

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



**北大資源**  
**PKU RESOURCES**

**Peking University Resources (Holdings) Company Limited**

**北大資源(控股)有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度之  
全年業績公佈**

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績及財務狀況，連同比較數字。

**綜合損益表**

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	<b>24,911,870</b>	16,246,608
銷售成本		<b>(21,694,519)</b>	(14,339,123)
毛利		<b>3,217,351</b>	1,907,485
其他收入及盈利	4	<b>193,922</b>	341,588
銷售及分銷費用		<b>(438,201)</b>	(441,064)
行政費用		<b>(530,012)</b>	(362,267)
其他費用及虧損		<b>(207,165)</b>	(15,424)
財務費用	5	<b>(160,687)</b>	(89,379)
分佔聯營公司虧損		<b>(3,522)</b>	(2,649)

## 綜合損益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	6	2,071,686	1,338,290
所得稅費用	7	<u>(1,275,040)</u>	<u>(832,710)</u>
年內溢利		<u><b>796,646</b></u>	<u><b>505,580</b></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		716,310	333,451
非控制性權益		<u>80,336</u>	<u>172,129</u>
		<u><b>796,646</b></u>	<u><b>505,580</b></u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣 11.16 分</u>	<u>人民幣 5.56 分</u>
攤薄		<u>人民幣 11.16 分</u>	<u>人民幣 5.20 分</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	<u>796,646</u>	<u>505,580</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	<u>(127,209)</u>	<u>168,684</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(127,209)</u>	<u>168,684</u>
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
換算本公司之匯兌差額	<u>103,942</u>	<u>(134,836)</u>
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)	<u>103,942</u>	<u>(134,836)</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(23,267)</u>	<u>33,848</u>
年內全面收益總額	<u>773,379</u>	<u>539,428</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	692,258	368,332
非控制性權益	<u>81,121</u>	<u>171,096</u>
	<u>773,379</u>	<u>539,428</u>

## 綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		89,907	109,172
投資物業		750,851	715,343
預付土地租賃款項		11,217	11,609
商譽		–	–
其他無形資產		7,849	1,076
於聯營公司投資		6,648	7,093
遞延稅項資產		231,574	–
其他非流動資產		50,000	–
		<u>1,148,046</u>	<u>844,293</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>1,148,046</u>	<u>844,293</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		23,278,793	29,844,496
持作出售物業		7,960,058	5,723,850
存貨		532,635	525,197
貿易應收款項及應收票據	9	1,193,440	1,233,939
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,269,555	1,983,981
預付稅項		487,085	645,908
其他流動資產		314,450	–
受限制現金		1,574,545	2,468,704
現金及現金等值物		3,902,631	3,835,855
		<u>41,513,192</u>	<u>46,261,930</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>41,513,192</u>	<u>46,261,930</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	4,294,818	3,728,007
其他應付款項及應計負債		18,500,596	20,045,881
計息銀行及其他借貸		10,140,002	18,127,086
應付稅項		1,375,860	694,363
撥備		116,308	–
		<u>34,427,584</u>	<u>42,595,337</u>
<b>流動負債總值</b>			
		<u>34,427,584</u>	<u>42,595,337</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>7,085,608</u>	<u>3,666,593</u>

## 綜合財務狀況表(續)

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產總值減流動負債	<u>8,233,654</u>	<u>4,510,886</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	5,091,990	2,123,071
遞延稅項負債	<u>136,974</u>	<u>162,304</u>
非流動負債總額	<u>5,228,964</u>	<u>2,285,375</u>
資產淨值	<u>3,004,690</u>	<u>2,225,511</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	545,335	545,335
儲備	<u>2,123,171</u>	<u>1,430,913</u>
	2,668,506	1,976,248
非控制性權益	<u>336,184</u>	<u>249,263</u>
權益總值	<u>3,004,690</u>	<u>2,225,511</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 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

於二零一八年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司擁有約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，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

### 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」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易分類及計量
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
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
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
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
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)

除香港財務報告準則第4號(修訂本)及二零一四年至二零一六年週期之年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第2號(修訂本)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。由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之付款交易，且並無就預扣稅作出具淨額結算特質之以股份為基礎之付款交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已就採納香港財務報告準則第9號之影響進行評估，其對二零一八年一月一日之保留溢利年初結餘之影響並不重大。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號予以呈報。

### 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，當中包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損取代香港會計準則第39號之已產生信貸虧損計算之影響。

