



PKU RESOURCES

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



资源控股
RESOURCES HOLDINGS

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00618

2020 年報

同 心 共 進

目錄

2	公司概要
3	公司資料
4-11	物業發展項目
12-27	管理層討論及分析
28-38	企業管治報告
39-56	環境、社會及管治報告
57-61	董事及高級管理人員簡歷
62-70	董事會報告



71-73	獨立核數師報告
74	綜合損益表
75	綜合全面收益表
76-77	綜合財務狀況表
78	綜合權益變動表
79-80	綜合現金流量表
81-170	財務報表附註
171-172	投資物業詳情
173	五年財務概要
174	財務摘要



公司概要

公司業務領域

北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」原名方正數碼(控股)有限公司。為給股東創造更高回報，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，本公司完成收購從事物業發展及物業投資的若干公司，逐步向房地產發展及商業房地產營運等業務分部作多元化發展。

本集團主要於香港及中國從事信息產品分銷業務，並於中國從事物業發展及物業投資業務。於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國內地**18**個城市共擁有**39**個物業發展項目。本集團之持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為**672**萬平方米。

公司資料

董事會

執行董事

黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)
鄭福雙先生

獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

委員會

審核委員會

朱健宏先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)
華一春先生(於二零二一年十二月八日獲委任)

薪酬委員會

鍾衛民先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)
黃啓豪先生(於二零二一年十月八日獲委任)
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)

提名委員會

黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)
華一春先生(於二零二一年十二月八日獲委任)
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)

公司秘書

黃啓豪先生(於二零二一年十月十五日獲委任)

授權代表

黃啓豪先生(於二零二一年十月八日獲委任)
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈
23樓2303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

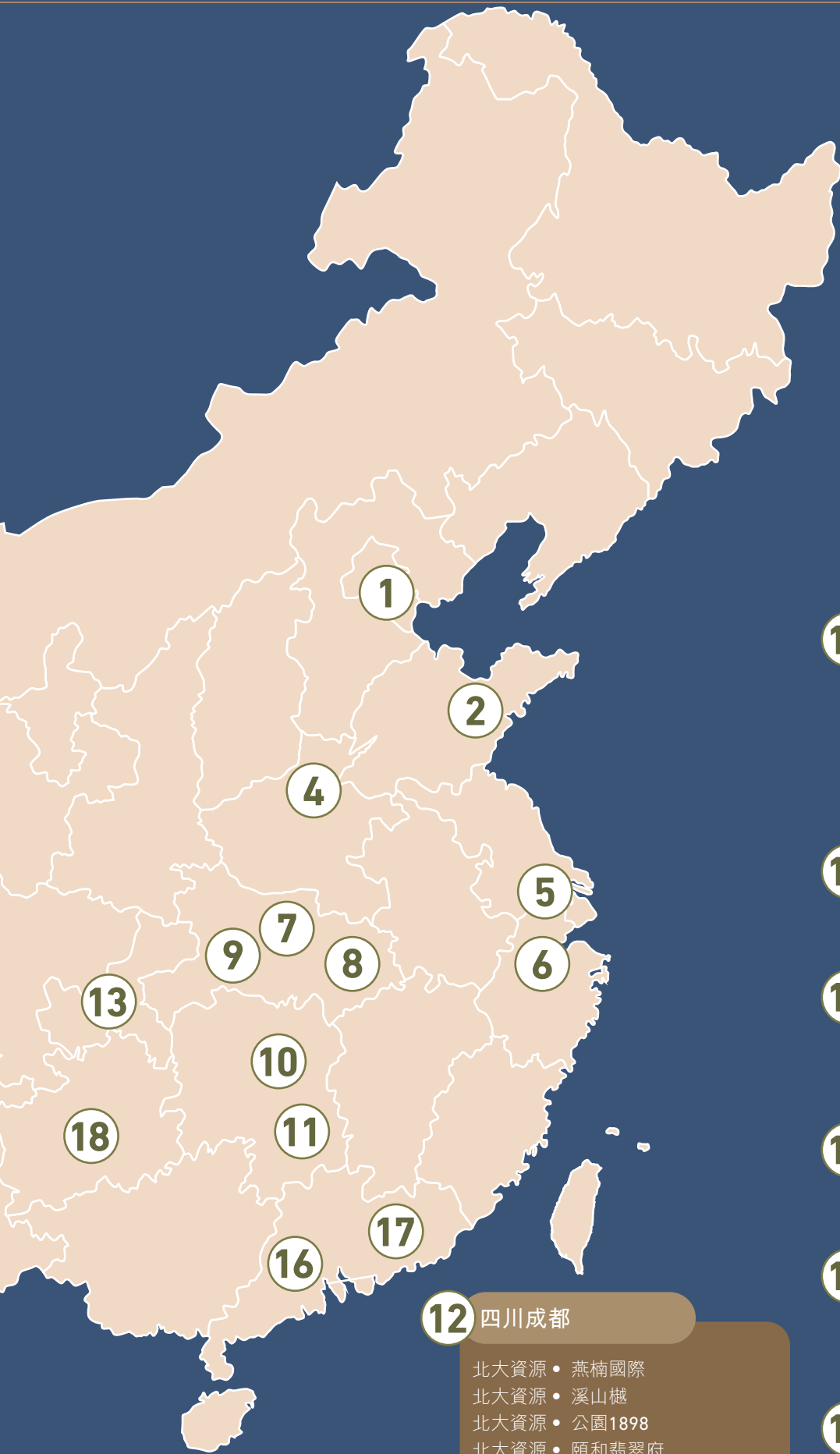
公司網址

www.pku-resources.com



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

於二零二零年十二月三十一日

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

3

12

14

15

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

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·閱府	天津	住宅/商業	271,382	70%	二零二三年
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%	不適用
團泊項目·公園1898	天津	住宅/商業	63,033	100%	二零二四年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源廣場	山東青島	商業/辦公	140,690	70%	二零二一年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
博雅金融廣場	青海西寧	商業/辦公	417,205	-	二零二二年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·未名府	河南開封	商業/住宅	323,381	100%	二零二一年
北大資源·未名府C區1期(開封39畝)	河南開封	商業/住宅	78,482	100%	二零二一年
北大資源·未名央著	河南開封	商業/住宅	224,671	100%	二零二五年
資源睿成·未名1898	河南開封	商業/住宅	297,651	100%	二零二二年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·九錦頤和	江蘇昆山	住宅/商業	725,848	51%	不適用
北大資源·頤和天樾(千燈項目)	江蘇昆山	住宅/商業	207,816	100%	二零二三年

物業發展項目

於二零二零年十二月三十一日

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·未名府	浙江杭州	商業/辦公	193,452	100%	不適用

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·山水年華	湖北武漢	住宅	234,482	70%	不適用
方正國際金融大廈(中北路項目)	湖北武漢	商業/辦公	204,671	100%	不適用

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅	778,167	90%	二零二四年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
長江國際文化廣場	湖北宜昌	住宅/商業/ 辦公樓宇空間	239,860	-	二零二二年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·時光	湖南長沙	商業/辦公	132,352	63%	不適用
北大資源·理想家園	湖南長沙	住宅/商業	189,639	70%	不適用

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·翡翠公園	湖南株洲	住宅	554,148	82%	二零二三年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·燕楠國際	四川成都	住宅/商業	540,273	70%	二零二一年
北大資源·溪山樾	四川成都	住宅	72,752	70%	不適用
北大資源·公園1898	四川成都	住宅	218,384	70%	不適用
北大資源·頤和翡翠府	四川成都	住宅/商業	217,382	80%	不適用
北大資源·頤和雅郡	四川成都	住宅	286,351	70%	不適用
新繁項目	四川成都	商業/辦公	213,316	70%	不適用
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%	不適用

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·江山名門	重慶	住宅/商業	679,223	100%	不適用
北大資源·燕南	重慶	住宅	723,382	70%	不適用
北大資源·博雅	重慶	住宅/商業	493,462	70%	不適用
北大資源·悅來	重慶	住宅/商業	394,572	70%	不適用
北大資源·紫境府(茶園155畝)	重慶	住宅/商業	209,337	100%	二零二一年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
昆明博泰城	雲南昆明	住宅/商業/辦公	424,598	85%	二零二三年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
玉溪項目(資源睿城·頤和九錦)	雲南玉溪	住宅/商業	482,490	100%	二零二五年

物業發展項目

於二零二零年十二月三十一日

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·博雅濱江	廣東佛山	住宅/商業	914,183	51%	二零二二年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
博雅公館1898	廣東東莞	住宅/商業	31,277	100%	不適用
頤和翡翠花園(公園1898)	廣東東莞	住宅/商業	188,403	100%	二零二三年

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	完工年份/ 預期完工年份 ^(附註)
北大資源·夢想城	貴州貴陽	商服住宅	1,039,781	70%	二零二二年
都勻項目	貴州貴陽	住宅/商業	346,586	-	二零二二年
泉湖項目	貴州貴陽	住宅/商業	108,237	10%	二零二一年

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
博雅城市廣場	四川成都	商業/寫字樓/住宅	61,830

附註：未能提供若干項目的預期完工年份，原因是該等項目尚未開始或有待進行竣工驗收，因此未能估計預期完工年份。

管理層 討論 及分析



市場回顧

二零二零年，全球爆發新冠肺炎疫情，經濟嚴重衰退，經濟全球化遭遇逆流，世界進入動盪變革期，經濟政治形勢錯綜複雜，世界正經歷百年未有之大變局。中國在世界上率先控住疫情、率先復工復產，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，下半年主要行業和經濟指標基本恢復正常，經濟重回內生增長邏輯中。全年人民幣貸款增加人民幣19.63萬億元，社會融資規模增量累計人民幣34.86萬億元，全年國內生產總值達人民幣101.5986萬億元，同比增長2.3%。

從政策層面看，二零二零年疫情未改中國樓市調控總基調，中央政府堅持「房住不炒，因城施策」，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展。與此同時，中央政府保持房地產金融政策的連續性、一致性和穩定性，加快建立房地產金融長效管理制度，下半年隨著「三道紅線」的要求出台，房地產金融監管整體呈現逐漸收緊態勢。

房地產行業作為中國經濟發展的穩定器和壓艙石，二零二零年表現超預期，全國房地產市場已完全走出疫情影響，進入正常運行通道。二零二零年全國商品房銷售面積達176,086萬平方米，同比增長2.6%；商品房銷售額達人民幣17.3613萬億元，增長8.7%。

整體表現

本集團呈報截至二零二零年十二月三十一日止年度（「報告期」）之虧損約為人民幣1,845,000,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣1,693,300,000元）。本集團於報告期之收益減少62.4%至約人民幣9,085,400,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣24,131,600,000元），乃由於物業發展項目之已交付面積減少所致。本集團於報告期之毛利減少74.5%至約人民幣535,200,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣2,101,600,000元），主要是由於本集團較高毛利率之物業發展業務（「物業發展業務」）比例下降所致。

報告期內虧損增加主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 由於本集團物業發展業務及信息產品分銷業務（「分銷業務」）之收益下降，毛利減少74.5%至人民幣535,200,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣2,101,600,000元）；
- b. 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減少80.3%至人民幣644,100,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣3,268,600,000元）；
- c. 由於投資物業之公平值收益淨增加，故其他收入及盈利增加人民幣409,900,000元至人民幣583,100,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣173,200,000元）；

- d. 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少22.3%至人民幣858,600,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,105,100,000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淨額減少76.3%至人民幣17,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣71,700,000元)；
- f. 由於延遲償還銀行及其他借款的索償罰款增加，故其他費用及虧損淨額增加人民幣480,600,000元至人民幣485,100,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣4,500,000元)；
- g. 由於年內已完成物業發展項目之附屬公司之資本化利息減少，故財務費用增加25.1%至約人民幣1,030,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣824,300,000元)；及
- h. 由於年內中國企業所得稅及土地增值稅減少，故所得稅費用減少71.0%至約人民幣568,200,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,960,600,000元)。

於報告期，本集團母公司擁有人應佔虧損及非控制性權益應佔溢利分別約為人民幣2,025,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣2,421,900,000元)及人民幣180,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣728,600,000元)。

於報告期，本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣31.57分(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣37.75分)。

業務回顧

房地產業務

物業發展

物業發展業務之營業額於報告期約為人民幣3,811,500,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣15,216,700,000元)。分部業績錄得虧損約人民幣739,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣1,182,800,000元)。分部營業額下滑乃主要由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部業績減少乃由於分部收益減少以及發展中物業及持作出售物業減值淨額減少之淨影響所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國內地18個城市共擁有39個物業發展項目，本集團之持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為672萬平方米。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進於來年的地產項目交付工作。

簽約銷售

報告期內，本集團在疫情常態化和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於二零二零年十二月三十一日，本集團共有24個項目已開工建設，已開工總面積達389萬平方米。報告期內，本集團在售項目為35個。物業已簽約銷售約人民幣31.5億元，已簽約建築面積（「建築面積」）約34萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣9,297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8.6%至約人民幣37,900,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣34,900,000元）及分部溢利約人民幣510,900,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣30,800,000元）。分部收益增加乃主要由於年內持作出售物業轉撥導致可出租建築面積增加所致。分部業績有所改善乃主要由於年內持作出售物業轉撥導致投資物業之公平值盈利增加所致。

分銷業務

信息產品分銷

分銷業務於報告期錄得營業額約人民幣5,236,000,000元，較上一財政年度減少41.0%（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣8,880,000,000元）。分部業績錄得溢利人民幣28,800,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣15,700,000元）。分部業績有所改善乃由於經營成本及其他應收款項減值減少所致。

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伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。年內之營業額減少乃主要由於信息產品銷量受新冠肺炎疫情影響而減少，及營運規模在激烈市場競爭下有所縮減所致。

由於宏觀調控政策產生的不利因素，中國營商環境之競爭更為激烈，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

展望將來，世界經濟形勢仍然複雜嚴峻，復甦不穩定不平衡，疫情衝擊導致的各類衍生風險不容忽視。未來中國仍將多舉措暢通國內大循環，充分釋放國內需求潛力，為「雙循環」新格局的形成奠定堅實基礎。房地產金融監管將持續強化，中國政府將繼續堅持「房住不炒」的定位，因城施策、租購並舉，藉此持續促進住房消費健康發展及房地產市場平穩健康發展。

本集團將緊跟國家政策導向和市場變化，堅持「一體、兩翼、三核」的戰略指引，持續聚焦國家重點城市群，以輕重結合的運作模式，加強產城融合發展，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

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

本集團已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，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下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（「董事」）及僱員提供激勵及獎勵。於報告期，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有911名(二零一九年十二月三十一日：1,205名)僱員。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於報告期內，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,913,000,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣469,800,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣480,000,000元)，而按固定利率計息則為人民幣11,704,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,433,000,000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」)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。於報告期內，北大方正為本公司之間接控股股東。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12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,654,900,000元)須按要求或於一年內償還及並無款項(二零一九年十二月三十一日：人民幣258,100,000元)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正、香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)及北大資源集團有限公司(「資源集團」)(各自均為本公司於報告期內之控股股東)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增加14.9%至人民幣18,882,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,438,800,000元)，乃由於來自銷售物業的合約負債增加所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣38,190,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣38,541,400,000元)，有關資產以負債約人民幣38,898,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,437,800,000元)、非控制性權益約人民幣1,136,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣962,800,000元)及母公司擁有人應佔虧絀約人民幣1,844,100,000元(二零一九年十二月三十一日：權益人民幣140,800,000元)撥資。權益減少乃由於報告期之虧損所致。本集團於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值為負人民幣0.11元(二零一九年十二月三十一日：正人民幣0.17元)。每股資產淨值減少乃由於報告期之虧損所致。

本集團於二零二零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1,863,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,514,500,000元)。於二零二零年十二月三十一日，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)為負17.2(二零一九年十二月三十一日：正11.7)，而本集團之流動比率則為0.94(二零一九年十二月三十一日：1.01)。

於二零二零年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣4,959,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,517,100,000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

於報告期內，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

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年十二月三十一日：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

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣12,176,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,299,900,000元)之發展中物業、約人民幣5,451,700,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,081,900,000元)之持作出售物業、約人民幣23,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,800,000元)之物業、廠房及設備、約人民幣165,300,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣179,600,000元)之投資物業、約人民幣10,400,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,100,000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

於二零二零年十二月三十一日，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7,886,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,254,000,000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，於報告期內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一九年十二月三十一日：無)。

報告期後事項

1. 北大方正集團重整程序

本公司於二零二一年一月二十五日收到北大方正的告知函，內容有關北大方正管理人於二零二一年一月二十二日收到北京市第一中級人民法院送達的民事裁定書。根據民事裁定書，重整計劃草案提交期限將延長至二零二一年四月三十日。

本公司於二零二一年一月二十九日收到北大方正管理人《關於確定北大方正重整投資者的告知函》。告知函稱，經過多輪競爭性選拔，最終確定由珠海華發集團有限公司(代表珠海國資)、中國平安保險(集團)股份有限公司及深圳市特發集團有限公司(統稱為「重整投資者」)組成的聯合體作為北大方正重整投資者。下一步，北大方正管理人將依法推進投資協議簽署及重整計劃草案制定等相關工作。

本公司於二零二一年四月三十日收到北大方正管理人的告知函，當中稱重整投資者於二零二一年四月三十日與北大方正管理人、北大方正、方正產業控股有限公司、北大醫療產業集團有限公司、北大方正信息產業集團有限公司及資源集團(「北大方正等五家公司」)訂立重整投資協議(「重整投資協議」)。

本公司於二零二一年五月二十八日收到《關於方正集團實質合併重整第二次債權人會議暨出資人組會議表決結果的告知函》，當中稱於同日舉行的北大方正等五家公司實質合併重整第二次債權人會議暨出資人組會議，《北大方正集團有限公司等五家公司重整計劃(草案)》(「《重整計劃(草案)》」)已獲批准，而北大方正管理人將依法向北京市第一中級人民法院申請裁定批准《重整計劃(草案)》。

於二零二一年七月五日，本公司收到北大方正管理人之告知函，其告知已於同日收到北京市第一中級人民法院送達的民事裁定書(編號(2020)京01破13號之五)，當中裁定批准《重整計劃(草案)》並終止重整程序。因此，《重整計劃(草案)》已生效並進入執行階段。

有關重整及清算程序之詳情分別載於本公司日期為二零二一年一月二十五日、二零二一年一月二十九日、二零二一年二月二日、二零二一年二月二十二日、二零二一年三月十二日、二零二一年五月三日、二零二一年五月三十一日及二零二一年七月八日之公告。

2. 本公司控股股東及主要股東之變更

於二零二一年三月五日，香港高等法院就委任方正資訊(本公司的直接控股公司)的清盤人(「清盤人」)發出經蓋章的規管令。於獲委任後，清盤人有權(包括但不限於)接管方正資訊的財產及以公開拍賣或私人合約方式出售方正資訊的任何財產(包括本公司的股份)，並有權將其全部財產轉讓予任何人士或分批出售該等財產。

