

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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之
未經審核全年業績公佈**

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績及財務狀況(「未經審核全年業績」)，連同比較數字。出於本公告「未經審核全年業績的審閱」一段所解釋的理由，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績審核流程尚未完成。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益	4	24,131,590	24,911,870
銷售成本		<u>(22,029,951)</u>	<u>(21,694,519)</u>
毛利		2,101,639	3,217,351
其他收入及盈利	4	173,230	193,922
銷售及分銷費用		(483,688)	(438,201)
行政費用		(621,412)	(530,012)
金融資產減值虧損，淨額		(71,670)	(78,962)
其他費用及虧損，淨額		(4,464)	(128,203)
財務費用	5	(824,349)	(160,687)
分佔聯營公司虧損		<u>(2,017)</u>	<u>(3,522)</u>
除稅前溢利	6	267,269	2,071,686
所得稅費用	7	<u>(1,960,595)</u>	<u>(1,275,040)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>(1,693,326)</u></u>	<u><u>796,646</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(2,421,877)	716,310
非控制性權益		<u>728,551</u>	<u>80,336</u>
		<u><u>(1,693,326)</u></u>	<u><u>796,646</u></u>
母公司普通股權持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本		<u>人民幣(37.75)分</u>	<u>人民幣11.16分</u>
攤薄		<u>人民幣(37.75)分</u>	<u>人民幣11.16分</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
年內溢利／(虧損)	<u>(1,693,326)</u>	<u>796,646</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損：		
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	<u>(46,670)</u>	<u>(127,209)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(46,670)</u>	<u>(127,209)</u>
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益：		
換算本公司之匯兌差額	<u>40,082</u>	<u>103,942</u>
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>40,082</u>	<u>103,942</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(6,588)</u>	<u>(23,267)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>(1,699,914)</u>	<u>773,379</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(2,428,783)	692,258
非控制性權益	<u>728,869</u>	<u>81,121</u>
	<u>(1,699,914)</u>	<u>773,379</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		94,470	89,907
投資物業		757,166	750,851
使用權資產		28,248	–
預付土地租賃款項		–	11,217
商譽		–	–
其他無形資產		6,508	7,849
於聯營公司投資		4,662	6,648
遞延稅項資產		213,941	231,574
其他非流動資產		50,000	50,000
非流動資產總值		<u>1,154,995</u>	<u>1,148,046</u>
流動資產			
發展中物業		20,094,925	23,278,793
持作出售物業		9,997,264	7,960,058
存貨		651,171	532,635
貿易應收款項及應收票據	10	1,276,186	1,193,440
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,942,541	2,269,555
預付稅項		594,591	487,085
其他流動資產		315,227	314,450
受限制現金		850,629	1,574,545
現金及現金等值物		1,663,884	3,902,631
流動資產總值		<u>37,386,418</u>	<u>41,513,192</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	5,462,358	4,294,818
其他應付款項及應計負債		16,678,769	18,500,596
計息銀行及其他借貸		12,672,955	10,140,002
租賃負債		9,596	–
應付稅項		2,384,772	1,375,860
撥備		104,320	116,308
流動負債總值		<u>37,312,770</u>	<u>34,427,584</u>
流動資產淨值		<u>73,648</u>	<u>7,085,608</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	<u>1,228,643</u>	<u>8,233,654</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	-	5,091,990
租賃負債	8,480	-
遞延稅項負債	<u>116,523</u>	<u>136,974</u>
非流動負債總額	<u>125,003</u>	<u>5,228,964</u>
資產淨值	<u>1,103,640</u>	<u>3,004,690</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>(404,540)</u>	<u>2,123,171</u>
	140,795	2,668,506
非控制性權益	<u>962,845</u>	<u>336,184</u>
權益總值	<u>1,103,640</u>	<u>3,004,690</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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

於二零一九年十二月三十一日，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，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9號 (修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
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
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
香港財務報告準則二零一五年 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)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

除與編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號之修訂本以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進外，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內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人將所有租賃按單一資產負債表內模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債(惟若干確認豁免情況除外)。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號大致相同。出租人繼續採用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營或融資租賃。