於二零一八年一月一日，根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號，本集團之金融資產與負債之計量類別之調節如下：

	根據香港會計準則 第39號之原計量類別	根據香港財務報告準則 第9號之新計量類別	賬面值
貿易應收款項 (附註9)	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬的金融資產	1,080,241
應收票據* (附註9)	貸款及應收款項	按公平值計入其他全面收入之 金融資產	153,698
其他應收款項	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬的金融資產	599,356
已抵押按金	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬的金融資產	2,468,704
現金及現金等值物	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬的金融資產	3,835,855
貿易應付款項及 應付票據	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	3,728,007
其他應付款項	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	3,996,053
計息借貸	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	20,250,157

- \* 本集團之應收票據以持有應收票據以收取合約現金流量或於其屆滿日期前向供應商背書之業務模式進行管理。因此，該等應收票據於採納香港財務報告準則第9號後重新分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產。

於二零一八年一月一日，本集團根據香港財務報告準則第9號計量之金融資產及負債之新賬面值相等於其各自根據香港會計準則第39號計量之原賬面值。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

### 減值

本集團於二零一七年十二月三十一日根據香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損重新計量金融資產之減值撥備，其與香港會計準則第39號項下之減值撥備相若。因此，於二零一八年一月一日並無確認對金融資產及權益作出之過渡性調整。

(c) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用(除少數例外情況外)於所有來自客戶合約之收入。香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，對自客戶合約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，關於履約責任、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。披露載於附註4。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已就財務報表中的收益確認變更會計政策。

本集團已使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可應用至於首次應用日期之所有合約或僅應用至於當日尚未完成之合約。本集團已選擇應用該準則至於二零一八年一月一日尚未完成之合約。

於採納經修訂追溯法後比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋予以呈報。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，並認為其對於二零一八年一月一日之累計虧損之期初結餘之影響甚微。

下文載列因採納香港財務報告準則第15號而對於二零一八年一月一日各財務報表之單行項目造成影響之金額：

		增加／(減少)
	附註	人民幣千元
<b>資產</b>		
發展中物業	(ii)	<u>933,008</u>
總流動資產		<u><u>933,008</u></u>
<b>負債</b>		
其他應付款項及應計負債	(ii)	<u>(933,008)</u>
總流動負債		<u><u>(933,008)</u></u>

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

下文載列因採納香港財務報告準則第15號而對於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表之單行項目造成影響之金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收入或本集團的營運、投資及融資現金流量並無任何影響。第一欄顯示根據香港財務報告準則第15號入賬的金額，而第二欄則顯示倘若並無採納香港財務報告準則第15號時入賬的金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/(減少) 人民幣千元
收益	(iii)	24,911,870	23,534,794	1,377,076
銷售成本	(iii)	<u>(21,694,519)</u>	<u>(20,446,999)</u>	<u>1,247,520</u>
毛利		<u>3,217,351</u>	<u>3,087,795</u>	<u>129,556</u>
其他收入及盈利	(iii)	<u>193,922</u>	<u>459,946</u>	<u>(266,024)</u>
除稅前溢利		2,071,686	2,208,154	(136,468)
所得稅費用	(iii)	<u>(1,275,040)</u>	<u>(1,304,000)</u>	<u>(28,960)</u>
年內溢利		<u>796,646</u>	<u>904,154</u>	<u>(107,508)</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人		716,310	772,832	(56,522)
非控制性權益	(iii)	<u>80,336</u>	<u>131,322</u>	<u>(50,986)</u>
		<u>796,646</u>	<u>904,154</u>	<u>(107,508)</u>
母公司普通股權持有人				
應佔每股盈利				
基本及攤薄		<u>人民幣11.16分</u>	<u>人民幣12.05分</u>	<u>(人民幣0.89分)</u>

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

	附註	根據以下準則編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/(減少) 人民幣千元
存貨	(i)	532,635	554,575	(21,940)
發展中物業	(iii)	23,278,793	22,791,245	487,548
預付款項、其他應收款項及 其他資產	(i)	2,269,555	2,247,615	21,940
遞延稅項資產	(iii)	231,574	202,614	28,960
總資產		<u>42,661,238</u>	<u>42,144,730</u>	<u>516,508</u>
其他應付款項及應計負債	(iii)	<u>18,500,596</u>	<u>17,867,580</u>	<u>624,016</u>
總負債		<u>39,656,548</u>	<u>39,032,532</u>	<u>624,016</u>
資產淨值		<u>3,004,690</u>	<u>3,112,198</u>	<u>(107,508)</u>
儲備	(iii)	2,123,171	2,179,693	(56,522)
非控制性權益	(iii)	<u>336,184</u>	<u>387,170</u>	<u>(50,986)</u>
權益總額		<u>3,004,690</u>	<u>3,112,198</u>	<u>(107,508)</u>

