

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六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**

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4	<b>15,394,302</b>	7,804,286
銷售成本		<b>(14,366,870)</b>	<b>(7,662,887)</b>
毛利		<b>1,027,432</b>	141,399
其他收入及盈利	4	<b>57,017</b>	774,078
銷售及分銷費用		<b>(463,915)</b>	(450,889)
行政費用		<b>(335,046)</b>	(321,382)
其他費用及虧損		<b>(47,826)</b>	(79,044)
財務費用	5	<b>(126,806)</b>	(67,526)
分佔一間聯營公司虧損		<b>(5,072)</b>	<b>(3,275)</b>
除稅前溢利／(虧損)	6	<b>105,784</b>	(6,639)
所得稅費用	7	<b>(558,504)</b>	(265,722)
年內虧損		<b>(452,720)</b>	<b>(272,361)</b>



## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內虧損	<u>(452,720)</u>	<u>(272,361)</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>(158,154)</u>	<u>(134,182)</u>
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(158,154)</u>	<u>(134,182)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(158,154)</u>	<u>(134,182)</u>
年內全面虧損總額	<u>(610,874)</u>	<u>(406,543)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(413,106)	(337,969)
非控制性權益	<u>(197,768)</u>	<u>(68,574)</u>
	<u>(610,874)</u>	<u>(406,543)</u>

## 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		123,482	97,407
投資物業		474,787	360,807
預付土地租賃款項		13,633	14,621
商譽		-	-
其他無形資產		1,246	1,014
於一間聯營公司之投資		11,632	19,488
非流動資產總值		<u>624,780</u>	<u>493,337</u>
流動資產			
發展中物業		36,012,924	33,443,212
持作出售物業		4,504,614	3,680,178
存貨		397,797	323,585
貿易應收款項及應收票據	9	1,039,063	826,856
預付款項、按金及其他應收款項		1,616,502	1,673,955
預付稅項		555,614	360,951
受限制現金		2,081,276	1,210,154
現金及現金等值物		2,380,113	1,838,246
流動資產總值		<u>48,587,903</u>	<u>43,357,137</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	4,790,420	3,902,537
其他應付款項及應計負債		16,749,635	14,283,672
計息銀行及其他借貸		10,215,000	3,762,308
應付稅項		473,540	158,038
流動負債總值		<u>32,228,595</u>	<u>22,106,555</u>
流動資產淨值		<u>16,359,308</u>	<u>21,250,582</u>
資產總值減流動負債		<u>16,984,088</u>	<u>21,743,919</u>

## 綜合財務狀況表(續)

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	14,950,762	18,859,146
長期應付款項	-	177,699
遞延稅項負債	144,913	242,344
	<u>15,095,675</u>	<u>19,279,189</u>
非流動負債總額		
	<u>15,095,675</u>	<u>19,279,189</u>
資產淨值	<u>1,888,413</u>	<u>2,464,730</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	598,825	598,825
儲備	1,227,501	1,640,607
	<u>1,826,326</u>	<u>2,239,432</u>
非控制性權益	<u>62,087</u>	<u>225,298</u>
權益總值	<u>1,888,413</u>	<u>2,464,730</u>

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 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)、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及股本投資除外。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。

### 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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷之可接納方法
香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

除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28號(二零一一年修訂本)、香港財務報告準則第11號(修訂本)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)及二零一二年至二零一四年週期之年度改進中所包含之特定修訂(與本集團財務報表編製無關)，各項修訂之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)包括有關財務報表呈列及披露範疇之收窄集中改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註之順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營公司之其他綜合收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2. 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂並不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。
- (c) 二零一四年十月發佈之二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及終止業務：釐清出售計劃或向擁有人作出分配之計劃變更不應視為新出售計劃，而是原計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號要求應用並無變更。修訂亦釐清出售方法變更不會改變非流動資產或持作出售處置類別分類日期。該等修訂即將應用。該等修訂並不會對本集團產生影響，原因是本集團年內出售計劃或持作出售處置類別之處置方法並無任何變更。

