

PEKING UNIVERSITY  
RESOURCES (HOLDINGS)  
COMPANY LIMITED

2017

年報 | ANNUAL REPORT

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 00618



北大資源  
PKU RESOURCES

PKU  
RESOURCES

北大資源(控股)有限公司  
PEKING UNIVERSITY RESOURCES  
(HOLDINGS) COMPANY LIMITED



2	公司概要
3	公司資料
4-5	主席報告
6-13	物業發展項目
14	物業投資項目
15-20	管理層討論及分析
21-28	企業管治報告
29-37	環境、社會及管治報告
38-40	董事及高級管理人員簡歷
41-48	董事會報告
49-53	獨立核數師報告
54	綜合損益表
55	綜合全面收益表
56-57	綜合財務狀況表
58-59	綜合權益變動表
60-61	綜合現金流量表
62-136	財務報表附註
137-138	投資物業詳情
139	五年財務概要
140	財務摘要

# 目錄





# 公司 概要

## 公司業務領域

北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」原名方正數碼(控股)有限公司。為尋求更高的股東收益，本公司於二零一三年開始在信息產品分銷業務的基礎上推進業務多元化的發展戰略。於二零一三年一月，本公司完成從北大方正集團有限公司(「北大方正」，連同其附屬公司統稱為「北大方正集團」)附屬公司收購從事物業發展及物業投資業務的附屬公司，逐步進入房地產開發和商業地產運營領域，成為北京大學和北大方正旗下房地產業務的境外上市平台，也是香港資本市場上唯一校辦的房地產開發企業。

為進一步擴大業務版圖，本公司於二零一五年一月二日完成從北大資源集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「北大資源集團」)收購12個優質房地產開發項目。於本年報日期，本集團營運範圍涵蓋中國14個城市，而本集團有3個項目開工建設，在建項目合共達到26個，在售項目合共23個。未來本集團將主要從事房地產投資業務。

## 主要股東背景介紹

北京大學創辦於一八九八年，初名京師大學堂，是中國第一所國立綜合性大學，也是當時中國最高教育行政機關。辛亥革命後，於一九一二年改為現名。近年來，北京大學進入了一個新的歷史發展階段，在學科建設、人才培養、師資隊伍建設、教學科研等各方面都取得了顯著成績，為將北大建設成為世界一流大學奠定了堅實的基礎。今天的北京大學已經成為國家培養高素質、創造性人才的搖籃、科學研究的前沿和知識創新的重要基地和國際交流的重要橋樑和窗口。

北大方正由北京大學於一九八六年投資創辦。王選院士為北大方正精神領袖、奠基人，其發明的漢字數據處理及激光照排技術奠定了北大方正起家之業。

今天的北大方正集團植根北大，致力於持續提供卓越的產品與服務，為人們創造更智慧、更健康、更富足的生活。

## 董事會

### 執行董事

張旋龍先生(主席)  
曾剛先生(總裁)  
孫敏女士  
馬建斌先生  
廖航女士  
鄭福雙先生

### 獨立非執行董事

李發中先生  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

## 委員會

### 審核委員會

李發中先生(主席)  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

### 薪酬委員會

李發中先生(主席)  
張旋龍先生  
王林潔儀女士

### 提名委員會

張旋龍先生(主席)  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

## 公司秘書

鄧玉寶女士

## 授權代表

張旋龍先生  
曾剛先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 法律顧問

高偉紳律師事務所

## 主要往來銀行

中國進出口銀行  
北京銀行  
交通銀行  
華夏銀行  
平安銀行  
星展銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
新界  
荃灣  
海盛路9號  
有線電視大樓  
14樓1408室

## 股份過戶登記處

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司主板  
股份代號：00618  
每手買賣單位：2,000股

## 公司網址

[www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com)

堅持  
「真心、專心  
創心、匠心」  
的價值觀





## 尊敬的各位股東：

二零一七年，房地產市場在「房子是用來住的，不是用來炒的」主基調下，調控從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化。短期調控與長效機制的銜接更為緊密，多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度不斷完善，長效機制加速推進。雖然市場多方承壓，在強勁剛需及改善需求的推動下，行業銷售面積和銷售金額再創新高，全年商品房銷售額人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%，銷售面積17億平方米，同比增長7.7%。

面對複雜的市場形勢，北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「北大資源」或「本集團」)深入推進新五年戰略，憑藉精準把握客戶需求、優秀的產品塑造及強大的資源整合能力，繼續保持快速發展態勢。本集團錄得年內收益人民幣162.46億元，較二零一六年增長23%，實現利潤人民幣5.06億元，首次扭虧為盈，行業地位及影響力穩步提升。

本集團依託「一體兩翼」的核心戰略，以「一流產學研平台」為企業發展根基，以「品質+資源」為發展的核心動力，精工產品品質，打造精品項目，構建產學研協同創新體系，在科創、大健康、文創等領域率先開展產學研合作。

一方面，北大資源以「叢林計劃」開啓品牌升級運動，「City+魅力城市」和「LIFE+活力社區」兩條產品體系釐清多元產品的生態邏輯，同時落地了頤和系、府系、紫境系三條產品線，成為北大資源聚焦高端改善的重要突破。武漢蓮湖錦城、昆山九錦頤和等項目陸續驚艷亮相，表明北大

資源追求極致產品的實踐達到了新的高度。昆明博泰城項目、武漢中北路項目先後斬獲設計大獎亦證實北大資源在把握高端改善的市場機遇方面嶄露頭角。

另一方面，北大資源聚焦「科技、健康、科教、文創」四大產業板塊。依託產業園區建設和運營帶來的科技資源、由健康產業鏈條帶來的醫療資源、由北大系血脈帶來的教育資源以及文化創意產業帶來的文創資源，本集團努力實現產業創新、產品創新和模式創新，致力於推動產城融合落地實踐並探索完善其發展模式。

二零一八年，北大資源將繼續聚焦「品質+資源」，將五年戰略縱深推進，創新產品，做足品質與體驗，推動產品不斷進階，同時發揮自身在產業資源方面的整合優勢，以產業為核心，以項目為載體，以高起點、高標準和國際化視野進行業態及產品規劃，實現生產、生活、生態的有機融合。蹈機握杼，繼續謀求跨越式發展。

最後，本人謹代表公司董事會同仁，向本集團全體僱員的不懈努力及全體股東的鼎力支持致以衷心的感謝。我們很欣慰，能夠與廣大的股東一起，面對廣闊的未來。

## 張旋龍

主席

二零一八年三月二十六日

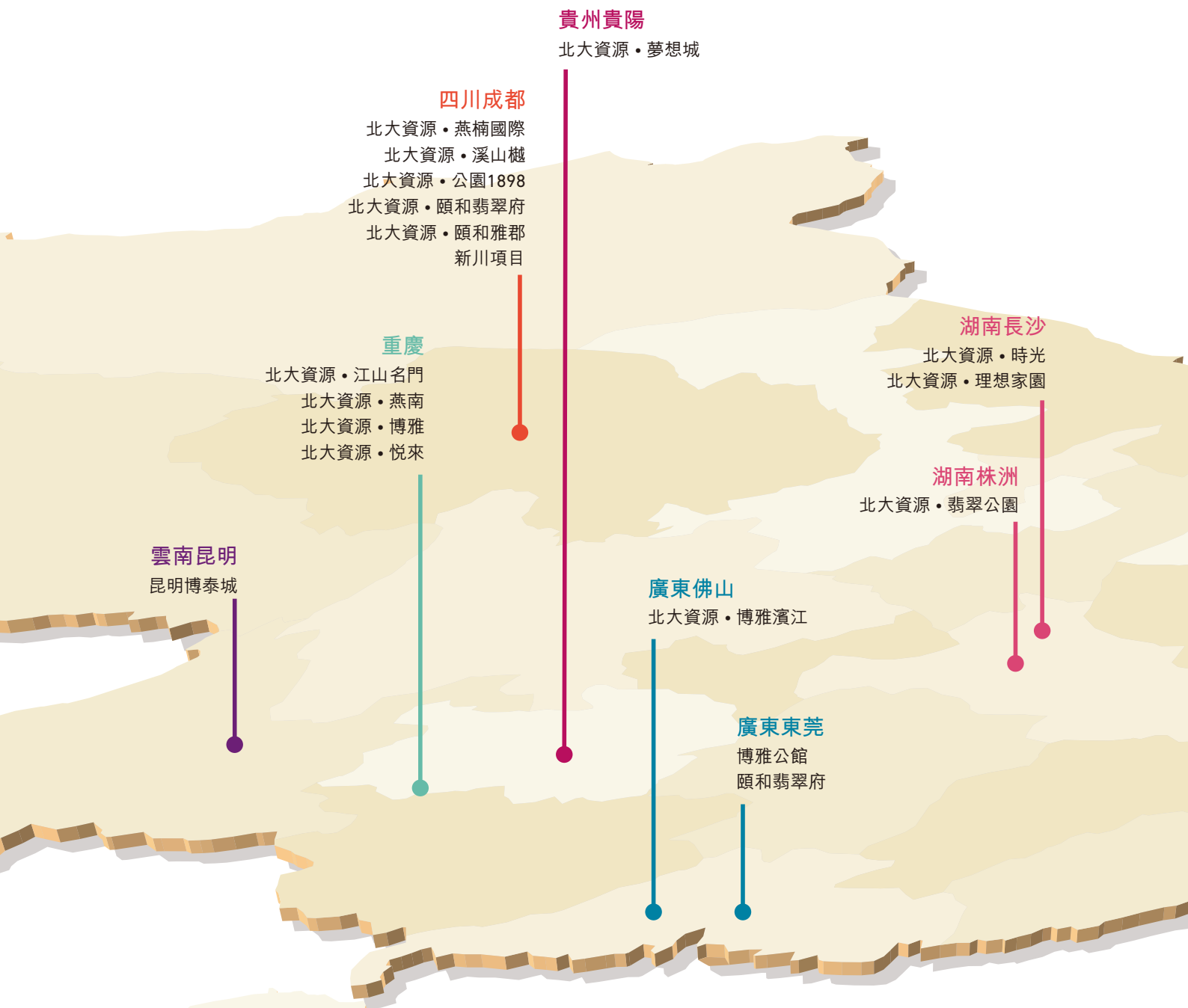


# 物業 發展項目





# 項目位置



湖北武漢

北大資源·山水年華  
中北路項目

湖北鄂州

北大資源·蓮湖錦城

河南開封

北大資源·未名府  
開封39畝項目

浙江杭州

北大資源·未名府

天津

北大資源·閱府  
北大資源·閱城

江蘇昆山

北大資源·九錦頤和

14 個城市及地區

土地儲備總額\*

7,100,000 平方米

\* 土地儲備總額包括本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積。

## 天津

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·閱府	天津	住宅/商業	235,635	278,365	70%
北大資源·閱城	天津	集住宅/商業/辦公/ 公寓為一體的城市綜合體	69,084	476,000	60%

## 河南開封

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·未名府	河南開封	商業/住宅	124,460	332,080	100%
開封39畝項目	河南開封	商業/住宅	26,311	74,931	100%

## 江蘇昆山

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·九錦頤和	江蘇昆山	住宅/商業	378,369	736,634	51%

## 浙江杭州

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·未名府	浙江杭州	商業/辦公	63,551	196,860	100%

## 湖北武漢

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·山水年華	湖北武漢	住宅	123,949	275,717	70%
中北路項目	湖北武漢	商業/辦公	19,712	138,000	100%

## 湖北鄂州

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅	560,000	820,000	90%

## 湖南長沙

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·時光	湖南長沙	商業/辦公	39,631	134,700	70%
北大資源·理想家園	湖南長沙	住宅/商業	69,337	184,301	70%

## 湖南株洲

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·翡翠公園	湖南株洲	住宅	153,594	549,956	82%

## 四川成都

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·燕楠國際	四川成都	住宅/商業	127,029	542,910	70%
北大資源·溪山樾	四川成都	住宅	52,034	129,993	70%
北大資源·公園1898	四川成都	住宅	51,961	229,175	70%
北大資源·頤和翡翠府	四川成都	住宅/商業	58,474	219,039	80%
北大資源·頤和雅郡	四川成都	住宅/商業	69,496	208,487	70%
新川項目	四川成都	住宅/商業	23,191	219,039	70%

## 重慶

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·江山名門	重慶	住宅/商業	448,535	1,161,547	100%
北大資源·燕南	重慶	住宅	144,063	699,932	70%
北大資源·博雅	重慶	住宅/商業	143,648	495,115	70%
北大資源·悅來	重慶	住宅/商業	183,457	423,486	70%

## 雲南昆明

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
昆明博泰城	雲南昆明	住宅/商業/辦公	55,500	430,445	85%

## 廣東佛山

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·博雅濱江	廣東佛山	住宅/商業	199,287	953,597	51%

## 廣東東莞

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
博雅公館	廣東東莞	住宅/商業	9,571	30,685	100%
頤和翡翠府	廣東東莞	住宅/商業	61,711	188,586	100%

## 貴州貴陽

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·夢想城	貴州貴陽	商服住宅	247,426	996,162	70%

## 投資物業概覽

項目名稱	地點	房產類別	規劃建築面積 (平方米)
武漢國際大廈	湖北武漢	商業/寫字樓	26,963

# 天津

北大資源·閱城



## 簡介：

項目位於天津市河西區黑牛城道與洪澤南路交匯處，東至規劃內江路，南至沐江道，西至洪澤南路，北至黑牛城道。項目定位為集住宅、商業、辦公、公寓於一體的城市綜合體。

## 項目指標：

佔地面積69,084平方米，總建築面積476,000平方米。



總建築面積  
**476,000**  
平方米



總建築面積  
**820,000**  
平方米

#### 簡介：

北大資源·蓮湖錦城位於紅蓮湖。整個項目佔地面積約為560,000平方米，建築面積約為820,000平方米。於其後期間，將有4,358戶家庭入住此社區。有關規劃乃根據整個紅蓮湖度假區體系及基本發展情況而進行，項目功能定為：紅蓮湖旅遊勝地兼城市示範基地，彰顯社區展示窗的新文化。項目第一期及第二期主要包括別墅；第三期包括高端中高層複式房屋；第四期按種類劃分包括單戶或雙戶聯排住宅；第五期包括別墅及多層住宅大樓；第六期包括別墅及高層住宅大樓；而第七期則主要包括高層住宅大樓。

#### 項目指標：

佔地面積560,000平方米，總建築面積820,000平方米。



湖北鄂州

北大資源·蓮湖錦城

# 物業 投資項目

武漢國際大廈



## 地點：

坐落於湖北省武漢市江漢區單洞路

## 類別：

商業／寫字樓

- 項目簡介：總建築面積**26,963**平方米，包括一棟辦公綜合項目，多個樓層之多間辦公單位。該物業土地使用權之合法權益人為北大資源(湖北)資產管理有限公司。



# 管理層討論 及分析



## 市場回顧

二零一七年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，調控從傳統的需求端抑制轉向供給側增加。限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構得到了優化，調控效果逐步顯現。同時，短期調控與長效機制的銜接更為緊密，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。

總體來看，房地產市場趨穩，行業進入發展新週期。房地產行業的業務模式和服務方式亟待重構，提升居住體驗和重塑生活方式為主的房地產售後市場備受矚目，發展空間廣闊。

於二零一七年，本集團在業務和資本層面持續推進五年戰略落地，為本集團快速發展奠定了堅實的基礎。

## 整體表現

本集團呈報截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利約為人民幣505,600,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：虧損人民幣388,700,000元)。本集團於本財政年度之收益增加22.9%至約人民幣16,246,600,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣13,216,600,000元)，乃主要由於本集團分銷信息產品業務(「分銷業務」)及物業發展業務(「物業發展業務」)擴大所致。本集團毛利增加116.2%至約人民幣1,907,500,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣882,100,000元)，乃主要由於本集團收益增加及物業發展業務之毛利率增加所致。

本集團年內業績改善主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 由於分銷業務及物業發展業務擴大，故收益增加22.9%至人民幣16,246,600,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣13,216,600,000元)；
- b. 由於若干物業發展項目之銷售均價增加及完成毛利較高的若干物業發展項目之物業銷售，故毛利率由上一財政年度之6.7%增加至本財政年度之11.7%；
- c. 由於投資物業之公平值收益淨增長，故其他收入及盈利增加人民幣292,600,000元至人民幣341,600,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣49,000,000元)；
- d. 由於分銷業務及物業發展業務擴大，故總銷售及分銷費用、行政費用及其他費用及虧損增加12.6%至人民幣818,800,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣727,000,000元)；
- e. 由於物業發展項目已開始施工，導致資本化利息費用有所增加，故財務費用下降17.9%至約人民幣89,400,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣108,900,000元)；及
- f. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加人民幣353,200,000元至約人民幣832,700,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣479,500,000元)。

截至二零一七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盈利分別為人民幣**5.56**分(截至二零一六年十二月三十一日止年度：虧損人民幣**3.94**分)及人民幣**5.20**分(截至二零一六年十二月三十一日止年度：虧損人民幣**3.94**分)。

## 業務回顧

### 房地產業務

#### 物業發展

於本財政年度，物業發展業務之營業額約為人民幣**8,615,300,000**元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**8,261,700,000**元)。分部業績錄得溢利約人民幣**1,143,900,000**元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**222,100,000**元)。分部業績改善乃由於若干物業發展項目之銷售均價增加及完成毛利較高的若干物業發展項目之物業銷售所致。

二零一七年本集團有**3**個項目開工建設，在建項目合共達到**26**個，在售項目合共**23**個。於二零一七年十二月三十一日，本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積分別約為**57**萬平方米、**348**萬平方米及**304**萬平方米。

#### 簽約銷售

二零一七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。二零一七年本集團累計實現簽約銷售約人民幣**161.3**億元，累計出售簽約面積約**1,491,164**平方米，每平方米銷售均價約為人民幣**10,817.05**元。

#### 物業投資

本集團物業投資業務於本財政年度錄得營業額約人民幣**20,800,000**元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**12,100,000**元)及分部溢利約人民幣**260,000,000**元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**13,400,000**元)。分部收益增加乃主要由於年內發展中物業轉撥導致可出租建築面積增加，以及基礎設施改善導致物業平均單位價值上升所致。分部業績大幅增加乃主要由於投資物業之公平值盈利增加所致。該公平值盈利乃主要源自該等可租賃商業物業(包括位於武漢之武漢國際大廈、位於香港之新銀集團中心及位於昆山之理城國際花園)。

### 分銷業務

#### 信息產品分銷

分銷業務錄得營業額約人民幣**7,610,500,000**元，較上一財政年度增加**54.0%**(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**4,942,900,000**元)。分部業績錄得溢利人民幣**73,200,000**元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣**37,200,000**元)。分部業績改善與年內收益增加保持一致。

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服務器、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。本財政年度之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。

由於中國之商業環境更具競爭性及宏觀調控政策產生的不利因素，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

在新一輪行業發展週期下，本集團將聚焦其自身發展，以品質精耕細作，以資源合縱連橫，深入推進五年戰略落地。在此背景下，在地產開發、社區服務、產業運營維度全面發展，實現產品去化及銷售溢價，開拓產城融合新模式。以「品質+服務」加強客戶體驗，以「產品+服務」加強客戶黏性，培育本集團核心競爭力。

