

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)

**截至二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績及財務狀況，連同比較數字。

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收益	5	7,804,286	6,237,433
銷售成本		<u>(7,662,887)</u>	<u>(5,935,012)</u>
毛利		141,399	302,421
其他收入及盈利	5	774,078	185,653
銷售及分銷費用		(450,889)	(423,173)
行政費用		(321,382)	(279,229)
其他費用及虧損		(79,044)	(1,222)
財務費用	6	(67,526)	(106,563)
分佔一間聯營公司虧損		<u>(3,275)</u>	<u>(7,121)</u>
除稅前虧損	7	(6,639)	(329,234)
所得稅費用	8	<u>(265,722)</u>	<u>(19,188)</u>
年內虧損		<u><u>(272,361)</u></u>	<u><u>(348,422)</u></u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(237,695)	(215,245)
非控制性權益		<u>(34,666)</u>	<u>(133,177)</u>
		<u>(272,361)</u>	<u>(348,422)</u>
母公司普通股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>3.98港仙</u>	<u>8.96港仙</u>
攤薄		<u>3.98港仙</u>	<u>8.96港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
年內虧損	<u>(272,361)</u>	<u>(348,422)</u>
其他全面虧損		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(134,182)</u>	<u>(44,053)</u>
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(134,182)</u>	<u>(44,053)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(134,182)</u>	<u>(44,053)</u>
年內全面虧損總額	<u>(406,543)</u>	<u>(392,475)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(337,969)	(269,827)
非控制性權益	<u>(68,574)</u>	<u>(122,648)</u>
	<u>(406,543)</u>	<u>(392,475)</u>

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		97,407	68,982
投資物業		360,807	362,256
預付土地租賃款項		14,621	10,549
商譽		-	-
其他無形資產		1,014	1,138
於一間聯營公司之投資		19,488	22,763
非流動資產總值		493,337	465,688
流動資產			
發展中物業		33,443,212	30,564,739
持作出售物業		3,680,178	790,355
存貨		323,585	338,748
貿易應收款項及應收票據	10	826,856	1,079,160
預付款項、按金及其他應收款項		1,673,955	5,052,290
預付稅項		360,951	225,083
受限制現金		1,210,154	1,545,793
現金及現金等值物		1,838,246	4,416,870
流動資產總值		43,357,137	44,013,038
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	3,902,537	5,187,603
其他應付款項及應計負債		14,283,672	11,512,577
計息銀行及其他借貸		3,762,308	7,543,279
應付稅項		158,038	67,709
流動負債總值		22,106,555	24,311,168
流動負債淨值		21,250,582	19,701,870
資產總值減流動負債		21,743,919	20,167,558

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	18,859,146	17,089,641
長期應付款項	177,699	182,046
遞延稅項負債	242,344	270,700
	<u>19,279,189</u>	<u>17,542,387</u>
非流動負債總額		
資產淨值	<u>2,464,730</u>	<u>2,625,171</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	598,825	244,003
儲備	1,640,607	1,465,241
	<u>2,239,432</u>	<u>1,709,244</u>
非控制性權益	<u>225,298</u>	<u>915,927</u>
權益總值	<u>2,464,730</u>	<u>2,625,171</u>

1. 公司及集團資料

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。

年內，本集團從事以下主要業務：

- 分銷信息產品
- 物業發展
- 物業投資

於二零一五年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約57.15%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)擁有約81.64%權益。董事認為，最終控股公司為北大資產經營有限公司(「北大資產經營」)，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

年內，本公司收購高領企業有限公司及建樂環球有限公司100%股權，總代價為1,361,000,000港元，及本公司間接全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「北大投資」)收購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及青島北大資源地產有限公司100%權益，總代價為567,427,000港元。該等被收購實體均為北大資產經營之間接非全資附屬公司，主要於中國從事物業發展業務。

該等交易統稱為「收購交易」，而收購交易所收購之實體則統稱為「被收購實體」。

2. 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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表已按過往成本會計法編製，惟按公平值計量之投資物業除外。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)。

