



北大資源

PKU RESOURCES

Peking University Resources (Holdings) Company Limited

北大資源(控股)有限公司

(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

2-5	公司概要
6	公司資料
7	發展歷程
8-9	所獲榮譽
10-13	致股東的信
14-29	物業發展項目
30	物業投資項目
30	委託經營物業
31-41	管理層討論及分析
42-48	企業管治報告
49-50	董事及高級管理人員簡歷
51-60	董事會報告
61-62	獨立核數師報告
63	綜合損益表
64	綜合全面收益表
65-66	綜合財務狀況表
67-68	綜合權益變動表
69-71	綜合現金流量表
72	財務狀況表
73-154	財務報表附註
155	投資物業詳情
156	五年財務概要

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。

在轉型完成的兩年後，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收購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」)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12個城市，共擁有19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，北京大學持股70%及管理層持股30%。

王選院士為北大方正技術決策者、奠基人，其發明的漢字激光照排技術奠定了北大方正起家之業。現今，北大方正集團已成功轉型為多元投資控股集團，業務領域涵蓋IT、醫療醫藥、房地產、金融、大宗商品貿易等產業。

作為成功融合產學研的以市場為導向的企業，北大方正集團是詮釋中國政府「創新」理念即「企業為主體、市場為導向、產學研結合」的典範企業之一。依托北京大學，北大方正集團擁有並創造對中國IT及醫療醫藥產業發展至關重要的核心技術。作為國家首批6家技術創新試點企業之一，北大方正集團多次榮膺「國家技術創新示範企業」等榮譽稱號。

北大方正集團與國內知名企業及政府擁有良好的合作關係。有賴於開放、規範的資本平台，本集團得以吸引包括英特爾、歐姆龍、瑞士信貸、東亞銀行及台灣富邦金控在內的國際資本注入。北大方正集團擁有五大產業集團，35,000餘名員工，遍佈國內重要城市，並在海外市場開拓方面成績顯著。同時，北大方正集團擁有6家在上海、深圳及香港交易所上市的公眾公司。

作為北京大學投資創辦的企業，北大方正集團自創辦以來一直秉承北大精神，「方方正正做人，實實在在做事」，切實履行企業社會責任。在產業報國、反哺教育及回饋社會等方面，本集團走出了一條「創新責任之道」，支持中國軟實力的提升，並長期聚焦在國民文化、國民健康、國民教育和科學技術等四大領域。



商業模式

新文化社區戰略與「資源家」O2O 模式

通過整合北京大學和北大方正集團獨有的優勢資源，北大資源發展的地產項目在傳統房地產開發的基礎上為客戶提供持續的線上與線下服務，從而提升企業競爭力及持續盈利能力。

新文化社區是北大資源地產項目的產品定位，即以注重知識文化、人文設計、居民共建和自然生態為特色。因此，居民獲提供安居的同時還享受到教育、醫療、文化、金融、物業和智慧方面的服務。

「資源家」是專為購買其所屬樓盤的業主精心打造的，集北京大學的文化、教育、醫療資源及北大方正集團的高科技、信息技術、金融、商業等資源為一體的 O2O 社區服務線上平台。



整合資源，提升競爭力

北大資源向政府提供綜合設計方案並積極參與地方政府的城市規劃，協助引進當地稀缺的公共設施，大大提高了在地方市場上拿地的競爭實力。憑藉低成本之土地，北大資源將提升開發產品之質素及競爭力，獲取更高之銷售溢價，促進銷售的實現與快速周轉，並透過持續服務、滿足客戶全生命週期需求，創造持續收入來源。



業務類型及佈局

截至最後可行日期，本公司營運範圍涵蓋中國12個城市，並同時擁有19個處於不同發展階段的房地產開發項目，1個持有型物業項目和1個具有委託經營權的持有型物業項目。二零一四年各項目銷售及施工有序推進，開發運營效率顯著提高。

使命

秉持北大人文關懷，聚資源，以文化運營城市小區，提升居民幸福感。

願景

成為中國特色城市運營模式的開拓者和領跑者。



公司資料

董事會

執行董事

余麗女士(主席)
方灝先生(總裁)
周伯勤先生
張兆東先生
謝克海先生
鄭福雙先生

獨立非執行董事

李發中先生
王林潔儀女士
曹茜女士

委員會

審核委員會

李發中先生(主席)
王林潔儀女士
曹茜女士

薪酬委員會

李發中先生(主席)
余麗女士
王林潔儀女士

提名委員會

余麗女士(主席)
王林潔儀女士
曹茜女士

公司秘書

鄧玉寶女士

授權代表

余麗女士
方灝先生

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

北京銀行
中國光大銀行
招商銀行
上海浦東發展銀行
華夏銀行
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