經清盤人告知，方正資訊(由清盤人代理)已多次出售本公司股份，詳情載列如下：

- (1) 於二零二一年六月二十九日，方正資訊(由清盤人代理)接受廣仁投資有限公司(「廣仁」)提出之不可撤銷要約，據此，方正資訊同意向廣仁出售**641,615,565**股本公司股份(佔本公司已發行股本總額約**10%**)(「已接受要約股份」)；及廣仁獲授可要求方正資訊向廣仁收購所有已接受要約股份之權利(待上文所載有關出售完成後)。於有關轉讓完成後，廣仁成為本公司之主要股東。有關轉讓之詳情載於本公司日期為二零二一年七月八日之公告；
- (2) 於二零二一年八月十二日，方正資訊(由清盤人代理)出售**1,276,384,435**股本公司股份(佔本公司已發行股本總額約**19.89%**)予廣仁。廣仁持有之**1,918,000,000**股本公司股份均受限於廣仁及方正資訊(由清盤人代理)於二零二一年八月十一日訂立之股份抵押，而有關已接受要約股份之認沽期權已被終止。有關轉讓及股份抵押之詳情載於本公司日期為二零二一年八月三十一日之公告；
- (3) 於二零二一年十月八日，方正資訊(由清盤人代理)向順聯動漫科技(香港)有限公司(「順聯」)出售**1,276,814,973**股本公司股份(佔本公司已發行股本約**19.90%**)。於二零二一年十月十八日完成有關轉讓後，順聯成為本公司之主要股東，而方正資訊實益擁有**655,319,434**股本公司股份(佔本公司已發行股本約**10.21%**)，並不再為本公司之控股股東。有關轉讓之詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十九日之公告；及
- (4) 於二零二一年十月二十日，方正資訊(由清盤人代理)接受Kaiya Fund Pte. Ltd.(「Kaiya Fund」)提出之不可撤銷要約，據此，方正資訊(由清盤人代理)同意向Kaiya Fund出售合共**641,600,000**股本公司股份(佔本公司已發行股本約**10.00%**)。於二零二一年十一月五日完成轉讓後，方正資訊(由清盤人代理)實益擁有**13,719,434**股本公司股份(佔本公司已發行股本約**0.21%**)，而Kaiya Fund則實益擁有**641,600,000**股本公司股份(佔本公司已發行股本約**10.00%**)。因此，Kaiya Fund成為本公司之主要股東，而方正資訊(由清盤人代理)不再為本公司之主要股東。有關轉讓之詳情載於本公司日期為二零二一年十一月三十日之公告。

3. 訴訟

本集團牽涉以下法律訴訟，並已積極回應有關訴訟：

- (1) 於二零二一年八月，中航信託股份有限公司就未償還債務人民幣**1,035,850,924.54**元(包括未償還本金人民幣**400,000,000**元以及截至二零二一年六月三十日之未償還利息及累計違約利息)向江西省南昌市中級人民法院提交針對昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)的民事起訴狀；

- (2) 於二零二一年八月，上海國際信託有限公司(「上海信託」)就未償還債務人民幣**413,640,127.62**元向上海金融法院提交針對本公司之間接全資附屬公司(即重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)、昆山方實房地產開發有限公司(「昆山方實」)及香港盈豐控股有限公司(「香港盈豐」))的民事起訴狀，有關詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日之公告；
- (3) 於二零二一年八月，上海信託就未償還債務人民幣**716,171,285.90**元(包括未償還本息)向上海金融法院提交針對北京方正世紀信息系統有限公司(「北京方正」)及重慶盈豐的民事起訴狀，有關詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日之公告；
- (4) 於二零二一年八月，上海信託就尚未支付之信託貸款人民幣**982,523,221.99**元(包括未償還本金、損害賠償及法律費用)向上海金融法院提交針對昆山方實的民事起訴狀；於二零二一年九月，上海信託向上海金融法院申請追加北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)為同案被告；
- (5) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就未償還債務約人民幣**1,510,000,000**元(五礦國際於二零二一年十二月將本案未償還債務金額變更為人民幣**1,458,513,421.66**元)向青海省西寧市中級人民法院提交針對東莞億輝地產有限公司、玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐的民事起訴狀；
- (6) 於二零二一年八月，五礦國際就未償還信託貸款約人民幣**631,000,000**元(包括未償還本金人民幣**620,000,000**元以及截至二零二一年八月十九日之未償還利息及違約利息)向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司、玉溪潤雅及資源投資的民事起訴狀；
- (7) 於二零二一年八月，昆山高科就未償還債務人民幣**178,517,969.43**元(包括未償還本金及截至二零二一年八月三十一日之累計利息)向江蘇省蘇州市中級人民法院提交針對北大資源(湖北)資產管理有限公司(「資源湖北」)的民事起訴狀；
- (8) 於二零二一年十月，北京市海淀區人民法院頒令拍賣及出售資源投資附屬公司青島博雅置業有限公司(「青島博雅」)之**70%**股權；
- (9) 於二零二一年十一月，資源集團就資源投資拖欠資源集團之款項(資源集團聲稱有關款項約為人民幣**7,926,000,000**元)向北京市第一中級人民法院提出針對資源投資的民事法律訴訟，有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月十日之公告；
- (10) 於二零二一年十一月，資源投資於北京市海淀區人民法院向曾剛先生提出法律訴訟，要求其歸還資源投資營業執照、公司印章及其他必要文件；及
- (11) 於二零二一年十二月，北京市海淀區人民法院頒令凍結青島博雅之**70%**股權。

4. 暫停買賣

誠如本公司日期為二零二一年四月二十八日之公告所述，資源集團聲稱，本公司於報告期之財務業績內反映應付資源集團之款項存在若干差異。由於本公司需要更多時間審閱綜合財務報表，故此無法在二零二一年四月三十日前發出於報告期之年度報告。因此，本公司的股份由二零二一年四月二十六日(星期一)上午九時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。

於二零二一年七月二十三日，本公司自聯交所接獲下列復牌指引(「復牌指引」)：

- (i) 公佈本公司於報告期的經修訂綜合財務報表，並解決任何審計修改；
- (ii) 證明本公司已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.24條的規定；及
- (iii) 公佈所有重要信息，供本公司股東及投資者評估本公司狀況。

有關復牌指引的詳情載列於本公司日期為二零二一年七月二十八日之公告。

5. 更改財政年度結算日

如本公司日期為二零二二年一月五日之公告所披露，董事會(「董事會」)議決將本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日，自二零二二年一月五日起生效。

董事會認為，將財政年度結算日更改為三月三十一日可讓本集團更合理及有效地配置其資源，以編製業績公告及財務報告，此乃由於更改將：

- (1) 避免於財報高峰期在業績公告及報告相關的外聘服務上與其他上市公司爭奪市場上的資源；
- (2) 消除因中國農曆新年假期的日期變動的不確定性而為工作流程帶來的壓力；及
- (3) 更切合本集團物業發展業務的季節性營運週期，而此項業務通常於每年的第一季度錄得較高的物業銷售額。在此段旺季需要更多商業上的努力，而更改財政年度結算日將能讓本集團更善用其資源以在此段旺季執行其業務計劃。

董事會預計更改本公司的財政年度結算日將不會對本集團造成任何重大財務影響，亦無任何其他事宜須敦請本公司股東垂注。

於更改財政年度結算日後，就本公司自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的經審核綜合財務資料而言，本公司將須於二零二二年六月三十日或之前刊發業績公告並於二零二二年七月三十一日或之前刊發財務報告。

此後，本公司將分別於每年十一月三十日及六月三十日或之前公佈其自四月一日起至九月三十日止六個月期間的未經審核中期業績以及自四月一日起至三月三十一日止十二個月期間的經審核全年業績。

除上文所披露者外，自二零二一年一月一日以來直至本年報日期，概無其他影響本集團之重要事項。

修訂本公司日期為二零二一年三月三十一日之截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(「全年業績公佈」)所載資料

於二零二一年三月三十一日，本公司刊發全年業績公佈。其後，本公司於二零二一年四月二十八日公佈，由於獲本公司當時之間接控股股東資源集團於二零二一年四月告知，於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內，包含在「其他應付款項及應計負債」的應付其的金額需要修正，故此本公司管理層與關聯方需時核對帳目，進一步討論和諮詢是否調整本公司綜合財務報表，因此，本公司需要更多時間編製及落實將載入截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告之相關資料。

於刊發全年業績公佈後，本公司核數師修訂本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告，主要對其不發表意見之基礎進行修訂。因此，全年業績公佈內「截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘要」一節已被取代。有關變更理由及對本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之潛在影響等詳情，請參閱本年報第71至73頁。

董事對載列於截至二零二零年十二月三十一日止年度的獨立核數師報告的不發表意見的回應

本公司獨立核數師安永會計師事務所(「核數師」)在本年報所載的獨立核數師報告(「獨立核數師報告」)中列明，彼等無法對(i)本集團編製綜合財務報表時使用的持續經營假設是否適當及(ii)與應付資源集團及其附屬公司之款項有關之不確定因素發表意見(「不發表意見」)。有關詳情請參閱本年報所載的獨立核數師報告。

管理層對不發表意見之觀點及評估

持續經營基準

下列為管理層向核數師提供有關持續經營之審核證據：

- (1) 向現有貸款方延長借款之資料，包括但不限於與貸款方之通訊詳情、已重續之協議等；
- (2) 與貸款方未決訴訟之資料，如訴前財產保全及未決訴訟之狀況概要；及
- (3) 北大方正重整之資料，如北大方正管理人發出的告知函。

本集團已與核數師密切溝通以審閱上述審核證據及評估持續經營基準之合適性及合理性。

如本公司日期為二零二一年十一月三十日之公告所披露，緊隨於二零二一年六月至十一月完成若干出售本公司股份後，方正資訊(由清盤人代理)僅持有本公司已發行股本約0.21%之權益。因此，北大方正(即方正資訊(由清盤人代理)之控股公司)不再為本公司之間接控股股東。如於本年報「管理層討論及分析－報告期後事項」一節所披露，本集團之債權人已就償還貸款向本集團若干成員公司提起多項訴訟。因此，董事難以於現階段提供核數師認為屬充份之支持證據。

為評估持續經營，管理層將採取下列措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

1. 與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及違反若干銀行及其他借貸承諾及限制性契諾規定積極進行協商；及
2. 實施業務策略計劃以提高盈利能力、控制成本及自營運產生足夠現金流量。

如財務報表附註2.1所披露，管理層了解本集團之持續經營狀況具有多項不確定因素。如上文所披露，董事難以於現階段提供核數師認為屬充份的支持證據。

應付資源集團之款項

如本公司日期為二零二一年十一月十日之公告所披露，資源集團就資源投資拖欠資源集團之款項向北京市第一中級人民法院提出針對資源投資之民事法律訴訟(「訴訟」)。根據相關民事起訴狀，截至二零二零年九月三十日，資源投資拖欠資源集團之金額約為人民幣7,926,000,000元(「聲稱債務」)。

管理層一直在盡其最大努力瞭解導致資源集團所聲稱有關應付資源集團之款項之差異(「差異」)之事件及情況。於二零二一年十月，本公司成立調查小組，以對差異進行調查(「調查」)。

於調查中，如本公司日期為二零二一年十二月十日之公告所披露，董事會發現資源集團涉嫌挪用本集團之資金(「挪用資金」)，具體方式如下：

- (1) 資源集團安排本公司若干附屬公司(「集團公司」)將其資金轉入或存入資源集團，導致資源集團結欠本集團大量債務。

- (2) 於二零二零年及二零二一年，資源集團及其聯繫人、資源投資及若干其他集團公司曾進行一系列交易，以轉移、轉讓及／或抵銷各自之債務。具體而言，本公司附屬公司昆山高科將其資金轉入及存入資源集團，導致資源集團結欠昆山高科總債務約人民幣2,417,000,000元（「昆山高科債務」）。於二零二一年三月二十五日，資源集團、資源投資、昆山高科及本公司間接附屬公司資源湖北訂立及簽立若干債務轉讓及轉移文件，據此，(a)資源投資承擔資源集團之負債及同意向昆山高科償還金額約人民幣2,085,000,000元之部分昆山高科債務，及(b)資源湖北承擔資源集團之負債及同意向昆山高科償還金額約人民幣141,000,000元之部分昆山高科債務。故此，資源投資及資源湖北產生大量本應由資源集團承擔之債務。
- (3) 在完全了解上文所披露交易之情況下，資源集團明知並故意聲稱資源投資應付資源集團之金額存在差異，並對資源投資提起民事訴訟，要求其償還約人民幣7,926,000,000元之聲稱債務。

於本年報日期，調查仍在進行中。在本公司中國法律顧問之支持下，本公司積極收集相關證據，並準備就訴訟作出抗辯。關於涉嫌挪用資金問題，本公司目前正在尋求法律意見，並將繼續對資源集團之行為進行調查。

董事會認為，經考慮以下各項，本公司並無充分基準按資源集團聲稱之聲稱債務對應付資源集團之款項進行調節：

- (1) 資源集團聲稱，聲稱債務人民幣7,926,000,000元為資源投資於二零二零年九月三十日拖欠資源集團之款項，而計入本年報於二零二零年十二月三十一日之綜合資產負債表中其他應付款項及應計負債之應付資源集團款項約人民幣2,351,000,000元為於二零二零年十二月三十一日應付資源集團之款項，因此無法對該兩個數字進行直接比較；
- (2) 迄今為止，資源集團尚未向本公司提供有關差異之正式解釋或詳情或與導致差異之相關交易有關之任何文件；
- (3) 資源投資拖欠資源集團之聲稱債務人民幣7,926,000,000元乃由資源集團通過資源集團及其聯繫人、資源投資以及其他集團公司所進行的一系列債務轉移、轉讓及抵銷交易而編造，該等交易乃根據資源集團通過於當時對資源投資及其他集團公司施加其控制權促成而導致進行，因此並不構成資源投資的真實債務；及
- (4) 應付資源集團款項約人民幣2,351,000,000元乃根據本集團之內部財務記錄編製。

鑒於上述情況，管理層無法向核數師提供足夠且適當之審核證據，以佐證本集團截至二零二零年十二月三十一日拖欠資源集團之款項之有效性及完整性。

審核委員會對不發表意見的觀點

審核委員會已對不發表意見、管理層關於不發表意見的立場以及本集團為解決不發表意見而採取的措施進行嚴格審查。基於上文所披露的措施，審核委員會同意管理層的立場。此外，審核委員會請求管理層採取一切必要行動解決不發表意見的影響，以確保即將發出的經審核財務報表不會作出此類不發表意見。審核委員會亦已就本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施與核數師進行討論，並已考慮核數師在達成彼等意見時的理由及理解彼等的考慮因素。

解決不發表意見的行動計劃

為解決可能會對本集團持續經營能力構成重大質疑的不明朗因素及鑒於不發表意見，本集團已採取及擬繼續實行下列措施以紓緩流動資金壓力及改善其現金流量，包括：

1. 與現有貸款方就豁免按要求償還條款及違反若干銀行及其他借貸的承諾及限制性契諾要求積極進行協商。

本集團一直採取措施與現有貸款方協商，以尋求延長逾期貸款的到期日，並致力繼續與貸款方協商，以延後還款到期日。

根據與本集團合作的金融機構的溝通，所有金融機構均對本集團現狀表示理解，同時亦希望本集團能夠維持正常營運。因此，本集團的營運及團隊穩定性並無受到重大影響。於二零二零年十二月三十一日，人民幣32.18億元逾期貸款獲貸款方延長還款期。

2. 實施業務策略計劃以提升盈利能力、控制成本及產生足夠經營現金流量。

- (a) 加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售

本集團根據各個物業發展項目各自的產品結構因地制宜地制定銷售策略，並積極回應市場需求，以加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售。此外，本集團亦與合作銀行及資金監管部門加強溝通和協調，以加快獲取預售及銷售發展中物業及已落成物業的所得款項。

- (b) 成本控制措施

本集團一直採取措施以控制經營成本以及提升管理效率及競爭優勢。本集團為項目各個階段制定及緊密監察預算成本，並採納成本管理系統以實時管理及控制成本。本集團已達成產品標準化，並採納透明招標制度作統一購買及分包，透過標準程序及文件釐定合理及具競爭力的競標價。

營銷費用的架構於各階段調整，以改善於發展中及已落成物業的預售及銷售過程中的成本效益比率。

本集團亦收緊對日常行政及其他經營開支的成本控制，務求改善本集團的營運資金及現金流量狀況。

本集團有信心新措施可在節省經營成本的同時提高管理效率。

3. 本集團正尋求法律意見並積極應對所牽涉的訴訟，以保障其合法權益。

為應對有關應付資源集團款項之不確定性，本集團已採取並擬繼續實施以下措施：

1. 本公司將繼續就差異進行調查，包括導致資源集團挪用資金的情況。
2. 就訴訟而言，本公司將堅決為自身抗辯，以保障其合法權益。在本公司中國法律顧問的支持下，本公司亦正積極收集相關證據及就訴訟準備抗辯。
3. 就涉嫌挪用資金而言，本公司目前正尋求法律意見並將繼續對資源集團的行為進行調查。本集團將採取積極跟進行動以保障本集團的權益及資產。
4. 本公司已委聘財務顧問、法律顧問及估值師協助本公司處理涉及差異及涉嫌挪用資金之附屬公司。

移除不發表意見

於編製自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表時，董事會將考慮不發表意見。董事會將負責根據於二零二二年三月三十一日的狀況及情況評估本公司的持續經營能力及應付資源集團之款項。

假設(i)上述所有行動計劃可按計劃實施；(ii)本集團的業務、營運及財務狀況並無其他重大不利變動；(iii)能夠向本公司核數師提供證明本集團的持續經營能力的支持證據，且獲核數師信納；及(iv)能夠向本公司核數師提供證實本集團拖欠資源集團之款項之有效性及完整性之支持證據，且獲核數師信納，本公司相信其核數師將能於發表本集團自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表的審核意見時移除不發表意見。本集團將與其核數師緊密合作，以根據上市規則及相關監管規定及時就本集團自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表作出報告。本公司已委聘財務顧問、法律顧問及估值師協助本公司處理涉及差異及涉嫌挪用資金的附屬公司。

企業管治報告

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，本公司於截至二零二零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(除本公司未有接獲張旋龍先生(前董事，於二零二一年十一月十日辭任)、曾剛先生(前董事，於二零二一年十一月十二日辭任)、孫敏女士(前董事，於二零二一年十一月十日被罷免)、馬建斌先生(前董事，於二零二一年十一月十日被罷免)、廖航女士(前董事，於二零二一年十一月十日被罷免)、李發中先生(前董事，於二零二零年四月一日辭任)及王林潔儀女士(前董事，於二零二零年四月一日辭任)所作出之確認外)均已確認，彼等於報告期內一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。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)。於報告期內及直至本年報日期董事會組成載列如下：

執行董事

黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)

王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)

黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

鄭福雙先生

張旋龍先生(前主席，於二零二一年十月八日辭任主席並於二零二一年十一月十日辭任執行董事)

曾剛先生(前總裁，於二零二一年十月八日辭任總裁並於二零二一年十一月十二日辭任執行董事)

孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)

廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

非執行董事

邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月七日辭任)

獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)

錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)

寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月八日辭任)

鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)

華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

李發中先生(於二零二零年四月一日辭任)

王林潔儀女士(於二零二零年四月一日辭任)

陳仲軌先生(於二零二一年九月三十日辭任)

劉家榮先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)

賴雅明先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)

每名現任董事之簡歷資料於本年報第57至61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。董事可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。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，對董事因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於報告期內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。

各董事於報告期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	出席／合資格出席 股東特別大會次數
執行董事			
張旋龍先生(前主席，於二零二一年十月八日辭任主席並 於二零二一年十一月十日辭任執行董事)	4/4	1/1	1/1
曾剛先生(前總裁，於二零二一年十月八日辭任總裁並 於二零二一年十一月十二日辭任執行董事)	4/4	0/1	0/1
孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	4/4	0/1	0/1
馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)	4/4	0/1	0/1
廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	4/4	0/1	0/1
鄭福雙先生	3/4	0/1	0/1
黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用
非執行董事			
邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任 並於二零二一年十二月七日辭任)	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事			
陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)	4/4	1/1	1/1
劉家榮先生(於二零二零年四月一日獲委任並 於二零二一年九月三十日辭任)	3/3	1/1	不適用
賴雅明先生(於二零二零年四月一日獲委任並 於二零二一年九月三十日辭任)	3/3	1/1	不適用
李發中先生(於二零二零年四月一日辭任)	1/1	不適用	1/1
王林潔儀女士(於二零二零年四月一日辭任)	1/1	不適用	1/1
朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並 於二零二一年十二月八日辭任)	不適用	不適用	不適用
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用

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。於報告期內，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報告期內彼等所接受培訓的紀錄。各董事於報告期內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
執行董事		
張旋龍先生(前主席，於二零二一年十月八日辭任主席並於二零二一年十一月十日辭任執行董事)	✓	✓
曾剛先生(前總裁，於二零二一年十月八日辭任總裁並於二零二一年十一月十二日辭任執行董事)	✓	✓
孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	✓	✓
馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)	✓	✓
廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用
非執行董事		
邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月七日辭任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)	✓	✓
劉家榮先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)	✓	✓
賴雅明先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)	✓	✓
李發中先生(於二零二零年四月一日辭任)	✓	✓
王林潔儀女士(於二零二零年四月一日辭任)	✓	✓
朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用
寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月八日辭任)	不適用	不適用
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)	不適用	不適用
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	不適用	不適用