二零一八年本集團將繼續深耕已進入區域，不斷推動創新，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，本集團將致力房地產開發與產業運營相結合，推動項目不斷落地，致力於房地產開發與小區生活全程服務相結合，重塑美好生活方式。再者，本集團將持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，將戰略縱深推進，以驕人業績回饋股東。

### 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貢獻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，且根據本集團的薪酬及福利制度之整體架構，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。本集團採納購股權計劃，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。

本集團於二零一七年十二月三十一日擁有約1,435名(二零一六年十二月三十一日：1,367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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣20,250,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣22,469,400,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣569,500,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣348,800,000元)，而按固定利率計息則為人民幣19,680,700,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣22,120,600,000元)。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、來自北大資源集團有限公司(「北大資源」)及北大方正集團有限公司(「北大方正」)若干附屬公司及聯營公司之貸款以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」)及美元(「美元」)計值，其中人民幣18,127,100,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,120,500,000元)須於一年內償還及人民幣2,123,100,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,348,900,000元)須於兩至五年內償還。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、持作出售物業及本集團股份作抵押。銀行及其他借貸減少乃主要由於本財政年度內償還物業發展業務之銀行貸款所致。

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣47,106,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣43,939,900,000元)，資金來自負債約人民幣44,880,700,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣42,253,800,000元)、非控制性權益約人民幣249,300,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣78,200,000元)及母公司擁有人應佔權益約人民幣1,976,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,607,900,000元)。權益增加乃由於本財政年度溢利所致。

本集團於二零一七年十二月三十一日之每股資產淨值為人民幣0.35元(二零一六年十二月三十一日：人民幣0.28元)。每股資產淨值增加乃由於本財政年度溢利所致。本集團於二零一七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人民幣6,304,600,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,983,400,000元)。於二零一七年十二月三十一日，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9.1(二零一六年十二月三十一日：13.3)，而本集團之流動比率則為1.09(二零一六年十二月三十一日：1.51)。於二零一七年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣8,487,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,291,300,000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

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民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。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零一六年十二月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣13,729,400,000元之發展中物業、約人民幣606,100,000元之持作出售物業及約人民幣2,468,700,000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

於二零一七年十二月三十一日，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人民幣4,406,400,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,220,300,000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)接管相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，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，於二零一七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。

## 企業管治常規

本公司堅持致力於維持企業管治之整體水平，並一直明白問責制度及與其股東溝通之重要性。本公司已採納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」）之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。

董事認為，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度已全面遵守企業管治守則所載之守則條文。

## 董事之證券交易

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。經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事均已確認，彼等於截至二零一七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。

## 董事會

本公司董事會（「董事會」）現由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。執行董事包括張旋龍先生（主席）、曾剛先生（總裁）、孫敏女士、馬建斌先生、廖航女士及鄭福雙先生，而獨立非執行董事則包括李發中先生、王林潔儀女士及陳仲戟先生。據董事所深知，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

每名董事之簡歷資料於本年報第38至39頁披露。

董事會負責本集團之策略發展，並制定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監控經營及財務表現以達致本集團之策略目標。本集團業務之日常管理在執行董事之監察下授權予本公司管理層。本集團定期檢討授權之職能及權力，以確保其保持恰當。董事會負責本集團之整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約、董事之委任及退任、薪酬政策及其他重大經營及財務事宜。董事會有責任釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，以確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。本公司董事可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。本公司所有董事均可接觸公司秘書，而公司秘書負責確保董事會符合既定程序以及相關規則及規例。董事會／委員會之會議記錄由公司秘書備存，並供本公司董事查閱。所有董事及董事委員會可要求向外部法律顧問及其他專業人士諮詢獨立意見，費用由本集團支付。本集團亦已安排購買適當之董事責任保險，對本公司董事因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於截至二零一七年十二月三十一日止年度召開四次定期董事會會議(約每季一次)，並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及企業管治守則發給所有董事。

各董事出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席／合資格出席 董事會會議次數	出席／合資格出席 股東週年大會次數	出席／合資格出席 股東特別大會次數
<b>執行董事</b>			
張旋龍先生(主席)	4/4	1/1	1/1
曾剛先生	2/4	0/1	0/1
孫敏女士	2/4	0/1	0/1
施華先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)	1/3	0/1	0/1
廖航女士(於二零一七年三月三十一日獲委任)	3/3	0/1	0/1
鄭福雙先生	0/4	0/1	0/1
韋俊民先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	0/1	0/0	0/0
謝克海先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	0/1	0/0	0/0
<b>獨立非執行董事</b>			
李發中先生	3/4	1/1	1/1
王林潔儀女士	3/4	1/1	1/1
陳仲戟先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)	3/3	1/1	1/1
馮文賢先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	0/1	0/0	0/0

董事會亦下設三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

各新委任之董事均獲提供必要之入職培訓及資料，確保其對本公司之營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下之責任有適當程度之瞭解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職責。此外，本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守良好之企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規之意識。

所有董事應已參與持續專業發展，並已向本公司提供於截至二零一七年十二月三十一日止年度彼等所接受培訓的紀錄。各董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度所接受培訓之個人紀錄簡述如下：

董事姓名	有關業務、營運及企業管治事宜之簡報及更新	出席與業務或董事職責有關之講座、研討會或自學材料
<b>執行董事</b>		
張旋龍先生(主席)	✓	✓
曾剛先生	✓	✓
孫敏女士	✓	✓
施華先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)	✓	✓
廖航女士(於二零一七年三月三十一日獲委任)	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
韋俊民先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	✓	✓
謝克海先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
李發中先生	✓	✓
王林潔儀女士	✓	✓
陳仲戟先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)	✓	✓
馮文賢先生(於二零一七年三月三十一日辭任)	✓	✓

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載的職能。董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、標準守則及企業管治守則及本企業管治報告披露之政策及常規。

### 主席及行政總裁

主席與行政總裁之角色有所區分，並非由同一人兼任。張旋龍先生為董事會主席。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。曾剛先生為本公司總裁。總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之角色及職責均已獲董事會批准並有書面訂明。



## 非執行董事

本公司現有有三名非執行董事，均具獨立性。每名獨立非執行董事已與本公司簽署為期一年之服務協議。根據本公司之細則，所有董事(包括非執行董事)之三分之一須於每年之股東週年大會上輪流退任。

三名獨立非執行董事均為專業會計師，其中兩名在香港執業，符合上市規則第3.10條之規定。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條就其獨立於本公司作出年度確認，而本公司亦認為彼等具備獨立性。

## 薪酬委員會

董事會之薪酬委員會於二零零五年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。薪酬委員會之職責包括制定薪酬政策、就全體執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議、就非執行董事之薪酬向董事會提出建議、檢討及批准按表現而釐定之薪酬及確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定本身之薪酬。

薪酬委員會於二零一七年召開一次會議，以檢討及討論本公司董事之薪酬政策及本公司全體董事之薪酬待遇。本公司之薪酬政策旨在根據業務需要及業內慣例維持一個公平及具競爭力之薪酬待遇。在釐定董事袍金水平時，將考慮市場價格及如各董事之工作量及所要求之承諾等其他因素。概無個別董事參與釐定本身之薪酬。薪酬委員會採納就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議之模式。有關二零一七年各董事薪酬之資料載於財務報表附註8。

年內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名		出席／合資格 出席會議次數
李發中先生(主席)	(獨立非執行董事)	1/1
張旋龍先生	(執行董事)	1/1
王林潔儀女士	(獨立非執行董事)	1/1

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至二零一七年十二月三十一日止年度高級管理人員(董事除外)之酬金組別如下(彼等之詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡歷」一節)：

酬金組別	高級管理人員人數
無至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	3

### 提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。提名委員會之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序，以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。僅具備豐富經驗及才能、可履行受信責任及具備應有技能、謹慎及勤勉之最合適候選人將獲推薦，以供董事會甄選。提名委員會首先考慮有關委任，然後將其建議提交董事會予以決定。提名委員會亦負責審閱董事會之架構、人數及成員多元化。

董事會已於二零一三年四月三十日採納董事會成員多元化政策。於設計董事會之構成時，已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。經適當考慮董事會成員多元化之利益，將會按客觀標準考慮候選人。

於二零一七年，提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

年內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名	出席／合資格出席會議次數
張旋龍先生(主席) (執行董事)	1/1
王林潔儀女士 (獨立非執行董事)	1/1
陳仲戟先生 (獨立非執行董事)	1/1
馮文賢先生 (獨立非執行董事)	0/0

## 審核委員會

本公司遵守上市規則第3.21條於一九九八年設立董事會之審核委員會，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。於二零一六年二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。審核委員會現全部由獨立非執行董事組成，即李發中先生(主席)、王林潔儀女士及陳仲戟先生。所有委員會成員均具備適當之專業會計及財務資格。

審核委員會之主要職責包括就外部核數師之委任、重新委任及撤換向董事會提供建議、批准外部核數師之薪酬及聘用條款、按適用之標準檢討及監察外部核數師是否獨立、客觀及審核程序是否有效、就聘用外部核數師提供非審核服務制定政策並加以執行、監察本公司之財務報表及報告之完整性、監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統以及制定及檢討企業管治政策及常規。

審核委員會於二零一七年共召開三次會議。在會議上，審核委員會審閱了獨立核數師有關其審核年度財務報表之報告、審閱了中期財務業績、討論了本集團之內部監控，並會見獨立核數師。審核委員會成員出席會議之記錄如下：

成員姓名	出席／合資格出席會議次數
李發中先生(主席)	3/3
王林潔儀女士	3/3
陳仲戟先生	2/2
馮文賢先生	0/1

## 風險管理及內部監控

董事會對本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控制度承擔最終責任，以保障股東及本集團整體利益，並確保嚴格遵守有關法例、規則及規例。審核委員會負責檢討風險管理及內部監控制度之有效性，並向董事會匯報。

本集團之風險管理及內部監控制度由穩健之組織架構及全面之政策及標準構成。各業務及職能單位之責任範疇均有清晰界定，確保達到互相制衡之目的。本集團訂有不同程序，保障資產不會於未經許可之情況下被利用或處置；妥善存置會計記錄；以及確保在業務上使用或用於公佈之財務資料為可靠。董事會亦認為該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，但只能就重大之失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

年內，內部審核部門已檢討本集團內部監控制度之有效性。內部審核部門根據風險基礎法持續檢討及監控本集團每個業務單位之風險控制措施是否充足，並檢查相關措施是否已被執行。該等程序包括先確立有否存在相關風險，然後根據下列兩項風險因素評定潛在風險之等級，即風險之嚴重性和發生之可能性。截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會及董事會經參考內部審核部門之評估後對本集團設立的風險管理及內部監控制度(包括財務、營運以及合規監控及風險管理職能)進行審閱，並信納年內本集團之風險管理及內部監控制度為行之有效及充分。

### 內幕消息披露政策

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關僱員訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本集團亦已採納舉報政策。

### 核數師之酬金

年內，有關本公司核數師安永會計師事務所提供之審核及非審核服務之酬金概述如下：

	人民幣千元
法定審核服務	3,467
其他專業服務：	
中期業績協定程序	650
持續關連交易之有限保證服務	35
控股公司核數師的申報組合	77
稅務合規及顧問服務	48
	810
總計	4,277

### 董事及核數師於財務報表之責任

董事確認彼等有責任根據法定規定及適用會計準則持續編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務報表，以真實而公允地反映本公司及本集團之財務狀況。本公司核數師就本集團財務報表之申報責任所作之聲明載於本年報第49至53頁之獨立核數師報告內。

## 公司秘書

鄧玉寶女士自一九九二年以來一直擔任本公司之公司秘書。截至二零一七年十二月三十一日止年度，鄧女士已進行符合上市規則第3.29條之相關專業培訓。

## 與股東之溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解之本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，使股東可在知情情況下行使權利。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與其股東溝通之主要渠道之一。其為股東提供一個就本公司業務表現提問之機會。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案在股東週年大會上提呈。董事會成員(包括董事會及董事委員會之主席以及董事委員會成員)及本公司之外部核數師出席二零一七年股東週年大會，並於會上回答股東之提問。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許決議案由股東以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情會於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站[www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com)。所有財務資料及其他披露資料(包括年報、中期報告、公告、通函、通告及章程細則)均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或聯絡本公司股份過戶登記處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權之事宜。股東亦可將以書面方式提出之查詢發送至本公司香港總辦事處及主要營業地點予董事會或公司秘書。

## 股東召開股東特別大會之權利

根據百慕達一九八一年公司法第74條及本公司之細則第62條之規定，股東特別大會須在本公司一名或以上於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分之一之股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明之任何事項。該大會須於遞交有關要求後三個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以相同方式召開大會。

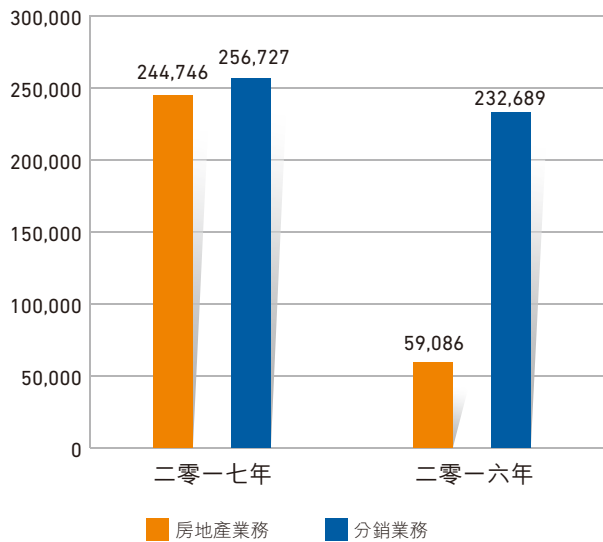
## 憲章文件

本公司於年內並未對其組織章程大綱及新細則作出任何變更。

## 一、環境保護

本集團致力於成為中國產城融合開發模式的引領者，秉承「真心、專心、創心、匠心」的企業價值觀，從全域、生態的視角不斷賦予城市價值。因此，本集團一直十分重視將保護環境、維護生態的理念，並融入到生產運營的方方面面。集團通過推動環保建築設計、施工、物業管理，不斷優化管理制度，提升環保水準，加強本集團整體及員工環保意識，極力減低對環境的不良影響，主動承擔企業環保責任。

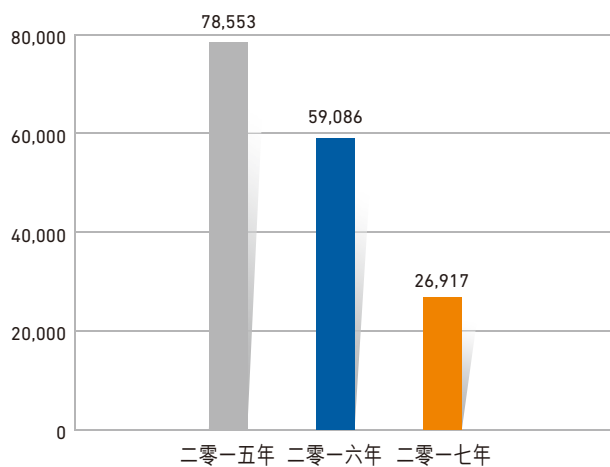
### 電力消耗間接產生的碳排放量



### 1. 碳排放

本集團業務遍佈國內二十餘個中心城市、形成以環渤海經濟圈、長三角、珠三角、華中、西南為重點的業務佈局。本集團主動承擔企業節能減排的責任，制定相應的制度在各營運層面上都盡力做到減少溫室氣體排放對環境的影響，同時實現房地產行業的可持續發展。本集團作為房地產開發行業翹楚，從全域、生態的角度看待城市發展和產品結構，將綠色建築理念融入到房地產開發建設上，以降低建築行業生命週期中產生的碳排放量，切實履行企業減排義務。

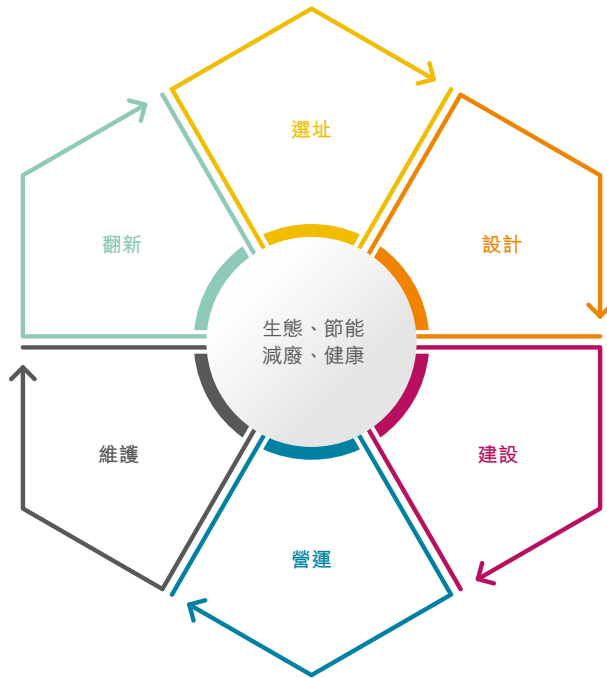
### 自有車輛燃料所產生的溫室氣體排放



本集團始終堅持綠色辦公理念，營造常態化高效節能辦公環境。二零一六年辦公區裝修，筒燈全部採用LED節能燈；夏季使用空調溫度不可低於26度；辦公區每天21:30與23:30安排人員檢查熄燈情況，確保人走燈滅；二零一七年為減少員工會議出行，我們在朗潤、臨湖軒安裝視訊會議系統，不斷提升視訊會議比例，努力從身邊做起，營造低碳節能文化。

本集團碳排放量主要來自於外購電力消耗、自有車輛燃料所產生的溫室氣體排放，及房地產開發建設過程的能源消耗。本集團北京總部本年度從外購電力所生產的溫室氣體總排放量如下：

通過有效的車輛管理，二零一七年度本集團北京總部自有車輛燃料所產生的溫室氣體排放量約為26,917 kg，與二零一六年(59,086 kg)相比下降54%。



## 2. 綠色建築

綠色建築(Green Building)是指本身及其生命週期中，如選址、設計、建設、營運、維護、翻新、拆除等各階段皆達成環境友善與資源有效運用的一種建築。綠色建築在設計上試圖從人造建築與自然環境之間取得一個平衡點，這需要設計團隊、建築師、工程師以及客戶在專案的各階段中緊密合作。概括而言，綠色建築，即在建築物的整個生命週期中融入「生態、節能、減廢、健康」四大要素。

我們堅持建築設計因地制宜原則，制定環保設計策略，資料化分析武漢當地的氣候特徵，利用先進綠色BIM平台進行可持續發展的設計構思。創新研製「綜合設計環境技術 IDEAS Box」(供環境設計專家使用的內部分析工具)，服務於專案啟動至施工與營運階段，提供績效度量指標，有力支援設計過程，努力為城市打造優秀品質、美好健康、生態環保的地標性建築。