共同控制下業務合併之合併會計處理

根據收購交易，本公司成為被收購實體之控股公司。由於收購交易完成前後本公司及被收購實體均由北大方正最終控制，故收購交易乃以合併會計準則入賬。

本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團當時旗下所有公司及被收購實體之業績、權益變動及現金流量，猶如本集團於緊隨完成收購交易後之公司架構在截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度整個年度或自彼等各自之收購、註冊成立或註冊日期(以較短期間為準)以來一直存在。編製本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，旨在呈列本集團及被收購實體之財務狀況，猶如本集團於緊隨完成收購交易後之公司架構一直存在，並按照於二零一四年十二月三十一日本公司應佔各個別公司之股權及/或對該等公司行使控制權之權力而編製。

本集團過往報告之截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營業績已經重列以包括被收購實體之經營業績，載列如下：

	本集團 (如過往報告) 千港元	被收購 實體 千港元	本集團 (經合併) 千港元 (經重列)
收益	4,713,472	1,523,961	6,237,433
除稅前虧損	130,019	199,215	329,234
年內虧損	153,785	194,637	348,422

本集團過往報告之於二零一四年十二月三十一日之財務狀況已經重列以包括被收購實體之資產及負債，載列如下：

	本集團 (如過往報告) 千港元	被收購 實體 千港元	本集團 (經合併) 千港元 (經重列)
非流動資產	422,243	43,445	465,688
流動資產	16,723,252	27,289,786	44,013,038
流動負債	9,149,662	15,161,506	24,311,168
非流動負債	6,545,831	10,996,556	17,542,387
權益總值	1,450,002	1,175,169	2,625,171

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一五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)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。一間附屬公司之擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計兌換差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入已確認之本集團應佔部份將按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重分類為損益或累計虧損(如適用)。

3. 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。

香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進
二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

各項修訂之性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款之會計處理，例如按薪金固定百分比計算之僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間確認為服務成本扣減。由於本集團並無界定福利計劃，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈之二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括已合併綜合經營分部之概況以及用於評估分部是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產之對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。該等修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產之重估項目之總賬面值及累計折舊或攤銷之處理。由於本集團並無使用重估模型計量該等資產，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連人士披露：釐清管理實體(即提供主要管理人員服務的實體)為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，故該修訂概無對本集團構成任何影響。

(c) 於二零一四年一月頒佈之二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(惟非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中之會計處理。該等修訂即將應用。由於本公司並非合營安排及本集團於年內並無組成任何合營安排，故該修訂概無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視乎適用情況而定)範圍內的其他合約。該等修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起即將應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免，故該修訂概無對本集團構成任何影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該等修訂即將應用於收購投資物業。由於本集團於年內收購投資物業並非業務合併，該修訂並不適用，故該修訂概無對本集團構成任何影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則有關披露財務資料之修訂(參考香港公司條例(第622章))。對財務報表之主要影響在於財務報表所載若干資料之呈列及披露。

4. 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經營分部：

- (a) 分銷信息產品分部銷售信息產品
- (b) 物業發展分部銷售物業
- (c) 物業投資分部租賃及轉租物業

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虧損一致，惟利息收入、財務費用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、預付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。