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1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。於報告期內，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。於報告期內，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

於二零二零年十二月三十一日，本公司有三名非執行董事，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。

於二零二零年十二月三十一日，全體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。各於二零二零年十二月三十一日的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。

於二零二零年，薪酬委員會召開一次會議，以檢討及討論董事之薪酬政策及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。有關二零二零年各董事薪酬之資料載於本公司之二零二零年財務報表附註8。

於報告期內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位	出席／合資格出席會議次數
劉家榮先生(主席) (獨立非執行董事)	1/1
張旋龍先生 (執行董事)	1/1
賴雅明先生 (獨立非執行董事)	1/1
李發中先生 (獨立非執行董事) (於二零二零年四月一日辭任)	0/0
王林潔儀女士 (獨立非執行董事) (於二零二零年四月一日辭任)	0/0

自二零二零年四月一日起，劉家榮先生獲委任取代李發中先生擔任薪酬委員會主席；及賴雅明先生獲委任取代王林潔儀女士擔任薪酬委員會成員。自二零二一年九月三十日起，劉家榮先生及賴雅明先生辭任薪酬委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)張旋龍先生辭任薪酬委員會之職務；(ii)鍾衛民先生獲委任為薪酬委員會主席；及(iii)黃啓豪先生及錢志浩先生獲委任為薪酬委員會成員。

根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，報告期內四名高級管理人員(董事除外)(即(i)羅文強先生，自二零一三年九月以來擔任佛山北大資源地產有限公司總裁；(ii)夏丁先生，自二零一三年四月以來擔任重慶北大資源投資有限公司總裁；(iii)楊冬先生，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)，並自二零一八年一月以來擔任貴陽北大資源地產有限公司總裁；及(iv)賀金偉先生，自二零一八年十二月以來為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)之薪酬組別如下：

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	4

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)及聯交所網站(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董事委任，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。提名委員會負責在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；以及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定之可計量目標和檢討達標進度。

於二零二零年十二月三十一日，於組成董事會之九名董事中有兩名為女性；於二零二零年十二月三十一日，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、文化及教育背景、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。

於二零二零年，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。

於報告期內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位		出席／合資格出席會議次數
張旋龍先生(主席)	(執行董事)	1/1
陳仲戟先生	(獨立非執行董事)	1/1
賴雅明先生	(獨立非執行董事)	1/1
李發中先生	(獨立非執行董事)	0/0
(於二零二零年四月一日辭任)		
王林潔儀女士	(獨立非執行董事)	0/0
(於二零二零年四月一日辭任)		

自二零二零年四月一日起，賴雅明先生獲委任取代王林潔儀女士擔任提名委員會成員。自二零二一年九月三十日起，陳仲戟先生及賴雅明先生辭任提名委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)張旋龍先生辭任提名委員會之職務；(ii)黃啓豪先生獲委任為提名委員會主席；及(iii)寧睿先生及鍾衛民先生獲委任為提名委員會成員。自二零二一年十二月八日起，寧睿先生辭任提名委員會之職務，華一春先生獲委任擔任提名委員會成員。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。於二零二零年十二月三十一日，審核委員會僅由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。

於二零二零年，審核委員會共召開四次會議。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。

審核委員會成員於報告期內出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位	出席／合資格出席會議次數
陳仲戟先生(主席)	(獨立非執行董事) 4/4
劉家榮先生	(獨立非執行董事) 3/3
賴雅明先生	(獨立非執行董事) 3/3
李發中先生(於二零二零年四月一日辭任)	(獨立非執行董事) 1/1
王林潔儀女士(於二零二零年四月一日辭任)	(獨立非執行董事) 1/1

自二零二零年四月一日起，陳仲戟先生獲委任取代李發中先生擔任審核委員會主席；劉家榮先生獲委任取代李發中先生擔任審核委員會成員；及賴雅明先生獲委任取代王林潔儀女士擔任審核委員會成員。自二零二一年九月三十日起，陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明先生辭任審核委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)朱健宏先生獲委任為審核委員會主席；及(ii)錢志浩先生及寧睿先生獲委任為審核委員會成員。自二零二一年十二月八日起，寧睿先生辭任審核委員會之職務，華一春先生獲委任擔任審核委員會成員。

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。

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。該等程序包括首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。

鑒於本公司日期為二零二一年十二月十日之公告所披露之資源集團涉嫌挪用資金及曾剛先生之不當行為，據了解，本公司相關內部監控政策及程序並未獲有效實施。就此而言，本公司已委聘一間外聘內部監控顧問公司，以進行獨立內部監控審閱及協助管理層改善本集團內部監控系統。彼等之工作範圍涵蓋(其中包括)本集團內部監控系統的若干重大範疇，例如銷售及收益管理、採購、外判及付款管理、財務報告及披露管理、固定資產及存貨管理、成本管理，以及資金及現金管理。

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	4,380
其他專業服務：	
中期業績協定程序	950
持續關連交易之有限保證服務	40
合規及稅務顧問服務	64
	1,054
總計	5,434

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編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之財務報表。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71至73頁之獨立核數師報告內。除本年報所披露者外，本公司董事並不知悉存在任何有關可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的事件或狀況的重大不確定性，因此，本公司董事繼續採納持續經營方式編製綜合財務報表。

公司秘書

蔣綺華女士(「蔣女士」)於報告期內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。於報告期內，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

本公司致力維持企業高透明度，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其權利。

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二零二零年股東週年大會，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)及本公司網站(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。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香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或聯絡本公司股份過戶登記處香港分處之客戶服務熱線(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(經修訂)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公司秘書提出，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

本公司於報告期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

概覽

本報告為北大資源(控股)有限公司及其附屬公司(「本集團」或「北大資源」)所刊發之年度環境、社會及管治(「ESG」)報告。本ESG報告旨在披露本集團於財政年度內有關環境、社會及管治三個方面倡議之方向、行政措施及成果，並說明我們正以更好的非金融風險管理，來創造更加可持續發展之業務。

編製基準

本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，內容涵蓋本集團之環境及社會政策、措施及表現。承擔社會責任及在可持續發展方面分配資源一直是本集團之主要措施之一。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了解及信心。

報告範圍

本ESG報告涵蓋本公司及其附屬公司於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日所有層面之工作成果，涵蓋於中國多個城市(包括杭州、成都、重慶、貴陽、長沙及昆明)之分銷業務及房地產業務兩大經營範疇。當中，環境關鍵績效指標涵蓋北京總部及香港辦事處所經營之業務。

本集團持續完善報告範圍，並提高未來之營運透明度。本ESG報告包含中英文版本，以協助更有效了解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本年報之其他部分。

ESG管治

於經歷二零二零年新冠肺炎帶來之衝擊後，現時，資本市場正更深入地了解可持續發展對業務策略之重要性，以應付突發挑戰及建立長遠而言更有效之風險管理。

透過提升ESG管理及監察制度，董事會致力改善ESG表現，當中措施包括及時準確地收集數據及將ESG概念更緊密融入至企業管理，從而在財務收益與環境及社會福祉之間取得平衡。

本集團亦與利益相關者保持開放有效之溝通渠道，以便合力推動長遠可持續發展及重新調整我們之ESG相關策略。

董事會了解其有責任確保ESG報告之內容完整。董事會確認，就其所知，本ESG報告已載列有關本集團業務之重要議題，並公平地反映其於各項議題之表現。董事會已審閱及批准本ESG報告，並確認本ESG報告所載的資料準確完整。

前言

本集團將企業之健康發展視為首要任務，並踐行「品質+資源」及「產業+資本」發展模式，以實現高品質及具備特色之協同發展。在品質方面，本集團重視提升產品品質，並專注於開發項目及以客戶需求為主建設精緻、綠色、智慧及人文式住宅，藉此提高產品競爭力。在資源方面，本集團不僅整合高質素教育、醫療、金融、文化及科技資源，更有效結合項目於當地及其他渠道之優質資源。此措施有助建立開放包容之資源整合型平台，以推動「兩中心、一平

台]策略，從而改善社區服務能力。在資本方面，本集團透過合作土地招標、聯手開發、資本營運及合併重組等方式為產業建立資本市場渠道，從而分散風險及加快發展。

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。

利益相關者溝通機制

類型	重點	主要溝通渠道
客戶及擁有人	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 資訊透明度 ➢ 產品及服務品質 ➢ 客戶體驗 ➢ 反饋及投訴處理 	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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 投資回報 ➢ 權利及權益保障 ➢ 風險控制及管理 	股東週年大會、投資者會議、公司參觀、聯交所公告、投資者關係網站及活動
供應商及承包商	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誠信履行合約 ➢ 互惠互利關係 ➢ 共同發展 	採購及招標過程、定期之供應商評估、項目會議、廠房視察以及供應商大會
僱員	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 平等機會 ➢ 僱員溝通 ➢ 福利保障 ➢ 健康與安全 ➢ 事業發展路徑 	合約及薪酬行政措施、會議及大會、團隊建設活動、員工培訓及定期評核
政府	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 法律合規 ➢ 稅務 ➢ 城市發展 	政府項目、政府參觀、政府更新資料、參與政策訂訂及提供建議
社區	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 就業機會 ➢ 社區參與 ➢ 公眾知情權 	公眾意見及媒體監督、資訊披露、社區投資、僱員義工活動、官方微信及媒體傳播

最後，我們持續邁向為企業、股東及社會創造最大價值之目標，致力成為中華人民共和國之領先城市生活綜合運營服務商。

利益相關者參與

為利益相關者創造價值一直是北大資源的核心任務。本集團於發展業務之過程中關注其利益相關者，包括客戶、投資者、供應商、僱員及社區之需要及期望。本集團重視利益相關者的信任及支持，此乃因彼等對本集團之可持續發展至關重要。本集團銳意為內部及外部利益相關者保持開放暢通的溝通渠道。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，並將有關意見融入本集團管理政策或策略規劃，以持續改善產品及服務。

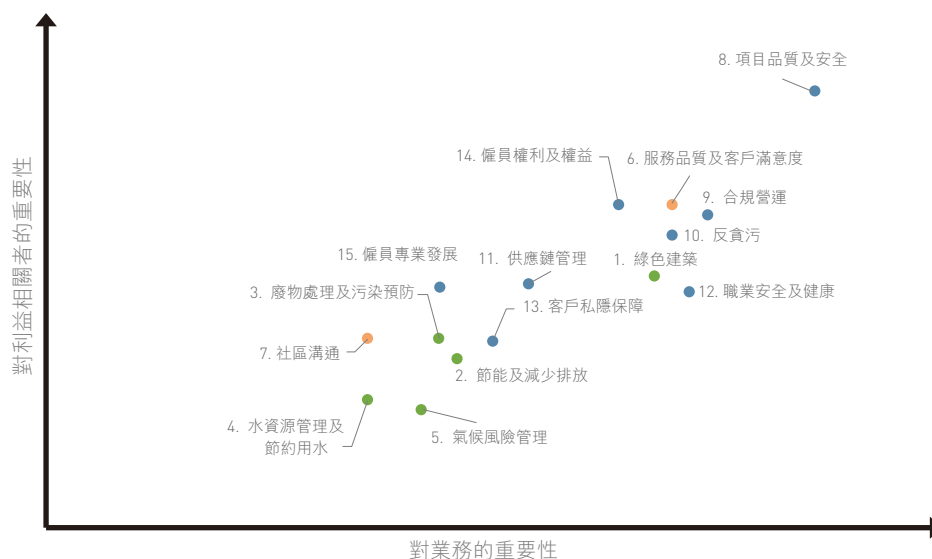
重要性評估

為更有效了解及跟進利益相關者最為關注的議題，本集團編製一份可持續發展相關議題清單，並定期檢討各項議題的績效。本集團亦透過識別、排序、核證及檢討釐定有關議題對本集團的重要性。管理層將按照從多個渠道收集的日常營運意見及反饋判別對利益相關者重要的議題。最後，本集團會利用重要性評估結果製作重要性矩陣。

性評估是本ESG報告披露內容及業務策略決定所依據的重要參考。

根據本年度的重要性評估，本集團將15項潛在議題排列及分類。本集團所檢討的最重要議題為綠色建築、項目品質及安全、合規營運、反貪污、職業安全及健康，以及僱員權利及權益。

重要性矩陣



層面	議題
環境	1. 綠色建築
	2. 節能及減少排放
	3. 廢物處理及污染預防
	4. 水資源管理及節約用水
	5. 氣候風險管理
社會	6. 服務品質及客戶滿意度
	7. 社區溝通
管治	8. 項目品質及安全
	9. 合規營運
	10. 反貪污
	11. 供應鏈管理
	12. 職業安全及健康
	13. 客戶私隱保障
	14. 僱員權利及權益
	15. 僱員專業發展

環境：推動可持續發展

本集團致力推動中長期發展計劃，旨在維持理想的業績增長，同時為所有利益相關者創造價值。因此，本集團理解氣候風險控制的重要性。本集團銳意透過多項內部制度及政策管理氣候變化及經濟環境不斷演變的挑戰。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。加強本集團之抗逆力是業務成功的關鍵。

綠色建築

本集團堅持於營運建築物的生命週期持續實施環保措施。從選址、設計、建築、營運、維修、翻新以至拆卸階段，我們均採取多項重要措施以確保建築物的營運效率達致最佳水平及可持續發展。同時，本集團於樓宇外觀及室內設計上應用先進技術及創新物料。有關措施相信能善用天然資源(例如下文所述的太陽能)及避免浪費能源。

為盡可能確保綠色建築按可持續方式營運，本集團詳細評估項目的永久影響。於選址時，本集團特別關注可能受到影響的物種及生物棲息地，以及電力和用水來源。本集團只會選擇符合內部環境標準及環境影響最小的工地作發展之用。

與此同時，本集團相信減低溫室氣體排放是履行企業社會責任的重要一環。因此，本集團設計所有項目時，不單以盈利能力為依歸，更考慮如何鼓勵低碳生活方式。本集團會配合日常風向及日照決定建築座向，從而維持室內溫度及光線環境。本集團亦採用海綿城市的概念，利用雨水作灌溉及甚至作沖廁用途。未來，本集團旨在透過多項創新設計鼓勵綠色生活方式，並維持專業服務及產品品質。



有鑑於此，本集團正發展綠色建築設計。目前，本集團旗下16個項目已取得中國綠色建築評價標準的兩星級／一星級認證。為推廣可持續城市發展，未來我們將致力建設更環保及更重視健康的建築物。

獲認證的綠色建築如下：

- 遵義夢想城一期
- 西寧博雅金融廣場
- 昆明博泰城
- 玉溪頤和九錦一期
- 玉溪頤和九錦二期
- 昆山九錦頤和
- 昆山千燈頤和天樾
- 開封未名府
- 開封未名府C區
- 重慶紫境府
- 天津頤和花園專案
- 天津閱府
- 成都國際智慧家居產業新城
- 武漢蓮湖錦城五六七期
- 宜昌長江國際文化廣場
- 武漢方正國際金融中心

綠化施工

我們的建築過程一向視負責任採購為首要考慮因素。為避免不必要浪費及盡量減少項目的環境影響，我們安排環保供應商負責供應全部原材料。

項目設計

本集團的項目設計主要考慮工地的土壤質素、河流流向、生態影響及生物多樣性。我們旨在制定高度可持續發展的設計及避免對自然環境造成深遠影響，為此，我們進行研究及分析以找出最合適的設計。

建築材料

本集團嚴格遵守有關使用鋼材、水泥及鋁合金等綠色建築材料的國家標準。此外，僱員亦須出席本公司安排的培訓工作坊，以充分掌握回收及處置建築廢物的知識。

建築技術

本集團於項目週期應用新建築技術，藉此減少浪費建築耗材，例如採用鋼筋直螺紋連接技術及電渣壓力焊接技術。本集團亦加強工地監督及管理，確保正確使用有關技術。

揚塵及噪音控制

建築過程必然會產生揚塵及噪音。為減低上述情況對住宅區及自然環境的影響，本集團已制定多項標準及指引，例如強制規定使用揚塵控制裝置及避免於晚上施工。

污水排放

本集團規定來自建築工地的污水必須經沉澱淨化後方可排放，並只可將污染物排放至市政排水系統。

綠色辦公

本集團持續監察其營運對環境造成的影響。就此而言，本集團將綠色及可持續發展理念融入其業務規劃及日常營運。本集團已制定相關的內部標準及制度，包括《辦公室管理規則》以供員工跟從。《辦公室管理規則》不但載列適用於各部門之工作指引，更包含多項綠色辦公措施，以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及廢物，本集團將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、循環回收及廢物處理等範疇。僱員貫徹遵守《辦公室管理規則》，並積極執行節省能源及資源之措施。

範疇	措施
節約用水	<ul style="list-style-type: none"> 監察辦公室區域的用水情況 安裝節約用水設備
節約用電	<ul style="list-style-type: none"> 購買節能電器 鼓勵僱員走樓梯及減少使用升降機 使用日光及LED照明 於辦公時間後關閉照明 監察辦公室區域的用電情況 設定適當的空調溫度
辦公室用品	<ul style="list-style-type: none"> 所有紙本材料及日常文件採用雙面印刷 用過的紙張循環再用 鼓勵無紙化會議
碳排放	<ul style="list-style-type: none"> 減少安排僱員出差，以鼓勵綠色差旅 鼓勵使用新能源汽車 鼓勵僱員進行網上會議

本集團堅信環保可融入我們的日常生活中，因此本集團積極將綠色及環保概念融入業務發展及日常營運。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。本集團一直致力為建立節約型辦公室及社會作出貢獻。

環保及氣候變化行動

氣候變化風險各有不同且影響深遠，並會對本集團的業務營運及建築項目帶來不利影響。因此，董事會已採用多套措施減低溫室氣體排放及管理潛在的氣候變化風險。

氣候變化的若干主要成因包括二氧化碳大量排放及天然資源過度消耗。為舒緩有關問題及氣候變化的風險，本集團識別出可就能源使用及用水而採取的行動，藉此應對氣候變化問題。

能源使用

本集團的建築物用電量主要產生自空調，因此本集團採用環保建築設計以減低空調用電量需求。本集團亦更換高能源效益的風扇及空調，藉此減少用電量。

用水

本集團採用「海綿城市」設計概念以利用建築物外的雨水。此外，建築設計亦包括循環用水設施，從而減低對輸入新鮮自來水的需求及運水所需的能源。

環境表現

本集團致力提高本ESG報告的透明度。本年度，我們成功收集年度商務出行記錄，並將碳排放量納入環境關鍵績效指標計算，以擴大本ESG報告的披露範圍。

與過去三年相比，本集團各方面的環境關鍵績效指標表現均有所改善：

1. 所有類別的廢氣排放(二氧化硫、氮氧化物及懸浮粒子)穩定減少，於二零一九年至二零二零年，氮氧化物的排放量從103.33千克下降19%至82.08千克，主要原因是本集團更有效地控制所擁有的汽車。

- 就溫室氣體排放而言，儘管本年度的範圍3排放較二零一九年增加近7倍，其原因在於本集團致力收集更多屬於範圍3排放的商務出行記錄相關數據。重點是，雖然範圍3排放上升，溫室氣體排放總量仍然減少31%。
- 本集團亦透過不同的綠色政策及措施減少能源及用水消耗。本年度的能源總耗量只相當於二零一八年

的一半。就用水消耗而言，本集團的用水量較去年下跌33%。

本集團樂見環境政策的成果，並會透過定期會議及檢討本集團持續改善環境表現。

類別		二零一八年 排放量(千克)	二零一九年 排放量(千克)	二零二零年 排放量(千克)
廢氣	二氧化硫	0.22	0.19	0.14
	氮氧化物	134.00	103.33	84.08
	懸浮粒子	13.00	9.90	8.06

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)	二零二零年 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	25,619
範圍2：能源間接溫室氣體排放	456,044	300,337	191,024
範圍3：其他間接溫室氣體排放	2,309	2,145	16,323
溫室氣體排放總量	499,648	336,809	232,966
(溫室氣體密度：千克二氧化碳當量／每名員工)	(1,465)	(230)	(224)

