

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)

**截至二零一四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」)截至二零一四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**

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	4,713,472	3,028,185
銷售成本		<u>(4,473,250)</u>	<u>(2,864,829)</u>
毛利		240,222	163,356
議價收購收益	11	-	128,568
其他收入及盈利	4	22,127	7,491
銷售及分銷費用		(170,257)	(129,128)
行政費用		(135,691)	(87,309)
其他經營費用，淨額		8,153	19,037
財務費用	5	(87,452)	(60,672)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(7,121)</u>	<u>(5,106)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(130,019)	36,237
所得稅費用	7	<u>(23,766)</u>	<u>(6,809)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>(153,785)</u></u>	<u><u>29,428</u></u>



## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利／(虧損)	<u>(153,785)</u>	<u>29,428</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>(37,795)</u>	<u>29,928</u>
將於其後期間重新分類至損益 之其他全面收入淨額	<u>(37,795)</u>	<u>29,928</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(37,795)</u>	<u>29,928</u>
年內全面收入總額	<u>(191,580)</u>	<u>59,356</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(148,002)	77,305
非控制性權益	<u>(43,578)</u>	<u>(17,949)</u>
	<u>(191,580)</u>	<u>59,356</u>

## 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		25,943	12,378
投資物業		362,256	209,180
預付土地租賃款項		10,549	11,385
商譽		-	-
其他無形資產		732	56
投資於聯營公司		22,763	29,884
非流動資產總值		<u>422,243</u>	<u>262,883</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		11,000,940	3,202,723
持作出售物業		190,372	253,170
存貨		338,748	224,780
貿易應收款項及應收票據	9	1,079,160	695,473
預付款項、按金及其他應收款項		486,701	122,575
可收回稅項		23,124	19,374
受限制現金		295,291	194,642
現金及現金等值物		3,308,916	817,391
流動資產總值		<u>16,723,252</u>	<u>5,530,128</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	4,346,442	968,181
其他應付款項及應計負債		2,281,526	1,544,820
計息銀行及其他借貸		2,497,423	880,140
應付稅項		24,271	5,010
流動負債總值		<u>9,149,662</u>	<u>3,398,151</u>
流動資產淨值		<u>7,573,590</u>	<u>2,131,977</u>
資產總值減流動負債		<u>7,995,833</u>	<u>2,394,860</u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	<b>6,152,179</b>	578,198
長期應付款項	<b>182,046</b>	62,071
遞延稅項負債	<b>211,606</b>	222,583
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	<b>6,545,831</b>	862,852
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	<b>1,450,002</b>	1,532,008
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	<b>244,003</b>	239,797
儲備	<b>817,014</b>	935,966
	<hr/>	<hr/>
非控制性權益	<b>1,061,017</b>	1,175,763
	<b>388,985</b>	356,245
	<hr/>	<hr/>
權益總值	<b>1,450,002</b>	1,532,008
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「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)及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦已遵守香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定,而根據香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之過渡性安排及保留安排(載於該條例附表11第76至87條),前身公司條例(第32章)將於本財政年度及比較期間繼續沿用有關適用規定。財務報表已按過往成本會計法編製,惟投資物業按公平值計量除外。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. 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經修訂準則及新訂詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本) 香港會計準則第39號(修訂本) 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	抵銷金融資產與金融負債 衍生工具之更替及對沖會計之延續 徵費
香港財務報告準則第2號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	業務合併中或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第1號(修訂本) 納入二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	有效香港財務報告準則之涵義

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號(修訂本)僅與一間實體之首份香港財務報告準則財務報表相關外,各項修訂及詮釋之性質及影響說明如下:

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂本)包括投資實體之定義,並為符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。投資實體須將附屬公司按公平值計入損益入賬,而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂本)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體,故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂本)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(如中央結算所系統)之應用,而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無訂立任何對沖安排,故該等修訂概無對本集團構成任何影響。