於二零一八年一月一日之調整性質，以及於二零一八年十二月三十一日財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度損益表出現重大變動之原因載述如下：

### (i) 銷售商品

若干信息產品分銷合約為客戶提供退貨權。採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認按已收或應收代價之公平值計量之分銷信息產品收益，並扣除退貨。倘收益無法可靠計量，在不確定因素未獲解決之前，本集團會遞延收益確認。根據香港財務報告準則第15號，退貨權引發可變代價，其乃以預期價值法或最近似值法予以釐定。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

### (i) 銷售商品

#### 退貨權

就提供客戶於指定期限內享有商品退貨權之合約而言，本集團先前採用過往平均退貨比率估計預期退貨情況。於採納香港財務報告準則第15號前，與預期退貨有關之收益金額屬遞延性質，並確認為遞延收益。遞延收益計入財務狀況表項下其他應付款項及應計負債內，並對銷售成本作出相應調整。預期將予退貨之商品之初步賬面值計入存貨內。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產內之退回資產之權利，其乃按將予退貨之商品之前賬面值減收回商品之任何預期成本(包括所退回商品之任何潛在減值)計算得出。此外，退款負債乃以本集團採用預期價值法計算得出預期退回予客戶之金額予以確認。

### (ii) 物業發展

在以往報告年度，當所有權的重要風險和報酬於清空後在某個特定時點交付及全部轉移予客戶時，本集團對物業發展活動進行入賬處理，而非按建造進度陸續入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就因合約原因而對本集團別無其他用途的物業而言，及當本集團就迄今已履約工程具有強制要求客戶付款的權利時，則本集團在隨著時間推移義務獲履行時按投入法計量的履約進度確認收益。

於損益確認的累計收益超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超出於損益確認的累計收益的差額確認為合約負債，並計入其他應付款項及應計負債。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團並無遵照隨時間確認收益之標準。本集團繼續於物業銷售當時(即物業買方取得已落成物業之實際擁有權或法定業權，且本集團獲現有付款權利並很可能收回代價時)確認收益。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

### (iii) 預收客戶代價

本集團一般自其客戶收取短期墊款。然而，本集團亦不時向客戶收取長期墊款。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將該等墊款於財務狀況表項下其他應付款項及應計負債內呈列為預收款項。根據先前的會計政策不會就收取的長期墊款累計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就短期墊款使用實際權宜方法。因此，本集團不會就合約中的融資組成部分影響調整承諾的代價金額，而於合約開始時，本集團預期客戶就商品或物業付款的時間與本集團向客戶轉讓該承諾商品或物業的時間之間距為一年或以下。

同時，本集團至少於交付物業前一年預售若干物業。本集團認為該等物業購買合約存在重大融資成分，合約中客戶會考慮客戶付款與向客戶交付物業之間的時間長短及現行市場利率而選擇提前付款。有關合約的交易價格會予以貼現以計及重大融資成分。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就具有重大融資成分的已收客戶墊款的利息確認合約負債，並將其於發展中物業的利息部分資本化。此外，客戶墊款的餘下結餘已自預收款項重新分類至合約負債，兩者均計入其他應付款項及應計負債。

### (iv) 銷售佣金

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。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，並認為有關影響對合約資產而言微不足道。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (d) 香港會計準則第40號(修訂本)釐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。該等修訂本列明,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顯示用途改變時出現變動。僅憑管理層改變物業用途的意圖並不足以證明有關用途出現變動。該等修訂本概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)–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。該詮釋釐清,就釐定於初步確認相關資產、費用或收入(或其中一部分)採用之匯率之交易日期,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付款或收款,則該實體必須為每筆墊付代價付款或收款釐定交易日期。由於本集團有關就釐定初步確認非貨幣資產或非貨幣負債所採用之匯率之會計政策與該詮釋所訂明之指引一致,故該詮釋並無對本集團之財務報表造成任何影響。