類別		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)	二零二零年 能源耗量 (千個千瓦時)
能源使用	直接能源	135	126	94
	間接能源	526	340	216
	能源總耗量 (能源密度：千個千瓦時／每名員工)	661 (1.94)	466 (0.32)	310 (0.30)
資源使用	總耗水量(噸)	3,819	3,549	2,362
	(耗水密度：噸／每名員工)	(11.0)	(2.4)	(2.3)

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，並於日後刊發的ESG報告中披露相關數量。

社會公益

本集團一直致力於在推動企業不斷發展的同時回饋社會，參與文化、教育、健康等公益公共建設，積極利用本集團的優勢推動社會文明的進步。本集團心繫社會，銳意將企業技術及文化發展成果與社會共用，主動走進社區，參與公共文明建設。



1. 愛心捐助巴燕鄉中心學校貧困學生

本集團西寧公司41名員工自願捐助了價值超過人民幣10,000元的冬季服裝、文體用品及防疫物資予37名品學兼優的貧困生，為他們提供學習和生活的幫扶。本集團進入西寧以來，始終積極承擔社會責任，此次愛心捐助凝聚著員工對學生健康成長的一份關愛，也表達了企業支援教育事業發展的美好願望。



2. 愛心捐贈防疫物資

為助力學校防疫工作、保障師生健康安全，由遵義市紅花崗區教育局牽頭，本集團貴陽公司旗下遵義夢想城專案向遵義市多所學校愛心捐贈了防疫物資。此次愛心捐贈面向遵義市紅花崗區朝陽小學、老城小學和文化小學，共捐贈免洗手消毒液10,000瓶。一直以來，本集團貴陽公司積極踐行社會責任，結合自身發展服務和回饋社會，尤其不忘支援教育事業的發展。



3. 創啟未來 — 二零二零國際青年科技創業大賽

二零二零國際青年科技創業大賽(華北賽區)總決賽在北大科技园創新中心北領講堂成功舉辦。本次活動由中關村海澱園管委會指導，北大科技园主辦，北大孵化器、天津北大科技园及石家莊北大科技园承辦，來自當地政府部門、投資機構、銀行及其他企業服務機構等百餘人的參賽隊伍參加活動。本次大賽聚焦人工智慧、生物技術、光電晶片、資訊技術、新材料等硬科技領域，京津冀三地優質專案同台展示，旨在促進京津冀資源分享及融通發展，踐行京津冀協同發展國家戰略。創啟未來—國際青年科技創業大賽自二零一四年開始，已連續舉辦七年，大賽聚焦前沿科技創新，選取熱門的創新領域、投資賽道以及產業趨勢，每年歷時超過半年的時間開展專案徵集、篩選、路演及評審等工作，並取得顯著的成效。

人力資源管理

本集團明白，人才是本公司增強競爭力的重要資產。因此，本集團需要定期檢討及改善內部的人力資源及管理制
度、推動公平招聘及事業發展，以及建立有效和諧的僱傭
關係，從而創造安全健康的工作環境。有鑑於此，本集團
制定及執行多項人力資源管理政策，包括《北大資源集團
投資有限公司薪酬管理規則》、《北大資源集團投資有限公
司招聘管理規則》、《北大資源集團投資有限公司離職管
理規則》、《北大資源集團投資有限公司考勤差假管理規
則》、《北大資源集團投資有限公司福利管理規則》及《北
大資源集團投資有限公司員工培訓管理規則》。

本集團將繼續完善人力資源及管理制
度、遵守公平公開招
聘原則，以及確保為僱員提供良好的事業發展平台及和諧
工作環境。

勞工標準

本集團嚴格遵守香港法例第57章《僱傭條例》、《中華人民
共和國勞動法》、《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》等相關法律及法規，以實施公平招聘及
建立公平、民主、具競爭力及用人唯才的選拔制
度，並按
勞動合同釐清權利及責任。此外，本集團亦保障僱員於僱
傭、招聘、培訓、晉升、辭職、離職、工時、休假及假
期、福利及薪酬、以及平等機會方面的各項權益。

本集團重視公平的薪酬及考勤差假制
度，並嚴格遵守《中
華人民共和國勞動合同法》及《最低工資規定》。本集團會
及時向所有僱員全數支付薪酬。此外，本集團亦按法例規
定向員工提供公眾假期及帶薪年假。根據勞動法規定，本
集團按照員工的不同崗位嚴格實施年薪或時薪制
度。薪酬
及考勤差假制
度將按市場及行業標準定期檢討。

平等的工作環境有助推動本集團發展，因此本集團嚴禁任何形式的歧視、童工及強制勞工。首先，僱員的種族、性別及政治傾向均不會影響其僱用、薪酬及晉升。另外，在招聘過程中，本集團必定會核實求職者的身分，以確保彼等達到法定工作年齡，從而避免童工及強制勞工情況。於二零二零年，本集團並未涉及有關僱傭歧視、童工、強制勞工或任何職場歧視及不公平現象的糾紛或法律訴訟。

薪金政策－北大資源集團投資有限公司薪酬管理規則

- 薪金數據僅可由負責團隊及部門主管查閱，包括高級職員、人力資源部門及薪金管理人員；
- 具體薪金制度、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；
- 就不同職位實行年薪及月薪制度或時薪制度；
- 清楚列明薪金及獎金的組成部分；
- 清楚列明支付月薪的日期。

招聘政策－北大資源集團投資有限公司招聘管理規則

- 本集團分析業務發展計劃、外部及其他相關因素、設立相關職位及於每年年末制定來年的招聘計劃，藉此招攬人才以達成企業目標；
- 人力資源部負責制定招聘計劃、審視各部門的僱傭需要，並實施招聘計劃；
- 招聘活動可透過多種方式進行，包括互聯網、培訓生計劃及校園招聘等；
- 清楚列明對候選人的基本要求，包括效率、成本意識及承諾；
- 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－北大資源集團投資有限公司離職管理規則

- 清晰制定主動及被動離職的定義，以及其後採取的企業程序；
- 員工離職必須符合法律及法規；
- 離職僱員的主管及人力資源部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－北大資源集團投資有限公司考勤差假管理規則

- 本集團採取以人為本的原則管理僱員的考勤差假；
- 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；
- 僱員有權享有公眾假期及帶薪年假；
- 到海外商務出行的僱員應填寫「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。

福利政策－北大資源集團投資有限公司福利管理規則

- 本集團按照法律規定提供福利，以促進僱員效率、加強激勵及提升本集團的可持續發展；
- 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；
- 根據僱員崗位清楚列明提供的各項福利；

- 為僱員投購綜合醫療保險、個人意外保險、重大疾病保險、交通意外保險，並為僱員18歲以下的子女投購綜合醫療保險；
- 提供每人每天人民幣20元的工作午餐津貼、免費年度身體檢查、結婚禮金、生日禮品、喪葬津貼及其他津貼。

本集團每年進行檢討，以評估及改善薪酬、招聘、培訓、晉升、解僱及福利制度。本集團遵守相關法律及法規，於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「報告期間」）內並無發現任何違規事件。

員工福利及共融

本集團採取以人為本的管理方針，並且重視員工權益，旨在提高僱員之工作及生活品質。《北大資源(控股)有限公司福利管理規則》規定本公司的福利管理規例，包括法定福利、年假及其他福利。本集團每年檢討該套規則，以向僱員提供最新及合適的福利。此外，本集團為全職僱員及其子女提供免費的年度健康檢查及多項保險，可見其關心僱員的身心健康。

除上述福利外，本集團亦明白連繫全體僱員的重要性，因此未有忽略改善設施等實質福利，包括設立僱員休息室、育嬰及育兒室，以營造關愛及家庭友善的工作環境。另外，本集團會籌辦各項節日慶祝活動、團隊建設活動及部門交流活動，藉此促進僱員互動。

本集團相信，員工福利及共融為建立充滿活力的工作氣氛的關鍵，並可支持本集團及僱員持續共同成長。

員工發展及培訓

本集團秉承「匠心獨運」的精神，重視員工的技能水平，因此本公司採用「甄選、聘用、教育、晉升及挽留」之僱傭理念促進本集團的可持續發展，並協助僱員日後發揮專業知識及潛力。

上述的長期目標旨在教育員工，包括為本集團的新入職僱員及現有員工分別安排密集式培訓及定期培訓。本公司為新入職僱員度身訂造新青年入職培訓及新銳成長計劃等培訓，以便彼等了解及順利融入全新工作環境。於上任前，新入職僱員必須參與有關企業知識、企業制度、工作培訓、技能培訓的考試。

至於現有僱員方面，本集團已設計有效改善僱員領導能力、專業及一般能力的培訓課程，並特別顧及彼等從中低層職位晉升至高級管理層的需要。本集團將按照業務策略及就此產生的人力資源需要每年檢討及制定本集團之培訓制度。人才是本集團發展的必要基礎，故此本集團將持續協助僱員增進技能、為彼等提供平等的事業發展機會，並將培訓視為僱員提升競爭力及事業發展的助力。

於二零二零年，本集團加倍重視反貪污培訓。透過各項守則、政策、協議及培訓，我們的各級僱員於本集團的業務活動中嚴格遵守道德責任原則。自二零二零年起，本集團已制定有關業務合規及道德標準的考試，藉此提升內部的反貪污意識。另外，本集團亦於農曆新年前教育所有僱員，提醒彼等堅守誠信及專業精神。

根據《北大資源員工培訓管理規則》，本集團籌辦內部培訓課程。人力資源部門按照下列五項目標安排相關課程：

1. 按照業務發展制定培訓目標；
2. 重視培訓效率及可行性；
3. 培訓資源應分配至目標僱員；
4. 培訓開支從特別資金中獨立撥出；及
5. 評估培訓成果，以持續改善培訓品質。

人力資源部負責本集團的僱員培訓策略及計劃。該部門會透過問卷及訪問收集企業、部門及僱員層面的反饋，並每年制定最合適的僱員教育及培訓年度計劃。於每次培訓後，人力資源部門將從課程反應、學習、行為及結果方面進行評估。於收集反饋後，該部門會分析數據及編製培訓評估報告。

於報告期內，本集團籌辦多類培訓，包括新入職僱員培訓、一般技能培訓、領導培訓、專業技能培訓及電子培訓。本集團為全體僱員提供網上平台，以便彼等吸收行業

知識及技能。該電子學習平台亦設有考試，而僱員的電子學習成績將成為本集團人力資源年度評估的參考指標之一。

培訓類型	培訓內容	目標員工
新入職僱員培訓	<ul style="list-style-type: none"> 企業文化及投資策略 企業管治及制度學習 基本行業知識及技能 	新入職僱員
一般技能培訓	<ul style="list-style-type: none"> 一般工作技巧，包括時間管理、商業寫作、溝通技巧等 事業發展計劃 	所有僱員
領導培訓	<ul style="list-style-type: none"> 管理技巧 業務管理及發展策略 	管理層僱員
專業技能培訓	<ul style="list-style-type: none"> 專業行業知識 最新行業標準 電腦軟件教學 	所有僱員(因應部門性質安排不同內容)

健康及安全

本集團十分重視員工的安全與健康，並推動本公司及僱員以負責任的方式發展。本公司遵守香港法例第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，致力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。所有員工必須通過安全培

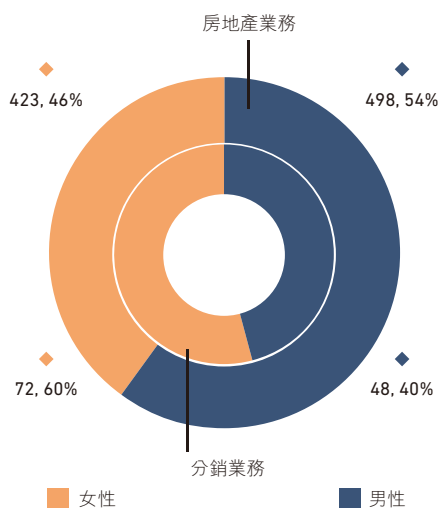
訓及評估方能繼續彼等之工作。同時，本集團保留定期評估記錄，以確保各辦公室及項目妥善遵守內部指引。過去三年，因工作而導致重傷或死亡的事故數目為零，因工傷而損失工作日數亦為零。

除為員工的潛在工傷購買商業保險及提供相關補償外，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，本集團定期舉辦僱員活動及體育比賽，從而改善彼等體格，幫助彼等達致工作與生活之間的平衡。

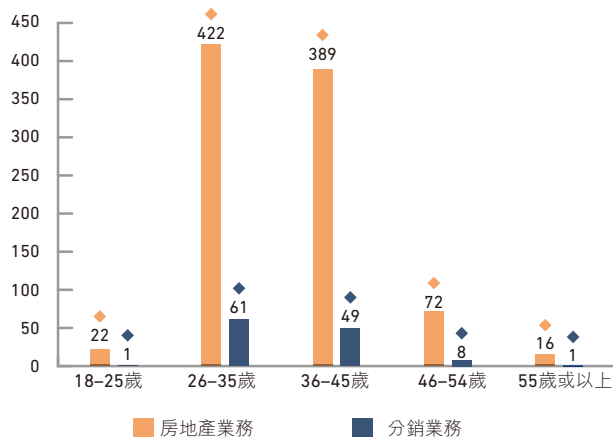
僱傭及勞工數據

房地產業務及分銷業務的僱員數目分別為921名及120名。於報告期內所示的僱員數目下降，乃由於房地產業務及分銷業務營運規模縮小所致。

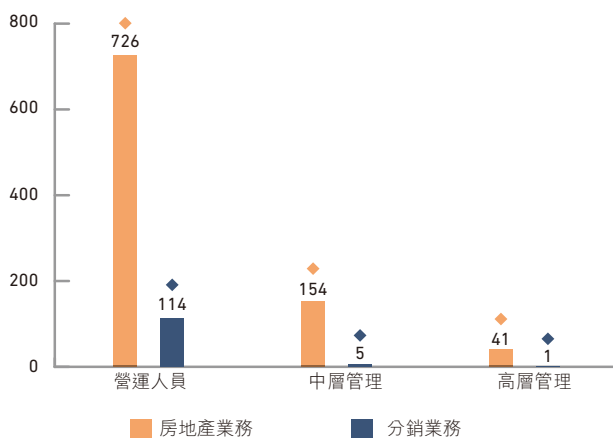
按性別劃分的員工人數



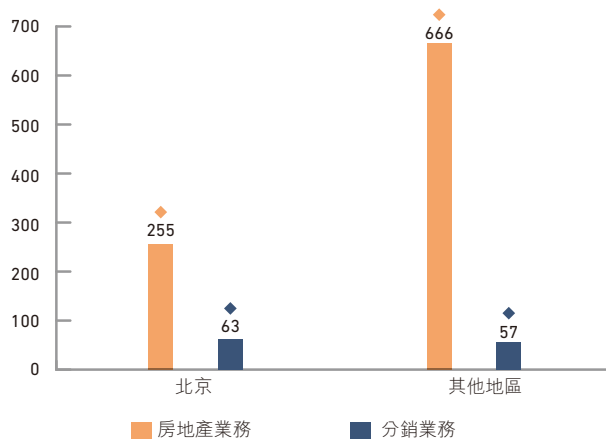
按年齡組別劃分的員工人數



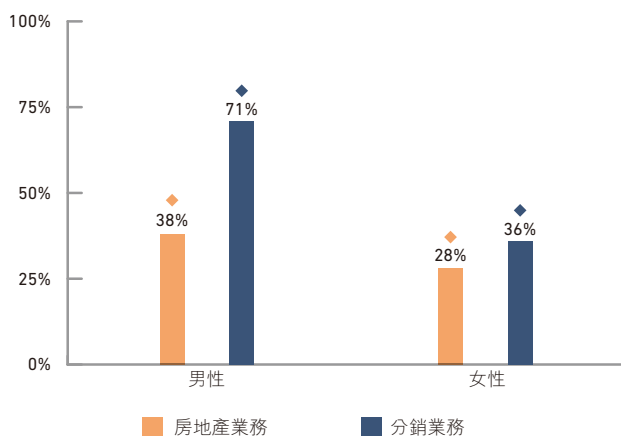
按僱傭種類劃分的員工人數



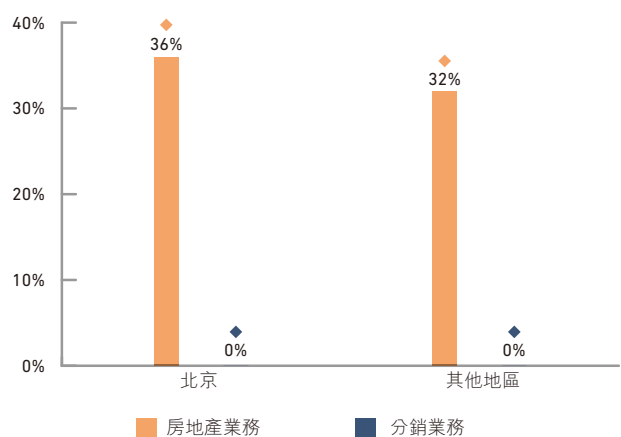
按地區劃分的員工人數



按性別劃分的員工流失率

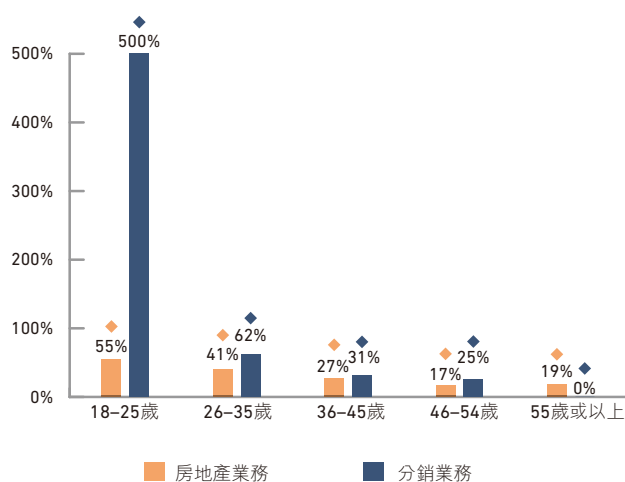


按地區劃分的員工流失率



按年齡組別劃分的員工流失率載於下表。由於營運規模縮小及業務策略改變，流失率較去年大幅變動。於報告期間，分銷業務共流失5名18-25歲年齡組別的員工。本集團將持續檢討僱傭政策及業務策略。

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	女性員工	受培訓
		受培訓 平均時數 (小時)	男性員工 比例	受培訓 平均時數 (小時)	受培訓女性 員工比例
房地產業務	基層員工	15	86%	13	86%
	中層管理	21	86%	32	86%
	高層管理	33	71%	72	67%
分銷業務	基層員工	30	100%	23	100%
	中層管理	85	100%	36	100%
	高層管理	25	100%	93	100%

社區投資

本集團明白其營運會影響環境及社會。因此，本集團一直專注投身於貢獻社區。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。

面對新冠肺炎疫情，本集團主動承擔責任，與社區共同抗疫。本集團即時實施新冠肺炎特別措施及安排，以防控新冠肺炎疫情擴散。項目內人流較多的公眾區域，例如大堂、升降機及走廊，均每日消毒。為響應政府有序復工復產的呼籲，本集團協調安排穩定復工。同時，本集團需要確保每名顧客及員工的健康及安全，因此進入本集團項目的各名人士均須量度體溫及向負責部門提交已填妥的健康申報表。

另外，由於項目實施進出限制，只有項目的住客及員工可進出項目區域，故此本集團須為按家隔離的客戶提供額外的外賣服務。項目員工會協助為本集團的客戶運送外賣食品及訂購必需品。該類服務不單為客戶提供便利，更展現我們的關懷及支持態度，對隔離人士而言尤其重要。

管治：推廣企業責任

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，本集團選擇定期進行質量評核、溝通反饋及其他行動，以檢視供應商名單及審查項目質量，從而令供應商維持於最佳水平。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有關報告。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，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、中高管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。

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

黃啓豪先生(「黃先生」)，41歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司執行董事、主席及公司秘書。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。

