

# PKU RESOURCES

北大資源(控股)有限公司

PEKING UNIVERSITY RESOURCES  
(HOLDINGS) COMPANY LIMITED

—— 科 創 產 業 服 務 商 ——



# 北大資源

## PKU RESOURCES

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00618

# 2019

年 報





# 目錄

2	公司概要
3	公司資料
4-11	物業發展項目
12-19	管理層討論及分析
20-28	企業管治報告
29-41	環境、社會及管治報告
42-44	董事及高級管理人員簡歷
45-52	董事會報告



53-57	獨立核數師報告
58	綜合損益表
59	綜合全面收益表
60-61	綜合財務狀況表
62	綜合權益變動表
63-64	綜合現金流量表
65-156	財務報表附註
157-158	投資物業詳情
159	五年財務概要
160	財務摘要

## 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。

於本年報日期，本集團營運範圍涵蓋中國**18**個城市，而本集團有**4**個項目開工建設，在建項目合共達到**29**個，在售項目合共**32**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。

## 公司資料

### 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

陳仲戟先生  
劉家榮先生  
賴雅明先生

### 委員會

#### 審核委員會

陳仲戟先生(主席)  
劉家榮先生  
賴雅明先生

#### 薪酬委員會

劉家榮先生(主席)  
張旋龍先生  
賴雅明先生

#### 提名委員會

張旋龍先生(主席)  
陳仲戟先生  
賴雅明先生

### 公司秘書

蔣綺華女士

### 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

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

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
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  
4th floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
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54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)



# 物業 發展項目





### 13 重慶

北大資源 • 江山名門  
北大資源 • 燕南  
北大資源 • 博雅  
北大資源 • 悅來  
北大資源 • 紫境府 (茶園155畝)

### 14 雲南昆明

昆明博泰城

### 15 雲南玉溪

玉溪項目 (資源睿城 • 頤和九錦)

### 16 廣東佛山

北大資源 • 博雅濱江

### 17 廣東東莞

博雅公館1898  
頤和翡翠花園 (公園1898)

### 18 貴州貴陽

北大資源 • 夢想城  
都勻項目  
泉湖項目

### 12 四川成都

北大資源 • 燕楠國際  
北大資源 • 溪山樾  
北大資源 • 公園1898  
北大資源 • 頤和翡翠府  
北大資源 • 頤和雅郡  
新繁項目  
博雅城市廣場 (新川科技園35畝項目)

# 項目位置



## 1 天津

北大資源 • 閱府  
北大資源 • 閱城  
團泊項目 • 公園1898

## 2 山東青島

北大資源廣場

## 3 青海西寧

博雅金融廣場

## 4 河南開封

北大資源 • 未名府  
北大資源 • 未名府C區1期 (開封39畝)  
北大資源 • 未名央著  
資源睿成 • 未名1898

## 5 江蘇昆山

北大資源 • 九錦頤和  
北大資源 • 頤和天樾 (千燈項目)

## 6 浙江杭州

北大資源 • 未名府

## 7 湖北武漢

北大資源 • 山水年華  
方正國際金融大廈 (中北路項目)

## 8 湖北鄂州

北大資源 • 蓮湖錦城

## 9 湖北宜昌

長江國際文化廣場

## 10 湖南長沙

北大資源 • 時光  
北大資源 • 理想家園

## 11 湖南株洲

北大資源 • 翡翠公園

12

14

15

## 天津

項目名稱	項目位置	業態	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	271,382	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	437,646	60%
團泊項目·公園1898	天津	住宅／商業	67,640	100%

## 山東青島

項目名稱	項目位置	業態	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源廣場	山東青島	商業／辦公	140,690	70%

## 青海西寧

項目名稱	項目位置	業態	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
博雅金融廣場	青海西寧	商業／辦公	417,311	-

## 河南開封

項目名稱	項目位置	業態	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	323,596	100%
北大資源·未名府C區1期(開封39畝)	河南開封	商業／住宅	79,410	100%
北大資源·未名央著	河南開封	商業／住宅	162,200	100%
資源睿成·未名1898	河南開封	商業／住宅	217,600	100%

## 江蘇昆山

項目名稱	項目位置	業態	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	725,848	51%
北大資源·頤和天樾(千燈項目)	江蘇昆山	住宅／商業	207,816	100%

### 浙江杭州

項目名稱	項目位置	業態	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	193,884	100%

### 湖北武漢

項目名稱	項目位置	業態	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	234,482	70%
方正國際金融大廈(中北路項目)	湖北武漢	商業／辦公	204,671	100%

### 湖北鄂州

項目名稱	項目位置	業態	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	778,167	90%

### 湖北宜昌

項目名稱	項目位置	業態	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
長江國際文化廣場	湖北宜昌	住宅／商業／ 辦公樓宇空間	239,860	-

### 湖南長沙

項目名稱	項目位置	業態	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	132,352	63%
北大資源·理想家園	湖南長沙	住宅／商業	189,639	70%

### 湖南株洲

項目名稱	項目位置	業態	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	554,148	82%

### 四川成都

項目名稱	項目位置	業態	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	540,273	70%
北大資源·溪山樾	四川成都	住宅	72,752	70%
北大資源·公園1898	四川成都	住宅	218,384	70%
北大資源·頤和翡翠府	四川成都	住宅/商業	216,759	80%
北大資源·頤和雅郡	四川成都	住宅	286,351	70%
新繁項目	四川成都	商業/辦公	213,316	70%
博雅城市廣場(新川科技園35畝項目)	四川成都	商業/辦公	140,826	51%

### 重慶

項目名稱	項目位置	業態	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	671,572	100%
北大資源·燕南	重慶	住宅	723,382	70%
北大資源·博雅	重慶	住宅/商業	517,671	70%
北大資源·悅來	重慶	住宅/商業	402,393	70%
北大資源·紫境府(茶園155畝)	重慶	住宅/商業	209,337	100%

### 雲南昆明

項目名稱	項目位置	業態	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	425,530	85%

### 雲南玉溪

項目名稱	項目位置	業態	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
玉溪項目(資源睿城·頤和九錦)	雲南玉溪	住宅/商業	482,490	100%

### 廣東佛山

項目名稱	項目位置	業態	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	914,183	51%

### 廣東東莞

項目名稱	項目位置	業態	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
博雅公館1898	廣東東莞	住宅／商業	31,277	100%
頤和翡翠花園(公園1898)	廣東東莞	住宅／商業	188,403	100%

### 貴州貴陽

項目名稱	項目位置	業態	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	1,039,781	70%
都勻項目	貴州貴陽	住宅／商業	346,586	-
泉湖項目	貴州貴陽	住宅／商業	108,237	10%

### 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

# 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. 若干物業項目根據現行市況評估的可變現淨值產生的發展中物業及持作出售物業減值淨額增加人民幣2,395,400,000元至人民幣3,268,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣873,200,000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%，乃由於發展中物業及持作出售物業減值淨額所致；
- 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及持作出售物業減值淨額增加所致。

於二零一九年，本集團重點關注深耕區域，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約人民幣14.24億元(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約人民幣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約人民幣11.88億元(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，以總代價約人民幣4.57億元(相等於約5.19億港元)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之土地使用權。

於二零一九年，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12,913,000,000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12,433,000,000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。幾乎所有計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其中人民幣12,654,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,140,000,000元)須於一年內償還及人民幣258,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,092,000,000元)須於兩年內償還。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11.1%至人民幣16,438,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,500,600,000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11.7(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1.01(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4,517,100,000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10,299,900,000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6,081,900,000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24,800,000元(二零一八年十二月三十一日：無)之物業、廠房及設備、約人民幣179,600,000元(二零一八年十二月三十一日：無)之投資物業、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6,254,000,000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) 對新冠肺炎影響之評估

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，本公司於截至二零一九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，彼等於截至二零一九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陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明先生。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42至43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。

董事會於截至二零一九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。

各董事於年內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
<b>執行董事</b>		
張旋龍先生(主席)	4/4	1/1
曾剛先生(總裁)	4/4	0/1
孫敏女士	4/4	0/1
馬建斌先生	4/4	0/1
廖航女士	4/4	0/1
鄭福雙先生	0/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
李發中先生	4/4	1/1
王林潔儀女士	4/4	1/1
陳仲戟先生	4/4	1/1

董事會亦下設三個董事委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。

各新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，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展培訓，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事更新上市規則及其他適用監管規定之最新更新概況，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二零一九年十二月三十一日止年度彼等所接受培訓的紀錄。各董事於截至二零一九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(總裁)	✓	✓
孫敏女士	✓	✓
馬建斌先生	✓	✓
廖航女士	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
<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	✓	✓

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

本公司現有三名非執行董事，且彼等均具獨立性。各獨立非執行董事已與本公司訂立為期一年之委任函。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擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識，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。

於二零一九年，薪酬委員會召開一次會議，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。有關二零一九年各董事薪酬之資料載於本公司之二零一九年財務報表附註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，截至二零一九年十二月三十一日止年度高級管理人員(董事除外)之薪酬組別如下(彼等之詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡歷」一節)：

薪酬組別	高級管理人員人數
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	2

### 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。於二零一八年十二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。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。

於組成董事會之九名董事中有兩名為女性；九名董事之中三名為獨立非執行董事，可藉以對管理流程作出批判性檢討及控制。無論就年齡、文化、教育背景、專業知識及技能方面而言，董事會亦屬相當多元化。董事會致力引領向前，並確保董事會能在適合本公司業務所需之技能、經驗及多元化方面取得平衡。

董事會於二零一八年十二月二十八日採納本公司之董事提名政策。該政策載有物色及推薦候選人以供董事會選舉之程序、流程及標準。

### 甄選準則

在評估及甄選董事候選人時，提名委員會成員或董事會會考慮以下準則：

- (a) 性格及誠信；
- (b) 資歷，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 董事會多元化政策及提名委員會為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標；
- (d) 願意投入充足時間以履行作為董事會成員及其他董事以及重要職務的職責的程度；
- (e) 倘為獨立非執行董事，根據上市規則，候選人是否將被視為獨立；
- (f) 倘為重選，將獲重選的董事對本公司的整體貢獻及服務、於董事會的參與程度及表現，以及本節所載的其他準則；及
- (g) 本公司業務適用的有關其他方面。

此等準則僅供參考，並不代表已於本文盡列及具決定性。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

### 提名程序

- (a) 提名委員會及／或董事會物色潛在候選人，包括但不限於內部調升，管理層其他成員及外部招聘機構及／或顧問推薦。提名委員會隨即制訂候選人名單，並同意所提名候選人；
- (b) 提名候選人將被要求遞交所需的個人資料、履歷詳情，以及彼等同意獲委任為董事的同意書。提名委員會在認為需要時可要求候選人提供其他資料及文件；
- (c) 提名委員會在接獲委任新董事的建議及提名候選人的個人資料(或相關詳情)後，將依據上文所載準則評估有關候選人，以釐定有關候選人是否合資格出任董事；
- (d) 就股東於本公司股東大會上提名參選董事的任何人士而言，提名委員會將依據上文所載準則評估該名候選人以釐定該名候選人是否合資格出任董事；
- (e) 倘有一位或以上合意的候選人，提名委員會將按照本公司的需求及各候選人的資歷調查(如適用)排序；
- (f) 提名委員會的秘書將召開提名委員會會議。如要填補臨時空缺，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上重選或參選，提名委員會須向董事會提名或推薦人選供其考慮，且董事會將就於股東大會上建議重選或選舉董事向股東作出推薦意見；
- (g) 為提供有關董事會所提名於股東大會上參選或重選的候選人的資料，將向股東寄發通函。通函將載有提名候選人的姓名、履歷摘要(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料(按適用法律、規例及規則(包括上市規則)所需提供的資料)；及
- (h) 董事會對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最終決定權。

於二零一九年，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

## 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。於二零一八年十二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。審核委員會現僅由本公司獨立非執行董事組成，即陳仲戟先生(主席)、劉家榮先生及賴雅明先生。所有委員會成員均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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。

於二零一九年，審核委員會共召開三次會議。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。

審核委員會成員於年內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)	3/3
王林潔儀女士	(獨立非執行董事)	3/3
陳仲戟先生	(獨立非執行董事)	3/3

## 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風險管理及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。並無發現主要內部監控方面存在任何重大問題。截至二零一九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，為本公司董事、本集團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其他專業服務之酬金概述如下：

	人民幣千元
審核服務	4,180
其他專業服務：	
中期業績協定程序	800
持續關連交易之有限保證服務	40
稅務合規及顧問服務	111
	951
總計	5,131

### 董事及核數師於財務報表之責任

本公司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二零一九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53至57頁之獨立核數師報告內。

### 公司秘書

蔣綺華女士(「蔣女士」)自二零一八年五月十一日起一直擔任本公司之公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。截至二零一九年十二月三十一日止年度，蔣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。本公司董事(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二零一九年股東週年大會，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，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情將於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於聯交所網站([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(其中包括)年報、中期報告、公告、通函、通告及組織章程大綱及新公司細則)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54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。

## 股東權利

### 召開股東特別大會

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。

### 在股東大會提出建議

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及第80條，代表不少於本公司全體股東表決權的二十分之一(5%)的股東，或為數不少於100名本公司股東可以請求於本公司任何股東大會上提呈動議任何決議案，費用概由彼等承擔，惟本公司另有議決者除外。提出該呈請的股東須在有關會議舉行前不少於六個星期(如須就要求發出決議案通告)或在有關會議舉行前不少於一個星期(如為任何其他事宜)，將已簽署之請求書並連同一筆足以應付本公司為履行其要求所產生開支的合理款項送交本公司註冊辦事處。

## 股息政策

本公司已制定股息支付政策，當中列明釐定本公司股息付款時所考慮的因素，包括營運業績、營運資金、財務狀況、未來展望及資本要求，以及任何其他董事會可能不時認為相關之因素。本公司將定期檢討該政策，如需修改，則提交予董事會以供批准。

## 憲章文件

本公司於年內並未對其組織章程大綱及新公司細則作出任何變更。

## 關於本報告

本環境、社會及管治(「ESG」)報告遵照香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)主板上市規則附錄二十七所載之《ESG報告指引》而編製，內容涵蓋北大資源(控股)有限公司及其附屬公司(「本集團」或「北大資源」)之環境及社會政策、措施及表現。本集團一直主動承擔社會責任及在可持續發展方面分配資源。因此，本集團欣然於ESG報告中披露有關措施，以增強利益相關者對本集團之理解及信心。

報告範圍涵蓋所有營運地區於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日之分銷業務及房地產業務。與此同時，環境關鍵績效指標涵蓋北京總部的業務經營。本集團將繼續優化報告範圍，從而提高未來的營運透明度。本ESG報告包含中英文版本，清晰闡明本集團在可持續發展之願景、策略及實務方面作出之努力。兩個版本均已上載至香港交易所及本集團之網站。有關業務詳情請參閱二零一九年年報之其他部分。

## 前言

本集團一向力求最佳品質及客戶認可。本集團之三大產品系列「City+宜業」、「City+宜居」及「City+宜享」可充分體現本集團完善的產品體系及其「真心、專心、創意、專業」之企業核心價值觀。本集團努力透過創新技術達致社區和諧並改善生活質素。本集團於其整個營運過程中積極秉承可持續性之理念，從而為股東創造價值及為可持續性作出貢獻。本集團主動承擔環境及社會責任，以減低其營運所帶來之負面影響。

本集團於發展業務之過程中關注其股東之需要及期望。本集團重視股東的信任及支持，此乃因彼等對本集團之可持續發展至關重要。本集團已為內部及外部利益相關者建立及管理暢通之溝通渠道。透過定期有效溝通，利益相關者可更好地了解本集團之投入及成就。同時，本集團亦可聽取利益相關者之意見，從而可調整其政策或產品，以回應意見及建議。

