



北大资源  
PKU RESOURCES

# PKU RESOURCES

2016  
ANNUAL REPORT 年報

北大资源(控股)有限公司

**PEKING  
UNIVERSITY  
RESOURCES  
(HOLDINGS)  
COMPANY  
LIMITED**

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 00618



# 目錄

公司概要	2
公司資料	3
主席報告	4-5
物業發展項目	6-13
物業投資項目	14
管理層討論及分析	15-20
企業管治報告	21-26
環境、社會及管治報告	27-38
董事及高級管理人員簡歷	39-40
董事會報告	41-48
獨立核數師報告	49-53

綜合損益表	54
綜合全面收益表	55
綜合財務狀況表	56-57
綜合權益變動表	58-59
綜合現金流量表	60-61
財務報表附註	62-132
投資物業詳情	133-134
五年財務概要	135
財務摘要	136

# 公司概要

## 公司業務領域

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

為進一步擴大業務版圖，本公司於二零一五年一月二日完成從北大資源集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「北大資源集團」)收購12個優質房地產開發項目。於本年報日期，本公司營運範圍涵蓋中國15個城市，共擁有28個處於不同發展階段的房地產開發項目。未來本公司將主要從事房地產投資業務。

## 主要股東背景介紹

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

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

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



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

張旋龍先生(主席)  
曾剛先生(總裁)  
孫敏女士  
施華先生  
廖航女士  
鄭福雙先生

### 獨立非執行董事

李發中先生  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

## 委員會

### 審核委員會

李發中先生(主席)  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

### 薪酬委員會

李發中先生(主席)  
張旋龍先生  
王林潔儀女士

### 提名委員會

張旋龍先生(主席)  
王林潔儀女士  
陳仲戟先生

## 公司秘書

鄧玉寶女士

## 授權代表

張旋龍先生  
曾剛先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 法律顧問

君合律師事務所

## 主要往來銀行

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

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港新界  
荃灣  
海盛路9號  
有線電視大樓  
14樓1408室

## 股份過戶登記處

### 主要股份過戶登記處

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

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 上市資料

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

## 公司網址

www.pku-resources.com

# 主席報告

堅持  
「真心、專心  
創心、匠心」  
的價值觀



尊敬的各位股東：

二零一六年，北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「北大資源」或「本集團」)迎來跨越式發展時期。年內簽約銷售額首次突破人民幣100億元，達到人民幣113.74億元，比二零一五年度增長95.6%。自二零一六年本集團實施新五年戰略以來，憑藉精準把握客戶需求及強大的產品塑造力，北大資源陸續收穫了來自行業、市場及消費者的廣泛認可。

本集團依託「一體兩翼」的核心戰略—以「一流產學研平台」為企業之根基，以「品質+資源」為發展的核心動力，始終堅持以「真心、專心、創心、匠心」四心價值觀，從勘地、規劃、設計、建築等多方面嚴格把關，只為打造出最具品質的精品項目。

二零一七年初，本集團正式升級發佈其「新生態城市運營商」的企業定位，並推出了以「CITY+及LIFE+」為核心的新產品戰略。由產品戰略的兩個產品子系統—「CITY+魅力城市」和「LIFE+活力社區」構成的「叢林計劃」也正式出台。「叢林計劃」取「City」和「Life」的首字母，象徵著成熟產品體系的多樣性和共生關係。「CITY+魅力城市」由資源基石、有機規劃、專業運營構成，「LIFE+活力社區」則由匠心產品、創心配套和真心服務三部分構成，兩個系統組合起來為城市提供更精細、更複合的產品，結合精品地產開發與優質資源整合，完善產城融合開發模式。

另一方面，「健康、教育、科技、文創、商業」則構成了「叢林計劃」的五大基石，由產業園區建設和運營帶來的科技資源、由健康產業鏈條帶來的醫療資源、由北大系血脈帶來的教育資源、由文化創業產業帶來的文創資源、由城市綜合體和購物中心運營帶來的商業資源互相嫁接、自由生長，互相發生化學反應，帶來新的產品形態，產生新的發展推動力。

二零一七年，中國的房地產市場將再次面臨調控和考驗。北大資源將發揮在地產開發領域的豐富經驗和產業資源方面的融合優勢，充分做足品質、做好整合、做強體驗，最終實現跨越式發展。以高起點、高標準和國際化視野進行業態和產品規劃，實現生產、生活、生態的有機融合，從而鑄就更迎合各地人生活習慣的高端品質住宅。

張旋龍

主席

二零一七年三月二十四日







# 物業發展 項目

## 物業發展項目

# 項目位置

15 個城市及地區

土地儲備

4,848,433 平方米

### 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
- 新川項目

### 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

### 雲南昆明

昆明博泰城

### 貴州貴陽

北大資源 • 夢想城

物業發展項目



**天津**

北大資源 • 閱府  
北大資源 • 閱城

**河南開封**

開封北大資源城

**山東青島**

北大資源廣場  
新都心苑

**湖北武漢**

北大資源 • 山水年華  
中北路項目

**湖北鄂州**

北大資源 • 蓮湖錦城

**江蘇昆山**

北大資源 • 理城

**浙江杭州**

北大資源 • 未名府

**湖南長沙**

北大資源 • 時光  
北大資源 • 理想家園

**湖南株洲**

北大資源 • 翡翠公園

**廣東佛山**

北大資源 • 博雅濱江

**廣東東莞**

樟木頭項目  
黃江項目

## 物業發展項目

## 天津

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

## 山東青島

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源廣場	山東青島	商業／辦公	21,155	140,138	70%
新都心苑	山東青島	住宅／商業	20,594	77,075	70%

## 河南開封

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
開封北大資源城	河南開封	商業／住宅	647,147	647,147	100%

## 江蘇昆山

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

## 浙江杭州

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

## 湖北武漢

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

## 湖北鄂州

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
北大資源·蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅	674,597	674,597	90%

## 湖南長沙

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

## 物業發展項目

## 湖南株洲

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

## 四川成都

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

## 重慶

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

## 雲南昆明

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

## 廣東佛山

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

## 廣東東莞

項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益
樟木頭項目	廣東東莞	住宅／商業	9,571	30,685	100%
黃江項目	廣東東莞	住宅／商業	61,711	188,586	100%

## 貴州貴陽

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

## 投資物業概覽

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

物業發展項目

# 天津

北大資源·閱城



## 簡介：

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

## 項目指標：

佔地面積69,084平方米，總建築面積476,000平方米。

總建築面積

**476,000**  
平方米



# 成都

北大資源·頤和翡翠府



## 簡介：

項目位於成都南一 紅星路南延綫與應龍路交匯處，屬高新區中和領館區。項目西臨紅星路南延綫，東臨新怡花園A區，南臨新怡花園B區，北面為一塊待開發商業兼容住宅用地。產品囊括了高層電梯和低密疊拼、聯排以及商業步行街。

## 項目指標：

佔地面積58,474平方米，總建築面積219,039平方米。

總建築面積

**219,039**  
平方米



## 物業投資項目

# 物業投資項目

## 武漢國際大廈



地點：坐落於湖北省武漢市江漢區單洞路

類別：商業／寫字樓

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



# 管理層討論 及分析

# 管理層討論及分析

## 市場回顧

二零一六年中國房地產市場經歷了從整體寬鬆到局部收緊的過程。年初的調控主題集中在因城施策去庫存，但隨著熱點城市房價快速地攀升，到第四季度，監管政策迅速調整，房地產開發企業信貸收緊，熱點城市限購限貸手段頻出。在年初寬鬆政策的刺激下，各類購房者需求持續釋放，房地產交易高位運行。國慶節前後熱點城市調控政策密集出台，第四季度成交量明顯下調。

總體來看，房地產行業在區域一體化、新型城鎮化等策略的引導下，仍存在一定的發展潛力。

於二零一六年，北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「本集團」)在業務和資本層面梳理了新的五年戰略規劃，為未來發展制定了切實可行的路徑和目標。

## 整體表現

本集團呈報截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為278,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：237,700,000港元)。本集團於本財政年度之收益大幅增加97.3%至約15,394,300,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：7,804,300,000港元)，乃主要由於物業發展業務擴大所致。本集團毛利增加886,000,000港元至約1,027,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：141,400,000港元)，乃主要由於物業發展業務之銷售比例增加及毛利率較高所致。本財政年度之總銷售及分銷費用、行政費用及其他費用及虧損輕微下降0.5%至約846,800,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：851,300,000港元)，乃由於管理層對有關費用實行嚴格監控所致。

本集團年內業績下降主要由於以下各項因素之綜合影響：

- a. 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售從事物業發展業務之附屬公司之一次性收益約739,000,000港元；
- b. 由於銀行借貸增加，故財務費用增加87.8%至約126,800,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：67,500,000港元)；及
- c. 由於若干附屬公司年內溢利增加，故所得稅費用增加292,800,000港元至約558,500,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：265,700,000港元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為4.65港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：3.98港仙)。

## 管理層討論及分析

## 業務回顧

## 房地產業務

## 物業發展

於本財政年度，本集團物業發展業務（「物業發展業務」）之營業額約為9,623,000,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：3,284,000,000港元）。分部業績錄得溢利約258,600,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：83,000,000港元）。分部業績改善乃由於本財政年度收益、發展中物業撥備及持作出售物業撥備增加以及上一財政年度出售附屬公司之收益約739,000,000港元之淨影響所致。

二零一六年本集團有6個項目新開工建設，7個項目開始預售，在建項目累計達到23個，累計在售項目22個。於二零一六年十二月三十一日，本集團總開工面積已達6,589,255平方米，其中二零一六年度新開工面積為1,545,388平方米。

## 簽約銷售

二零一六年本集團產生收入的房地產項目數量較上年有大幅增加，因此簽約銷售金額及簽約面積與上年相比均呈增長態勢。二零一六年本集團累計實現簽約銷售約人民幣113.74億元，累計出售簽約面積約1,148,163平方米，每平方米銷售均價為人民幣9,906元。簽約銷售金額主要來自天津閱城、武漢山水年華及成都頤和翡翠府等項目。

## 土地儲備

二零一六年面對多變的市場環境，本集團根據自身戰略安排，科學審慎獲取新土地資源。於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國15個城市共擁有28個物業開發項目和1個持有型物業項目，土地儲備面積為4,848,433平方米。

二零一六年本集團通過公開出讓程序取得位於成都、武漢及東莞等地的4個項目的土地使用權。

## 新增地塊一覽

項目	地點	規劃用途	總佔地面積 (平方米)	規劃總	上市公司 所持權益
				建築面積 (平方米)	
樟木頭項目	東莞	商業／辦公	9,571	30,685	100%
中北路項目	武漢	住宅／商業／辦公	19,712	138,000	100%
新川項目	成都	住宅／商業	23,191	219,039	51%
黃江項目	東莞	住宅／商業	61,711	188,586	100%

## 管理層討論及分析

### 物業投資

本集團物業投資業務(「物業投資業務」)於本財政年度錄得營業額約14,100,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：33,500,000港元)及分部溢利約15,700,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：2,000,000港元)。分部收益下降乃由於方正國際大廈的租金收入下降所致。由於調整本集團業務策略，於二零一五年八月二十七日，本公司及方正國際大廈擁有人訂立終止協議，以終止授予本集團管理方正國際大廈的權利，自二零一五年九月一日開始生效。分部業績下降乃由於分部收益下降及投資物業之公平值收益增加之淨影響所致。

本集團持有的投資物業項目位於湖北省武漢市之繁華街區—江漢區單洞路，總建築面積為26,963平方米。二零一六全年武漢國際大廈累計實現租金收入約人民幣8,870,000元，出租率約為97.79%。租金收入較上年增長16.3%，為本集團提供了持續穩定的現金收入。

### 分銷業務

#### 信息產品分銷

本集團之分銷業務(「分銷業務」)錄得營業額約5,757,300,000港元，較上一財政年度增加28.3%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：4,486,800,000港元)。分部業績錄得溢利43,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：27,900,000港元)。分部業績改善與收益增加保持一致。

本集團之分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、微軟、康寧(Corning)、亞美亞(Avaya)、伊頓及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、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。本財政年度之營業額增加乃主要由於現有及新生產線於本財政年度推出新產品所致。

由於中國之營商環境更具競爭性及宏觀調控政策產生不利因素，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

## 前景

### 房地產業務

在中國房地產市場複雜多變的形勢下，本集團將著眼點聚焦於公司自身發展，通過審慎梳理戰略，對標同行業標杆企業，靜心雕琢產品，為客戶提供優質服務，挖掘自身優勢和潛力，力求走出一條具有「北大資源」標誌屬性的發展之路。通過「品質+服務」加強客戶體驗，憑藉「產品+服務」加強用戶粘性。

二零一七年本集團將重點深耕已進入的准一線和重點二線城市，以更加開放和靈活的方式增加土地儲備和項目經驗。與此同時，本集團將致力於嘗試房地產開發與產業運營相結合，房地產開發與社區生活全程服務相結合的發展模式。

## 管理層討論及分析

本集團將繼續致力優化法人治理及組織架構，完善人才激勵機制，提升團隊的凝聚力，力求將戰略規劃逐一落地，並盡快體現在驕人業績中回饋股東。

### 分銷業務

分銷業務將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。此外，管理層亦將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收款項及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

### 僱員

本集團根據僱員表現及功績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，且本集團的薪酬及花紅制度之整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於本財政年度，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有約1,367名(二零一五年十二月三十一日：1,410名)僱員。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一六年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為25,165,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,621,500,000港元)，其中約390,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,140,800,000港元)按浮動利率計息及24,775,200,000港元(二零一五年十二月三十一日：21,480,700,000港元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款及來自北大資源集團有限公司(「北大資源」)及北大方正集團有限公司(「北大方正」)一間附屬公司之貸款、應付非控股股東款項及來自金融機構之借貸。北大方正及北大資源為本公司之主要股東。

計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，其中10,215,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,762,300,000港元)須於一年內償還及14,950,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：18,859,100,000港元)須於兩至三年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正及北大資源提供的公司擔保及若干發展中物業及持作出售物業作抵押。銀行及其他借貸增加乃主要由於本財政年度內物業發展業務之新增銀行貸款所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約49,212,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：43,850,500,000港元)，資金來自負債約47,324,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：41,385,700,000港元)、非控制性權益約62,100,000港元(二零一五年十二月三十一日：225,300,000港元)及母公司擁有人應佔權益約1,826,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,239,400,000港元)。權益減少乃由於本財政年度虧損所致。

## 管理層討論及分析

本集團於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值為0.32港元(二零一五年十二月三十一日：0.41港元)。每股資產淨值減少乃由於本財政年度虧損所致。

本集團於二零一六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4,461,400,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,048,400,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，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13.3(二零一五年十二月三十一日：9.18)，而本集團之流動比率則為1.51(二零一五年十二月三十一日：1.96)。於二零一六年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為7,327,900,000港元(二零一五年十二月三十一日：6,129,400,000港元)。

### 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

本集團主要於香港及中國內地經營業務。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險被視為極低。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。人民幣兌換外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。於本財政年度，人民幣匯率貶值，因此，本集團將密切監察人民幣於近期之匯兌風險。

### 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之收購或出售事項。

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，約27,755,700,000港元之發展中物業、約389,400,000港元之持作出售物業、約58,200,000港元之應收票據及約2,081,300,000港元之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業買家之按揭融資而提供擔保之或然負債約為3,606,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：4,090,400,000港元)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管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，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，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，於二零一六年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