- (c) 香港會計準則第39號(修訂本)就對沖關係中所指定之場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要對手方之情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下之持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或法規，或推行法例或法規而導致；(ii)對沖工具之訂約方協定一名或多名結算對手方取代其原對手方成為各訂約方之新對手方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動對手方直接導致之變動除外。由於本集團於本年度或過往年度並無更替其衍生工具，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號闡明，於觸發付款之活動(經相關立法所確認)發生時，實體確認支付徵費之責任。該詮釋亦闡明，根據相關立法，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款之活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致之徵費而言，該詮釋闡明，於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團已於過往年度應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產下之確認原則(當中有關本集團產生之徵費之規定與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號一致)，故該詮釋概無對本集團構成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂本)闡明多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)之定義有關之問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當對手方提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體之經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘對手方於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂概無對本集團構成任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂本)闡明，因業務合併而產生之並非分類為權益之或然代價安排其後應按公平值計入損益計量，不論有關安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範疇。該修訂概無對本集團構成任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂本)闡明，倘折現之影響甚微時，並無指定利率之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂概無對本集團構成任何影響。

### 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，並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。

截至二零一四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	4,457,199	190,442	65,831	4,713,472
分部業績	51,133	(90,294)	46,822	7,661
調節：				
利息收入				7,516
外匯差額，淨額				207
企業及未分配費用				(50,830)
財務費用				(87,452)
分佔聯營公司溢利及虧損				(7,121)
除稅前虧損				<u>(130,019)</u>
分部資產	2,548,794	11,512,975	855,384	14,917,153
調節：				
撤銷分部間應收款項				(1,426,767)
投資於聯營公司				22,763
企業及其他未分配資產				<u>3,632,346</u>
資產總值				<u>17,145,495</u>
分部負債	639,739	5,786,804	1,116,932	7,543,475
調節：				
撤銷分部間應付款項				(1,426,767)
企業及其他未分配負債				<u>9,578,785</u>
負債總值				<u>15,695,493</u>
其他分部資料：				
投資物業公平值盈利	-	-	12,893	12,893
貿易應收款項減值	1,222	-	-	1,222
貿易及其他應付款項撥回	(8,188)	-	-	(8,188)
陳舊存貨撥備	2,402	-	-	2,402
折舊及攤銷	1,107	4,451	354	5,912
資本開支*	3,265	17,233	145,540	166,038

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	分銷信息			
	產品	物業發展	物業投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	2,977,095	-	51,090	3,028,185
<b>分部業績</b>	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>
<b>分部資產</b>	1,136,281	3,619,519	533,454	5,289,254
調節：				
撇銷分部間應收款項				(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>
<b>分部負債</b>	1,000,010	1,520,630	541,699	3,062,339
調節：				
撇銷分部間應付款項				(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>
<b>其他分部資料：</b>				
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華人民共和國(「中國」)之業務，而本集團之非流動資產主要位於中國。

## 有關主要客戶資料

年內，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零一三年：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；及投資物業之租金總收入及轉租費收入(扣除營業稅)。

其他收入及盈利分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	7,516	2,876
其他利息收入	-	3,289
政府補助*	1,511	-
	<u>9,027</u>	<u>6,165</u>
<b>盈利</b>		
投資物業公平值盈利	12,893	1,326
外匯差額，淨額	207	-
	<u>13,100</u>	<u>1,326</u>
	<u>22,127</u>	<u>7,491</u>

\* 本集團已就其於中國內地若干城市開展之業務獲得有關機構之多筆政府補助。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然事件。

## 5. 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款利息	146,031	22,329
其他貸款利息	24,970	-
來自北大方正集團有限公司(「北大方正」) 附屬公司之貸款利息	10,345	11,322
來自北大資源集團有限公司(「北大資源」， 北大方正之同系附屬公司)之貸款利息	218,969	63,356
來自非控股股東之貸款利息	17,826	-
貼現票據利息	25,264	16,401
	<u>443,405</u>	<u>113,408</u>
利息費用總額		
減：資本化利息	(355,953)	(52,736)
	<u>87,452</u>	<u>60,672</u>