## 3. 經營分部資料

出於管理目的,本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單元,並擁有以下三個可呈報經營分部:

- (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、遞延稅項資產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。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一八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> (附註4)				
銷售予外部客戶	7,751,741	17,129,887	30,242	24,911,870
其他收益	4,644	138,670	24,310	167,624
	<u>7,756,385</u>	<u>17,268,557</u>	<u>54,552</u>	<u>25,079,494</u>
<b>分部業績</b>	55,803	2,205,101	50,521	2,311,425
調節：				
利息收入				26,298
企業及未分配費用				(105,350)
財務費用				(160,687)
除稅前溢利				<u>2,071,686</u>
<b>分部資產</b>	3,949,062	33,871,442	618,450	38,438,954
調節：				
撇銷分部間應收款項				(1,973,551)
企業及其他未分配資產				<u>6,195,835</u>
資產總值				<u>42,661,238</u>
<b>分部負債</b>	1,849,377	22,765,097	270,799	24,885,273
調節：				
撇銷分部間應付款項				(1,973,551)
企業及其他未分配負債				<u>16,744,826</u>
負債總值				<u>39,656,548</u>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔聯營公司虧損	3,522	-	-	3,522
於聯營公司之投資	3,648	3,000	-	6,648
投資物業之公平值盈利，淨額	-	-	24,310	24,310
貿易應收款項減值，淨額	6,394	46,645	-	53,039
預付款項、其他應收款項及 其他資產減值	1,609	24,314	-	25,923
存貨撥備撥回	(1,389)	-	-	(1,389)
發展中物業減值，淨額	-	315,352	-	315,352
持作出售物業減值，淨額	-	557,888	-	557,888
折舊及攤銷	2,748	15,950	350	19,048
資本開支*	2,412	8,261	-	10,673
索償撥備	-	116,308	-	116,308

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產、預付土地租賃款項及投資物業。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	分銷信息			總計 人民幣千元
	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	
<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
	<u>7,617,686</u>	<u>8,676,620</u>	<u>265,280</u>	<u>16,559,586</u>
<b>分部業績</b>	73,216	1,143,933	260,021	1,477,170
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				<u>1,338,290</u>
<b>分部資產</b>	4,922,635	36,573,735	592,293	42,088,663
調節：				
撇銷分部間應收款項				(1,287,000)
企業及其他未分配資產				<u>6,304,560</u>
資產總值				<u>47,106,223</u>
<b>分部負債</b>	2,204,142	16,083,352	258,930	18,546,424
調節：				
撇銷分部間應付款項				(1,287,000)
企業及其他未分配負債				<u>27,621,288</u>
負債總值				<u>44,880,712</u>
<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。

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 來自外部客戶之收益

	分銷信息			總計 人民幣千元
	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	
截至二零一八年 十二月三十一日止年度				
中國內地	7,653,400	17,129,887	28,233	24,811,520
香港	98,341	—	2,009	100,350
	<u>7,751,741</u>	<u>17,129,887</u>	<u>30,242</u>	<u>24,911,870</u>
截至二零一七年 十二月三十一日止年度				
中國內地	7,557,441	8,615,323	20,774	16,193,538
香港	53,070	—	—	53,070
	<u>7,610,511</u>	<u>8,615,323</u>	<u>20,774</u>	<u>16,246,608</u>

年內，本集團來自中國內地客戶的收益為人民幣24,811,520,000元(二零一七年：人民幣16,193,538,000元)。

##### (b) 非流動資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	862,824	837,200
香港	<u>3,648</u>	<u>7,093</u>
	<u>866,472</u>	<u>844,293</u>

上述非流動資產資料乃以資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)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(二零一七年：無)。

#### 4. 收益、其他收入及盈利

收益指在年內扣除退貨及貿易折扣後，售出貨品及物業發票淨值；及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。

收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
銷售商品	7,751,741	7,610,511
銷售物業	<u>17,129,887</u>	<u>8,615,323</u>
	<u>24,881,628</u>	<u>16,225,834</u>
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入總額	<u>30,242</u>	<u>20,774</u>
	<u><u>24,911,870</u></u>	<u><u>16,246,608</u></u>