# 企業管治報告

## 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股東溝通之重要性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。

董事認為，本公司於截至二零一六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，惟以下偏離除外：

企業管治守則第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。本公司獨立非執行董事曹茜女士因於中國之公務而未能出席本公司於二零一六年五月三十一日舉行之股東週年大會。然而，本公司所有其他獨立非執行董事均已出席有關股東週年大會並回答任何問題，以確保與本公司股東之有效溝通。

## 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。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均已確認，於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事會

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

每名董事之簡歷資料於本年報第39至40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。董事會成員可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。所有董事會成員均可接觸公司秘書，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，並供董事會成員查閱。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，對董事會成員因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

## 企業管治報告

董事會於截至二零一六年十二月三十一日止年度召開四次定期董事會會議(約每季一次)，並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及企業管治守則發給所有董事。

各董事出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席／合資格出席 董事會會議次數	出席／合資格出席 股東週年大會次數
<b>執行董事</b>		
張旋龍先生(主席)	4/4	1/1
曾剛先生(於二零一六年七月二十五日獲委任)	3/3	0/0
韋俊民先生	4/4	0/1
謝克海先生	3/4	0/1
孫敏女士(於二零一六年六月十日獲委任)	3/3	0/0
鄭福雙先生	4/4	0/1
施華先生(於二零一六年六月十日獲委任及 於二零一六年七月二十五日辭任)	0/0	0/0
方灝先生(於二零一六年六月十日辭任)	0/1	0/1
周伯勤先生(於二零一六年六月十日辭任)	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
李發中先生	2/4	1/1
王林潔儀女士	2/4	1/1
馮文賢先生(於二零一六年六月十日獲委任)	1/3	0/0
曹茜女士(於二零一六年六月十日辭任)	0/1	0/1

董事會亦下設三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

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

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

## 企業管治報告

所有董事應已參與持續專業發展，並已向本公司提供於截至二零一六年十二月三十一日止之財政年度彼等所接受培訓的紀錄。各董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度所接受培訓之個人紀錄簡述如下：

董事姓名	有關業務、營運 及企業管治事宜之簡報 及更新	出席與業務或 董事職責有關之講座 、研討會或自學材料
<b>執行董事</b>		
張旋龍先生(主席)	✓	✓
曾剛先生(於二零一六年七月二十五日獲委任)	✓	✓
韋俊民先生	✓	✓
謝克海先生	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
孫敏女士(於二零一六年六月十日獲委任)	✓	✓
施華先生(於二零一六年六月十日獲委任 及於二零一六年七月二十五日辭任)	✓	✓
方灝先生(於二零一六年六月十日辭任)	✓	✓
周伯勤先生(於二零一六年六月十日辭任)	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
李發中先生	✓	✓
王林潔儀女士	✓	✓
馮文賢先生(於二零一六年六月十日獲委任)	✓	✓
曹茜女士(於二零一六年六月十日辭任)	✓	✓

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

### 主席及行政總裁

主席與行政總裁之角色有所區分，並非由同一人兼任。張旋龍先生為董事會主席。於二零一六年六月十日之前，方灝先生乃本公司之總裁。施華先生於二零一六年六月十日接任方灝先生擔任董事會總裁之職務，直至二零一六年七月二十五日。曾剛先生於二零一六年七月二十五日接任施華先生擔任本公司總裁之職務。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。總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之角色及職責均已獲董事會批准並有書面訂明。

### 非執行董事

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

## 企業管治報告

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

### 董事之薪酬

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

薪酬委員會於二零一六年召開一次會議，以檢討及討論本公司董事之薪酬政策及本公司全體董事之薪酬待遇。本公司之薪酬政策旨在根據業務需要及業內慣例維持一個公平及具競爭力之薪酬待遇。在釐定董事袍金水平時，將考慮市場價格及如各董事之工作量及所要求之承諾等其他因素。

概無個別董事參與釐定本身之薪酬。有關二零一六年各董事薪酬之資料載於本公司二零一六年財務報表附註8。

年內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

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

### 董事之提名

董事會之提名委員會於二零一二年三月三十日設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。提名委員會之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序，以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。僅具備豐富經驗及才能、可履行受信責任及具備應有技能、謹慎及勤勉之最合適候選人將獲推薦，以供董事會甄選。提名委員會首先考慮有關委任，然後將其建議提交董事會予以決定。提名委員會亦負責審閱董事會之架構、人數及成員多元化。

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

於二零一六年，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。

## 企業管治報告

年內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

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

### 審核委員會

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

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

審核委員會於二零一六年共召開三次會議。在會議上，審核委員會審閱了獨立核數師有關其審核年度財務報表及審閱中期財務業績之報告、討論了本集團之內部監控，並會見獨立核數師。審核委員會成員出席會議之記錄如下：

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

### 風險管理及內部監控

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

本集團之風險管理及內部監控制度由穩健之組織架構及全面之政策及標準構成。各業務及職能單位之責任範疇均有清晰界定，確保達到互相制衡之目的。本集團訂有不同程序，保障資產不會於未經許可之情況下被利用或處置；妥善存置會計記錄；以及確保在業務上使用或用於公佈之財務資料為可靠。有關程序旨在可合理但非絕對確保本集團不會出現重大失誤、虧損或欺詐。本集團亦定有程序以確保遵守適用法例、規則及規例。

## 企業管治報告

年內，內部審核部門已檢討本集團內部監控制度之有效性。檢討範圍包括所有主要監控，包括本集團之財務、經營及守規控制，以及風險管理之職能。並無發現主要內部監控方面存在任何重大問題。審核委員會與董事會均信納回顧年度內本集團之風險管理及內部監控制度為行之有效及充分。

### 核數師之酬金

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

	千港元
法定審核服務	3,000
其他專業服務：	
中期業績協定程序	650
持續關連交易之有限保證服務	40
稅務合規及顧問服務	154
	844
總計	3,844

### 董事及核數師於財務報表之責任

董事確認彼等有責任根據法定規定及適用會計準則持續編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之財務報表，以真實而公允地反映本公司及本集團之財務狀況。本公司核數師就本集團財務報表之申報責任所作之聲明載於本年報第49至53頁之獨立核數師報告內。

### 公司秘書

鄧玉寶女士自一九九二年六月一日以來一直擔任本公司之公司秘書。鄧女士已進行相關專業培訓以於截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守上市規則第3.29條之規定。

### 與股東之溝通

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

### 股東召開股東特別大會之權利

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

### 憲章文件

本公司於年內並未對其組織章程大綱及新細則作出任何變更。

# 環境、社會及管治報告

## 環境保護

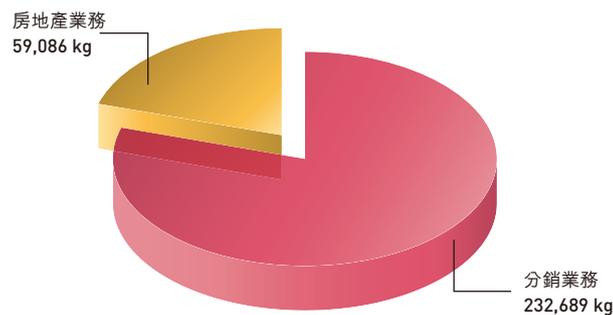
作為專業從事房地產開發及運營、物業管理、產業園區開發及運營等業務的綜合性企業集團，本集團深諳加強環境管理的重要性，以確保我們經營所在的環境及社區得以持續發展。這些工作是基於推進環保建築設計、施工、物業管理，優化工作制度及員工培訓之融合，旨在加強意識、提高效率及減低整體環境影響。我們亦透過我們的共同努力，引發更廣泛的思考及文化，以環保為公司決策的考量點。本公司將從本年度開始，逐年披露公司的碳排放量和其他可持續發展上的成果，展示公司在環境保護的長遠計劃及承諾。

## 碳排放

現時本集團房地產發展項目共28個，遍佈15個城市及地區。為了響應全球的減碳號召，降低集團整體碳排放量，同時亦為了實現房地產行業之可持續發展，本集團致力通過運用綠色建築理念降低物業生命週期中產生的碳排放量。同時，本集團倡導員工做到「節約資源，從我做起，從小事做起」。

電力消耗為現代化城市主要的碳排源頭。本集團北京總部本年度從外購電力所產生的溫室氣體總排放量如下：

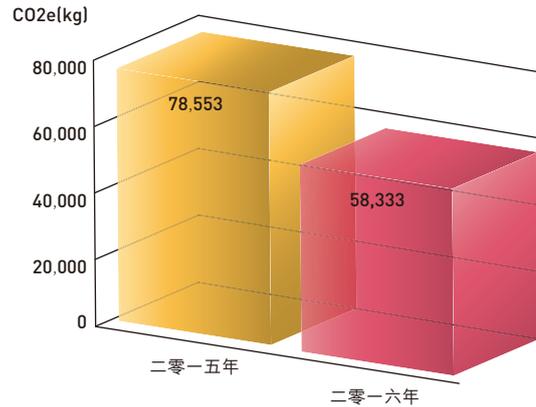
二零一六年北京總部辦公樓電力消耗間接產生的碳排放量約為291,776 kg，其中分銷信息產品業務（「分銷業務」）產生的碳排放量為232,689 kg，房地產業務產生的碳排放量為59,086 kg。



## 環境、社會及管治報告

本年度本集團自有車輛燃料燃燒所產生的溫室氣體總排放量如下：

通過有效的車輛管理，本年度本集團北京總部自有車輛燃料燃燒所產生的溫室氣體排放量約為58,000 kg，與二零一五年排放量相比，下降約26%。



### 綠色建築

綠色建築(或可持續建築)，是指物業項目在生命週期中，由選址、設計、建設、營運、維護、翻新、以至清拆重建等各階段綜合達成環保及資源有效運用的一種建築思維。綠色建築在設計上試圖在人工建築與自然環境之間取得一個平衡點，在提高建築物的經濟效益、實用性、耐用度及舒適度的同時盡量減少對自然環境的影響。

本集團一直秉承「品質+資源」這一理念，致力於從綠色生態、智慧社區、社交生活等方面進行產品設計與管控。本集團始終保持與使用者的需求一致，努力打造「生活化」的高科技建築產品和服務體系，努力讓人們真正參與到建築中來，共享建築科技進步的成果。不僅如此，本集團還積極參與國際化建築公司之間的交流，瞭解世界各地最新和高端的建築設計和理念。在地產項目的外部資源引入方面，本集團與多家國際優秀企業簽署戰略協議，共同攜手從新型建材、環保能源及智慧辦公等領域共謀發展，打造更具科技含量和環保元素的世界級產品。

## 環境、社會及管治報告

本集團積極響應國家要求實行「綠色建築」。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部發佈的《綠色建築評價標準》，本集團目前在建獲得綠色建築設計及相關認證的項目情況載列如下：

項目名稱	綠色建築設計及相關認證				海綿城市	LEED
	綠色建築設計標識					
	一星	二星	三星	金星		
北大資源·時光	✓					
北大資源·閩城	✓	✓	✓			
北大資源·悅來				✓		
北大資源·未名府					✓	
武漢武昌區中北路地塊						申報中

#### 北大資源·理城

項目位於江蘇昆山陽澄湖科技園—昆山市科技創新的核心區域，總建築面積約100萬平方米。北大資源·理城是城西生態智慧版塊中唯一一個超大型綜合社區，集住宅、商業步行街及創意產業園等豐富的物業形態。項目在初期選址時考慮到對周邊生態環境的影響，為盡量減低對水鳥定期遷徙路徑的影響，改造原有的湖泊，保留達250畝的湖面。在選址時亦同時考慮到周邊的交通設施配備，減少個人交通運輸的需求。此外，本集團整合北京大學在醫療、教育、科技等多方面的資源，在理城項目中建立優質完善的社區配套，為業主精心打造社區文化中心和社區健康管理中心。

#### 北大資源·翡翠公園

項目位於湖南省株洲市蘆淞區，一期佔地230畝，定位於天池公園旁的百萬平方米全資源山湖高端住宅項目，私享1,200畝天池公園與170畝天池湖。

北大資源·翡翠公園與韓國公司LG合作，在設計初期融入智能家居理念，同時結合北大醫療愷德醫院、本集團旗下品牌幼教機構等優勢資源。整個項目呈現了鄰有所樂、心有所歸、幼有所托、老有所依的新一代「資源型」人居典範，讓翡翠公園在一開始就邁出了比同行更為堅定的一步。

#### 綠色辦公室

本集團積極響應聯合國可持續發展目標中對綠色辦公室的呼籲，建立了一套適應本集團情況的辦公環境管理體系，旨在提倡辦公場所內所有員工的環保意識。同時，本集團亦通過實現資源節約，對減緩氣候變化作出一點貢獻。

## 環境、社會及管治報告

為盡量減低辦公場所的碳足蹟，本集團制定的《辦公區管理規則》第二、第三章中對辦公室中產生的廢物處理及循環再用作出了明文規定，集團各附屬公司、各部門均需遵守。

此外，本集團在辦公區域擺放了大量的綠色植物，致力於營造綠色舒適辦公環境。集團辦公室及綜合管理部門會對綠色植物進行統一管理，定期澆水、清潔葉面、清除枯枝、保持綠色植物的美觀、鮮綠。本集團一直堅信即使是最細微的行動都能積少成多帶來改變，因此集團積極倡導員工，保護環境從生活做起，如減少使用一次性餐具、隨手關燈、垃圾分類投放等。

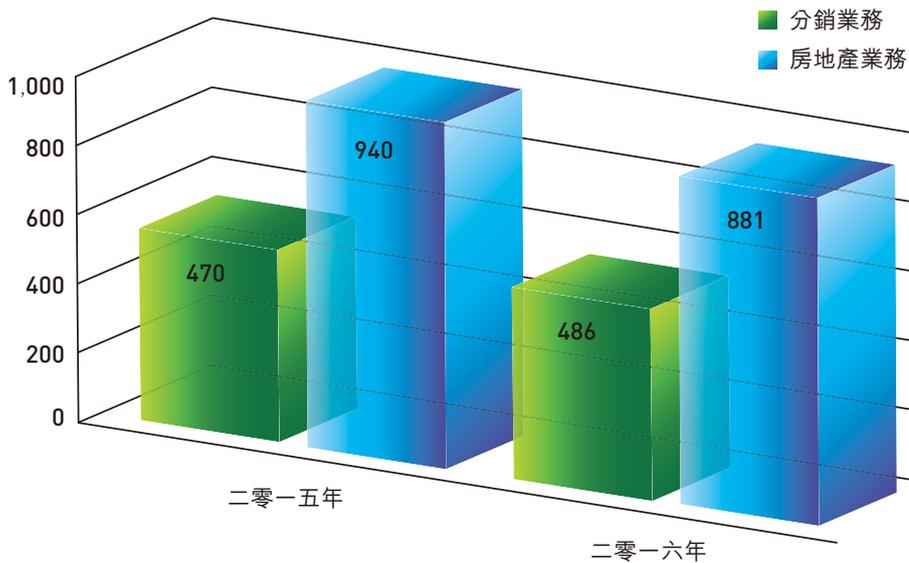
### 工作環境質素

#### 勞工標準

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序，承諾為全體員工提供一視同仁、互相尊重，且沒有任何歧視的工作場所。