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售存貨成本	4,440,584	2,832,793
折舊	5,494	4,081
減：資本化折舊	(1,884)	-
	<u>3,610</u>	<u>4,081</u>
土地租賃款項攤銷	331	332
無形資產攤銷	87	10
出售物業、廠房及設備項目之盈利	(61)	(721)
外匯差額，淨額	(207)	628
	<u>(207)</u>	<u>628</u>

## 7. 所得稅

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
當期－香港	-	136
當期－中國		
年內稅項	24,645	3,652
過往年度撥備不足	1,188	944
中國土地增值稅	3,312	-
	<u>29,145</u>	<u>4,732</u>
遞延	<u>(5,379)</u>	<u>2,077</u>
年內稅項總支出	<u>23,766</u>	<u>6,809</u>

於截至二零一四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。

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在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提。

根據中國所得稅法，企業須按25%稅率繳納企業所得稅。

分佔聯營公司應佔稅項抵免約694,000港元(二零一三年：分佔稅項支出1,008,000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2,401,887,882股(二零一三年：1,700,774,779股)計算。

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，故並無就截至二零一四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根據下列方法計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>盈利</b>		
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／(虧損)	<u>(120,170)</u>	<u>59,767</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一四年	二零一三年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股 之加權平均數	<u>2,401,887,882</u>	<u>1,700,774,779</u>
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	-	538,324,279
	<u>2,401,887,882</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
6個月內	<u>1,057,531</u>	666,438
7至12個月	<u>10,505</u>	12,627
13至24個月	<u>11,124</u>	16,408
	<u>1,079,160</u>	<u>695,473</u>

## 10. 貿易應付款項及應付票據

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	3,788,230	394,455
應付票據	558,212	573,726
	<u>4,346,442</u>	<u>968,181</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
6個月內	4,126,867	878,514
超過6個月	219,575	89,667
	<u>4,346,442</u>	<u>968,181</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(北大方正間接持有其30.60%股權)附屬公司款項約6,938,000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90天期限內結賬。

## 11. 業務合併

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向香港方正資訊有限公司(「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/> <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/>
	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(二零一三年：無)。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

於二零一四年，中國國內生產總值比上年增長7.4%。全年呈現出低開高走再回落之趨勢，年中企穩已成為規律性新常態。於二零一四年，房地產市場呈現出過山車般之運行軌跡。上半年之分類調控、微刺激及放開限購政策並沒有止住從二季度開始之整體蕭條趨勢。於第四季度，伴隨著新房貸政策出台、住房公積金政策調整以及央行降息，短期極大地提振了市場信心，增強了購房者之支付能力，前期積壓之需求得以集中釋放，導致年底出現一波翹尾行情。然而，種種舉措難挽二零一四年全年樓市下行趨勢，國內房地產市場整體蕭條，價量同比二零一三年齊跌。

於二零一四年，中國房地產行業總體政策由行政干預轉向市場化，並由「中央集中調控」到「地方主導，自下而上，分類調控」。於二零一三年三月，《國家新型城鎮化規劃(2014~2020年)》正式發佈，當中提出，到二零二零年常住人口城鎮化率達到60%左右(目前為53.7%)，戶籍人口城鎮化率達到45%左右(目前為36%左右)。有鑒於此，城市新增人口將帶來巨大剛性需求。同時，新一屆政府將棚戶區改造列為深化改革之重要措施之一，預計將改造約100,000,000人居住之城鎮棚戶區及城中村。未來三年內，棚戶區改造將在部分一二線城市核心區域釋放出優質土地。