香港財務報告準則第16號並無對本集團作為出租人之租賃造成任何重大影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初結餘作出之調整，且並無重列二零一八年比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產之控制權，則該合約是或包含一項租賃。倘客戶有權獲得使用已識別資產之絕大部分經濟收益及有權主導可識別資產之使用，則控制權已予讓渡。本集團選擇使用過渡性之實際權宜方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號沒有識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項樓宇及土地使用權之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和短期租賃(按相關資產類別選擇)兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(例如影印機)；及(ii)在開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會在租賃期內按直線法將有關該等租賃之租賃付款確認為開支。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(a) (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款之現值(使用於二零一九年一月一日之增幅借貸比率貼現)確認。使用權資產乃按租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

於當日就所有該等資產出現之任何減值進行之評估乃根據香港會計準則第36號進行。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已對租期自首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免。

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加/ (減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	23,564
預付土地租賃款項減少	(11,217)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(392)</u>
資產總值增加	<u><u>11,955</u></u>
負債	
租賃負債增加	<u>11,955</u>
負債總額增加	<u><u>11,955</u></u>

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(a) (續)

於二零一九年一月一日的財務影響(續)

於二零一九年一月一日之租賃負債與於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

人民幣千元
(未經審核)

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	20,028
減：短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿之該等租賃之相關承擔	(6,997)
	13,031
於二零一九年一月一日之加權平均增幅借貸比率	9.54%
於二零一九年一月一日之貼現經營租賃承擔及租賃負債	11,955

- (b) 香港會計準則第28號(修訂本)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括已應用權益法計算之於聯營公司或合營公司之權益，而不包括尚未應用權益法計算實際構成於聯營公司或合營公司之淨投資之長期權益。因此，就有關長期權益之會計處理而言，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號之減值規定)，而非香港會計準則第28號。僅於確認於聯營公司或合營公司之虧損以及於聯營公司或合營公司之淨投資之減值時，方始對淨投資(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團已於二零一九年一月一日採納該等修訂本後就其於聯營公司之長期權益評估其業務模式，並認為於聯營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－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。於採納該詮釋時，本集團已評估稅務狀況，並得出該詮釋並無對本集團財務狀況或表現造成任何重大影響之結論。

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、非租賃相關的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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	分銷信息 產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益、其他收入及盈利 (附註4)				
來自外部客戶之收益	8,880,025	15,216,685	34,880	24,131,590
其他收入及盈利	343	126,752	-	127,095
	<u>8,880,368</u>	<u>15,343,437</u>	<u>34,880</u>	<u>24,258,685</u>
分部業績	(15,705)	1,182,839	30,791	1,197,925
調節：				
利息收入				46,135
企業及未分配費用				(154,897)
財務費用(租賃負債的利息除外)				<u>(821,894)</u>
除稅前溢利				<u><u>267,269</u></u>

3. 經營分部資料(續)

	分銷信息			總計 人民幣千元 (未經審核)
	產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	
分部資產	5,015,514	31,170,911	685,959	36,872,384
調節：				
撤銷分部間應收款項 企業及其他未分配資產				(1,654,016)
				<u>3,323,045</u>
資產總值				<u><u>38,541,413</u></u>
分部負債	1,604,536	22,031,464	281,539	23,917,539
調節：				
撤銷分部間應付款項 企業及其他未分配負債				(1,654,016)
				<u>15,174,250</u>
負債總值				<u><u>37,437,773</u></u>
其他分部資料				
分佔聯營公司虧損	2,017	-	-	2,017
於聯營公司之投資	1,662	3,000	-	4,662
投資物業之公平值虧損，淨額	-	-	560	560
貿易應收款項減值，淨額	9,843	-	-	9,843
預付款項、其他應收款項及 其他資產減值，淨額	33,466	28,361	-	61,827
存貨撥備	21,682	-	-	21,682
發展中物業減值，淨額	-	2,824,810	-	2,824,810
持作出售物業減值，淨額	-	443,829	-	443,829
折舊及攤銷	5,974	21,138	433	27,545
資本開支*	2,227	19,824	-	22,051
索償撥備，淨額	-	3,810	-	3,810

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

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 (經審核)	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部收益、其他收入及盈利 (附註4)				
來自外部客戶之收益	7,751,741	17,129,887	30,242	24,911,870
其他收入及盈利	4,644	138,670	24,310	167,624
	7,756,385	17,268,557	54,552	25,079,494
分部業績	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>
分部資產	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>
分部負債	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>
其他分部資料：				
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	-	-	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)

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 (未經審核)
	產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	
截至二零一九年 十二月三十一日止年度				
中國內地	8,836,069	15,216,685	32,411	24,085,165
香港	43,956	—	2,469	46,425
	<u>8,880,025</u>	<u>15,216,685</u>	<u>34,880</u>	<u>24,131,590</u>
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>