下表載列於本報告期間確認之收入金額，乃於報告期初計入合約負債：

	二零一八年 人民幣千元
銷售商品	135,319
銷售物業	<u>10,241,061</u>
	<u><u>10,376,380</u></u>

本集團有關來自客戶合約收入之履約責任資料概述如下：

##### 銷售商品

履約責任於交付商品後達成，而付款一般自交付起計三至六個月內到期，惟新客戶一般須預先付款。若干合約為客戶提供可引發可變代價之退貨權，惟受約束條件所限制。

#### 4. 收益、其他收入及盈利(續)

##### 銷售物業

當相關物業建設完成及根據銷售協議向客戶交付物業時，即屬達成履約責任。客戶通常須預先支付若干款項，而餘額將不遲於物業交付日期支付，或於部分情況下，在按個別情況釐定之物業交付後協定期間內支付。

於二零一八年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	13,170,705
第二年	4,418,639
第三年	25,373
	<u>17,614,717</u>

預期將於一年後確認之餘下履約責任與將於三年內達成之銷售物業相關。預期所有其他餘下履約責任將於一年內確認。上述披露之金額不包括受限制可變代價。

其他收入及盈利分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	24,129	28,526
管理及諮詢服務費收入	91,218	37,651
其他利息收入	2,169	84
政府補助*	1,243	15,147
其他	22,637	15,674
	<u>141,396</u>	<u>97,082</u>
<b>盈利</b>		
投資物業之公平值盈利，淨額	24,310	244,506
出售發展中物業之盈利	28,216	—
	<u>52,526</u>	<u>244,506</u>
	<u>193,922</u>	<u>341,588</u>

\* 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。

## 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	1,528,134	1,358,865
來自關連公司#之貸款利息	211,381	407,270
來自收益合約之利息費用	1,071,865	–
貼現票據利息	12,906	10,310
	<u>2,824,286</u>	<u>1,776,445</u>
利息費用總額	2,824,286	1,776,445
減：資本化利息	(2,663,599)	(1,687,066)
	<u>160,687</u>	<u>89,379</u>

# 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、方正集團(香港)有限公司、方正國際商業代理有限公司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」)。

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售存貨成本	7,538,782	7,380,708
出售物業成本	13,283,886	6,764,536
存貨撥備／(撥備撥回)	(1,389)	5,336
發展中物業減值，淨額	315,352	113,593
持作出售物業減值，淨額	557,888	74,950
	<u>21,694,519</u>	<u>14,339,123</u>
銷售成本	21,694,519	14,339,123
核數師酬金	3,500	3,467
折舊	16,271	20,018
減：發展中物業資本化折舊	(812)	(5,514)

## 6. 除稅前溢利(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
減：發展中物業資本化折舊	<u>(812)</u>	<u>(5,514)</u>
	<b>15,459</b>	14,504
預付土地租賃款項攤銷	<b>392</b>	536
其他無形資產攤銷	<b>2,385</b>	385
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	<b>42</b>	54
金融資產減值，淨額：		
貿易應收款項減值，淨額*	<b>53,039</b>	4,547
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之 金融資產減值*	<u><b>25,923</b></u>	<u>–</u>
	<b>78,962</b>	4,547
貿易應付款項撥回	–	(41)
其他應付款項撥回	–	(6,614)
索償撥備*	<b>116,308</b>	–
經營租賃下最低租金	<b>40,343</b>	33,418
外匯虧損，淨額*	<b>11,853</b>	10,823
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	<b>322,346</b>	271,180
退休金計劃供款**	<u><b>17,696</b></u>	<u>13,559</u>
	<u><b>340,042</b></u>	<u>284,739</u>

\* 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。

\*\* 於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：無)。

## 7. 所得稅

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當期—香港		
年內稅項	551	210
當期—中國內地		
年內稅項	848,498	390,571
過往年度撥備不足	—	446
中國土地增值稅	683,312	407,032
遞延	(257,321)	34,451
	<hr/>	<hr/>
年內稅項總支出	<b>1,275,040</b>	<b>832,710</b>

### 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% (二零一七年：16.5%) 計算，惟本公司間接全資附屬公司方正世紀(香港)有限公司之首2,000,000港元應課稅溢利乃以8.25%稅率評稅，原因為其於二零一八年選用利得稅兩級制稅率。

### 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% (二零一七年：25%) 計算。

### 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。

## 8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利人民幣716,310,000元(二零一七年：人民幣333,451,000元)及年內已發行普通股之加權平均數6,416,155,647股(二零一七年：5,992,938,063股)計算。

每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利計算。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。