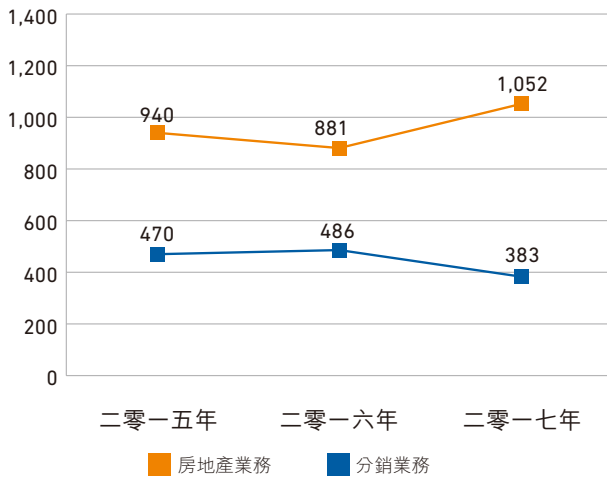


### 因地制宜綠色設計：武漢中北路項目

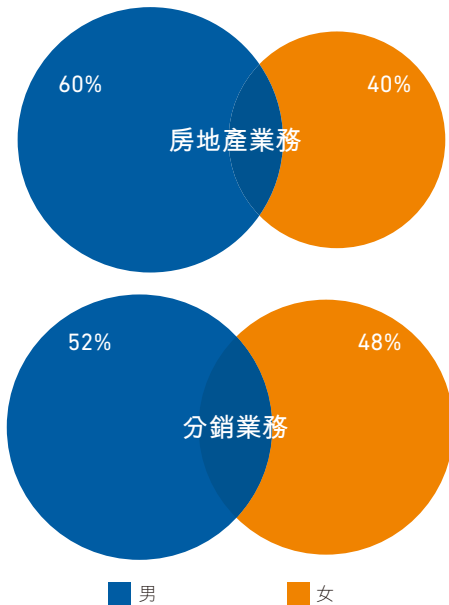
武漢中北路項目坐落於武漢市武昌區中北路湖北省建築機械廠A-1地塊。為使得項目運營更加節能環保，北大資源集團從項目的概念設計階段就融入綠色理念。



## 按業務劃分的員工人數：



## 按性別劃分的員工比例：



## 按區域劃分的員工數目：



## 二、工作環境素質

## 1. 勞工標準

本集團房地產業務及分銷業務的總部位於北京，其中房地產業務遍佈全國12個省市，員工人數多達1,052人。集團關注全體員工利益，注重公平、提倡平等、多元化的就業機會，尊重性別平等、反歧視原則。

## 2. 員工福利

本集團一直堅持以人為本的經營理念，將員工利益放在公司運營的重要層面，關注全體員工的身心健康以及其他福利需要。本集團尊重員工的付出，不僅僅為員工提供了良好的職業發展，還致力為全體員工提供良好的薪資福利。公司有完善的福利制度，細緻地考慮到員工的實際需求，除了嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》規定為員工購買社會保險、公積金、失業、工傷保障外，本集團更主動通過額外的商業保險為員工提供更全面的交通、意外、醫療保險，讓員工可以有全面保障無後顧之憂。北大資源更提供了比國家法定假期更長的春節假以及十天帶薪病假、午餐補助等為員工提供更暖心、舒心保障。而且，本集團更進一步關懷員工的家庭生活需要，設立母嬰室、員工休息室，舉辦幼兒護理講座、小升初講座等。由此可見，本集團視員工為本集團重要的價值創造者，處處細心關懷員工方方面面的需要，並透過實際資源投入為員工提供更多福利，提升了員工歸屬感及凝聚力，提升團隊士氣，增強企業凝聚力及生命力。

### 3. 發展及培訓

本集團深諳員工的自我發展及增值能有效地提升團隊實力，增強業務水準，為本集團創造更長遠持續的價值。因此，北大資源一直致力按照個人所需為員工提供多方面不同層次的專業培訓，意在提升員工多元化的職業技能，同時帶領員工更好地融入公司文化、企業制度、提升個人及本集團整體競爭力。本集團因應不同部門的需求制定一系列的培訓計劃包括專業技能、通用技能及團隊領導組織技能等，涵蓋由新晉員工到管理階層，務求全方面提升各階層僱員的一般及專業知識。其中「方興為道正馭未來主體分享會」吸引了集團上下近290人參與，大大加強了團隊的溝通及對集團未來一年發展方向及政策的理解。另外，集團開展了三期新員工培訓計劃，幫助新員工更好地融入公司規章制度、企業文化和戰略。

針對各部門的不同專業需求，北大資源舉辦了不同的培訓專案：

- 「物業管理基礎知識培訓」，讓物業部門同事瞭解物業管理基礎知識，提升團隊的知識及技能水準及服務品質。

- 「新形勢下產城融會」，讓房地產項目員工深入瞭解行業現狀，助力提升團隊專業度和業務能力。
- 「招採匯一營改增及集團強管控體系下房地產招採管理」，提升招採條線專業素養，促進招採管理標準化。

### 4. 健康及安全

本集團一直以來都高度關注員工的健康與安全。集團深信，員工的健康及安全與工作表現息息相關，只有讓員工擁有健康的體魄，積極向上的健康心靈，才能用更飽滿的精神投入到集團工作中，為集團創造更多價值。為此，集團制定了一系列的工作準則規範房地產開發施工過程中員工及外判工人的作業安全。另外，集團十分關心員工的身體健康，免費為員工提供體檢、組織義診活動、舉辦羽毛球比賽等，強化了員工關注健康的意識，保障員工身體素質健康。

### 三、營運實務

#### 1. 綠色營運與低碳同行

本集團堅持綠色採購，在原材料採購過程中，優先選用生產過程低碳環保、對環境破壞程度低的產品；在鋼材、水泥、鋁合金等材料採購過程中，嚴格按照國標要求進行選擇；在裝飾材料、塗料等其他材料採購過程中，要求通過資格審查的供應商必須通過ISO14001環境管理體系認證，要求供應商提供的產品必須符合國家環保管理要求，盡可能選擇低碳、環保、綠色的新型建築材料。

#### 2. 產品品質

本集團視品質為企業生命線，視「產品+品質」理念為企業生存之本。集團一直致力於研發創新優質的房地產產品，提升顧客的產品體驗，與時俱進，不斷緊貼客戶需求，創新精研新產品。本集團非常重視產品品質，秉承匠心打造切合客戶期望的一流房地產。在恪守地方政府對房地產建築行業的品質規範外，為保持高品質，本集團在每一個生產環節都力求完美、精益求精，制定一系列嚴格標準規範產出情況，不斷提升產品品質。以客為本，以客為先，本集團另外設有專業工程品質監控團隊，控制房產品質，為客戶提供保障。

#### 3. 反貪污

本集團堅決反對一切貪污、徇私欺詐行為。集團制定了一系列的規章制度，涵蓋由業務部門到工程建設管理等方方面面，務求嚴格杜絕一切任何形式的貪污賄賂，明文規範員工行為包括《建設專案工程類招標管理規則》、《建設專案行銷類招標管理規則》等。其中，在《員工報銷規定》中，對員工的各項報銷內容進行了詳細的規範，為員工報銷差旅費等作出了仔細的規定。集團始終要求以最高道德規範，高度誠信的職業規範要求全體員工，保持本集團的廉潔形象。

#### 四、社會公益

本集團以北京大學作為依託，一直致力於在推動企業不斷發展的同時回饋社會，參與文化、教育、健康等公益公共建設，積極利用本集團的優勢推動社會文明的進步。本集團心繫社會，銳意將企業技術及文化發展成果與社會共用，主動走進社區，參與公共文明建設。



##### 1. 公益助學—「北大資源圖書館」

本集團將踐行社會責任作為自身應盡之責，希望能為老區教育事業貢獻一份力量。在二零一七年七月，由北大資源公益助學計劃援建的「北大資源圖書館」正式投入使用。愛心圖書館設有藏書室、閱覽室、電子閱覽室等全面設施，全館藏書逾1萬冊，大大豐富了井岡山地區孩子的閱讀資源，啟迪他們文化思考，拓寬學生的視野，令他們有更多機會與世界接軌，為國家培育優良的人才。另外，本集團的支援並不止步於單次的捐輸，集團更加提供長期援助計劃，設立「愛心助學黨員基地」，不定期地組織義務助學活動，推動學校教育扶貧工作。北大資源公益助學計劃在過去一年已經為超過1,000名貧困山區學生送去支教授助及助學物資，以溫暖的心去培育及支援山區教育，用自身資源優勢建立社企結合的平台，為社會公益不遺餘力地貢獻力量。



## 2. 築夢成長，聚贏未來—二零一七北大資源「源計劃」

本集團關注孩子成長以及親子教育，二零一七年七月，「源成長」親子教育巡講活動正式拉開序幕，一系列的活動在全國遍佈多個城市。「源成長」作為北大資源「源計劃」的重要部分，關注親子教育溝通、家庭成長教育，以高品質教育、培養優秀人才、成就孩子自信童年為重點，依靠北京大學深厚的文化資源背景，通過跨界合作推動親子教育的發展。計劃邀請教育專家舉辦課題分享並進行多城市巡講活動，以生動的案例作鋪墊深入淺出地講解親子教育方法。



## 3. 綠色公益與地球同行—「綠色出行，生態昆山」

本集團在堅持綠色運營的同時，積極舉辦和參加各類綠色公益活動，努力傳遞綠色理念，提升各方環境保護意識，為建設生態文明貢獻力量。

九月二十二日是世界無車日，作為昆山城西生態湖居大城，北大資源·九錦頤和成功開展綠色騎行活動，號召昆山廣大市民們一起關注交通環境，用實際行動保護賴以生存的環境。



當天，參與者組成的自行車車隊成為一道亮麗的城市風景線。本次綠色出行活動，喚醒昆山市民對於健康與生態環境的關注，促進市民自覺養成文明出行習慣，提升居民素質，進一步推進北大資源生態健康社區的創建步伐。



「創啟未來」二零一七國際青年科技創業大賽全球總決賽頒獎典禮

#### 4. 創啟未來—二零一七國際青年科技創業大賽

本集團關注青年創業，集團旗下北大科技園一直以「創啟未來」作為核心服務品牌，助力推動企業成長及創業發展，給予中小型初創機構技術及資金支援。北大科技園在政府的引導下，聯合社會資本，成立產業孵化基金等推動初創專案發展。另外，集團更自二零一四年起舉辦國際青年創業大賽，為一系列創新企業提供基金，項目培訓，導師輔導，技術交流等的支援。本集團不遺餘力地支援初創企業，進一步推動國家創新技術發展，培育有潛力的新型企業，回應國家創新發展的號召。

### 執行董事

**張旋龍先生**，61歲，自二零一五年十月以來擔任本公司執行董事及主席。彼為方正控股有限公司(「方正」)(股份代號：00418，一間由北大方正集團有限公司(「北大方正」，即本公司主要股東)間接持有30.60%股權，並於香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市之公司)之執行董事及主席。彼亦為北大方正之董事。彼亦為北大方正若干關聯公司之董事。彼為北京大學企業研究所客座研究員及北京大學光華管理學院工商管理碩士校友特聘導師。

**曾剛先生**，47歲，自二零一六年七月以來擔任本公司執行董事及總裁。彼為北大方正之副總裁及執行委員會成員及北大資源集團有限公司(「北大資源」，本公司主要股東)之行政總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼獲得中華人民共和國(「中國」)天津大學頒授給水排水工程學士學位。彼為中國的全國註冊公用設備工程師。彼於地產行業具有豐富經驗，並負責本集團之整體戰略規劃及業務發展。

**孫敏女士**，41歲，自二零一六年六月以來擔任本公司執行董事。孫女士為北大方正之副總裁及首席財務官。彼為方正科技集團股份有限公司(「方正科技」)(股份代號：600601，一間由北大方正持有11.65%股權，並於上海證券交易所上市之公司)之董事。彼為北大方正多間關聯公司之董事。孫女士獲中國杭州電子科技大學頒授審計學學士學位，並為中國註冊會計師。於二零零七年加入北大方正前，彼為一間國際執業會計師事務所之經理。孫女士於財務管理方面擁有豐富知識及經驗。

**馬建斌先生**，42歲，自二零一八年四月以來擔任本公司執行董事。彼為北大方正之副總裁、首席人才官及執行委員會成員。彼獲得中國內蒙古大學歷史學士學位及法律碩士學位，以及中國南開大學行政管理博士學位。於二零零九年加盟北大方正前，彼曾在內蒙古大學及北京化工大學任教。自二零一七年三月起，彼為中國高科集團股份有限公司(股份代號：600730，由北大方正持有20.03%股權並於上海證券交易所上市之公司)之董事長。彼為北大方正多間聯營公司之董事。

**廖航女士**，39歲，自二零一七年三月以來擔任本公司執行董事。彼為北大方正法律部總經理。彼為方正之執行董事及方正證券股份有限公司(股份代號：601901，一間由北大方正持有27.75%股權，並於上海證券交易所上市之公司)之董事。廖女士於中國中央民族大學取得貿易經濟及經濟法學士學位以及經濟法碩士學位。彼於中國取得法律職業資格證書及擁有豐富的法律專業經驗。

**鄭福雙先生**，52歲，自二零零六年九月以來擔任本公司執行董事。彼亦為本公司之主要股東。彼為中國數字視頻控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司GEM(「GEM」)上市之公司，股份代號：8280)之主席、行政總裁兼執行董事。鄭先生畢業於中國科學院電子學研究所，取得工學碩士學位，其後於北京大學光華管理學院畢業，並獲高級管理人員工商管理碩士學位。鄭先生於中國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。鄭先生曾獲頒「中國優秀民營科技企業家」殊榮、「香港理工大學紫荊花杯傑出企業家獎」以及第十八屆北京市「五四獎章」。

### 獨立非執行董事

**李發中先生**，57歲，自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正之獨立非執行董事。李先生為於香港之陳李羅會計師事務所有限公司之董事。李先生現職香港執業會計師，亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。彼亦為香港稅務學會之註冊稅務師。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位。李先生在審計、稅務及會計方面累積豐富經驗。

**王林潔儀女士**，54歲，自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正之獨立非執行董事。王太現職香港執業會計師。王太亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。王太於審計及會計方面累積豐富經驗。

**陳仲戟先生**，45歲，自二零一七年三月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼為迪諾斯環保科技控股有限公司(股份代號：1452，一間於主板上市之公司)之首席財務官及聯席公司秘書。彼(i)為山東新華製藥股份有限公司(一間於主板(股份代號：719)及深圳證券交易所(股份代號：000756)上市之公司)；(ii)為宏光照明控股有限公司(一間於GEM上市之公司(股份代號：8343))；(iii)自二零一七年三月起為方正；及(iv)自二零一七年九月起為榮智控股有限公司(股份代號：6080，一間於主板上市之公司)之獨立非執行董事。陳先生於一九九七年九月取得澳洲坎培拉大學頒授的會計商業學士學位。彼現為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。彼於審計、會計及企業融資方面擁有豐富經驗。



### 高級管理人員

**羅文強先生**，57歲，自二零一三年九月以來擔任本公司附屬公司佛山北大資源地產有限公司總裁。羅先生擁有清華大學地產總裁班高級管理人員工商管理碩士學位，並為城市規劃高級工程師。在加入本公司前，羅先生曾在龍光地產股份有限公司等多間物業開發公司任職。彼在城市規劃、地產開發運營等方面具備豐富的經驗及知識。

**夏丁先生**，51歲，自二零一三年八月以來擔任本公司附屬公司重慶北大資源投資有限公司總裁。夏先生擁有重慶建築工程學院(現已併入重慶大學)工業與民用建築專業學士學位。在加入本公司前，夏先生曾在重慶郡都物業發展有限公司、和泓置地集團有限公司等多間物業開發公司任職，擁有二十八年工程管理、地產開發運營的知識及經驗。

**楊冬先生**，47歲，自二零一四年三月加入本公司，歷任貴陽北大資源地產有限公司副總裁、常務副總裁(主持工作)；自二零一八年一月起，擔任貴陽北大資源地產有限公司總裁。楊先生擁有貴州工業大學工民建學士學位。在加入本公司前，楊先生曾在中國建築第四工程局有限公司、貴陽新世界地產開發公司以及保利貴州置業集團有限公司等多間物業開發公司任職，擁有二十六年項目管理、地產開發運營的知識及經驗。

**楊瑞峰先生**，45歲，自二零一七年十一月以來為本公司附屬公司開封博濤房地產開發有限公司及開封博明房地產開發有限公司之經理。楊先生擁有天津大學工程管理碩士學位。在加入本公司之前，楊先生曾在華遠地產股份有限公司、中國金茂控股集團有限公司等多間物業開發公司任職，擁有二十年經營管理、地產開發運營的知識及經驗。

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一七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。主要附屬公司之主要業務詳情，載於財務報表附註1。

### 業績及股息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第54至136頁。

董事不建議就本年度派發任何股息。

### 業務回顧

有關本集團本年度業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於年報第15至20頁之「管理層討論及分析」一節。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註41。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於年報第15至20頁之「管理層討論及分析」及第140頁之「財務摘要」各節。

有關本集團之環境政策、與其僱員、客戶、供應商及其他主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於年報第29至37頁之「環境、社會及管治報告」一節。

### 財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控制性權益概要載於年報第139頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註12及13。本集團投資物業之進一步詳情載於年報第137至138頁。

### 股本及購股權

年內，本公司之股本及購股權變動詳情分別載於財務報表附註29及30。

### 兌換可換股債券

於二零一七年十二月二十七日，本公司接獲本公司主要股東及本公司可換股債券持有人香港方正資訊有限公司（「認購方」）之兌換通知，內容有關行使可換股債券所附帶之認購權，以兌換價每股兌換股份0.43港元兌換本金總額為184,000,000港元之可換股債券。因此，本公司將根據可換股債券之條款及條件向認購方配發及發行427,906,976股兌換股份。兌換股份已於二零一七年十二月二十八日配發及發行予認購方。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十七日的公告。

### 優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無關於優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

### 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。

### 管理合約

年內，概無訂立或存續與管理或經營本公司全部或任何絕大部份業務有關之合約。

### 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司概無可供分派儲備。然而，本公司股份溢價賬約人民幣2,182,454,000元，可以繳足紅股方式作出分派。

### 主要客戶及供應商

在回顧年度向本集團五大客戶銷售之總額佔全年銷售總額不足30%。向本集團五大供應商採購之總額佔全年採購總額不足30%。

本公司董事或彼等之任何聯繫人或任何股東(就董事所深知擁有本公司股本5%以上)概無於本集團五大供應商擁有任何實益權益。

### 董事

本公司年內之董事為：

#### 執行董事：

張旋龍先生

曾剛先生

孫敏女士

施華先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)

廖航女士(於二零一七年三月三十一日獲委任)

鄭福雙先生

韋俊民先生(於二零一七年三月三十一日辭任)

謝克海先生(於二零一七年三月三十一日辭任)

#### 獨立非執行董事：

李發中先生

王林潔儀女士

陳仲戟先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)

馮文賢先生(於二零一七年三月三十一日辭任)