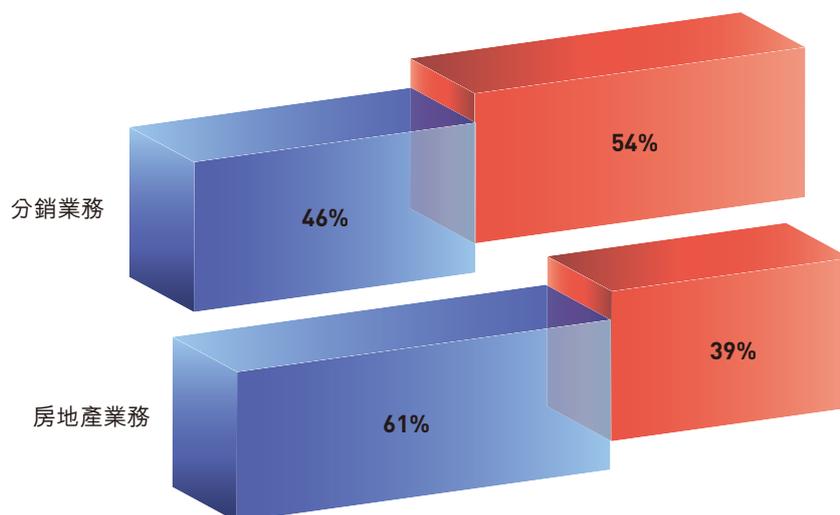
按我們員工的性別及年齡組別作出的詳細分類載列如下：

按業務劃分的員工人數：

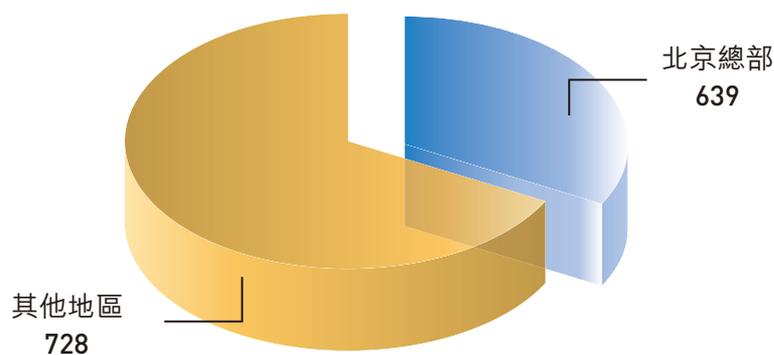


## 環境、社會及管治報告

按性別劃分的員工比例：



按區域劃分的員工人數：



房地產業務和分銷業務均以北京作為總部，其中房地產業務員工遍佈全國12個省市。

#### 員工福利

本集團尊重員工的辛勞付出，關注員工的待遇及個人發展。因此，本集團不僅為員工提供良好的薪資福利，還提供職業發展通道，極具上升性的職業發展平台。本集團關注員工的身心健康和利益，致力關心員工需求，緩解員工的壓力，為其打造有舒適的工作環境。

環境、社會及管治報告



北大資源福利系統



員工生日會

### 發展及培訓

本集團對員工的期望是「追求卓越，誠信守責，和諧共贏」。本集團亦倡導員工努力學習，提升自身的職業技能與文化素質，並為員工提供科學、系統化的各類專業培訓，優秀的骨幹員工每年將被派往國外知名商學院接受深造。此外，日常公司培訓包括新員工培訓、通用類培訓(技能、產品、拓展)、管理類培訓等。

二零一六年十一月九日至十日，本集團舉辦了以「匠心獨具，你我同行」為主題的員工團建活動，總部文化公司及商業公司全體員工共同參與其中。此次團建活動特意增加了企業宣講環節：集團戰略、品牌、營銷、運營等相關部門負責人分別就各自業務進行了全面而生動的主題宣講。大家通過熱烈的交流和趣味橫生的問答，以輕鬆愉快的方式對公司的基本情況以及新戰略的核心要點有了更深刻的認識和理解。此次活動對增進團隊凝聚力、加強團隊成員之間的溝通與交流起到了良好的促進效果。

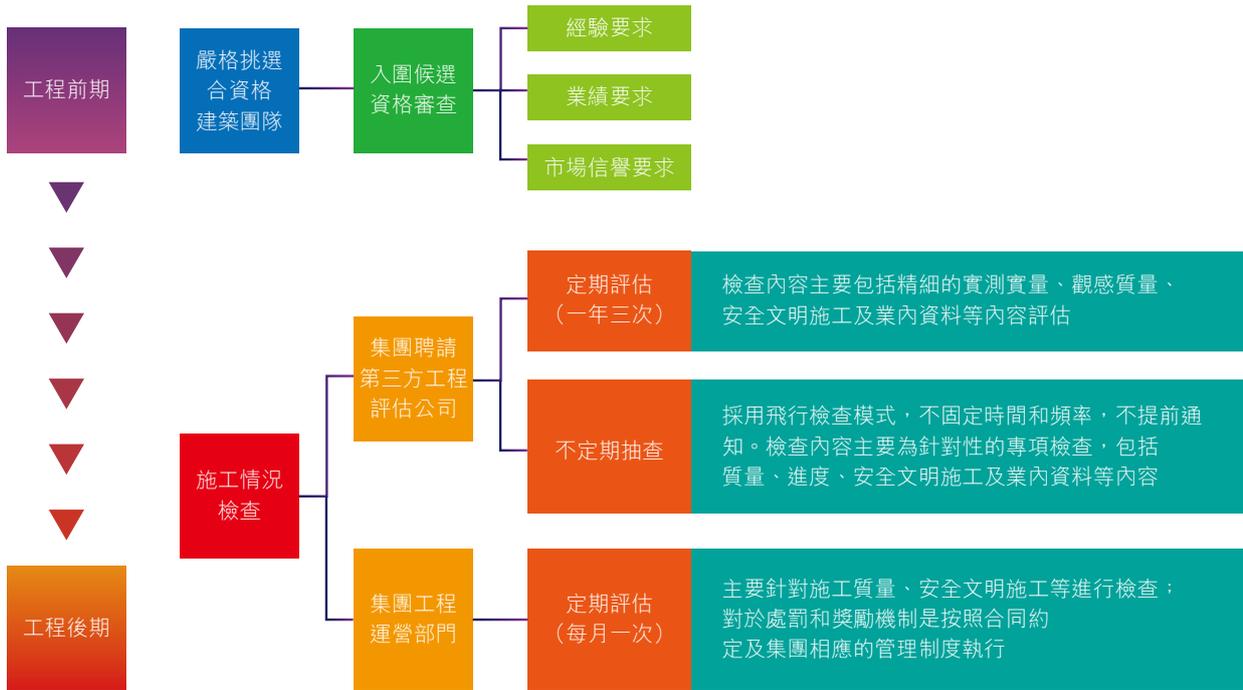


環境、社會及管治報告

健康及安全

房地產開發業務是本集團主營業務的核心及基礎。二零一六年，本集團在聚焦房地產開發業務的發展，繼續深耕已佈局的重點城市的同時，亦更加關注工程過程中的員工健康及安全。集團對外判建築團隊制定了一系列嚴格的標準，以保障房地產開發施工過程中員工及外判工人的安全。

房地產開發工程運營安全管理流程



## 環境、社會及管治報告

## 營運實務

## 供應鏈管理

北大資源的主要業務分為房地產業務和分銷業務兩大類。雖然兩項業務供應鏈結構差異性大，但集團從成立之初就堅持「集中採購、戰略合作」的原則，搭建了從供應商引入到過程跟踪、質量評核、溝通反饋、優勝劣汰的一整套供應商管理體系，保障了項目質量的提升，實現了企業、供應商、購房者的多方共贏。

## 分銷業務－綠色環保節約化

本集團之分銷業務主要專注於分銷信息產品，如國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、屏幕投影機、編碼器等。本集團在進行新供應商引入、評估與選擇時，不僅考慮到其品牌影響力、市場佔用率、銷售渠道優惠政策、產品價格管理、交貨周期等，也重點考慮以下幾個方面：

綠色環保	持續發展能力
	環保措施
	是否曾違反政府環保規則及法規
	是否具備以下認證： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國環保產品認證</li> <li>• 中國環境標誌認證</li> <li>• ROHS環保認證</li> <li>• CE認證</li> <li>• 環保工程專業承包企業資質</li> <li>• 環境污染治理設施運營資質</li> </ul>
產品生命周期總成本	產品的安全和質量
	供應商提供的保修年限
	出現質量問題後的退貨及換貨管理
	產品生命周期期滿報廢後的分解處理方法及再利用方式

本集團在信息產品分銷業務中緊跟科技發展步伐，在提倡環保的大趨勢下，選擇代理優質品牌的無線產品、高效節能的HP磁盤存儲產品和不斷電供應系統產品等。北大資源希望能為下游客戶提供節約能源、節約空間的環保設備，同時盡量減少客戶大型硬件設備更新換代的頻次，從而減少資源浪費和對環境的影響。

## 環境、社會及管治報告

此外，北大資源針對信息產品分銷運輸過程制定了一系列節約能源措施：

### 經濟批量訂貨

根據項目和銷售計劃的要求，採用經濟批量訂貨模型，合理控制訂貨節奏，減少整個供應鏈的庫存積壓和過量生產

### 集約化運輸

合理要求供應商的交貨時間，採用集中運輸方式，按批次預訂航班，集約化內陸運輸，降低專車配送率，減少運輸過程中的能源消耗和環境污染

### 減少使用包裝材料

要求供應商使用符合國家動植物檢查要求的木質托盤和其他包裝材料，提倡不過度包裝，減少樹木砍伐、紙箱浪費，採用可循環使用的材料作包裝用途

## 房地產業務－集中採購、戰略合作

房地產行業的供應鏈有其自身的特色，分為工程、設計、材料、諮詢等幾大類。各類供應商都有其不同的特性和業務流程。在房地產企業的核心競爭力中，質量、成本、效率等幾個重要因素都與供應商息息相關。特別是在市場競爭越來越激烈的今天，能否與供應商達成深入、有效的戰略合作，往往成為企業在市場競爭中的勝負關鍵。作為北京大學校企的本集團，建立了其獨特且創新的供應商管理體系。

本集團的供應商管理體系可總結為：1張管理職能清單、2次合作評價、360度訪談、5個評價維度。本集團採用職能清單式管理辦法，通過多項涵蓋啟動時間、工作內容及適用範圍的具體供應商管理措施，針對性的根據戰略合作供應商的特性，制定相應的管理政策，並對新晉戰略合作單位啟動相應系統化、精細化的管理工作。

本集團致力於加速供應商管理體系進一步實現管理轉變，具體內容包括：

- 尋找更符合戰略合作要求的供應商
- 建立公正透明、規範標準化的程序
- 加大巡查力度並規範巡查標準
- 建立實時獎懲機制並提倡即時通報
- 與戰略合作單位搭建更加緊密的合作平台
- 設置並完善供應商退出機制

## 環境、社會及管治報告

### 產品質量

本集團一直相信「精益求精，細節成就完美」。因此，集團執著於產品細節，用心打造一磚一瓦，對產品研發和生產的每一個環節不吝投入精力、物力，追求完美、精益求精。集團的新五年戰略中，更是將產品的品質提升到了前所未有的高度，要求以「匠心」對待每一件產品，以「近乎完美」的標準衡量每一個微小細節，最終讓品質決定產品。

### 反貪污

集團絕不容忍貪污和欺詐行為，並嚴禁任何形式的賄賂或貪污。集團制定了一系列的規範，如：《建設項目工程類招標管理規則》、《建設項目營銷類招標管理規則》和《員工報銷規定》等，明文指引並規範員工行為，防止徇私舞弊、貪污受賄。此外集團還相應制定獎懲措施，要求員工秉持合乎道德規範及社會責任的工作態度，以及高度誠信的標準。

### 社會公益

作為北京大學校企，本集團一直致力於投入教育、文化、健康相關之社會參與並融入社區的和諧發展，且積極整合優質教育資源。本集團堅信公益事業是一個社會文明進步的體現，也是中華文明流傳千年的美德，每個炎黃子孫都有義務去繼承並發揚，本集團對此也責無旁貸。本集團希望在企業自身發展的同時從多方面回饋社會。

### 北大支教資源扶貧



愛心中國行暨北大資源圖書館簽約捐建儀式

## 環境、社會及管治報告

為更好地響應國家「教育扶貧」的號召，本集團進一步貫徹落實《關於實施教育扶貧工程的意見》，推動學校教育扶貧工作，實現資源共享。由共青團北京大學委員會主辦、本集團協辦的「井岡山黃坳中心小學圖書館簽約捐建儀式」在二零一六年七月正式舉行。本集團希望通過此次活動，讓孩子們感受到社會的溫暖與關愛，喚醒孩子們對閱讀的興趣，豐富他們的生活、拓寬視野。此外本集團亦承諾通過持之以恆的公益努力不斷貢獻社會，在提升本集團的品牌形象和傳播美譽的同時，亦繼續致力於優質教育資源的整合。

### 為健康充電，為愛奔跑

北大資源集團主辦的「2016北大資源充電跑」活動在昆明活力啟幕。在這場主題為「[書]送希望·一路有你」的5公里熱力跑中，本集團將公益贈書與跑步相結合，還通過本集團社區健康管理中心為參賽者提供免費體檢，讓公司優質資源惠及民眾，幫助推動社會文化、健康事業發展的同時，以實際行動向公眾倡導健康、積極的生活方式。

在本次活動中，除參賽者報名時獨立捐贈的圖書之外，其他捐贈圖書將由北大資源·博泰城提供，書籍涵蓋歷史文學、名人傳記、社科知識、音樂繪畫等多個領域。活動開始前，參賽者們憑藉著自己準備的圖書在起點處簽到，並從北大資源·博泰城提供的眾多書籍中，任意選擇至少一本圖書，將各自準備的圖書一起放入比賽時隨身攜帶的背包中，通過「負重」奔跑的方式來宣告愛心贈書的決心。到達終點後，參賽者可將攜帶的書籍以個人名義捐贈給貧困地區的兒童，並且獲得一張捐贈證書。昆明站活動充分體現了本集團身為北大校企所肩負的社會責任，將高品質的文化教育資源惠及民眾。

## 董事及高級管理人員簡歷

### 執行董事

**張旋龍先生**，60歲，自二零一五年十月以來擔任本公司執行董事及主席。彼為方正控股有限公司(「方正」)(股份代號：00418，一間由北大方正集團有限公司(「北大方正」，即本公司主要股東)間接持有30.60%股權，並於香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市之公司)之執行董事及主席。彼亦為北大方正之董事。於二零一四年一月前，彼為PUC Founder (MSC) Berhad(一間於馬來西亞證券交易所ACE市場上市的公司(股份代號：0007))之執行主席及曾於二零一四年一月至二零一六年十一月期間擔任該公司之非獨立非執行董事。彼亦為北大方正若干關聯公司之董事。彼為北京大學企業研究所客座研究員及北京大學光華管理學院工商管理碩士校友特聘導師。

**曾剛先生**，46歲，自二零一六年七月以來擔任本公司執行董事及總裁。彼為北大方正之副總裁及執行委員會成員及北大資源集團有限公司(「北大資源」，本公司主要股東)之行政總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼獲得中華人民共和國(「中國」)天津大學頒授給水排水工程學士學位。彼為中國的全國註冊公用設備工程師。彼於二零一二年加入北大資源並於地產行業具有豐富經驗，並負責本集團之整體戰略規劃及業務發展。

**孫敏女士**，40歲，自二零一六年六月以來擔任本公司執行董事。彼曾於二零一六年三月一日至二零一六年十二月十二日期間擔任方正之執行董事。孫女士為北大方正之副總裁及首席財務官。彼為方正科技集團股份有限公司(「方正科技」)(股份代號：600601，一間由北大方正持有11.65%股權，並於上海證券交易所上市之公司)之董事。彼為北大方正多間關聯公司之董事。孫女士獲中華人民共和國杭州電子科技大學頒授審計學學士學位，並為中華人民共和國註冊會計師。於二零零七年加入北大方正前，彼為一間國際執業會計師事務所之經理。孫女士於財務管理方面擁有豐富知識及經驗。