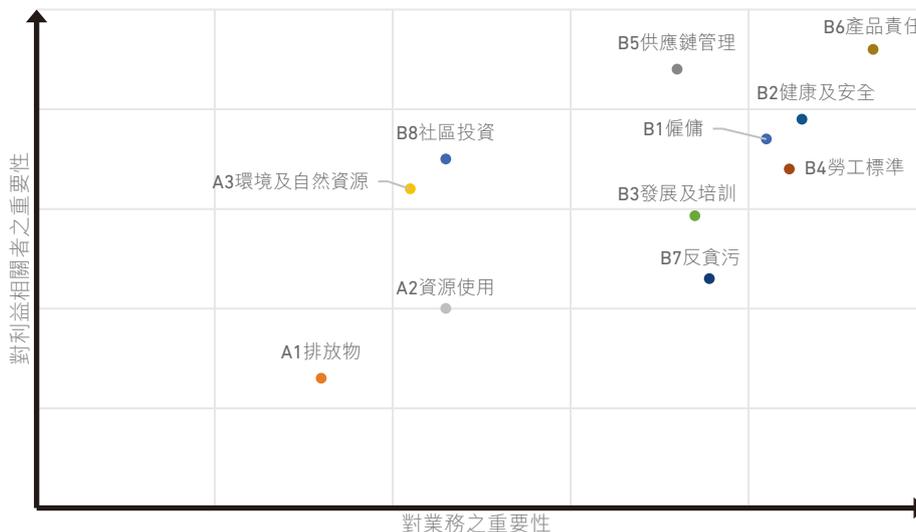
## 利益相關者溝通機制

利益相關者類型	主要溝通渠道
客戶及擁有人	客戶滿意度調查、客戶投訴渠道、項目社區活動以及社交媒體
股東	股東週年大會、投資者會議、公司參觀及上市公司資訊披露
供應商及承包商	採購及招標過程、定期之供應商評估、廠房視察以及供應商大會及會議
僱員	會議及大會、團隊建設活動、員工培訓及定期評核
同業公司	企業文化交流、行業展覽及交流、外部培訓以及基準分析
政府機關	政府項目、政府參觀及指引、政府更新資料、參與政策制訂及提供建議
公眾及社區	公眾意見及媒體監督、資訊披露、社區投資及媒體傳播

每年，本集團會編製一份可持續發展議題清單並檢討各項議題的績效。本集團亦因應本集團業務發展識別有關主題

之相關性，而此特別受利益相關者關注。憑藉利益相關者之意見，管理層會決定將於ESG報告中披露的重大議題，以透過動用資源更好地改善可持續性績效。

ESG議題重要性矩陣



### 環境保護

面對氣候變化及經濟形勢多變所帶來之挑戰，本集團深知加強本集團抗逆力之重要性。制定及實施相關政策有助將負面影響降至最低，並且能夠更有效地應對環境問題。

### 綠色辦公

本集團將綠色理念融入其業務規劃及日常營運當中。由於辦公室為本集團員工之主要工作地點，綠色辦公室管理對本集團之環境管理系統而言至關重要。本集團已制定《辦公室管理規則》，當中不但包括適用於各部門之工作指引，更包含多項綠色辦公措施，培養員工的環保意識。為了盡量減低辦公室運作所產生的碳排放，本集團把辦公室各方面的運作納入《辦公室管理規則》之內，當中包括節約用水、辦公室綠化、循環回收、廢物處理等範疇。僱員貫徹並遵守「辦公室管理規則」，積極執行節省能源及資源之措施。

措施包括但不限於：

- 減少用紙及提倡無紙化會議；
- 購買節能電器；
- 鼓勵僱員走樓梯，減少使用升降機；
- 鼓勵僱員選用綠色通勤模式，如汽車共乘及共享單車；
- 充分利用陽光及LED照明；
- 監察辦公區域的用電及用水情況。

本集團堅信環保可融入我們的日常生活中，因此本集團特別注重辦公室綠化及回收工作。就辦公室綠化而言，本集團於辦公區域內栽種植物以淨化空氣，為員工營造和諧美觀的工作環境，並委聘專家管理植物使其處於良好狀態。

除減少廢物產生外，本集團亦透過設立多個回收點、增加回收種類及聘請回收公司，務求達致全方位回收再造。本集團亦會確保電子廢物由本集團之指定專業回收公司處理，以減輕對環境造成之負擔。

### 綠色建築

本集團大力發展綠色低碳建築，從選址階段開始在設計、建設、營運、維護、翻新以至拆除各方面融入生態、節能、減廢及健康元素，利用科創力量探索最先進的建築設計和技術以及產品製造和室內裝飾服務。本集團相信，使用最新科技有助其降低資源及能源消耗，從而將污染程度降至最低，為客戶及擁有人打造全新低碳生活。

本集團致力全面採用天然資源以推行綠色建築。在選址方面，本集團將本地氣候及可用天然資源納入設計考量範圍之內，盡量減少對環境所造成之影響。本集團對選址及周邊地區之可用設施的便利程度加以分析，確保可滿足基本需要，例如確保在水源及供電方面並無困難。

本集團亦致力減少建築物於日後營運時產生的碳排放，從建築內部到外部均加入可持續發展元素。例如，我們依日照及風向決定建築座向，並設置多功能娛樂設施和戶外活動區域，從而推動低碳生活。本集團的房地產產品採用海綿城市的概念，利用雨水回收設施進行水資源管理，起了防洪作用之餘更能把雨水重用作灌溉用途。因此，項目的污水經管網統一排放，再進行污水處理，實現雨污分流處理。本集團堅持打造優質、環保和健康的建築。

### 北大資源項目示範圖

北大資源·蓮湖錦城



該項目位於湖北紅蓮湖，佔地面積約為560,000平方米，建築面積約為820,000平方米。項目規劃以整個紅蓮湖度假區體系為依據，為一個包含住宅、旅遊及商業元素的綜合物業。項目定位為提供旅遊、休閒及度假村等功能設施的住宅項目。由於項目規劃旨在配合紅蓮湖旅遊新城之願景及規劃，因此項目乃由別墅、單戶住宅、中高層住宅區及商業區組成，以打造出休閒的度假社區。項目利用天然資源提升生活質素，而本集團亦已制定措施以保護環境，力求在業務發展與環境保護之間取得平衡。

項目飽覽迷人湖景，而項目建築設計更是經過調整改良，以確保最優質的生活體驗。建材選料為其中一個非常重要的環節，如選用雙層玻璃窗能有助減少建築物所吸收的陽光和熱力而不會妨礙景觀。

### 綠化施工

在建設過程中，本集團致力在產品質素和環境保護之間取得平衡。一如既往，本集團會編製施工方案，以於最適當的時間將採購的材料運往工地，避免造成不必要的浪費。

### 項目設計

本集團於項目設計開始前均會將工地的土壤、水、生態修復及生物多樣性納入考慮因素。為在土地用途、植物品種及建築方向等方面作出最佳設計，必須事先完成大量有關工地環境的研究及分析。

### 建築材料

本集團僅採用符合國家標準的環保建築材料，包括鋼材、水泥及鋁合金。本集團亦會確保每一位於工地工作的員工均已接受良好培訓，具備充足的實用技能及知識，從而減

少材料浪費。建築廢料將在可行情況下回收處理，或由指定建築合作夥伴處置。

### 揚塵及噪音控制

考慮到施工對當地環境可能造成的影響，本集團已就揚塵及噪音控制制定若干政策，例如強制採用控塵裝置及汽車清洗設施。

### 污水排放

本集團規定來自建築工地的污水必須經沉澱後方可排放，並須排放至市政排水系統。

## 環境表現

		二零一八年 排放量 (千克)	二零一九年 排放量 (千克)
廢氣	硫氧化物	0.22	0.19
	氮氧化物	134.00	103.33
	顆粒物	13.00	9.90

範圍		二零一八年 溫室氣體 排放量 (千克二氧化碳 當量)	二零一九年 溫室氣體 排放量 (千克二氧化碳 當量)
範圍1：直接溫室氣體排放		41,295	34,327
範圍2：能源間接溫室氣體排放		456,044	300,337
範圍3：其他間接溫室氣體排放		2,309	2,145
溫室氣體排放總量		499,648	336,809
溫室氣體密度(千克二氧化碳當量／每名員工)		1,465	230

		二零一八年 能源耗量 (千個千瓦時)	二零一九年 能源耗量 (千個千瓦時)
能源使用	直接能源	135	126
	間接能源	526	340
	能源總耗量	661	466
	能源密度(千個千瓦時／每名員工)	1.94	0.32
資源使用	總耗水量(噸)	3,819	3,549
	耗水密度(噸／每名員工)	11	2.4

備註：

- 由於本集團的主要業務為房地產業務及分銷業務，故並無大量使用包裝材料或生產有害廢棄物。就無害廢棄物而言，由於本集團於多個地區設有辦事處，本集團將持續收集所有必要的數據，並將於日後刊發的ESG報告中披露相關數量。

2. 二零一九年的溫室氣體總排放量為336,809千克二氧化碳當量，較二零一八年減少約33%。該變動乃主要由於間接能源耗量減少所致。電力消耗量減少有賴於本集團所制定的政策及其持續執行有關政策。本集團將繼續根據往年數據制定具體目標，藉以提升能源效益及減少溫室氣體排放。

### 工作環境質素

本集團深明且深信健康及安全的工作環境至關重要。因此，本集團及員工均重視受保障的職業環境及良好的僱傭關係等議題。本集團定期檢討及優化其內部人力資源及管理系統。

### 勞工標準

本集團嚴格遵守相關的法律及法規，包括香港法例第57章《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《最低工資規定》。本集團已制定一系列內部政策，有關政策載於員工手冊，以保障員工於僱傭、晉升、辭職、離職、工時、休假及假期、工資、多樣性、平等機會及福利方面的合法權利。

本集團嚴格禁止任何形式的歧視、童工及強制勞工。於招聘過程中，本集團會核實應徵者的身份，以確保符合法定工作年齡以及避免童工及強制勞工等情況出現。本集團亦非常重視公平機會及福利，並嚴格遵守香港法例第487章《殘疾歧視條例》及香港法例第480章《性別歧視條例》等。每名員工，不論性別、年齡及國籍，均享有平等待遇。

### 薪金政策 — 北大資源薪酬管理規則

- 具體薪金計劃、整體調薪幅度、勞工成本預算及實施方案須向董事會報告以獲得批准；

- 經參考勞工法的規定，就不同職位實行年薪制度或時薪制度；
- 清楚列明薪金的組成部分；
- 薪金數據及資料僅由公司負責人、人力資源部及工資管理人員管制。其他管理團隊成員及部門主管僅可查閱有限數據。

### 招聘政策 — 北大資源招聘管理規則

- 本集團分析業務發展計劃、外部市場變動及其他相關因素，並設立相關職位及於每年年末制定來年的招聘計劃；
- 人力資源部負責檢視各部門的僱傭需要，並實施招聘計劃，包括將予招聘的人員數目、將予招聘的人員所需的專業能力及將予採用的招聘渠道的要素；
- 候選人由人力資源部進行面試，而每名獲選候選人須進行筆試。初級、中級及高級管理職位須進行實際評估；
- 人力資源、財務、法律、採購及其他相關職位的候選人將須接受背景調查。

#### 解僱政策 — 北大資源離職管理規則

- 離職僱員的主管及人力資源部員工應與該僱員至少進行一次離職面談；
- 於進行離職面談前，人力資源部員工應安排離職員工填寫離職調查問卷；
- 面談人員應保留離職面談的書面紀錄。

#### 休假政策 — 北大資源假期監督管理規則

- 實施每週五天，每天八小時工作制度。特殊崗位僱員（例如前台職員及司機）的工作時間因崗位而另有規定；
- 到海外出差的僱員應填寫「北大資源(控股)有限公司出國公幹批准表」並按照有關程序取得批准；
- 僱員有權享有公眾假期及帶薪年假。

#### 福利政策 — 北大資源福利管理規則

- 依法提供如下福利：
  - (1) 社會保險：基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險；
  - (2) 住房公積金；及
  - (3) 其他法定福利。

- 投購綜合醫療保險：僱員個人意外保險、重大疾病保險、交通意外保險以及僱員18歲以下子女的綜合醫療保險。
- 提供每人每天人民幣20元的工作午餐津貼、結婚禮金、生日禮品、喪葬津貼及其他津貼。

本集團每年進行定期檢討，對員工招聘、培訓、晉升、調薪及解僱等安排重新審視及改進。本集團嚴格遵守相關法律法規，於報告期內並無發現任何違規事件。

#### 員工福利

本集團視員工為寶貴資產，並十分重視員工的利益。除了員工身心健康，本集團亦注重員工的事業發展，本集團透過定期檢視及改善晉升制度，設立一套全面的員工制度，讓員工更加明白本集團福利及薪金制度。本集團亦考慮到僱員於工作環境中可能面臨的多種風險，並為所有全職僱員及其子女投購社會保險。本集團一直以人為本，心繫每個員工。

本集團不斷完善設施，包括設立員工休息室、母嬰室等，致力為員工提供一個關愛健康的工作環境。本集團相信，讓員工與他人加強互動乃營造和諧及高效率之工作環境之重要一環，因此本集團將舉辦多個節日慶祝活動、團隊建設活動、部門交流及其他活動。



### 員工發展及培訓

本集團着重產品質素，秉承「匠心獨運」的理念，並鼓勵員工進修學習。本集團專注於「甄選、聘用、教育、晉升及挽留」之僱傭理念，可見教育為本集團主要重點之一。因此，本集團按不同部門之需要設計不同培訓。新員工必須參與「入職培訓」及「新員工成長計劃」等僱傭培訓，以讓新僱員能迅速適應本集團環境。就現有員工而言，本集團致力培訓其領導才能、專業能力、整體技能等，以促進彼等之職業發展。員工與人才乃本集團賴以發展之優勢。本集團之持續培訓制度為僱員創造平等發展機會，並以培訓為推動力，提升員工之整體及業務能力。



於報告期間，本集團為不同職級及部門之員工合共舉辦28個內部培訓課程，一共有1,208名員工參加。本集團將繼續完善職業培訓制度。根據《北大資源員工培訓管理規則》，人力資源部每年均會因應年度業務戰略及人力資源需要，從而每年制訂最為適合之年度員工教育培訓計劃。人力資源部會進行問卷調查和訪談，以制訂更佳之員工培訓方案。





培訓目的	培訓課程例子	目標員工
員工管理	北大資源第二屆客戶關係發展論壇 客戶關係系統二期培訓 2019第一期資源新員工培訓	客戶關係部 客戶關係部 新員工
業務知識及技術	可售型社區商業去化及案例解析 溝通及銷售技巧培訓 設計部商務寫作培訓 機電設計全過程成本管控研討	商務部 營銷條線員工 設計部 研發部
管理理論	19屆管培生首期培訓 聚智•賦能•創新一人力資源及管理論壇	管培生 人力資源部
業務意見交流	北大資源第二屆設計發展論壇 北大資源2019年設計研討會 匠心堂悅享會 匠心堂產業大講堂	研發部 研發部 研發部 所有員工

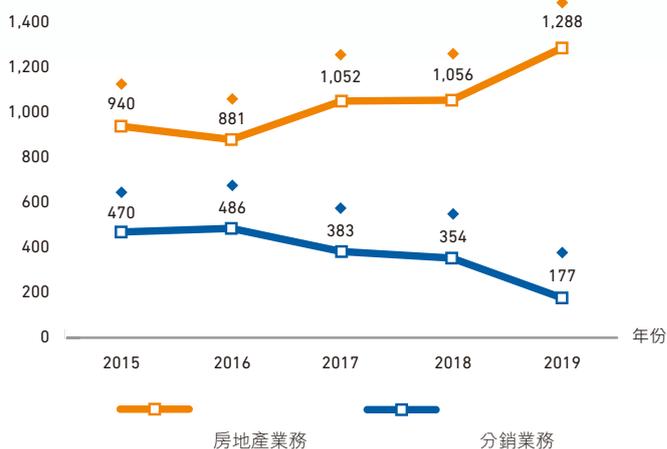
### 健康及安全

本集團十分重視員工的安全與健康，並遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》及《中華人民共和國勞動法》等法律及法規，為員工提供安全舒適的工作環境。本集團提供固定工作場所，制定並在工地執行了一套嚴格的施工指引，藉此保障全體員工於施工期間的安全。本集團指派專人每月就安全及工地環境進行例行檢查。一直以來，本集團之主要措施在於預防，著重於員工的安全教育及技術培訓，確保參與整個營運過程之所有員工在所應用之技術或工序方面擁有深厚知識及精湛技能。員工必須通過安全培訓及評估方能繼續彼等之工作。於二零一九年，因工作而導致重傷或死亡之事故數目為零，因工傷而損失工作日數亦為零。