黃先生於金融及商業管理方面擁有逾十六年經驗。由二零零五年十一月至二零零六年十二月，黃先生於Carter Holt Harvey New Zealand擔任財務分析師，並由二零零七年二月至二零零九年二月擔任安永會計師事務所審計及保證部門之高級審計師。由二零零九年三月至二零一三年六月，彼為EHM International Ltd (London)之高級經理。二零一三年七月至二零一四年三月，彼為啓晨投資(亞太)有限公司之董事。黃先生自二零一四年三月起擁有諮詢及資產管理行業的經驗，目前為臻一資產管理有限公司諮詢及資產管理之董事及負責人員。黃先生亦自二零一八年三月起擔任國測地理信息科技產業園有限公司副總裁兼主席助理。

黃先生於二零零二年十二月獲得紐西蘭威靈頓維多利亞大學會計及商法及信息系統的商業及行政學士學位。彼亦分別於二零零八年二月及二零一一年一月獲得紐西蘭特許會計師協會的特許會計師專業資格及香港會計師公會的執業會計師資格。

於本年報日期，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，黃先生因其於廣仁投資有限公司之權益被視為持有1,918,000,000股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本29.89%)。

王貴武先生，60歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司執行董事。

彼於商業管理方面擁有逾二十年經驗。由一九八二年五月至一九九二年七月，王貴武先生擔任丹東市外經貿委外資處處長。由一九九二年七月至一九九七年七月，王貴武先生擔任寬甸滿族自治縣之副縣長。一九九七年七月至二零零零年五月，王貴武先生擔任丹東市機械冶金工業局副局長。二零零零年五月至二零一三年五月，王貴武先生擔任遼寧匯寶國際投資集團有限公司總裁兼董事長。於二零一一年至二零一三年，王貴武先生亦為盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066，一間於聯交所主板上市之銀行)之非執行董事。自二零一六年三月起，王貴武先生擔任遼寧安泰有色礦業有限公司董事、國測地理信息科技產業園有限公司主席及安泰國際投資集團(香港)有限公司主席。

王貴武先生於一九八二年九月獲得東北工學院(現名為東北大學)機械工程專業文憑。

於本年報日期，按證券及期貨條例，王貴武先生因其於廣仁投資有限公司之權益被視為持有1,918,000,000股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本29.89%)。

黃柱光先生(「黃先生」)，59歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司執行董事。

黃先生於文化產業方面擁有逾三十年經驗。黃先生為廣東順聯動漫科技有限公司之主席，該公司由黃先生於一九九八年創立，從事生產智能電子玩具。黃先生亦於二零一六年及二零一九年分別創立順聯動漫科技(香港)有限公司及順聯動漫科技越南有限公司。於二零一六年，黃先生創立廣東貫成實業投資有限公司，該公司主要從事產業投資、股權投資及風險資本投資。

黃先生自中國傳媒大學取得工商管理學士學位。

於本年報日期，按證券及期貨條例，黃先生因其於廣東貫成實業投資有限公司之權益被視為持有**1,276,814,973**股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本**19.90%**)。廣東貫成實業投資有限公司擁有廣東順聯動漫科技有限公司的全部股權，而廣東順聯動漫科技有限公司擁有順聯動漫科技(香港)有限公司全部股權。

鄭福雙先生(「鄭先生」)，55歲，自二零零六年九月以來擔任本公司執行董事。

鄭先生為中國數字視頻控股有限公司(一間於聯交所**GEM**上市之公司，股份代號：**8280**)之主席、行政總裁兼執行董事。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」。

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。

鄭先生於本公司股份中擁有權益，有關詳情載於本年報董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節。

獨立非執行董事

朱健宏先生(「朱先生」)，57歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

朱先生於企業財務、審核、會計及稅務方面擁有逾三十年經驗。彼為中國首控集團有限公司(股份代號：1269)、華昱高速集團有限公司(股份代號：1823)、天利控股集團有限公司(股份代號：117)、明發集團(國際)有限公司(股份代號：846)之獨立非執行董事及正乾金融控股有限公司(股份代號：1152)之執行董事，而上述所有公司均於聯交所主板上市。朱先生亦為麥迪森控股集團有限公司(股份代號：8057)及凱富善集團控股有限公司(股份代號：8512)之獨立非執行董事，而上述所有公司均於聯交所GEM上市。

朱先生於二零一三年四月至二零一七年十二月亦在電訊首科控股有限公司(股份代號：3997)，及於二零二一年四月至二零二一年八月在新明中國控股有限公司(股份代號：2699)擔任獨立非執行董事，另於二零一五年八月至二零一七年三月亦曾任保發集團國際控股有限公司(股份代號：3326)之非執行董事。彼亦於二零一七年六月至二零一七年十二月在中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863)、於二零一七年三月至二零一七年九月在保德國際發展企業有限公司(股份代號：372)、於二零一零年二月至二零二零年十二月在飛克國際控股有限公司(股份代號：1998)擔任獨立非執行董事，以及於二零零八年十二月至二零二零年九月在中民控股有限公司(股份代號：681)擔任副主席兼執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。於二零一二年三月至二零二一年十一月，彼亦為超人智能控股有限公司(股份代號：8176，一間於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事。

朱先生於一九九八年十二月取得香港大學工商管理碩士學位。朱先生為香港會計師公會資深會員，亦為特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員。

錢志浩先生(「錢先生」)，39歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

錢先生在審計、財務管理、企業管治及資本市場營運方面擁有逾十五年經驗。錢先生於羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所擔任審計專員達七年。錢先生擁有豐富經驗，擔任多間香港上市公司之高級管理人員。錢先生目前為冠均國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1629)之獨立非執行董事。

錢先生已取得香港大學工商管理碩士學位。彼於二零零九年獲認可為執業會計師。彼亦於二零零九年及二零一零年分別獲得金融風險管理師及特許金融分析師資格。

鍾衛民先生(「鍾先生」)，63歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

鍾先生於財務及業務諮詢方面擁有逾二十四年經驗。鍾先生自一九七六年起於廣東省銀行開展事業，並於一九九六年離任，離開該銀行前的最後職務為大埔分行經理。其後，鍾先生於一九九六年成立衛民顧問公司，該公司為一間為香港企業提供財務及業務顧問服務之公司。彼於二零零四年成立另一間顧問公司卓聯融資(亞洲)有限公司，提供類似的顧問服務。由於業務性質重疊，衛民顧問公司於二零零六年九月結業。於二零零九年，鍾先生決定退出顧問服務市場，並因此申請撤銷卓聯融資(亞洲)有限公司之註冊。

鍾先生自二零零七年三月至二零零九年五月、二零一一年六月至二零一三年七月、二零一三年二月至二零一五年七月、二零一七年九月至二零一八年五月、二零一八年四月至二零二零年二月及二零一八年十一月至二零一九年二月，曾分別擔任聯合基因科技集團有限公司(現稱為領航醫藥及生物科技有限公司)(股份代號：399)、福記食品服務控股有限公司(現稱為鮮馳達控股集團有限公司)(股份代號：1175)、中國金石礦業控股有限公司(股份代號：1380)、富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819，其股份於二零一九年八月二十六日除牌)、星辰通信國際控股有限公司(股份代號：1155，其股份於二零二零年十二月一日除牌)及中國泰豐床品控股有限公司(股份代號：873，其股份於二零一九年二月二十一日除牌)之獨立非執行董事，並於二零二零年十二月至二零二一年十月擔任裕承科金有限公司(前稱民眾金融科技控股有限公司，股份代號：279)之非執行董事，而上述所有公司均為於聯交所主板上市之公司。彼自二零零九年一月至二零一三年八月及二零一三年八月至二零一四年九月分別擔任佑威國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，現稱為福晟國際控股集團有限公司，股份代號：627)之獨立非執行董事及非執行董事。

自二零一七年六月起，鍾先生擔任中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863，其股份於二零一九年十二月二十三日除牌)之獨立非執行董事。鍾先生目前擔任海福德集團控股有限公司(股份代號：442)之獨立非執行董事及絲路物流控股有限公司(股份代號：988)之執行董事。上述所有公司均為於聯交所主板上市之公司。

鍾先生持有香港管理專業協會之企業管理文憑及中銀集團銀行課程文憑。

華一春先生(「華先生」)，38歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司獨立非執行董事。

華先生為比特大陸科技控股公司之首席財務官。於二零二一年三月加入比特大陸科技控股公司之前，彼為謝爾曼·斯特靈律師事務所香港辦公室資本市場部之合夥人。華先生擁有約十五年的法律實務經驗。

華先生擁有北京大學的法學學士學位及諾丁漢大學的法學學士學位。華先生於香港、紐約、英格蘭及威爾斯擁有律師資格。

王秉中先生，38歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司獨立非執行董事。

王秉中先生自二零二一年十一月起為香港可持續技術基金會有限公司主席兼董事。王秉中先生自二零二一年一月起為LSQ Management Limited之董事。彼自二零二一年十二月起擔任Dragon Victory International(其為納斯達克上市公司，股份代號：LYL)之執行董事及總裁。王秉中先生自二零一七年六月起擔任樂透互娛有限公司之執行董事，該公司為聯交所GEM上市公司(股份代號：8198)，且自二零一七年七月起獲委任為該公司之行政總裁及合規主任，其後於二零二零年十月辭任樂透互娛有限公司之所有職務。王秉中先生於二零一六年曾任建銀國際(控股)有限公司聯席董事及建銀國際海外有限公司董事。在此之前，王秉中先生曾於二零一三年十二月至二零一五年三月於奧測世紀(北京)技術股份有限公司(其為全國中小企業股份轉讓系統上市公司，全國中小企業股份轉讓系統股份代號：830873)擔任董事。

王秉中先生於二零一三年於香港科技大學獲工商管理碩士學位，並於二零零五年獲南京大學計算機科學與技術學士學位。

高級管理人員

石磊先生(「石先生」)，47歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司總裁。石先生於一九九七年獲得清華大學電機工程系及工業工程系雙學士學位，於二零零零年獲得清華大學電機工程碩士學位。石先生於一九九六年當選清華大學學生會主席，於一九九七年擔任清華大學畢業生聯誼會主席。在加入本公司前，彼曾於多間公司任職，包括科爾尼管理顧問公司、渤海產業投資基金、湖南財信金融控股集團及國測地理信息科技產業園有限公司，並擔任南華生物醫藥股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504)之董事。石先生於商業管理及金融行業擁有逾二十一年經驗。

夏丁先生，53歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司常務副總裁及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大學(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，擁有三十一年工程管理、房地產開發及運營的知識及經驗。

姜曉平先生(「姜先生」)，57歲，自二零一零年以來擔任北大資源武漢產業園區運營管理有限公司總裁，負責該公司的整體運營工作，同時，彼兼任多家本集團成員公司法人或董事職務。姜先生於一九八六年獲得西南政法大學法律學學士學位並擁有中國執業律師資格。由一九九六年至二零一零年，姜先生曾任職多間律師事務所以及金融行業公司，歷任法務部經理、總辦會助理總裁及總辦會副總裁職位，負責多家公司的股權投資、公司重組及併購。姜先生於金融及房地產開發領域有逾二十五年工作經驗。

董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團於報告期之經審核財務報表。

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

本集團於報告期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71至174頁。

董事不建議就報告期派付任何股息。

業務回顧

有關本集團於報告期內之業務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本年報第13至27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於報告期內之表現分析載於本年報第13至27頁之「管理層討論及分析」及第174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本年報第39至56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本年報第173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

本集團於報告期內之物業、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本年報第171至172頁。

股本及購股權

於報告期內，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報告期內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

管理合約

於報告期內，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。於二零二零年十二月三十一日，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二零二零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

於報告期內向本集團五大客戶銷售之總額佔於報告期內銷售總額不足12%。向本集團五大供應商採購之數額佔於報告期內採購總額之55%及其中包含最大供應商採購之數額佔24%。

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

本公司於報告期內及直至本董事會報告日期之董事為：

執行董事

黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)

王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)

黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

鄭福雙先生

張旋龍先生(前主席，於二零二一年十月八日辭任主席並於二零二一年十一月十日辭任執行董事)

曾剛先生(前總裁，於二零二一年十月八日辭任總裁並於二零二一年十一月十二日辭任執行董事)

孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)

廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

非執行董事

邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月七日辭任)

獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)
寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月八日辭任)
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)
李發中先生(於二零二零年四月一日辭任)
王林潔儀女士(於二零二零年四月一日辭任)
陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)
劉家榮先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)
賴雅明先生(於二零二零年四月一日獲委任並於二零二一年九月三十日辭任)

獨立非執行董事

本公司已接獲其於二零二零年十二月三十一日各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，並於二零二零年十二月三十一日認為彼等仍為獨立人士。

董事及高級管理人員簡歷

本公司現任董事及本集團高級管理人員之簡歷詳情載於本年報第57至61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，且於報告期內一直有效。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。

董事之交易、安排或合約權益

報告期內概無董事或與董事有關連之實體在對本集團業務屬重大而本公司或本公司任何附屬公司為訂約方之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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，或根據標準守則另行知會本公司及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，於二零二零年十二月三十一日，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

於報告期內，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

於二零二零年十二月三十一日，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, 10	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, 10	透過受控制公司	3,950,134,407	61.57	-	-
北大資源集團控股有限公司 (「北大集團控股」)	3, 10	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 (「北大城市開發」)	4, 10	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, 10	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, 10	直接實益持有	3,850,134,407	60.01	-	-
		透過受控制公司	100,000,000	1.56	-	-

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
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	512,784,000	7.99	-	-
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	512,784,000	7.99	-	-

附註：

- 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。
- 按證券及期貨條例，北大資源集團因其於北大集團控股之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例，北大集團控股因其於北大城市開發之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例，北大城市開發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。
- 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。
- 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)。
- 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。
- 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。
- 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512,784,000股本公司股份中擁有權益。
- 於方正資訊(由清盤人代理)完成多輪出售本公司股份(如本年報第19至20頁所載)後，方正資訊於13,719,434股本公司股份中擁有權益(佔於本年報日期本公司已發行股本約0.21%)。就此而言，方正資訊、北大方正、北大城市開發、北大集團控股、北大資源集團及北大資產經營不再為本公司主要股東。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二零年十二月三十一日，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(「二零一八年總銷售協議」)，以規管於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品。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二零一八年總銷售協議之公告。

於二零一九年十一月二十八日，本公司與北大方正訂立總銷售協議(「二零一九年總銷售協議」)，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年，以取代二零一八年總銷售協議項下之二零二零年現有年度上限以及釐定二零二一年及二零二二年之年度上限。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二零一九年總銷售協議之公告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無向北大方正集團銷售信息產品(二零一九年：人民幣846,000元)。

- (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(「二零一八年總購買協議」)，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二零一八年總購買協議之公告。

於二零一九年十一月二十八日，本公司與北大方正訂立總購買協議(「二零一九年總購買協議」)，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年，以取代二零一八年總購買協議項下之二零二零年現有年度上限以及釐定二零二一年及二零二二年之年度上限。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二零一九年總購買協議之公告。

截至二零二零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17,928,000元(二零一九年：人民幣29,563,000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二零一九年總購買協議條款進行。

- (c) 於二零一七年七月二十一日，本公司與資源集團訂立物業管理服務框架協議（「二零一七年物業管理服務框架協議」），據此，資源集團及其聯繫人同意於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度為本集團提供預售物業管理服務。

於二零一九年十一月二十八日，本公司與資源集團訂立物業管理服務框架協議（「二零一九年物業管理服務框架協議」），據此，資源集團及其聯繫人同意為本集團提供預售物業管理服務，為期截至二零二二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二零一九年物業管理服務框架協議之公告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已向資源集團支付物業管理服務費約人民幣47,089,000元（二零一九年：人民幣31,774,000元）。董事認為，資源集團所提供之物業管理服務乃根據二零一九年物業管理服務框架協議進行。

- (d) 於二零一八年六月七日，本公司與資源集團訂立技術支持服務協議，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資源集團及其聯繫人提供管理及諮詢服務。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技術支持服務協議之公告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已向資源集團收取諮詢服務費約人民幣24,237,000元（二零一九年：人民幣83,640,000元）。董事認為有關費用乃按照技術支持服務協議收取。

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

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

根據上市規則第13.21條及第13.22條作出之披露

根據上市規則第13.21條之披露規定，下文載列有關本公司之融資協議之披露資料，該協議載有規定本公司控股股東履行責任之契約。

於二零一九年十月二十二日，本公司（作為借款人）與一間財務機構簽訂融資協議（「融資協議」），融資總額最高為15,000,000美元（「該融資」），年期由動用日期起計為364日。於二零一九年十月二十二日，本集團以貸款人為受益人按揭香港的一項房地產（「該物業」），以確保履行融資協議項下的責任。

根據融資協議，倘發生(其中包括)下列事項，則出現強制預付款情況：

- (1) 方正資訊不再(i)直接或間接擁有及持有不少於**51%**之本公司已發行股份；(ii)直接或間接作為本公司單一最大股東；或(iii)擁有委任及／或罷免所有或大多數董事會成員之能力；或
- (2) 本公司之財務報表不再根據香港財務報告準則綜合入賬至方正資訊之財務報表；或
- (3) 資源集團及其附屬公司均不再直接或間接擁有及持有不少於**51%**之方正資訊已發行股份；或
- (4) 北大資產經營不再直接或間接控制資源集團。

於二零二零年十一月十八日，本公司與(其中包括)融資協議貸款人訂立融資協議補充契據，以將該融資還款日期延後至二零二一年十月二十一日(「經重續融資」)。除經重續融資外，融資協議中對方正資訊、資源集團及其附屬公司以及北大資產經營的特定履行責任維持不變。

由於其後發生強制還款的情況，貸款人就該物業委任一名接管人，而接管人於二零二一年十月十五日完成銷售該物業。銷售後，接管人已自銷售所得款項分攤及分派約**131,261,000**港元予貸款人，作為截至二零二一年十月二十日本公司結欠及應付貸款人之本金及利息的全數及最終結算。於本年報日期，融資協議及經重續融資已全數償還。

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，於本年報日期，本公司最少**25%**已發行股本總額由公眾人士持有。

核數師

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，惟不會膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以委任本公司新任核數師。

代表董事會

主席
黃啓豪

香港
二零二二年一月十二日



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

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)

不發表意見

我們已審核列載於第74至170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二零二零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。

我們並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們的報告內不發表意見的基礎一節所述事項的重要性，我們無法就該等綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

(a) 與持續經營有關之多項不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載， 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣1,845,038,000元。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團之母公司擁有人應佔虧絀淨額為人民幣1,844,135,000元及 貴集團之流動負債較其流動資產高出人民幣2,233,397,000元。

此外，由於 貴集團拖欠償還其借款及對北大方正集團有限公司(當時擁有 貴公司當時之直接控股公司之約81.64%實際權益，亦為 貴集團若干借款之擔保人)開展重整程序(「北大方正重整」)， 貴集團未能履行償還借款人民幣12,138,944,000元(有關借款於二零二零年十二月三十一日為按要求償還)有關的若干契諾。若干貸款方對 貴集團提起法律訴訟，要求償還借款及／或為彼等於 貴集團資產之權益提供擔保。於二零二一年，香港高等法院已委任香港方正資訊有限公司(「方正資訊」， 貴公司當時的直接控股公司)之清盤人。該等清盤人將有權(包括但不限於)接管方正資訊之財產及出售任何方正資訊之財產(包括 貴公司之股份)。上述情況連同綜合財務報表附註2.1及45(b)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。

不發表意見的基礎(續)

(a) 與持續經營有關之多項不確定因素(續)

貴公司之董事已就改善 貴集團流動資金及財務狀況採取措施(載於綜合財務報表附註2.1)。作為綜合財務報表之編製基準，持續經營假設之有效性乃取決於該等措施之成果，而該等成果受多種不確定因素影響，包括(i)與 貴集團現有貸款方成功協商，以尋求延長 貴集團借款之到期日；(ii)成功執行 貴集團之業務策略計劃及成本控制措施，以改善 貴集團之營運資金及現金流量狀況；及(iii)在完成北大方正重整後成功獲得額外之新融資來源。

倘 貴集團無法按持續經營基準經營，則或須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生的進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