**施華先生**，45歲，自二零一七年三月以來擔任本公司執行董事。彼為北大方正之副總裁及執行委員會成員，負責北大方正之戰略部及信息管理部。彼為方正科技之董事。彼於二零一六年六月十日至二零一六年七月二十五日期間為本公司執行董事兼總裁。彼於企業戰略投資方面具有豐富經驗。

**廖航女士**，38歲，自二零一七年三月以來擔任本公司執行董事。彼為北大方正法律部總經理。彼為方正之執行董事及方正證券股份有限公司(股份代號：601901，一間由北大方正持有27.75%股權，並於上海證券交易所上市之公司)之董事。廖女士於中國中央民族大學取得貿易經濟及經濟法學士學位以及經濟法碩士學位。彼於中國取得法律職業資格證書及擁有豐富的法律專業經驗。

**鄭福雙先生**，51歲，自二零零六年九月以來擔任本公司執行董事。彼亦為本公司之主要股東。鄭先生畢業於中國科學院電子學研究所，取得工學碩士學位，其後於北京大學光華管理學院畢業，並獲高級管理人員工商管理碩士學位。鄭先生於中國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。鄭先生曾獲頒「中國優秀民營科技企業家」殊榮、「香港理工大學紫荊花杯傑出企業家獎」以及第十八屆北京市「五四獎章」。

## 董事及高級管理人員簡歷

### 獨立非執行董事

**李發中先生**，56歲，自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正之獨立非執行董事。李先生為香港之陳李羅會計師事務所有限公司之董事。李先生現職香港執業會計師，亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。彼亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員及香港稅務學會之註冊稅務師。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位。李先生在審計、稅務及會計方面累積豐富經驗。

**王林潔儀女士**，53歲，自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正之獨立非執行董事。王太現職香港執業會計師。王太亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。王太於審計及會計方面累積豐富經驗。

**陳仲戟先生**，44歲，自二零一七年三月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼為迪諾斯環保科技控股有限公司(股份代號：1452，一間於主板上市之公司)之首席財務官及聯席公司秘書。彼(i)於二零一五年三月至二零一六年九月期間為均安控股有限公司(曾於香港聯合交易所有限公司創業板(「創業板」)上市(股份代號：8305)且其後於二零一六年八月十五日轉至主板之公司(股份代號：1559))；(ii)自二零一四年五月起為山東新華製藥股份有限公司(一間於主板(股份代號：719)及深圳證券交易所(股份代號：000756)上市之公司)；(iii)自二零一六年十二月四日起為宏光照明控股有限公司(一間於創業板上市之公司(股份代號：8343))；及(iv)自二零一七年三月起為方正之獨立非執行董事。陳先生於一九九七年九月取得澳洲坎培拉大學頒授的會計商業學士學位。彼現為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。彼於審計、會計及企業融資方面擁有豐富經驗。

# 董事會報告

董事會謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情，載於財務報表附註1。

## 業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第54至132頁。

董事不建議就本年度派發任何股息。

## 業務回顧

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

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註41。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於年報第15至20頁之「管理層討論及分析」及第136頁之「財務摘要」各節。

有關本集團之環境政策、與其僱員、客戶、供應商及其他主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於年報下文第27至38頁之「環境、社會及管治報告」一節。

## 財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控制性權益概要載於年報第135頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註12及13。本集團投資物業之進一步詳情載於年報第133至134頁。

## 股本及購股權

年內，本公司之股本及購股權變動詳情分別載於財務報表附註30及31。

## 優先購買權

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

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 管理合約

年內，概無訂立或存續與管理或經營本公司全部或任何絕大部份業務有關之合約。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司概無可供分派儲備。然而，本公司股份溢價賬約2,600,001,000港元，可以繳足紅股方式作出分派。

### 主要客戶及供應商

在回顧年度向本集團五大客戶銷售之總額佔全年銷售總額不足30%。向本集團五大供應商採購之總額佔全年採購總額約64%，其中向最大供應商採購之總額佔約29%。

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

### 董事

本公司年內之董事為：

#### 執行董事：

張旋龍先生

曾剛先生(於二零一六年七月二十五日獲委任)

韋俊民先生

謝克海先生

孫敏女士(於二零一六年六月十日獲委任)

鄭福雙先生

施華先生(於二零一六年六月十日獲委任及於二零一六年七月二十五日辭任)

方灝先生(於二零一六年六月十日辭任)

周伯勤先生(於二零一六年六月十日辭任)

#### 獨立非執行董事：

李發中先生

馮文賢先生(於二零一六年六月十日獲委任)

王林潔儀女士

曹茜女士(於二零一六年六月十日辭任)

根據本公司細則，曾剛先生、謝克海先生、孫敏女士、李發中先生及馮文賢先生將於應屆股東週年大會退任，且合資格重選連任。

本公司已接獲李發中先生、王林潔儀女士及馮文賢先生發出之年度獨立性確認書，並於本報告日期認為彼等仍為獨立。

### 董事及高級管理人員簡歷

本公司董事及本集團高級管理人員之簡歷載於年報第39至40頁。

### 董事之服務合約

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

### 董事薪酬

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

## 董事會報告

**獲准許彌償條文**

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

**董事之合約權益**

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

**董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

於二零一六年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

**於本公司普通股之好倉：**

董事姓名	所持普通股數目、身份及權益性質				總數	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)	透過配偶			
鄭福雙先生	200,019,000	584,984,000	-	785,003,000	13.11	
馮文賢先生	220,000	-	100,000	320,000	0.00	

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	1.67

附註：鄭福雙先生透過彼最終實益擁有的公司星國有限公司擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

## 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之進一步詳情於財務報表附註31中披露。

下表披露年內本公司尚未行使購股權之變動情況：

參與者之姓名或類別	購股權數目			購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期 (附註2)	購股權行使價 (附註3) 每股港元
	於二零一六年一月一日	於年內屆滿	於二零一六年十二月三十一日			
<b>執行董事</b>						
方灝先生	16,339,690	(16,339,690)	-	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
周伯勤先生	16,339,690	(16,339,690)	-	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
謝克海先生	16,339,690	(16,339,690)	-	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
小計	49,019,070	(49,019,070)	-			
<b>本集團其他僱員</b>						
合計	65,358,760	(65,358,760)	-	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
<b>本公司主要股東 之其他僱員</b>						
合計	32,679,380	(32,679,380)	-	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
總計	147,057,210	(147,057,210)	-			

本期間尚未行使購股權列表附註：

- 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。
- 於二零一三年六月十日授出之購股權可分為以下兩批行使：
  - 首批40%購股權可於二零一四年六月十日二零一六年六月九日期間行使；及
  - 餘下60%購股權可於二零一五年六月十日二零一六年六月九日期間行使。
- 購股權之行使價會於本公司供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動作出調整。

除上文所披露者外，年內任何時間各董事、其各自之配偶或未成年子女概無獲授予任何權利，以致可透過收購本公司之股份獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排使董事可藉此獲得任何其他法人團體之該等權利。

## 董事會報告

## 主要股東及其他人士之股份權益

於二零一六年十二月三十一日，據本公司董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	好倉		淡倉	
			所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比
北大資產經營有限公司 (「北大資產經營」)	1	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大資源集團有限公司 (「北大資源集團」)	2	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大資源集團控股有限公司	3	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大方正集團有限公司 (「北大方正」)	4	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
香港方正資訊有限公司 (「方正資訊」)	5	直接實益持有	3,850,134,407	64.29	-	-
		透過受控制公司	100,000,000	1.67	-	-
鄭福雙先生	6	透過受控制公司	785,003,000	13.11	100,000,000	1.67
耀冠集團有限公司	7	透過受控制公司	584,984,000	9.77	100,000,000	1.67
星國有限公司		直接實益持有	584,984,000	9.77	100,000,000	1.67
融通基金管理有限公司	8	透過受控制公司	575,076,000	9.60	-	-
融通融海10號(QDII)特定 多個客戶資產管理計劃		直接實益持有	575,076,000	9.60	-	-

## 董事會報告

附註：

1. 按證券及期貨條例，北大資產經營有限公司因其於北大資源集團之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
2. 按證券及期貨條例，北大資源集團因其於北大資源集團控股有限公司之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
3. 按證券及期貨條例，北大資源集團控股有限公司因其於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。
4. 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。
5. 方正資訊於3,950,134,407股本公司股份中擁有權益，其中(ii) 427,906,976股股份於行使可換股債券後將予以配發及發行；及(iii)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)。
6. 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。
7. 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。
8. 融通基金管理有限公司因其於融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃的權益而被視為根據證券及期貨條例於575,076,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一六年十二月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)以外，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

### 持續關連交易

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

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

已向北大方正集團銷售約152,056,000港元(二零一五年：314,061,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

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

年內，已向北大方正集團採購約63,373,000港元(二零一五年：35,574,000港元)之軟件產品。董事認為，向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議條款進行。

## 董事會報告

- (c) 於二零一三年十二月九日，本公司重續與方正控股有限公司(「方正控股」，一家北大方正間接持有30.60%股權的公司)之總協議，據此，本公司同意規管向方正控股及其附屬公司(統稱「方正集團」)銷售信息產品，截至二零一六年十二月三十一日止為期三年。

年內，概無向方正集團銷售任何信息產品(二零一五年：108,000港元)。

- (d) 於二零一三年十二月二十三日，本公司、方正財務與北大方正訂立金融服務協議，延長方正財務於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向本集團提供(i)存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)其他金融服務之年期。北大方正已於金融服務協議內向本公司提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團將約136,952,000港元(二零一五年：139,591,000港元)之存款存放於方正財務，而本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約1,052,000港元(二零一五年：306,000港元)。方正財務就該等存款提供之利率為中國人民銀行當時提供之利率。

- (e) 於二零一四年十二月三十日，本公司與北大方正訂立總租賃協議(「總租賃協議」)，據此，北大方正同意安排北大方正集團之成員公司向本集團租賃方正國際大廈之若干商用物業，及與本集團訂立獨立租賃協議，租期自個別租賃協議所訂明之日期起至不遲於二零一七年十二月三十一日之截止日期止。

於二零一五年八月二十七日，本公司與北大方正訂立終止協議，以終止總租賃協議。於二零一五年九月一日前，本公司有權根據總租賃協議享有應收北大方正之方正國際大廈租金收入。除北大方正應付本公司直至終止日期(即二零一五年九月一日)之未支付租金外，概無任何一方須就終止總租賃協議向另一方支付任何罰款或賠償。

- (f) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源集團訂立景觀建設總協議，據此，北大資源集團及其聯繫人同意管理本集團物業項目之景觀建設。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無向北大資源集團支付建設費(二零一五年：無)。

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，已向北大資源集團支付物業管理服務費約19,480,000港元(二零一五年：15,817,000港元)。董事認為，北大資源集團所提供之物業管理服務乃根據物業管理服務總協議進行。

## 董事會報告

(h) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源集團訂立商標授權總協議(「商標授權總協議」)，據此，本集團獲授權於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度在其各相關物業項目中使用北大資源集團之品牌名稱。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無向北大資源集團支付商標授權費(二零一五年：58,312,000港元)。

(i) 於二零一五年八月二十七日，本公司與北大資源集團訂立委託管理諮詢總協議(「委託管理諮詢總協議」)，據此，本公司同意於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度向北大資源集團及其聯繫人提供服務。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，委託人就協議下之服務將向受託人支付服務費之年度上限為人民幣40,000,000元(約48,000,000港元)。

年內，已向北大資源集團收取諮詢服務費約28,078,000港元(二零一五年：6,567,000港元)。董事認為所收取費用乃根據委託管理諮詢總協議作出。

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。

### 足夠公眾持股量

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

### 核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會退任，屆時將提呈決議案建議續聘其為本公司核數師。本公司於過去三個年度並無更換其核數師。

代表董事會

張旋龍

主席

香港

二零一七年三月二十四日

## 獨立核數師報告



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

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

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

至北大資源(控股)有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第54至132頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表、及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策摘要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基準

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

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項指根據我們的專業判斷對我們審核當期綜合財務報表有重大影響之事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表時及就此出具我們的意見時處理，而我們並無對該等事項提供單獨意見。就以下各事項，我們在審核中如何處理有關事項之描述亦是於此背景下作出。

我們已履行報告中核數師對審核綜合財務報表之責任一節所述之職責，包括與關該等事項有關之職責。因此，我們的審核包括執行旨在應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險評估之程序。審核程序結果，包括處理下列事項執行之程序，為隨附綜合財務報表之審核意見提供基準。

## 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理該關鍵審核事項
<p><b>發展中物業及持作出售物業減值撥備</b></p> <p>於二零一六年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業合共40,517,500,000港元(減值後)構成絕大部份之資產總值，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得減值虧損364,400,000港元。減值撥備評估流程複雜，因為其涉及管理層之重要判斷及估計(如可得售價及物業發展預算成本等)，有關判斷及估計可能影響 貴集團發展中物業及持作出售物業之可收回金額。</p> <p>相關披露載於財務報表附註3、18及19。</p>	<p>我們了解 貴集團有關發展中物業及持作出售物業減值撥備之會計政策。此外，我們以抽樣方式檢查物業發展預算成本及近期可得之可比較物業售價。我們亦根據管理層之方法於年末重新計算發展中物業及持作出售物業之減值撥備金額。</p>
<p><b>借貸成本資本化</b></p> <p>貴集團物業發展業務之資金來源主要來自計息借貸。於截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團產生扣除資本化前之借貸成本總額2,595,500,000港元，其中合共2,468,700,000港元之金額於發展中物業及持作出售物業中資本化。</p> <p>借貸成本資本化之流程複雜，因為其涉及管理層之重要判斷及估計(如評估合資格資產、使用借貸資金及資本化周期等)。</p> <p>相關披露載於財務報表附註3及7。</p>	<p>我們了解 貴集團發展中物業及持作出售物業之狀況。此外，我們以抽樣方式檢查貸款協議以及取得銀行、金融機構或其他相關實體之直接外部確認，以確認借貸結餘。我們亦根據管理層之方法重新計算年內之借貸成本資本化金額。</p>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理該關鍵審核事項
<p><b>貿易應收款項撥備</b></p> <p>於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項合共931,800,000港元(撥備後)，構成貴集團絕大部份之資產總值，故此貴集團面臨有關信貸風險。於釐定貿易應收款項可否收回時涉及管理層之重要判斷，當中計及多項因素，包括結餘賬齡、是否存在糾紛、近期歷史付款模式及有關客戶信譽之其他可得資料。</p>	<p>我們評估貴集團有關監管貿易應收款項之內部控制。此外，我們會進行賬齡分析，以抽樣方式取得客戶之直接外部確認，以確認應收款項結餘，並考慮於報告日期後自客戶收取之款項。我們亦會參考貴集團收回應收賬款之歷史，以評估貴集團之貿易應收款項撥備是否充足。</p>