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

公共關係

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (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

2000年9月

北大方正透過方正(香港)有限公司(現稱方正控股有限公司, 香港聯交所上市編號: 00418)完成收購榮文科技(集團)有限公司的39.6%股權, 及透過管理層持有的10.4%股權成為本公司控股股東

2000年11月

公司更改名稱為方正數碼(控股)有限公司

2013年1月

公司採取多元化戰略, 從北大方正收購湖北鄂州和江蘇昆山的兩個房地產開發項目和一個武漢商業寫字樓項目, 進軍國內房地產市場

2013年11月

公司更改名稱為北大資源(控股)有限公司

2013年12月

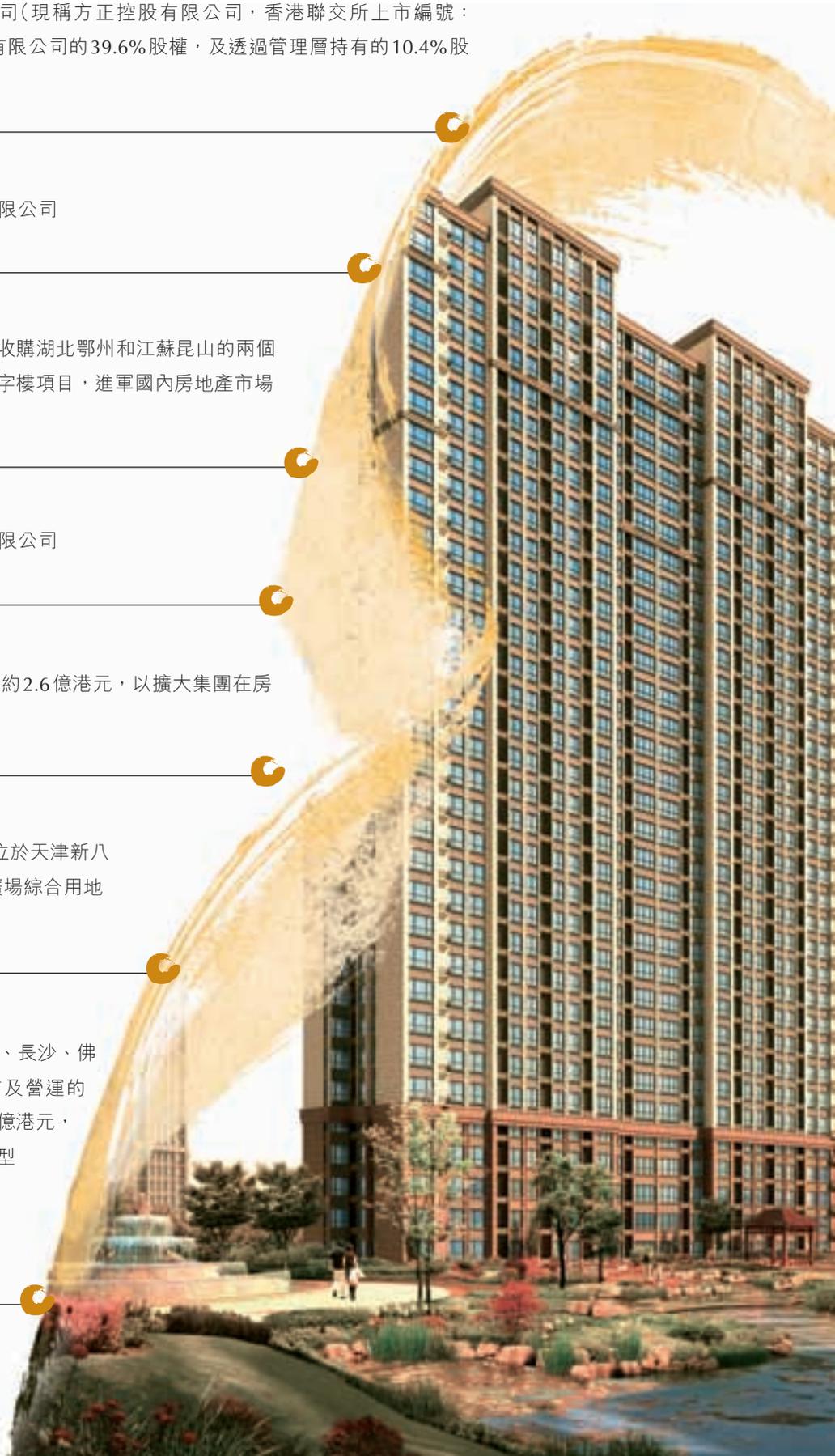
按每股0.80港元價格成功配售集資約2.6億港元, 以擴大集團在房地產業務發展的資本實力