根據本公司細則，張旋龍先生、王林潔儀女士及陳仲戟先生將於應屆股東週年大會退任，且合資格重選連任。

本公司已接獲其各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，並於本報告日期認為彼等仍為獨立。

## 董事及高級管理人員簡歷

本公司董事及本集團高級管理人員之簡歷載於年報第38至40頁。

## 董事之服務合約

擬在應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立一年內本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

## 董事薪酬

本公司董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。

## 獲准許彌償條文

以董事為受益人之獲准許彌償條文現已生效，且於財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能會面對之法律訴訟投購及維持適當保險。

## 董事之合約權益

年內概無董事在對本集團業務屬重大而本公司或其任何附屬公司為訂約方之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持普通股數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接實益擁有	透過受控制 公司 (附註)	總數	
鄭福雙先生	200,019,000	584,984,000	785,003,000	12.23

附註：鄭福雙先生透過其最終實益擁有之星國有限公司擁有584,984,000股股份之權益。

### 於本公司普通股之淡倉：

董事姓名	所持普通股數目、 身份及權益性質透過 受控制公司	佔本公司已發行 股本之百分比
鄭福雙先生(附註)	100,000,000	1.56

附註：鄭福雙先生透過彼最終實益擁有的公司星國有限公司擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中登記擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士之股份權益

於二零一七年十二月三十一日，據本公司董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

名稱/姓名	附註	身份及權益性質	好倉		淡倉	
			所持普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比	所持普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
北大資產經營有限公司(「北大資產經營」)	1	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
北大資源集團有限公司(「北大資源集團」)	2	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
北大資源集團控股有限公司	3	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	好倉		淡倉	
			所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比
北大資源地產集團有限公司	4	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
北大方正集團有限公司(「北大方正」)	5	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)	6	直接實益持有	3,850,134,407	60.01	-	-
		透過受控制公司	100,000,000	1.56	-	-
鄭福雙先生	7	透過受控制公司	785,003,000	12.23	100,000,000	1.56
耀冠集團有限公司	8	透過受控制公司	584,984,000	9.12	100,000,000	1.56
星國有限公司		直接實益持有	584,984,000	9.12	100,000,000	1.56
融通基金管理有限公司	9	透過受控制公司	575,076,000	8.96	-	-
融通融海10號(QDII)特定多個客戶 資產管理計劃		直接實益持有	575,076,000	8.96	-	-

附註：

1. 按證券及期貨條例，北大資產經營因其於北大資源集團之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
2. 按證券及期貨條例，北大資源集團因其於北大資源集團控股有限公司之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
3. 按證券及期貨條例，北大資源集團控股有限公司因其於北大資源地產集團有限公司之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
4. 按證券及期貨條例，北大資源地產集團有限公司因其於方正資訊之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
5. 按證券及期貨條例，北大方正因其於方正資訊之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
6. 方正資訊於3,950,134,407股本公司股份中擁有權益，其中100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司(由方正資訊及星國有限公司間接全資擁有)。
7. 鄭福雙先生於785,003,000股本公司股份中擁有權益，其中200,019,000股股份由鄭福雙先生直接持有及584,984,000股股份由透過星國有限公司持有。星國有限公司持有的本公司100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司(由方正資訊間接全資擁有)，及劃分為證券及期貨條例項下的星國有限公司淡倉。
8. 按證券及期貨條例，耀冠集團有限公司因其於星國有限公司之權益被視為持有584,984,000股本公司股份之權益。
9. 融通基金管理有限公司因其於融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃的權益而被視為根據證券及期貨條例於575,076,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一七年十二月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)以外，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

### 持續關連交易

年內，本集團有以下持續關連交易，其若干詳情已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四A章之規定予以披露：

- (a) 於二零一五年三月十日，本公司與北大方正訂立總協議以規管截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品。

已向北大方正集團銷售約人民幣148,313,000元(二零一六年：人民幣130,546,000元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (b) 於二零一五年三月十日，本公司與北大方正訂立總購買協議，據此，本集團將採購若干軟件產品，直至二零一七年十二月三十一日為止。

年內，已向北大方正集團採購約人民幣**55,847,000**元(二零一六年：人民幣**54,408,000**元)之軟件產品，董事認為，向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議條款進行。

- (c) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源集團訂立物業管理服務總協議(「物業管理服務總協議」)，據此，北大資源集團及其聯繫人同意於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度為本集團提供預售物業管理服務。有關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的物業管理服務總協議內。

於二零一七年七月二十一日，本公司與北大資源集團重續物業管理服務總協議，據此，北大資源集團及其聯繫人同意為本集團提供預售物業管理服務，為期截至二零一九年十二月三十一日止三個年度。

年內，已向北大資源集團支付物業管理服務費約人民幣**37,471,000**元(二零一六年：人民幣**16,724,000**元)。董事認為，北大資源集團所提供之物業管理服務乃根據物業管理服務總協議進行。

- (d) 於二零一五年八月二十七日，本公司與北大資源集團訂立委託管理諮詢總協議，據此，本公司將於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度向北大資源集團及其聯繫人提供服務。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，委託人就該協議下之服務將向受託人支付之服務費之年度上限為人民幣**40,000,000**元。

年內，已就諮詢服務向北大資源集團收取費用約人民幣**37,651,000**元(二零一六年：人民幣**18,757,000**元)。董事認為，費用乃根據本集團其他客戶獲提供之同類已公佈價格及條件收取。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載持續關連交易，並且確認該等持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，或倘無足夠之可比較交易以判斷是否符合一般商業條款，則按不遜於本集團向獨立第三方提供或取得(視屬何情況而定)之條款訂立；及(iii)根據有關協議規定訂立，而條款皆為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所獲委聘根據《香港核證委聘準則第3000號》歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘及參照香港會計師公會發出之實務說明第740號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報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有有關本集團於上文披露之持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。



### 足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料，以及據董事所知悉，於本報告日期，本公司最少25%已發行股本總額由公眾人士持有。

### 報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註42。

### 核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會退任，屆時將提呈決議案建議續聘其為本公司核數師。

代表董事會

張旋龍

主席

香港

二零一八年三月二十六日



致北大資源(控股)有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 意見

我們已審核列載於第54至136頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策摘要。

我們認為，綜合財務報表已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」)真實而公允地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們於該等準則下之責任乃於我們的報告中核數師對審核綜合財務報表之責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團，而我們已根據守則履行我方的其他道德責任。我們認為我們所獲得之審核憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項指根據我們的專業判斷對我們審核當期綜合財務報表有重大影響之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師對審核綜合財務報表之責任一節，包括與這些事項相關之責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

**關鍵審核事項(續)****關鍵審核事項****發展中物業及持作出售物業減值撥備**

於二零一七年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業合共人民幣**35,568,300,000**元(減值撥備後)構成絕大部份之資產總值，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得減值虧損淨額人民幣**188,500,000**元。

減值撥備評估流程複雜，因為其涉及管理層之重要判斷及有關(其中包括)可得售價及物業發展預算成本之估計，有關判斷及估計可能影響 貴集團發展中物業及持作出售物業之可收回金額。

相關披露載於財務報表附註3、18及19。

**借貸成本資本化**

貴集團物業發展業務之資金來源主要來自計息借貸。於截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團產生扣除資本化前之借貸成本總額人民幣**1,776,400,000**元，其中合共人民幣**1,687,100,000**元之金額於發展中物業及持作出售物業中資本化。

借貸成本資本化之流程複雜，因為其涉及評估合資格資產、使用借貸資金及資本化周期。

相關披露載於財務報表附註3及7。

**我們的審核如何處理該關鍵審核事項**

我們了解了 貴集團有關發展中物業及持作出售物業減值撥備之會計政策。在評估 貴集團發展中物業及持作出售物業之可收回金額時，我們評估了可得之可比較物業售價金額並檢查物業發展預算成本之合適性。我們亦評估了 貴集團撥備政策所應用之方法，並根據管理層之方法於年末重新計算了發展中物業及持作出售物業之減值撥備金額。

我們了解了 貴集團發展中物業及持作出售物業之狀況。我們檢查了貸款協議並取得銀行、金融機構或其他相關實體之直接外部確認以評估借貸結餘。我們評估了管理層就 貴集團有關發展中物業之合資格資產作出之評估，並以抽樣方式檢查借貸資金之使用情況及資本化周期。我們亦評估了 貴集團資本化政策所應用之方法，並根據管理層之方法重新計算了本年內之借貸成本資本化金額。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 貿易應收款項減值撥備

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項合共人民幣1,080,200,000元(減值撥備後)，構成 貴集團絕大部份之資產總值，故此 貴集團面臨有關信貸風險。於釐定貿易應收款項可否收回時涉及管理層之重要判斷，當中考慮多項因素，包括結餘賬齡、是否存在糾紛、近期歷史付款模式及有關客戶信譽之其他可得資料。

相關披露載於財務報表附註3及21。

### 年報中包含之其他資料

貴公司董事對其他資料承擔責任。其他資料包括年報所載錄之資料，但不包括綜合財務報表及我們就此作出之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見不涵蓋其他資料，且我們不對該等其他信息發表任何形成的保證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們的責任是閱讀其他資料，並以此考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核所知存在重大不符，或以其他方式存在重大錯誤陳述。倘若基於我們的所作工作我們得出結論，某其他資料存在重大錯誤陳述，我們必須報告該事實。我們並無此方面相關報告。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實而公平地呈報綜合財務報表，而就董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)有關持續經營之事項，以及採用持續經營基準進行會計計算，除非 貴公司董事有意清盤 貴集團或停止經營或現實中並無其他選擇惟有如此。

貴公司董事在審核委員會協助下履行其監督 貴集團財務報告程序之責任。

### 我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們評估了管理層有關監管貿易應收款項之流程及控制以確認收回風險及了解管理層就貿易應收款項可收回性作出之評估。我們於年末檢查貿易應收款項及自客戶收取之現金款項之賬齡分析，並以抽樣方式檢查證明未償還結餘可收回性之相關文件。我們亦評估了 貴集團撥備政策所應用之方法，並評估了貿易應收款項減值撥備是否充足。

### 核數師對審核綜合財務報表之責任

我們的目的是對綜合財務報表整體上是否不存在重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤)獲得合理保證,並出具載錄我們意見之核數師報告。根據一九八一年百慕達公司法第90章我們僅向閣下(作為整體)報告,除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證乃高層次保證,但並不保證根據香港審核準則進行之審核總能識別重大錯誤陳述(當存在時)。錯誤陳述可能由於欺詐或錯誤而產生,倘能合理預期單獨或合共影響用戶依據該等綜合財務報表作出經濟決策則視為重大。

作為根據香港審核準則進行審核之一部分,我們在整個審核過程中行使專業判斷並保持專業質疑態度。我們亦:

- 識別及評估綜合財務報表是否因欺詐或錯誤存在重大錯誤陳述之風險,設計及履行應對有關風險之審核程序並取得足以及適合提供我們意見基準之審核證據。無法識別欺詐所導致重大錯誤陳述之風險高於錯誤所導致者,因為欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上。
- 了解有關審核之內部控制以設計相關情況下之適當審核程序,惟並非旨在對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估所用會計政策之適當性及董事作出之會計估計及相關披露之合理性。
- 基於獲得的審核證據,對董事採用持續基準會計法之合適性以及是否存在可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮之事件或情況相關之重大不確定性作出結論。倘若我們認為存在重大不確定性,我們必須在我們的核數師報告中提請注意綜合財務報表中之相關披露,或倘相關披露不充分,則修改我們的意見。我們的結論乃基於截至我們的核數師報告日期所獲得之審核證據。然而,未來事件或情況可能導致 貴集團終止持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體表述、結構及內容,包括披露以及綜合財務報表是否按公平呈列之方式呈列相關交易及事件。
- 獲得有關 貴集團旗下實體或業務活動之財務資料的充足且適當的審核證據以對綜合財務報表表述意見。我們負責指導、監督及進行集團審核。我們僅對我們的審核意見負責。

我們與審核委員會進行溝通,涉及(其中包括)審核之計劃範圍及時間及重大審核發現,包括我們在審核過程中識別之內部控制方面之任何重大不足。

**核數師對審核綜合財務報表之責任(續)**

我們亦向審核委員會提供一份聲明，聲明我們已遵守有關獨立性之相關道德標準，並與其溝通可能被合理認為與我們獨立性有關的所有關係及其他事項，以及(如適用)相關防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定對審核當期綜合財務報表有重大影響之事項，而該等事項因此構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規禁止公開披露該等事項，或在極少情況下，如合理預期在我們的報告中溝通該等事項造成的不利後果超過所產生的公眾利益，則我們決定不應在我們的報告中溝通該等事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為吳紹祺。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年三月二十六日

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	16,246,608	13,216,611
銷售成本		(14,339,123)	(12,334,520)
毛利		1,907,485	882,091
其他收入及盈利	5	341,588	48,952
銷售及分銷費用		(441,064)	(398,290)
行政費用		(362,267)	(287,649)
其他費用及虧損		(15,424)	(41,061)
財務費用	7	(89,379)	(108,867)
分佔一間聯營公司虧損		(2,649)	(4,355)
除稅前溢利	6	1,338,290	90,821
所得稅費用	10	(832,710)	(479,498)
年內溢利／(虧損)		505,580	(388,677)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		333,451	(235,992)
非控制性權益		172,129	(152,685)
		505,580	(388,677)
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	11		
基本		人民幣5.56分	人民幣(3.94)分
攤薄		人民幣5.20分	人民幣(3.94)分

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利／(虧損)	<b>505,580</b>	(388,677)
其他全面收益／(虧損)		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>33,848</b>	(43,692)
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<b>33,848</b>	(43,692)
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<b>33,848</b>	(43,692)
年內全面收益／(虧損)總額	<b>539,428</b>	(432,369)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<b>368,332</b>	(280,543)
非控制性權益	<b>171,096</b>	(151,826)
	<b>539,428</b>	(432,369)



## 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	12	109,172	110,252	82,548
投資物業	13	715,343	423,917	305,769
預付土地租賃款項	14	11,609	12,172	12,391
商譽	15	-	-	-
其他無形資產	16	1,076	1,112	859
於一間聯營公司投資	17	7,093	10,386	16,515
<b>非流動資產總值</b>		<b>844,293</b>	<b>557,839</b>	<b>418,082</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	18	29,844,496	32,154,397	28,341,702
持作出售物業	19	5,723,850	4,021,977	3,118,795
存貨	20	525,197	355,175	274,225
貿易應收款項及應收票據	21	1,233,939	927,735	700,725
預付款項、按金及其他應收款項	22	1,983,981	1,443,306	1,418,608
預付稅項		645,908	496,084	305,891
受限制現金	23	2,468,704	1,858,282	1,025,554
現金及現金等值物	24	3,835,855	2,125,101	1,557,836
<b>流動資產總值</b>		<b>46,261,930</b>	<b>43,382,057</b>	<b>36,743,336</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	25	3,728,007	4,277,160	3,307,235
其他應付款項及應計負債	26	20,045,881	14,955,031	12,104,807
計息銀行及其他借貸	27	18,127,086	9,120,536	3,188,397
應付稅項		694,363	422,804	133,930
<b>流動負債總值</b>		<b>42,595,337</b>	<b>28,775,531</b>	<b>18,734,369</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,666,593</b>	<b>14,606,526</b>	<b>18,008,967</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,510,886</b>	<b>15,164,365</b>	<b>18,427,049</b>

續/...

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,510,886</b>	15,164,365	18,427,049
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	27	<b>2,123,071</b>	13,348,895	15,982,327
長期應付款項		-	-	150,593
遞延稅項負債	28	<b>162,304</b>	129,387	205,377
非流動負債總額		<b>2,285,375</b>	13,478,282	16,338,297
資產淨值		<b>2,225,511</b>	1,686,083	2,088,752
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	29	<b>545,335</b>	509,505	509,505
儲備	31	<b>1,430,913</b>	1,098,411	1,378,954
		<b>1,976,248</b>	1,607,916	1,888,459
非控制性權益		<b>249,263</b>	78,167	200,293
權益總值		<b>2,225,511</b>	1,686,083	2,088,752

張旋龍  
董事曾剛  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												非控制性 權益	權益總值 人民幣千元 (經重列)	
	已發行 股本	股份 溢價賬	合併儲備	僱員以股份 為基礎之 薪酬儲備	繳入盈餘	非控制性 權益儲備	匯兌波動 儲備	一般儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控制性 權益			
	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)			人民幣千元 (經重列)
於二零一六年一月一日	509,505	2,107,666	(238,675)	38,602	551,764	(134,812)	(55,545)	51,951	110,618	(1,052,615)	1,888,459	200,293	2,088,752		
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,992)	(235,992)	(152,685)	(388,677)		
年內其他全面收入/(虧損):															
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(44,551)	-	-	-	(44,551)	859	(43,692)		
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(44,551)	-	-	(235,992)	(280,543)	(151,826)	(432,369)		
來自附屬公司非控股股東 之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,700	29,700		
於購股權屆滿後轉撥僱員以 股份為基礎之薪酬儲備	-	-	-	(38,602)	-	-	-	-	-	38,602	-	-	-		
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	-	31,506	-	(31,506)	-	-	-		
於二零一六年十二月三十一日	509,505	2,107,666*	(238,675)*	-*	551,764*	(134,812)*	(100,096)*	83,457*	110,618*	(1,281,511)*	1,607,916	78,167	1,686,083		

續 / ...

綜合權益變動表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔											非控制性 權益	權益總值
	已發行 股本	股份 溢價賬	合併儲備	撥入盈餘	非控制性 權益儲備	匯兌波動 儲備	一般儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控制性 權益		
	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	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		
於二零一七年一月一日(經重列)	509,505	2,107,666	(238,675)	551,764	(134,812)	(100,096)	83,457	110,618	(1,281,511)	1,607,916	78,167	1,686,083	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	333,451	333,451	172,129	505,580	
年內其他全面收入/(虧損):													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	34,881	-	-	-	34,881	(1,033)	33,848	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	34,881	-	-	333,451	368,332	171,096	539,428	
轉換可換股債券	29	35,830	74,788	-	-	-	-	(110,618)	-	-	-	-	
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	74,037	-	(74,037)	-	-	-	
於二零一七年十二月三十一日	545,335	2,182,454*	(238,675)*	551,764*	(134,812)*	(65,215)*	157,494*	-*	(1,022,097)*	1,976,248	249,263	2,225,511	

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備人民幣1,430,913,000元(二零一六年: 人民幣1,098,411,000元(經重列))。

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>1,338,290</b>	90,821
經以下各項調整：			
財務費用	7	<b>89,379</b>	108,867
分佔一間聯營公司虧損		<b>2,649</b>	4,355
利息收入	5	<b>(28,610)</b>	(20,905)
投資物業公平值盈利，淨額	5	<b>(244,506)</b>	(3,864)
折舊	6	<b>20,018</b>	25,341
預付土地租賃款項確認	6	<b>536</b>	561
其他無形資產攤銷	6	<b>385</b>	277
出售物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	6	<b>54</b>	143
貿易應收款項減值／(減值撥回)	6	<b>4,547</b>	(8,130)
貿易應付款項撥回	6	<b>(41)</b>	(3,335)
其他應付款項撥回	6	<b>(6,614)</b>	-
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)	6	<b>5,336</b>	(3,731)
發展中物業減值，淨額	6	<b>113,593</b>	20,531
持作出售物業減值，淨額	6	<b>74,950</b>	292,294
		<b>1,369,966</b>	503,225
發展中物業減少／(增加)		<b>3,817,148</b>	(1,861,287)
持作出售物業增加		<b>(1,776,823)</b>	(1,195,476)
存貨增加		<b>(175,358)</b>	(77,219)
貿易應收款項及應收票據增加		<b>(310,751)</b>	(218,880)
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(540,648)</b>	(25,040)
受限制現金增加		<b>(610,422)</b>	(832,728)
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		<b>(549,112)</b>	973,260
其他應付款項及應計負債增加		<b>5,095,635</b>	2,473,408
長期應付款項減少		-	(150,593)
匯率變動影響，淨值		<b>47,403</b>	(62,556)
		<b>6,367,038</b>	(473,886)
經營業務所得／(所用)現金		<b>6,367,038</b>	(473,886)
已收利息		<b>28,610</b>	20,905
已付利息		<b>(1,774,616)</b>	(1,851,534)
已付中國內地之企業所得稅		<b>(446,027)</b>	(227,648)
已付土地增值稅		<b>(230,497)</b>	(226,817)
		<b>3,944,508</b>	(2,758,980)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		<b>3,944,508</b>	(2,758,980)

續／...