上述收益資料乃客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
中國內地	889,392	862,824
香港	<u>1,662</u>	<u>3,648</u>
	<u>891,054</u>	<u>866,472</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(二零一八年：無)。

4. 收益、其他收入及盈利

來自客戶合約之收益以及其他收入及盈利之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
來自客戶合約之收益		
銷售物業	15,216,685	17,129,887
銷售商品	8,880,025	7,751,741
	<u>24,096,710</u>	<u>24,881,628</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	34,880	30,242
	<u>24,131,590</u>	<u>24,911,870</u>

有關本集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

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：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年內	11,384,061	13,170,705
第二年	2,568,143	4,418,639
第三年	709,852	25,373
	<u>14,662,056</u>	<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。

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)

其他收入及盈利分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
其他收入		
銀行利息收入	24,919	24,129
管理及諮詢服務費收入	89,923	91,218
其他利息收入	21,216	2,169
政府補助*	1,711	1,243
其他	27,476	22,637
	<u>165,245</u>	<u>141,396</u>
盈利		
投資物業之公平值盈利，淨額	-	24,310
外匯盈利，淨額	7,985	-
出售發展中物業之盈利	-	28,216
	<u>7,985</u>	<u>52,526</u>
	<u><u>173,230</u></u>	<u><u>193,922</u></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：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	1,393,783	1,528,134
來自關連公司#之貸款利息	902,578	211,381
來自收益合約之利息費用	764,308	1,071,865
貼現票據利息	6,711	12,906
來自租賃合約之利息費用	2,455	-
利息費用總額	3,069,835	2,824,286
減：資本化利息	(2,245,486)	(2,663,599)
	<u><u>824,349</u></u>	<u><u>160,687</u></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、方正國際商業保理有限公司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」)以及一名非控股股東(即成都香城盈創實業有限公司，「成都香城」)。

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
出售存貨成本	8,629,000	7,538,782
出售物業成本	10,110,630	13,283,886
存貨撥備／(撥備撥回)	21,682	(1,389)
發展中物業減值，淨額	2,824,810	315,352
持作出售物業減值，淨額	443,829	557,888
	<hr/>	<hr/>
銷售成本	22,029,951	21,694,519
核數師酬金	3,580	3,500
折舊	14,724	16,271
減：發展中物業資本化折舊	(1,329)	(812)
	<hr/>	<hr/>
	13,395	15,459
使用權資產折舊(二零一八年：土地租賃付款攤銷)	9,284	392
其他無形資產攤銷	3,537	2,385
出售物業、廠房及設備之虧損*	94	42
投資物業之公平值變動*	560	(24,310)
金融資產減值，淨額：		
貿易應收款項減值，淨額	9,843	53,039
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之 金融資產減值	61,827	25,923
	<hr/>	<hr/>
	71,670	78,962
索償撥備，淨額*	3,810	116,308
經營租賃下最低租金	–	40,343
未計入租賃負債計量的租賃付款	14,804	–
外匯差額，淨額	(7,985)	11,853
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	393,414	322,346
退休金計劃供款**	18,860	17,696
	<hr/>	<hr/>
	412,274	340,042
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

** 於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年：無)。

7. 所得稅

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
當期－香港		
年內稅項	482	551
當期－中國內地		
年內稅項	1,108,693	848,498
中國土地增值稅	854,497	683,312
遞延	(3,077)	(257,321)
	<u>1,960,595</u>	<u>1,275,040</u>
年內稅項總支出	<u>1,960,595</u>	<u>1,275,040</u>

香港利得稅

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算，惟本公司一間間接全資附屬公司之首2,000,000港元應課稅溢利乃以8.25%稅率評稅，原因為其於二零一九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%(二零一八年：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. 股息

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
擬派末期股息－每股普通股零 (二零一八年：1.75港仙)	—	112,283

9. 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虧損人民幣2,421,877,000元(二零一八年：溢利人民幣716,310,000元)及年內已發行普通股之加權平均數6,416,155,647股(二零一八年：6,416,155,647股)計算。

9. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

每股攤薄盈利／(虧損)之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損計算。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。

截至二零一九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(二零一八年：無)。

10. 貿易應收款項及應收票據

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,235,603	1,158,581
應收票據	121,164	105,597
	<u>1,356,767</u>	<u>1,264,178</u>
減值	<u>(80,581)</u>	<u>(70,738)</u>
	<u><u>1,276,186</u></u>	<u><u>1,193,440</u></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。