相關披露載於財務報表附註3及21。

## 年報中包含之其他資料

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

我們對綜合財務報表之意見不包括其他資料，且我們不對其相關結論作出任何形式之保證。

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

## 獨立核數師報告

### 董事對綜合財務報表之責任

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

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

貴公司董事在審核委員會協助下履行其監督貴集團財務報告程序之責任。

### 核數師對審核綜合財務報表之責任

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

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

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

- 識別及評估綜合財務報表是否因欺詐或錯誤存在重大錯誤陳述之風險，設計及履行應對有關風險之審核程序並取得足以及適合提供我們意見基準之審核證據。無法識別欺詐所導致重大錯誤陳述之風險高於錯誤所導致者，因為欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上。
- 了解有關審核之內部控制以設計相關情況下之適當審核程序，惟並非旨在對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估所用會計政策之適當性及董事作出之會計估計及相關披露之合理性。

## 獨立核數師報告

**核數師對審核綜合財務報表之責任(續)**

- 基於獲得的審核證據，對董事採用持續基準會計法之合適性以及是否存在可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮之事件或情況相關之重大不確定性作出結論。倘若我們認為存在重大不確定性，我們必須在我們的核數師報告中提請注意綜合財務報表中之相關披露，或倘相關披露不充分，則修改我們的意見。我們的結論乃基於截至我們的核數師報告日期所獲得之審核證據。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團終止持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體表述、結構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否按公平呈列之方式呈列相關交易及事件。
- 獲得有關 貴集團旗下實體或業務活動之財務資料的充足且適當的審核證據以對綜合財務報表表述意見。我們負責指導、監督及進行集團審核。我們僅對我們的審核意見負責。

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

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

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

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為吳紹祺。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

二零一七年三月二十四日

# 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	15,394,302	7,804,286
銷售成本		(14,366,870)	(7,662,887)
毛利		1,027,432	141,399
其他收入及盈利	5	57,017	774,078
銷售及分銷費用		(463,915)	(450,889)
行政費用		(335,046)	(321,382)
其他費用及虧損		(47,826)	(79,044)
財務費用	7	(126,806)	(67,526)
分佔一間聯營公司虧損		(5,072)	(3,275)
除稅前溢利／(虧損)	6	105,784	(6,639)
所得稅費用	10	(558,504)	(265,722)
年內虧損		(452,720)	(272,361)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(278,387)	(237,695)
非控制性權益		(174,333)	(34,666)
		(452,720)	(272,361)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損	11		
基本		4.65港仙	3.98港仙
攤薄		4.65港仙	3.98港仙

# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內虧損	<b>(452,720)</b>	(272,361)
其他全面虧損		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>(158,154)</b>	(134,182)
將於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<b>(158,154)</b>	(134,182)
年內其他全面虧損，扣除稅項	<b>(158,154)</b>	(134,182)
年內全面虧損總額	<b>(610,874)</b>	(406,543)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<b>(413,106)</b>	(337,969)
非控制性權益	<b>(197,768)</b>	(68,574)
	<b>(610,874)</b>	(406,543)

# 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	123,482	97,407
投資物業	13	474,787	360,807
預付土地租賃款項	14	13,633	14,621
商譽	15	-	-
其他無形資產	16	1,246	1,014
於聯營公司投資	17	11,632	19,488
非流動資產總值		624,780	493,337
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	36,012,924	33,443,212
持作出售物業	19	4,504,614	3,680,178
存貨	20	397,797	323,585
貿易應收款項及應收票據	21	1,039,063	826,856
預付款項、按金及其他應收款項	22	1,616,502	1,673,955
預付稅項		555,614	360,951
受限制現金	23	2,081,276	1,210,154
現金及現金等值物	24	2,380,113	1,838,246
流動資產總值		48,587,903	43,357,137
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	25	4,790,420	3,902,537
其他應付款項及應計負債	26	16,749,635	14,283,672
計息銀行及其他借貸	27	10,215,000	3,762,308
應付稅項		473,540	158,038
流動負債總值		32,228,595	22,106,555
流動資產淨值		16,359,308	21,250,582

綜合財務狀況表  
二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>16,984,088</b>	21,743,919
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	27	<b>14,950,762</b>	18,859,146
長期應付款項	28	-	177,699
遞延稅項負債	29	<b>144,913</b>	242,344
<b>非流動負債總額</b>		<b>15,095,675</b>	19,279,189
<b>資產淨值</b>		<b>1,888,413</b>	2,464,730
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	<b>598,825</b>	598,825
儲備	32	<b>1,227,501</b>	1,640,607
		<b>1,826,326</b>	2,239,432
非控制性權益		<b>62,087</b>	225,298
<b>權益總值</b>		<b>1,888,413</b>	2,464,730

張旋龍  
董事

曾剛  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔													
附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合併儲備 千港元	僱員以股份 為基礎之		非控制性 權益儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控制性	
				薪酬儲備 千港元	撥入盈餘 千港元							權益	權益總值 千港元
於二零一五年一月一日													
如先前呈報	244,003	666,504	-	38,957	520,156	-	32,572	10,558	132,108	(583,841)	1,061,017	388,985	1,450,002
業務合併之影響	-	-	962,522	-	-	(13,622)	(11,378)	-	-	(289,295)	648,227	526,942	1,175,169
如重列	244,003	666,504	962,522	38,957	520,156	(13,622)	21,194	10,558	132,108	(873,136)	1,709,244	915,927	2,625,171
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,695)	(237,695)	(34,666)	(272,361)
年內其他全面虧損：													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(100,274)	-	-	-	(100,274)	(33,908)	(134,182)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(100,274)	-	-	(237,695)	(337,969)	(68,574)	(406,543)
發行股份	30	354,822	1,951,522	-	-	-	-	-	-	-	2,306,344	-	2,306,344
股份發行開支	30	-	(18,025)	-	-	-	-	-	-	-	(18,025)	-	(18,025)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	51,355	-	(51,355)	-	-	-
來自附屬公司非控股股東													
非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,114	9,114
視作收購非控制性權益	-	-	-	-	-	(159,323)	-	-	-	-	(159,323)	(502,260)	(661,583)
視作向最終控股公司													
控制之公司作出之分派	-	-	(1,266,844)	-	-	-	-	-	-	-	(1,266,844)	-	(1,266,844)
向非控股股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,909)	(128,909)
以權益結算之購股權安排	31	-	-	6,005	-	-	-	-	-	-	6,005	-	6,005
於二零一五年十二月三十一日	598,825	2,600,001*	(304,322)*	44,962*	520,156*	(172,945)*	(79,080)*	61,913*	132,108*	(1,162,186)*	2,239,432	225,298	2,464,730

綜合權益變動表  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔												
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合併儲備 千港元	僱員以股份 為基礎之		非控制性 權益儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控制性	
				薪酬儲備 千港元	繳入盈餘 千港元							權益	權益總值 千港元
於二零一六年一月一日	598,825	2,600,001	(304,322)	44,962	520,156	(172,945)	(79,080)	61,913	132,108	(1,162,186)	2,239,432	225,298	2,464,730
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(278,387)	(278,387)	(174,333)	(452,720)
年內其他全面虧損：													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(134,719)	-	-	-	(134,719)	(23,435)	(158,154)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(134,719)	-	-	(278,387)	(413,106)	(197,768)	(610,874)
來自附屬公司非控股 股東之資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,557	34,557
購股權期滿後僱員以股份 為基礎之薪酬儲備轉撥	31	-	-	(44,962)	-	-	-	-	-	44,962	-	-	-
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	-	49,540	-	(49,540)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	598,825	2,600,001*	(304,322)*	-*	520,156*	(172,945)*	(213,799)*	111,453*	132,108*	(1,445,151)*	1,826,326	62,087	1,888,413

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,227,501,000港元(二零一五年：1,640,607,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>105,784</b>	[6,639]
經以下各項調整：			
財務費用	7	<b>126,806</b>	67,526
分佔一間聯營公司虧損		<b>5,072</b>	3,275
利息收入	5	<b>(24,350)</b>	[25,749]
折舊	6	<b>29,516</b>	23,411
預付土地租賃款項確認	6	<b>653</b>	538
無形資產攤銷	6	<b>322</b>	391
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)·淨額	6	<b>167</b>	[67]
貿易應收款項減值／(減值撥回)	6	<b>(9,470)</b>	16,476
貿易應付款項撥回	6	<b>(3,885)</b>	-
投資物業公平值虧損／(盈利)·淨額	6	<b>(4,501)</b>	4,722
出售附屬公司之收益	5	<b>-</b>	[738,971]
陳舊存貨撥備撥回	6	<b>(4,346)</b>	[220]
發展中物業減值	6	<b>23,914</b>	167,371
持作出售物業減值	6	<b>340,455</b>	42,767
以權益結算之購股權開支	6	<b>-</b>	6,005
		<b>586,137</b>	[439,164]
存貨減少／(增加)		<b>(69,866)</b>	15,383
發展中物業增加		<b>(6,878,502)</b>	[9,974,740]
持作出售物業減少		<b>3,722,944</b>	747,588
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		<b>(202,737)</b>	235,828
預付款項、按金及其他應收款項減少		<b>57,323</b>	2,474,604
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		<b>891,768</b>	[1,284,797]
其他應付款項及應計負債增加		<b>2,043,930</b>	4,332,258
長期應付款項減少		<b>(177,699)</b>	[4,347]
匯率變動影響·淨值		<b>348,123</b>	[181,583]
經營業務所得／(所用)現金		<b>321,421</b>	[4,078,970]
已收利息		<b>24,350</b>	25,749
已付利息		<b>(2,173,482)</b>	[67,526]
已付中國內地之企業所得稅		<b>(270,110)</b>	[229,998]
已付土地增值稅		<b>(253,337)</b>	[81,282]
退還香港利得稅		<b>-</b>	19
經營活動所用現金流量淨額		<b>(2,351,158)</b>	[4,432,008]

綜合現金流量表  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動所用現金流量淨額		<b>(2,351,158)</b>	(4,432,008)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目	12	<b>(13,493)</b>	(18,112)
購置其他無形資產	16	<b>(656)</b>	(394)
購置投資物業	13	<b>(2,606)</b>	-
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		<b>532</b>	8,117
出售其他無形資產之所得款項		<b>39</b>	-
購入時原到期日多於三個月之定期存款減少		-	2,853,309
受限制現金減少／(增加)		<b>(871,122)</b>	335,639
來自一間聯營公司之股息收入		<b>2,784</b>	-
出售附屬公司	34	-	770,193
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		<b>(884,522)</b>	3,948,752
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份之所得款項	30	-	2,306,344
股份發行開支	30	-	(18,025)
新增銀行及其他貸款		<b>16,654,779</b>	19,538,206
償還銀行及其他貸款		<b>(12,762,305)</b>	(19,135,902)
來自附屬公司非控股股東之資本出資		<b>34,557</b>	9,114
視作收購非控制性權益		-	(661,583)
視作向最終控股公司控制之公司作出之分派		-	(1,266,844)
向非控股股東支付之股息		-	(107,669)
融資活動所得現金流量淨額		<b>3,927,031</b>	663,641
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>			
年初現金及現金等值物		<b>1,838,246</b>	1,563,561
匯率變動影響，淨值		<b>(149,484)</b>	94,300
年終現金及現金等值物		<b>2,380,113</b>	1,838,246
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	24	<b>2,380,113</b>	1,838,246
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物		<b>2,380,113</b>	1,838,246
於綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物		<b>2,380,113</b>	1,838,246

# 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 分銷信息產品
- 物業發展
- 物業投資

於二零一六年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約57.15%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)擁有約97.36%權益。董事認為，最終控股公司為北大資產經營有限公司(「北大資產經營」)，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

### 有關附屬公司資料

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股本/ 註冊股本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Founder Data Corporation International Limited(「FDC」)	英屬處女群島/香港	普通股本 20,000美元	100	-	投資控股
北京方正世紀信息系統有限公司 (「北京世紀」)#	中國/中國內地	註冊股本 人民幣390,000,000元	-	100	分銷信息產品
方正世紀(香港)有限公司(「香港世紀」)	香港	普通股本 2港元	-	100	分銷信息產品
湖北天然居商業運營管理有限公司#	中國/中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
北大資源集團投資有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	100	物業投資
天津市北大資源置業有限公司^	中國/中國內地	註冊股本人民幣 10,000,000元	-	70	物業發展
天津北大科技園建設開發有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	42.7*	物業發展

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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	
開封博濤房地產開發有限公司 (「開封博濤」) <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
開封博明房地產開發有限公司 (「開封博明」) <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
昆明方源博泰置業有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	85	物業發展
成都金益遠航房地產開發有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	80	物業發展
株洲理想城房地產開發有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	82	物業投資
武漢天合錦瑞房地產開發有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
東莞億達地產有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業投資
東莞億輝地產有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業投資
成都方正遠誠信息科技有限公司 <sup>a</sup>	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	51	物業投資

# 根據中國法例註冊為外商獨資企業

<sup>a</sup> 根據中國法例註冊為有限責任公司

<sup>a</sup> 根據中國法例註冊為中外合營公司

\* 本公司非全資附屬公司之附屬公司，因本公司對其擁有控制權而作為附屬公司入賬

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司資料(續)

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

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

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

### 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表已按過往成本會計法編製，惟按公平值計量之投資物業除外。該等財務報表以港元呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六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。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.1 編製基準(續)****綜合基準(續)**

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

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

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計兌換差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入已確認之本集團應佔部分將按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類為損益或累計虧損(如適用)。

**2.2 會計政策之變動及披露**

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷之可接納方法
香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.2 會計政策之變動及披露(續)**

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年修訂本)、香港財務報告準則第11號(修訂本)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)及二零一二年至二零一四年週期之年度改進中所包含之特定修訂(與本集團財務報表編製無關)，各項修訂之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)包括有關財務報表呈列及披露範疇之收窄集中改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註之順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬之分佔聯營公司及合營公司之其他綜合收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂並不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

## 2.2 會計政策之變動及披露(續)

(c) 二零一四年十月發佈之二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及終止業務：釐清出售計劃或向擁有人作出分配之計劃變更不應視為新出售計劃，而是原計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號要求應用並無變更。修訂亦釐清出售方法變更不會改變非流動資產或持作出售處置類別分類日期。該等修訂即將應用。該等修訂並不會對本集團產生影響，原因是本集團年內出售計劃或持作出售處置類別之處置方法並無任何變更。

## 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2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用 香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	未變現虧損遞延稅項確認 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)**

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

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

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正評估採納該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)之前強制生效日期於二零一六年一月被香港會計師公會撤銷，新強制生效日期將於完成更廣泛審閱聯營公司及合營公司會計處理方法之後釐定。然而，該等修訂目前可供應用。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**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15號新設一套五步模式，對自客戶合同產生之收益進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂本)，以處理識別履行責任、主事人及代理人應用指引、知識產權許可及過渡等執行問題。該等修訂本亦擬協助確保實體採納香港財務報告準則第15號時更加一致之應用，並減低應用該準則之費用及複雜性。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂本，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－激勵措施及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的内容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人確認大多數租賃之資產及負債。該準則包括兩個豁免承租人確認之情況－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃起始日期，承租人將確認支付租賃付款之負債(即租賃負債)及代表於租期內使用相關資產之權利之資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號項下對投資物業之定義。租賃負債其後會增加，以反映租賃負債利息，並就租賃付款作出扣減。承租人將須獨立確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須在發生若干事件(如租期變更及未來租賃付款因釐定該等款項之指數或費率變更而改變)後重新計量租賃負債。承租人一般將租賃負債之重新計量金額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理方法與香港會計準則第17號項下之會計處理方法大致相同。出租人將繼續採用香港會計準則第17號中的相同分類原則分類所有租賃，並區分經營租賃與融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正在評估採納香港財務報告準則第16號時所帶來的影響。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 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7號(修訂本)要求實體提供披露，以便財務報表使用者評估因融資活動所產生的負債變動，包括因現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂本將致使在財務報表中作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號(修訂本)頒佈之目的是處理就與按公平值計量之債務工具有關之未變現虧損確認遞延稅項資產之事宜，儘管其可更廣泛應用於其他情況。該等修訂釐清實體評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減臨時差額時，需要考慮稅法是否限制其可扣減臨時差額撥回時可用作抵扣之應課稅溢利來源。此外，該等修訂提供有關實體應如何釐定未來應課稅溢利之指引，及說明應課稅溢利可能包括超出賬面值之部分資產收回的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