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>3,944,508</b>	(2,758,980)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目	12	<b>(11,559)</b>	(12,047)
購置其他無形資產	16	<b>(349)</b>	(563)
購置投資物業	13	-	(2,327)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		<b>2,658</b>	481
出售其他無形資產之所得款項		-	33
來自一間聯營公司之股息收入		-	2,390
投資活動所用現金流量淨額		<b>(9,250)</b>	(12,033)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行及其他貸款		<b>21,277,219</b>	13,057,596
償還銀行及其他貸款		<b>(23,495,629)</b>	(9,758,889)
來自附屬公司非控股股東之出資		-	29,700
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>(2,218,410)</b>	3,328,407
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>1,716,848</b>	557,394
年初現金及現金等值物		<b>2,125,101</b>	1,557,836
匯率變動影響，淨值		<b>(6,094)</b>	9,871
<b>年終現金及現金等值物</b>		<b>3,835,855</b>	2,125,101
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	24	<b>3,835,855</b>	2,125,101
於綜合財務狀況表及綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物		<b>3,835,855</b>	2,125,101

## 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，本公司及其附屬公司(統稱「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

於二零一七年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約60.01%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)實際擁有約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。

### 有關附屬公司資料

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股本/註冊股本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京方正世紀信息系統有限公司 (「北京世紀」)*	中國/中國內地	註冊股本 人民幣390,000,000元	-	100	分銷信息產品
方正世紀(香港)有限公司 (「香港世紀」)	香港	普通股本 2港元	-	100	分銷信息產品
北大資源(湖北)資產管理有限公司 (「湖北管理」)*	中國/中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
北大資源集團投資有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	100	物業投資
天津市北大資源置業有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	70	物業發展

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股本/註冊股本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
青島博雅置業有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
天津博雅置業有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	60	物業發展
成都航美房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
昆山高科電子藝術創意產業發展 有限公司(「昆山高科」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	51	物業發展
東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展
天合地產發展有限公司 <sup>®</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	90	物業發展
長沙恒隆房地產開發有限公司 (「長沙恒隆」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	63	物業發展
永勤有限公司	英屬處女群島/香港	普通股本2港元	100	-	物業投資
重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」) <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣80,000,000元	-	100	物業發展
佛山北大資源地產有限公司 (「佛山資源」) <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
武漢天合錦程房地產發展有限公司 (「武漢天合錦程」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展



**1. 公司及集團資料(續)****有關附屬公司資料(續)**

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股本/註冊股本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙隆鑫房地產開發有限公司 (「長沙隆鑫」) <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
成都立輝地產有限公司(「成都立輝」) <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
浙江北大資源地產有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	120,000,000美元	-	100	物業發展
重慶方源盈潤置業有限公司 (「重慶盈潤」) <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣642,600,000元	-	70	物業發展
重慶盈普投資有限公司(「重慶盈普」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
重慶悅豐地產有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
新津恒隆鑫和房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
青島博雅華府置業有限公司 (「青島華府」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
貴陽恆隆置業有限公司(「貴陽恆隆」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
開封博濤房地產開發有限公司 (「開封博濤」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
開封博明房地產開發有限公司 (「開封博明」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
昆明方源博泰置業有限公司 (「昆明方源博泰」) <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	85	物業發展

**1. 公司及集團資料(續)****有關附屬公司資料(續)**

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股本/註冊股本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都金益遠航房地產開發有限公司 <sup>▲</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	80	物業發展
株洲理想城房地產開發有限公司 <sup>▲</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	82	物業發展

# 根據中國法例註冊為外商獨資企業

▲ 根據中國法例註冊為有限責任公司

◎ 根據中國法例註冊為中外合營公司

除北京世紀、香港世紀及永勤有限公司外，上述公司的英文名稱乃本公司管理層盡最大努力自該等公司之中文名稱直接翻譯得來，原因是該等公司並無註冊英文名稱。

除香港世紀外，上述附屬公司之法定審核並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司進行。

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部分資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

## 2.1 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除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)元呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七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。

## 2.1 編製基準(續)

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分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新分類為損益或累計虧損(如適用)。

## 2.2 更改呈列貨幣

本集團之綜合財務報表一直以港元(「港元」)呈列。年內，經考慮(i)本集團大部分交易以人民幣計值及結算；及(ii)更改呈列貨幣亦可減少港元兌人民幣匯率之任何波動對本集團綜合財務報表造成之影響(有關影響並非由於本集團之營運所致及本集團所能控制)，為讓本公司股東能更準確了解本集團之財務表現，本公司董事會認為，使用人民幣作為其綜合財務報表之呈列貨幣更為合適。

更改呈列貨幣已根據香港會計準則第21號匯率變動影響入賬，而有關改動已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯追溯應用。

已使用下列方法將原先於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及截至二零一六年十二月三十一日止年度以港元呈報之比較數字重新呈列為人民幣：

- (a) 收入及支出已按相關期間之現行平均匯率折算；
- (b) 資產及負債已按相關期間結束時之收市匯率折算；
- (c) 股本及其他儲備已按適用歷史匯率折算；及
- (d) 所有由此產生之匯兌差額已於其他全面收益中確認。

## 2.2 更改呈列貨幣(續)

所使用之相關匯率如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度	1港元=人民幣
平均匯率	0.8585
收市匯率	0.8929

截至二零一五年十二月三十一日止年度	1港元=人民幣
平均匯率	0.8145
收市匯率	0.8475

更改呈列貨幣主要影響匯兌波動儲備之賬面值，當中於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日之匯兌波動儲備賬面值分別由79,080,000港元及213,799,000港元變更為人民幣55,545,000元及人民幣100,096,000元。

## 2.3 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香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損之遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進所載之香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告 準則第12號之範圍

各項修訂之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第7號(修訂本)規定實體提供披露，以便財務報表使用者評估因融資活動產生之負債變動，包括因現金流量產生之變動及非現金變動。因融資活動產生之負債變動之披露於財務報表附註33內提供。
- (b) 香港會計準則第12號(修訂本)澄清，實體評估是否有應課稅溢利將可用作抵扣可抵扣之暫時性差異時，需要考慮稅法是否限制其可抵扣之暫時性差異撥回時可用作抵扣之應課稅溢利來源。此外，該等修訂提供有關實體應如何釐定未來應課稅溢利之指引，及說明應課稅溢利可能包括超出其賬面值之部分資產之收回情況。由於本集團並無可抵扣之暫時性差異或屬於該等修訂範圍內之資產，因此，該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號(修訂本)澄清，香港財務報告準則第12號之披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段之該等披露規定除外)適用於實體於附屬公司、合營公司或聯營公司之權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售組別之合營公司或聯營公司之部分權益。由於本集團於二零一七年十二月三十一日並無持作出售之出售組別，因此，該等修訂並無對本集團之財務報表造成影響。

## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但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2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性 <sup>2</sup>
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公司之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本) <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載述如下。

於二零一六年八月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第2號(修訂本)，當中涉及三個主要方面：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易之影響；為履行與以股份為基礎付款相關之僱員稅務責任而預扣若干金額之以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特點)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出修訂時會致令其分類由以現金結算改為以權益結算的會計處理方法。該等修訂本澄清計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂本引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行僱員稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特點)，會悉數分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂本澄清，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件被修訂，導致其成為以權益結算以股份為基礎之付款交易，則該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。於採納時，實體須在並無重述以往期間之情況下應用該等修訂本，惟倘彼等選擇採納所有三項修訂，且符合其他標準，則允許進行追溯應用。本集團將自二零一八年一月一日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將確認任何就二零一八年一月一日之權益年初結餘作出之過渡性調整。於二零一七年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。預期涉及分類及計量以及減值規定之影響概述如下：

### (a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響。其預期將繼續按公平值計量現時按公平值持有之所有金融資產。由於股本投資擬於可預見之未來持有及本集團預期選擇於其他全面收入呈列公平值變動，故目前持作可供出售之該等投資將按公平值計入其他全面收入計量。於終止確認股本投資時，就該等投資於其他全面收入列賬之收益及虧損不可重新計入損益。

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益入賬之財務擔保合約之減值，須根據預期信貸損失模式按十二個月基準或可使用年期基準入賬。本集團將應用簡化法，並將根據於其所有貿易應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用年期預期損失入賬。此外，本集團將應用一般法，並將根據其於未來十二個月內之其他應收款項可能發生之違約事件估計之十二個月預期信貸損失入賬。本集團已確定，於初步採納該準則後，減值撥備將不會出現重大變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資時兩者規定之不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以與投資者於該聯營公司或合營公司之權益不相關者為限。該等修訂本即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)之前之強制生效日期於二零一六年一月被香港會計師公會撤銷，新強制生效日期將於完成更廣泛審閱聯營公司及合營公司會計處理方法之後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，對自客戶合同產生之收益進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於初步應用該準則時，須以全面追溯應用或經修訂追溯採納之方式進行。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂本)，以處理識別履行責任、主事人及代理人應用指引、知識產權許可及過渡等執行問題。該等修訂本亦擬協助確保實體採納香港財務報告準則第15號時更加一致之應用，並減低應用該準則之費用及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文確認初步採納之累計影響，作為就二零一八年一月一日之保留盈利期初結餘作出之調整。此外，本集團計劃僅對於二零一八年一月一日前尚未完成之合約應用新規定。會計政策之預期變動(如下文進一步解釋)將對本集團自二零一八年一起之財務報表造成重大影響。於二零一七年，本集團已就採納香港財務報告準則第15號之影響進行詳細評估。

本集團之主要業務包括分銷信息產品、物業發展及物業投資。採納香港財務報告準則第15號將對本集團產生之預期影響概述如下：

### (a) 銷售已落成物業

年內及於過往年度，當物業擁有權之重大風險及回報已轉移至買方時，即當相關物業之建設已完成及物業已根據銷售協議交付，且相關應收款項之可收回性得到合理保證時，本集團將銷售已落成物業入賬。根據香港財務報告準則第15號，就於某一時刻轉讓物業控制權之銷售已落成物業而言，收益於客戶取得已落成物業之實際擁有權或法定業權，且本集團現有自買方取得付款之權利並很可能收回代價時確認。本集團確定於採納香港財務報告準則第15號時將不會對根據現行合約條款銷售已落成物業之收益確認造成影響。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間之期限超過一年之合約而言，交易價格將就重大融資成分之影響作出調整。貼現率反映安排中借款人之信貸特徵。本集團確定於採納香港財務報告準則第15號時將於綜合損益表中確認財務成本。

根據香港財務報告準則第15號，倘取得合約之增量成本(即倘未能取得合約則將不會產生之成本)可收回，則確認為合約資產，並於其後按於確認相關收益時與資產有關之服務轉移模式一致之方式有系統地進行攤銷。收回可為直接(即透過合約進行支銷)或間接(即合約固有之利潤)。採納香港財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及與某時期內達致之銷售直接相關之其他成本將指須於確認相關收益起計一年或以內進行資本化及攤銷之增量成本。本集團確定採納香港財務報告準則第15號時將不會對本集團之損益造成重大影響。



## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

### (b) 信息產品分銷之可變代價

本集團就部分與客戶簽訂之信息產品銷售合約提供退貨權、交易折扣或批量回扣。目前，本集團確認按已收或應收代價之公平值計量之銷售貨品收益，扣除退貨及撥備、交易折扣及批量回扣。倘收益無法可靠計量，收益確認將推遲至不確定性獲得解決為止。根據香港財務報告準則第15號，倘客戶享有退貨權、交易折扣或批量回扣，則交易價格被視為可變。本集團須估計其在信息產品銷售中將有權享有之代價金額，而可變代價估計金額將僅在已確認之累計收益金額很有可能因可變代價相關之不確定性其後得以解決而不會出現大額撥回之情況下，方會計入交易價格內。由於預期價值法更有效地預測本集團將有權獲得之可變代價金額，故本集團已決定採用預期價值法，以估計將予退回之貨品。採納香港財務報告準則第15號後，本集團將於綜合財務狀況表中獨立呈列退款負債及自客戶收回產品之權利之資產。

### (c) 呈報及披露

香港財務報告準則第15號之呈報及披露規定較現行香港會計準則第18號項下之該等規定更為詳盡。該等呈報規定與現行慣例相比出現重大變動，將大幅增加本集團財務報表中所需之披露量。香港財務報告準則第15號之大部分披露規定均為新訂，而本集團已進行評估，認為若干該等披露規定之影響將屬重大。尤其是，由於須披露釐定包含可變代價之該等合約之交易價及如何分配交易價至履約責任而作出之重大判斷，以及就估計各履約責任之獨立售價而作出之假設，故本集團預期財務報表附註之數量將會增加。此外，根據香港財務報告準則第15號之規定，本集團將分拆自客戶合約確認之收益為多個類別，以反映收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素所影響。其亦將披露有關分拆收益之披露與就各個可呈報分部披露之收益資料間之關係之資料。

## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－激勵措施及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的内容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人確認大多數租賃之資產及負債。該準則包括兩個豁免承租人確認之情況－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃起始日期，承租人將確認支付租賃付款之負債(即租賃負債)及代表於租期內使用相關資產之權利之資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號項下對投資物業之定義或與重估模式適用之物業、廠房及設備類別有關。租賃負債其後會增加，以反映租賃負債利息，並就租賃付款作出扣減。承租人將須獨立確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須在發生若干事件(如租期變更及未來租賃付款因釐定該等款項之指數或費率變更而改變)後重新計量租賃負債。承租人一般將租賃負債之重新計量金額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理方法與香港會計準則第17號項下之會計處理方法大致相同。出租人將繼續採用香港會計準則第17號中的相同分類原則分類所有租賃，並區分經營租賃與融資租賃。香港財務報告準則第16號規定，承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號項下更廣泛之披露。承租人可選擇以全面追溯或經修訂追溯之方式應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現時正在評估採納香港財務報告準則第16號後之影響，並正在考慮其會否選擇利用可用之權宜措施以及將予採納之過渡方式及寬免。誠如財務報表附註36(b)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款合共約為人民幣20,583,000元。於採納香港財務報告準則第16號後，當中載列之若干金額或需確認為新使用權資產及租賃負債。然而，本集團將需進一步分析以釐定將予確認之新使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於任何與低價值資產租賃及短期租賃、其他所選擇之權宜措施及寬免以及於採納日期前訂立之新租賃有關之金額。

於二零一七年五月頒佈之香港財務報告準則第17號將取代於二零零四年作為過渡準則引進之香港財務報告準則第4號。香港財務報告準則第4號賦予公司豁免就保險合約之會計方式應用國內會計準則，因而產生多種不同之會計方法。因此，投資者難以比較及對比其他類似公司之財務表現。香港財務報告準則第17號要求所有保險合約以一致的方式入賬，藉此解決了香港財務報告準則第4號產生之比較問題，令投資者及保險公司均能從中受惠。保險責任將採用現值而非歷史成本入賬。有關資料將獲定期更新，以為財務報表使用者提供更為實用之資料。

## 2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一七年四月頒佈之香港會計準則第40號(修訂本)澄清實體應何時將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂本指明,有關用途會於物業符合或不再符合投資物業之定義,以及有證據證明用途發生改變時出現變動。僅憑管理層改變物業使用意圖並不足以證明有關用途出現變動。該等修訂本應就實體首次應用該等修訂本之年度報告期開始時或之後出現之用途變動按未來基準予以應用。實體應重新評估於其首次應用該等修訂本當日持有之物業分類及(如適用)將物業重新分類,以反映該日存在之情況。倘可能毋須採用事後確認,方可允許進行追溯應用。本集團預期自二零一八年一月一日起按未來基準採納該等修訂本。該等修訂本預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

於二零一八年二月頒佈之香港會計準則第19號(修訂本)要求實體使用經更新之精算假設來釐定當前之服務成本及在提供有關服務後之年度報告期間餘下期間之淨利息。該修訂本旨在釐清有關計劃修訂、縮減或清償之會計規定對資產上限規定之影響,惟並非旨在處理「重大市場波動」在並無計劃修訂、縮減或清償時之會計方式。

於二零一七年十月頒佈之香港財務報告準則第28號(修訂本)釐清在權益法並不適用之情況下,公司應使用香港財務報告準則第9號將於聯營公司或合營公司之長期權益入賬。於應用香港財務報告準則第9號時,實體不會計及任何自應用該準則產生之對長期權益賬面值之調整。

於二零一七年六月頒佈之香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號就實體以外幣收取或支付墊付代價並確認非貨幣資產或負債之情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清,就釐定匯率於初步確認相關資產、費用或收入(或其部分)採用之交易日期,乃實體初步確認支付或收取墊付代價產生之非貨幣資產(例如預付款項)或非貨幣負債(例如遞延收入)之日期。倘於確認相關項目前出現多筆預先支付之款項或收款,則該實體必須為每筆墊付代價付款或收款釐定交易日期。實體可自其首次應用該詮釋之報告期開始時或於其首次應用該詮釋之報告期間之財務報表中呈列為比較資料之過往報告期開始時起按全面追溯基準或未來基準應用該詮釋。本集團預期自二零一八年一月一日起按未來基準採納該詮釋。預期該詮釋將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

於二零一七年七月頒佈之香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號針對所得稅(即期及遞延)於稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(通常指「不確定之稅務狀況」)時之會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號之範圍以外之稅項或徵稅,尤其亦不包括與不確定稅項處理相關之利息及處罰有關之規定。該詮釋具體處理下列各項:(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理;(ii)實體對稅務機關之稅項處理審查作出之假設;(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率;及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將追溯應用,不論是全面追溯應用而毋須採用事後確認,或追溯應用而應用之累計影響作為對首次應用日期之期初權益之調整,而毋須重列比較資料。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。預期該詮釋將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

## 2.5 主要會計政策概要

### 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益會計法，按本集團所佔資產淨值扣除任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

倘會計政策存在任何不一致，將作出相應調整。

本集團分佔聯營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他收入。此外，倘已直接於聯營公司權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司之間之交易產生之未變現損益將予對銷，以本集團於聯營公司之投資為限，除非未變現虧損提供證據顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司所產生之商譽乃計入本集團於聯營公司之投資項下。