於二零一四年，一線城市之成交均價及成交金額總體呈上升趨勢。二線城市之成交均價則保持穩定。於十一月及十二月，受央行降息政策影響，一二線城市成交均價及成交金額上升幅度較大。一線城市前三季度回檔幅度最大，四季度回暖之勢卻又最為顯著。二線城市分化則愈演愈烈。年末，杭州、南京、武漢、鄭州等市成交節節攀升，短期去化風險逐級下降，而部分城市則市場反應遲緩，青島、大連、瀋陽、長春等城市成交略顯疲軟。三線城市受限於市場規模及城市發展速度，又身處弱市格局，下跌在所難免。在全國房地產成交縮量之市場大環境下，有不少三線城市因受地方政策利好推動，表現優於預期，成交規模實現了擴張。

## 整體表現

本集團呈報截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為120,200,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：溢利59,800,000港元)。由於分銷信息產品及物業發展業務之銷售增加，本集團於本財政年度之收益大幅增加55.7%至約4,713,500,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：3,028,200,000港元)。本集團毛利上升47.1%至約240,200,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：163,400,000港元)。由於分銷信息產品業務競爭激烈，毛利率自上一財政年度之5.4%下跌至本財政年度之5.1%。本財政年度總銷售及分銷費用以及行政費用增加41.4%至約305,900,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：216,400,000港元)。本集團經營業績下滑主要由於以下各項因素之綜合影響：

- a. 截至二零一三年十二月三十一日止年度收購從事物業發展及投資業務之附屬公司產生之一次性議價收購收益約128,600,000港元；
- b. 由於投資物業公平值盈利增加，其他收入及盈利增加195.4%至約22,100,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：7,500,000港元)；
- c. 由於擴大物業發展業務，銷售及分銷費用以及行政費用增加41.4%至約305,900,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：216,400,000港元)；
- d. 由於銀行及其他借貸增加，故財務費用增加44.1%至約87,500,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：60,700,000港元)；及
- e. 由於香港分銷之流動電話銷量下降，故分佔聯營公司虧損增加39.5%至約7,100,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：5,100,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別為5.00港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：盈利3.51港仙)及5.00港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：盈利2.64港仙)。

於北京大學以及北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)之強力支持下，本集團向北大資源成功收購於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢之12個物業發展項目。交易已於二零一五年一月二日完成，本集團全面實現了向房地產業務之戰略轉型。

## 業務回顧

### 房地產業務

#### 物業發展

於本財政年度，本集團物業發展業務(「物業發展業務」)之營業額約為190,400,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：無)。分部業績錄得虧損約90,300,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：56,600,000港元)。分部虧損增加乃由於擴大物業發展業務產生之銷售及分銷費用以及行政費用增加所致。

於本財政年度，本集團積極籌備多項物業的前期開發工作，並取得良好進展。截至二零一四年十二月三十一日，本集團總開工面積已達716,018平方米。

#### 合約銷售

於本財政年度，天津北大資源·閱府項目和長沙北大資源·時光項目(西區)已開始預售，連同持續銷售中的昆山理城項目，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，合共預售面積53,487平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,718元。於截至二零一四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412,800,000元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣408,400,000元)。

#### 土地儲備

自業務轉型以來，本集團採取積極且穩健的拿地策略，截至二零一四年十二月三十一日止，本集團在七個城市擁有八個項目，土地儲備面積為2,589,158平方米。

二零一四年度本集團通過公開出讓程序取得位於天津、成都等地的4個項目的土地使用權，其中二零一四年七月九日，本集團以底價人民幣3,973,000,000元成功斬獲天津新八大里「三里」地塊。「三里」位於天津河西區新八大里的中心位置，本集團將致力於將「三里」地塊打造成集商業項目、住宅、超高層建築為一體的新地標。本集團還將在「三里」建設6,600平方米的城市級新文化中心，引進北大講堂、北大書院，並對市民開放，提升社區居民的文化生活。

## 新增地塊一覽

項目	地點	物業類型	總佔地面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
北大資源•閱府	天津	住宅、商業	235,635	278,365	70%
北大資源•三誠里	天津	集住宅、商業、辦公、 公寓於一體的城市 綜合體	69,084	464,421	60%
北大資源•和院	成都	住宅	51,961	229,175	70%
北大資源城	開封	商業、住宅	647,147	647,147	100%

