250)
遞延稅項負債	(214,618)
	<hr/>
按公平值計量之可識別淨資產總額	921,182
非控制性權益	(355,247)
議價收購收益	(128,568)
	<hr/>
	437,367
	<hr/>
以下列方式支付：	
發行本公司股份	232,279
發行本公司可換股債券	205,088
	<hr/> <hr/>
	437,367
	<hr/> <hr/>

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

千港元

現金代價	—
所獲得現金及現金等值物	303,738
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流入淨額	303,738
	<hr/> <hr/>

由二零一三年一月二日收購日期起至二零一三年十二月三十一日，天然居集團分別錄得收益及虧損淨額約 51,090,000 港元及 44,698,000 港元，天合集團並無產生任何收益及錄得虧損淨額約 15,357,000 港元。

股息

年內及去年概無派發任何中期股息。董事會不建議就本年度派發任何末期股息(二零一二年：無)。

管理層討論及分析

經過近兩年調整期後，中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)房地產市場於二零一二年下半年起顯示復蘇迹象。二零一三年中國整體市場一直面對高昂的地價成本、市場流動性緊張等挑戰，此外，中央政府亦已加強房地產調控力度以抑壓投機活動，但住房價格及成交量於二零一三年仍保持穩步增長，當中尤以中國一、二線城市為甚，這反映二零一三年中國房地產剛性需求仍然強勁，市場基本面仍然十分扎實。

在良好市場環境及本公司主要股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)強力支持下，本集團於二零一三年成功完成向北大方正之附屬公司香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)收購從事房地產開發及物業投資業務的附屬公司，其於湖北省鄂州市和江蘇省昆山市從事物業發展和於湖北省武漢市從事商業寫字樓項目，於回顧年度，本集團亦分別在湖南省長沙市及山東省青島市成功競投一個商、住項目及一個商業及金融發展項目，為本集團今後在房地產開發業務的發展奠定了鞏固的根基。

業務回顧

物業發展

自確定房地產為本集團核心業務以來，本集團積極籌備多項物業的前期開發工作，並取得重大進展。於回顧年度，本集團總動工面積達441,340.3平方米，主要是昆山理城一、二、三期，以及長沙時光項目的開發。

截至二零一三年十二月三十一日止全年，本集團物業發展業務錄得分部虧損56,600,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

合約銷售

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，理城項目第一期首批高層及別墅單位的預售成績理想，合共預售面積56,263平方米，以平均售價約為每方米人民幣7,258元，當中別墅部份以超過每平方米人民幣11,500元出售。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業合約預售金額人民幣408,400,000元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

土地儲備

於二零一三年十二月三十一日，本集團在四個城市擁有四個項目，土地儲備為1,015,317,000,000萬平方米，全部為住宅用地。

物業投資

本集團持有或轉租的物業位於中國各城市之優越位置及於回顧年度為本集團提供穩定之現金流入，當中位於北京海淀區中關村西區之方正國際大廈的寫字樓部份由本集團全資附屬公司北京天然居科技有限公司租賃並負責直接管理及營運，出租率約93%，而本集團位於武漢市江漢區單洞路之投資物業武漢國際大廈於年內的出租率超過97%，由本集團全資附屬公司湖北天然居商業營運管理有限公司負責營運。

截至二零一三年十二月三十一日止全年，本集團錄得投資物業分部收入51,100,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）及分部溢利21,500,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止年度：無）。

電子產品分銷業務(「分銷業務」)

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、宇視(Uniview)、美商優科(Ruckus)、博科(Brocade)、微軟、三星、康寧(Corning)、Lifesize及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。

於回顧年度內，由於本集團在現有的產品線上推出多款新產品，令二零一三年分銷業務收入增加9.3%至2,977,100,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：2,724,200,000港元)，抵銷了由於行業競爭持續激烈，以致毛利率由二零一二年的5.8%下降至二零一三年的4.8%，對分部業績所帶來的部份負面影響。

年內，分部業績錄得盈利35,200,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：18,600,000港元)，業績好轉乃由於貿易應收款項減值撥回以及貿易及其他應付款項撥回抵銷了就延遲支付中國關稅之罰款計提撥備之影響所致。