2014年7月

成功以底價人民幣39.73億元競得位於天津新八大里「三里」地塊的住宅、商業及廣場綜合用地

2015年1月

公司從北大資源集團收購位於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢擁有及營運的12個物業發展項目, 成功配售9.45億港元, 全面實現了向房地產業務的戰略轉型



北大資源集團榮獲博鰲 • 21世紀房地產論壇評選的 「2014年度文化社區創新大獎」

北大資源•閩苑

2014年中國好地產樂居金項獎之「年度最具性價比獎」
2014年度搜狐焦點樓盤評選之「最具潛力大盤」



北大資源•理城

搜房網房天下頒發的「2014年度昆山樓市最具潛力樓盤」
樂居頒發的「2014年度高性價比典範樓盤」



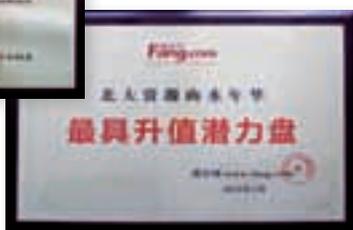
開封北大資源城

河南省房地產業商會評選的「2014最具文化價值樓盤」



北大資源•蓮湖錦城

首屆城市宜居樓盤大獎之「2015年度最值得期待樓盤」



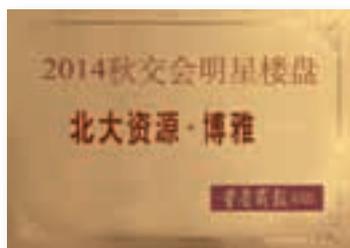
北大資源•山水年華

搜房網房天下頒發的「最具升值潛力盤」
湖北省房地產營銷盛典「2014湖北房地產最佳人居樓盤」



北大資源•時光

鳳凰網頒發的「2014長沙最具人文氣質別墅」
湖南省長沙市節能減排獎



北大資源•博雅

新浪樂居頒發的「2014年度購房者最喜歡購買的樓盤」
《重慶商報》頒發的「2014秋交會明星樓盤」



北大資源•博雅濱江

中國地產金鑰匙獎•2014全國十佳優質人居金獎

北大資源•燕楠國際

第六屆中國地產雜誌聯盟「傳媒評論大獎」之「2014年度特別影響力文化住區」
成都報告(Chengdu Report)頒發之第十二屆金芙蓉杯(2014年)
成都地產年度區域推動力樓盤



北大資源•夢想城

2014人民選擇好房子之「年度好房子」、「最佳高鐵物業」
中國好地產樂居金項獎之「最佳學區樓盤金獎」



「秉承 北大精神」

各位股東：

本人謹代表北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會，正式提呈本公司連同附屬公司(「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止十二個月(「本年度」)之全年業績，感謝各位在過去一年對本公司的鼎力支持。

二零一四年本集團仍處在戰略轉型的過渡時期，全年實現經營收入4,713,000,000港元，同比(「同比」)增長56%，年度母公司擁有人應佔虧損約120,000,000港元，但毛利同比增長47%，原因是高毛利率的物業發展業務錄得收入190,000,000港元。

二零一四年度中國國內生產總值同比增長7.4%，增速雖然已回落到24年以來的最低點，但仍處在穩定且合理的區間之內，全年經濟增長呈現出低開高走再回落的趨勢。本年度中國房地產市場步入調整期，各地商品住宅庫存量高企，房地產投資增速明顯下滑。在此背景下，中央政策以「穩」為主，並通過貨幣政策調整等長效機制保障合理購房需求。各地方政府則靈活調整，行政干預趨弱，並通過信貸公積金、財政補貼等多輪政策調整刺激住房需求，力求加快庫存去化，穩定住房消費。