如果於聯營公司之投資成為於合營公司之投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，當本集團不再擁有對聯營公司之重大影響力或對合營公司之共同控制權，則將按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權後之賬面值與留存投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益賬確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則會按公平值計量，而其公平值變動會於損益作出確認。倘或然代價分類為權益，則或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

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，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無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。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 公平值計量

本集團於每個報告期間末均會按公平值計量其投資物業。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的價格。公平值計量乃根據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(在無主要市場之情況下)最具優勢市場進行而作出。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按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自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，所產生之經濟效益。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

本集團採納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。

所有於本財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、金融資產和投資物業)出現減值跡象，或須進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售成本兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入其產生之期間之損益表內，除非該資產按重估金額入賬則另作別論，在此情況下，減值虧損則根據該重估資產之相關會計政策入賬。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產，只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時，以前確認之減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊／攤銷)。這種減值虧損之撥回計入其產生之期間之損益表內，除非資產按重估金額入賬則另作別論，在此情況下，減值虧損撥回則根據該重估資產之相關會計政策入賬。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團之關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

**2.5 主要會計政策概要(續)****物業、廠房及設備及折舊**

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則本集團將該等部分確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備各項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

樓宇	4%
傢俬、裝置及辦公室設備	12½%至33⅓%
汽車	10%至25%
租賃物業裝修	按租期或33⅓%，以較短者為準

如果物業、廠房及設備項目之各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目之成本，且按各部分單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，審閱殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重要部分)一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益表確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售所得款項和相關資產賬面值之差。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，不計提折舊。在建工程於完工及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括於物業經營租約之租約權益，且在其他方面符合投資物業定義)，持有作賺取租金收入及／或作資本增值，而非作生產或提供產品或服務之用，或作行政用途；或於日常業務過程中用作銷售者。有關物業初次按成本(包括交易成本)計值。於初步確認後，投資物業將按反映報告期間末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，乃計入產生年度之損益表內。

將投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨，更改用途之日其公平值被視為該物業其後入賬之成本。如本集團擁有之自用物業成為投資物業，本集團則根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該日物業賬面值與公平值的任何差額則重新估值入賬。由發展中物業或持作出售物業轉為投資物業，而該日物業公平值與其過往之賬面值的任何差額於損益表確認。

### 無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產乃於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本為收購日期之公平值。無形資產之可使用年期分為有限期或無限期。有限可使用年期之無形資產乃其後在其經濟可使用年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於每個財政年結日檢討一次。

### 電腦軟件

已購電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，並採用直線法於其估計使用期限兩至五年內攤銷。

### 經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益表。如果本集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內計入損益表。

經營租賃下之預付土地租賃付款於初步確認時按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於初步確認時以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定款額，但並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率方法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並計入屬於實際利率不可分割部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之其他收入及盈利內。減值產生之虧損乃於損益表確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，且(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

以對已轉讓資產作出擔保之形式進行之持續涉及乃按該資產之原賬面值與本集團或須償還之最高代價兩者中之較低者計量。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本集團於每一報告期間末評估是否有任何客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認該資產後發生一項或多項事件，對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本息付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會評估個別重大金融資產中是否單獨存在減值，或整體評估並非個別重大之金融資產中是否存在減值。倘若本集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

所識別的任何減損額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)之現值間之差額計量。估計未來現金流量之現值以該項金融資產之原有實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益表確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至本集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若撇銷後來收回，則收回金額計入損益表之其他費用及虧損。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或被指定為於有效對沖中之對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，扣除直接應計交易成本。

#### 其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部分之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益表計入財務費用。

#### 終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益表中確認。

#### 金融工具之對銷

當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

#### 發展中物業

發展中物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於開發期間直接應佔的其他成本。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 持作出售物業

持作出售物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。

作出售物業之成本按未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。

可變現淨值乃按個別物業基準參考於日常業務中已售出物業之銷售所得款項減適用之可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

### 存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據估計售價減去將產生之估計完工和銷售成本計算。

### 現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額之現金、且價值變動風險很小之短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分之銀行透支(須於接獲通知後償還)。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

### 撥備

撥備倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之數額，則確認撥備。

倘貼現影響屬重大，則確認撥備之數額為預期日後履行有關責任所需開支於報告期間末之現值。隨時間增加之已貼現之現值數額計入損益表之財務費用。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)，計及本集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司及聯營公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能足額之應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司和聯營公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有足額之應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足額之應納稅溢利以允許利用全部或部分遞延稅項資產之利益，應減少該項遞延稅項資產之賬面值。於每一報告期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足額應納稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

倘及僅當本集團擁有法定行使權，可於預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產之每個未來期間，抵銷與同一稅收部門向同一應納稅實體或不同應納稅實體徵收之所得稅相關之當期稅項資產與當期稅項負債及遞延稅項資產與遞延稅項負債，而且計劃按淨額基準結清即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，則可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 政府補助

當有合理把握可獲得政府補助及達成所有附帶條件後，政府補助將按公平值確認。倘補助金涉及費用項目，則須有系統地於擬補助之成本支銷之期間確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

### 收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售商品而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，只要本集團未保留通常與所有權相關之管理權利或對已售商品之實際控制權；
- (b) 就銷售已落成物業而言，於物業所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，即於建設相關物業已完工，物業已按銷售協議交付予買方，且相關應收款項之可收回性得到合理保證時；
- (c) 就租金收入而言，於租期內按時間比例；
- (d) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間(如適用)之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值；及
- (e) 就股息收入而言，於股東收取有關付款之權利確立時。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎之付款

為了激勵和獎勵為本集團運營作出貢獻之合資格參與者，本公司設立購股權計劃。本集團之僱員(包括董事)通過以股份為基礎之付款之方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具(「以權益結算之交易」)之代價。

與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於財務報表附註30。

在滿足業績及／或服務條件之期間，應於僱員福利開支項下確認以權益結算之交易費用，連同於股本之相關增加。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部分以及本集團對最終給予之股本工具數量之最佳估計。期間內於損益表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，交易均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之付款之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格參與強制性公積金計劃之僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強制性公積金計劃」)。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在損益表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。有關附屬公司必須繳付參與之僱員之工資若干百分比之供款，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益表中扣除。

#### 借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部分成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

#### 外幣

本財務報表以人民幣呈列，人民幣為本集團之呈列貨幣。本公司之功能貨幣為港元，但本公司之財務報表採用人民幣為呈列貨幣，以保持與本集團之呈列貨幣一致。本集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。本集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按報告期間末之功能貨幣匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表確認。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用計量公平值日期之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

並非於中國成立之附屬公司及聯營公司之功能貨幣是人民幣之外之貨幣。於報告期間末，該等公司之資產和負債按照報告期間末之現行匯率折算成人民幣，而該等公司之損益表按照年內加權平均匯率折算成人民幣。

由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關之其他全面收入成份在損益表中確認。

收購海外業務產生之任何商譽以及收購產生之資產及負債賬面值的任何公平值調整被視作該海外業務之資產及負債，並按收市匯率兌換。

就綜合現金流量表而言，並非於中國成立之附屬公司之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成人民幣。該等附屬公司於年內經常發生之現金流量按當年加權平均匯率折算成人民幣。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，此乃由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其隨附披露事宜以及披露或然負債事宜之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大之判斷：

#### 投資物業及持作出售物業之劃分

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業是否指定為投資物業抑或持作出售物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建物業會作為發展中物業入賬。於竣工後，發展中物業會轉撥至已落成之持作出售物業，並按成本列值。倘在建物業擬於落成後為賺取租金及／或為資本增值而持有，則該等物業會作為投資物業入賬。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性

下文描述於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度之資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

#### 發展中物業及持作出售物業減值撥備

管理層會於各報告期間末檢討本集團發展中物業及持作出售物業之市況，並就確定可變現淨值低於成本之發展中物業及持作出售物業計提減值撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市況，估計發展中物業及持作出售物業之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備可能較預期為高，本集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

#### 貿易應收款項撥備

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之賬齡、客戶之信貸可靠性及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞導致實際減值虧損可能較預期為高，本集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於財務報表附註21。

#### 遞延稅項資產

在很有可能應課稅溢利來抵扣可抵扣之暫時性差異之限度內，就所有未利用之稅項虧損及其他可抵扣之暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用重大判斷來決定可確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應課稅溢利可能發生之時間和水平及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於財務報表附註28。

#### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅之若干事宜，故釐定將予計提之所得稅撥備時須根據目前已頒佈之稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅法及法規所載規定的理解所作之最佳估計計提。實際土地增值稅負債須待本集團物業發展項目竣工後由地方稅務機關釐定。本集團尚未就其物業發展項目與地方稅務機關最終確定土地增值稅的退稅及付款。當最終結果確定時，其可能與初步入賬之金額不同，而任何差異將會影響土地增值稅確認期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 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；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經營分部之業績，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作出評估，即計量經調整除稅前溢利。經調整除稅前溢利之計量與本集團除稅前溢利一致，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。

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	7,610,511	8,615,323	20,774	16,246,608
其他收益	7,175	61,297	244,506	312,978
	<b>7,617,686</b>	<b>8,676,620</b>	<b>265,280</b>	<b>16,559,586</b>
<b>分部業績</b>	<b>73,216</b>	<b>1,143,933</b>	<b>260,021</b>	<b>1,477,170</b>
調節：				
利息收入				28,610
企業及未分配費用				(78,111)
財務費用				(89,379)
除稅前溢利				<b>1,338,290</b>
<b>分部資產</b>	<b>4,922,635</b>	<b>36,573,735</b>	<b>592,293</b>	<b>42,088,663</b>
調節：				
撇銷分部間應收款項				(1,287,000)
企業及其他未分配資產				6,304,560
資產總值				<b>47,106,223</b>
<b>分部負債</b>	<b>2,204,142</b>	<b>16,083,352</b>	<b>258,930</b>	<b>18,546,424</b>
調節：				
撇銷分部間應付款項				(1,287,000)
企業及其他未分配負債				27,621,288
負債總值				<b>44,880,712</b>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	2,649	—	—	2,649
於一間聯營公司之投資	7,093	—	—	7,093
投資物業之公平值盈利	—	—	244,506	244,506
貿易應收款項減值	4,547	—	—	4,547
存貨撥備	5,336	—	—	5,336
發展中物業減值，淨額	—	113,593	—	113,593
持作出售物業減值，淨額	—	74,950	—	74,950
折舊及攤銷	2,268	18,403	268	20,939
資本開支*	3,238	8,486	184	11,908

\* 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。

## 4. 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 人民幣千元 (經重列)	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	4,942,853	8,261,692	12,066	13,216,611
其他收益	3,749	20,354	3,944	28,047
	4,946,602	8,282,046	16,010	13,244,658
<b>分部業績</b>	37,243	222,055	13,446	272,744
調節：				
利息收入				20,905
企業及未分配費用				(93,961)
財務費用				(108,867)
除稅前溢利				90,821
<b>分部資產</b>	2,367,400	38,992,750	912,834	42,272,984
調節：				
撤銷分部間應收款項				(2,812,555)
企業及其他未分配資產				4,479,467
資產總值				43,939,896
<b>分部負債</b>	1,398,570	19,875,971	770,207	22,044,748
調節：				
撤銷分部間應付款項				(2,812,555)
企業及其他未分配負債				23,021,620
負債總值				42,253,813
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	4,355	—	—	4,355
於一間聯營公司之投資	10,386	—	—	10,386
投資物業之公平值盈利，淨額	—	—	3,864	3,864
貿易應收款項減值撥回	8,130	—	—	8,130
存貨撥備撥回	3,731	—	—	3,731
發展中物業減值，淨額	—	20,531	—	20,531
持作出售物業減值，淨額	—	292,294	—	292,294
折舊及攤銷	1,744	24,177	258	26,179
資本開支*	3,120	11,817	—	14,937

\* 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。

**4. 經營分部資料(續)****地區資料****(a) 來自外部客戶之收益**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	<b>16,193,538</b>	13,182,818
香港	<b>53,070</b>	33,793
	<b>16,246,608</b>	13,216,611

上述收益資料乃以客戶之位置為基準。

**(b) 非流動資產**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	<b>837,200</b>	547,453
香港	<b>7,093</b>	10,386
	<b>844,293</b>	557,839

上述非流動資產資料乃以資產之位置為基準。

**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(二零一六年：無)。

**5. 收益、其他收入及盈利**

收益指在年內扣除退貨撥備及貿易折扣後，售出貨品及物業發票淨值；及扣除營業稅之投資物業之已收及應收租金總收入及轉租費收入。

收益、其他收入及盈利分析如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>收益</b>			
銷售商品		<b>7,610,511</b>	4,942,853
銷售物業		<b>8,615,323</b>	8,261,692
租金總收入		<b>20,774</b>	12,066
		<b>16,246,608</b>	13,216,611
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>28,526</b>	20,905
其他利息收入		<b>84</b>	—
政府補助*		<b>15,147</b>	—
其他		<b>53,325</b>	24,183
		<b>97,082</b>	45,088
<b>盈利</b>			
投資物業之公平值盈利，淨額	13	<b>244,506</b>	3,864
		<b>341,588</b>	48,952

\* 本公司附屬公司經營所在之中國內地若干地區的投資獲授多項政府補助。該等補助並無任何尚未符合之條件或或有事項。



**6. 除稅前溢利**

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
出售存貨成本		<b>7,380,708</b>	4,777,428
出售物業成本		<b>6,764,536</b>	7,247,998
存貨撥備／(撥備撥回)		<b>5,336</b>	(3,731)
發展中物業減值，淨額	18	<b>113,593</b>	20,531
持作出售物業減值，淨額		<b>74,950</b>	292,294
<hr/>			
銷售成本		<b>14,339,123</b>	12,334,520
核數師酬金		<b>3,467</b>	2,576
折舊	12	<b>20,018</b>	25,341
減：發展中物業資本化折舊		<b>(5,514)</b>	(5,849)
<hr/>			
		<b>14,504</b>	19,492
預付土地租賃款項攤銷	14	<b>536</b>	561
其他無形資產攤銷	16	<b>385</b>	277
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		<b>54</b>	143
貿易應收款項減值／(減值撥回)*	21	<b>4,547</b>	(8,130)
貿易應付款項撥回		<b>(41)</b>	(3,335)
其他應付款項撥回		<b>(6,614)</b>	-
土地及樓宇經營租賃租金		<b>33,418</b>	28,120
外匯虧損*		<b>10,823</b>	49,048
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		<b>271,180</b>	250,178
退休金計劃供款**		<b>13,559</b>	8,389
<hr/>			
		<b>284,739</b>	258,567

\* 貿易應收款項減值／(減值撥回)、出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額及外匯虧損淨額計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。

\*\* 於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：無)。

**7. 財務費用**

財務費用之分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款及其他貸款利息	1,358,865	1,626,185
來自關連公司*之貸款利息	407,270	573,797
來自非控股股東之貸款利息	-	17,040
貼現票據利息	10,310	11,329
利息費用總額	1,776,445	2,228,351
減：資本化利息	(1,687,066)	(2,119,484)
	89,379	108,867

\* 該等關連公司包括北大方正及其若干附屬公司及聯營公司，即北大方正集團財務有限公司(「方正財務」)、方正集團(香港)有限公司(「方正香港」)及方正國際商業保理有限公司(「方正保理」)，以及北大方正一間同系附屬公司北大資源集團有限公司(「北大資源」)。

**8. 董事及主要行政人員酬金**

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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部披露之本年度董事及主要行政人員酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
袍金	328	325
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	-	172
	328	497

**8. 董事及主要行政人員酬金(續)****(a) 獨立非執行董事**

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
李發中先生	109	108
王林潔儀女士	109	108
陳仲戟先生*	82	-
馮文賢先生*	28	60
曹茜女士	-	49
	<b>328</b>	<b>325</b>

\* 馮文賢先生辭任本公司獨立非執行董事之職，而陳仲戟先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一七年三月三十一日起生效。

年內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零一六年：無)。

**(b) 執行董事及主要行政人員**

	袍金 人民幣千元	薪酬、津貼 及實物利益 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	以權益結算 之購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
<b>二零一七年</b>						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
曾剛先生#	-	-	-	-	-	-
孫敏女士	-	-	-	-	-	-
施華先生*	-	-	-	-	-	-
廖航女士*	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
韋俊民先生**	-	-	-	-	-	-
謝克海先生**	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

# 曾剛先生亦為本集團主要行政人員。

\* 施華先生及廖航女士獲委任為本公司執行董事，自二零一七年三月三十一日起生效。

\*\* 韋俊民先生及謝克海先生辭任本公司執行董事之職，自二零一七年三月三十一日起生效。

**8. 董事及主要行政人員酬金(續)****(b) 執行董事及主要行政人員(續)**

	袍金 人民幣千元 (經重列)	薪酬、津貼 及實物利益 人民幣千元 (經重列)	表現 相關花紅 人民幣千元 (經重列)	以權益結算 之購股權開支 人民幣千元 (經重列)	退休金 計劃供款 人民幣千元 (經重列)	酬金總額 人民幣千元 (經重列)
二零一六年						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
曾剛先生	-	-	-	-	-	-
韋俊民先生	-	-	-	-	-	-
謝克海先生	-	-	-	-	-	-
孫敏女士	-	-	-	-	-	-
施華先生	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
方灝先生	-	91	-	-	-	91
周伯勤先生	-	81	-	-	-	81
	-	172	-	-	-	172

年內，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

**9. 五名最高薪僱員**

年內五名(二零一六年：五名)最高薪僱員(非本公司董事或主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
薪酬、津貼及實物利益	4,539	5,249
表現相關花紅	3,768	7,593
退休金計劃供款	106	108
	8,413	12,950

**9. 五名最高薪僱員(續)**

最高薪非董事及非主要行政人員僱員之人數及酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	5	1
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	-	3
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	-	1
	5	5

**10. 所得稅**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
當期－香港		
年內稅項	210	356
過往年度超額撥備	-	(1)
當期－中國內地		
年內稅項	390,571	307,320
過往年度撥備不足	446	39
中國土地增值稅	407,032	245,431
遞延(附註28)	34,451	(73,647)
年內稅項總支出	832,710	479,498

**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%(二零一六年：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%(二零一六年：25%)計算。

**10. 所得稅(續)****中國土地增值稅**

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土地增值幅度以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。

以適用於本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利/(虧損)之稅務開支與根據實際稅率計算之稅務開支之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

**二零一七年**

	香港		中國內地		合計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	19,464		1,318,826		1,338,290	
按法定稅率計算之稅項	3,212	16.5	329,706	25.0	332,918	24.9
一間聯營公司應佔虧損	437	2.2	-	-	437	-
毋須納稅之收入	(3)	-	(1)	-	(4)	-
不可扣稅之開支	1,824	9.4	11,062	0.8	12,886	1.0
以往期間動用之稅項虧損	(116)	(0.6)	(27,010)	(2.0)	(27,126)	(2.0)
未確認之稅項虧損	18	0.1	209,837	15.9	209,855	15.7
未確認之暫時性差異	-	-	(1,976)	(0.2)	(1,976)	(0.2)
有關以往期間當期稅項之調整	-	-	446	-	446	-
土地增值稅	-	-	407,032	30.9	407,032	30.4
土地增值稅之稅務影響	-	-	(101,758)	(7.7)	(101,758)	(7.6)
以本集團實際稅率計算之稅項支出	5,372	27.6	827,338	62.7	832,710	62.2