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

如果於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，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企業之共同控制權，則將按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業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差額乃於損益確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽

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

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

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

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

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

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.4 主要會計政策概要(續)****業務合併及商譽(續)**

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

**公平值計量**

本集團於每個報告期間末均會按公平值計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場之情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

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。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.4 主要會計政策(續)****非金融資產減值**

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**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對應其計提折舊。

## 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	4¾%
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(包括於物業經營租約之租約權益，且在其他方面符合投資物業定義)，持有作賺取租金收入及／或作資本增值，而非作生產或提供產品或服務之用，或作行政用途；或於日常業務過程中用作銷售者。有關物業初次按成本(包括交易成本)計值。於初步確認後，投資物業將按反映報告期間末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，乃計入產生年度之損益表內。

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業(續)

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

#### 無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產乃於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本為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。

#### 經營租賃

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

經營租賃下之預付土地租賃付款於初步確認時按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇部分之間可靠分配，則全部租賃付款將於物業、廠房及設備之融資租賃內計入為土地及樓宇之成本。

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

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

#### 其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

#### 貸款及應收款項

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

#### 終止確認金融資產

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

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產減值**

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

*按攤銷成本列賬之金融資產*

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債

#### *初步確認及計量*

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

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，扣除直接應計交易成本。

#### *其後計量*

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

#### *貸款及借貸*

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

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

### 終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

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

### 金融工具之對銷

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 發展中物業

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

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。

作出售物業之成本按未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。

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

#### 存貨

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

#### 現金及現金等值物

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

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

#### 撥備

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

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

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即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期內按年等額分期計入損益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

#### 收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

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

## 2.4 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31。

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。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**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。

**外幣**

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

某些海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣是港元之外之貨幣。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港元，而該等公司之損益表按照年內加權平均匯率折算成港元。

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，海外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港元。海外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港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層就影響收入、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之事宜作出判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

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

#### 投資物業及持作出售物業之劃分

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業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。於物業落成後，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。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**3. 重大會計判斷及估計(續)****估計之不確定性**

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

*發展中物業及持作出售物業減值撥備*

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

*貿易應收款項撥備*

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

*遞延稅項資產*

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣可抵減暫時性差異之限度內，就所有未利用之稅務虧損及其他可抵減暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量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金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於財務報表附註29。

*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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。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計算及付款。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。

##### 借貸成本資本化

借貸成本乃根據財務報表附註2.4之借貸成本會計政策進行資本化。釐定將予資本化之金額時，管理層須就評估合資格資產、使用借貸資金及資本化周期作出假設。年內已資本化借貸成本之金額為2,468,709,000港元(二零一五年：2,249,238,000港元)。

### 4. 經營分部資料

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

- (a) 分銷信息產品分部銷售信息產品；
- (b) 物業發展分部銷售物業；及
- (c) 物業投資分部租賃及轉租物業。

管理層單獨監控本集團經營分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部之溢利／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、財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、預付稅項以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債、長期應付款項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。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	5,757,283	9,622,965	14,054	15,394,302
其他收益	4,367	23,707	4,593	32,667
	5,761,650	9,646,672	18,647	15,426,969
<b>分部業績</b>	43,379	258,643	15,661	317,683
調節：				
利息收入				24,350
企業及未分配費用				(109,443)
財務費用				(126,806)
除稅前溢利				105,784
<b>分部資產</b>	2,651,489	43,671,880	1,022,373	47,345,742
調節：				
撇銷分部間應收款項				(3,150,062)
企業及其他未分配資產				5,017,003
資產總值				49,212,683
<b>分部負債</b>	1,566,398	22,261,086	862,633	24,690,117
調節：				
撇銷分部間應付款項				(3,150,062)
企業及其他未分配負債				25,784,215
負債總值				47,324,270
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	(5,072)	-	-	(5,072)
於一間聯營公司之投資	11,632	-	-	11,632
投資物業之公平值盈利，淨額	-	-	4,501	4,501
貿易應收款項減值撥回	9,470	-	-	9,470
存貨撥備撥回	4,346	-	-	4,346
發展中物業撥備	-	(23,914)	-	(23,914)
持作出售物業撥備	-	(340,455)	-	(340,455)
折舊及攤銷	(2,032)	(28,159)	(300)	(30,491)
資本開支*	(3,494)	(13,261)	-	(16,755)

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

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

#### 4. 經營分部資料(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	4,486,784	3,284,048	33,454	7,804,286
其他收益	195	741,562	6,572	748,329
	4,486,979	4,025,610	40,026	8,552,615
<b>分部業績</b>	27,853	82,967	2,024	112,844
<i>調節：</i>				
利息收入				25,749
企業及未分配費用				(77,706)
財務費用				(67,526)
除稅前虧損				(6,639)
<b>分部資產</b>	2,989,909	37,470,560	4,233,443	44,693,912
<i>調節：</i>				
撤銷分部間應收款項				(4,252,790)
企業及其他未分配資產				3,409,352
資產總值				43,850,474
<b>分部負債</b>	1,309,003	19,676,506	1,453,490	22,438,999
<i>調節：</i>				
撤銷分部間應付款項				(4,252,790)
企業及其他未分配負債				23,199,535
負債總值				41,385,744
<b>其他分部資料：</b>				
分佔一間聯營公司虧損	(3,275)	-	-	(3,275)
於一間聯營公司之投資	19,488	-	-	19,488
投資物業之公平值虧損，淨額	-	(2,213)	(2,509)	(4,722)
貿易應收款項減值	(16,476)	-	-	(16,476)
存貨撥備撥回	220	-	-	220
發展中物業撥備	-	(167,371)	-	(167,371)
持作出售物業撥備	-	(42,767)	-	(42,767)
折舊及攤銷	(1,489)	(22,296)	(555)	(24,340)
資本開支*	(7,285)	(10,522)	(699)	(18,506)

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**4. 經營分部資料(續)****地區資料**

本集團來自外部客戶之收益大部分來自其位於中國之業務，而本集團之非流動資產主要位於中國。

**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(二零一五年：無)。

**5. 收益、其他收入及盈利**

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

收益、其他收入及盈利分析如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收益</b>			
銷售商品		5,757,283	4,486,784
銷售物業		9,622,965	3,284,048
租金總收入		14,054	33,454
		<b>15,394,302</b>	7,804,286
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		24,350	21,800
其他利息收入		-	3,949
政府補助		-	483
其他		28,166	8,808
		<b>52,516</b>	35,040
<b>盈利</b>			
投資物業之公平值盈利，淨額	13	4,501	-
出售附屬公司收益	34	-	738,971
出售物業、廠房及設備項目之盈利，淨額		-	67
		<b>4,501</b>	739,038
		<b>57,017</b>	774,078

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售存貨成本		5,564,602	4,326,130
出售物業成本		8,442,245	3,126,839
存貨撥備撥回		(4,346)	(220)
發展中物業撥備		23,914	167,371
持作出售物業撥備		340,455	42,767
		<b>14,366,870</b>	7,662,887
銷售成本			
核數師酬金		3,000	2,805
從賺取租金投資物業產生之直接經營費用 (包括維修和保養)		-	1,146
折舊	12	29,516	23,411
減：發展中物業資本化折舊		(6,812)	(9,670)
		<b>22,704</b>	13,741
預付土地租賃款項攤銷	14	653	538
無形資產攤銷	16	322	391
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)，淨額*		167	(67)
貿易應收款項減值／(減值撥回)*	21	(9,470)	16,476
貿易應付款項撥回		(3,885)	-
土地及樓宇經營租賃租金		32,753	41,416
外匯虧損，淨額*		57,129	57,846
投資物業之公平值虧損／(盈利)，淨額*	13	(4,501)	4,722
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		282,006	210,612
退休金計劃供款**		9,772	4,995
以權益結算之購股權開支		-	6,005
		<b>291,778</b>	221,612

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

\*\* 於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年：無)。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**7. 財務費用**

財務費用之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	1,894,130	1,259,964
來自北大方正一間附屬公司之貸款利息	17,914	8,996
來自北大資源集團有限公司(「北大資源」， 北大方正之同系附屬公司)之貸款利息	650,427	990,765
來自非控股股東之貸款利息	19,848	32,135
貼現票據利息	13,196	24,904
利息費用總額	2,595,515	2,316,764
減：資本化利息	(2,468,709)	(2,249,238)
	126,806	67,526

**8. 董事及主要行政人員酬金**

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事及主要行政人員酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	378	378
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	200	1,266
表現相關花紅	-	-
以權益結算之購股權開支	-	3,005
退休金計劃供款	-	-
	200	4,271
	578	4,649

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**8. 董事及主要行政人員酬金(續)**

於過往年度，若干董事因彼等為本集團提供服務而根據本公司購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權之公平值已按歸屬期於損益表確認，於授出日期釐定，計入本年度財務報表之數額載於上文董事及主要行政人員酬金之披露內。

**(a) 獨立非執行董事**

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
李發中先生	126	126
王林潔儀女士	126	126
曹茜女士*	56	126
馮文賢先生*	70	-
	<b>378</b>	<b>378</b>

\* 曹茜女士辭任本公司獨立非執行董事之職，而馮文賢先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一六年六月十日起生效。

年內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零一五年：無)。

**(b) 執行董事及主要行政人員**

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	表現 相關花紅 千港元	以權益結算 之購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
方灝先生*	-	106	-	-	-	106
周伯勤先生**	-	94	-	-	-	94
韋俊民先生	-	-	-	-	-	-
謝克海先生	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
施華先生*	-	-	-	-	-	-
曾剛先生*	-	-	-	-	-	-
孫敏女士**	-	-	-	-	-	-
	-	<b>200</b>	-	-	-	<b>200</b>

\* 方灝先生辭任本公司執行董事及行政總裁之職，而施華先生獲委任為本公司執行董事，自二零一六年六月十日至二零一六年七月二十五日生效。曾剛先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，自二零一六年七月二十五日起生效。

\*\* 周伯勤先生辭任本公司執行董事之職，而孫敏女士獲委任為本公司執行董事，自二零一六年六月十日起生效。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**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	薪酬、津貼及 實物利益	表現 相關花紅	以權益結算 之購股權開支	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一五年						
執行董事：						
張旋龍先生	-	-	-	-	-	-
方灝先生	-	665	-	601	-	1,266
周伯勤先生	-	601	-	601	-	1,202
韋俊民先生	-	-	-	-	-	-
謝克海先生	-	-	-	601	-	601
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
余麗女士	-	-	-	601	-	601
張兆東先生	-	-	-	601	-	601
	-	1,266	-	3,005	-	4,271

年內，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

**9. 五名最高薪僱員**

年內五名(二零一五年：五名)最高薪僱員(非本公司董事或主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	<b>6,113</b>	5,501
表現相關花紅	<b>8,844</b>	8,758
以權益結算之購股權開支	-	601
退休金計劃供款	<b>126</b>	149
	<b>15,083</b>	15,009

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 9. 五名最高薪僱員(續)

最高薪非董事及非主要行政人員僱員之人數及酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
2,000,001港元至3,000,000港元	3	3
3,000,001港元至4,000,000港元	1	1
4,000,001港元至5,000,000港元	1	1
	5	5

## 10. 所得稅

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
當期－香港		
年內稅項	415	2
過往年度超額撥備	(1)	(19)
當期－中國內地		
年內稅項	357,957	251,859
過往年度撥備不足	45	–
中國土地增值稅	285,870	29,278
	644,286	281,120
遞延(附註29)	(85,782)	(15,398)
年內稅項總支出	558,504	265,722

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**10. 所得稅(續)****香港利得稅**

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：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%(二零一五年：25%)計算。

**中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國內地生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

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

**二零一六年**

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	<b>(59,873)</b>		<b>165,657</b>		<b>105,784</b>	
按法定稅率計算之稅項	<b>(9,879)</b>	<b>16.5</b>	<b>41,415</b>	<b>25.0</b>	<b>31,536</b>	<b>29.8</b>
一間聯營公司應佔虧損	<b>837</b>	<b>(1.4)</b>	-	-	<b>837</b>	<b>0.8</b>
毋須納稅之收入	<b>(6)</b>	-	<b>(5)</b>	-	<b>(11)</b>	-
不可扣稅之開支	<b>9,353</b>	<b>(15.6)</b>	<b>2,968</b>	<b>1.8</b>	<b>12,321</b>	<b>11.6</b>
以往期間動用之稅項虧損	-	-	<b>(101,417)</b>	<b>(61.2)</b>	<b>(101,417)</b>	<b>(95.9)</b>
未確認之稅項虧損	<b>1,952</b>	<b>(3.3)</b>	<b>301,624</b>	<b>182.0</b>	<b>303,576</b>	<b>287.2</b>
未確認之暫時性差異	-	-	<b>97,216</b>	<b>58.7</b>	<b>97,216</b>	<b>91.9</b>
有關以往期間當期稅項之調整	<b>(1)</b>	-	<b>45</b>	-	<b>44</b>	-
土地增值稅	-	-	<b>285,870</b>	<b>172.6</b>	<b>285,870</b>	<b>270.2</b>
土地增值稅之稅務影響	-	-	<b>(71,468)</b>	<b>(43.1)</b>	<b>(71,468)</b>	<b>(67.6)</b>
以本集團實際稅率計算之 稅項支出/(抵免)	<b>2,256</b>	<b>(3.8)</b>	<b>556,248</b>	<b>335.8</b>	<b>558,504</b>	<b>528.0</b>

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅(續)

### 二零一五年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	(66,860)		60,221		(6,639)	
按法定稅率計算之稅項	(11,032)	16.5	15,055	25.0	4,023	(60.6)
一間聯營公司應佔虧損	540	(0.8)	-	-	540	(8.1)
毋須納稅之收入	(5,390)	8.1	(1,289)	(2.0)	(6,679)	100.6
不可扣稅之開支	9,622	(14.4)	90,481	150.2	100,103	(1,507.8)
以往期間動用之稅項虧損	(129)	0.2	(37,313)	(62.0)	(37,442)	564.0
未確認之稅項虧損	4,755	(7.1)	123,486	205.1	128,241	(1,931.6)
未確認之暫時性差異	-	-	54,997	91.3	54,997	(828.4)
有關以往期間當期稅項之調整	(19)	-	-	-	(19)	0.3
土地增值稅	-	-	29,278	48.6	29,278	(441.0)
土地增值稅之稅務影響	-	-	(7,320)	(12.2)	(7,320)	110.2
以本集團實際稅率計算之						
稅項支出/(抵免)	(1,653)	2.5	267,375	444.0	265,722	(4,002.4)