二零一四年是本集團進入戰略轉型的第二年。為了進一步擴大業務版圖和規模，在母公司的強力支持下，本集團向北大資源集團



收購位於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢之12個物業發展項目，全面實現了向房地產業務之戰略轉型，彰顯了北京大學、北大方正集團及北大資源集團對本公司未來發展之強烈信心。

於二零一四年十二月三十一日，本集團在中國7個城市共擁有8個物業發展項目，土地儲備面積約為2,589,158平方米。於二零一四年，本集團錄得物業合約預售金額人民幣412,800,000元，合共預售面積53,487平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,718元。二零一四年度本集團通過公開出讓程序取得位於天津、青島、成都等城市的4個項目的土地使用權，其中二零一四年七月九日，本集團以底價人民幣3,973,000,000元成功斬獲天津新八大里「三里」地塊。「三里」位於天津河西區新八大里的中心位置，本集團將致力於將「三里」地塊打造成集商業項目、住宅、超高層建築為一體的新地標。本集團還將在「三里」建設6,600平方米的城市級新文化中心，引進北大講堂、北大書院，並對市民開放，提升社區居民的文化生活。



在積極從通過招拍掛獲取土地並開發項目的同時，本集團亦通過非常重大的收購事項擴大開發業務的版圖。二零一四年九月十六日，本集團與卓御環球有限公司及北大資源集團地產有限公司(「北大資源地產」)分別簽訂買賣協議，宣佈向其收購位於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢的12個物業發展項目，成功配售945,000,000港元。該項交易已於二零一四年十二月十八日獲得獨立股東批准，並於二零一五年一月二日完成交割。

假設考慮合併二零一五年一月二日收購的目標資產，則本年報日期本集團在中國12個城市共擁有19個物業發展項目、1個持有型物業項目以及1個具有委託經營權的持有型物業項目，經擴大集團的土地儲備面積約為5,727,982平方米，本集團的地產板塊體量有顯著增加。預計二零一五年度本集團將有4個項目新開工建設，5個項目開始預售，在建項目將累計到達17個，累計在售項目16個，預計二零一五年本集團的地產板塊收入比例將全面提高。

與其他地產開發商不同，本集團的定位是「資源整合型城市運營商」，這意味著我們不僅僅做房地產開發商，也要做生活服務提供商；不僅僅專注於滿足購房者的住房需求，也注重向購房者提供入住後的各項服務。通過整合北京大學和北大方正集團獨有的優勢資源，將醫療、教育、文化、IT、金融等產品和服務配置到社區當中，為居民提供文化、健康、教育、金融、物業等智慧服務。這一服務體系以「兩中心、一平台」為核心，即以新文化中心、北大醫療社區健康管理中心等作為載體，並通過「資源家」社區網絡服務平台，形成線上線下相結合的O2O服務模式。



「兩中心、一平台」是我們的創新產品和項目標配。其中，新文化中心內設北大講堂、北大書院等承載北京大學文化的空間，同時配有教室、書畫室、活動室、志願者之家等服務居民生活的空間；北大醫療健康管理中心，以北大醫學部的八家三甲醫院和北大國際醫院等眾多國內一流的醫療資源為後盾，為居民提供基本醫療、健康管理、健康活動、綠色就醫等多項服務；「資源家」社區綜合服務平台，融貫教育、健康、金融、購物、生活等功能，使業主足不出戶就能實現24小時全天在線和優質資源跨地區實時共享。

這是一種政府支持、市場認可、客戶歡迎的全新商業模式。我們通過向政府提供綜合設計方案，積極參與地方政府的城市規劃，協助引進當地稀缺的公共設施，大大提高了拿地的競爭實力，取得低成本的土地；通過資源整合提升開發產品的品質和競爭力，獲取更高的銷售溢價，促進銷售的實現與快速周轉；通過持續服務滿足客戶全生命週期需求，創造了持續收入的來源。

除了繼續專注於物業發展項目外，本集團也將嘗試擴大產品線，適當增加持有型物業比重，尤其將關注位於中國內地一二線城市優質地段的商業、酒店以及城市綜合體的投資機會，以期在業績平滑期通過投資物業獲得穩定之收益及持續現金流量。