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：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,229,984	1,117,683
7至12個月	25,871	19,920
13至24個月	8,462	38,394
超過24個月	11,869	17,443
	<u><u>1,276,186</u></u>	<u><u>1,193,440</u></u>

10. 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
於年初	70,738	17,699
減值虧損，淨額	<u>9,843</u>	<u>53,039</u>
於年末	<u>80,581</u>	<u>70,738</u>

於二零一九年及二零一八年，虧損撥備增加乃由於逾期超過2年的貿易應收款項增加所致。

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：

於二零一九年十二月三十一日

	即期 (未經審核)	逾期			總計 (未經審核)
		少於1年 (未經審核)	1至2年 (未經審核)	超過2年 (未經審核)	
預期信貸虧損率	0.31%	2.54%	14.60%	87.31%	6.52%
總賬面值(人民幣千元)	1,001,488	143,636	7,157	83,322	1,235,603
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,132	3,655	1,045	72,749	80,581

於二零一八年十二月三十一日

	即期 (經審核)	逾期			總計 (經審核)
		少於1年 (經審核)	1至2年 (經審核)	超過2年 (經審核)	
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

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6,858,000元(二零一八年：人民幣60,997,000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。

10. 貿易應收款項及應收票據(續)

所有未終止確認之已轉讓金融資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣35,650,000元(二零一八年：人民幣16,133,000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二零一九年十二月三十一日之賬面總值為人民幣35,650,000元(二零一八年：人民幣16,133,000元)。

所有終止確認之已轉讓金融資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面總值為人民幣146,824,000元(二零一八年：人民幣126,491,000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。

截至二零一九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。

11. 貿易應付款項及應付票據

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	5,396,987	4,091,999
應付票據	65,371	202,819
	<u>5,462,358</u>	<u>4,294,818</u>

於報告期間末，按發票日期及/或票據出具日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
6個月內	5,371,556	4,171,701
超過6個月	90,802	123,117
	<u>5,462,358</u>	<u>4,294,818</u>

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9,830,000元(二零一八年：人民幣7,378,000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。

股息

年內及去年概無派付任何中期股息。董事會不建議就本年度派付任何末期股息(二零一八年：每股1.75港仙)。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧二零一九年，全球經濟的不確定因素增多，增速放緩，中國經濟在複雜的國際、國內形勢下，以供給側結構性改革為主線，推動高質量發展，持續做好「六穩」工作，保持了經濟持續健康發展，三大攻堅戰取得關鍵進展，改革開放邁出重要步伐。全年GDP實現同比增長6.1%。

總體來看，中國房地產市場政策環境整體偏緊，房企資金面承壓，雖積極推盤強化回款，但產品去化壓力加大。土地市場處低溫狀態，企業銷售業績分化加速行業格局洗牌及市場集中度提升。二零一九年全國商品房銷售面積171,558萬平方米，同比下降0.1%；商品房銷售額159,725億元，同比增長6.5%，行業發展進入深化調整階段。

整體表現

本集團呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損約為人民幣1,693,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：溢利人民幣796,600,000元)。本集團於本財政年度之收益維持在約人民幣24,100,000,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣24,900,000,000元)之水平。本集團毛利減少34.7%至約人民幣2,101,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣3,217,400,000元)，乃主要由於本集團物業發展業務(「物業發展業務」)之毛利率減少所致。

年內虧損主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 若干物業開發項目根據現行市況評估的可變現淨值產生的發展中物業減值淨額增加人民幣2,509,400,000元至人民幣2,824,800,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣315,400,000元)；
- b. 毛利率由上一財政年度之12.9%減少至本財政年度之8.7%，乃由於發展中物業減值淨額所致；