**10. 所得稅(續)**

二零一六年

	香港		中國內地		合計	
	人民幣千元 (經重列)	%	人民幣千元 (經重列)	%	人民幣千元 (經重列)	%
除稅前溢利/(虧損)	(51,403)		142,224		90,821	
按法定稅率計算之稅項	(8,482)	16.5	35,556	25.0	27,074	29.8
一間聯營公司應佔虧損	719	(1.4)	-	-	719	0.8
毋須納稅之收入	(5)	-	(5)	-	(10)	-
不可扣稅之開支	8,030	(15.6)	2,548	1.8	10,578	11.6
以往期間動用之稅項虧損	-	-	(87,071)	(61.2)	(87,071)	(95.9)
未確認之稅項虧損	1,676	(3.3)	258,957	182.0	260,633	287.2
未確認之暫時性差異	-	-	83,464	58.7	83,464	91.9
有關以往期間當期稅項之調整	(1)	-	39	-	38	-
土地增值稅	-	-	245,431	172.6	245,431	270.2
土地增值稅之稅務影響	-	-	(61,358)	(43.1)	(61,358)	(67.6)
以本集團實際稅率計算之稅項 支出/(抵免)	1,937	(3.8)	477,561	335.8	479,498	528.0

並無一間聯營公司應佔稅務開支(二零一六年：分佔稅項抵免人民幣10,000元(經重列))已計入綜合損益表內之「分佔一間聯營公司虧損」。

**11. 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)人民幣333,451,000元(二零一六年：虧損人民幣235,992,000元(經重列))及年內已發行普通股之加權平均數5,992,938,063股(二零一六年：5,988,248,671股)計算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的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。計算時使用之普通股加權平均數為年內已發行之普通股數目(與計算每股基本盈利所使用者相同)，而普通股加權平均數乃假設已於所有攤薄潛在普通股視作行使或轉換為普通股時無償發行。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列方法計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>333,451</b>	(235,992)
	股份數目	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之期內已發行普通股之加權平均數	<b>5,992,938,063</b>	5,988,248,671
攤薄影響－普通股加權平均數： 分類為權益之可換股債券	<b>423,217,584</b>	—
	<b>6,416,155,647</b>	5,988,248,671

由於尚未行使之購股權及可換股債券之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故此概無就截至二零一六年十二月三十一日止年度呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。



## 12. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日						
於二零一六年十二月三十一日 及於二零一七年一月一日：						
原值(經重列)	80,354	31,629	44,226	24,015	6,045	186,269
累計折舊(經重列)	(8,557)	(20,136)	(31,185)	(16,139)	-	(76,017)
賬面淨值(經重列)	71,797	11,493	13,041	7,876	6,045	110,252
於二零一七年一月一日，						
減累計折舊(經重列)	71,797	11,493	13,041	7,876	6,045	110,252
添置	-	5,536	1,124	3,243	1,656	11,559
轉撥自發展中物業(附註18)	10,118	-	-	-	-	10,118
出售	-	(814)	(507)	(1,391)	-	(2,712)
年內折舊撥備	(4,071)	(5,929)	(6,412)	(3,606)	-	(20,018)
匯兌調整	-	(31)	4	-	-	(27)
於二零一七年十二月三十一日，						
減累計折舊	77,844	10,255	7,250	6,122	7,701	109,172
於二零一七年十二月三十一日：						
原值	90,471	34,890	43,132	22,669	7,701	198,863
累計折舊	(12,627)	(24,635)	(35,882)	(16,547)	-	(89,691)
賬面淨值	77,844	10,255	7,250	6,122	7,701	109,172

## 12. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元 (經重列)	傢私、裝置 及辦公室 設備 人民幣千元 (經重列)	汽車 人民幣千元 (經重列)	租賃物業 裝修 人民幣千元 (經重列)	在建工程 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
二零一六年十二月三十一日						
於二零一六年一月一日：						
原值	38,217	27,723	44,714	20,066	4,442	135,162
累計折舊	(136)	(14,701)	(24,357)	(13,420)	-	(52,614)
賬面淨值	38,081	13,022	20,357	6,646	4,442	82,548
於二零一六年一月一日，						
減累計折舊	38,081	13,022	20,357	6,646	4,442	82,548
添置	-	5,289	1,079	4,076	1,603	12,047
轉撥自發展中物業(附註18)	42,137	-	-	-	-	42,137
出售	-	(622)	(2)	-	-	(624)
年內折舊撥備	(8,421)	(6,041)	(8,033)	(2,846)	-	(25,341)
匯兌調整	-	(155)	(360)	-	-	(515)
於二零一六年十二月三十一日，						
減累計折舊	71,797	11,493	13,041	7,876	6,045	110,252
於二零一六年十二月三十一日：						
原值	80,354	31,629	44,226	24,015	6,045	186,269
累計折舊	(8,557)	(20,136)	(31,185)	(16,139)	-	(76,017)
賬面淨值	71,797	11,493	13,041	7,876	6,045	110,252

於二零一七年十二月三十一日，本集團其中兩幢賬面總值為人民幣45,830,000元(二零一六年：人民幣37,967,000元(經重列))之樓宇並無取得以本集團附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

### 13. 投資物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日之賬面值	423,917	305,769
添置	-	2,327
轉撥自發展中物業(附註18)	56,108	105,407
公平值調整之盈利淨額(附註5)	244,506	3,864
匯兌調整	(9,188)	6,550
於十二月三十一日之賬面值	715,343	423,917

本集團之投資物業包括一個住宅及七個商業物業。本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師北京經緯東元資產評估有限公司(「BJD」)進行之估值重估為人民幣715,343,000元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團總值為人民幣250,000,000元(二零一六年：人民幣109,000,000元(經重列))之若干投資物業並無取得以本集團附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

投資物業按經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註36(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第137及138頁。

**13. 投資物業(續)****公平值層級**

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零一七年十二月三十一日進行之公平值計量採用以下基準			
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商業物業	-	-	713,966	713,966
住宅物業	-	-	1,377	1,377
	-	-	715,343	715,343

經常性公平值計量：	於二零一六年十二月三十一日進行之公平值計量採用以下基準			
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元 (經重列)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (經重列)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
商業物業	-	-	422,687	422,687
住宅物業	-	-	1,230	1,230
	-	-	423,917	423,917

年內，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級(二零一六年：無)。

**13. 投資物業(續)****公平值層級(續)**

分類至公平值層級第三級內的公平值計量的調節：

	商業物業 人民幣千元	住宅物業 人民幣千元
於二零一六年一月一日之賬面值(經重列)	304,619	1,150
添置(經重列)	2,327	-
轉撥自持作出售物業(經重列)	105,407	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額(經重列)	3,784	80
匯兌調整(經重列)	6,550	-
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日之賬面值(經重列)	422,687	1,230
轉撥自發展中物業	56,108	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額	244,359	147
匯兌調整	(9,188)	-
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	713,966	1,377

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一七年	二零一六年
住宅物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	-2.0%至-1.0%	-9.4%至-4.8%
商業物業	收益法	市場租金調整(每平方米及每月)	-10.0%至-5.0%	-28.7%至-11.0%
		採用收益率	5.0%至5.5%	5.0%至6.0%
	市場法	市場單價調整(每平方米)	-12.9%至3.1%	-15.5%至-9.0%

### 13. 投資物業(續)

#### 公平值層級(續)

根據市場法，公平值乃根據可比較物業之單價估計，並作出若干調整以反映位置、周邊、環境、設施等差異。類似面積、特徵及位置的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有利弊，以公平比較資本價值。於比較該等可比較物業與標的物業時，會分析物理、位置及經濟特徵等重要標準。

市場單價調整乃參考標的物業與可比較物業在建築設施、面積、年期及可比較物業上市性質方面的差異後釐定。

倘可比較物業之單價單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。倘單價調整大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

根據收益法，公平值乃參考當前市場租金交易並作出相關調整後透過資本化現行租金收入及租約到期後物業之復歸價值估計。

市場租金調整乃參考標的物業與可比較物業在位置、面積、年期及可比較物業上市性質方面的差異後釐定。所採納之收益率乃參考標的物業之當前收益率及出售及租賃可比較物業產生之市場收益率後釐定。

倘市場租金單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。倘市場租金調整大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。倘收益率單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

**14. 預付土地租賃款項**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日之賬面值	12,537	13,098
年內確認	(536)	(561)
於十二月三十一日之賬面值	12,001	12,537
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	(392)	(365)
非流動部分	11,609	12,172

本集團之所有租賃土地均位於中國內地。

**15. 商譽**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日及十二月三十一日：		
原值	2,261	2,261
累計減值	(2,261)	(2,261)
賬面淨值	-	-

透過業務合併獲得之商譽分配至分銷信息產品之現金產生單位，並已於二零一三年全面減值。

## 16. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>二零一七年十二月三十一日</b>	
於二零一七年一月一日之原值，減累計攤銷(經重列)	1,112
添置	349
年內計提攤銷	(385)
於二零一七年十二月三十一日	1,076
於二零一七年十二月三十一日：	
原值	2,283
累計攤銷	(1,207)
賬面淨值	1,076
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	
於二零一六年一月一日之原值，減累計攤銷(經重列)	859
添置(經重列)	563
年內計提攤銷(經重列)	(277)
出售(經重列)	(33)
於二零一六年十二月三十一日(經重列)	1,112
於二零一六年十二月三十一日：	
原值(經重列)	1,920
累計攤銷(經重列)	(808)
賬面淨值(經重列)	1,112



**17. 於一間聯營公司之投資**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
分佔資產淨值	<b>7,093</b>	10,386

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔擁有 權權益百分比	主要業務
方正流動電子商務 有限公司*	普通股	香港	36.69	投資控股及分銷流動電 話及數據產品

\* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永全球網絡成員公司審核

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間直接全資附屬公司持有。

下表列示對本集團並不屬重大之本集團聯營公司之財務資料。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
分佔聯營公司虧損及年內全面虧損總額	<b>2,649</b>	4,355
已收股息	-	2,390
匯兌調整	<b>(644)</b>	616
本集團於一間聯營公司之投資賬面值	<b>7,093</b>	10,386

**18. 發展中物業**

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日之賬面值		<b>32,154,397</b>	28,341,702
添置		<b>3,803,341</b>	8,344,908
轉撥至投資物業	13	<b>(56,108)</b>	(105,407)
轉撥至持作出售物業		<b>(5,933,423)</b>	(4,364,138)
轉撥至物業、廠房及設備	12	<b>(10,118)</b>	(42,137)
減值	6	<b>(113,593)</b>	(20,531)
於十二月三十一日之賬面值		<b>29,844,496</b>	32,154,397
預期將於正常營運週期內完成及分類為流動資產 以及預期收回之發展中物業：			
一年內		<b>12,998,473</b>	6,211,054
多於一年後		<b>16,846,023</b>	25,943,343
		<b>29,844,496</b>	32,154,397

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣12,832,387,000元(二零一六年：人民幣24,781,876,000元(經重列))之若干發展中物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註27)。

**19. 持作出售物業**

本集團之所有持作出售物業均位於中國內地及按成本列賬。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣606,051,000元(二零一六年：人民幣347,706,000元(經重列))之若干持作出售物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註27)。

**20. 存貨**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
商品	<b>525,197</b>	355,175

**21. 貿易應收款項及應收票據**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	<b>1,097,940</b>	845,116
應收票據	<b>153,698</b>	95,771
	<b>1,251,638</b>	940,887
減值	<b>(17,699)</b>	(13,152)
	<b>1,233,939</b>	927,735

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
6個月內	<b>1,166,990</b>	908,425
7至12個月	<b>12,386</b>	15,997
13至24個月	<b>54,563</b>	3,313
	<b>1,233,939</b>	927,735

**21. 貿易應收款項及應收票據(續)**

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	<b>13,152</b>	21,282
已確認減值虧損，淨額	<b>4,547</b>	(8,130)
於十二月三十一日	<b>17,699</b>	13,152

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為人民幣106,616,000元(二零一六年：人民幣32,754,000元(經重列))之個別貿易應收款項減值撥備人民幣17,699,000元(二零一六年：人民幣13,152,000元(經重列))。個別貿易應收款項減值乃與陷入財務困難之客戶有關。

認為並無個別或全部出現減值之貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
未逾期及並無出現減值	<b>1,098,681</b>	864,675
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	<b>22,320</b>	30,540
逾期1至3個月	<b>17,154</b>	10,829
逾期超過3個月	<b>6,867</b>	2,089
	<b>1,145,022</b>	908,133

未逾期及並無出現減值之應收款項乃與為數眾多之不同客戶有關，該等客戶近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無出現減值之應收款項乃與大量與本集團有良好交易記錄之個別客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶之信貸質素並無重大轉變，而結餘依然被認為可以全數收回。

**21. 貿易應收款項及應收票據(續)****所有未終止確認之金融資產**

於二零一七年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣**31,040,000元**(二零一六年：人民幣**7,475,000元**(經重列))已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「背書票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項(「背書」)。本公司董事認為，本集團保留重大風險及回報，包括有關背書票據之違約風險，因此，其持續確認背書票據之所有賬面值及已結清之關聯貿易應付款項。背書後，本集團並無保留任何使用背書票據之權利，包括出售、轉讓或抵押背書票據予任何其他第三方之權利。年內透過背書票據支付之供應商有追索權之貿易應付款項於二零一七年十二月三十一日之賬面總值為人民幣**31,040,000元**(二零一六年：人民幣**7,475,000元**(經重列))。

**所有終止確認之金融資產**

於二零一七年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面總值為人民幣**204,227,000元**(二零一六年：人民幣**87,695,000元**(經重列))已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「終止確認票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項。終止確認票據於報告期間末一至六個月內到期。根據中國票據法，倘有關中國銀行違約，則終止確認票據之持有人有權向本集團提出追索(「持續參與」)。董事認為，本集團已轉移有關終止確認票據之絕大部分風險及回報。因此，本集團終止確認終止確認票據之所有賬面值以及關聯貿易應付款項。本集團就持續參與終止確認票據及購回該等終止確認票據之未貼現現金流量之最大虧損風險相等於其賬面值。董事認為，本集團持續參與終止確認票據之公平值並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無已抵押予銀行之應收票據(二零一六年：人民幣**52,008,000元**(經重列))，作為本集團若干應付票據之擔保(二零一六年：人民幣**63,330,000元**(經重列))(附註25)。

本集團貿易應收款項及應收票據包括應收同系附屬公司款項約人民幣**73,567,000元**(二零一六年：人民幣**23,791,000元**(經重列))，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

**22. 預付款項、按金及其他應收款項**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
預付款項	1,384,625	717,425
按金	314,703	298,724
其他應收款項	284,653	427,157
	<b>1,983,981</b>	<b>1,443,306</b>

本集團其他應收款項包括應收同系附屬公司及直接控股公司款項分別為人民幣82,697,000元(二零一六年：人民幣37,663,000元(經重列))及無(二零一六年：人民幣150,787,000元(經重列))，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

**23. 受限制現金**

本集團之銀行存款已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行融資之擔保、建設相關物業之按金及銀行授予本集團物業買家之若干按揭貸款之保證金。受限制現金存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

**24. 現金及現金等值物**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
現金及銀行結餘	3,835,855	2,125,101

於報告期間末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘約為人民幣3,718,274,000元(二零一六年：人民幣2,026,776,000元(經重列))。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。銀行結餘存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值物包括存置於方正財務(一間由中國人民銀行(「中國人民銀行」)批准的金融機構)之現金及銀行結餘人民幣1,409,701,000元(二零一六年：人民幣1,504,000元(經重列))。方正財務為北大方正之附屬公司。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

**25. 貿易應付款項及應付票據**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	<b>3,493,493</b>	3,941,468
應付票據	<b>234,514</b>	335,692
	<b>3,728,007</b>	4,277,160

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
6個月內	<b>3,631,682</b>	4,242,717
超過6個月	<b>96,325</b>	34,443
	<b>3,728,007</b>	4,277,160

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

於二零一七年十二月三十一日，並無(二零一六年：人民幣63,330,000元(經重列))以本集團應收票據之抵押作擔保之應付票據(二零一六年：人民幣52,008,000元(經重列))(附註21)。

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人民幣24,490,000元(二零一六年：人民幣20,663,000元(經重列))，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。

## 26. 其他應付款項及應計負債

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
其他應付款項	3,996,053	4,102,264
應計負債	14,776	16,446
預收款項	16,023,012	10,807,240
遞延收入	12,040	29,081
	<b>20,045,881</b>	14,955,031

其他應付款項為免息，平均期限少於一年。

本集團其他應付款項包括應付直接控股公司、一間中間控股公司及同系附屬公司款項分別為人民幣802,892,000元、人民幣1,527,712,000元及人民幣387,552,000元(二零一六年：分別為人民幣1,704,251,000元(經重列)、人民幣1,126,157,000元(經重列)及人民幣325,085,080元(經重列))，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。



## 27. 計息銀行及其他借貸

	實際利率%	二零一七年 到期日	人民幣千元	實際利率%	二零一六年 到期日	人民幣千元 (經重列)
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	7.0	二零一八年	550,000	4.5-5.9	二零一七年	249,100
銀行貸款—有抵押 <sup>Ⓞ</sup>	-	-	-	LPR+20%-30%	二零一七年	188,753
銀行貸款—無抵押	4.6-5.7	二零一八年	454,897	-	-	-
銀行貸款—無抵押 <sup>Ⓞ</sup>	LPR+3%-15%	二零一八年	170,000	-	-	-
其他貸款—有抵押 <sup>#</sup>	5.8-8.1	二零一八年	12,605,244	7.3-10.4	二零一七年	5,758,500
其他貸款—無抵押 <sup>*</sup>	4.0-12.0	二零一八年	356,945	7.8-12.0	二零一七年	1,535,683
其他貸款—無抵押 <sup>Ⓞ</sup>	LPR+38%	二零一八年	200,000	-	-	-
其他貸款—無抵押 <sup>#</sup>	6.7-8.8	二零一八年	3,790,000	10.4-12.0	二零一七年	1,278,500
其他貸款—無抵押 <sup>^</sup>	-	-	-	12.0	二零一七年	110,000
			<b>18,127,086</b>			<b>9,120,536</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—有抵押	7.0	二零一九年	210,000	-	-	-
銀行貸款—有抵押 <sup>Ⓞ</sup>	LPR+10%	二零一九年	199,500	LPR+10%-30%	二零一八年至 二零一九年	160,000
其他貸款—有抵押 <sup>#</sup>	7.3-7.8	二零一九年	850,000	6.5-8.7	二零一八年至 二零一九年	9,066,000
其他貸款—無抵押 <sup>*</sup>	7.5-12.0	二零二零年至 二零二二年	863,571	12.0	二零一八年至 二零一九年	4,122,895
			<b>2,123,071</b>			<b>13,348,895</b>
			<b>20,250,157</b>			<b>22,469,431</b>