財務回顧

收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團全年收入增長11.2%至3,028,200,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：2,724,200,000港元)。增長主要來自多項新收購之物業投資項目之收入貢獻及分銷業務的持續增長。於回顧年度內，分銷業務仍然是本集團主要收入來源，全年收入2,977,100,000港元，佔本集團總收入約98.3%，而新注入的物業投資業務收入約51,100,000港元，佔本集團全年總收入約1.7%。

毛利及毛利率

回顧年度內，本集團毛利及毛利率分別為163,400,000港元及5.4%。毛利略微上升約2.9%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：158,800,000港元)，主要是原因是總收入上升。毛利率下降至約5.4%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：5.83%)，主要是由於業內競爭激烈而下調電子產品售價所致。於回顧年度內，物業投資業務毛利及毛利率分別為21,300,000港元及41.6%。而分銷業務的毛利及毛利率分別為142,100,000港元及4.8%。

議價收購收益

於截至二零一三年十二月三十一日止年度之議價收購收益 128,600,000 港元主要來自收購從事房地產發展及投資業務之附屬公司。

銷售及分銷支出

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及分銷開支為 129,100,000 港元，較二零一二年增加 4.2% (截至二零一二年十二月三十一日止年度：123,900,000 港元)，主要歸因於本集團在房地產發展及投資業務之支出。

行政開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為 87,300,000 港元，較二零一二年增加 103.0% (截至二零一二年十二月三十一日止年度：43,000,000 港元)，主要原因是本集團在開展新業務上新聘員工薪金及其他相關的行政支出。

財務費用

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之財務費用為 60,700,000 港元，較二零一二年同期增加 72.4% (截至二零一二年十二月三十一日止年度：35,200,000 港元)，主要原因是本集團在新業務及原有業務而新增貸款所致。

分佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損為 5,100,000 港元 (截至二零一二年十二月三十一日止年度：溢利 800,000 港元)，主要由於香港分銷之流動電話銷量下降。

淨溢利

本集團年內成功扭虧轉盈，錄得股東應佔溢利 59,800,000 港元 (截至二零一二年十二月三十一日止年度：股東應佔虧損 24,800,000 港元)，主要原因是本集團各項業務的收入增長，以及以低於資產淨值的總代價進行收購而錄得收購附屬公司之議價收購收益 128,600,000 港元。

淨流動資產及流動比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨流動資產為 2,132,000,000 港元 (二零一二年十二月三十一日：282,600,000 港元)，流動比率為 1.63 (二零一二年十二月三十一日：1.28)。淨流動資產增加主要由於開發物業發展業務所致。

重大收購及出售事項

於二零一三年一月二日，本集團完成向方正資訊收購香港天然居控股有限公司及香港天合控股有限公司（均主要從事物業發展及物業投資）之全部股權，代價透過發行本公司股份及可換股債券支付。由於上述收購之總代價以低於該資產淨值之下進行，因此本集團於回顧年內錄得128,600,000港元之議價收購收益。

此外，於二零一三年五月，本集團成功以人民幣約4.53億元投得位於長沙市岳麓區一幅建築面積約99,077平方米的優質商住地塊，並於二零一三年十月以人民幣約4.53億元投得位於青島市嶗山區一幅建築面積達約103,659平方米的商業、金融用地。

借貸及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總銀行及其他借貸為1,458,300,000港元。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款及信託收據貸款，其中12,100,000港元按浮動利率計算及1,446,200,000港元按固定利率計算。有關貸款以美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值。

銀行及其他借貸中，須於一年內償還為880,100,000港元，而須兩年內償還為578,200,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本公司及北大方正提供的公司擔保及本集團若干銀行存款及應收票據作抵押。銀行貸款增加，主要由於新業務及原有業務發展所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即借款總額佔母公司擁有人應佔權益總額之百分比）為1.24（二零一二年十二月三十一日：0.82）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團194,600,000港元（二零一二年十二月三十一日：106,300,000港元）之銀行存款已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保，建設相關物業之按金及銀行向本集團物業購買者授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債及資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之若干銀行按揭而提供擔保之或然負債為294,900,000港元（二零一二年十二月三十一日：無）。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按

揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保於簡明綜合中期財務報表中作出撥備。

於二零一三年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔為565,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)。

現金流及財政狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款上升至1,012,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：398,300,000港元)，主要原因是本集團物業銷售產生現金流入，及於二零一三年十二月以每股0.8港元發行326,792,000股集資2.6億港元。現金盈餘一般存作為短期港元(「港元」)、人民幣及美元存款。

此外，本集團已與北大方正訂立框架貸款協議，據此，北大方正同意於二零一四年向本公司提供約人民幣2,500,000,000元之貸款融資。

本集團相信，本集團之流動資產、資金及收益將足以應付目前營運的資金需要。

財務政策及匯率風險

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。年內，人民幣兌港元持續上升，但本集團業務在中國境內經營，大部份收入與開支均以人民幣計值，因此並無於年內採取任何對沖措施，包括有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具，但本集團正密切監察匯率風險。

人力資源及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有 600 名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員的表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括社會保障計劃及強制性公積金退休福利計劃以及與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。本集團於年內已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員及向合資格董事及僱員授出購股權。本集團相信本集團的僱員福利已較具競爭力。

年內，本集團亦為僱員提供與職務相關的培訓課程，並定期舉辦多項工餘活動予員工及其家屬參與，務求提升本集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

展望

進入二零一四年，中國內地物業市場預期仍然向好，在自住性需求引導下，中國內地物業價格可望平穩上升，當中一、二線城市將成為主要的增長動力。本集團相信，在中央政府「保持房價基本穩定」的原則下，中國物業市場將持續穩定增長，投機活動亦將得到抑制，從而使中國整體物業市場發展更為健康及穩定。

在這良好的基調上，本集團將把握機遇，進一步發展其物業發展及物業投資業務。

為配合中央政府加快推進城鎮化步伐的政策，本集團將充份利用主要股東北大方正在中國物業領域以及北大在學術文化產業的資源和品牌優勢，把文化融入社區，藉此建立獨特的物業品牌。

在各個物業發展項目的建設工程完成、預售款陸續入賬下，本集團預期物業發展及物業投資等新業務的貢獻將逐漸體現在盈利上。在二零一四年，本集團將加快項目發展及銷售步伐。本集團亦會透過提升投資物業配套設施、服務質素及營運效率，進一步提升投資物業的租金水平。

展望未來，本集團將不斷加大對中國物業市場的投資，擴展物業發展業務，使之成為本集團的主營業務及主要收入來源，而本集團也將致力發展成為中國內地規模最大的物業發展商之一。

本集團將促進與投資者溝通，積極探索各種融資渠道，以實現本集團的發展目標。

審核委員會

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及業績。

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度已全面遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則第 A.6.7 條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之瞭解。本公司獨立非執行董事曹茜女士因於中國之公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東特別大會及本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東週年大會。然而，本集團所有其他獨立非執行董事均已出席有關大會並回答任何問題以確保與本公司股東之有效溝通。

企業管治守則第 E.1.2 條規定，董事會主席應出席股東週年大會。張兆東先生（當時為董事會主席）因於中國之公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十九日舉行之股東週年大會。本公司總裁陳庚先生已出席股東週年大會並回答問題。

企業管治守則第 A.4.2 條規定，所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。於二零一三年五月三十日獲本公司董事會委任之余麗女士、方灝先生及周伯勤先生，於委任後在二零一三年十月二十五日舉行之首次股東大會上並未退任及願意重選連任。彼等已於其後在二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會上退任及願意重選連任。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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（「標準守則」），作為本公司之操守準則及監管所有董事進行本公司證券交易之規則。經向本公司所有董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

刊發全年業績及年報

本公司之二零一三年年報載有根據上市規則附錄十六規定提供之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pku-resources.com)，以供閱覽。

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
主席
余麗

香港，二零一四年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事余麗女士(主席)、方灝先生(總裁)、周伯勤先生、張兆東先生、謝克海先生及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成。