## 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；及
- (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溢利／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。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一六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
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	5,757,283	9,622,965	14,054	15,394,302
其他收益	4,367	23,707	4,593	32,667
	<u>5,761,650</u>	<u>9,646,672</u>	<u>18,647</u>	<u>15,426,969</u>
<b>分部業績</b>	43,379	258,643	15,661	317,683
調節：				
利息收入				24,350
企業及未分配費用				(109,443)
財務費用				(126,806)
除稅前溢利				<u>105,784</u>
<b>分部資產</b>	2,651,489	43,671,880	1,022,373	47,345,742
調節：				
撇銷分部間應收款項				(3,150,062)
企業及其他未分配資產				<u>5,017,003</u>
資產總值				<u>49,212,683</u>
<b>分部負債</b>	1,566,398	22,261,086	862,633	24,690,117
調節：				
撇銷分部間應付款項				(3,150,062)
企業及其他未分配負債				<u>25,784,215</u>
負債總值				<u>47,324,270</u>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	(5,072)	-	-	(5,072)
於一間聯營公司之投資	11,632	-	-	11,632
投資物業之公平值盈利，淨額	-	-	4,501	4,501
貿易應收款項減值撥回	9,470	-	-	9,470
存貨撥備撥回	4,346	-	-	4,346
發展中物業撥備	-	(23,914)	-	(23,914)
持作出售物業撥備	-	(340,455)	-	(340,455)
折舊及攤銷	(2,032)	(28,159)	(300)	(30,491)
資本開支*	(3,494)	(13,261)	-	(16,755)



### 3. 經營分部資料(續)

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
<b>分部收益</b>				
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>
<b>分部業績</b>	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>
<b>分部資產</b>	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>
<b>分部負債</b>	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>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	(3,275)	—	—	(3,275)
於一間聯營公司之投資	19,488	—	—	19,488
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。

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

本集團來自外部客戶之收益大部分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(二零一五年：無)。

### 4. 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，售出貨品及物業發票淨值；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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收益</b>		
銷售商品	5,757,283	4,486,784
銷售物業	9,622,965	3,284,048
租金總收入	14,054	33,454
	<u>15,394,302</u>	<u>7,804,286</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	24,350	21,800
其他利息收入	–	3,949
政府補助	–	483
其他	28,166	8,808
	<u>52,516</u>	<u>35,040</u>
<b>盈利</b>		
投資物業之公平值盈利，淨額	4,501	–
出售附屬公司收益	–	738,971
出售物業、廠房及設備項目之盈利，淨額	–	67
	<u>4,501</u>	<u>739,038</u>
	<u>57,017</u>	<u>774,078</u>

## 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	1,894,130	1,259,964
來自北大方正集團有限公司(「北大方正」)一間 附屬公司之貸款利息	17,914	8,996
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	650,427	990,765
來自非控股股東之貸款利息	19,848	32,135
貼現票據利息	13,196	24,904
	<hr/>	<hr/>
利息費用總額	2,595,515	2,316,764
減：資本化利息	(2,468,709)	(2,249,238)
	<hr/>	<hr/>
	<b>126,806</b>	<b>67,526</b>

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售存貨成本	5,564,602	4,326,130
出售物業成本	8,442,245	3,126,839
存貨撥備撥回	(4,346)	(220)
發展中物業撥備	23,914	167,371
持作出售物業撥備	340,455	42,767
	<hr/>	<hr/>
銷售成本	14,366,870	7,662,887
核數師酬金	3,000	2,805
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
折舊	29,516	23,411
減：發展中物業資本化折舊	(6,812)	(9,670)
	<hr/>	<hr/>
	22,704	13,741
預付土地租賃款項攤銷	653	538
無形資產攤銷	322	391
貿易應收款項減值／(減值撥回)*	(9,470)	16,476
貿易及其他應付款項撥回	(3,885)	-
土地及樓宇經營租賃租金	32,753	41,416
外匯虧損，淨額*	57,129	57,846
投資物業之公平值虧損／(盈利)，淨額*	(4,501)	4,722
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)，淨額	167	(67)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	282,006	210,612
退休金計劃供款**	9,772	4,995
以權益結算之購股權開支	-	6,005
	<hr/>	<hr/>
	291,778	221,612

\* 貿易應收款項減值／(減值撥回)、投資物業之公平值盈利及虧損淨額、外匯虧損淨額計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。

\*\* 於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年：無)。

## 7. 所得稅

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
當期—香港		
年內稅項	415	2
過往年度超額撥備	(1)	(19)
當期—中國內地		
年內稅項	357,957	251,859
過往年度撥備不足	45	—
中國土地增值稅	285,870	29,278
	<b>644,286</b>	281,120
遞延	<b>(85,782)</b>	(15,398)
年內稅項總支出	<b>558,504</b>	265,722

### 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% (二零一五年：16.5%) 計算。

### 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% (二零一五年：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介乎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。

## 8. 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278,387,000港元(二零一五年：237,695,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數5,988,248,671股(二零一五年：5,978,527,514股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並未發行任何可能攤薄之普通股。