截至二零一五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	4,486,784	3,284,048	33,454	7,804,286
其他收益	195	741,562	6,572	748,329
	<u>4,486,979</u>	<u>4,025,610</u>	<u>40,026</u>	<u>8,552,615</u>
分部業績	27,853	82,967	2,024	112,844
調節：				
利息收入				25,749
企業及未分配費用				(77,706)
財務費用				<u>(67,526)</u>
除稅前虧損				<u>(6,639)</u>
分部資產	2,989,909	37,470,560	4,233,443	44,693,912
調節：				
撇銷分部間應收款項				(4,252,790)
企業及其他未分配資產				<u>3,409,352</u>
資產總值				<u>43,850,474</u>
分部負債	1,309,003	19,676,506	1,453,490	22,438,999
調節：				
撇銷分部間應付款項				(4,252,790)
企業及其他未分配負債				<u>23,199,535</u>
負債總值				<u>41,385,744</u>
其他分部資料：				
分佔一間聯營公司虧損	3,275	-	-	3,275
投資物業之公平值虧損，淨額	-	(2,213)	(2,509)	(4,722)
貿易應收款項減值	16,476	-	-	16,476
存貨撥備撥回	220	-	-	220
發展中物業撥備	-	167,371	-	167,371
持作出售物業撥備	-	42,767	-	42,767
折舊及攤銷	1,489	22,296	555	24,340
資本開支*	7,285	10,522	699	18,506

* 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。

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 (經重列)	物業發展 千港元 (經重列)	物業投資 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
分部收益				
銷售予外部客戶	4,457,199	1,714,403	65,831	6,237,433
其他收益	6,240	145,537	12,677	164,454
	<u>4,463,439</u>	<u>1,859,940</u>	<u>78,508</u>	<u>6,401,887</u>
分部業績	44,218	(284,530)	46,822	(193,490)
調節：				21,199
利息收入				(50,380)
企業及未分配費用				(106,563)
除稅前虧損				<u>(329,234)</u>
分部資產	2,571,557	38,848,158	855,384	42,275,099
調節：				(1,428,718)
撤銷分部間應收款項				3,632,345
企業及其他未分配資產				
資產總值				<u>44,478,726</u>
分部負債	639,739	31,946,817	1,116,932	33,703,488
調節：				(1,428,718)
撤銷分部間應付款項				9,578,785
企業及其他未分配負債				
負債總值				<u>41,853,555</u>
其他分部資料：				
分佔一間聯營公司虧損	7,121	—	—	7,121
投資物業之公平值盈利，淨額	—	—	12,893	12,893
貿易應收款項減值	1,222	—	—	1,222
存貨撥備	2,402	—	—	2,402
發展中物業撥備	—	—	—	—
持作出售物業撥備	—	—	—	—
折舊及攤銷	1,105	20,792	354	22,251
資本開支*	3,266	32,092	145,540	180,898

* 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。

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(二零一四年：無)。

5. 收益、其他收入及盈利

收益指在年內扣除退貨及貿易折扣後，售出貨品發票淨值；銷售物業所得款項總額；及投資物業之已收租金總收入及應收轉租費收入(扣除營業稅)。

收益、其他收入及盈利分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收益		
銷售商品	4,486,784	4,457,199
銷售物業	3,284,048	1,714,403
租金總收入	33,454	65,831
	<u>7,804,286</u>	<u>6,237,433</u>
其他收入		
銀行利息收入	21,800	21,199
其他利息收入	3,949	–
政府補助*	483	1,511
其他	8,808	55,094
	<u>35,040</u>	<u>77,804</u>
盈利		
投資物業之公平值盈利，淨額	–	12,893
出售附屬公司收益	738,971	–
議價收購收益	–	92,257
出售物業、廠房及設備項目之盈利，淨額	67	62
外匯盈利，淨額	–	2,637
	<u>739,038</u>	<u>107,849</u>
	<u>774,078</u>	<u>185,653</u>

* 本集團就本公司附屬公司經營所在的中國內地若干省份投資而獲授多筆政府補助。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然事件。

6. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
銀行貸款及其他貸款利息	1,259,964	649,284
來自北大方正附屬公司之貸款利息	8,996	10,345
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	990,765	1,222,413
來自非控股股東之貸款利息	32,135	17,826
貼現票據利息	24,904	25,264
	<hr/>	<hr/>
利息費用總額	2,316,764	1,925,132
減：資本化利息	(2,249,238)	(1,818,569)
	<hr/>	<hr/>
	67,526	106,563
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
出售存貨成本	4,326,130	4,259,531
出售物業成本	3,126,839	1,673,079
存貨撥備／(撥備撥回)	(220)	2,402
發展中物業撥備	167,371	-
持作出售物業撥備	42,767	-
	<u>7,662,887</u>	<u>5,935,012</u>
銷售成本		
核數師酬金	2,750	2,550
從賺取租金投資物業產生之直接經營費用 (包括維修和保養)	1,146	1,308
折舊	23,411	20,667
減：發展中物業資本化折舊	(9,670)	(8,091)
	<u>13,741</u>	<u>12,576</u>
預付土地租賃款項攤銷	538	331
無形資產攤銷	391	1,253
貿易應收款項攤銷*	16,476	1,222
土地及樓宇經營租賃租金	41,416	35,832
外匯虧損，淨額*	57,846	-
投資物業之公平值虧損，淨額*	4,722	-
僱員福利開支(包括董事酬金)		
工資及薪酬	210,612	198,467
退休金計劃供款**	4,995	3,178
以權益結算之購股權開支	6,005	21,438
	<u>221,612</u>	<u>223,083</u>

* 貿易應收款項減值、投資物業之公平值虧損淨額、外匯虧損淨額計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。

** 於二零一五年十二月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零一四年：無)。

8. 所得稅

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
當期—香港		
年內稅項	2	—
過往年度超額撥備	(19)	—
當期—中國內地		
年內稅項	251,859	29,523
過往年度撥備不足	—	1,188
中國土地增值稅	29,278	6,952
	<u>281,120</u>	<u>37,663</u>
遞延	<u>(15,398)</u>	<u>(18,475)</u>
年內稅項總支出	<u>265,722</u>	<u>19,188</u>

香港利得稅

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。由於本集團於二零一四年在香港並無產生任何應課稅溢利，因此並無於二零一四年計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%(二零一四年：25%)計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國內地生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

分佔一間聯營公司應佔稅務抵免約7,000港元(二零一四年：分佔稅務開支694,000港元)，已計入綜合損益表內之「分佔一間聯營公司虧損」。

9. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損237,695,000港元(二零一四年：215,245,000港元(經重列))及年內已發行普通股之加權平均數5,978,527,514股(二零一四年：2,401,887,882股)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，故並無就截至二零一五年及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。

10. 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。信貸期一般為三至六個月。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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
6個月內	807,005	1,057,531
7至12個月	19,009	10,505
13至24個月	842	11,124
	<u>826,856</u>	<u>1,079,160</u>

11. 貿易應付款項及應付票據

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
貿易應付款項	3,386,178	4,629,391
應付票據	516,359	558,212
	<u>3,902,537</u>	<u>5,187,603</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
6個月內	3,898,582	4,967,629
超過6個月	3,955	219,974
	<u>3,902,537</u>	<u>5,187,603</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

12. 出售附屬公司

二零一五年
千港元

出售下列各項之資產淨值：

物業、廠房及設備	250
無形資產	66
發展中物業	1,540,974
預付款項、按金及其他應收款項	903,938
現金及現金等值物	27,188
貿易應付款項及應付票據	(269)
應計負債及其他應付款項	(1,582,403)
計息銀行及其他借貸	(831,334)

58,410

出售附屬公司收益

738,971

797,381

以下列方式支付：

現金	<u><u>797,381</u></u>
----	-----------------------

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

二零一五年
千港元

現金代價	797,381
所出售現金及銀行結餘	<u>(27,188)</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額

770,193

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(二零一四年：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一五年，房地產業仍然面臨著較大的下行壓力，房地產投資開發熱度持續走低，土地購置面積、新開工面積、商品房銷售面積增速均下降。二零一五年，全國房地產開發投資人民幣95,979億元，比上年名義增長1.0%(扣除價格因素實際增長2.8%)；房地產開發企業土地購置面積22,811萬平方米，比上年下降31.7%；土地成交價款人民幣7,622億元，比上年下降23.9%。自去年兩會提出穩定住房消費，堅持因地制宜，支持居民自住及改善型需求後，政府不斷出台房地產市場鬆綁政策，促進房地產市場平穩發展成為核心基調。