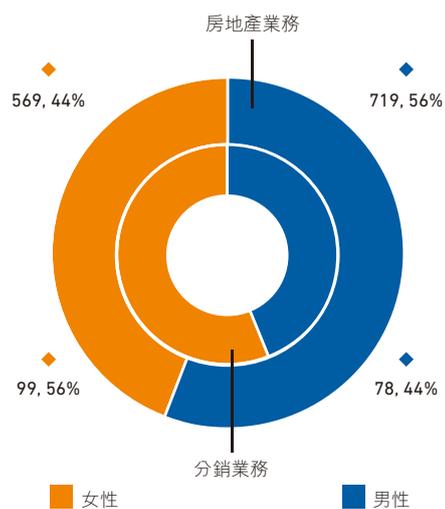
除為員工購買工傷商業保險外，本集團亦為每名員工定期安排全面身體檢查，並已組成醫療團隊為有需要病人服務。為確保員工的身心健康，本集團定期舉辦羽毛球比賽，此舉不但有助加強員工之間的聯繫，更能幫助彼等改善體格，達致工作與生活之間的平衡。

### 僱傭及勞工數據

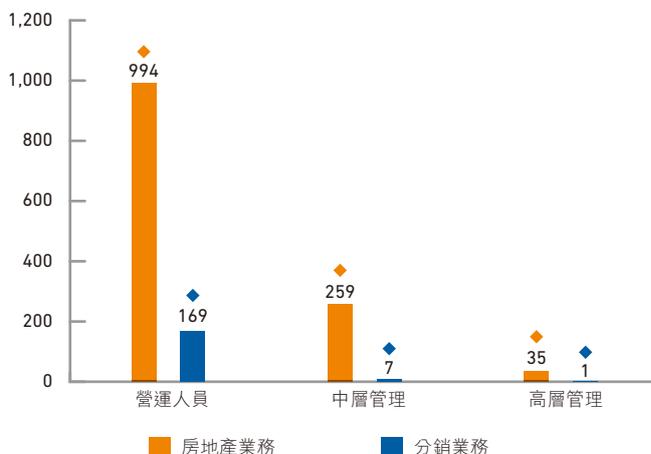
按業務分部劃分的員工人數



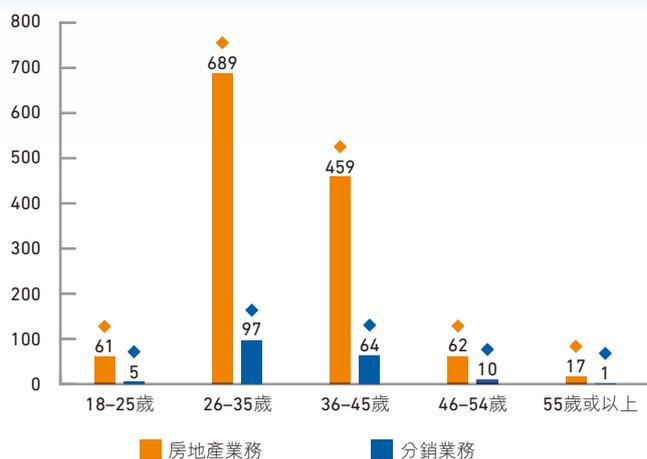
按性別劃分的員工人數



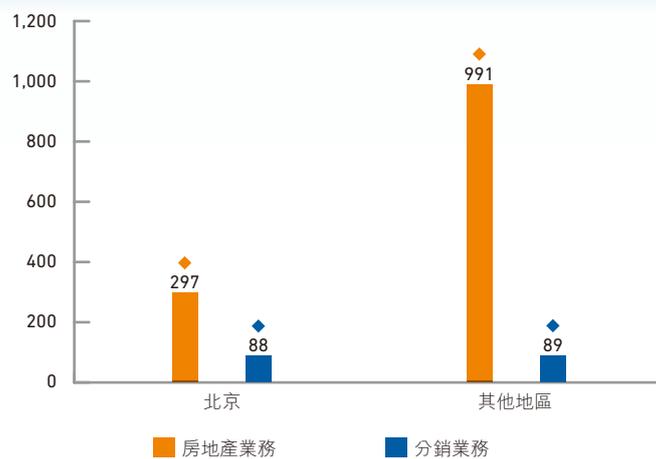
按僱傭種類劃分的員工人數



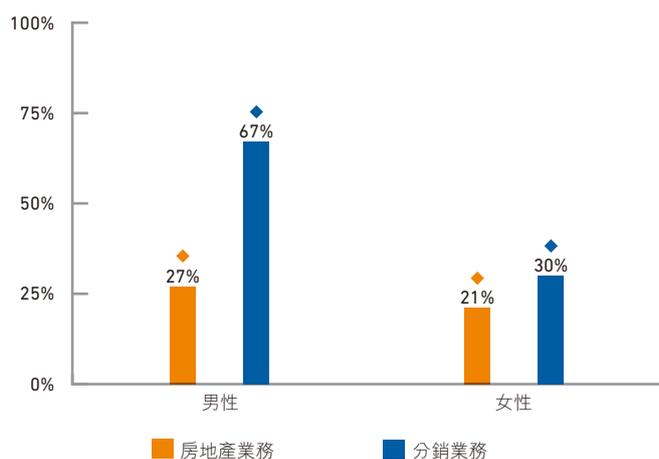
按僱傭種類劃分的員工人數



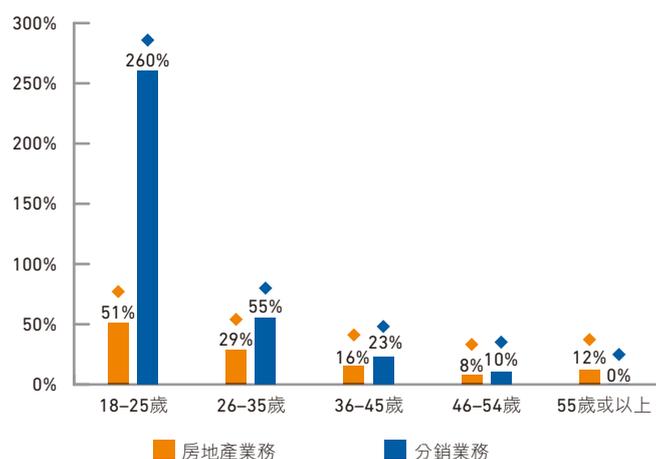
按地區劃分的員工人數



按性別劃分的員工流失率



按年齡組別劃分的員工流失率



員工完成培訓之平均時數及受培訓員工比例

業務性質	僱傭類型	男性員工受培訓平均時數及受培訓男性員工比例		女性員工受培訓平均時數及受培訓女性員工比例	
		培訓平均時數 (小時)	受培訓男性員工比例	培訓平均時數 (小時)	受培訓女性員工比例
房地產業務	基層員工	61.0	99%	28.0	98%
	中層管理	40.0	100%	36.0	94%
	高層管理	80.0	87%	69.0	71%
分銷業務	基層員工	50.5	95%	22.4	97%
	中層管理	204.3	100%	117.0	100%
	高層管理	不適用	100%	95.0	100%

## 營運實務

### 產品責任

本集團一向重視產品品質的重要性，並自二零一六年起一直以「品質+資源」作為本集團的核心業務策略。在快速發展業務的同時，本集團仍會繼續在產品品質方面下苦功。北大資源確保從土地開發以至物業管理服務方面均進行妥善管理，務求為客戶帶來最佳體驗。

為確保材料的質量，本集團嚴格挑選供應商，並已就挑選供應商確立清晰的供應商評估管理。採購部會從環境風險、社會風險、產品質量、資格、生產廠房的產能、過去三年的營運指標、現有客戶群、生產工具及設備以及相關工程等多個方面對潛在供應商作出全面評估。經選定供應商須提交公司管理資料清單。此標準程序能確保經選定供應商符合本集團的質量標準。採購部將會視察生產廠房，以更深入了解經選定供應商的背景。再通過兩輪評核及訪談後，合資格供應商將加入本集團的供應鏈。此外，為減低環境及社會風險，供應商須遵守相關法律及法規，包括有關環境的規例或規定以及勞工規則。

其後，本集團將會定期進行質量評核、溝通反饋及其他行動，以檢視供應商名單及審查項目質量，從而維持供應商處於最佳水平。目前，本集團供應商名單上共有**303**間來自中國**58**個地區的供應商。

本集團致力於打造最優質的居住環境，力臻完美。在項目銷售前，每一項細節均須達到本集團的質量標準。在項目整個發展過程中均設有日檢、周檢及月檢的管理系統。同時，為防止出現滲漏及開裂情況，本集團亦會聘用第三方承包商，以就製造商的工程及交付進行評估。在項目竣工驗收前，客戶關係部及項目部將對公共區域以及公用設備及設施進行詳細檢驗，以便本集團在發現任何問題時有足夠時間處理所發現的問題。在集中交付房屋前，本集團將進行全面的內部檢驗，確保該等房屋符合標準功能及合約標準條款。於交付後將會進行客戶滿意度調查，以收集意見及經驗，使後續項目能夠提供更優質的服務及質量。於本年度，因安全或健康問題而須收回售出產品的百分比為零。

客戶可透過客戶滿意度調查及直接聯繫等方式向本集團給予其意見反饋。於接獲投訴後，客戶關係部將會於指定時間內跟進及匯報有關投訴。員工須於本集團指引內所規定的期限內完成調查，並同時通知客戶相關的調查進展及結果。

### 保障知識產權及消費者數據

本集團深深明白保障知識產權的重要性，無論在項目或產品設計上，設計部均會留意市場上已註冊的設計，注意侵權事件有否發生。本集團亦嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，要求所有部門審慎對待客戶資料以及理解個人資料的重要性及相關法律(包括但不限於香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》)。本集團的規例限制員工在並未事先取得客戶同意下不得向任何第三方(包括合作廠商)洩露客戶資料。本集團將繼續加強客戶個人資料的相關保護舉措及實施更具透明度的流程規範。

### 反貪污

本集團對任何貪污或欺詐行為抱持零容忍態度，並嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及《中華人民共和國反貪污法》等法律及法規。本集團之法務部設有專門的風險控制崗位負責監督事宜，並設立廉潔規章及規條，涵蓋業務部門之運作以至項目建設管理，以及包括針對投標、報銷及其他內容的詳細規定。本集團亦定期通過新員工培訓、中管理層培訓以及專題演講，教育員工有關反商業賄賂以及廉潔之觀念。本集團致力維持廉潔形象，於報告期間並無發生貪污訴訟案件。

針對任何可疑貪污情況進行調查時，應遵守《北大資源獎勵處罰管理規則》、《北大資源舉報管理規則》及《北大資源調查工作指引》等相關規則。倘任何員工發現或懷疑有任何違反行為守則的情況，可以透過專用信箱、電話、電子信箱或在特定地點於接待時間內作出舉報。所有舉報內容將記錄在談話筆錄中。接獲舉報後，本集團將嚴謹地展開調查，且不會披露舉報人的身份及舉報的內容。本集團將成立一個調查團隊，負責以公平、公正、獨立及高效的方式蒐集相關證據及資料。

### 社區投資

本集團明白其營運會影響環境及社會。因此，本集團一直投身於貢獻社區。本集團透過籌辦慈善活動及與不同機構或政府機關合作，專注於教育及扶貧範疇。

### 巴渝民宿開發脫貧項目

本集團承接該重慶市政府項目乃旨在推廣民宿旅遊，繼而幫助貧困人口。該項目第一期按預期於二零一九年竣工並投入營運，有助當地農民脫貧及促進旅遊業之綜合發展。未來，本集團將一如既往為社區發展作出貢獻，並滿足公眾期望。



### 二零一九年所獲獎項

於二零一九年五月，本集團榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」、「2019中國房地產上市公司創新能力5強」、「2019中國房地產上市公司TOP 10—財務穩健性」及「2019中國房地產上市公司TOP 10—值得資本市場關注」之獎項。本集團將繼續保持謙遜及不斷創新，以於未來締造更佳表現。



### 執行董事

**張旋龍先生**，64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**，50歲，自二零一六年七月以來擔任本公司執行董事及總裁。彼為北大資源集團有限公司(「北大資源集團」，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**，43歲，自二零一六年六月以來擔任本公司執行董事。彼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(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。彼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。彼於財務管理方面擁有豐富知識及經驗。

**馬建斌先生**，44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。於二零零九年加入北大方正前，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。彼為北大方正多間關聯公司之董事。

**廖航女士**，41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。彼為北大方正多間關聯公司之董事。彼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**，54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。彼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。彼於中國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。彼曾獲頒「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

**陳仲戟先生**，47歲，自二零一七年三月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼自二零一四年五月至二零一八年六月擔任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)之獨立非執行董事。彼亦(i)自二零一六年十二月起擔任宏光照明控股有限公司(一間先前於二零一六年十二月在GEM(股份代號：8343)上市，而其後於二零一九年十一月轉為於主板(股份代號：6908)上市之公司)；(ii)自二零一七年三月起擔任方正；(iii)自二零一七年九月起擔任榮智控股有限公司(股份代號：6080，一間於主板上市之公司)；及(iv)自二零一八年七月起擔任恒達科技控股有限公司(股份代號：1725，一間於主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼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(「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。

**劉家榮先生**，36歲，自二零二零年四月起擔任本公司之獨立非執行董事。自二零一五年三月起，彼為Lau Ka Wing Certified Public Accountant(劉家榮註冊會計師)之獨資經營者，並自二零一九年八月起擔任天勤會計師事務所有限公司之執業董事。彼自二零二零年二月及二零二零年四月起分別為(i)綠色能源科技集團有限公司(股份代號：979，於主板上市之公司)；及(ii)方正之獨立非執行董事。彼於二零零六年二月加入國衛會計師事務所有限公司直至二零一四年十月，離職時之職位為經理。彼分別於二零零五年及二零一六年取得香港理工大學之會計學(榮譽)文學士學位及公司管治碩士學位。彼現為香港會計師公會資深會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼在會計及審計領域擁有豐富經驗。

**賴雅明先生**，36歲，自二零二零年四月起為本公司之獨立非執行董事。彼為勵時集團有限公司(股份代號：1327，於主板上市之公司)之公司秘書。彼自二零二零年四月起為方正之獨立非執行董事。彼已取得香港理工大學之會計學(榮譽)文學士學位，並為香港會計師公會會員。彼透過在香港於多間國際會計師行以及上市及跨國公司(如致同(香港)會計師事務所、香港立信德豪會計師事務所及SDM Group Holdings Limited(股份代號：8363，一間於香港聯合交易所有限公司GEM上市之公司))任職，於審計及會計方面累積豐富經驗。

## 高級管理人員

**羅文強先生**，58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。彼擁有清華大學地產總裁班高級管理人員工商管理學習經歷，並為城市規劃高級工程師。在加入本公司前，彼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**，52歲，自二零一三年四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。彼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，彼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，擁有三十年工程管理、地產開發運營的知識及經驗。

**楊冬先生**，49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。彼擁有貴州工業大學工民建學士學位。在加入本公司前，彼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，擁有二十八年項目管理、地產開發運營的知識及經驗。