\* 該等結餘指來自北大方正、方正財務、方正香港、方正保理及北大資源之貸款。

# 該等結餘指來自金融機構之借貸。

^ 該結餘指應付非控股股東款項。

Ⓞ 該等結餘指按浮動利率計息之貸款。

## 27. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	1,174,897	437,853
第二年	409,500	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	-	60,000
	<b>1,584,397</b>	597,853
應償還其他貸款：		
一年內	16,952,189	8,682,683
第二年	850,000	12,813,288
第三至第五年(包括首尾兩年)	863,571	375,607
	<b>18,665,760</b>	21,871,578
	<b>20,250,157</b>	22,469,431

附註：

(a) 本集團若干銀行及其他貸款乃以下列各項作擔保：

- a) 本集團為數人民幣13,729,387,000元(二零一六年：人民幣24,781,876,000元(經重列))之若干發展中物業之抵押；
- b) 本集團為數人民幣606,051,000元(二零一六年：人民幣347,706,000元(經重列))之若干持作出售物業之抵押；
- c) 本集團若干附屬公司之若干股權之抵押；及
- d) 本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓。

此外，於報告期間末，北大方正及北大資源已提供企業貸款擔保人民幣18,221,344,000元(二零一六年：人民幣12,678,170,000元(經重列))，而北大資源已提供物業人民幣2,090,000,000元(二零一六年：無)作為本集團貸款之抵押品

(b) 除為數約人民幣13,082,000元(二零一六年：無)之銀行及其他借貸以美元計值外，所有銀行及其他借貸均以人民幣計值。

**28. 遞延稅項**

年內遞延稅項負債之變動如下：

	物業重估 人民幣千元	折舊免稅額 超出相關折舊 人民幣千元	因收購一間 附屬公司 導致之 公平值調整 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日(經重列)	10,115	12,435	182,827	205,377
年內自損益表扣除/(計入)之 遞延稅項(經重列)(附註10)	3,337	2,132	(79,116)	(73,647)
匯兌調整(經重列)	(2,343)	-	-	(2,343)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日(經重列)	11,109	14,567	103,711	129,387
年內自損益表扣除/(計入) 之遞延稅項(附註10)	56,389	2,629	(24,567)	34,451
匯兌調整	(1,534)	-	-	(1,534)
於二零一七年十二月三十一日	65,964	17,196	79,144	162,304

概無就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
稅項虧損	2,239,453	1,604,536
可抵扣之暫時性差異	261,903	348,014
	2,501,356	1,952,550

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣66,065,000元(二零一六年：人民幣66,030,000元(經重列))可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。

本集團亦於中國內地產生之稅項虧損人民幣2,173,388,000元(二零一六年：人民幣1,538,506,000元(經重列))，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

由於該等虧損乃來自虧損已有一段時間之附屬公司，且不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並未確認相關遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

**28. 遞延稅項(續)**

於二零一七年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應課預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零一七年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關，且並無確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為人民幣1,707,913,000元(二零一六年：人民幣992,726,000元(經重列))。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

**29. 股本  
股份**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定股本：		
15,000,000,000股(二零一六年：15,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,500,000	1,500,000

	二零一七年		二零一六年	
	千港元	人民幣千元 (等值)	千港元	人民幣千元 (等值)
已發行及繳足股本：				
6,416,155,647股 (二零一六年：5,988,248,671股) 每股面值0.10港元之普通股	641,616	545,335	598,825	509,505

本公司股本變動之概要如下：

	已發行股份數目
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 轉換可換股債券(附註)	5,988,248,671 427,906,976
於二零一七年十二月三十一日	6,416,155,647

**29. 股本(續)****股份(續)**

	股本 人民幣千元	溢價賬 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日(經重列)	509,505	2,107,666	2,617,171
轉換可換股債券	35,830	74,788	110,618
於二零一七年十二月三十一日	545,335	2,182,454	2,727,789

附註：於二零一七年十二月，方正資訊按每股兌換股份0.43港元之兌換價將本公司所發行本金總額為184,000,000港元之可換股債券(附註31)轉換為427,906,976股本公司普通股。

**購股權**

本公司購股權計劃及根據該計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註30。

**30. 購股權計劃**

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括(i)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司之任何董事(不論是執行或非執行，包括任何獨立非執行董事)、高級管理人員、僱員(不論是全職或兼職)或(ii)本公司董事全權認為已或將為本集團或本公司任何主要股東作出貢獻之任何人士或實體。該計劃由二零一三年五月二十九日起生效，除非經已另行註銷或修訂，否則自該日期起計10年內仍然有效。

目前根據該計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限，相等於獲行使後，該計劃獲本公司股東於股東大會上批准當日之本公司已發行股份之10%。根據該計劃之各合資格參與者於任何12個月期間內獲授之購股權可發行之股份最高數目，均以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。進一步授出任何超過上述上限之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權如超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%，或總額(按授出日期本公司股份之股價計算)超過5,000,000港元者，須事先經股東於股東大會上批准。

當承授人簽署一式兩份之要約函件(其中包括購股權接納表格)以及支付象徵式代價共1港元時，授出購股權要約視為已獲接納。所授購股權之行使期可由董事釐定，屆滿日期不遲於授予購股權當日起計十年。

**30. 購股權計劃(續)**

購股權之行使價可由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內，該計劃下並無任何未行使之購股權：

	二零一七年		二零一六年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	-	-	0.910	147,057
於年內到期	-	-	0.910	(147,057)
於十二月三十一日	-	-	0.910	-

**31. 儲備**

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及儲備變動乃於財務報表第58及59頁之綜合權益變動表內呈列。

僱員以股份為基礎之薪酬儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值(如財務報表附註2.5所進一步闡述)。有關款項將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收時轉撥至累計虧損。

繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。

合併儲備包括本公司分佔所收購附屬公司繳足股本面值超出本公司收購共同控制附屬公司成本之部分；及視作向最終控股公司控制之公司作出之分派。

非控制性權益儲備產生自未喪失控制權之附屬公司擁有權益之變動。

其他儲備指本公司於二零一三年向方正資訊發行之可換股債券(如財務報表附註29所進一步闡述)。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司均須將除稅後溢利(按中國會計準則及法規釐定)不少於10%撥往一般儲備(其使用受到限制)，直至該儲備達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之各筆款額須由有關中國附屬公司之董事會根據其組織章程細則批准。

**32. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司**

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一七年	二零一六年
非控制性權益所持股權百分比		
昆山高科	49%	49%
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
分配至非控制性權益之年內溢利／(虧損)		
昆山高科	111,347	(70,324)
非控制性權益於報告日期之累計結餘		
昆山高科	289,126	177,779

下表載列上述附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
收益	500,065	826,861
開支總額	(272,826)	(970,378)
年內溢利／(虧損)	227,239	(143,517)
年內全面收益／(虧損)總額	227,239	(143,517)
流動資產	2,792,386	993,016
非流動資產	226,516	108,937
流動負債	(1,799,350)	(420,146)
非流動負債	(629,499)	(318,993)
經營活動所得現金流量淨額	481,083	353,836
投資活動所用現金流量淨額	(1,799)	(69,058)
融資活動所用現金流量淨額	(158,748)	(243,000)
現金及現金等值物增加淨額	320,536	41,778

**33. 綜合現金流量表附註****融資活動產生之負債變動**

	銀行及其他貸款 人民幣千元
於二零一七年一月一日(經重列)	22,469,431
融資現金流量之變動	(2,218,410)
匯兌變動	(864)
於二零一七年十二月三十一日	20,250,157

**34. 或然負債**

於二零一七年十二月三十一日，本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭而提供擔保之或然負債約為人民幣4,406,356,000元(二零一六年：人民幣3,220,282,000元(經重列))。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相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，樓宇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，於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一六年：無)。

**35. 資產抵押**

本集團就其銀行貸款抵押之資產之詳情載於財務報表附註27。



**36. 經營租賃安排****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註13)，議定租期介乎兩至三十年。租期一般亦要求租戶支付擔保按金，並因應當前市況對租金作出周期性調整。

於報告期間末，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下期間應收租戶之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
一年內	33,664	18,005
第二至第五年(包括首尾兩年)	74,240	49,561
五年後	38,203	18,624
	<b>146,107</b>	<b>86,190</b>

**(b) 作為承租人**

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業，議定租期介乎一至五年。

於報告期間末，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
一年內	10,384	12,240
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,199	7,402
	<b>20,583</b>	<b>19,642</b>

**37. 承擔**

除上文附註36(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期間未有以下資本承擔：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備： 發展中物業	<b>8,487,177</b>	6,291,263

**38. 關連人士交易****與關連人士交易及承擔**

(a) 除此等財務報表其他部分披露之關連人士交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
與同系附屬公司交易：			
銷售貨品**	(i)	<b>150,136</b>	130,546
購買貨品**	(i)	<b>56,652</b>	54,408
服務費收入*	(i)	<b>37,651</b>	18,757
租金收入	(i)	<b>157</b>	73
服務費開支**	(i)	<b>39,571</b>	16,724
利息收入	(ii)	<b>84</b>	903
利息費用	(iii)	<b>407,270</b>	590,837
與一間中間控股公司交易：			
銷售貨品*	(i)	<b>180</b>	6

\* 該等關連人士交易亦構成根據上市規則須予披露之持續關連交易。

\*\* 該等關連人士交易之若干部分為根據上市規則須予披露之持續關連交易。

附註：

(i) 該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件進行。

(ii) 利息收入來自存放於方正財務之存款，該等存款為無抵押並按介乎0.455%至1.495%之年利率計息。

**38. 關連人士交易(續)****與關連人士交易及承擔(續)****(a) (續)**

附註：(續)

- (iii) 利息費用來自：北大資源之貸款，該等貸款為無抵押並按介乎7.5%至12%之年利率計息；方正香港之貸款，該貸款為無抵押並按6%之年利率計息；北大方正之貸款，該貸款為無抵押並按4.48%之年利率計息；方正財務之貸款，該貸款為無抵押並按6.003%之年利率計息；及方正保理之貸款，該等貸款為無抵押並按介乎4%至7.5%之年利率計息。
- (b) 年內，本集團自北大資源、方正香港、北大方正、方正財務及方正保理獲得之短期及長期貸款總額分別為人民幣7,757,883,000元(二零一六年：人民幣632,689,000元(經重列))及人民幣1,874,305,000元(二零一六年：人民幣3,201,454,000元(經重列))。有關上述貸款之進一步詳情載於財務報表附註27及38(a)(iii)。

**本集團主要管理人員(包括本公司董事及主要行政人員)之薪酬**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
短期僱員福利	1,127	2,064
薪酬、津貼及實物利益	3,712	3,798
已付主要管理人員之薪酬總額	4,839	5,862

有關董事及主要行政人員薪酬之進一步詳情載於財務報表附註8。

**39. 按類別劃分之金融工具**

於報告期間末，各類金融工具之賬面值如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產—貸款及應收款項</b>		
貿易應收款項及應收票據	<b>1,233,939</b>	927,735
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	<b>599,356</b>	725,881
受限制現金	<b>2,468,704</b>	1,858,282
現金及現金等值物	<b>3,835,855</b>	2,125,101
	<b>8,137,854</b>	5,636,999
<b>金融負債—按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
貿易應付款項及應付票據	<b>3,728,007</b>	4,277,160
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	<b>3,996,053</b>	4,102,264
計息銀行及其他借貸	<b>20,250,157</b>	22,469,431
	<b>27,974,217</b>	30,848,855

**40. 金融工具之公平值**

管理層已評估現金及現金等值物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計負債之金融負債以及計息銀行及其他借貸之公平值與其賬面值相若，主要由於該等按浮動利率計息之工具於短期或長期內到期所致。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下可交易之金額入賬。

**41. 金融風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自其經營業務。

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

本集團金融工具帶來之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

**利率風險**

本集團承擔之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮動利率計息之計息銀行借貸。本集團計息銀行借貸之實際利率及償還條款於財務報表附註27披露。

下表列示於所有其他變量保持不變之情況下，本集團之除稅前溢利／(虧損)對利率可能產生之合理變動之敏感度(透過對浮息借貸之影響)。

	基點 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
人民幣	100	<b>(5,695)</b>
人民幣	(100)	<b>5,695</b>
	基點 增加／(減少) %	除稅前溢利 減少／(增加) 人民幣千元 (經重列)
二零一六年		
人民幣	100	(3,488)
人民幣	(100)	3,488

**41. 金融風險管理目標及政策(續)****信貸風險**

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意按信貸期進行買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準進行監控，而本集團面對之壞賬風險不大。

本集團其他金融資產(包括受限制現金、現金及現金等值物及其他應收款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣，故毋須收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方及地區作出管理。

本集團因貿易應收款項及應收票據引致之信貸風險之進一步定量數據於財務報表附註21披露。

本集團之現金存款存放於香港主要國際銀行、中國內地之國有銀行及經中國人民銀行批准之金融機構方正財務。此項投資政策限制了本集團承受之信貸集中風險。

**流動資金風險**

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項及應收票據)之到期情況及經營業務之預測現金流量。

本集團旨在透過使用銀行及其他借貸平衡資金之延續性和靈活性。此外，本集團已安排備用銀行融資，以備不時之需。

本集團於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

	二零一七年		總計 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
貿易應付款項及應付票據	3,728,007	-	3,728,007
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	3,996,053	-	3,996,053
計息銀行及借貸	19,756,854	2,457,348	22,214,202
	27,480,914	2,457,348	29,938,262

**41. 金融風險管理目標及政策(續)****流動資金風險(續)**

	二零一六年		總計 人民幣千元 (經重列)
	一年內 人民幣千元 (經重列)	一年以上 人民幣千元 (經重列)	
貿易應付款項及應付票據	4,277,160	-	4,277,160
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,102,264	-	4,102,264
計息銀行及借貸	10,860,978	14,231,338	25,092,316
	19,240,402	14,231,338	33,471,740

**資本管理**

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運，並維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還資本予股東或發行新股。本集團並不受任何外部施加之資金要求所規限。截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行及其他借貸總額除以母公司擁有人應佔權益總值計算。報告期間末之負債權益比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
計息銀行及其他借貸	20,250,157	22,469,431
母公司擁有人應佔權益總值	1,976,248	1,607,916
負債權益比率	10.25	13.97

**42. 報告期後事項**

於二零一八年一月，本集團之附屬公司接獲中國開封市人民政府(「開封市政府」)通知，由於部分已獲取土地位於自貿區內及／或自貿區鄰近區域，故開封市政府擬根據政府規劃有償回購已獲取土地中784.03畝土地之土地使用權。截至報告日期，尚未確認交易價格及尚未完成交收。

**43. 比較金額**

誠如財務報表附註2.2所進一步闡述，由於年內更改呈列貨幣，故此綜合財務報表內之比較數字已由港元重列為人民幣，並已呈列於二零一六年一月一日之第三份財務狀況表。若干比較數字已重新分類及重列，以符合本年度之呈列方式。

**44. 本公司之財務狀況表**

有關本公司於報告期間末之財務狀況表之資料如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	844,982	900,811
非流動資產總值	844,982	900,811
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	1,196,673	1,409,952
現金及現金等值物	56,241	26,963
流動資產總值	1,252,914	1,436,915
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	52,791	167,327
流動負債總值	52,791	167,327
流動資產淨值	1,200,123	1,269,588
資產總值減流動負債	2,045,105	2,170,399
資產淨值	2,045,105	2,170,399
<b>權益</b>		
已發行股本	545,335	509,505
儲備	1,499,770	1,660,894
權益總值	2,045,105	2,170,399



**44. 本公司之財務狀況表(續)**

附註：

本公司儲備之概要如下：

附註	股份溢價賬 人民幣千元	僱員以股份 為基礎之 薪酬儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日(經重列)	2,107,666	38,602	561,056	88,862	110,618	(746,360)	2,160,444
年內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	(615,832)	(615,832)
年內其他全面收入：							
換算海外業務之匯兌差額 (經重列)	-	-	-	116,282	-	-	116,282
於購股權屆滿後轉撥僱員以股份 為基礎之薪酬儲備(經重列)	-	(38,602)	-	-	-	38,602	-
於二零一六年十二月三十一日 及於二零一七年一月一日 (經重列)	2,107,666	-	561,056	205,144	110,618	(1,323,590)	1,660,894
年內溢利	-	-	-	-	-	9,542	9,542
年內其他全面虧損：							
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(134,836)	-	-	(134,836)
轉換可換股債券	29	74,788	-	-	(110,618)	-	(35,830)
於二零一七年十二月三十一日	2,182,454	-	561,056	70,308	-	(1,314,048)	1,499,770

本公司之繳入盈餘指所收購之附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可自繳入盈餘向其股東作出分派。

**45. 批准財務報表**

財務報表經董事會於二零一八年三月二十六日批准及授權刊發。

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路 H113-0004地段 金城大廈6座3-E單元	住宅	中期租約	100
位於中國湖北省武漢市 江漢區單洞路 之亞洲廣場 (亦稱為武漢國際大廈) A及B座 多個樓層的多個辦公單位	商業	中期租約	100
香港灣仔 告士打道200號 新銀集團中心 29樓	商業	長期租約	100
位於中國重慶市 北部新區金州大道北部 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70

投資物業詳情  
二零一七年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
位於中國重慶市 九龍坡區大渡口 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70
位於中國重慶市 江北區寸灘街道 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	100
位於中國江蘇省 崑山市巴城鎮 張家港河西側 及迎賓路南側 A、B、C座多個樓層的 多個商舖單位	商業	中期租約	51
位於中國貴州省 貴陽市觀山湖區 秀北路及觀山路交界 被電影院佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表)載列如下。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>16,246,608</b>	13,216,611	6,356,887	4,954,590	2,398,201
母公司擁有人 應佔年內溢利/(虧損)	<b>333,451</b>	(235,992)	(193,612)	(170,975)	(42,118)

## 資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
資產總值	<b>47,106,223</b>	43,939,896	37,161,418	35,668,583	17,130,480
負債總值	<b>(44,880,712)</b>	(42,253,813)	(35,072,666)	(33,563,395)	(15,869,850)
非控制性權益	<b>(249,263)</b>	(78,167)	(200,293)	(734,505)	(275,579)
	<b>1,976,248</b>	1,607,916	1,888,459	1,370,683	985,051

## 財務摘要

二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	+ / (-) 變動
<b>財務業績</b>			
收益	<b>16,247</b>	13,217	22.9%
毛利率	<b>11.7%</b>	6.7%	
年內溢利／(虧損)	<b>506</b>	(389)	
<b>主要財務指標</b>			
現金及現金等值物	<b>3,836</b>	2,125	80.5%
流動資產淨值	<b>3,667</b>	14,607	(74.9%)
資產總值	<b>47,106</b>	43,940	7.2%
負債總值	<b>44,881</b>	42,254	6.2%
計息銀行及其他借貸	<b>20,250</b>	22,469	(9.9%)
權益總值	<b>2,226</b>	1,686	32.0%
流動比率(倍)	<b>1.09</b>	1.51	
產權比率	<b>9.10</b>	13.3	
每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	<b>5.56</b>	(3.94)	
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	<b>5.20</b>	(3.94)	



**北大资源**  
PKU RESOURCES