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。

## 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。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貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
6個月內	1,017,435	807,005
7至12個月	17,917	19,009
13至24個月	3,711	842
	<u>1,039,063</u>	<u>826,856</u>

## 10. 貿易應付款項及應付票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項	4,414,445	3,386,178
應付票據	375,975	516,359
	<u>4,790,420</u>	<u>3,902,537</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
6個月內	4,751,844	3,898,582
超過6個月	38,576	3,955
	<u>4,790,420</u>	<u>3,902,537</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為數70,930,000港元(二零一五年：89,208,000港元)之若干應付票據乃以本集團為數58,249,000港元(二零一五年：53,404,000港元)之應收票據之抵押作擔保。

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付同系附屬公司款項約23,143,000港元(二零一五年：52,695,000港元)，該等款項須按本集團其他類似供應商給予之類似信貸條款償還。

## 11. 出售附屬公司

於二零一五年四月，本集團向一名第三方出售其於青島博萊置業有限公司(本公司間接擁有70%權益之附屬公司)之全部股權，現金代價約為766,325,000港元。

於二零一五年五月，本集團向一名第三方出售其於香港天然居控股有限公司(本公司之直接全資附屬公司)之全部股權，現金代價約為31,056,000港元。

	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)
	<u>58,410</u>
出售附屬公司收益	<u>738,971</u>
	<u>797,381</u>
以下列方式支付：	
現金	<u>797,381</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	(27,188)
	<u>770,193</u>

## 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(二零一五年：無)。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

二零一六年中國房地產市場經歷了從整體寬鬆到局部收緊的過程。年初的調控主題集中在因城施策去庫存，但隨著熱點城市房價快速地攀升，到第四季度，監管政策迅速調整，房地產開發企業信貸收緊，熱點城市限購限貸手段頻出。在年初寬鬆政策的刺激下，各類購房者需求持續釋放，房地產交易高位運行。國慶節前後熱點城市調控政策密集出台，第四季度成交量明顯下調。

總體來看，房地產行業在區域一體化、新型城鎮化等策略的引導下，仍存在一定的發展潛力。

於二零一六年，北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「本集團」)在業務和資本層面梳理了新的五年戰略規劃，為未來發展制定了切實可行的路徑和目標。

### 整體表現

本集團呈報截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為278,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：237,700,000港元)。本集團於本財政年度之收益大幅增加97.3%至約15,394,300,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：7,804,300,000港元)，乃主要由於物業發展業務擴大所致。本集團毛利增加886,000,000港元至約1,027,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：141,400,000港元)，乃主要由於物業發展業務之銷售比例增加及毛利率較高所致。本財政年度之總銷售及分銷費用、行政費用及其他費用及虧損輕微下降0.5%至約846,800,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：851,300,000港元)，乃由於管理層對有關費用實行嚴格監控所致。

本集團年內業績下降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；



- b. 由於銀行借貸增加，故財務費用增加87.9%至約126,800,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：67,500,000港元)；及
- c. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加292,800,000港元至約558,500,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：265,700,000港元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為4.65港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：3.98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9,623,000,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：3,284,000,000港元)。分部業績錄得溢利約258,600,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：83,000,000港元)。分部業績改善乃由於本財政年度收益、發展中物業撥備及持作出售物業撥備增加以及上一財政年度出售附屬公司之收益約739,000,000港元之淨影響所致。

二零一六年本集團有6個項目新開工建設，7個項目開始預售，在建項目累計達到23個，累計在售項目22個。於二零一六年十二月三十一日，本集團總開工面積已達6,589,255平方米，其中二零一六年度新開工面積為1,545,388平方米。

#### 簽約銷售

二零一六年本集團產生收入的房地產項目數量較上年有大幅增加，因此簽約銷售金額及簽約面積與上年相比均呈增長態勢。二零一六年本集團累計實現簽約銷售約人民幣113.74億元，累計出售簽約面積約1,148,163平方米，每平方米銷售均價為人民幣9,906元。簽約銷售金額主要來自天津闕城、武漢山水年華及成都頤和翡翠府等項目。

#### 土地儲備

二零一六年面對多變的市場環境，本集團根據自身戰略安排，科學審慎獲取新土地資源。於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國15個城市共擁有28個物業開發項目和1個持有型物業項目，土地儲備面積為4,848,433平方米。