分佔一間聯營公司應佔稅項支出約12,000港元(二零一五年：分佔稅項抵免7,000港元)，已計入綜合損益表內之「分佔一間聯營公司虧損」。

## 11. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

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278,387,000港元(二零一五年：237,695,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數5,988,248,671股(二零一五年：5,978,527,514股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並未發行任何可能攤薄之普通股。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一五年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出任何攤薄調整。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 12. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室		汽車	租賃物業		總計
	樓宇 千港元	設備 千港元		裝修 千港元	在建工程 千港元	
二零一六年十二月三十一日						
於二零一五年十二月三十一日 及於二零一六年一月一日：						
原值	45,096	32,713	52,763	23,678	5,242	159,492
累計折舊	(160)	(17,347)	(28,742)	(15,836)	-	(62,085)
賬面淨值	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407
於二零一六年一月一日，						
減累計折舊	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407
添置	-	5,924	1,208	4,494	1,867	13,493
轉撥自發展中物業(附註18)	47,193	-	-	-	-	47,193
出售	-	(697)	(2)	-	-	(699)
年內折舊撥備	(9,622)	(7,036)	(9,754)	(3,104)	-	(29,516)
匯兌調整	(2,095)	(685)	(867)	(411)	(338)	(4,396)
於二零一六年十二月三十一日，						
減累計折舊	80,412	12,872	14,606	8,821	6,771	123,482
於二零一六年十二月三十一日：						
原值	89,995	35,424	49,533	26,897	6,771	208,620
累計折舊	(9,583)	(22,552)	(34,927)	(18,076)	-	(85,138)
賬面淨值	80,412	12,872	14,606	8,821	6,771	123,482

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>二零一五年十二月三十一日</b>						
於二零一五年一月一日：						
原值(經重列)	-	30,081	55,323	28,647	-	114,051
累計折舊(經重列)	-	(12,273)	(21,570)	(11,226)	-	(45,069)
賬面淨值(經重列)	-	17,808	33,753	17,421	-	68,982
於二零一五年一月一日：						
減累計折舊	-	17,808	33,753	17,421	-	68,982
添置	-	6,753	5,798	107	5,454	18,112
轉撥自發展中物業(附註18)	45,096	-	-	-	-	45,096
出售	-	(890)	(3,485)	(3,675)	-	(8,050)
出售附屬公司(附註34)	-	(250)	-	-	-	(250)
年內折舊撥備	(166)	(7,195)	(10,626)	(5,424)	-	(23,411)
匯兌調整	6	(860)	(1,419)	(587)	(212)	(3,072)
於二零一五年十二月三十一日：						
減累計折舊	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407
於二零一五年十二月三十一日：						
原值	45,096	32,713	52,763	23,678	5,242	159,492
累計折舊	(160)	(17,347)	(28,742)	(15,836)	-	(62,085)
賬面淨值	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407

於二零一六年十二月三十一日，本集團其中一棟賬面值為42,523,000港元(二零一五年：無)之樓宇並無取得以本集團附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 13. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面值	360,807	362,256
添置	2,606	-
轉撥自發展中物業(附註18)	118,056	15,107
公平值調整之盈利/(虧損)淨額(附註5及6)	4,501	(4,722)
匯兌調整	(11,183)	(11,834)
於十二月三十一日之賬面值	474,787	360,807

本集團之投資物業包括多個住宅及商業物業。本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師利駿行測量師有限公司進行之估值重估為474,787,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團總值為122,000,000港元(二零一五年：12,940,000港元)之若干投資物業並無取得以本集團附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

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

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第133及134頁。

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

	於二零一六年十二月三十一日進行之公平值計量採用以下基準			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	473,409	473,409
住宅物業	-	-	1,378	1,378
	-	-	474,787	474,787

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業(續)

#### 公平值層級(續)

	於二零一五年十二月三十一日進行之公平值計量採用以下基準			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	359,450	359,450
住宅物業	-	-	1,357	1,357
	-	-	360,807	360,807

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(二零一五年：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 千港元	住宅物業 千港元
於二零一五年一月一日之賬面值	361,483	773
轉撥自持作出售物業	15,107	-
於損益中的其他收入及盈利或其他費用及虧損確認的公平值調整盈 利/(虧損)淨額	(5,373)	651
匯兌調整	(11,767)	(67)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之賬面值	359,450	1,357
添置	2,606	-
轉撥自發展中物業	118,056	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額	4,408	93
匯兌調整	(11,111)	(72)
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	473,409	1,378

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**13. 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	
			二零一六年	二零一五年
住宅物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	<b>-9.4%至-4.8%</b>	-15%至-23%
商業物業	收益法	市場租金調整 (每平方米及每月)	<b>-28.7%至-11%</b>	-5.0%至-25.0%
		採用收益率	<b>5.0%至6.0%</b>	5.0%至6.0%
	市場法	市場單價調整(每平方米)	<b>-15.5%至-9%</b>	23.9%至31.1%

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

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

倘可比較物業之單價單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。而倘單價調整大幅增加(減少)，則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將現行租金收入及租約到期後物業之復歸價值綜合估計。

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

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

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

#### 14. 預付土地租賃款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面值	15,159	10,880
轉撥自發展中物業(附註18)	-	5,330
年內確認	(653)	(538)
匯兌調整	(465)	(513)
於十二月三十一日之賬面值	14,041	15,159
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	(408)	(538)
非流動部分	13,633	14,621

本集團之所有租賃土地均位於中國內地。

#### 15. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日及十二月三十一日：		
原值	2,892	2,892
累計減值	(2,892)	(2,892)
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，並於二零一四年已全面減值。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 16. 其他無形資產

	電腦軟件 千港元
<b>二零一六年十二月三十一日</b>	
於二零一六年一月一日之原值，減累計攤銷	1,014
添置	656
年內計提攤銷	(322)
出售	(39)
匯兌調整	(63)
於二零一六年十二月三十一日	1,246
於二零一六年十二月三十一日：	
原值	2,151
累計攤銷	(905)
賬面淨值	1,246
<b>二零一五年十二月三十一日</b>	
於二零一五年一月一日之原值，減累計攤銷	1,138
添置	394
年內計提攤銷	(391)
出售附屬公司(附註34)	(66)
匯兌調整	(61)
於二零一五年十二月三十一日	1,014
於二零一五年十二月三十一日：	
原值	1,618
累計攤銷	(604)
賬面淨值	1,014

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 17. 於一間聯營公司之投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分佔資產淨值	11,632	19,488

本集團聯營公司之詳情如下：

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

\* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永全球網絡成員公司審核

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間直接全資附屬公司持有。

下表列示對本集團並不屬重大之本集團聯營公司之財務資料。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分佔聯營公司虧損及年內全面虧損總額	5,072	3,275
已收股息	2,784	-
本集團於一間聯營公司之投資賬面值	11,632	19,488

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 18. 發展中物業

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面值		<b>33,443,212</b>	30,564,739
添置		<b>9,347,211</b>	9,974,740
轉撥至投資物業	13	<b>(118,056)</b>	(15,107)
轉撥至持作出售物業		<b>(4,887,835)</b>	(3,680,178)
轉撥至預付土地租賃款項	14	-	(5,330)
轉撥至物業、廠房及設備	12	<b>(47,193)</b>	(45,096)
出售附屬公司	34	-	(1,540,974)
減值		<b>(23,914)</b>	(167,371)
匯兌調整		<b>(1,700,501)</b>	(1,642,211)
於十二月三十一日之賬面值		<b>36,012,924</b>	33,443,212

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為27,755,701,000港元(二零一五年：12,913,109,000港元)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27)。

## 19. 持作出售物業

本集團之所有持作出售物業均位於中國內地及按成本列賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為389,431,000港元(二零一五年：12,017,000港元)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27)。

## 20. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
商品	<b>397,797</b>	323,585

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易應收款項及應收票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	946,530	757,767
應收票據	107,263	94,202
	<b>1,053,793</b>	851,969
減值	<b>(14,730)</b>	(25,113)
	<b>1,039,063</b>	826,856

本集團主要給予客戶貿易信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。信貸期一般為三至六個月。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
6個月內	1,017,435	807,005
7至12個月	17,917	19,009
13至24個月	3,711	842
	<b>1,039,063</b>	826,856

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	25,113	11,662
已確認減值虧損	6,895	17,400
已撥回減值虧損	(16,365)	(924)
撤銷為不可收回款項	-	(1,830)
匯兌調整	(913)	(1,195)
於十二月三十一日	<b>14,730</b>	25,113

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**21. 貿易應收款項及應收票據(續)**

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為36,684,000港元(二零一五年：43,147,000港元)之個別貿易應收款項減值撥備14,730,000港元(二零一五年：25,113,000港元)。個別貿易應收款項減值乃與陷入財務困難之客戶有關。

認為並無個別或全部出現減值之貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未逾期及並無出現減值	968,436	758,815
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	34,205	20,935
逾期1至3個月	12,128	26,776
逾期超過3個月	2,340	2,296
	<b>1,017,109</b>	808,822

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

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

**所有未終止確認之金融資產**

於二零一六年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為8,372,000港元(二零一五年：13,086,000港元)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，本集團保留重大風險及回報，包括有關背書票據之違約風險，因此，其持續確認背書票據之所有賬面值及已結清之關聯貿易應付款項。背書後，本集團並無保留任何使用背書票據之權利，包括出售、轉讓或抵押背書票據予任何其他第三方。年內透過背書票據支付之供應商有追索權之貿易應付款項於二零一六年十二月三十一日之賬面總值為8,372,000港元(二零一五年：13,086,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**21. 貿易應收款項及應收票據(續)****所有終止確認之金融資產**

於二零一六年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書並已獲中國內地銀行接受之賬面總值為98,218,000港元(二零一五年：426,739,000港元)之若干應收票據(「終止確認票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項。終止確認票據於報告期間末一至六個月內到期。根據中國票據法，倘有關中國銀行違約，則終止確認票據之持有人有權向本集團提出追索(「持續參與」)。董事認為，本集團已轉移有關終止確認票據之絕大部分風險及回報。因此，本集團終止確認終止確認票據之所有賬面值以及關聯貿易應付款項。本集團就持續參與終止確認票據及購回該等終止確認票據之未貼現現金流量之最大虧損風險相等於其賬面值。董事認為，本集團持續參與終止確認票據之公平值並不重大。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為58,249,000港元(二零一五年：53,404,000港元)之應收票據已抵押予銀行，作為本集團若干應付票據之擔保(附註25)。

本集團貿易應收款項及應收票據包括應收同系附屬公司款項約26,646,000港元(二零一五年：應收同系附屬公司及一間中間控股公司款項分別為8,955,000港元及10,567,000港元)，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

**22. 預付款項、按金及其他應收款項**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	803,514	761,013
按金	334,571	535,322
其他應收款項	478,417	377,620
	<b>1,616,502</b>	1,673,955

本集團其他應收款項分別包括應收直接控股公司款項168,881,000港元(二零一五年：168,914,000港元)及應收同系附屬公司款項42,182,000港元(二零一五年：9,515,000港元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**23. 受限制現金**

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

**24. 現金及現金等價物**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	<b>2,380,113</b>	1,838,246

於報告期間末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘約為2,269,989,000港元(二零一五年：1,464,581,000港元)。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計息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的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)的1,685,000港元(二零一五年：134,167,000港元)的現金及銀行結餘。方正財務為北大方正之附屬公司。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

**25. 貿易應付款項及應付票據**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項	<b>4,414,445</b>	3,386,178
應付票據	<b>375,975</b>	516,359
	<b>4,790,420</b>	3,902,537

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 25. 貿易應付款項及應付票據(續)

於報告期間末，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
6個月內	4,751,844	3,898,582
超過6個月	38,576	3,955
	<b>4,790,420</b>	3,902,537

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為數70,930,000港元(二零一五年：89,208,000港元)之若干應付票據乃以本集團為數58,249,000港元(二零一五年：53,404,000港元)之應收票據之抵押作擔保(附註21)。

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付同系附屬公司款項約23,143,000港元(二零一五年：52,695,000港元)，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。

## 26. 其他應付款項及應計負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付款項	4,594,538	4,957,063
應計負債	18,419	82,689
預收款項	12,104,108	9,235,115
遞延收入	32,570	8,805
	<b>16,749,635</b>	14,283,672

其他應付款項為免息，平均期限少於一年。

本集團其他應付款項包括應付直接控股公司、一間中間控股公司及同系附屬公司款項分別為1,908,761,000港元、1,261,296,000港元及364,095,000港元(二零一五年：分別為1,182,731,000港元、2,129,382,000港元及404,515,000港元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 27. 計息銀行及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	實際利息[%]	到期日	千港元	實際利率[%]	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	4.5-5.9	二零一七年	490,396	5.4-8.0	二零一六年	660,500
銀行貸款 — 無抵押	-	-	-	4.5-6.5	二零一六年	324,500
其他貸款 — 有抵押*	6.24	二零一七年	41,384	-	-	-
其他貸款 — 有抵押#	7.3-10.4	二零一七年	6,449,520	9.8	二零一六年	236,000
其他貸款 — 無抵押*	7.8-12.0	二零一七年	1,678,580	9.1-12.0	二零一六年	767,000
其他貸款 — 無抵押^	12.0	二零一七年	123,200	9.3	二零一六年	165,200
其他貸款 — 無抵押#	10.4-12.0	二零一七年	1,431,920	5.6-12.0	二零一六年	1,609,108
			<b>10,215,000</b>			<b>3,762,308</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	5.2-6.0	二零一八年至 二零一九年	179,200	6.2-9.3	二零一七年至 二零一八年	1,022,769
其他貸款 — 有抵押*	-	-	-	10.6	二零一七年	587,050
其他貸款 — 有抵押#	6.5-8.7	二零一八年至 二零一九年	10,153,920	8.2-10.0	二零一七年至 二零一八年	9,353,919
其他貸款 — 無抵押*	12.0	二零一八年至 二零一九年	4,617,642	8.6-12.0	二零一七年至 二零一八年	6,892,408
其他貸款 — 無抵押#	-	-	-	9.7-9.9	二零一七年	1,003,000
			<b>14,950,762</b>			<b>18,859,146</b>
			<b>25,165,762</b>			<b>22,621,454</b>

\* 該等結餘指來自北大資源及北大方正一間附屬公司之貸款。

^ 該等結餘指應付非控股股東款項。

# 該等結餘指來自金融機構之借貸。

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 27. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	490,396	985,000
第二年	112,000	550,769
第三至第五年(包括首尾兩年)	67,200	472,000
	<b>669,596</b>	2,007,769
應償還其他貸款：		
一年內	9,724,604	2,777,308
第二年	14,350,882	14,166,480
第三至第五年(包括首尾兩年)	420,680	3,669,897
	<b>24,496,166</b>	20,613,685
	<b>25,165,762</b>	22,621,454

附註：

(a) 本集團若干銀行及其他貸款乃以下列各項作擔保：

- a) 本集團為數27,755,701,000港元(二零一五年：12,913,109,000港元)之一項發展中物業之抵押；
- b) 本集團為數389,431,000港元(二零一五年：12,017,000港元)之一項持作出售物業之抵押。

於二零一五年十二月三十一日，上述銀行及其他貸款亦以本集團為數210,630,000港元之一項投資物業之抵押及本集團為數23,690,000港元之若干銀行存款之抵押，作為擔保。

此外，於報告期間末，北大方正及北大資源已分別提供企業貸款擔保10,648,600,000港元(二零一五年：4,093,196,000港元)及3,550,950,000港元(二零一五年：859,040,000港元)。