(b) 與應付當時中間控股公司及其附屬公司(統稱「當時中間控股公司集團」)之款項有關之不確定因素

如綜合財務報表附註45(a)所載，於二零二一年四月十三日，貴公司之全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)收到北大方正集團有限公司之管理人(「管理人」)送達之通知(「通知」)，當中稱管理人並不同意資源投資應付 貴公司當時之中間控股公司北大資源集團有限公司(「資源集團」)計入於二零二零年十二月三十一日之綜合資產負債表中其他應付款項及應計負債之金額約人民幣2,351,000,000元(如綜合財務報表附註28所披露，「爭議金額」)。通知中並沒有表明，於二零二零年十二月三十一日 貴集團拖欠當時中間控股公司集團的金額。

通知指出，先前協定由 貴集團應付當時中間控股公司集團之款項現在出現爭議。我們並未獲提供有關於二零二零年十二月三十一日之爭議金額，或當事各方就爭議金額進行之調節之詳情；因此，我們無法取得額外足夠適當之審核證據以佐證 貴集團截至二零二零年十二月三十一日拖欠當時中間控股公司集團之款項之有效性及完整性。

對爭議金額作出任何調整可能對截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表及於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及綜合財務報表內之相關披露造成相應影響。

其他事宜

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表先前已於二零二一年三月三十日獲 貴公司之董事會批准，而我們已於同日發佈有關 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之審計報告。如上一段所述，及於綜合財務報表附註45(a)「對本集團應付當時中間控股公司之款項之爭議」一節所詳細闡釋， 貴集團截至二零二零年十二月三十一日拖欠資源集團之款項出現爭議。此外，已發生綜合財務報表附註45(b)所披露之額外期後事項，故此我們確定先前發佈之財務報表及我們之意見須作出修訂。我們有關期後事項之相應工作僅限於對該等綜合財務報表作出之修訂。

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(「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

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對 貴集團之綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。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。然而，由於我們報告中不發表意見的基礎一節所述事項，我們無法就該等綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則，我們乃獨立於 貴集團，而我們已根據守則履行我們的其他道德責任。

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

二零二二年一月十二日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	9,085,402	24,131,590
銷售成本		(8,550,165)	(22,029,951)
毛利		535,237	2,101,639
其他收入及盈利	5	583,075	173,230
銷售及分銷費用		(323,672)	(483,688)
行政費用		(534,920)	(621,412)
金融資產減值虧損，淨額		(16,965)	(71,670)
其他費用及虧損，淨額		(485,058)	(4,464)
財務費用	7	(1,030,769)	(824,349)
分佔聯營公司虧損		(3,809)	(2,017)
除稅前溢利／(虧損)	6	(1,276,881)	267,269
所得稅費用	10	(568,157)	(1,960,595)
年內虧損		(1,845,038)	(1,693,326)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(2,025,393)	(2,421,877)
非控制性權益		180,355	728,551
		(1,845,038)	(1,693,326)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		人民幣(31.57)分	人民幣(37.75)分

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內虧損	(1,845,038)	(1,693,326)
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	46,378	(46,670)
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	46,378	(46,670)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表之匯兌差額	(6,938)	40,082
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	(6,938)	40,082
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	39,440	(6,588)
年內全面虧損總額	(1,805,598)	(1,699,914)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,984,930)	(2,428,783)
非控制性權益	179,332	728,869
	(1,805,598)	(1,699,914)

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	87,843	94,470
投資物業	14	1,523,097	757,166
使用權資產	15(a)	18,878	28,248
商譽	16	–	–
其他無形資產	17	4,465	6,508
於聯營公司投資	18	752	4,662
遞延稅項資產	31	107,264	213,941
其他非流動資產	23	–	50,000
非流動資產總值		1,742,299	1,154,995
流動資產			
發展中物業	19	18,243,990	17,626,739
持作出售物業	20	12,001,730	12,465,450
存貨	21	531,193	651,171
貿易應收款項及應收票據	22	1,040,140	1,276,186
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	1,767,755	1,942,541
預付稅項		685,084	594,591
其他流動資產	24	315,227	315,227
受限制現金	25	461,300	957,536
現金及現金等值物	26	1,401,854	1,556,977
流動資產總值		36,448,273	37,386,418
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	27	4,920,330	5,462,358
其他應付款項及應計負債	28	18,882,542	16,438,769
計息銀行及其他借貸	29	12,173,944	12,654,876
租賃負債	15(b)	9,454	9,596
應付稅項		2,616,625	2,384,772
撥備	30	78,775	104,320
流動負債總值		38,681,670	37,054,691
流動資產／(負債)淨值		(2,233,397)	331,727
資產總值減流動負債		(491,098)	1,486,722

續／...

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	29	-	258,079
租賃負債	15(b)	1,118	8,480
遞延稅項負債	31	215,742	116,523
非流動負債總額		216,860	383,082
資產／(負債)淨值		(707,958)	1,103,640
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	32	545,335	545,335
儲備	34	(2,389,470)	(404,540)
非控制性權益		(1,844,135)	140,795
		1,136,177	962,845
權益總值		(707,958)	1,103,640

董事
黃啓豪

董事
黃柱光

綜合權益變動表

截至二零二零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	繳入盈餘	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									
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年一月一日	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	-	-	-	-	-	-	-
自繳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

	母公司擁有人應佔										
	已發行	股份	合併儲備	繳入盈餘	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									
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年一月一日	545,335	258*	(238,675)*	1,297,299*	(134,812)*	(96,173)*	527,031*	(1,759,468)*	140,795	962,845	1,103,640
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(2,025,393)	(2,025,393)	180,355	(1,845,038)
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	-	-	-	-	-	47,401	-	-	47,401	(1,023)	46,378
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	(6,938)	-	-	(6,938)	-	(6,938)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	40,463	-	(2,025,393)	(1,984,930)	179,332	(1,805,598)
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	57,657	(57,657)	-	-	-
派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
於二零二零年十二月三十一日	545,335	258*	(238,675)*	1,297,299*	(134,812)*	(55,710)*	584,688*	(3,842,518)*	(1,844,135)	1,136,177	(707,958)

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備虧絀人民幣2,389,470,000元(二零一九年：人民幣404,540,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(1,276,881)	267,269
經以下各項調整：			
財務費用	7	1,030,769	824,349
分佔聯營公司虧損		3,809	2,017
利息收入	5	(38,844)	(46,135)
投資物業公平值虧損／(盈利)，淨額	5, 6	(61)	560
持作出售物業轉撥至投資物業之公平值盈利		(478,556)	–
租賃修訂盈利	5	(160)	–
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免		(835)	–
物業、廠房及設備折舊	6	11,896	14,724
使用權資產的折舊	6	11,361	9,284
其他無形資產攤銷	6	2,069	3,537
出售物業、廠房及設備之虧損	6	21	94
貿易應收款項減值	6	10,846	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	6	6,119	61,827
存貨撥備，淨額	6	(22,880)	21,682
發展中物業減值撥備，淨額	6	583,253	917,744
持作出售物業減值撥備，淨額	6	60,808	2,350,895
		(97,266)	4,437,690
發展中物業增加		(3,390,005)	(8,319,125)
持作出售物業減少		2,965,152	8,439,244
存貨減少／(增加)		142,858	(140,218)
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		225,200	(92,589)
預付款項、按金及其他應收款項減少		246,443	269,157
受限制現金減少		481,507	547,260
其他流動資產增加		–	(777)
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		(542,028)	1,167,540
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		1,701,133	(3,539,978)
撥備減少		(25,545)	(11,988)
匯率變動影響，淨值		49,334	(7,948)
經營業務所得現金		1,756,783	2,748,268
已收利息		11,068	41,773
已付利息		(959,196)	(1,627,103)
已付香港之利得稅		(1,046)	(1,056)
已付中國內地之企業所得稅		(69,109)	(802,621)
已付土地增值稅		(150,240)	(258,589)
經營活動所得現金流量淨額		588,260	100,672

續／...

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額		588,260	100,672
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備	13	(6,513)	(19,855)
購置其他無形資產	17	(26)	(2,196)
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,223	474
投資活動所用現金流量淨額		(5,316)	(21,577)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他貸款		576,440	18,142,140
償還銀行及其他貸款		(1,314,280)	(20,463,210)
租賃付款之本金部分	36(c)	(8,500)	(7,847)
已付非控股股東之股息		(6,000)	(71,810)
來自一間附屬公司非控股股東之出資		-	2,700
為取得借貸之受限制現金減少		14,729	69,749
融資活動所用現金淨額		(737,611)	(2,424,885)
現金及現金等值物減少淨額		(154,667)	(2,345,790)
年初現金及現金等值物		1,556,977	3,902,631
匯率變動影響，淨值		(456)	136
年終現金及現金等值物		1,401,854	1,556,977
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	1,391,820	1,556,977
於獲得時原到期日不足三個月之非抵押定期存款	26	10,034	-
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		1,401,854	1,556,977

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銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303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

於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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」) ^a	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 ^a	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 ^a	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 ^a	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
青島博雅置業有限公司 ^a	中國/中國內地	人民幣30,000,000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	
天津博雅置業有限公司 [^]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	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」) [^]	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 [^]	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展
天合地產發展有限公司 [®]	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	90	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 [#]	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 [®]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
成都立輝地產有限公司 [®]	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 [#]	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 [®]	中國/中國內地	人民幣642,600,000元	-	70	物業發展
重慶悅豐地產有限公司 [^]	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	
貴陽恆隆置業有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
開封博明房地產開發有限公司 [^]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
昆明方源博泰置業有限公司 [^]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	85	物業發展
株洲理想城房地產開發有限公司 [^]	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 [^]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展

根據中國法例註冊為外商獨資企業

[^] 根據中國法例註冊為有限責任公司

⊙ 根據中國法例註冊為中外合營公司

除北京世紀、香港世紀及詠勤外，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。

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、應收票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的其他資產，以及其他非流動資產除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

持續經營基準

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣1,845,038,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之母公司擁有人應佔虧絀淨額為人民幣1,844,135,000元及本集團之流動負債較其流動資產高出人民幣2,233,397,000元。除上述者外，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之情況如下：

違反貸款契諾及拖欠貸款

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，而本集團拖欠償還其貸款人民幣1,211,770,000元。由於該等拖欠導致違反本集團借款之貸款契諾，故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。於二零二零年，本集團亦拖欠償還其貸款人民幣8,201,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團須於一年內償還之借款為人民幣35,000,000元，而本集團自上述二零一九年及二零二零年之拖欠還款產生之須按要求償還之借款為人民幣12,138,944,000元。

於二零二零年二月，北京銀行向北京市第一中級人民法院(「北京法院」)提出對北大方正開展重整程序之申請(「北大方正重整」)，由中國人民銀行、教育部、相關金融監管機構和北京相關職能部門組成之清算組獲委任為北大方正管理人(「管理人」)，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。

於報告期末後，於二零二一年一月二十九日，本公司收到管理人之告知函，指珠海華發集團有限公司(代表珠海國資)、中國平安保險(集團)股份有限公司及深圳市特發集團有限公司(統稱為「投資者」)已組成聯合體作為北大方正重整投資者。本公司於二零二一年四月三十日收到管理人的告知函，當中稱投資者於二零二一年四月三十日訂立重整投資協議。於二零二一年七月五日，本公司收到管理人之告知函，其告知已於同日收到北京法院送達的民事裁定書，當中裁定批准北大方正重整並終止重整程序。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

貸款方提起之法律訴訟

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(「西寧市法院」)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資產，(2)廣東省東莞市第三人民法院(「東莞市法院」)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)深圳國際仲裁院(「深圳仲裁院」)之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。

於二零二零年八月及九月，本集團接獲(1)有關為數人民幣570,000,000元的借款糾紛案的傳票，隨之貸款方要求本集團其中一間附屬公司支付相關借款涉及的一般回購款及溢價回購款合計約人民幣600,000,000元，並在前述判決所確定的債權範圍內，以另一附屬公司提供的抵押品優先受償，有關法律案件已獲福建省福州市中級人民法院(「福州市法院」)受理，及(2)河北省石家莊市中級人民法院(「石家莊市法院」)就為數人民幣280,000,000元的借款對本集團價值不超過人民幣314,000,000元的財產發出訴前財產保全。

根據本集團之最新可得資料，於西寧市法院申請訴前財產保全的原告並無向本集團進一步提起法律訴訟，石家莊市法院已解除訴前財產保全，而東莞市法院及深圳仲裁院已中止上述審訊或仲裁。根據本集團於二零二一年三月十五日接獲福州市法院的民事判決書，本集團的兩間附屬公司(作為被告)有責任向原告償還該借款的本金額以及相應利息。

針對方正資訊的清盤呈請

於二零二零年十月二十八日，紐約梅隆銀行倫敦分行向香港高等法院提交呈請，對方正資訊(本公司的直接控股公司)進行清盤，理由為方正資訊未能支付方正資訊另一附屬公司發行的債券所產生的債務，而方正資訊為該等債券的擔保人(「該呈請」)。

於報告期末後，於二零二一年三月五日，香港高等法院就委任方正資訊的清盤人發出經蓋章的規管令，該等清盤人將有權(包括但不限於)接管方正資訊的財產及以公開拍賣或私人合約方式出售方正資訊的任何財產(包括本公司的股份)，並有權將其全部財產轉讓予任何人士或分批出售該等財產。於批准該等財務報表當日，除本公司日期為二零二一年三月十二日的公告所披露者外，本公司並不知悉該呈請的任何進一步進展。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

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將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。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及違反若干銀行及其他借貸承諾及限制性契諾規定積極進行協商。
- (ii) 本集團管理層已編製業務策略計劃，並已交由本公司董事會審閱。業務策略計劃主要專注於加快預售本集團之合適物業以及實施成本控制計量。

經計及上述可能為本集團帶來額外之新融資來源之措施，本公司董事會認為本集團將有充足營運資金以撥付其於未來十二個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團管理層是否將能夠實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下途徑產生足夠的財務及經營現金流量的能力：

- (i) 與本集團現有貸款方成功協商，以尋求延長本集團借款之到期日；
- (ii) 成功執行本集團之業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團之營運資金及現金流量狀況；及
- (iii) 日後成功獲得額外之新融資來源。

倘本集團未能按持續經營基準經營，則或須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生的進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零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力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。

損益及其他全面收益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。先前已於其他全面收益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至損益或累計虧損(如適用)。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及下列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
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)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎相關之租金寬免
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

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及準則制定的整套概念，並為財務報表編製者提供指引以制定一致的會計政策及協助各方理解及詮釋該等準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的最新定義及確認標準。該框架亦就管理、審慎及計量不確定性於財務報告中的角色作出澄清。概念框架並非準則，且當中包含的任何概念皆不能取代任何準則中的概念或要求。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 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，其必須至少涵蓋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包括創造輸出所需的所有輸入及過程。該等修訂移除對市場參與者是否能夠收購業務及繼續生產輸出所作出的評估。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。本集團已對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件事先應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (c) 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)旨在處理影響以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間之財務報告之事宜。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團概無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)提供一項可行權宜方法，容許承租人選擇不就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬減作出租賃修訂會計處理。此項可行權宜方法僅適用於直接因疫情而產生之租金寬減，而且僅在出現以下情況時適用：(i)租賃付款之變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於緊接變動前之租賃代價；(ii)租賃付款之任何減免僅對原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款造成影響；及(iii)租賃之其他條款及條件概無重大變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及須追溯應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團樓宇之若干每月租賃付款在因疫情縮減生產規模後獲出租人寬減或寬免，而租賃條款概無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採納該修訂，並選擇不就於截至二零二零年十二月三十一日止年度內因疫情而獲出租人授予之所有租金寬減作出租賃修訂會計處理。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，租金寬減所產生之租賃付款寬減人民幣835,000元已透過終止確認部分租賃負債及計入損益，入賬列為可變租賃付款。

- (e) 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。該等修訂釐清，資料是否屬重大將取決於其性質或重要程度或兩者皆有。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

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)	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第2階段 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁵ 香港詮釋第5號財務報表的呈列 – 借款人對包含按還款條款的定期貸款的分類因香港會計準則第1號(修訂本)而於二零二零年十月作出修訂，以統一相應措辭，惟結論保持不變

⁶ 香港財務報告準則第4號因二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)而作出修訂，以延長允許保險人於二零二三年一月一日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前的財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦為香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清，或然資產並不符合資格於收購日期予以確認。本集團預期將自二零二二年一月一日起按未來適用法採納該等修訂本。由於該等修訂已預先應用至收購日期為首次應用日期或之後之業務合併，故本集團於過渡日期將不受該等修訂本影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)於現有利率基準以其他無風險利率替代會影響財務報告時，處理先前修訂本中未處理之事宜。第2階段修訂本提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流之基準改變時，倘改變因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流之新基準在經濟上相當於緊接改變前之先前基準，在不調整賬面值的情況下允許更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生之任何損益均透過香港財務報告準則第9號之正常要求進行處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別之規定。此項寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別之規定，前提是實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

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)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)兩者規定之間不一致之地方，以處理投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資。該等修訂要求當投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資構成一項業務時須全面確認收益或虧損。對於不構成一項業務之資產交易而言，該交易產生之收益或虧損於投資者之損益內確認(惟僅限於不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益)。該等修訂應用於未來期間。香港會計師公會於二零一六年一月已取消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)之先前強制生效日期，於完成更廣泛之聯營公司及合營公司會計方法檢討後將釐定新的強制生效日期。然而，該等修訂現時可採納。

香港會計準則第1號(修訂本)澄清劃分負債為流動或非流動之規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債之權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合報告期末之條件，其有權於當日推遲清償負債。負債之分類不受實體將行使其權利延遲清償負債之可能性所影響。該等修訂本亦澄清被視為清償負債之情況。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將追溯應用，亦允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除使資產能夠以管理層預期方式營運所需位置及條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體於損益中確認出售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本之財務報表呈列之最早期間開始時或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用，亦允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關之其他成本分配(例如分配履行該合約所用物業、廠房及設備項目之折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對方收費，否則將其排除在外。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將適用於實體首次應用有關修訂本之年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任之合約，亦允許提早應用。初步應用該等修訂本之任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益之調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本。預期將適用於本集團之修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改之金融負債條款與原金融負債之條款是否存在巨大差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用(包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用)。實體將該修訂本應用於實體首次應用有關修訂本之年度報告期開始時或之後修改或交換之金融負債之修訂。該修訂本於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，亦允許提早應用。預期該修訂本不會對本集團之財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修之出租人付款說明。此舉消除於應用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面之潛在混淆情況。

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。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻，本集團釐定其已收購一項業務。

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、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之其他資產及其他非流動資產。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、遞延稅項資產及投資物業)出現減值跡象，或須進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售成本兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

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

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

2.4 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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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。

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，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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於收購日期之公平值。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。

租賃

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(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租賃選擇權時，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。

(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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

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

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

撥備

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

倘貼現影響屬重大，則確認撥備之數額為預期日後履行有關責任所需開支於報告期間末之現值。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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具有足夠之應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異及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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

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。

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向客戶轉讓資產相關貨品或服務一致之模式攤銷並於損益扣除。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)。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款

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

與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於財務報表附註33。

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。於二零二零年十二月三十一日，已就預期回報確認退款負債金額人民幣12,296,000元(二零一九年：人民幣23,126,000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。

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。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業賬面值為人民幣1,523,097,000元(二零一九年：人民幣757,166,000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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

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。

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溢利／(虧損)作出評估，即計量經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟利息收入、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)

截至二零二零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	5,235,950	3,811,529	37,923	9,085,402
其他收入及盈利	524	65,090	478,617	544,231
	5,236,474	3,876,619	516,540	9,629,633
分部業績	28,837	(739,754)	510,883	(200,034)
調節：				
利息收入				38,844
企業及未分配費用				(86,701)
財務費用(租賃負債的利息除外)				(1,028,990)
除稅前虧損				(1,276,881)
分部資產	4,871,369	32,103,398	685,246	37,660,013
調節：				
撤銷分部間應收款項				(2,124,943)
企業及其他未分配資產				2,655,502
資產總值				38,190,572
分部負債	1,338,208	24,269,323	409,631	26,017,162
調節：				
撤銷分部間應付款項				(2,124,943)
企業及其他未分配負債				15,006,311
負債總值				38,898,530
其他分部資料				
分佔聯營公司虧損	912	2,897	-	3,809
於聯營公司之投資	649	103	-	752
持作出售物業轉撥至投資物業之				
公平值盈利	-	-	478,556	478,556
投資物業之公平值盈利	-	-	61	61
貿易應收款項減值	10,846	-	-	10,846
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	6,511	(392)	-	6,119
存貨撥備，淨額	(22,880)	-	-	(22,880)
發展中物業減值，淨額	-	583,253	-	583,253
持作出售物業減值，淨額	-	60,808	-	60,808
折舊及攤銷	10,526	14,367	433	25,326
資本開支*	3,216	3,323	-	6,539
拖欠貸款之利息罰金	8,345	443,736	-	452,081