**賀金偉先生**，37歲，自二零一八年十二月以來為本公司附屬公司開封博濤房地產開發有限公司、開封博明房地產開發有限公司及開封博元房地產開發有限公司之經理。彼擁有華中科技大學管理科學與工程碩士學位。在加入本公司之前，彼曾在四川藍光和駿實業有限公司、成都龍湖地產、成都萬科房地產等多間物業開發公司任職，擁有十二年行銷管理、地產開發運營的知識和經驗。

# 董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一九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

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第58至156頁。

董事不建議就本年度派付任何股息。

## 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12至19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43。

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12至19頁之「管理層討論及分析」及第160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41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159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13及14。本集團投資物業之進一步詳情載於年報第157至158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32及33。

### 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

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘可供分派或派付股息予股東，惟緊隨該分派或派付後本公司能夠於其債務到期時償還有關債務。於二零一九年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備包括繳入盈餘約1,666,532,000港元。本公司之股份溢價賬於二零一九年十二月三十一日之結餘約為318,000港元，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數額佔全年採購總額之39%及其中包含最大供應商採購之數額佔22%。

本公司董事或彼等之任何聯繫人或任何本公司股東(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(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

於報告期末後，於二零二零年四月一日，李發中先生及王林潔儀女士辭任本公司獨立非執行董事，而劉家榮先生及賴雅明先生已獲委任為本公司獨立非執行董事。

根據本公司細則，曾剛先生、廖航女士、陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明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人士。

### 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42至44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，且於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直有效。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

於二零一九年十二月三十一日，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：鄭福雙先生透過其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，於二零一九年十二月三十一日，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。

## 董事於競爭業務之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無本公司董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益(不包括本公司董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務)。

## 主要股東及其他人士之股份權益

於二零一九年十二月三十一日，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	-	-

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
北大資源集團控股有限公司	3	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
北大資源集團城市開發有限公司	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集團城市開發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，北大資源集團城市開發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，於二零一九年十二月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」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) 於二零一八年十月二十六日，本公司與北大方正訂立一份總銷售協議，以規管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，為期截至二零二零年十二月三十一日止三個年度。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十六日有關總銷售協議之公告。

已向北大方正集團銷售約人民幣846,000元(二零一八年：人民幣26,811,000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) 於二零一八年十月二十六日，本公司與北大方正訂立總購買協議，據此，本公司將向北大方正集團採購若干軟件產品，直至二零二零年十二月三十一日為止。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十六日有關總購買協議之公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已向北大方正集團採購約人民幣**29,563,000元**(二零一八年：人民幣**16,150,000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，北大資源集團同意於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向本集團提供預售物業管理服務。該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有關物業管理服務總協議之公告。

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。

於二零一九年十一月二十八日，本公司與北大資源集團重續物業管理服務總協議，據此，北大資源集團同意為本集團提供預售物業管理服務，為期截至二零二二年十二月三十一日止三個年度。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十八日有關物業管理服務總協議之公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已向北大資源集團支付物業管理服務費約人民幣**31,774,000元**(二零一八年：人民幣**41,127,000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) 於二零一八年六月七日，本公司與北大資源集團訂立委託管理諮詢框架協議，據此，本公司將於截至二零二零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。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月七日有關新技術支持服務協議之公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已向北大資源集團收取諮詢服務費約人民幣**83,640,000元**(二零一八年：人民幣**91,218,000元**)。董事認為所收取費用之定價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

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。

### 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。本公司於過往三年並無更換其核數師。

代表董事會

主席  
張旋龍

香港  
二零二零年六月二十三日



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58至156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二零一九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 貴集團於二零一九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其綜合現金流量，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。

### 有關持續經營之重大不確定性

我們注意到綜合財務報表附註2.1，當中顯示 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣1,693,326,000元，並於二零一九年十二月三十一日錄得流動資產淨值人民幣331,727,000元，當中包括預期將於正常營運週期內完成及於一年後收回總值為人民幣10,791,048,000元之發展中物業。北大方正集團有限公司(「北大方正」)擁有貴公司直接控股公司之81.64%實際權益，並已為 貴集團若干借款提供企業擔保。於二零一九年，北大方正拖欠贖回其債券人民幣2,000,000,000元，而 貴集團亦拖欠償還其貸款人民幣1,211,770,000元。該等拖欠令 貴集團之借款違反貸款契諾，導致於二零一九年十二月三十一日之借款人民幣11,147,071,000元須按要求償還。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們的意見並無就該事宜作出修改。

### 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來進行處理的，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。

除我們報告有關持續經營之重大不確定性一節所述之事宜外，我們亦已釐定下文所述之事宜為將於我們報告溝通之關鍵審核事項。

### 關鍵審核事項(續)

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

##### 發展中物業及持作出售物業減值撥備

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業合共人民幣30,092,189,000元(減值虧損撥備後)構成絕大部份之資產總值，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得減值虧損淨額人民幣3,268,639,000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變現淨值。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4主要會計政策概要、3重大會計判斷及估計、19發展中物業及20持作出售物業。

##### 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。於截至二零一九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3,069,835,000元，其中合共人民幣2,245,486,000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。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4主要會計政策概要及7財務費用。

#### 我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們了解及評估了 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變現淨值時，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。我們審閱了綜合財務報表所載之相關披露。

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。我們審閱了綜合財務報表所載之相關披露。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 貿易應收款項減值撥備

於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項合共人民幣1,155,000,000元(減值虧損撥備後)，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。 貴集團按照預期信貸虧損方法確認減值人民幣9,800,000元。計量預期信貸虧損須作出大量判斷及估計，例如預期未來現金流量以及債務人及經濟環境的特定前瞻性因素。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4主要會計政策概要、3重大會計判斷及估計及22貿易應收款項及應收票據。

### 我們的審核如何處理該關鍵審核事項

我們的審核程序包括評估有關信貸監控、債項追收及估計預期信貸虧損的主要內部監控設計、實施及運作成效。

我們評估管理層的預期信貸虧損撥備之合理性，方式為審查管理層達致有關判斷及估計時所用的資料，包括檢查過往違約資料的準確性、評估是否已根據當前經濟狀況及前瞻性資料對過往虧損率作出合理調整。

我們參考 貴集團於其後收回貿易應收款項之情況，評估 貴集團貿易應收款項之減值虧損撥備的合理性。

我們審閱了綜合財務報表所載之相關披露。

### 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，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。

## 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。

### 核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

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。

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

二零二零年六月二十三日

## 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	二零一八年 人民幣千元
收益	5	24,131,590	24,911,870
銷售成本		(22,029,951)	(21,694,519)
毛利		2,101,639	3,217,351
其他收入及盈利	5	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	7	(824,349)	(160,687)
分佔聯營公司虧損		(2,017)	(3,522)
除稅前溢利	6	267,269	2,071,686
所得稅費用	10	(1,960,595)	(1,275,040)
年內溢利／(虧損)		(1,693,326)	796,646
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(2,421,877)	716,310
非控制性權益		728,551	80,336
		(1,693,326)	796,646
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		人民幣(37.75)分	人民幣11.16分
攤薄		人民幣(37.75)分	人民幣11.16分

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

# 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	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	94,470	89,907
投資物業	14	757,166	750,851
使用權資產	15(b)	28,248	–
預付土地租賃款項	15(a)	–	11,217
商譽	16	–	–
其他無形資產	17	6,508	7,849
於聯營公司投資	18	4,662	6,648
遞延稅項資產	31	213,941	231,574
其他非流動資產	23	50,000	50,000
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,154,995</b>	<b>1,148,046</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	19	17,626,739	23,278,793
持作出售物業	20	12,465,450	7,960,058
存貨	21	651,171	532,635
貿易應收款項及應收票據	22	1,276,186	1,193,440
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	1,942,541	2,269,555
預付稅項		594,591	487,085
其他流動資產	24	315,227	314,450
受限制現金	25	957,536	1,574,545
現金及現金等值物	26	1,556,977	3,902,631
<b>流動資產總值</b>		<b>37,386,418</b>	<b>41,513,192</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	27	5,462,358	4,294,818
其他應付款項及應計負債	28	16,438,769	18,500,596
計息銀行及其他借貸	29	12,654,876	10,140,002
租賃負債	15	9,596	–
應付稅項		2,384,772	1,375,860
撥備	30	104,320	116,308
<b>流動負債總值</b>		<b>37,054,691</b>	<b>34,427,584</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>331,727</b>	<b>7,085,608</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,486,722</b>	<b>8,233,654</b>

續 / ...

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	二零一八年 人民幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,486,722</b>	8,233,654
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	29	258,079	5,091,990
租賃負債	15	8,480	-
遞延稅項負債	31	116,523	136,974
<b>非流動負債總額</b>		<b>383,082</b>	5,228,964
<b>資產淨值</b>		<b>1,103,640</b>	3,004,690
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	32	545,335	545,335
儲備	34	(404,540)	2,123,171
		<b>140,795</b>	2,668,506
<b>非控制性權益</b>		<b>962,845</b>	336,184
<b>權益總值</b>		<b>1,103,640</b>	3,004,690

董事  
張旋龍

董事  
曾剛

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	已發行	股份	合併儲備	總入盈餘	非控制性	匯兌波動	一般儲備	累計虧損	總計	非控制性	權益總值
	股本	溢價賬									
於二零一八年一月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	716,310	716,310	80,336	796,646
年內其他全面收入/(虧損)：											
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	-	-	-	-	-	(127,994)	-	-	(127,994)	785	(127,209)
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	103,942	-	-	103,942	-	103,942
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(24,052)	-	716,310	692,258	81,121	773,379
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	153,334	(153,334)	-	-	-
來自非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,800	5,800
於二零一八年十二月三十一日	545,335	2,182,454*	(238,675)*	551,764*	(134,812)*	(89,267)*	310,828*	(459,121)*	2,668,506	336,184	3,004,690

	母公司擁有人應佔										
	已發行	股份	合併儲備	總入盈餘	非控制性	匯兌波動	一般儲備	累計虧損	總計	非控制性	權益總值
	股本	溢價賬									
於二零一九年一月一日	545,335	2,182,454*	(238,675)*	551,764*	(134,812)*	(89,267)*	310,828*	(459,121)*	2,668,506	336,184	3,004,690
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(2,421,877)	(2,421,877)	728,551	(1,693,326)
年內其他全面收入/(虧損)：											
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	-	-	-	-	-	(46,988)	-	-	(46,988)	318	(46,670)
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	40,082	-	-	40,082	-	40,082
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(6,906)	-	(2,421,877)	(2,428,783)	728,869	(1,699,914)
股份溢價扣除	-	(2,182,196)	-	2,182,196	-	-	-	-	-	-	-
自總入盈餘轉撥以抵銷累計虧損	-	-	-	(1,337,733)	-	-	-	1,337,733	-	-	-
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	216,203	(216,203)	-	-	-
來自非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700	2,700
派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,908)	(104,908)
二零一八年末期股息	-	-	-	(98,928)	-	-	-	-	(98,928)	-	(98,928)
於二零一九年十二月三十一日	545,335	258*	(238,675)*	1,297,299*	(134,812)*	(96,173)*	527,031*	(1,759,468)*	140,795	962,845	1,103,640

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合虧絀人民幣404,540,000元(二零一八年：儲備人民幣2,123,171,000元)。

# 綜合現金流量表

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	二零一八年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>267,269</b>	2,071,686
經以下各項調整：			
財務費用	7	<b>824,349</b>	160,687
分佔聯營公司虧損		<b>2,017</b>	3,522
利息收入	5	<b>(46,135)</b>	(26,298)
投資物業公平值虧損／(盈利)，淨額	5,6	<b>560</b>	(24,310)
物業、廠房及設備折舊	6	<b>14,724</b>	16,271
使用權資產的折舊／土地租賃款項攤銷		<b>9,284</b>	392
其他無形資產攤銷	6	<b>3,537</b>	2,385
出售物業、廠房及設備之虧損	6	<b>94</b>	42
貿易應收款項減值，淨額	6	<b>9,843</b>	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	6	<b>61,827</b>	25,923
存貨撥備／(撥備撥回)	6	<b>21,682</b>	(1,389)
發展中物業減值撥備，淨額	6	<b>917,744</b>	315,352
持作出售物業減值撥備，淨額	6	<b>2,350,895</b>	557,888
		<b>4,437,690</b>	3,155,190
發展中物業增加		<b>(8,319,125)</b>	(6,119,974)
持作出售物業減少		<b>8,439,244</b>	11,926,721
存貨增加		<b>(140,218)</b>	(6,049)
貿易應收款項及應收票據增加		<b>(92,589)</b>	(12,540)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		<b>269,157</b>	2,953
受限制現金減少		<b>547,260</b>	894,159
其他流動資產增加		<b>(777)</b>	(314,450)
貿易應付款項及應付票據增加		<b>1,167,540</b>	566,811
其他應付款項及應計負債減少		<b>(3,539,978)</b>	(1,568,342)
撥備增加／(減少)		<b>(11,988)</b>	116,308
匯率變動影響，淨值		<b>(7,948)</b>	(32,657)
經營業務所得現金		<b>2,748,268</b>	8,608,130
已收利息		<b>41,773</b>	26,298
已付利息		<b>(1,627,103)</b>	(2,801,229)
已付香港之利得稅		<b>(1,056)</b>	(128)
已付中國內地之企業所得稅		<b>(802,621)</b>	(364,178)
已付土地增值稅		<b>(258,589)</b>	(327,735)
經營活動所得現金流量淨額		<b>100,672</b>	5,141,158

續／...

## 綜合現金流量表

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	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額		<b>100,672</b>	5,141,158
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備	13	<b>(19,855)</b>	(9,151)
購置其他無形資產	17	<b>(2,196)</b>	(1,522)
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>474</b>	535
於一間聯營公司之投資		-	(3,000)
其他非流動資產增加		-	(50,000)
投資活動所用現金流量淨額		<b>(21,577)</b>	(63,138)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行及其他貸款		<b>18,142,140</b>	27,433,730
償還銀行及其他貸款		<b>(20,463,210)</b>	(32,451,895)
租賃付款之本金部分	36(c)	<b>(7,847)</b>	-
已付股息		<b>(96,607)</b>	-
已付非控股股東之股息		<b>(71,810)</b>	-
來自一間附屬公司非控股股東之出資		<b>2,700</b>	5,800
為取得借貸之受限制現金減少		<b>69,749</b>	-
融資活動所用現金淨額		<b>(2,424,885)</b>	(5,012,365)
<b>現金及現金等值物增加／(減少)淨額</b>		<b>(2,345,790)</b>	65,655
年初現金及現金等值物		<b>3,902,631</b>	3,835,855
匯率變動影響，淨值		<b>136</b>	1,121
<b>年終現金及現金等值物</b>		<b>1,556,977</b>	3,902,631
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	<b>1,556,977</b>	3,902,631
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>1,556,977</b>	3,902,631

## 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。

### 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」) <sup>a</sup>	中國/中國內地	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 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
北大資源集團投資有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	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 <sup>a</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	
青島博雅置業有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
天津博雅置業有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	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>a</sup>	中國/中國內地	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>a</sup>	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	51	物業發展
東莞億輝地產有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展
天台地產發展有限公司 <sup>®</sup>	中國/中國內地	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 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	63	物業發展
詠勤有限公司(前稱「永勤有限公司」)(「詠勤」)	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 <sup>a</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 <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 <sup>a</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 <sup>o</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 <sup>o</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 <sup>o</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 <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 <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 <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 <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 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	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	
昆明方源博泰置業有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	85	物業發展
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
昆山方實房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
開封博元房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
玉溪潤雅置業有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展

<sup>#</sup> 根據中國法例註冊為外商獨資企業

<sup>^</sup> 根據中國法例註冊為有限責任公司

<sup>◎</sup> 根據中國法例註冊為中外合營公司

除北京世紀、香港世紀及詠勤外，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。

### 持續經營基準

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣**1,693,326,000**元，包括發展中物業及持有出售物業減值撥備淨額合共人民幣**3,268,639,000**元，並於二零一九年十二月三十一日錄得流動資產淨值人民幣**331,727,000**元，當中包括預期將於正常營運週期內完成及於一年後收回總值為人民幣**10,791,048,000**元之發展中物業。