二零一五年末，商品房待售面積71,853萬平方米，較上年末增長15.6%。總體庫存持續增加的同時，區域市場庫存去化周期分化嚴重。一二綫城市商品住宅庫存消化時間已降至合理水平，當前庫存壓力多集中於三四綫城市。消化過剩產能，去庫存仍將是未來的工作重點。短期來看，政府將進一步調節區域市場結構，控制供需市場平衡。長期來看，政府將深化戶籍人口城鎮化及住房制度改革，打通供需通道，穩定房地產市場。一綫城市因人口、資源及財富持續集聚，各類需求旺盛，房價始終表現堅挺，預計未來一綫城市房價上漲壓力仍然較大。二三綫城市雖在政策刺激下需求量穩步釋放，但高庫存下房價上漲動力不足。圍繞去庫存的戰略導向，更多相關貨幣、財稅等支持政策將陸續出台，未來二三綫城市庫存壓力有望得到進一步緩解，房價將逐步止跌企穩。

二零一五年對北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「本集團」或「北大資源」)來講也是極為重要的一年。二零一五年伊始，本集團完成了附屬公司的非常重大收購項目，成功收購北大資源集團(本公司主要股東)旗下位於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢擁有及營運的12個物業發展項目，成功完成配售新股9.45億港元，全面實現了向房地產業務的戰略轉型，地產業務版圖穩步擴大。

整體表現

本集團呈報截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為237,700,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：215,200,000港元)。主要由於物業發展業務擴大，本集團於本財政年度之收益增加25.1%至約7,804,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：6,237,400,000港元)。主要由於發展中物業撥備增加，本集團毛利下降53.2%至約141,400,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：302,400,000港元)。本財政年度總銷售及分銷費用、行政費用及其他費用及虧損增加21.0%至約851,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：703,600,000港元)。

本集團年內虧損減少主要由於以下各項因素之綜合影響：

- a. 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售從事物業發展業務之附屬公司之一次性收益約739,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：無)；
- b. 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購從事物業發展業務之附屬公司產生之一次性議價收購收益約92,300,000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9.9%至約772,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：702,400,000港元)；
- d. 由於向一間附屬公司貸款產生之匯兌虧損增加，其他費用及虧損增加77,800,000港元至約79,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：1,200,000港元)；
- e. 由於銀行借貸下降，財務費用減少36.7%至約67,500,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：106,600,000港元)；及
- f. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加246,500,000港元至約265,700,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：19,200,000港元)。

截至二零一五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為3.98港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：8.96港仙)。

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3,284,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：1,714,400,000港元)。分部業績錄得溢利約83,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：虧損284,500,000港元)。分部業績改善乃由於本財政年度出售附屬公司之收益約739,000,000港元、發展中物業撥備約167,400,000港元、持作出售物業撥備約42,800,000港元及上一財政年度議價收購收益於92,300,000港元的淨影響所致。

二零一五年，本集團有6個項目新開工建設，4個項目開始預售，在建項目累計達到19個，累計在售項目15個。截至二零一五年十二月三十日，本集團總開工面積已達5,110,829平方米，其中二零一五年新開工面積1,678,605平方米。

簽約銷售

自年初完成非常重大收購項目後，本集團地產項目數量迅速增加，全年簽約銷售金額及簽約面積與上年相比均呈大幅度增長。二零一五年本集團累計實現簽約銷售金額約58.15億元人民幣，累計銷售建築面積約750,334平方米，每平方米銷售均價7,750元人民幣。簽約銷售金額主要來自成都公園1898及燕楠國際、天津閱城、貴陽夢想城及佛山博雅濱江等項目。