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

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
	8,880,368	15,343,437	34,880	24,258,685
分部業績	(15,705)	1,182,839	30,791	1,197,925
<i>調節：</i>				
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				267,269
分部資產	5,015,514	31,170,911	685,959	36,872,384
<i>調節：</i>				
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				38,541,413
分部負債	1,604,536	21,791,464	281,539	23,677,539
<i>調節：</i>				
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				37,437,773
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	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，淨額	-	917,744	-	917,744
持作出售物業減值，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
截至二零二零年 十二月三十一日止年度				
中國內地	5,233,024	3,811,529	35,942	9,080,495
香港	2,926	-	1,981	4,907
	5,235,950	3,811,529	37,923	9,085,402
截至二零一九年 十二月三十一日止年度				
中國內地	8,836,069	15,216,685	32,411	24,085,165
香港	43,956	-	2,469	46,425
	8,880,025	15,216,685	34,880	24,131,590

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國內地	1,634,386	889,392
香港	649	1,662
	1,635,035	891,054

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(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合約之收益		
銷售物業	3,811,529	15,216,685
銷售信息產品	5,235,950	8,880,025
	9,047,479	24,096,710
來自其他來源之收入		
租金收入總額	37,923	34,880
	9,085,402	24,131,590

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)之交易價格金額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額		
一年內	7,155,915	8,210,457
第二年	6,147,754	3,077,948
第三年	53,306	95,345
	13,356,975	11,383,750

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。

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)之交易價格金額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預期於一年內確認為收益之金額	101,014	295,812

其他收入及盈利分析如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入			
管理及諮詢服務費收入		31,974	89,923
銀行利息收入		9,823	24,919
來自關連公司之其他利息收入		29,021	21,216
政府補助*		1,361	1,711
租賃修訂盈利		160	–
其他		23,662	27,476
		96,001	165,245
盈利			
由持作出售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	20	478,556	–
投資物業之公平值盈利	14	61	–
外匯盈利，淨額		8,457	7,985
		487,074	7,985
		583,075	173,230

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

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售存貨成本		5,090,963	8,629,000
出售物業成本		2,838,021	10,110,630
存貨撥備，淨額		(22,880)	21,682
發展中物業減值，淨額	19	583,253	917,744
持作出售物業減值，淨額		60,808	2,350,895
銷售成本		8,550,165	22,029,951
核數師酬金		4,380	4,180
物業、廠房及設備折舊	13	11,896	14,724
減：發展中物業資本化折舊		(3,437)	(1,329)
		8,459	13,395
使用權資產折舊	15(a)	11,361	9,284
其他無形資產攤銷	17	2,069	3,537
出售物業、廠房及設備之虧損*		21	94
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	22	10,846	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	23	6,119	61,827
		16,965	71,670
拖欠貸款之利息罰金*		452,081	—
延遲支付土地成本之罰金*		32,956	—
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	9,458	14,804
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		304,026	393,414
退休金計劃供款**		5,935	18,860
		309,961	412,274

* 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

** 於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：無)。

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,051,682	1,393,783
來自關連公司之貸款利息	647,067	902,578
來自收益合約之利息費用	700,353	764,308
貼現票據利息	1,308	6,711
來自租賃合約之利息費用	1,779	2,455
利息費用總額	2,402,189	3,069,835
減：資本化利息	(1,371,420)	(2,245,486)
	1,030,769	824,349

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	444	333

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
李發中先生*	28	111
王林潔儀女士*	28	111
陳仲戟先生	148	111
劉家榮先生*	120	-
賴雅明先生*	120	-
	444	333

* 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非執行董事，自二零二零年四月一日起生效。

年內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金。

(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	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
二零二零年					
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	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
二零一九年					
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	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

曾剛先生亦為本集團主要行政人員。

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(二零一九年：無)。

9. 五名最高薪僱員

年內五名(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	4,872	5,215
表現相關花紅	4,147	8,396
退休金計劃供款	154	188
	9,173	13,799

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	
	二零二零年	二零一九年
1,000,001港元至2,000,000港元	2	-
2,000,001港元至3,000,000港元	3	2
3,000,001港元至4,000,000港元	-	3
	5	5

10. 所得稅

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當期－香港 年內稅項	297	482
當期－中國內地 年內稅項	203,178	1,108,693
中國土地增值稅 遞延(附註31)	206,402	(3,077)
年內稅項總支出	568,157	1,960,595

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%(二零一九年：16.5%)計算。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%(二零一九年：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。

10. 所得稅(續)

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：

二零二零年

	香港		中國內地		合計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	(5,988)		(1,270,893)		(1,276,881)	
按法定稅率計算之稅項	(988)	16.5	(317,723)	25.0	(318,711)	25.0
一間聯營公司應佔虧損	150	(2.5)	725	(0.1)	875	(0.1)
毋須納稅之收入	(797)	13.3	(1)	-	(798)	0.1
不可扣稅之開支	-	-	104,812	(8.2)	104,812	(8.2)
以往期間動用之稅項虧損	-	-	(37,349)	2.9	(37,349)	2.9
未確認之稅項虧損	1,042	(17.4)	507,987	(40.0)	509,029	(39.9)
未確認之暫時性差異	-	-	191,589	(15.1)	191,589	(15.0)
土地增值稅	-	-	158,280	(12.5)	158,280	(12.4)
土地增值稅之稅務影響	-	-	(39,570)	3.1	(39,570)	3.1
以本集團實際稅率計算之稅項支出	(593)	9.9	568,750	(44.9)	568,157	(44.5)

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

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(二零一九年：無)。

11. 股息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(二零一九年：無)。

12. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損人民幣2,025,393,000元(二零一九年：人民幣2,421,877,000元)及年內已發行普通股之加權平均數6,416,155,647股(二零一九年：6,416,155,647股)計算。

截至二零二零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(二零一九年：無)。

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室 設備		汽車	租賃物業		總計
	樓宇	設備		裝修	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二零年十二月三十一日						
於二零一九年十二月三十一日及於 二零二零年一月一日：						
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
於二零二零年一月一日，						
減累計折舊	77,815	8,676	4,165	3,814	-	94,470
添置	-	3,680	-	640	2,193	6,513
出售	-	(658)	(586)	-	-	(1,244)
轉撥	2,193	-	-	-	(2,193)	-
年內折舊撥備	(4,137)	(6,124)	(617)	(1,018)	-	(11,896)
於二零二零年十二月三十一日，						
減累計折舊	75,871	5,574	2,962	3,436	-	87,843
於二零二零年十二月三十一日：						
原值	100,954	40,071	35,721	27,194	-	203,940
累計折舊	(25,083)	(34,497)	(32,759)	(23,758)	-	(116,097)
賬面淨值	75,871	5,574	2,962	3,436	-	87,843

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
二零一九年十二月三十一日						
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

於二零二零年十二月三十一日，本集團其中兩幢賬面總值為人民幣44,347,000元(二零一九年：人民幣44,157,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團其中一幢賬面淨值約為人民幣23,150,000元(二零一九年：人民幣24,778,000元)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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		757,166	750,851
轉撥自持作出售物業		776,884	3,390
公平值調整之盈利／(虧損)淨額	5, 6	61	(560)
匯兌調整		(11,014)	3,485
於十二月三十一日之賬面值		1,523,097	757,166

本集團之投資物業包括位於中國內地之一個住宅及七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二零二零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**1,523,097,000**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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣**787,211,000**元(二零一九年：人民幣**20,503,000**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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值約為人民幣**165,344,000**元(二零一九年：人民幣**179,552,000**元)之一個投資物業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)。

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：

	於二零二零年十二月三十一日 進行之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	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	1,521,453	1,521,453
住宅物業	-	-	1,644	1,644
	-	-	1,523,097	1,523,097

	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			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	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	755,583	755,583
住宅物業	-	-	1,583	1,583
	-	-	757,166	757,166

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(二零一九年：無)。

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
於二零一九年一月一日之賬面值	749,309	1,542
轉撥自發展中物業	3,390	-
於損益中的其他費用及虧損淨額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及二零二零年一月一日之賬面值	755,583	1,583
轉撥自持作出售物業	776,884	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額	-	61
匯兌調整	(11,014)	-
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	1,521,453	1,644

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

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	
			二零二零年	二零一九年
住宅物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	-6.1%至-3.0%	-2.0%至-3.1%
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%	2.0%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)	-12.5%至5.0%	-17.1%至1.2%

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) 使用權資產

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	租賃土地 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及 二零二零年一月一日	11,217	17,031	28,248
添置	-	4,923	4,923
折舊費用	(392)	(10,969)	(11,361)
因不可撤銷租賃期的變化而導致的 租期修訂	-	(2,932)	(2,932)
於二零二零年十二月三十一日	10,825	8,053	18,878

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	18,076	11,955
新租賃	4,923	13,968
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免	(835)	-
因不可撤銷租賃期的變化而導致的租期修訂	(3,092)	-
年內已確認利息增幅	1,779	2,455
付款	(10,279)	(10,302)
於十二月三十一日之賬面值	10,572	18,076
分析為：		
流動部分	9,454	9,596
非流動部分	1,118	8,480

租賃負債之到期日分析於財務報表附註43披露。

誠如財務報表附註2.2所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)，並於年內對出租人就若干樓宇的租賃授出的所有合資格租金寬免應用可行權宜方法。

(c) 於損益確認之租賃相關款項如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃負債之利息	1,779	2,455
使用權資產之折舊費用	11,361	9,284
與短期租賃及餘下租期於年末或之前結束的其他租賃有關之開支(計入行政費用)	9,458	14,804
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免	(835)	-
於損益確認之款項總額	21,763	26,543

(d) 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七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37,923,000元(二零一九年：人民幣34,880,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	54,892	45,562
一年後但兩年內	60,436	40,238
兩年後但三年內	54,149	35,452
三年後但四年內	49,310	31,199
四年後但五年內	75,926	24,966
五年後	516,880	111,330
	811,593	288,747

16. 商譽

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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
二零二零年十二月三十一日	
於二零二零年一月一日之原值，減累計攤銷	6,508
添置	26
年內計提攤銷	(2,069)
於二零二零年十二月三十一日	4,465
於二零二零年十二月三十一日：	
原值	13,663
累計攤銷	(9,198)
賬面淨值	4,465
二零一九年十二月三十一日	
於二零一九年一月一日：	
原值	11,441
累計攤銷	(3,592)
賬面淨值	7,849
於二零一九年一月一日之原值，減累計攤銷	7,849
添置	2,196
年內計提攤銷	(3,537)
於二零一九年十二月三十一日	6,508
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日：	
原值	13,637
累計攤銷	(7,129)
賬面淨值	6,508

18. 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔資產淨值	752	4,662

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

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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔聯營公司虧損及年內全面虧損總額	3,809	2,017
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	752	4,662

19. 發展中物業

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		17,626,739	23,278,793
添置		4,061,072	8,319,125
轉撥至持作出售物業		(2,860,568)	(13,053,435)
減值	6	(583,253)	(917,744)
於十二月三十一日之賬面值		18,243,990	17,626,739
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		6,805,768	6,835,691
一年後		11,438,222	10,791,048
		18,243,990	17,626,739

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣12,176,058,000元（二零一九年：人民幣10,299,941,000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扣除減值列賬。

年內，本集團賬面總值為人民幣298,328,000元之若干持作出售物業按公平值人民幣776,884,000元轉撥至投資物業，因而產生人民幣478,556,000元之公平值盈利並計入本集團的其他收入及盈利。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣5,451,684,000元（二零一九年：人民幣6,081,866,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
商品	531,193	651,171

22. 貿易應收款項及應收票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	1,088,687	1,235,603
應收票據	42,880	121,164
	1,131,567	1,356,767
減值	(91,427)	(80,581)
	1,040,140	1,276,186

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持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
6個月內	997,003	1,229,984
7至12個月	5,719	25,871
13至24個月	32,972	8,462
超過24個月	4,446	11,869
	1,040,140	1,276,186

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	80,581	70,738
減值虧損，淨額(附註6)	10,846	9,843
於年末	91,427	80,581

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，虧損撥備增加乃主要由於全面減值且逾期超過3年的貿易應收款項增加人民幣7,880,000元所致。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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人民幣17,020,000元所致。

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：

於二零二零年十二月三十一日

	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	0.98%	3.04%	15.14%	97.52%	8.40%
總賬面值(人民幣千元)	881,120	115,872	12,270	79,425	1,088,687
預期信貸虧損(人民幣千元)	8,595	3,517	1,858	77,457	91,427

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	0.31%	2.54%	14.60%	87.31%	6.52%
總賬面值(人民幣千元)	1,001,488	143,636	7,157	83,322	1,235,603
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,132	3,655	1,045	72,749	80,581

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2,372,000元(二零一九年：人民幣6,858,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣15,900,000元(二零一九年：人民幣35,650,000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二零二零年十二月三十一日之賬面總值為人民幣15,900,000元(二零一九年：人民幣35,650,000元)。

所有終止確認之已轉讓金融資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面總值為人民幣114,963,000元(二零一九年：人民幣146,824,000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(二零一九年：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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動		
其他資產	-	50,000
流動		
預付款項	762,935	960,295
按金及其他應收款項	1,036,914	1,047,439
退回資產之權利	11,775	22,557
其他資產	50,000	-
	1,861,624	2,030,291
減值	(93,869)	(87,750)
	1,767,755	1,942,541

其他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。

預付款項、其他應收款項及其他資產之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	87,750	25,923
減值虧損淨額(附註6)	6,119	61,827
於年末	93,869	87,750

於二零二零年及二零一九年的虧損撥備增加乃主要由於逾期超過2年的其他應收款項增加所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團按金及其他應收款項包括應收同系附屬公司、一間附屬公司之非控股股東及一間聯營公司之款項，分別為人民幣14,647,000元(二零一九年：人民幣1,630,000元)、人民幣15,419,000元(二零一九年：無)及人民幣6,998,000元(二零一九年：無)，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之款項，分別為人民幣149,100,000元(二零一九年：人民幣99,110,000元)及人民幣12,250,000元(二零一九年：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%(二零一九年：10.5%)及10%(二零一九年：10%)之年利率計息。

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。於二零二零年十二月三十一日，餘下426.97畝土地之土地使用權分類為其他流動資產，出售交易預期將於正常營運週期內完成。

25. 受限制現金

本集團銀行存款總額人民幣10,361,000元、人民幣437,268,000元及人民幣13,671,000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(二零一九年：分別為人民幣25,090,000元、人民幣901,318,000元及人民幣31,128,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,391,820	1,556,977
定期存款	10,034	-
現金及現金等值物	1,401,854	1,556,977

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1,394,994,000元(二零一九年：人民幣1,553,886,000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。短期定期存款期限為三個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

於二零二零年十二月三十一日，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7,575,000元(二零一九年：人民幣10,266,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	4,920,330	5,396,987
應付票據	–	65,371
	4,920,330	5,462,358

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
6個月內	4,679,208	5,371,556
超過6個月	241,122	90,802
	4,920,330	5,462,358

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付同系附屬公司款項約人民幣7,344,593元(二零一九年：人民幣9,830,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付款項	8,511,233	6,692,392
應計負債	33,006	33,585
合約負債(附註)	10,290,733	9,654,247
應付一名非控股股東之股息	35,274	35,419
退款負債	12,296	23,126
	18,882,542	16,438,769

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(包括北大方正)、同系附屬公司及一間附屬公司之非控股股東之款項，分別為人民幣726,532,000元、人民幣244,038,000元、人民幣869,137,000元及人民幣9,276,000元(二零一九年：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)，該等款項為無抵押及免息且並無固定還款期，以及應付一間中間控股公司款項人民幣2,350,831,000元(二零一九年：人民幣1,990,038,000元)，該款項為無抵押、按介乎4.35%至15%(二零一九年：7.5%至15%)之年利率計息且須按要求償還。

附註：

合約負債詳情如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
銷售信息產品	92,049	125,483	127,392
銷售物業	10,196,820	9,527,332	15,123,481
租賃物業	1,864	1,432	1,165
合約負債總額	10,290,733	9,654,247	15,252,038

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。合約負債於二零二零年有所增加乃主要由於年末就銷售物業自客戶收取之墊款增加所致。合約負債於二零一九年有所減少乃主要由於就銷售物業自客戶收取之墊款減少所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團合約負債包括應付同系附屬公司之款項約人民幣19,400,000元(二零一九年：人民幣19,445,000元)。

29. 計息銀行及其他借貸

	實際利率%	二零二零年 到期日	人民幣千元	實際利率%	二零一九年 到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	9.0	按要求	133,333	7.6	按要求	30,000
銀行貸款－無抵押	-	-	-	5.2	二零二零年	62,306
銀行貸款－無抵押	8.0	按要求	19,000	8.0	按要求	20,000
銀行貸款－無抵押 [Ⓞ]	最優惠貸款利率 +30%-35%	按要求	285,000	最優惠貸款利率 +25%-35%	按要求	380,000
銀行貸款－無抵押 [Ⓞ]	最優惠貸款利率 +69.25基點至75基點	按要求	184,824	最優惠貸款利率 +69.25基點	按要求	100,000
其他貸款－有抵押 [#]	7.8	按要求	700,000	7.8	二零二零年	700,000
其他貸款－有抵押 [#]	8.1-14.5	按要求	9,636,482	6.7-14.4	按要求	9,614,135
其他貸款－無抵押 [#]	8.51	按要求	490,000	7.8-10.0	按要求	1,002,936
其他貸款－無抵押 [#]	6.5-10	按要求	690,305	6.5-10.0	二零二零年	745,499
其他貸款－無抵押 [#]	15.0	二零二一年	35,000	-	-	-
			12,173,944			12,654,876
非流動						
銀行貸款－有抵押	-	-	-	9.0	2021	253,333
其他貸款－無抵押 [#]	-	-	-	8.5	2021	4,746
			-			258,079
			12,173,944			12,912,955

* 該等結餘指來自北大方正之貸款人民幣240,000,000元(二零一九年：人民幣599,940,000元)、三間同系附屬公司之貸款人民幣370,085,000元(二零一九年：人民幣35,085,000元)以及一間附屬公司之非控股股東之貸款人民幣115,220,000元(二零一九年：115,220,000元)。

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)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	622,157	592,306
第二年	–	253,333
	622,157	845,639
應償還其他貸款：		
一年內或按要求	11,551,787	12,062,570
第二年	–	4,746
	11,551,787	12,067,316
	12,173,944	12,912,955

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	23,150	24,778
投資物業	14	165,344	179,552
發展中物業	19	12,176,058	10,299,941
持作出售物業	20	5,451,684	6,081,866
受限制現金	25	10,361	25,090
		17,826,597	16,611,227

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及同系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、北大資源集團有限公司(「北大資源」)及方正資訊已提供企業貸款擔保人民幣11,253,073,000元(二零一九年：人民幣11,557,818,000元)，而北大資源已提供物業人民幣3,330,664,000元(二零一九年：人民幣2,703,800,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	12,076,027	12,808,063
美元	97,917	104,892
	12,173,944	12,912,955

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於北大方正重整及本集團拖欠償還其貸款，導致違反本集團借款之貸款契約，有關進一步詳情載於財務報表附註2.1。於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他應付款項及應計負債包括利息罰金人民幣435,525,000元。

30. 撥備

	索償	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	104,320	116,308
額外撥備	8,135	17,905
撥備撥回	-	(14,095)
結算	(33,680)	(15,798)
於十二月三十一日	78,775	104,320