於二零一九年，北大方正拖欠贖回其債券人民幣**2,000,000,000**元，而本集團亦拖欠償還其貸款人民幣**1,211,770,000**元，導致於二零一九年十二月三十一日之借款人民幣**11,147,071,000**元須按要求償還，原因為該等拖欠令本集團之借款違反貸款契諾。於二零一九年十二月三十一日，於須按要求償還之借款人民幣**11,147,071,000**元中，人民幣**2,307,917,000**元之借款由非流動負債重新分類至流動負債。於二零二零年二月，北京銀行向北京市第一中級人民法院提出對北大方正開展重整程序之申請，有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月十八日之公告。

於二零一九年十一月及十二月，本集團收到(1)由青海省西寧市中級人民法院發出有關人民幣**2,320,000,000**元之借貸之訴前財產保全，申請凍結與有關借貸等值之借款人銀行賬戶資金，或查封或扣押其他等值財產，(2)廣東省東莞市第三人民法院之法律訴訟，要求清償貸款本金、利息及違約金人民幣**1,061,770,000**元(其後變更為人民幣**773,656,000**元)，及(3)證券糾紛案之仲裁申請，要求支付相關證券涉及之本金及預期收益合計人民幣**496,991,000**元。根據本集團之最新可得資料，申請訴前財產保全之原告並無向本集團進一步提起法律訴訟，而廣東省東莞市第三人民法院已終止審判，乃由於對北大方正之重整程序正在進行，而截至批准該等財務報表當日，僅證券糾紛案之仲裁申請仍在進行中。

誠如財務報表附註29進一步闡釋，於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等財務報表當日，本集團總額分別為人民幣**1,177,076,000**元及人民幣**3,476,319,000**元之借貸已逾期。

上述所有狀況表明存有重大不確定因素，可能對本集團持續經營之能力帶來重大疑慮。

鑒於該等情況，本公司董事會在評核本集團是否有充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及其可獲得之融資來源。於資產負債表日期後，本集團將三筆於二零一九年十二月三十一日總額為人民幣**877,000,000**元之貸款之到期日由二零二零年延長至二零二一年。此外，本集團已向兩名貸款方就總額為人民幣**1,902,786,000**元之貸款提交書面延長貸款申請，並積極地與十名貸款方進行口頭磋商，以探討延長總額為人民幣**2,994,519,000**元之貸款之可能性。本公司董事會亦認為，本集團將如常經營業務並將其物業交付予客戶，因此儘管對北大方正進行之重整程序尚未完成，截至二零一九年十二月三十一日已收取總金額為人民幣**9,654,247,000**元之墊款將不會導致直接現金流出(即退款)。

## 2.1 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

本公司董事會已審閱由本集團管理層編製之本集團現金流量預測，當中涵蓋直至二零二零年十二月三十一日之期間。經計及延長貸款、本集團目前之營運情況及對北大方正進行之重整程序之可能結果，本公司董事會認為本集團將有充足財務資源以持續經營。

倘本集團無法達成上述事項，本集團或無法持續經營，並可能需作出調整以反映資產可能需以並非現時載於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表之金額變現之情況。此外，本集團或需確認可能產生之其他負債，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於綜合財務報表中反映。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

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

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

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

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

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

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計兌換差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入已確認之本集團應佔部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 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)

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)一詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租賃—激勵措施及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第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)一詮釋第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)一詮釋第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。

## 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

##### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個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，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和租期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值(如有))及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

##### 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號時已對於租期自首次應用日期起計12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免。

## 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

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
<b>資產</b>	
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	(392)
<b>資產總值增加</b>	<b>11,955</b>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	11,955
<b>負債總額增加</b>	<b>11,955</b>

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
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

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (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。

## 2.3 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3號(修訂本)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利息基準改革 <sup>1</sup>
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)	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17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二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

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清業務的定義及就此引入額外指引。該等修訂本釐清，就將被視為一項業務的一組活動和資產而言，其必須至少存在共同對創造輸出的能力作出重大貢獻的一項輸入及一個實際過程。一項業務的存在要素毋須存在創造輸出所需的所有輸入及過程。該等修訂本移除市場參與者是否能夠收購業務及繼續生產輸出的評估。取而代之，重點在於所收購輸入及所收購實際過程是否共同對創造輸出的能力作出重大貢獻。該等修訂本亦將輸出的定義收窄至專注於向客戶提供的商品或服務、投資收入或日常業務所得的其他收入。此外，該等修訂本為評估一項已收購過程是否實際存在提供指引，並引入備用公平值集中測試，以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。本集團預期將自二零二零年一月一日起採納該等修訂本。由於該等修訂本預期應用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂本影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)處理銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂本提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂本於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期該等修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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)處理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不一致的情況。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。預期即將應用該等修訂本。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)之過往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對聯營公司及合營公司會計處理方法進行更廣泛的審閱完成後釐定。然而，該等修訂本目前可供採納。

香港會計準則第1號(修訂本)釐清釐定負債分類為流動或非流動之準則。該等修訂本指明於報告期間未存在之情況為將用於釐定遞延結算負債之權利是否存在之情況。該等修訂本釐清視為結算負債之情況。香港會計準則第1號(修訂本)須於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間應用。該等修訂本必須根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤追溯應用，並允許提前應用。預期該等修訂本將不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大的定義有全新詮釋。新定義訂明，倘資料因存在遺漏、錯誤陳述或隱瞞而可合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂本釐清，資料是否屬重大視乎其性質或數量。倘資料因存在錯誤陳述而可合理預期將影響主要使用者之決定，則有關資料屬重大。本集團預期自二零二零年一月一日起採納該等修訂本。預期該等修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

## 2.4 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全面收益表。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。

## 2.4 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、應收票據及其他非流動資產。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。

## 2.4 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、遞延稅項資產、投資物業及其他流動資產)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。

## 2.4 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。

## 2.4 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。

## 2.4 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(包括持作使用權資產的租賃物業(二零一八年：經營租賃下的租賃物業)，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列為自有物業及／或根據「使用權資產」所述的政策將該業入賬列為持作使用權資產的物業，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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(自二零一九年一月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，並確認代表使用相關資產的權利之使用權資產。

##### (a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生之初步直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產於資產之以下租期及估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊：

租賃土地	36至42年
樓宇	1至5年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉移至本集團或成本反映購買權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出之租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權之行使價及在租期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃之罰款付款。並非取決於指數或比率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃內含利率無法輕易確定，故本集團應用於租賃開始日期之增幅借貸比率進行計算。於開始日期後，租賃負債金額有所增加以反映利息之增長，並因已作出之租賃付款而減少。此外，倘租賃出現修改、租期變動、租賃付款變動(例如由指數或比率變動引起之未來租賃付款變動)或購買相關資產之選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等於開始日期起計租期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始(或修改租賃)時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃乃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立的銷售價格將合約代價分配至各個組成部分。基於經營性質，租金收入於租期內按直線法入賬，並計入損益表的收益。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於其賺取期間確認為收益。

將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃作為融資租賃入賬。

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期內計入損益。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期內計入損益。

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。

## 2.4 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其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法之貿易應收款項外，本集團初步按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則另加上交易成本予以計量。就並無重大融資成分或本集團已按下文「收益確認」所載的政策應用可行權宜方法之貿易應收款項而言，按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，該金融資產須產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指管理其金融資產以產生現金流量之方法。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按持有金融資產目的為收取合約現金流量的業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產按目的為持有以收取合約現金流量及出售的業務模式持有。按不屬於上述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣指須在市場規定或慣例一般訂定的期間內交付資產的金融資產買賣。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量

金融資產的其後計量視乎其以下分類而定：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

按公平值計入其他全面收入之金融資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收入之債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或回撥均於損益中確認，並按與按攤銷成本計量金融資產的相同方式計算。其餘公平值變動於其他全面收入中確認。終止確認時，於其他全面收入中確認之累計公平值變動將重新計入損益。

指定為按公平值計入其他全面收入之金融資產(股本投資)

於初步確認時，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報對股本的定義且並非持作買賣，則本集團可將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收入之股本投資。分類乃按個別工具釐定。

該等金融資產之收益及虧損概不會重新計入損益。倘股息派付權獲確立，且與股息相關之經濟利益很可能流入本集團，以及股息金額能可靠計量，則股息於損益中確認為其他收入，惟本集團在有關所得款項中獲得之利益屬收回金融資產之一部分成本則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收入中入賬。指定為按公平值計入其他全面收入之股本投資毋須作出減值評估。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量(續)

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收入進行分類之衍生工具及股本投資。就分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資的股息而言，倘股息派付權獲確立，且與股息相關之經濟利益很可能流入本集團，以及股息金額能可靠計量，則亦於損益表中確認為其他收入。

倘嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具的定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具自主體分離並作為單獨衍生工具會計入賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表中確認。僅當合約條款出現將會大幅改變在其他情況下所需現金流量之變動時，或當屬按公平值計入損益類別之金融資產獲重新分類時，有關工具方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具不得單獨會計入賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

### 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)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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益之所有債務工具之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率之近似值予以貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押之現金流量或組成合約條款之其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內之預期信貸虧損均須計提虧損撥備(年限內預期信貸虧損)。

本集團於各報告日期評估金融工具之信貸風險自初步確認起是否已顯著增加。在進行該評估時，本集團將於報告日期金融工具出現之違約風險與於初步確認當日金融工具出現之違約風險進行比較，並會考慮合理且可支持的資料，包括毋須付出不必要的成本或努力即可獲得之歷史及前瞻性資料。

就按公平值計入其他全面收入之債務投資而言，本集團應用低信貸風險簡化法。於各報告日期，本集團會基於毋須付出不必要成本或努力即可獲得之所有合理且可支持的資料，評估債務投資是否被視為具低信貸風險。於作出評估時，本集團會重新評估債務投資之外部信貸評級。此外，本集團認為，倘合約付款逾期超過30日，信貸風險將會顯著增加。

當合約付款已逾期180日時，本集團會將金融資產視為已違約。然而，在若干情況下，在計及本集團所持之任何信貸增強前，倘內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按公平值計入其他全面收入之債務工具以及按攤銷成本列賬之金融資產將發生減值，並就計量預期信貸虧損分為以下階段，惟應用下文詳述之簡化方式之貿易應收款項除外。

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 第一階段 | — | 該金融工具的信貸風險自初步確認起並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量           |
| 第二階段 | — | 該金融工具的信貸風險自初步確認起顯著增加，惟並非信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於年限內預期信貸虧損金額計量 |
| 第三階段 | — | 於報告日期的信貸減值金融資產(惟並非購入或源生的已發生信貸減值)，且虧損撥備按相等於年限內預期信貸虧損金額計量  |

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 簡化方式

就不包含重大融資部分之貿易應收款項而言，或當本集團採用不調整重大融資部分影響的可行權宜方法時，本集團會應用簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險變化，惟於各報告日期根據年限內預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗之撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

就包含重大融資部分之貿易應收款項而言，本集團會選擇按其會計政策應用簡化方式計算預期信貸虧損，有關政策於上文載述。

### 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、應付款項，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，而就貸款及借貸以及應付款項而言，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：

##### 按攤銷成本列賬的金融負債(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。實際利率攤銷計入損益表之財務費用。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

### 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。

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有足夠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夠之應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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夠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，並於可能獲得足夠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。

### 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

#### 來自客戶合約之收入

當商品或服務之控制權轉讓予客戶時，按可反映本集團預期有權就交換該等商品或服務獲得之代價金額確認客戶合約收益。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額將按本集團將有權就將商品或服務轉讓予客戶所獲得者進行估計。可變代價於合約開始時估計並受其約束，直至有關可變代價的不確定性於其後獲解決時，已確認累計收益金額中將很大可能不會撥回大額收益為止。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

#### 來自客戶合約之收入(續)

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而作出調整，使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法。

#### (a) 銷售信息產品

來自銷售信息產品之收入於資產之控制權轉讓至客戶時(通常於交付商品時)確認。就提供客戶於指定期限內享有退貨權利之合約而言，採用預期價值法估計將不予退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務報告準則第15號有關限制估計可變代價的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。就預期將予退回的貨品而言，本集團將確認退款負債而非收入。就自客戶收回產品的權利而言，本集團亦確認退貨權資產(以及對銷售成本作出的相應調整)。

#### (b) 物業發展

物業銷售之收入於交付物業時確認。對於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的期間至少為多於一年的合約而言，將考慮融資組成部分的影響。本集團將會根據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就已收取的長期墊款累計合約負債。

### 其他來源之收益

租金收入於租期內按時間比例確認。不依賴於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

### 其他收入

利息收入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貼現至金融資產之賬面淨值，並按累計基準予以確認。

股息收入於股東收取有關付款之權利確立，且與股息有關之經濟利益將很可能流入本集團，以及股息金額能可靠計量時確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收益。

### 合約成本

除撥充資本作為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，倘滿足下列全部標準，則為履行與客戶之合約而產生之成本撥充資本作為資產：

- (a) 該等成本直接與一項合約或實體能夠具體識別之預期合約有關。
- (b) 該等成本產生或增加將用於滿足(或持續滿足)未來履約義務的實體資源。
- (c) 預期該等成本可被收回。

撥充資本的合約成本按系統基準按照與確認有關資產收益一致之模式於損益攤銷並扣除。其他合約成本於產生時支銷。

### 退貨權資產

本集團就收回客戶預期將予退回商品的權利確認退貨權資產。資產按將予退回商品之原先賬面值減收回商品之任何預期成本及退回商品價值之任何可能減少計量。本集團就預期退回水平之任何修訂以及退回商品價值之任何額外減少更新資產的計量。

### 退款負債

本集團就自客戶退回部分或全部已收取代價(或應收款項)之義務確認退款負債，並按本集團最終預期將須退回客戶之金額計量。本集團於各報告期間末更新其退款負債之估計(以及交易價格之相應變動)。

### 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33。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎之付款(續)

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。

## 2.4 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。

### 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。

### 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，而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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

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)。

於就終止確認有關墊付代價之非貨幣資產或非貨幣負債而釐定相關資產、費用或收入於初步確認時之匯率時，首次交易日為本集團初步確認自墊付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多筆預付款或預收款，則本集團釐定墊付代價各付款或收款之交易日。

並非於中國內地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，並非於中國內地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。

### 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：

#### 釐定估計可變代價之方法並評估銷售商品之限制

銷售商品之若干合約包括引發可變代價之退貨權。於估計可變代價時，本集團須使用預期價值法或最可能金額法（以更能預測將有權獲得之代價金額之方法為準）。

本集團認為，鑒於大量客戶合約具備類似特徵，預期價值法為用於就銷售附有退貨權之商品估計可變代價之適當方法。

於交易價格計入任何可變代價金額之前，本集團考慮可變代價金額是否受限。本集團認為，基於其過往經驗、業務預測及現時經濟狀況，估計可變代價並無受限。此外，可變代價之不確定因素將於合理時間內解決。

#### 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。

#### 退貨之可變代價

本集團估計將計入銷售附有退貨權之商品交易價格之可變代價。

本集團已就預測銷售回報開發統計模式。該模式使用各產品之過往回報數據得出預期回報百分比。該等百分比用於釐定可變代價之預期價值。倘相比過往回報模式出現任何重大變動，將會影響本集團估計之預期回報百分比。

本集團每年更新其預期回報評估，而退款負債則作出相應調整。預期回報之估計對環境變化極為敏感，而本集團有關回報之過往經驗未必能代表客戶未來之實際回報。於二零一九年十二月三十一日，已就預期回報確認退款負債金額人民幣23,126,000元(二零一八年：人民幣22,548,000元)。

#### 貿易應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項採用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算得出。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將通過調整矩陣，基於前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於未來一年內惡化並可能導致違約數量增加，則過往違約率將予以調整。在各報告日期，過往觀察違約率均已獲更新，且已分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測經濟狀況極為敏感。此外，本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必能代表客戶未來之實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損之資料於財務報表附註22披露。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 投資物業公平值估計