本集團附屬公司貴陽恒隆置業有限公司開發建設的北大資源·夢想城項目，建築面積約99萬平方米，項目第一期房屋已於二零一五年十二月三十日開始交房。截至二零一六年一月三十一日，已結轉交房面積16.2萬平方米，累計實現收入約16.42億元，實現毛利總額約5.9億元，毛利率達35.93%，預計此部分收入及利潤將在二零一六年中期報告中體現。

土地儲備

二零一五年本集團採取了更加審慎的拿地策略，透過細緻調研，精選優質項目對土地儲備進行補充，擇機進入了杭州、昆明等發展潛力大、人口吸聚力強的區域中心城市，更好地平衡了本集團在一、二、三綫城市的佈局。截至二零一五年十二月三十一日，本集團在中國14個城市共擁有24個物業開發項目及1個持有型物業項目，土地儲備面積為5,750,549平方米。

二零一五年本集團透過公開出讓程序取得位於杭州、昆明、成都、株州等地的5個項目的土地使用權。

新增地塊一覽

項目	地點	規劃用途	總占地面積 (平方米)	規劃	本集團 持有權益
				總建築面積 (平方米)	
杭州未來科技城項目	杭州	商業／辦公	63,551	196,860	100%
昆明醫大廣場	昆明	住宅／商業／ 辦公	55,500	430,445	85%
北大資源·頤和翡翠府	成都	住宅／商業	58,474	219,039	80%
成都新津縣項目	成都	住宅／商業	69,496	208,487	70%
株州蘆淞區項目	株州	住宅／商業	153,584	549,956	82%

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33,500,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：65,800,000港元)及分部溢利約2,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：46,800,000港元)。分部收益下降乃由於方正國際大廈的租金收入下降所致。由於調整本集團業務策略，於二零一五年八月二十七日，本公司及方正國際大廈擁有人訂立終止協議，以終止授予本集團管理方正國際大廈的權利，自二零一五年九月一日開始生效。分部業績下降乃由於分部收益下降及投資物業之公平值虧損增加所致。

本集團持有的投資物業項目位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。二零一五全年武漢國際大廈累計實現租金收入人民幣7,600,000元，出租率約為99%，租金收入較上年增長8.54%，為本集團提供了持續穩定的現金收入。

分銷業務

信息產品分銷

本集團之分銷業務錄得營業額約4,486,800,000港元，較上一財政年度微增0.7%(截至二零一四年十二月三十一日止年度：4,457,200,000港元)。分部業績錄得溢利27,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：44,200,000港元)。分部業績下降乃由於激烈的市場競爭導致利潤下降所致。

本集團之分銷業務(「分銷業務」)主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、微軟、康寧(Corning)、亞美亞(Avaya)及伊頓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。

由於中國之營商環境更具競爭性及宏觀調控政策產生不利因素，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。

前景

房地產業務

房地產開發業務是本集團主營業務的核心及基礎。展望新一年，本集團將更加聚焦於房地產開發業務的發展，繼續深耕已佈局的重點城市，著力打造以客戶需求為導向的產品，做到產品為王，服務至上。

在產品力的打造上，本集團更將努力順應市場變化，學習行業標杆企業的先進經營，對產品精雕細琢，以匠人精神創作培育出具有「北大資源」標誌屬性的樣板，並在企業內部樹立標杆，將樣板項目開發模式標準化，分享並複製到佈局的各個城市。本集團還將在保持產品高質量的同時，縮短開發週期，快速去庫存，追求高周轉、高利潤率，實現房地產開發業務的良性循環。在開發模式上，本集團將繼續尋求不同渠道的對外合作，尋找合作拿地、項目收購、小股操盤的機會，嘗試輕資產運作模式。

在服務力的打造上，本集團將聚焦核心資源的整合，快速培育核心增值服務。增強社區服務與地產開發業務的良性互動，將社區服務前置到銷售環節，在產品交付前就積極為客戶提供良好的醫療、文化、教育、金融服務。同時在企業內部樹立服務標杆，將樣板項目管理標準化、服務模塊化，分享並複製到其他項目中。