## 8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列方法計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權 持有人應佔溢利	<u>716,310</u>	<u>333,451</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一八年	二零一七年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股之 加權平均數	<u>6,416,155,647</u>	<u>5,992,938,063</u>
攤薄影響—普通股加權平均數：		
分類為權益之可換股債券	<u>—</u>	<u>423,217,584</u>
	<u>6,416,155,647</u>	<u>6,416,155,647</u>

## 9. 貿易應收款項及應收票據

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>1,158,581</u>	<u>1,097,940</u>
應收票據	<u>105,597</u>	<u>153,698</u>
	<u>1,264,178</u>	<u>1,251,638</u>
減值	<u>(70,738)</u>	<u>(17,699)</u>
	<u>1,193,440</u>	<u>1,233,939</u>

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。

## 9. 貿易應收款項及應收票據(續)

經扣除虧損撥備之按發票日期及/或按賬單日期貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
6個月內	1,117,683	1,166,990
7至12個月	19,920	12,386
13至24個月	38,394	54,563
超過24個月	17,443	-
	<u>1,193,440</u>	<u>1,233,939</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年初	17,699	13,152
減值虧損，淨額	<u>53,039</u>	<u>4,547</u>
於年末	<u>70,738</u>	<u>17,699</u>

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號作出之減值

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列有關本集團採用撥備矩陣計量貿易應收款項之信貸風險之資料：

於二零一八年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	0.33%	2.80%	15.10%	87.49%	6.11%
總賬面值(人民幣千元)	973,354	68,226	50,699	66,302	1,158,581
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,166	1,913	7,654	58,005	70,738

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號作出之減值

於二零一七年十二月三十一日，上述貿易應收款項減值撥備按香港會計準則第39號之已產生信貸虧損計量，乃包括個別已減值貿易應收款項之撥備人民幣17,699,000元，該款項之撥備前賬面值為人民幣106,616,000元。於二零一七年十二月三十一日，個別已減值貿易應收款項乃與陷入財務困難之客戶有關。

## 9. 貿易應收款項及應收票據(續)

根據香港會計準則第39號，於二零一七年十二月三十一日並無個別或共同視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
未逾期及並無出現減值	1,098,681
已逾期但並無出現減值：	
逾期少於1個月	22,320
逾期1至3個月	17,154
逾期超過3個月	6,867
	<hr/>
	1,145,022
	<hr/> <hr/>

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獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需根據香港會計準則第39號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。

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60,997,000元(二零一七年：人民幣73,567,000元)，該等款項須按給予本集團主要客戶之類似信貸條款償還。

### 所有未終止確認之已轉讓金融資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣16,133,000元(二零一七年：人民幣31,040,000元)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，本集團已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。於背書後，本集團並無保留任何可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二零一八年十二月三十一日之賬面總值為人民幣16,133,000元(二零一七年：人民幣31,040,000元)。

### 所有終止確認之已轉讓金融資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面總值為人民幣126,491,000元(二零一七年：人民幣204,227,000元)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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於轉讓終止確認票據之日並無確認任何收益或虧損。於年內或累計年度，概無確認來自持續參與的收益或虧損。已於整個年度按等額作出背書。

## 10. 貿易應付款項及應付票據

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	4,091,999	3,493,493
應付票據	<u>202,819</u>	<u>234,514</u>
	<b><u>4,294,818</u></b>	<b><u>3,728,007</u></b>

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
6個月內	4,171,701	3,631,682
超過6個月	<u>123,117</u>	<u>96,325</u>
	<b><u>4,294,818</u></b>	<b><u>3,728,007</u></b>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

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7,378,000元(二零一七年：人民幣24,490,000元)，該等款項須按本集團其他類似供應商給予之類似信貸條款償還。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

回顧二零一八年，全球經濟延續溫和增長態勢，但總體動能有所減緩，金融市場經歷大幅波動。中國經濟發展在二零一八年迎來了改革開放四十週年，國內經濟堅持「穩中求進」工作總績調，在錯綜複雜的國內外環境下，在中國共產黨的領導下，經濟運行實現了總體平穩、穩中有進，結構調整和轉型升級持續推進，全年GDP同比增長6.6%。