(b) 於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，所有借貸均以人民幣計值。

## 28. 長期應付款項

長期應付款項為應付方正資訊之款項，該款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

	物業重估 千港元	折舊免稅額 超出相關折舊 千港元	因收購一間 附屬公司 導致之公 平值調整 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	8,464	13,796	248,440	270,700
年內自損益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	(338)	1,700	(16,760)	(15,398)
匯兌調整	(470)	(780)	(11,708)	(12,958)
於二零一五年十二月三十一日 及 二零一六年一月一日	7,656	14,716	219,972	242,344
年內自損益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	3,886	2,484	(92,152)	(85,782)
匯兌調整	(612)	(853)	(10,184)	(11,649)
於二零一六年十二月三十一日	10,930	16,347	117,636	144,913

本集團在香港產生之稅項虧損76,910,000港元(二零一五年：142,527,000港元)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稅項虧損1,792,005,000港元(二零一五年：1,073,247,000港元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**29. 遞延稅項(續)**

於二零一六年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應課預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零一六年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關，且並無確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為1,156,296,000港元(二零一五年：686,328,000港元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

**30. 股本****股份**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本：		
15,000,000,000股(二零一五年：15,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,500,000	1,500,000
已發行及繳足股本：		
5,988,248,671股(二零一五年：5,988,248,671股) 每股面值0.10港元之普通股	598,825	598,825

本公司股本變動之概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	2,440,026,518	244,003	666,504	910,507
已發行新股份(a)	2,093,846,153	209,385	1,151,615	1,361,000
配售新股份(b)	1,454,376,000	145,437	799,907	945,344
股份發行開支	-	-	(18,025)	(18,025)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	5,988,248,671	598,825	2,600,001	3,198,826

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**30. 股本(續)**

附註：

- (a) 於二零一五年一月，已以每股0.65港元向方正資訊發行2,093,846,153股股份，作為收購高領企業有限公司及建樂環球有限公司100%股權之代價1,361,000,000港元。
- (b) 於二零一五年一月，1,454,376,000股股份以每股0.65港元配售予四名投資者，股份配售所得款項總額約為945,344,000港元。

**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31。

**31. 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，均以本公司任何時間之已發行股份1%為限。再行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由董事釐定，屆滿日期不得超過授予購股權當日起計十年。

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 31. 購股權計劃(續)

購股權之行使價可由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出購股權當日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)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內，該計劃下之未行使購股權如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	0.910	147,057	0.910	163,397
於年內到期	0.910	(147,057)	0.910	(16,340)
於十二月三十一日	0.910	-	0.910	147,057

於二零一五年末，未行使購股權之行使價及行使期如下：

#### 二零一五年

購股權數目 千份	行使價 每股港元 (附註1)	行使期 (附註2及3)
147,057	0.910	二零一四年六月十日至二零一六年六月九日

附註：

- 購股權之行使價或會於供股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。
- 購股權可分為以下兩批行使：
  - 首批40%可於二零一四年六月十日至二零一六年六月九日期間行使；及
  - 餘下60%可於二零一五年六月十日至二零一六年六月九日期間行使。
- 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**32. 儲備**

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

僱員以股份為基礎之薪酬儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值，進一步註釋請參閱財務報表附註2.4。有關款項將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收時轉撥至保留溢利。

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

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

非控制性權益儲備產生自未喪失控制權之附屬公司擁有權益之變動。

其他儲備指本公司於二零一三年向方正資訊發行之可換股債券，該等債券為免息且可於二零一三年三月二日至二零一八年三月一日期間按每股0.43港元轉換為本公司之普通股。

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。

**33. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司**

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一六年	二零一五年
非控制性權益所持股權百分比		
昆山高科	49%	49%
成都立輝	30%	30%
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分配至非控制性權益之年內溢利／(虧損)		
昆山高科	(78,469)	21,174
成都立輝	(92,445)	(37,978)
非控制性權益於報告日期之累計結餘		
昆山高科	196,883	293,405
成都立輝	(134,475)	(48,025)

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**33. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)**

下表載列上述附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	昆山高科 千港元	成都立輝 千港元
二零一六年		
收益	963,102	568,511
開支總額	(1,123,243)	(876,663)
年內虧損	(160,141)	(308,151)
年內全面虧損總額	(177,306)	(288,167)
流動資產	1,134,606	2,509,583
非流動資產	122,092	2,300
流動負債	(499,215)	(2,960,134)
非流動負債	(355,681)	-
經營活動所得現金流量淨額	388,205	2,223,233
投資活動所用現金流量淨額	(76,525)	(10,136)
融資活動所用現金流量淨額	(272,160)	(2,162,153)
現金及現金等值物增加淨額	39,520	50,944
	昆山高科 千港元	成都立輝 千港元
二零一五年		
收益	770,461	252,889
開支總額	(727,249)	(379,483)
年內溢利/(虧損)	43,212	(126,594)
年內全面收入/(虧損)總額	30,096	(119,137)
流動資產	1,989,542	2,905,799
非流動資產	51,303	1,850
流動負債	(881,592)	(1,278,330)
非流動負債	(560,468)	(1,789,403)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	75,618	(118,378)
投資活動所用現金流量淨額	(29,323)	(177)
融資活動所得現金流量淨額	89,751	97,278
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	136,046	(21,277)

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**34. 出售附屬公司**

於二零一五年四月，本集團向一名第三方出售其於青島博萊置業有限公司(本公司間接擁有70%權益之附屬公司)之全部股權，現金代價約為766,325,000港元。

於二零一五年五月，本集團向一名第三方出售其於香港天然居控股有限公司(本公司之直接全資附屬公司)之全部股權，現金代價約為31,056,000港元。

	附註	二零一五年 千港元
出售下列各項之資產淨值：		
物業、廠房及設備	12	250
無形資產	16	66
發展中物業	18	1,540,974
預付款項、按金及其他應收款項		903,938
現金及現金等價物		27,188
貿易應付款項及應付票據		(269)
其他應付款項及應計負債		(1,582,403)
計息銀行及其他借貸		(831,334)
		58,410
出售附屬公司收益	5	738,971
		797,381
以下列方式支付：		
現金		797,381

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一五年 千港元
現金代價	797,381
所出售現金及銀行結餘	(27,188)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	770,193

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**35. 或然負債**

於二零一六年十二月三十一日，本集團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3,606,716,000港元(二零一五年：4,090,372,000港元)。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有關按揭貸款當日開始，至發出樓宇權證為止，樓宇權證一般於買家接管有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一六年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一五年：無)。

**36. 經營租賃安排****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註13)，議定租期介乎兩至十五年。租期一般亦要求租戶支付擔保按金，並因應當前市況對租金作出周期性調整。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	20,165	9,491
第二至第五年(包括首尾兩年)	55,509	46,980
五年後	20,859	26,153
	<b>96,533</b>	82,624

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**36. 經營租賃安排(續)****(b) 作為承租人**

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業，議定租期介乎一至四年。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	13,709	11,960
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,290	9,610
	<b>21,999</b>	21,570

**37. 承擔**

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	<b>7,327,874</b>	6,129,375

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 38. 關連人士交易

#### 與關連人士交易及承擔

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

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
與同系附屬公司交易：			
銷售貨品**	(i)	152,056	313,926
購買貨品*	(i)	63,373	37,374
服務費收入*	(i)	21,848	6,567
租金收入	(i)	85	17,764
服務費開支*	(i)	19,480	75,156
利息收入	(ii)	1,052	306
利息費用	(iii)	688,189	990,765
與一間中間控股公司交易：			
銷售貨品*	(i)	7	247

\* 該等關連人士交易亦構成根據上市規則須予披露之持續關連交易。

\*\* 該等關連人士交易之若干部分為根據上市規則須予披露之持續關連交易。

附註：

(i) 該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件進行。

(ii) 利息收入來自存放於方正財務之存款，該存款為無抵押並按1.755%之年利率計息。

(iii) 利息費用來自北大資源之貸款，該貸款為無抵押並按12%及介乎5.6%至7.8%之年利率計息。

(b) 於二零一六年二月二日，重慶盈豐及重慶盈潤與北大資源訂立貸款總協議，據此，北大資源同意向重慶盈豐及重慶盈潤分別提供一筆為期三年之定期貸款1,344,000,000港元及1,560,000,000港元，有關貸款按年利率12%計息。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**38. 關連人士交易(續)****與關連人士交易及承擔(續)**

- (c) 於二零一六年二月十七日，開封博濤、長沙隆鑫、開封博明及重慶盈普與北大資源訂立貸款總協議，據此，北大資源同意向開封博濤、長沙隆鑫、開封博明及重慶盈普分別提供一筆為期三年之定期貸款560,000,000港元、1,120,000,000港元、168,000,000港元及560,000,000港元，有關貸款按年利率12%計息。
- (d) 於二零一六年三月十八日，昆山高科、長沙恒隆及武漢天合錦程與北大資源訂立貸款總協議，據此，北大資源同意向昆山高科、長沙恒隆及武漢天合錦程分別提供一筆為期三年之定期貸款560,000,000港元、560,000,000港元及1,568,000,000港元，有關貸款按年利率12%計息。
- (e) 於二零一六年五月二十一日，青島華府與北大資源訂立三份委托貸款總協議，據此，北大資源同意透過一間金融機構向青島華府提供三筆為期一年之定期貸款分別為100,800,000港元、152,074,000港元及246,064,000港元，有關貸款按年利率10.4%計息。
- (f) 於二零一六年十二月九日，佛山資源與北大資源訂立貸款總協議，據此，北大資源同意向佛山資源提供一筆為期三年之定期貸款1,120,000,000港元，有關貸款按年利率12%計息。

**本集團主要管理人員之薪酬**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	378	378
薪酬、津貼及實物利益	200	1,266
以權益結算之購股權開支	-	3,005
已付主要管理人員之薪酬總額	578	4,649

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。

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 39. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末，各類金融工具之賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產—貸款及應收款項</b>		
貿易應收款項及應收票據	1,039,063	826,856
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	812,988	912,942
受限制現金	2,081,276	1,210,154
現金及現金等值物	2,380,113	1,838,246
	<b>6,313,440</b>	<b>4,788,198</b>
<b>金融負債—貸款及借貸</b>		
貿易應付款項及應付票據	4,790,420	3,902,537
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,627,108	4,957,063
計息銀行及其他借貸	25,165,762	22,621,454
長期應付款項	-	177,699
	<b>34,583,290</b>	<b>31,658,753</b>

### 40. 金融工具之公平值

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

	賬面值		公平值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融負債</b>				
長期應付款項	-	177,699	-	169,641

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

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下之可交易金額入賬。長期應付款項之公平值已通過運用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之工具之現有利率折現預期未來現金流量進行計算。於二零一五年十二月三十一日，本集團自身之長期應付款項之不履約風險獲評定為甚微。

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**41. 金融風險管理目標及政策**

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

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

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

**利率風險**

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

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

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一六年		
港元	100	(3,906)
港元	(100)	3,906
	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
二零一五年		
港元	100	(11,408)
港元	(100)	11,408

**41. 金融風險管理目標及政策(續)****信貸風險**

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意進行信貸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經營基準進行監控，而本集團面對之壞賬風險不大。

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

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

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

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

**流動資金風險**

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

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

本集團於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

	二零一六年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
貿易應付款項及應付票據	4,790,420	-	4,790,420
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,627,108	-	4,627,108
計息銀行及借貸	12,164,295	15,939,099	28,103,394
	<b>21,581,823</b>	<b>15,939,099</b>	<b>37,520,922</b>

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 41. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	二零一五年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
貿易應付款項及應付票據	3,902,537	-	3,902,537
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,957,063	-	4,957,063
計息銀行及借貸	5,714,907	22,416,245	28,131,152
長期應付款項	-	177,699	177,699
	14,574,507	22,593,944	37,168,451

## 資本管理

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

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還資本予股東或發行新股。本集團並不受任何外部施加之資金要求所規限。截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計息銀行及其他借貸	25,165,762	22,621,454
母公司擁有人應佔權益總值	1,826,326	2,239,432
負債權益比率	13.78	10.10

財務報表附註  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

#### 42. 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載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>1,708,737</b>	2,406,423
非流動資產總值	<b>1,708,737</b>	2,406,423
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	<b>879,318</b>	891,448
現金及現金等價物	<b>30,199</b>	38,377
流動資產總值	<b>909,517</b>	929,825
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	<b>187,407</b>	10,400
流動負債總值	<b>187,407</b>	10,400
流動資產淨值	<b>722,110</b>	919,425
資產總值減流動負債	<b>2,430,847</b>	3,325,848
<b>非流動負債</b>		
長期應付款項	-	177,699
資產淨值	<b>2,430,847</b>	3,148,149
<b>權益</b>		
已發行股本	<b>598,825</b>	598,825
儲備	<b>1,832,022</b>	2,549,324
權益總值	<b>2,430,847</b>	3,148,149

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份溢價賬 千港元	僱員以股份 為基礎之 薪酬儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日		666,504	38,957	528,980	132,108	(558,408)	808,141
年內全面虧損總額		-	-	-	-	(198,319)	(198,319)
發行股份	30	1,933,497	-	-	-	-	1,933,497
以權益結算之購股權安排	31	-	6,005	-	-	-	6,005
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年一月一日		<b>2,600,001</b>	<b>44,962</b>	<b>528,980</b>	<b>132,108</b>	<b>(756,727)</b>	<b>2,549,324</b>
於購股權屆滿之後轉撥僱員 以股份為基礎之薪酬儲備		-	(44,962)	-	-	44,962	-
年內全面虧損總額		-	-	-	-	(717,302)	(717,302)
於二零一六年十二月三十一日		<b>2,600,001</b>	<b>-</b>	<b>528,980</b>	<b>132,108</b>	<b>(1,429,067)</b>	<b>1,832,022</b>

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。

## 43. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一七年三月二十四日批准及授權刊發。

# 投資物業詳情

二零一六年十二月三十一日

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

## 投資物業詳情

二零一六年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
位於中國重慶市 九龍坡區大渡口 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70
位於中國重慶市 江北區寸灘街道 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	100
位於中國江蘇省 崑山市巴城鎮 張家港河西側 及迎賓路南側 A、B、C座多個樓層的 多個商舖單位	商業	中期租約	51

# 五年財務概要

二零一六年十二月三十一日

以下為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。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	<b>15,394,302</b>	7,804,286	6,237,433	3,028,185	2,724,229
母公司擁有人 應佔年內虧損	<b>(278,387)</b>	(237,695)	(215,245)	(53,182)	(103,633)

## 資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	<b>49,212,683</b>	43,850,474	44,478,726	21,909,884	5,390,971
負債總值	<b>(47,324,270)</b>	(41,385,744)	(41,853,555)	(20,297,539)	(4,842,217)
非控制性權益	<b>(62,087)</b>	(225,298)	(915,927)	(352,465)	(13,391)
	<b>1,826,326</b>	2,239,432	1,709,244	1,259,880	535,363

# 財務摘要

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	+ / (-) 變動
<b>財務業績</b>			
收益	<b>15,394</b>	7,804	97.3%
毛利率(%)	<b>6.7%</b>	1.8%	
母公司擁有人應佔虧損	<b>(278)</b>	(238)	17.1%
<b>主要財務指標</b>			
現金及現金等值物	<b>2,380</b>	1,838	29.5%
流動資產淨值	<b>16,359</b>	21,251	(23.0%)
資產總值	<b>49,213</b>	43,850	12.2%
負債總值	<b>47,324</b>	41,386	14.3%
計息銀行及其他借貸	<b>25,166</b>	22,621	11.2%
母公司擁有人應佔權益	<b>1,826</b>	2,239	(18.4%)
流動比率(倍)	<b>1.51</b>	1.96	
產權比率	<b>13.3</b>	9.2	
每股基本虧損(港仙)	<b>(4.65)</b>	(3.98)	



**北大资源**  
PKU RESOURCES