- c. 由於投資物業之公平值收益淨減少及去年出售發展中物業之盈利，故其他收入及盈利減少10.7%至人民幣173,200,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣193,900,000元)；
- d. 由於物業發展業務之銷售代理費及佣金增加，故總銷售及分銷費用以及行政費用增加14.1%至人民幣1,105,100,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣968,200,000元)；
- e. 由於貿易及其他應收款項減值減少，故金融資產減值虧損減少9.2%至人民幣71,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣79,000,000元)；
- f. 由於延遲交付已落成物業的索償罰款減少，故其他費用及虧損減少96.5%至人民幣4,500,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣128,200,000元)；
- g. 由於利率上升以及平均銀行及其他借貸有所增加及年內完成物業開發項目之附屬公司之資本化利息減少，故財務費用增加人民幣663,700,000元至約人民幣824,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣160,700,000元)；及
- h. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加53.8%至約人民幣1,960,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣1,275,000,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣37.75分(截至二零一八年十二月三十一日止年度：盈利人民幣11.16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15,216,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣17,129,900,000元)。分部業績錄得溢利約人民幣1,182,800,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣2,205,100,000元)。分部收益下滑乃由於交付物業組合之城市組成及產品組成與去年相比有所不同導致平均售價減少所致。分部業績下滑乃由於發展中物業減值淨額增加所致。

本集團於二零一九年重點關注深耕區域，並嘗試進入深耕城市周邊的優質城市。年內，本集團共投得總用地面積約447,421平方米之多幅土地，分別為於二零一九年二月十五日，本公司之間接全資附屬公司開封博元房地產開發有限公司及開封博明房地產開發有限公司以總代價人民幣1,424,056,500元(相等於約16.53億港元)投得於開封提呈出售之約19萬平方米土地之土地使用權；於二零一九年五月十七日，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1.721億元(相等於約2.002億港元)成功投得於天津提呈出售之約4.09萬平方米國有建設用地之土地使用權；於二零一九年五月二十一日，本公司之間接全資附屬公司重慶盈豐地產有限公司以總代價人民幣1,188,400,000元(相等於約13.82億港元)成功投得於玉溪提呈出售之三塊約131,758平方米國有建設用地之土地使用權；於二零一九年七月二十五日，本公司之間接附屬公司成都香城智慧家居產業發展有限公司參加中華人民共和國(「中國」)四川省成都市國有建設用地使用權掛牌出讓，以總代價人民幣457,716,000元(相等於約519,508,000港元)成功投得於成都提呈出售之一宗約84,763.35平方米國有建設用地(「該等土地」)之土地使用權。

二零一九年本集團有4個新項目開工建設，在建項目合共達到29個，在售項目合共32個。於二零一九年十二月三十一日，本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積分別約為950,000平方米、5,120,000平方米及1,410,000平方米，合計7,480,000平方米。

面對當前的行業和宏觀經濟變化，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，進一步穩定自身運營能力，不斷強化自身產品力，加強銷售回款能力。

簽約銷售

於二零一九年十二月三十一日，本集團實現簽約銷售約人民幣145.20億元，累計出售簽約面積約1,397,100平方米，每平方米銷售均價約為人民幣10,393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增加15.3%至約人民幣34,900,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣30,200,000元)及分部溢利約人民幣30,800,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣50,500,000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。分部業績減少乃主要由於該等可租賃商業物業於年內升值幅度較小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8,880,000,000元，較上一財政年度增加14.6%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣7,751,700,000元)。分部業績錄得虧損人民幣15,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：溢利人民幣55,800,000元)。分部業績下滑乃由於經營成本及其他應收款項減值增加所致。

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)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為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

展望二零二零年，董事會認為，隨著二零一九年新型冠狀病毒疾病（「新冠肺炎」）影響蔓延，全球經濟將持續放緩。中國政府採取的積極防疫措施，將對經濟快速恢復產生積極影響，疫情後也將出台一系列經濟提升政策。中國經濟穩中向好的長期趨勢不變，仍處於重要戰略機遇期。二零二零年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期仍將保持平穩。房地產市場調控政策將以調整和優化供應結構，土地市場回歸理性，保障平穩健康發展為主。信貸環境將整體保持平穩，適當放鬆，但融資渠道仍將趨緊，行業間兼併重組將成常態。同時，以大健康為內涵的產城融合及健康主題產品將迎來發展機遇。

本集團緊跟國家政策導向和市場變化，積極應對疫情，有序組織生產運營，力爭降低疫情對本集團業務的影響。將持續聚焦一二線和部分強三線城市，推行輕資產運作模式，加大產城融合項目的對接和儲備。在實踐中，以「一體、兩翼、三核」戰略為指引，推進大健康和科技核心IP打造，實現「科創產業服務商」的戰略落地。