與此同時，本集團將一如既往的將股東利益最大化作為終極目標，優化法人治理及組織架構，降低融資成本，完善人才激勵機制，提升員工隊伍的整體素質，作出優秀業績回饋各位股東。

分銷業務

分銷業務將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。此外，管理層亦將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收款項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其人力資源政策及程序。本集團確保其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，本集團亦為其僱員提供在職培訓。

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。

本集團於二零一五年十二月三十一日擁有約1,410名(二零一四年十二月三十一日：1,215名)僱員。僱員人數增加主要由於於本財政年度擴大物業發展業務所致。

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。於二零一五年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為22,621,500,000港元(二零一四年十二月三十一日：24,632,900,000港元)，其中約1,140,800,000港元(二零一四年十二月三十一日：359,500,000港元)按浮動利率計息及21,480,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：24,273,400,000港元)按固定利率計息。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集團有限公司(本公司主要股東)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3,762,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：7,543,300,000港元)須於一年內清償及18,859,100,000港元(二零一四年十二月三十一日：17,089,600,000港元)須於兩至三年內清償。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正集團有限公司(「北大方正」)(本公司主要股東)及北大資源集團有限公司提供的公司擔保及若干投資物業、發展中物業及持作出售物業作抵押。銀行貸款及其他借貸減少乃主要由於本財政年度內還款所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約43,850,500,000港元(二零一四年十二月三十一日：44,478,700,000港元)，資金來自負債約41,385,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：41,853,600,000港元)、非控制性權益約225,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：915,900,000港元)及母公司擁有人應佔權益約2,239,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,709,200,000港元)。權益減少由於本財政年度虧損及本公司為收購附屬公司及配售而配發股份所致。本集團於二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值為0.41港元(二零一四年十二月三十一日：1.08港元)。每股資產淨值減少由於本公司股份數目增加所致。

本集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金合共約為3,048,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：5,962,700,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之產權比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為9.18(二零一四年十二月三十一日：9.38)，而本集團之流動比率則為1.96(二零一四年十二月三十一日：1.81)。

於二零一五年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為6,129,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,605,000,000港元)。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。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。人民幣兌換外幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。於本財政年度，人民幣匯率貶值，因此，本集團將密切監察人民幣於近期之匯兌風險。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

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、卓御環球有限公司、北大資源集團地產有限公司、北大方正、香港方正資訊有限公司（「方正資訊」）、星域有限公司、北大資源集團控股有限公司及北大資源集團訂立買賣協議，據此，本公司及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及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。銷售股份相當於從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（一間本公司之直接全資附屬公司）。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，即北大資源集團有限公司於二零一四年八月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。於二零一五年三月十日，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及青島博富置業有限公司訂立後續買賣協議。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，總代價約為人民幣7.04億元。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。上述出售交易已於二零一五年五月四日完成。

除上文所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無收購或出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，約210,600,000港元之投資物業、約12,900,000港元之發展中物業、約12,000,000港元之持作出售物業及約1,210,200,000港元之銀行存款已抵押予銀行，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買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業買家之按揭融資而提供擔保之或然負債約為4,090,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,359,900,000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。根據該等擔保之條款，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將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一五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。

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，以及本集團截至二零一五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，本公司於截至二零一五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。本公司全體獨立非執行董事因事先或意外之業務安排而未能出席本公司於二零一五年六月五日舉行之股東週年大會。本公司獨立非執行董事李發中先生及王林潔儀女士因其他公務而未能出席本公司於二零一五年四月十五日舉行之股東特別大會。

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。余麗女士因自二零一五年一月五日起被有關部門要求協助一項調查而未能出席本公司於二零一五年四月十五日舉行之股東特別大會及本公司於二零一五年六月五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特別大會及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，彼等於截至二零一五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二零一五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

本公司之二零一五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
張旋龍

香港，二零一六年三月二十四日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事張旋龍先生(主席)、方灝先生(總裁)、周伯勤先生、韋俊民先生、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。