總體來看，中國在房地產領域的政策上主要以「因城施策，分類調控」為基調，各地政府調控政策體現出穩中偏緊的特點，市場預期逐步回歸理性，房地產市場趨穩，行業進入發展新週期。在信貸資金持續偏緊，融資成本不斷上升情況下，房地產市場總體上仍然延續平穩增長的勢頭，商品房銷售面積約17.2億平方米，同比增長1.3%，銷售金額約人民幣15.0萬億元，同比增長12.2%，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。

### 整體表現

本集團呈報截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利約為人民幣796,600,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣505,600,000元)。本集團於本財政年度之收益大幅增加53.3%至約人民幣24,911,900,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣16,246,600,000元)，乃主要由於本集團物業發展業務(「物業發展業務」)擴大所致。本集團毛利增加68.7%至約人民幣3,217,400,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣1,907,500,000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. 由於物業發展業務擴大，故收益增加53.3%至人民幣24,911,900,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣16,246,600,000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11.7%增加至本財政年度之12.9%；
- c. 由於投資物業之公平值收益淨減少，故其他收入及盈利減少43.2%至人民幣193,900,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣341,600,000元)；

- d. 由於物業發展業務擴大，故總銷售及分銷費用以及行政費用增加20.5%至人民幣968,200,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣803,300,000元)；
- e. 由於(i)延遲交付已落成物業的索償罰款；及(ii)貿易及其他應收款項減值增加，故其他費用及虧損增加人民幣191,700,000元至人民幣207,200,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣15,400,000元)；
- f. 由於物業發展業務之利率以及平均銀行及其他借貸有所增加，故財務費用增加79.8%至約人民幣160,700,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣89,400,000元)；及
- g. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加53.1%至約人民幣1,275,000,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣832,700,000元)。

截至二零一八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11.16分(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣5.56分)及人民幣11.16分(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣5.20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17,129,900,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣8,615,300,000元)。分部業績錄得溢利約人民幣2,205,100,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣1,143,900,000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。

二零一八年，本集團針對兩個深耕區域進一步拓展，分別於二零一八年四月十三日總代價人民幣1,280,000,000元(相等於約1,597,000,000港元)本公司之間接全資附屬公司重慶北大資源投資有限公司及重慶盈豐地產有限公司投得於重慶提呈出售之土地之土地使用權，用地面積為155畝(約為10.33萬平方米)，可建面積15.49萬平方米；於二零一八年八月九日，本公司之間接全資附屬公司北大資源集團投資有限公司以總代價人民幣10.65億元(相等於約12.24億港元)成功投得於崑山提呈出售之國有建設用地，用地面積為94畝(約為6.29萬平方米)，可建面積15.73萬平方米。

二零一八年本集團有3個項目開工建設，在建項目合共達到24個，在售項目合共25個。於二零一八年十二月三十一日，本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積分別約為78萬平方米、392萬平方米及244萬平方米，合計714萬平方米。

面對當前的行業變化和經濟發展形勢，本集團持續推進深耕區域物業開發業務，採取審慎穩健的投資策略，同時增加開發代建等輕資產項目儲備，二零一八年全年，本集團共收穫兩個開發代建項目，分別位於青海西寧和貴州貴陽。本集團將以此為契機，充分積累資源，進一步鞏固自身實力，擇機進入發展潛力大、人口集聚能力強及產業基礎好之區域中心城市及城市近郊區，積極推進輕資產運營模式的發展。

### **簽約銷售**

於二零一八年十二月三十一日，本集團累計實現簽約銷售約人民幣168.2億元，累計出售簽約面積約1,648,000平方米，每平方米銷售均價約為人民幣10,206.31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30,200,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣20,800,000元)及分部溢利約人民幣50,500,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣260,000,000元)。分部收益增加乃主要由於去年發展中物業轉撥導致可出租建築面積增加，以及年內基礎設施改善導致物業平均單位價值上升所致。分部業績大幅減少乃主要由於該等可租賃商業物業(包括位於武漢之武漢國際大廈)導致投資物業之公平值盈利減少所致。

### **分銷業務**

#### **信息產品分銷**

分銷業務錄得營業額約人民幣7,751,700,000元，較上一財政年度輕微增加1.9%(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣7,610,500,000元)。分部業績錄得溢利人民幣55,800,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣73,200,000元)。分部業績下滑乃由於年內市場競爭加劇導致毛利率下跌所致。

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)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