倘類似物業並無活躍市場之現行價格，則本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區之物業的活躍市場現行價格，並經調整以反映有關差異；及
- (b) 根據未來現金流量之可靠估計預測，並以任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據(例如相同地區及狀況之類似物業的現行市價)支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間不確定因素之評估的貼現率計算的貼現現金流量。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業賬面值為人民幣757,166,000元(二零一八年：人民幣750,851,000元)。公平值計量及敏感度分析所用之主要假設等進一步詳情載於財務報表附註14。

##### 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。

##### 存貨撥備

存貨撇減至可變現淨值乃基於存貨賬齡及估計可變現淨值作出。評估撇減金額涉及管理層判斷及估計。當未來實際結果或預期不同於原先估計，則有關差額將影響存貨賬面值以及估計變動期內之撇減開支／撥回。

##### 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31。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 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、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。

4. 經營分部資料(續)

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	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
分部收益、其他收入及盈利(附註5)				
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
	<b>8,880,368</b>	<b>15,343,437</b>	<b>34,880</b>	<b>24,258,685</b>
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)				(821,894)
除稅前溢利				<b>267,269</b>
分部資產	5,015,514	31,170,911	685,959	36,872,384
調節：				
撇銷分部間應收款項				(1,654,016)
企業及其他未分配資產				3,323,045
資產總值				<b>38,541,413</b>
分部負債	1,604,536	21,791,464	281,539	23,677,539
調節：				
撇銷分部間應付款項				(1,654,016)
企業及其他未分配負債				15,414,250
負債總值				<b>37,437,773</b>
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
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產減值，淨額	33,466	28,361	-	61,827
存貨撥備	21,682	-	-	21,682
發展中物業減值撥備，淨額	-	917,744	-	917,744
持作出售物業減值撥備，淨額	-	2,350,895	-	2,350,895
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、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、其他收入及盈利(附註5)</b>				
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
<b>分部業績</b>	55,803	2,205,101	50,521	2,311,425
<i>調節：</i>				
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				2,071,686
<b>分部資產</b>	3,949,062	33,871,442	618,450	38,438,954
<i>調節：</i>				
撇銷分部間應收款項				(1,973,551)
企業及其他未分配資產				6,195,835
資產總值				42,661,238
<b>分部負債</b>	1,849,377	22,765,097	270,799	24,885,273
<i>調節：</i>				
撇銷分部間應付款項				(1,973,551)
企業及其他未分配負債				16,744,826
負債總值				39,656,548
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	3,522	-	-	3,522
於一間聯營公司之投資	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
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產減值	1,609	24,314	-	25,923
存貨撥備撥回	(1,389)	-	-	(1,389)
發展中物業減值撥備，淨額	-	315,352	-	315,352
持作出售物業減值撥備，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。

#### 4. 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>截至二零一九年 十二月三十一日止年度</b>				
中國內地	<b>8,836,069</b>	<b>15,216,685</b>	<b>32,411</b>	<b>24,085,165</b>
香港	<b>43,956</b>	<b>-</b>	<b>2,469</b>	<b>46,425</b>
	<b>8,880,025</b>	<b>15,216,685</b>	<b>34,880</b>	<b>24,131,590</b>
<b>截至二零一八年 十二月三十一日止年度</b>				
中國內地	7,653,400	17,129,887	28,233	24,811,520
香港	98,341	-	2,009	100,350
	7,751,741	17,129,887	30,242	24,911,870

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

##### (b) 非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	<b>889,392</b>	862,824
香港	<b>1,662</b>	3,648
	<b>891,054</b>	866,472

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)。

## 5. 收益、其他收入及盈利

來自客戶合約之收益之分析如下：

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

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	二零一八年 人民幣千元
一年內	8,210,457	13,170,705
第二年	3,077,948	4,418,639
第三年	95,345	25,373
	<b>11,383,750</b>	17,614,717

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

## 5. 收益、其他收入及盈利(續)

### 銷售信息產品

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。

其他收入及盈利分析如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
管理及諮詢服務費收入		89,923	91,218
銀行利息收入		24,919	24,129
來自關連公司之其他利息收入		21,216	2,169
政府補助*		1,711	1,243
其他		27,476	22,637
		<b>165,245</b>	141,396
<b>盈利</b>			
投資物業之公平值盈利，淨額	14	—	24,310
外匯盈利，淨額		7,985	—
出售發展中物業之盈利	24	—	28,216
		<b>7,985</b>	52,526
		<b>173,230</b>	193,922

\* 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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)
發展中物業減值撥備，淨額	19	917,744	315,352
持作出售物業減值撥備，淨額		2,350,895	557,888
<hr/>			
銷售成本		22,029,951	21,694,519
核數師酬金		4,180	3,500
物業、廠房及設備折舊	13	14,724	16,271
減：發展中物業資本化折舊		(1,329)	(812)
<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)	15(a),15(b)	9,284	392
其他無形資產攤銷	17	3,537	2,385
出售物業、廠房及設備之虧損*		94	42
投資物業之公平值虧損，淨額*	14	560	-
金融資產減值，淨額：			
貿易應收款項減值，淨額	22	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	23	61,827	25,923
<hr/>			
		71,670	78,962
索償撥備*	30	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	15(d)	14,804	-
外匯虧損，淨額*		-	11,853
僱員福利開支(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪酬		393,414	322,346
退休金計劃供款**		18,860	17,696
<hr/>			
		412,274	340,042

\* 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. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	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)
	824,349	160,687

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	333	318

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
李發中先生	111	106
王林潔儀女士	111	106
陳仲戟先生	111	106
	<b>333</b>	<b>318</b>

年內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零一八年：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>二零一九年</b>						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
曾剛先生#	-	-	-	-	-	-
孫敏女士	-	-	-	-	-	-
馬建斌先生*	-	-	-	-	-	-
廖航女士	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

## 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	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
二零一八年						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
曾剛先生#	-	-	-	-	-	-
孫敏女士	-	-	-	-	-	-
馬建斌先生*	-	-	-	-	-	-
施華先生**	-	-	-	-	-	-
廖航女士	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

# 曾剛先生亦為本集團主要行政人員。

\* 馬建斌先生獲委任為本公司執行董事，自二零一八年四月十六日起生效。

\*\* 施華先生辭任本公司執行董事，自二零一八年四月十六日起生效。

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(二零一八年：無)。

## 9. 五名最高薪僱員

年內五名(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	5,215	5,857
表現相關花紅	8,396	8,213
退休金計劃供款	188	98
	13,799	14,168

## 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	
	二零一九年	二零一八年
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	2	4
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	3	1
	5	5

## 10. 所得稅

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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 遞延(附註31)	(3,077)	(257,321)
年內稅項總支出	1,960,595	1,275,040

### 香港利得稅

香港利得稅撥備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。

## 10. 所得稅(續)

### 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。

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：

### 二零一九年

	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/(虧損)	(16,572)		283,841		267,269	
按法定稅率計算之稅項	(2,734)	16.5	70,960	25.0	68,226	25.5
一間聯營公司應佔虧損	333	(2.0)	-	-	333	0.1
毋須納稅之收入	(10)	0.1	-	-	(10)	-
不可扣稅之開支	22	(0.1)	12,139	4.3	12,161	4.6
以往期間動用之稅項虧損	-	-	(30,508)	(10.7)	(30,508)	(11.4)
未確認之稅項虧損	2,004	(12.1)	431,982	152.2	433,986	162.3
未確認之暫時性差異	210	(1.3)	855,194	301.3	855,404	320.1
有關以往年度遞延稅項之調整	-	-	(19,870)	(7.0)	(19,870)	(7.4)
土地增值稅	-	-	854,497	301.0	854,497	319.7
土地增值稅之稅務影響	-	-	(213,624)	(75.3)	(213,624)	(79.9)
以本集團實際稅率計算之稅項支出	(175)	1.1	1,960,770	690.8	1,960,595	733.6

## 10. 所得稅(續)

### 中國土地增值稅(續)

二零一八年

	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	5,466		2,066,220		2,071,686	
按法定稅率計算之稅項	902	16.5	516,555	25.0	517,457	25.0
地方機關實施之較低稅率	(139)	(2.5)	-	-	(139)	-
一間聯營公司應佔虧損	581	10.6	-	-	581	-
毋須納稅之收入	(5)	(0.1)	-	-	(5)	-
不可扣稅之開支	357	6.5	11,214	0.5	11,571	0.6
以往期間動用之稅項虧損	(123)	(2.2)	(165,919)	(8.0)	(166,042)	(8.0)
未確認之稅項虧損	1,921	35.1	229,467	11.1	231,388	11.1
未確認之暫時性差異	(4)	(0.1)	208,808	10.1	208,804	10.0
有關以往年度遞延稅項之調整	-	-	(41,059)	(2.0)	(41,059)	(2.0)
土地增值稅	-	-	683,312	33.1	683,312	33.0
土地增值稅之稅務影響	-	-	(170,828)	(8.3)	(170,828)	(8.2)
以本集團實際稅率計算之稅項支出	3,490	63.8	1,271,550	61.5	1,275,040	61.5

概無計入綜合損益表「分佔聯營公司虧損」之聯營公司應佔稅務開支(二零一八年：無)。

## 11. 股息

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

## 12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損(二零一八年：每股盈利)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。

每股攤薄虧損(二零一八年：每股盈利)之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損(二零一八年：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(與計算每股基本虧損(二零一八年：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)。

### 13. 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
二零一九年十二月三十一日						
於二零一八年十二月三十一日 及於二零一九年一月一日：						
原值	86,539	37,814	42,719	24,496	2,532	194,100
累計折舊	(16,916)	(29,202)	(37,763)	(20,312)	-	(104,193)
賬面淨值	69,623	8,612	4,956	4,184	2,532	89,907
於二零一九年一月一日，						
減累計折舊	69,623	8,612	4,956	4,184	2,532	89,907
添置	27	6,176	1,931	2,058	9,663	19,855
出售	-	(508)	(60)	-	-	(568)
轉撥	12,195	-	-	-	(12,195)	-
年內折舊撥備	(4,030)	(5,604)	(2,662)	(2,428)	-	(14,724)
於二零一九年十二月三十一日，						
減累計折舊	77,815	8,676	4,165	3,814	-	94,470
於二零一九年十二月三十一日：						
原值	98,761	40,004	42,792	26,554	-	208,111
累計折舊	(20,946)	(31,328)	(38,627)	(22,740)	-	(113,641)
賬面淨值	77,815	8,676	4,165	3,814	-	94,470

13. 物業、廠房及設備(續)

	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
二零一八年十二月三十一日						
於二零一八年一月一日：						
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
於二零一八年一月一日，						
減累計折舊	77,844	10,255	7,250	6,122	7,701	109,172
添置	-	4,857	-	1,827	2,467	9,151
轉撥自發展中物業(附註19)	1,731	-	-	-	-	1,731
出售	-	(546)	(31)	-	-	(577)
轉撥至持作出售物業	(5,663)	-	-	-	-	(5,663)
轉撥至無形資產(附註17)	-	-	-	-	(7,636)	(7,636)
年內折舊撥備	(4,289)	(5,954)	(2,263)	(3,765)	-	(16,271)
於二零一八年十二月三十一日，						
減累計折舊	69,623	8,612	4,956	4,184	2,532	89,907
於二零一八年十二月三十一日：						
原值	86,539	37,814	42,719	24,496	2,532	194,100
累計折舊	(16,916)	(29,202)	(37,763)	(20,312)	-	(104,193)
賬面淨值	69,623	8,612	4,956	4,184	2,532	89,907

於二零一九年十二月三十一日，本集團其中兩幢賬面總值為人民幣44,157,000元(二零一八年：人民幣43,322,000元)之樓宇並無取得以本集團相關附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

於二零一九年十二月三十一日，本集團其中一幢賬面淨值約為人民幣24,778,000元(二零一八年：無)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註29)。

## 14. 投資物業

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		<b>750,851</b>	715,343
轉撥自持作出售物業		<b>3,390</b>	2,589
公平值調整之盈利／(虧損)淨額	5, 6	<b>(560)</b>	24,310
匯兌調整		<b>3,485</b>	8,609
於十二月三十一日之賬面值		<b>757,166</b>	750,851

本集團之投資物業包括位於中國內地之一個住宅及六個商業物業以及位於香港之一個商業物業。本公司董事按照各項物業之性質、特徵及風險，確定投資物業包括兩類資產，即商業及住宅。本集團之投資物業於二零一九年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師北京經緯仁達資產評估有限公司(「BJR」)進行之估值重估為人民幣757,166,000元。本集團之管理層會每年決定所委任之外部估值師，以負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。於就年度財務報告進行估值時，本集團之管理層會每年一次與估值師討論估值假設及估值結果。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣20,503,000元(二零一八年：人民幣269,000,000元)之一個投資物業並無取得以本集團相關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，其進一步詳情載於財務報表附註15。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第157及158頁。

#### 14. 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：

於二零一九年十二月三十一日 進行之公平值計量採用以下基準				
經常性公平值計量：	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	-	-	755,583	755,583
住宅物業	-	-	1,583	1,583
	-	-	757,166	757,166

於二零一八年十二月三十一日 進行之公平值計量採用以下基準				
經常性公平值計量：	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	-	-	749,309	749,309
住宅物業	-	-	1,542	1,542
	-	-	750,851	750,851

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(二零一八年：無)。

## 14. 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
於二零一八年一月一日之賬面值	713,966	1,377
轉撥自發展中物業	2,589	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整	24,145	165
匯兌調整	8,609	-
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之賬面值	749,309	1,542
轉撥自持作出售物業	3,390	-
於損益中的其他費用及虧損，淨額中確認的公平值調整		
盈利/(虧損)淨額	(601)	41
匯兌調整	3,485	-
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	755,583	1,583

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	
			二零一九年	二零一八年
住宅物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	-2.0%至-3.1%	-2.0%至-4.0%
商業物業	收益法	市場租金調整(每平方米及每月)	2.0%至6.0%	4.0%至6.0%
		採用收益率	6.0%	6.0%
	市場法	市場單價調整(每平方米)	-17.1%至1.2%	-20.0%至2.0%

#### 14. 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、面積及可比較物業年期方面的差異後釐定。

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、面積及可比較物業年期方面的差異後釐定。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)。

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其營運之多個樓宇及土地使用權項目之租賃合約。本集團已提前作出一次性付款以從業主取得租賃土地，租期為36至42年，而根據該等土地租賃之條款，將不會作出任何持續付款。樓宇租賃之租期一般為1至5年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

#### (a) 預付土地租賃款項(於二零一九年一月一日前)

	人民幣千元
於二零一八年一月一日之賬面值	12,001
年內於損益確認	(392)
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	11,609
分析為：	
流動部分	392
非流動部分	11,217

#### (b) 使用權資產

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	預付土地租賃款項 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	11,609	11,955	23,564
添置	-	13,968	13,968
折舊費用	(392)	(8,892)	(9,284)
於二零一九年十二月三十一日	11,217	17,031	28,248

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	11,955
新租賃	13,968
年內已確認利息增幅	2,455
付款	(10,302)
於十二月三十一日之賬面值	18,076
分析為：	
流動部分	9,596
非流動部分	8,480

租賃負債之到期日分析於財務報表附註43披露。

(d) 於損益確認之租賃相關款項如下：

	二零一九年 人民幣千元
租賃負債之利息	2,455
使用權資產之折舊費用	9,284
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的其他租賃有關之 開支(計入行政費用)	14,804
於損益確認之款項總額	26,543