分銷業務

新冠肺炎的爆發對全球經濟及消費者信心產生重大不利影響。於上述經濟不明朗的情況下，本集團將繼續採取審慎方針經營業務。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。本集團於二零一九年十二月三十一日擁有1,205名(二零一八年十二月三十一日：1,458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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣12,673,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,232,000,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣480,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣395,000,000元)，而按固定利率計息則為人民幣12,193,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,837,000,000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12,673,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,140,000,000元)須於一年內償還及並無(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,092,000,000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。其他應付款項及應計負債減少9.8%至人民幣16,700,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,500,000元)，乃由於來自銷售物業的合約負債減少所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣38,541,400,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣42,661,200,000元)，資金來自負債約人民幣37,437,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣39,656,500,000元)、非控制性權益約人民幣962,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣336,200,000元)及母公司擁有人應佔權益約人民幣140,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,668,500,000元)。權益減少乃由於本財政年度虧損所致。本集團於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值為人民幣0.17元(二零一八年十二月三十一日：人民幣0.47元)。每股資產淨值減少乃由於本財政年度虧損所致。本集團於二零一九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2,514,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,477,200,000元)。於二零一九年十二月三十一日，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11.5(二零一八年十二月三十一日：5.1)，而本集團之流動比率則為1.00(二零一八年十二月三十一日：1.21)。於二零一九年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣8,732,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,348,800,000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

截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年十二月三十一日：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

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣12,768,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,214,000,000元)之發展中物業、約人民幣4,886,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,430,700,000元)之持作出售物業、約人民幣25,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣94,800,000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

於二零一九年十二月三十一日，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3,665,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,369,400,000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，於截至二零一九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(二零一八年十二月三十一日：無)。

報告期後事項

(a) 對二零一九年新型冠狀病毒影響之評估

自二零二零年一月起爆發新冠肺炎以來，全國各地一直採取各種防控新冠肺炎之措施。本集團將切實執行由中國人民銀行、財政部、銀保監會、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局頒佈之《關於進一步強化金融支援防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情的通知》之規定，加強對疫情防控工作之財務支援。

新冠肺炎對本集團之業務營運造成若干影響。該等影響之程度視乎疫情預防措施、疫情持續時間及監管政策之實施情況而定。

本集團將持續關注新冠肺炎之情況，積極評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響並作出回應。截至本公告日期，有關評估工作仍在進行中。

(b) 北大方正之司法重整

於二零二零年二月，北京銀行股份有限公司向北京市第一中級人民法院（「法院」）提出對北大方正進行司法重整的申請，而理由為北大方正未能償還其債務且明顯沒有能力償還。法院受理北京銀行股份有限公司提出的對北大方正進行重整的申請，並指定北大方正清算組擔任北大方正管理人。北大方正清算組由（其中包括）中國人民銀行、中華人民共和國教育部、相關金融監管機構和北京市政府相關部門組成。

本公司在業務、人員、資產、機構、財務等方面均與北大方正相互獨立，並將盡力確保自身運營管理穩定。北大方正進入重整程序，將可能影響本公司股權架構。

除上文所披露者外，於報告期末後概無發生重大期後事項。

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一九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，彼等於截至二零一九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二零一九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。

未經審核全年業績的審閱

由於中國部分地區因對抗冠狀病毒疫情而實施限制措施，故截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績審核流程尚未完成。本公告所載未經審核全年業績尚未按照上市規則第13.49(2)條的規定取得本公司核數師安永會計師事務所同意。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則，在審核流程完成後，本公司將發佈有關經審核業績的公告。

本公告所載未經審核全年業績已由本公司審核委員會審閱。

另行刊發公告及年報

於審核流程完成後，本公司將就(i)本公司核數師同意的截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核全年業績相比的重大差異(如有)；(ii)即將舉行的股東周年大會的建議日期；及(iii)為確定股東出席前述大會並於會上投票資格而暫停普通股股份過戶登記的期間而另行刊發公告。此外，倘在完成審核流程方面有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司可望能根據香港聯合交易所有限公司以及證券及期貨事務監察委員會所頒佈日期為二零二零年三月十六日之聯合聲明的進一步指引於二零二零年五月十五日或之前刊發本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)及經審核全年業績公告。

刊發未經審核全年業績及年報

本未經審核全年業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.pku-resources.com>)。任何有關本公司全年業績之進一步公告將於適當時候刊載於相同網站。載有上市規則規定的所有資料之年報將於適當時候寄發予本公司股東及上載於相同網站，以供查閱。

本公告所載有關本集團全年業績的財務資料未經審核，亦未經核數師同意。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
主席
張旋龍

香港，二零二零年三月三十日

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。