假設考慮合併二零一五年一月二日收購的目標資產，則截至最後可行日期，本集團在中國11個城市共擁有19個房地產開發項目、1個持有型物業項目以及1個具有委託經營權的持有型物業項目，經擴大集團的土地儲備面積約為5,727,982平方米，本集團的房地產板塊體量有顯著增加。預計二零一五年度本集團將有4個項目新開工建設，5個項目開始預售，在建項目將累計到達17個，累計在售項目16個，預計二零一五年本集團的房地產板塊收入比例將全面提高。

## 物業投資

本集團物業投資業務（「物業投資業務」）於本財政年度錄得營業額約65,800,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：51,100,000港元）及分部溢利約46,800,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：21,500,000港元）。分部業績改善乃由於分部收益及投資物業公平值盈利增加所致。

本集團持有或委託管理的投資物業項目位於北京和武漢的優越位置，報告期內為本集團提供了穩定的現金收入。

方正國際大廈位於北京海澱區中關村西區，地理位置絕佳，佔地面積5,121平方米，總建築面積51,159平方米。地上共17層，地下4層，1至3層為商舖，3至17層為寫字樓。二零一四全年方正國際大廈累計錄得租金收入人民幣48,200,000元，出租率約為96.3%。

武漢國際大廈坐落於湖北省武漢市之繁華街區—江漢區單洞路，總建築面積26,963平方米。二零一四全年武漢國際大廈累計錄得租金收入人民幣7,200,000元，出租率約為99.4%。

二零一四年六月十九日，本集團以總代價132,984,000港元向獨立第三方收購位於香港灣仔告士打道200號新銀集團中心29樓之物業。本集團將視乎市場情況決定將該物業留作自用或出租。董事對香港商用物業長遠前景充滿信心，認為收購事項將有益於優化本集團之物業組合。

## 分銷業務

### 信息產品分銷

本集團之分銷業務錄得營業額約4,457,200,000港元，較上一財政年度大幅增加49.7%（截至二零一三年十二月三十一日止年度：2,977,100,000港元）。分部業績錄得溢利51,100,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：35,200,000港元）。分部業績改善乃與分部收入增加一致。

本集團之分銷業務（「分銷業務」）主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、康寧(Corning)、科達、亞美亞(Avaya)、伊頓、LG Security Brand、戴爾、CPI及宇視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、屏幕投影機、視頻會議主機、會議控制器、編碼器及UPS電源等。本財政年度之營業額增加主要由於現有及新生產線於本財政年度推出新產品所致。

由於中國之營商環境更具競爭性及宏觀調控政策帶來不利影響，本集團管理層將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳信貸條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。

## 前景

### 房地產業務

#### 二零一五年展望及發展策略

預計明年國內宏觀經濟增長將進一步放緩。穩增長及調結構依舊為政策之主要方向。政策環境及貨幣環境趨於寬鬆，但整體貨幣政策仍將保持穩健。限購限貸等行政手段逐漸退出，調節回歸市場化，長效機制逐步建立。土地交易量將趨於復蘇，市場信心增強，樓市整體向好但增速減緩，價格平穩回升。不同區域分化將更加明顯。一線城市及部份二線城市價格趨於企穩，三四線城市短期需求飽和，長期仍有較大之增長空間。「去存量」將依舊為未來三年內之市場主要基調。二零一五年為房地產市場進入深入調整的一年，亦是奠定未來五年市場地位的一年。城鄉統籌能力、產業導入能力、城市規劃能力、城市配套體系建設能力及產業創新能力將成為核心競爭力。

未來三年內，本集團將繼續堅持成為資源整合型城市運營商之戰略定位。依託北京大學深厚之文化底蘊及北大方正集團之產業優勢，本集團將利用低溢價土地成本優勢，採取差異化策略並塑造特色經營模式，力爭成為中國特色城市運營模式之開拓者與領跑者。