(e) 租賃之現金流出總值於財務報表附註36(c)披露。

## 15. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，當中包括位於中國內地之一個住宅及六個商業物業以及位於香港之一個商業物業。租賃條款一般要求租戶支付擔保按金。本集團年內確認之租金收入為人民幣34,880,000元(二零一八年：人民幣30,242,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於報告期間末，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收其租戶之未貼現租賃款項如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	45,562	43,686
一年後但兩年內	40,238	41,330
兩年後但三年內	35,452	29,591
三年後但四年內	31,199	28,352
四年後但五年內	24,966	19,703
五年後	111,330	100,578
	<b>288,747</b>	<b>263,240</b>

## 16. 商譽

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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。

## 17. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	
於二零一九年一月一日之原值，減累計攤銷	<b>7,849</b>
添置	<b>2,196</b>
年內計提攤銷	<b>(3,537)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>6,508</b>
於二零一九年十二月三十一日：	
原值	<b>13,637</b>
累計攤銷	<b>(7,129)</b>
賬面淨值	<b>6,508</b>
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	
於二零一八年一月一日之原值，減累計攤銷	1,076
添置	1,522
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	7,636
年內計提攤銷	(2,385)
於二零一八年十二月三十一日	7,849
於二零一八年十二月三十一日：	
原值	11,441
累計攤銷	(3,592)
賬面淨值	7,849

## 18. 於聯營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>4,662</b>	6,648

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	資本詳情	註冊成立/ 登記及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權	投票權	溢利分成	
方正流動電子商務有限公司*	普通股	香港	37	37	37	投資控股及分銷流動 電話及數據產品
貴陽泉湖上城房地產開發有限公司*	繳足股本	中國/ 中國內地	10	33	10	物業開發

\* 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

上述投資乃由本公司間接持有。

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔聯營公司虧損及年內全面虧損總額	<b>2,017</b>	3,522
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	<b>4,662</b>	6,648

## 19. 發展中物業

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		<b>23,278,793</b>	29,844,496
添置		<b>8,319,125</b>	6,119,974
轉撥至物業、廠房及設備	13	–	(1,731)
轉撥至持作出售物業		<b>(13,053,435)</b>	(12,054,144)
轉撥至其他流動資產		–	(314,450)
減值	6	<b>(917,744)</b>	(315,352)
於十二月三十一日之賬面值		<b>17,626,739</b>	23,278,793
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>6,835,691</b>	8,926,506
一年後		<b>10,791,048</b>	14,352,287
		<b>17,626,739</b>	23,278,793

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣10,299,941,000元(二零一八年：人民幣7,213,999,000元)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29)。

## 20. 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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣6,081,866,000元(二零一八年：人民幣1,430,700,000元)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29)。

## 21. 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
商品	<b>651,171</b>	532,635

## 22. 貿易應收款項及應收票據

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

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

## 22. 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	二零一八年 人民幣千元
於年初	<b>70,738</b>	17,699
減值虧損，淨額	<b>9,843</b>	53,039
於年末	<b>80,581</b>	70,738

於二零一九年及二零一八年，虧損撥備增加乃主要由於逾期超過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	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	<b>0.31%</b>	<b>2.54%</b>	<b>14.60%</b>	<b>87.31%</b>	<b>6.52%</b>
總賬面值(人民幣千元)	<b>1,001,488</b>	<b>143,636</b>	<b>7,157</b>	<b>83,322</b>	<b>1,235,603</b>
預期信貸虧損(人民幣千元)	<b>3,132</b>	<b>3,655</b>	<b>1,045</b>	<b>72,749</b>	<b>80,581</b>

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

## 22. 貿易應收款項及應收票據(續)

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。

### 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。

年內，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(二零一八年：無)。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。

### 23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
其他非流動資產	50,000	50,000
<b>流動</b>		
預付款項	960,295	1,177,165
按金及其他應收款項	1,047,439	1,096,373
退回資產之權利	22,557	21,940
	2,030,291	2,295,478
減值	(87,750)	(25,923)
	1,942,541	2,269,555

其他非流動資產為免息存放於向本集團提供借貸之一間金融機構(附註29)的資金。該等資金將於本集團向金融機構償還借貸後到期。

本集團分類為流動資產之按金及其他應收款項主要為出售發展中物業之應收款項、租賃按金、供應商按金及應收關連人士款項。在適用的情況下，於各報告日期進行減值分析，當中考慮到具有公開信貸評級的可資比較公司的違約概率。在無法識別具有信貸評級的可資比較公司的情況下，會參考本集團的歷史虧損記錄採用虧損率方法估計預期信貸虧損。虧損率乃經調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零一九年十二月三十一日，在並無可資比較公司的情況下採用的虧損率為8.38%(二零一八年：2.36%)。於二零一九年十二月三十一日，減值虧損撥備包括於年內就應收一間中間控股公司及一間同系附屬公司款項自損益扣除之總額人民幣67,754,000元(二零一八年：人民幣2,267,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團按金及其他應收款項包括應收同系附屬公司款項人民幣1,630,000元，該等款項並無抵押、不計息且須按要求償還，以及應收一間附屬公司之非控股股東及一間聯營公司款項，分別為人民幣99,110,000元及人民幣12,573,000元，該等款項並無抵押、須按要求償還且分別按10.5%及10%之年利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團按金及其他應收款項包括應收一間中間控股公司、同系附屬公司及一間聯營公司款項，分別為人民幣34,967,000元、人民幣179,520,000元及人民幣12,250,000元，該等款項並無抵押、不計息且須按要求償還。

## 24. 其他流動資產

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，由於本集團於中國開封之784.82畝土地之土地使用權位於根據國務院《中國（河南）自由貿易試驗區總體方案的通知》所訂立之自貿區（「自貿區」）範圍內及／或自貿區臨近區域，根據政府規劃，開封市政府擬有償回購該等土地使用權。於二零一八年八月，開封市政府以現金代價約人民幣297,253,000元回購357.85畝土地之土地使用權，本集團因而錄得出售收益人民幣28,216,000元。於二零一九年十二月三十一日，餘下426.97畝土地之土地使用權分類為其他流動資產，出售交易預期將於二零二零年內完成。

## 25. 受限制現金

本集團銀行存款總額人民幣25,090,000元、人民幣901,318,000元及人民幣31,128,000元已分別抵押予銀行作為本集團借貸之擔保、作為建設相關物業之按金及作為銀行授予本集團物業買家之若干按揭貸款之保證金（二零一八年：分別為人民幣94,839,000元、人民幣1,448,145,000元及人民幣31,561,000元）。受限制現金存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

## 26. 現金及現金等值物

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,556,977	3,902,631

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1,553,886,000元（二零一八年：人民幣3,891,517,000元）。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值物包括存置於北大方正集團財務有限公司（「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10,266,000元（二零一八年：人民幣995,755,000元）。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。

## 27. 貿易應付款項及應付票據

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

於報告期間末，按發票日期或票據發出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	二零一八年 人民幣千元
6個月內	<b>5,371,556</b>	4,171,701
超過6個月	<b>90,802</b>	123,117
	<b>5,462,358</b>	4,294,818

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。

## 28. 其他應付款項及應計負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應付款項	6,692,392	3,200,971
應計負債	33,585	25,039
合約負債(附註)	9,654,247	15,252,038
應付一名非控股股東之股息	35,419	–
退款負債	23,126	22,548
	<b>16,438,769</b>	<b>18,500,596</b>

其他應付款項平均期限少於一年。

本集團其他應付款項包括應付直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及一間附屬公司之非控股股東款項，分別為人民幣779,647,000元、人民幣237,254,000元、人民幣363,133,000元及人民幣3,419,000元(二零一八年：分別為人民幣763,397,000元、人民幣226,306,000元、人民幣355,258,000元及無)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還，以及應付一間中間控股公司款項人民幣1,990,038,000元(二零一八年：人民幣156,652,000元)，該款項為無抵押、按介乎7.5%至15%(二零一八年：7.5%至20%)之年利率計息且須按要求償還。

附註：

合約負債詳情如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
銷售信息產品	125,483	127,392	182,017
銷售物業	9,527,332	15,123,481	15,839,635
租賃物業	1,432	1,165	1,360
合約負債總額	<b>9,654,247</b>	<b>15,252,038</b>	<b>16,023,012</b>

合約負債包括交付信息產品及物業之墊款及自客戶收取墊款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約產生的重大融資成分。合約負債於二零一九年及二零一八年有所減少乃主要由於於年末就銷售物業自客戶收取之墊款減少所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團合約負債包括應付北大方正同系附屬公司之款項約人民幣19,445,000元(二零一八年：人民幣2,238,000元)。

## 29. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率%	到期日	人民幣千元	實際利率%	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	7.6	按要求	30,000	7.6	二零一九年	200,000
銀行貸款—有抵押 <sup>Ⓞ</sup>	-	-	-	LPR+58%	按要求	205,000
銀行貸款—無抵押	5.2	二零二零年	62,306	5.0-7.0	二零一九年	559,622
銀行貸款—無抵押	8.0	按要求	20,000	-	-	-
銀行貸款—無抵押 <sup>Ⓞ</sup>	LPR+25%-35%	按要求	380,000	LPR+25%-35%	二零一九年	90,000
銀行貸款—無抵押 <sup>Ⓞ</sup>	LPR+69.25pbs	按要求	100,000	LPR+69.25pbs	二零一九年	100,000
其他貸款—有抵押 <sup>#</sup>	7.8	二零二零年	700,000	7.7-11.0	二零一九年	3,488,195
其他貸款—有抵押 <sup>#</sup>	6.7-14.4	按要求	9,614,135	8.7-9.8	按要求	3,420,000
其他貸款—無抵押 <sup>#</sup>	7.8-10.0	按要求	1,002,936	8.5-15.0	二零一九年	1,784,395
其他貸款—無抵押 <sup>*</sup>	6.5-10.0	二零二零年	745,499	6.8-8.5	二零一九年	292,790
			<b>12,654,876</b>			<b>10,140,002</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—有抵押	9.0	二零二一年	253,333	7.6	二零二零年	40,000
其他貸款—有抵押 <sup>#</sup>	-	-	-	8.3-14.0	二零二零年	4,251,990
其他貸款—無抵押 <sup>*</sup>	8.5	二零二一年	4,746	6.5	二零二零年	800,000
			<b>258,079</b>			<b>5,091,990</b>
			<b>12,912,955</b>			<b>15,231,992</b>

\* 該等結餘指來自北大方正之貸款人民幣599,940,000元(二零一八年：人民幣800,000,000元)、一間同系附屬公司之貸款人民幣35,085,000元(二零一八年：人民幣292,790,000元)以及一間附屬公司非控股股東之貸款人民幣115,220,000元(二零一八年：無)。

# 該等結餘指來自金融機構之借貸。

Ⓞ 該等結餘指按浮動利率計息之貸款。

## 29. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	592,306	1,154,622
第二年	253,333	40,000
	<b>845,639</b>	<b>1,194,622</b>
應償還其他貸款：		
一年內	12,062,570	8,985,380
第二年	4,746	5,051,990
	<b>12,067,316</b>	<b>14,037,370</b>
	<b>12,912,955</b>	<b>15,231,992</b>

附註：

(a) 於報告期間末，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團下列資產抵押作擔保：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	24,778	-
投資物業	14	179,552	-
發展中物業	19	10,299,941	7,213,999
持作出售物業	20	6,081,866	1,430,700
受限制現金	25	25,090	94,839
		<b>16,611,227</b>	<b>8,739,538</b>

此外，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團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抵押作擔保。於報告期間末，北大方正及北大資源集團有限公司(「北大資源」)已提供企業貸款擔保人民幣11,557,818,000元(二零一八年：人民幣13,860,953,000元)，而北大資源已提供物業人民幣2,703,800,000元(二零一八年：人民幣2,590,000,000元)作為本集團貸款之抵押品。

## 29. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) 本集團之銀行及其他貸款以下列貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	12,808,063	15,231,992
美元	104,892	-
	<b>12,912,955</b>	<b>15,231,992</b>

(c) 違反貸款協議條款

於二零一九年十一月三十日及十二月二十八日，本集團之兩間附屬公司未能向若干金融機構償還分別為人民幣1,121,770,000元及人民幣90,000,000元之貸款。因此，其中一間金融機構於二零一九年十二月二十六日於廣東省東莞市第三人民法院(「東莞法院」)就抵押予貸款之資產人民幣1,061,770,000元對該附屬公司以及本集團另一間附屬公司及本集團聯屬公司(均作為擔保人之身份)展開法律訴訟。該訴訟其後已於二零二零年三月十六日被東莞法院終止審理，原因是東莞法院認為本集團之附屬公司為北大方正之聯屬公司，而該聯屬公司正處於重整程序中，因此不再繼續就抵押予貸款之資產對該附屬公司進行訴訟。

於二零一九年十二月二日，北大方正未能贖回其中一項金額為人民幣2,000,000,000元之債券。於二零二零年二月十八日，本公司收到北大方正之告知函，內容有關北大方正收到北京市第一中級人民法院(「北京法院」)送達之通知(當中指出北京銀行向北京法院提出對北大方正開展重整程序之申請)。上述未能贖回債券及對北大方正開展重整程序以及本集團拖欠其貸款方之款項已觸發本集團若干貸款協議中所規定的按要求償還條款及交叉違約條款，而原定於二零二零年後償還總額為人民幣2,307,917,000元之借貸已由非流動負債重新分類至流動負債，原定於二零二零年(即於一年內償還)償還總額為人民幣7,662,078,000元之借貸則須按要求償還。於二零一九年十二月三十一日，財務報表附註23所載存放於金融機構之存款為人民幣97,687,000元(二零一八年：人民幣56,260,000元)，其中總額人民幣37,300,000元(二零一八年：無)來自按要求償還之借貸人民幣2,100,000,000元(二零一八年：無)。

於批准該等財務報表當日，由於對北大方正進行之重整程序仍在進行中，而本集團已將三筆於二零一九年十二月三十一日總額為人民幣877,000,000元之貸款之到期日由二零二零年延長至二零二一年，故尚未就上述違反事項作出補救。

### 30. 撥備

	索償	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	116,308	-
額外撥備	17,905	116,308
撥備撥回	(14,095)	-
結算	(15,798)	-
於十二月三十一日	104,320	116,308

本集團於天津之兩間附屬公司未能按物業銷售合約訂明之交付時間表向客戶(「天津物業客戶」)交付物業，故此該等實體於若干天津物業客戶就延遲交付物業尋求索償提出之訴訟中被列為被告。於二零一八年，根據原訟法庭作出的判決(「判決」)，本集團已參考違約賠償率及違約日數估計索償撥備。於二零一八年年末，若干天津物業客戶正就判決提出上訴，有關訴訟已於二零一九年和解。於二零一八年作出之撥備估計已根據二審法院作出之判決進行調整，並根據二零一九年之違約賠償率及違約日數計提額外撥備。於二零一九年，本集團清償部分違約賠償人民幣15,798,000元。

### 31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

#### 遞延稅項負債

	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
於二零一八年一月一日	65,964	17,196	79,144	162,304
年內自損益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	4,564	2,753	(9,564)	(2,247)
匯兌調整	417	-	-	417
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	70,945	19,949	69,580	160,474
年內自損益表扣除/(計入) 之遞延稅項(附註10)	174	3,265	(14,792)	(11,353)
匯兌調整	259	-	-	259
於二零一九年十二月三十一日	71,378	23,214	54,788	149,380

### 31. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	減值 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	預收 款項之重大 融資部分 人民幣千元	集團內公司間 交易產生的 未變現溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	-	-	-	-	-
年內計入損益表的遞延稅項(附註10)	115,075	64,189	22,440	28,960	24,410	255,074
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	115,075	64,189	22,440	28,960	24,410	255,074
年內自損益表計入/(扣除)之遞延稅項 (附註10)	8,272	48,998	(22,440)	(25,845)	(17,261)	(8,276)
於二零一九年十二月三十一日	123,347	113,187	-	3,115	7,149	246,798

為供呈列用途，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表中予以抵銷。下表為本集團為財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	<b>213,941</b>	231,574
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	<b>(116,523)</b>	(136,974)
	<b>97,418</b>	94,600