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。於二零一八年年底，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，並根據二零一九年及二零二零年之違約賠償率及違約日數計提額外撥備。於二零一九年及二零二零年，本集團分別清償部分違約賠償人民幣15,798,000元及人民幣33,680,000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 及二零二零年一月一日	71,378	23,214	54,788	149,380
年內自損益表扣除／(計入) 之遞延稅項(附註10)	116,293	2,918	(319)	118,892
匯兌調整	(506)	-	-	(506)
於二零二零年十二月三十一日	187,165	26,132	54,469	267,766

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 及二零二零年一月一日	123,347	113,187	-	3,115	7,149	246,798
年內自損益表計入／(扣除)之遞延稅項 (附註10)	(75,037)	(34,400)	8,871	7,166	5,890	(87,510)
於二零二零年十二月三十一日	48,310	78,787	8,871	10,281	13,039	159,288

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	107,264	213,941
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	(215,742)	(116,523)
	(108,478)	97,418

概無就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅項虧損	5,594,845	3,716,637
可抵扣之暫時性差異	6,843,748	5,589,961
	12,438,593	9,306,598

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣100,591,000元(二零一九年：人民幣91,346,000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5,494,254,000元(二零一九年：人民幣3,625,291,000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。

於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，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3,422,954,000元(二零一九年：人民幣3,289,827,000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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定股本：		
15,000,000,000股(二零一九年：15,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,500,000	1,500,000

	二零二零年		二零一九年	
	千港元	人民幣千元 (等值)	千港元	人民幣千元 (等值)
已發行及繳足股本：				
6,416,155,647股(二零一九年： 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

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、二零二零年 一月一日及二零二零年十二月三十一日	6,416,155,647	545,335	258	545,593

附註：於二零一九年，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。

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78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：

	二零二零年	二零一九年
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(人民幣千元)	26,789	436,226
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	697,425	670,636

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	30,213	2,770,643
成本、開支及其他收入淨額總額	24,458	(1,880,386)
年內溢利及年內全面收益總額	54,671	890,257
流動資產	2,698,544	2,473,963
非流動資產	231,282	235,318
流動負債	(1,503,025)	(932,560)
非流動負債	(3,485)	(408,076)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	(6,070)	336,705
投資活動所得現金流量淨額	180	8,125
融資活動所用現金流量淨額	-	(520,453)
現金及現金等值物減少淨額	(5,890)	(175,623)

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4,923,000元(二零一九年：人民幣11,955,000元)及人民幣4,923,000元(二零一九年：人民幣11,955,000元)。

(b) 融資活動產生之負債變動

二零二零年

	計息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零二零年一月一日	12,912,955	18,076
融資現金流量之變動	(737,840)	(8,500)
新租賃	-	4,923
外匯變動	(1,171)	-
利息費用	-	1,779
分類為經營現金流量之已付利息	-	(1,779)
來自出租人之COVID-19相關租金寬免	-	(835)
因不可撤銷租賃期的變化而導致的租期修訂	-	(3,092)
於二零二零年十二月三十一日	12,173,944	10,572

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
於二零一九年一月一日(經重列)	15,231,992	11,955
融資現金流量之變動	(2,321,070)	(7,847)
新訂租賃	-	13,968
外匯變動	2,033	-
利息開支	-	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	12,912,955	18,076

36. 綜合現金流量表附註(續)

(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入經營活動	11,237	17,259
計入融資活動	8,500	7,847
	19,737	25,106

37. 或然負債

除財務報表其他部分所披露者外，本集團於二零二零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之按揭而提供擔保之或然負債約為人民幣7,886,614,000元(二零一九年：人民幣6,254,001,000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，於截至二零二零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(二零一九年：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

本集團於報告期間未有以下資本承擔：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 發展中物業	4,959,157	4,517,057

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與同系附屬公司交易：			
銷售商品*	(i)	-	846
購買商品*	(i)	17,928	29,563
服務費收入*	(i)	24,237	83,640
租金開支	(i)	8,095	8,164
服務費開支**	(i)	47,885	32,795
利息收入	(ii)	12,537	19,871
利息開支	(iii)	8,591	24,559
拖欠貸款之利息罰金	(iv)	93,434	-
與中間控股公司交易：			
利息開支	(iii)	632,619	874,600
拖欠貸款之利息罰金	(iv)	8,345	-
與非控股股東交易：			
利息收入	(ii)	15,309	284
利息開支	(iii)	5,857	3,419
與一間聯營公司交易：			
服務費收入	(i)	6,297	4,897
利息收入	(ii)	1,175	1,061

* 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。

40. 關連人士交易(續)

(a) (續)

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(二零一九年：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%(二零一九年：年利率8%)計息、授予非控股股東之貸款，該等貸款按年利率10.5%(二零一九年：年利率10.5%)計息及授予一間聯營公司之貸款，該等貸款按年利率10%(二零一九年：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26及23。
- (iii) 利息費用來自中間控股公司(包括北大方正)之貸款，該等貸款按年利率4.35%及15%(二零一九年：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8.5%至15%之年利率(二零一九年：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%(二零一九年：年利率10%)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。
- (iv) 拖欠貸款之利息罰金來自一間中間控股公司及一間同系附屬公司拖欠之貸款，而該等罰金金額乃根據貸款協議訂明的相關條款釐定。

(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(二零一九年：人民幣8,500,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	4,591	7,827
薪酬、津貼及實物利益	5,026	5,308
已付主要管理人員之薪酬總額	9,617	13,135

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

二零二零年十二月三十一日

	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
貿易應收款項及應收票據	—	42,880	997,260	1,040,140
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	50,000	—	943,045	993,045
受限制現金	—	—	461,300	461,300
現金及現金等值物	—	—	1,401,854	1,401,854
	50,000	42,880	3,803,459	3,896,339

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

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,920,330	5,462,358
租賃負債	10,572	18,076
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	8,546,507	6,692,392
計息銀行及其他借貸	12,173,944	12,912,955
	25,651,353	25,085,781

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產				
其他非流動資產	-	50,000	-	50,000
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	50,000	-	50,000	-
應收票據	42,880	121,164	42,880	121,164
	92,880	171,164	92,880	171,164
金融負債				
計息銀行及其他借貸	12,173,944	12,912,955	12,173,944	12,891,408

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(其他資產除外)、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、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之其他資產、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。於二零二零年十二月三十一日，因本集團自身就計入預付款項、其他應收款項及其他資產之其他資產以及應收票據方面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	
於二零二零年十二月三十一日				
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產	-	50,000	-	50,000
應收票據	-	42,880	-	42,880
	-	92,880	-	92,880
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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九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(二零一九年：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) 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	
於二零二零年十二月三十一日				
計息銀行及其他借貸	-	12,173,944	-	12,173,944
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

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 (減少)/增加 二零二零年 人民幣千元	除稅前溢利 (減少)/增加 二零一九年 人民幣千元
人民幣	100	(4,698)	(4,800)
人民幣	(100)	4,698	4,800

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)	除稅前虧損 減少/(增加) 二零二零年 人民幣千元	除稅前溢利 (減少)/增加 二零一九年 人民幣千元
	%		
倘港元兌美元貶值	(5)	(56,543)	(51,621)
倘港元兌美元增值	5	56,543	51,621

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。

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	年限內預期信貸虧損			總計 人民幣千元
		第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方式 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	1,088,687	1,088,687
應收票據	42,880	-	-	-	42,880
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
—正常**	1,007,088	-	-	-	1,007,088
—可疑**	-	-	79,826	-	79,826
受限制現金					
—尚未逾期	721,060	-	-	-	721,060
現金及現金等值物					
—尚未逾期	1,142,094	-	-	-	1,142,094
	2,913,122	-	79,826	1,088,687	4,081,635

43. 金融風險管理目標及政策(續)

最大風險及年結階段(續)

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	年內預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方式 人民幣千元	
其他非流動資產	50,000	-	-	-	50,000
貿易應收款項*	-	-	-	1,235,603	1,235,603
應收票據	121,164	-	-	-	121,164
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
	3,659,964	-	73,154	1,235,603	4,968,721

* 就本集團採用簡化方式作出減值之貿易應收款項而言，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」。

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。

本集團於報告期間未按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

	二零二零年		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	4,920,330	-	4,920,330
租賃負債	11,681	2,278	13,959
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	8,546,507	-	8,546,507
計息銀行及其他借貸	12,675,785	-	12,675,785
	26,154,303	2,278	26,156,581

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	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
	25,427,652	330,078	25,757,730

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。截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	12,173,944	12,912,955
母公司擁有人應佔權益總值	(1,843,537)	140,795
負債權益比率*	不適用	91.71

* 於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得股東虧絀。因此，並無呈列產權比率。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	-	-
非流動資產總值	-	-
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	76,076	280,136
現金及現金等值物	2,351	3,917
流動資產總值	78,427	284,053
流動負債		
其他應付款項及應計負債	163,091	167,202
流動負債總值	163,091	167,202
流動資產／(負債)淨值	(84,664)	116,851
資產總值減流動負債	(84,664)	116,851
資產／(負債)淨值	(84,664)	116,851
權益		
已發行股本	545,335	545,335
儲備(附註)	(629,999)	(428,484)
權益總值	(84,664)	116,851

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及於二零二零年一月一日	258	1,306,591	220,018	(1,955,351)	(428,484)
年內虧損	-	-	-	(194,577)	(194,577)
年內其他全面虧損：					
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	(6,938)	-	(6,938)
於二零二零年十二月三十一日	258	1,306,591	213,080	(2,149,928)	(629,999)

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，本集團於報告期末後發生之重大期後事項如下：

(a) 對本集團應付當時中間控股公司之款項之爭議

本集團之綜合財務報表於二零二一年三月三十日獲本公司董事會批准後，於二零二一年四月十三日，本公司之全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)收到北大方正集團有限公司之管理人(「管理人」)送達之通知(「通知」)，當中稱如綜合財務報表附註28所披露，管理人並不同意資源投資於二零二零年十二月三十一日應付本公司當時之中間控股公司北大資源集團有限公司(「資源集團」)約人民幣2,351,000,000元之款項(「爭議金額」)。通知中並沒有表明，根據資源集團的記錄，於二零二零年十二月三十一日資源投資拖欠資源集團的金額。

於二零二一年四月二十八日，本公司宣佈，本公司管理層需要時間與當時中間控股公司調節爭議金額，並進一步討論及諮詢是否需要調整本集團之綜合財務報表。由於本公司未能於二零二一年四月三十日前發佈二零二零年年報，應本公司要求，本公司之股份由二零二一年四月二十六日起於香港聯合交易所有限公司暫停買賣。

45. 期後事項(續)

(a) 對本集團應付當時中間控股公司之款項之爭議(續)

本公司於二零二一年七月七日、七月二十三日、七月二十五日、八月三十一日及十月二十五日刊發類似公告，表明需要更多時間與中間控股公司調節爭議金額。

於二零二一年十月十九日，資源集團已在北京法院針對資源投資提出民事法律訴訟，內容有關爭議金額(「訴訟」)。根據民事起訴狀，截至二零二零年九月三十日，資源投資拖欠資源集團的金額約為人民幣7,926,000,000元(「聲稱債務」)。資源集團要求(i)資源投資立即向資源集團支付聲稱債務；(ii)資源投資於民事起訴狀日期起至聲稱債務實際全部清償日期止期間，按照全國銀行間同業拆借中心頒佈的貸款市場報價利率，支付聲稱債務的逾期利息；及(iii)訴訟的訴訟費用將全數由資源投資承擔。訴訟已獲法院受理，但有關訴訟的法院聆訊日期尚未確定。本公司正在收集相關證據，並會在適當時候對訴訟作出抗辯。

本公司於二零二一年十二月十日刊發公告，內容有關董事會認為，資源集團已安排本公司若干附屬公司將其資金轉入或存入資源集團，導致資源集團結欠本集團大量債務，亦已於二零二零年及二零二一年進行一系列交易以轉移、轉讓及／或抵銷資源集團、資源投資及本公司其他附屬公司各自的債務，然後聲稱本集團應付資源集團之款項存在差異，並就償還聲稱債務提出針對資源投資之民事訴訟。

截至批准該等財務報表當日，有關往來賬目的爭議仍未解決。

(b) 新增訴訟

根據本公司日期為二零二一年十月十五日之公告，本公司獲悉，中華人民共和國上海金融法院(「上海金融法院」)受理兩份分別以本公司之間接全資附屬公司(即重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)、昆山方實房地產開發有限公司(「昆山方實」)及香港盈豐控股有限公司(「香港盈豐」))；以及北京世紀及重慶盈豐為被告之民事起訴狀。

45. 期後事項(續)

(b) 新增訴訟(續)

第一份民事起訴狀

根據上海國際信託有限公司(「原告」或「上海信託」)向上海金融法院提交存檔之日期為二零二一年八月三十日之民事起訴狀(「第一份民事起訴狀」)，原告要求判令重慶盈豐(i)立即向原告支付尚未支付的專項債權應付金額約人民幣413,600,000元；(ii)立即向原告支付自其違約之日(含)起至實際清償全部應付款項金額之日(含)期間的違約金，截至二零二一年八月三十日(含)的違約金約為人民幣79,500,000元，二零二一年八月三十一日(含)至實際清償全部應付款項金額之日(含)期間的違約金=約人民幣413,600,000元 \times 9.7% \times 150% \times 自二零二一年八月三十一日(含)起至實際清償應付未付金額之日期間所涉之天數 \div 365；(iii)立即向原告支付原告為實現此案債權所支付的律師費人民幣280,000元；原告要求判令昆山方實對上文第(i)項至第(iii)項所載訴訟請求承擔連帶及個別保證責任；原告要求判令對香港盈豐所提供的質物(包括送股和分紅)予以拍賣、變賣，使原告在上文第(i)項至第(iii)項所載訴訟請求中確認的應付金額範圍內優先受償；及要求判令由重慶盈豐、昆山方實和香港盈豐共同承擔此案的訴訟費和保全費。

截至批准該等財務報表當日，原告與被告已達成調解協議，並將於獲得司法確認及調解書後生效。

第二份民事起訴狀

根據原告向上海金融法院提交存檔之日期為二零二一年八月三十日之民事起訴狀(「第二份民事起訴狀」)，原告要求判令北京方正世紀(i)立即向原告支付尚未支付的信託貸款本息約人民幣716,200,000元；(ii)立即向原告支付罰息，截至二零二一年八月三十日(含)的罰息約為人民幣10,000,000元，自二零二一年八月三十一日(含)起的罰息=約人民幣716,200,000元 \times 9.5% \times 150% \times 自二零二一年八月三十一日(含)起至實際清償全部信託貸款本息之日(含)期間所涉之天數 \div 365；(iii)立即向原告支付原告為實現本案債權所支付的財產保全擔保費；原告要求判令對重慶盈豐所提供的抵押物予以拍賣、變賣，使原告在上文第(i)項至第(iii)項所載訴訟請求中確認的應付金額範圍內優先受償；及要求判令由北京世紀和重慶盈豐共同承擔此案的訴訟費和保全費。

截至批准該等財務報表當日，原告與被告已達成調解協議，並將於獲得司法確認及調解書後生效。

45. 期後事項(續)

(b) 新增訴訟(續)

除上述已於本公司公告內披露之訴訟外，於二零二零年十二月三十一日後針對本公司附屬公司提起的其他重大訴訟如下：

- i. 於二零二一年八月，中航信託股份有限公司就未償還債務約人民幣**1,035,851,000**元(包括未償還本金人民幣**400,000,000**元以及截至二零二一年六月三十日之未償還利息及累計違約利息)向江西省南昌市中級人民法院提交針對昆山高科的民事起訴狀。
- ii. 於二零二一年八月，上海信託就未償還信託貸款人民幣**982,523,000**元(包括未償還本金、損害賠償及法律費用)向上海金融法院提交針對昆山方實的民事起訴狀。於二零二一年九月，上海信託向上海金融法院提出申請，要求追加資源投資為同一案件的被告。
- iii. 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就未償還債務約人民幣**1,510,000,000**元(五礦國際於二零二一年十二月將該案件的未償還債務金額更改為約人民幣**1,458,500,000**元)向西寧市法院提交針對東莞億輝地產有限公司、玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐的民事起訴狀。
- iv. 於二零二一年八月，五礦國際就未償還信託貸款約人民幣**631,000,000**元(包括未償還本金人民幣**620,000,000**元以及截至二零二一年八月十九日之未償還利息及違約利息)向西寧市法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司、玉溪潤雅及資源投資的民事起訴狀。
- v. 於二零二一年八月，昆山高科就未償還債務約人民幣**178,518,000**元(包括未償還本金及截至二零二一年八月三十一日之累計利息)向江蘇省蘇州市中級人民法院提交針對北大資源(湖北)資產管理有限公司的民事起訴狀。
- vi. 於二零二一年十月，北京市海淀區人民法院頒令拍賣及出售資源投資之附屬公司青島博雅置業有限公司之**70%**股權。於二零二一年十二月，北京市海淀區人民法院頒令凍結青島博雅置業有限公司之**70%**股權。

45. 期後事項(續)

(c) 董事之變更

截至批准財務報表當日，除鄭福雙先生外，本公司截至二零二零年十二月三十一日的全體董事均已辭任或被罷免，當中張旋龍先生於二零二一年十一月十日辭任、曾剛先生於二零二一年十一月十二日辭任，孫敏女士、馬建斌先生及廖航女士於二零二一年十一月十日被罷免，以及陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明先生於二零二一年九月三十日辭任。已獲委任的新董事如下：

執行董事

黃啓豪先生 (於二零二一年十月八日獲委任)
王貴武先生 (於二零二一年十月八日獲委任)
黃柱光先生 (於二零二一年十二月一日獲委任)

非執行董事

邱伯瑜先生 (於二零二一年十月八日獲委任，並於二零二一年十二月七日辭任)

獨立非執行董事

朱健宏先生 (於二零二一年十月八日獲委任)
錢志浩先生 (於二零二一年十月八日獲委任)
寧睿先生 (於二零二一年十月八日獲委任，並於二零二一年十二月八日辭任)
鍾衛民先生 (於二零二一年十月八日獲委任)
華一春先生 (於二零二一年十二月一日獲委任)
王秉中先生 (於二零二一年十二月一日獲委任)

46. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零二二年一月十二日批准及授權刊發。

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路 H113-0004地段 金城大廈6座3-E單元	住宅	中期租約	100
位於中國湖北省武漢市 江漢區單洞路 之亞洲廣場 (亦稱為武漢國際大廈) A及B座 多個樓層的多個辦公單位	商業	中期租約	100
香港灣仔 告士打道200號 新銀集團中心 29樓	商業	長期租約	100
位於中國重慶市 北部新區金州大道北部 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70
位於中國重慶市 九龍坡區大渡口 將由一間幼兒園佔用之 一幢樓宇	商業	中期租約	70

續／…

投資物業詳情
二零二零年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
位於中國重慶市 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
位於中國四川省成都市 高新區新裕路467號 博雅城市廣場分佈 多個樓層的多個辦公單位	商業	長期租約	51

五年財務概要

二零二零年十二月三十一日

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				
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	9,085,402	24,131,590	24,911,870	16,246,608	13,216,611
母公司擁有人應佔 年內溢利/(虧損)	(2,025,393)	(2,421,877)	716,310	333,451	(235,992)

資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產總值	38,190,572	38,541,413	42,661,238	47,106,223	43,939,896
負債總值	(38,898,530)	(37,437,773)	(39,656,548)	(44,880,712)	(42,253,813)
非控制性權益	(1,136,177)	(962,845)	(336,184)	(249,263)	(78,167)
	(1,844,135)	140,795	2,668,506	1,976,248	1,607,916

財務摘要

二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	+ / (-) 變動
財務業績			
收益	9,085	24,132	(62.4%)
毛利率	5.9%	8.7%	
年內虧損	(1,845)	(1,693)	不適用
主要財務指標			
現金及現金等值物	1,402	1,557	(10.0%)
流動資產／(負債)淨值	(2,233)	332	不適用
資產總值	38,191	38,541	(0.9%)
負債總值	38,899	37,438	3.9%
計息銀行及其他借貸	12,174	12,913	(5.7%)
權益總值	(708)	1,104	不適用
流動比率(倍)	0.94	1.01	
產權比率	不適用	11.70	
每股基本虧損(人民幣分)	(31.57)	(37.75)	
每股攤薄虧損(人民幣分)	(31.57)	(37.75)	