就具體措施而言，一是增加收入，形成品牌效應，彌補淨利潤率下降導致淨利潤減少之風險。二是加快新文化社區及「資源家」之O2O戰略落地，增強品牌核心競爭力。三是完善現有管理體系，堅持精準之產品及區域定位，精耕細作，快速開發，控制主要成本。

#### 持續整合資源

自二零一二年開始，母公司陸續向本集團注入14個開發項目、一個持有型物業項目以及一個持有型物業項目之委託經營權，為本集團成功轉型房地產業務並擴大物業開發版圖奠定了堅實之基礎。透過整合北京大學及北大方正集團獨有之優勢資源，本公司於傳統房地產開發之基礎上為客戶提供持續服務，從而提升企業競爭力及持續盈利能力。

## 相信文化之力量

秉承北京大學之新文化傳統，本集團於項目運作方面對文化要素極為重視，並相信文化之力量可幫助本集團在競爭中把握先機。因此，本集團之項目設計以新文化社區為定位，依託北京大學深厚之人文底蘊及頂級人才、智力及知識優勢。社區整合了北大方正於醫療、金融、科技、教育及文化等諸多優質產業資源，將帶動區域價值增長，藉此打造獨特之房地產品牌。

未來，每一個北大資源打造之新文化社區均將有「新文化中心」之標誌性建築。基本功能配置包括北大資源大講堂、圖書館、劇場、教室、展廳、校友會會館、北大醫療健康管理中心等。

## 增加持有型物業比重

除了繼續專注於物業開發項目外，本集團亦將嘗試擴大產品線，適當增加持有型物業比重，尤其將關注位於中國內地一二線城市優質地段之商業、酒店以及城市綜合體之投資機會，以期在業績平滑期通過投資物業獲得穩定之收益及持續現金流量。

## 低溢價儲備土地、快速去庫存化及持續服務

未來，本集團將致力於尋求以低成本拓展及收購具有發展潛力之土地儲備。本集團將透過積極參與城市規劃及協助引進當地稀缺之公共設施(如醫院及學校)，大大提高其從地方市場爭取土地之競爭實力。憑藉低成本之土地，通過提升開發產品之質素及競爭力，本集團將獲取更高之銷售溢價、提高對銷售及快速周轉，並透過持續服務、滿足客戶全生命週期需求，創造持續收入來源。

未來，本集團會對已佈局城市繼續精耕細作，已有之城市會實現多盤聯動，快速去庫存化，以回籠資金；同時，本集團積極佈局發展潛力大、產業基礎好及人口集聚能力強之城市，透過併購手段擴張區域佈局，增加土地儲備。本集團之定位乃發展為資源整合型城市運營商。隨著本集團業務轉型及不斷壯大，其致力成為中國特色城市運營模式之開拓者及領跑者。

## 分銷業務

分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷交易條款較佳之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。此外，管理層將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

## 僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團的薪酬及花紅制度整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為僱員提供職業培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於本財政年度，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零一四年十二月三十一日聘有僱員約731名(二零一三年十二月三十一日：600名)。僱員人數增加主要由於於本財政年度擴大物業發展業務及分銷業務所致。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一四年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為8,649,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,458,300,000港元)，其中359,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：12,100,000港元)按浮動利率計算及8,290,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,446,200,000港元)按固定利率計算。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款及來自北大資源之貸款。

銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，其中2,497,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：880,100,000港元)須於一年內清償及6,152,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：578,200,000港元)須於兩年內清償。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正及北大資源提供的公司擔保及本集團若干發展中物業、持作出售物業、銀行存款、應收票據及於若干附屬公司之股權作抵押。銀行貸款增加，主要來自擴大物業發展業務及分銷業務。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產總值約為17,145,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,793,000,000港元)，資金來自負債約15,695,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,261,000,000港元)、非控制性權益約389,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：356,200,000港元)及權益約1,061,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,175,800,000港元)。本集團於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值維持於0.43港元(二零一三年十二月三十一日：0.49港元)。