二零一六年本集團通過公開出讓程序取得位於成都、武漢及東莞等地的4個項目的土地使用權。

## 新增地塊一覽

項目	地點	規劃用途	總佔地	規劃	上市公司 所持權益
			面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
樟木頭項目	東莞	商業／辦公	9,571	30,685	100%
中北路項目	武漢	住宅／商業／ 辦公	19,712	138,000	100%
新川項目	成都	住宅／商業	23,191	219,039	51%
黃江項目	東莞	住宅／商業	61,711	188,586	100%

## 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14,100,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：33,500,000港元)及分部溢利約15,700,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：2,000,000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收益增加之淨影響所致。

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，總建築面積為26,963平方米。二零一六全年武漢國際大廈累計實現租金收入約人民幣8,870,000元，出租率約為97.79%。租金收入較上年增長16.3%，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(「分銷業務」)錄得營業額約5,757,300,000港元，較上一財政年度增加28.3%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：4,486,800,000港元)。分部業績錄得溢利43,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：27,900,000港元)。分部業績改善與收益增加保持一致。

本集團之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)、伊頓及戴爾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、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。營業額增加乃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。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

## 前景

### 房地產業務

在中國房地產市場複雜多變的形勢下，本集團將著眼點聚焦於公司自身發展，通過審慎梳理戰略，對標同行業標杆企業，靜心雕琢產品，為客戶提供優質服務，挖掘自身優勢和潛力，力求走出一條具有「北大資源」標誌屬性的發展之路。通過「品質+服務」加強客戶體驗，憑藉「產品+服務」加強用戶粘性。

二零一七年本集團將重點深耕已進入的准一線和重點二線城市，以更加開放和靈活的方式增加土地儲備和項目經驗。與此同時，本集團將致力於嘗試房地產開發與產業運營相結合，房地產開發與社區生活全程服務相結合的發展模式。

本集團將繼續致力優化法人治理及組織架構，完善人才激勵機制，提升團隊的凝聚力，力求將戰略規劃逐一落地，並盡快體現在驕人業績中回饋股東。

## 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。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力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之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，旨在向對本集團業務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。

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有約1,367名(二零一五年十二月三十一日：1,410名)僱員。

## 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內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一六年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為25,165,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,621,500,000港元)，其中約390,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,140,800,000港元)按浮動利率計息及24,775,200,000港元(二零一五年十二月三十一日：21,480,700,000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、來自北大資源及北大方正一間附屬公司之貸款、應付非控股股東款項及來自金融機構之借貸。北大方正及北大資源為本公司之主要股東。

計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其中10,215,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,762,300,000港元)須於一年內償還及14,950,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：18,859,100,000港元)須於兩至三年內償還。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若干發展中物業及持作出售物業作抵押。銀行及其他借貸增加乃主要由於本財政年度內新增物業發展業務之銀行貸款所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約49,212,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：43,850,500,000港元)，資金來自負債約47,324,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：41,385,700,000港元)、非控制性權益約62,100,000港元(二零一五年十二月三十一日：225,300,000港元)及母公司擁有人應佔權益約1,826,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,239,400,000港元)。權益減少乃由於本財政年度虧損所致。

本集團於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值為0.32港元(二零一五年十二月三十一日：0.41港元)。每股資產淨值減少乃由於本財政年度虧損所致。

本集團於二零一六年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為4,461,400,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,048,400,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為13.3(二零一五年十二月三十一日：9.18)，而本集團之流動比率則為1.51(二零一五年十二月三十一日：1.96)。於二零一六年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為7,327,900,000港元(二零一五年十二月三十一日：6,129,400,000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。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

## 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，故相關匯兌風險被視為極低。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。本集團面臨的匯率波動風險甚微。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。

## 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之收購或出售事項。

## 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，約27,755,700,000港元之發展中物業、約389,400,000港元之持作出售物業、約58,200,000港元之應收票據及約2,081,300,000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、建設相關物業之按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

於二零一六年十二月三十一日，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3,606,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：4,090,400,000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相關按揭貸款當日開始，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相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，有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，於二零一六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，以及本集團截至二零一六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，本公司於截至二零一六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二零一六年五月三十一日舉行之股東週年大會。然而，本公司所有其他獨立非執行董事均已出席有關股東週年大會並回答任何問題以確保與本公司股東之有效溝通。

## 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，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止整個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二零一六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

本公司之二零一六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))。

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
張旋龍

香港，二零一七年三月二十四日

於本公告日期，董事會由執行董事張旋龍先生(主席)、曾剛先生(總裁)、韋俊民先生、謝克海先生、孫敏女士及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及馮文賢先生組成。