概無就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅項虧損	<b>3,716,637</b>	2,119,628
可抵扣之暫時性差異	<b>5,589,961</b>	1,714,484
	<b>9,306,598</b>	3,834,112

### 31. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產(續)

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣91,346,000元(二零一八年：人民幣75,891,000元)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3,625,291,000元(二零一八年：人民幣2,043,737,000元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

由於本公司認為不可能有應課稅溢利可用於抵銷可動用稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

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。

於二零一九年十二月三十一日，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付預扣稅確認遞延稅項。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。於二零一九年十二月三十一日，有關於中國內地附屬公司之投資之暫時性差異(並無就此確認遞延稅項負債)總額合共約為人民幣3,289,827,000元(二零一八年：人民幣2,300,527,000元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

### 32. 股本 股份

	二零一九年 千港元		二零一八年 千港元	
法定股本：				
15,000,000,000股(二零一八年：15,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,500,000		1,500,000	

	二零一九年 千港元		二零一八年 千港元	
	人民幣千元 (等值)		人民幣千元 (等值)	
已發行及繳足股本：				
6,416,155,647股(二零一八年： 6,416,155,647股)每股面值 0.10港元之普通股	641,616	545,335	641,616	545,335

### 32. 股本(續)

#### 股份(續)

本公司股本變動之概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	6,416,155,647	545,335	2,182,454	2,727,789
股份溢價扣除	-	-	(2,182,196)	(2,182,196)
於二零一九年十二月三十一日	6,416,155,647	545,335	258	545,593

附註：年內，本公司削減股份溢價2,689,000,000港元(相等於人民幣2,182,196,000元)，而因削減股份溢價而產生之進賬額已轉撥至本公司之繳入盈餘，有關款項其後用以抵銷本公司全部累計虧損，從而達致零累計虧損。

#### 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33。

### 33. 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。

### 33. 購股權計劃(續)

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。

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。

年內及於報告期間末,該計劃下並無任何未行使之購股權。

### 34. 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62頁之綜合權益變動表內呈列。

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。

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。

### 35. 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昆山高科之詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控制性權益所持股權百分比(%)	49%	49%
分配至非控制性權益之年內溢利／(虧損)(人民幣千元)	436,226	(1,618)
已付／應付非控制性權益之股息(人民幣千元)	-	53,098
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	670,636	287,508

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抵銷：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	2,770,643	55,951
成本及開支總額	(1,880,386)	(59,253)
年內溢利／(虧損)及年內全面收益／(虧損)總額	890,257	(3,302)
流動資產	2,473,963	3,341,899
非流動資產	235,318	260,953
流動負債	(932,560)	(2,884,116)
非流動負債	(408,076)	(131,985)
經營活動所得現金流量淨額	336,705	1,436,155
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	8,125	(5,449)
融資活動所用現金流量淨額	(520,453)	(1,759,543)
現金及現金等值物減少淨額	(175,623)	(328,837)

### 36. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

年內，本集團就樓宇租賃安排以非現金交易增加之使用權資產及租賃負債分別為人民幣11,955,000元及人民幣11,955,000元(二零一八年：無)。

#### (b) 融資活動產生之負債變動

二零一九年

	計息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	15,231,992	-
採納香港財務報告準則第16號之影響	-	11,955
於二零一九年一月一日(經重列)	15,231,992	11,955
融資現金流量之變動	(2,561,070)	(7,847)
新租賃	-	13,968
外匯變動	2,033	-
利息費用	-	2,455
分類為經營現金流量之已付利息	-	(2,455)
於二零一九年十二月三十一日	12,672,955	18,076

二零一八年

	計息銀行及 其他借貸 人民幣千元
於二零一八年一月一日	20,250,157
融資現金流量之變動	(5,018,165)
於二零一八年十二月三十一日	15,231,992

#### (c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零一九年 人民幣千元
計入經營活動	17,259
計入融資活動	7,847
	25,106

### 37. 或然負債

除財務報表其他部分所披露者外，本集團於二零一九年十二月三十一日主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予以按揭而提供擔保之或然負債約為人民幣6,254,001,000元(二零一八年：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，於截至二零一九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(二零一八年：無)。

### 38. 資產抵押

本集團就其銀行及其他借款抵押之資產之詳情載於財務報表附註29。

### 39. 承擔

(a) 本集團於報告期間未有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 發展中物業	4,517,057	14,348,800

### (b) 於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業。辦公室物業租賃之議定租期介乎一至五年。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	15,027
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,001
	20,028

#### 40. 關連人士交易

(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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與同系附屬公司交易：			
銷售商品*	(i)	846	26,811
購買商品*	(i)	29,563	16,150
服務費收入*	(i)	83,640	91,218
租金收入	(i)	-	1,152
租金開支	(i)	8,164	-
服務費開支**	(i)	32,795	41,133
利息收入	(ii)	19,871	548
利息費用	(iii)	24,559	69,239
與中間控股公司交易：			
利息費用	(iii)	874,600	142,142
與非控股股東交易：			
利息收入	(ii)	284	-
利息費用	(iii)	3,419	-
與一間聯營公司交易：			
服務費收入	(i)	4,897	-
利息收入	(ii)	1,061	1,621

\* 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，該等存款按介乎0.455%至1.495%之年利率(二零一八年：年利率介乎0.455%至1.495%)計息、授予若干同系附屬公司之貸款，該等貸款按年利率8%(二零一八年：無)計息、授予非控股股東之貸款，該等貸款按年利率10.5%(二零一八年：無)計息及授予一間聯營公司之貸款，該等貸款按年利率10%(二零一八年：年利率10%)計息。有關該等存款及貸款之進一步詳情載於財務報表附註23及26。

(iii) 利息費用來自中間控股公司之貸款，該等貸款按年利率6.5%及15%(二零一八年：年利率6.5%及15%)計息、來自同系附屬公司之貸款，該等貸款按介乎5.52%至8.5%之年利率(二零一八年：年利率介乎5.52%至8.5%)計息及來自一間附屬公司之非控股股東之貸款，該貸款按年利率10%(二零一八年：無)計息。有關該等貸款之進一步詳情載於財務報表附註28及29。

#### 40. 關連人士交易(續)

##### (b) 與關連人士之承擔

於報告期間末，本集團附屬公司與北京北大資源物業經營管理集團有限公司(北大資源之附屬公司)就若干辦公室物業訂立一年期租賃協議，涉及金額為人民幣8,500,000元(二零一八年：人民幣7,936,000元)。

##### 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	7,827	4,295
薪酬、津貼及實物利益	5,308	5,961
已付主要管理人員之薪酬總額	13,135	10,256

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。

#### 41. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末，各金融工具類別之賬面值如下：

##### 金融資產

二零一九年十二月三十一日

	按公平值計入 損益之金融資產 — 於初步確認後 指定為此類別 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 之金融資產 — 債務投資 人民幣千元	按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他非流動資產	50,000	—	—	50,000
貿易應收款項及應收票據	—	121,164	1,155,022	1,276,186
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	—	—	959,691	959,691
受限制現金	—	—	957,536	957,536
現金及現金等值物	—	—	1,556,977	1,556,977
	50,000	121,164	4,629,226	4,800,390

二零一八年十二月三十一日

	按公平值計入 損益之金融資產 — 於初步確認後 指定為此類別 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 之金融資產 — 債務投資 人民幣千元	按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他非流動資產	50,000	—	—	50,000
貿易應收款項及應收票據	—	105,597	1,087,843	1,193,440
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	—	—	1,070,450	1,070,450
受限制現金	—	—	1,574,545	1,574,545
現金及現金等值物	—	—	3,902,631	3,902,631
	50,000	105,597	7,635,469	7,791,066

#### 41. 按類別劃分之金融工具(續)

##### 金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	5,462,358	4,294,818
租賃負債	18,076	-
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	6,692,392	3,188,923
計息銀行及其他借貸	12,912,955	15,231,992
	<b>25,085,781</b>	22,715,733

#### 42. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與公平值合理相若之金融工具除外)如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
其他非流動資產	50,000	50,000	50,000	50,000
應收票據	121,164	105,597	121,164	105,597
	<b>171,164</b>	155,597	<b>171,164</b>	155,597
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他借貸	12,912,955	15,231,992	12,891,408	14,792,403

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、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、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，主要由於該等工具於短期內到期所致。

本集團管理層負責釐定計量金融工具公平值之政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

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。

#### 42. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

其他非流動資產、應收票據及計息銀行及其他借貸之非流動部分之公平值已通過運用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之現有利率貼現預期未來現金流量進行計算。於二零一九年十二月三十一日，因本集團自身之其他非流動資產及應收票據之不履約風險而導致之公平值變動被評估為甚微。

#### 公平值層級

下表顯示本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	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	
於二零一九年十二月三十一日				
其他非流動資產	-	50,000	-	50,000
應收票據	-	121,164	-	121,164
	-	171,164	-	171,164
於二零一八年十二月三十一日				
其他非流動資產	-	50,000	-	50,000
應收票據	-	105,597	-	105,597
	-	155,597	-	155,597

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

年內，金融資產及金融負債之第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉入或轉出第三級(二零一八年：無)。

## 42. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

### 公平值層級(續)

已披露公平值的負債：

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年十二月三十一日 計息銀行及其他借貸	-	12,891,408	-	12,891,408
於二零一八年十二月三十一日 計息銀行及其他借貸	-	14,792,403	-	14,792,403

## 43. 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、外幣風險、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及其他借貸。本集團計息銀行及其他借貸之實際利率及償還條款於財務報表附註29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(通過對浮息借貸之影響)及未計權益資本化前之溢利/(虧損)對利率可能產生之合理變動之敏感度。

	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少)	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	100	(4,800)	(3,950)
人民幣	(100)	4,800	3,950

#### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要由於本集團於香港之經營單位以並非有關單位之功能貨幣(即港元)之貨幣進行買賣所致。本集團並無進行任何對沖交易以降低本集團所承受之外幣風險。

下表顯示於報告期間末本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債公平值變動所致者)及本集團權益之其他組成部分在所有其他可變因素保持不變之情況下對美元及港元匯率之合理潛在變動之敏感度。

	匯率 上升/(下降) %	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
<b>二零一九年</b>		
倘港元兌美元貶值	(5)	(51,621)
倘港元兌美元增值	5	51,621
<b>二零一八年</b>		
倘港元兌美元貶值	(5)	(42,343)
倘港元兌美元增值	5	42,343

#### 43. 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。

##### 最大風險及年結階段

下表顯示基於本集團信貸政策之信貸質素及最大信貸風險，此乃主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)及於十二月三十一日之年結階段分類。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期	年限內預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方式	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	總計
	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
其他非流動資產	50,000	-	-	-	50,000
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	1,356,767	1,356,767
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	974,287	-	-	-	974,287
— 可疑**	-	-	73,154	-	73,154
受限制現金					
— 尚未逾期	957,536	-	-	-	957,536
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	1,556,977	-	-	-	1,556,977
	3,538,800	-	73,154	1,356,767	4,968,721

#### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險(續)

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期	年限內預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方式	
	第一階段	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非流動資產	50,000	-	-	-	50,000
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	1,264,178	1,264,178
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	1,090,973	-	-	-	1,090,973
— 可疑**	-	-	5,400	-	5,400
受限制現金					
— 尚未逾期	1,574,545	-	-	-	1,574,545
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	3,902,631	-	-	-	3,902,631
	6,618,149	-	5,400	1,264,178	7,887,727

\* 就本集團採用簡化方式作出減值之貿易應收款項及應收票據而言，基於撥備矩陣所得資料於財務報表附註22披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產在尚未逾期，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認後信貸風險顯著增加時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「可疑」。

#### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 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。

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：

	二零一九年		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	5,462,358	–	5,462,358
租賃負債	11,192	8,613	19,805
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	6,768,964	–	6,768,964
計息銀行及其他借貸	13,185,138	321,465	13,506,603
	<b>25,427,652</b>	<b>330,078</b>	<b>25,757,730</b>

	二零一八年		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	4,294,818	–	4,294,818
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	3,188,923	–	3,188,923
計息銀行及其他借貸	12,282,623	5,327,318	17,609,941
	<b>19,766,364</b>	<b>5,327,318</b>	<b>25,093,682</b>

#### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 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。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	12,912,955	15,231,992
母公司擁有人應佔權益總值	140,795	2,668,506
負債權益比率	91.71	5.71

#### 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	-	888,123
非流動資產總值	-	888,123
<b>流動資產</b>		
預付款項、其他應收款項及其他資產	280,136	1,297,496
現金及現金等值物	3,917	8,692
流動資產總值	284,053	1,306,188
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	167,202	56,076
流動負債總值	167,202	56,076
流動資產淨值	116,851	1,250,112
資產總值減流動負債	116,851	2,138,235
資產淨值	116,851	2,138,235
<b>權益</b>		
已發行股本	545,335	545,335
儲備(附註)	(428,484)	1,592,900
權益總值	116,851	2,138,235

#### 44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 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	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	2,182,454	561,056	70,308	(1,314,048)	1,499,770
年內虧損	-	-	-	(10,812)	(10,812)
年內其他全面收益／(虧損)：					
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	109,628	(5,686)	103,942
於二零一八年十二月三十一日 及於二零一九年一月一日	2,182,454	561,056	179,936	(1,330,546)	1,592,900
年內虧損	-	-	-	(1,962,538)	(1,962,538)
年內其他全面收益：					
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	40,082	-	40,082
股份溢價扣除	(2,182,196)	2,182,196	-	-	-
自繳入盈餘轉撥以抵銷累計虧損	-	(1,337,733)	-	1,337,733	-
二零一八年末期股息	-	(98,928)	-	-	(98,928)
於二零一九年十二月三十一日	258	1,306,591	220,108	(1,955,351)	(428,484)

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. 期後事項

除財務報表其他部分所披露者外，本集團之期後事項包括對二零一九年新型冠狀病毒(「新冠肺炎」)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、中國銀行保險監督管理委員會、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持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。截至批准該等財務報表當日，有關評估工作仍在進行中。

除上文所披露者外，於報告期末後概無發生重大期後事項。

#### 46. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零二零年六月二十三日批准及授權刊發。

## 投資物業詳情

二零一九年十二月三十一日

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

續 / ...

## 投資物業詳情

二零一九年十二月三十一日

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

## 五年財務概要

二零一九年十二月三十一日

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				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	<b>24,131,590</b>	24,911,870	16,246,608	13,216,611	6,356,887
母公司擁有人應佔 年內溢利/(虧損)	<b>(2,421,877)</b>	716,310	333,451	(235,992)	(193,612)

### 資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產總值	<b>38,541,413</b>	42,661,238	47,106,223	43,939,896	37,161,418
負債總值	<b>(37,437,773)</b>	(39,656,548)	(44,880,712)	(42,253,813)	(35,072,666)
非控制性權益	<b>(962,845)</b>	(336,184)	(249,263)	(78,167)	(200,293)
	<b>140,795</b>	2,668,506	1,976,248	1,607,916	1,888,459

## 財務摘要

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元	+ / (-) 變動
<b>財務業績</b>			
收益	<b>24,132</b>	24,912	(3.1%)
毛利率	<b>8.7%</b>	12.9%	
年內溢利 / (虧損)	<b>(1,693)</b>	797	(312.4%)
<b>主要財務指標</b>			
現金及現金等值物	<b>1,557</b>	3,903	(60.1%)
流動資產淨值	<b>332</b>	7,086	(95.3%)
資產總值	<b>38,541</b>	42,661	(9.7%)
負債總值	<b>37,438</b>	39,657	(5.6%)
計息銀行及其他借貸	<b>12,913</b>	15,232	(15.2%)
權益總值	<b>1,104</b>	3,005	(63.3%)
流動比率(倍)	<b>1.01</b>	1.21	
產權比率	<b>11.70</b>	5.07	
每股基本盈利 / (虧損)(人民幣分)	<b>(37.75)</b>	11.16	
每股攤薄盈利 / (虧損)(人民幣分)	<b>(37.75)</b>	11.16	