本集團於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結餘以及已抵押存款合共約為3,604,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,012,000,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之產權比率(即借貸總額佔母公司擁有人應佔權益總額之百分比)為8.15(二零一三年十二月三十一日：1.24)，而本集團之流動比率則為1.83(二零一三年十二月三十一日：1.63)。

於二零一四年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為986,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：565,200,000港元)。

## 財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

## 匯率波動風險及相關對沖

本集團主要於香港及中國內地經營業務。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險甚微。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。概無動用任何金融工具對沖有關風險。長期而言，人民幣之預期升值預計有利本集團發展。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，約454,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)之發展中物業、約295,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：194,600,000港元)之銀行存款及約32,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：34,300,000港元)之應收票據已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之保證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

於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之按揭融資而提供擔保之或然負債約為492,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：294,900,000港元)。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，而本公司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，於二零一四年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

## 報告期後事項

於二零一四年九月十六日，本公司、北京天然居科技有限公司、卓禦環球有限公司、北大資源集團地產有限公司、北大方正集團有限公司、香港方正資訊有限公司、星域有限公司、北大資源集團控股有限公司、北大資源集團有限公司訂立買賣協議，據此，本公司和北京天然居科技有限公司同意收購高領企業有限公司，建樂環球有限公司，重慶北大資源地產有限公司，成都北大資源地產有限公司，貴陽北大資源地產有限公司，青島北大資源地產有限公司的全部已發行股份，總代價為19.34億港元(包括境外收購13.61億港元及境內收購5.73億港元)，乃透過向方正資訊發行代價股份及／或發行配售股份之全部或部份現金所得款項及／或發行額外股份之全部或部份現金所得款項及／或本公司之內部現金、外部融資及／或控股股東融資之方式合併支付。所銷售股份為從事物業發展業務之實體之100%已發行股份。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日、二零一四年十一月三十日及二零一四年十二月二十二日之公告及本公司日期為二零一四年十二月二日之通函內。上述交易已於二零一五年一月二日完成。

於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立框架協議，據此，(i)中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售

青島博萊置業有限公司之100%股權；及(ii)中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權。總代價約為人民幣23.98億元，包括：(a)約人民幣6.5億元，即青島博萊置業有限公司股份轉讓之價款；(b)償還(i)人民幣5億元，即截至二零一四年八月北大資源集團有限公司向青島博萊置業有限公司提供之委託貸款之所有本金；(ii)約人民幣5.44億元，即自二零一四年五月起欠付獨立第三方華能貴誠信託有限公司之委託貸款之本金；及(iii)於(i)及(ii)項下委託貸款之利息，委託貸款之利息不計入總代價；及(c)約人民幣7.04億元，即香港天然居控股有限公司股份轉讓之價款。於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立買賣協議，據此，中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售青島博萊置業有限公司之100%股權。總代價約為人民幣6.5億元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月三日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

青島博雅華府置業有限公司，中信地產(香港)發展有限公司，青島博萊置業有限公司，本公司，香港天然居控股有限公司，西藏昭融投資有限公司，青島博富置業有限公司訂立後續買賣協議。據此，中信地產(香港)發展有限公司已有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權，代價為約7.04億港元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

## 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，以及本集團截至二零一四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，本公司於截至二零一四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了解。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二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會及本公司於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會。本公司獨立非執行董事王林潔儀女士因其他公務而未能出席本公司於二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會。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。余麗女士因於中國之公務而未能出席本公司於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會。本公司執行董事周伯勤先生已出席有關股東週年大會並於會上回答問題。

### **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，彼等於截至二零一四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。

### **安永會計師事務所有關初步公告之工作範圍**

有關本集團本年度綜合財務報表所載之金額，本集團核數師安永會計師事務所已同意本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

## 刊發全年業績及年報

本公司之二零一四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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))，以供閱覽。

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
執行董事  
方灝

香港，二零一五年三月二十六日

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。