展望二零一九年，董事會認為，全球經濟預期仍將繼續緩慢增長，外部環境複雜嚴峻，經濟運行穩中有變、變中有憂。中國經濟仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，預期政府將繼續堅持「穩中求進」工作總基調，中國宏觀經濟總體仍將保持持續穩定增長態勢。房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，著重因城施策和政策優化，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。房地產市場預期總體供應穩定，價格趨穩，政府將繼續加大土地供應，優化供應結構，土地市場逐漸回歸理性。信貸資金總體保持穩健，但因經濟下行會適度放鬆，融資成本趨降，企業融資環境逐步改善。同時，康養行業、產城融合也將迎來全新的發展機遇，房地產行業總體仍處於穩定發展期。

本集團將應勢而動，根據國家政策導向及房地產行業發展趨勢，靈活調整經營策略，在二零一九年，繼續加大輕資產項目比重，在實踐中不斷豐富「一體兩翼三核」戰略的內涵，推進科技與大健康為主線的產城融合開發模式，助力城市及產業的轉型升級。

## 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。本集團於二零一八年十二月三十一日擁有1,458名(二零一七年十二月三十一日：1,435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。於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣15,232,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣20,250,200,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣395,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣569,500,000元)，而按固定利率計息則為人民幣14,837,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣19,680,700,000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。北大方正為本公司之主要股東。計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其中人民幣10,140,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,127,100,000元)須於一年內償還及人民幣5,092,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,123,100,000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、本集團股份以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣42,661,200,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣47,106,200,000元)，資金來自負債約人民幣39,656,500,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣44,880,700,000元)、非控制性權益約人民幣336,200,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣249,300,000元)及母公司擁有人應佔權益約人民幣2,668,500,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,976,200,000元)。權益增加乃由於本財政年度溢利所致。本集團於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值為人民幣0.47元(二零一七年十二月三十一日：人民幣0.35元)。每股資產淨值增加乃由於本財政年度溢利所致。

本集團於二零一八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5,477,200,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,304,600,000元)。於二零一八年十二月三十一日，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5.1(二零一七年十二月三十一日：9.1)，而本集團之流動比率則為1.21(二零一七年十二月三十一日：1.09)。

於二零一八年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣14,348,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,487,200,000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。

## **附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年十二月三十一日：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

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣7,214,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣13,729,400,000元)之發展中物業、約人民幣1,430,700,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣606,100,000元)之持作出售物業、約人民幣94,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣112,700,000元)之銀行存款、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行，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

於二零一八年十二月三十一日，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融資而提供擔保之或然負債約為人民幣5,369,400,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,406,400,000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，至發出樓宇所有權證為止，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，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一七年十二月三十一日：無)。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年六月二十六日(星期三)舉行，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議向於二零一九年七月九日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.75港仙(「末期股息」)，共計約112,283,000港元(二零一七年：零)。倘有關建議末期股息的決議案於股東週年大會上獲批准，則建議末期股息將於二零一九年七月三十一日(星期三)或之前派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合出席股東週年大會並於會上投票之資格及獲派末期股息之權利，本公司的股份過戶登記手續屆時將會暫停辦理。有關該暫停辦理詳情載列如下：

### (i) 為確定符合出席股東週年大會並於會上投票之資格

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	二零一九年六月十九日(星期三) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年六月二十日(星期四)至 二零一九年六月二十六日(星期三) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零一九年六月二十六日(星期三)

### (ii) 為確定獲派末期股息之權利

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	二零一九年七月四日(星期四) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年七月五日(星期五)至 二零一九年七月九日(星期二) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零一九年七月九日(星期二)

於上述暫停過戶的期間內，將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派建議末期股息並出席應屆股東週年大會及於會上投票之權利，所有股份過戶表格連同有關股票須於上述最後時限前，送達本公司之香港股份過戶登記分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，以辦理登記手續。

## 審核委員會

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及業績。

## 企業管治

董事認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度已全面遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則所載之守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司之操守準則及監管所有董事進行本公司證券交易之規則。經向本公司所有董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 安永會計師事務所有關初步公告之工作範圍

有關本集團本年度綜合財務報表所載之金額，本集團核數師安永會計師事務所已同意本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

## 刊發全年業績及年報

本公司之二零一八年年報載有上市規則附錄十六規定提供之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))。

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
張旋龍

香港，二零一九年三月二十五日

於本公告日期，董事會由執行董事張旋龍先生(主席)、曾剛先生(總裁)、孫敏女士、馬建斌先生、廖航女士及鄭福雙先生；以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及陳仲裁先生組成。