於二零一五年，我們預計國內宏觀經濟增長將進一步放緩，穩增長及調結構依舊為政策之主要方向。政策環境及貨幣環境趨於寬鬆，但整體貨幣政策仍將保持穩健。隨著限購限貸等行政手段逐漸退出，調節回歸市場化，長效機制逐步建立。土地交易量將趨於復蘇，市場信心增強，樓市整體向好但增速減緩，價格平穩回升。不同區域分化將更加明顯。一線城市及部份二線城市價格趨於企穩，三四線城市短期需求飽和，長期仍有較大之增長空間。「去存量」將依舊為未來三年內之市場主要基調。二零一五年為房地產市場進入深入調整的一年，亦是奠定未來五年市場地位的一年。城鄉統籌能力、產業導入能力、城市規劃能力、城市配套體系建設能力及產業創新能力將成為核心競爭力。面對新的挑戰，我們將堅持資源整合型城市運營商的戰略定位，堅持「新文化社區」理念與資源家O2O的商業模式，繼續加快庫存去化，嚴格控制流動性風險。

本集團將繼續堅持使命，奉獻高質量的持續服務，引領文化的生活方式，增強品牌影響力，堅定維護良好的公司管治和高透明度，並加強與投資者和資本市場的溝通。本集團也將繼續心懷願景，致力成為中國特色城市運營模式的開拓者和領跑者。



方瀨
總裁

二零一五年三月二十六日



物業
發展
項目



項目 位置

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

四川成都

- 北大資源 • 燕楠國際
- 北大資源 • 和院
- 北大資源 • 溪山樾

貴州貴陽

- 北大資源 • 夢想城

12

城市及地區 土地儲備 5,727,982 平方米



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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源·闕府	天津	住宅/商業	235,635	278,365	2014年9月	2018年12月	70%
北大資源·三誠里	天津	集住宅/商業/ 辦公/公寓為一 體的城市綜合體	69,084	464,421	2015年9月	2017年12月	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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源廣場	山東青島	商業/辦公	21,155	140,138	-	2018年6月	70%
新都心苑*	山東青島	住宅/商業	20,594	77,075	2013年12月	2016年1月	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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
開封北大資源城	河南開封	商業/住宅	647,147	647,147	2015年10月	-	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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源·理城	江蘇昆山	住宅/商業	378,369	736,634	2012年10月	2016年5月	51%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源·蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅	674,597	674,597	2015年7月	2021年12月	90%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源·山水年華*	湖北武漢	住宅	123,949	275,717	2015年2月	2018年1月	70%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源·時光 (西區)	湖南長沙	住宅/商業	39,631	134,700	2014年1月	2016年3月	70%
北大資源·時光 (東區)*	湖南長沙	住宅	69,337	184,301	-	-	70%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源•燕楠國際*	四川成都	住宅/商業	127,029	539,616	2014年4月	2016年12月	70%
北大資源•溪山樾*	四川成都	住宅	113,011	129,993	2013年5月	-	70%
北大資源•和院	四川成都	住宅	51,961	229,175	2015年5月	2019年3月	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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源•江山名門*	重慶	住宅/商業	453,419	1,093,116	2013年10月	2016年8月	100%
北大資源•燕南*	重慶	住宅	144,063	692,974	2013年11月	2015年12月	70%
北大資源•博雅*	重慶	住宅/商業	143,648	495,115	2013年10月	2016年10月	70%
北大資源•悅來*	重慶	住宅/商業	183,457	419,364	-	-	70%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源•博雅濱江*	廣東佛山	住宅/商業	199,287	953,597	2014年10月	2016年4月	51%

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)	預計開盤 時間	預計竣工 時間	所佔權益
北大資源•夢想城*	貴州貴陽	商服住宅	247,426	996,162	2013年11月	2017年8月	70%

投資物業概覽

物業名稱	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	26,963.32

委託經營物業概覽

物業名稱	地點	房產類別	規劃建築面積 (平方米)
方正國際大廈	北京	商業/寫字樓	278,365

附註：標*的項目由本公司於二零一五年一月二日收購



天津

北大資源·閱府

簡介：

項目位於天津市東麗區東麗大道與景福路交口，東至景福路、南至東麗大道、北至展鵬道。項目定位為聯排、雙拼別墅、高層及部分商業產品。

規劃指標：

佔地面積235,635平方米，總建築面積278,365平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

278,365

平方米



天津

北大資源 • 三誠里

簡介：

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

規劃指標：

佔地面積 69,084 平方米，總建築面積 464,421 平方米。

開發情況：

預計二零一五年開工建設。



總建築面積
464,421 平方米



昆山

北大資源 • 理城

簡介：

項目位於昆山市巴城鎮城北路以北、迎賓路以南、張家港河以西，分1、2、3號地塊，其中1號地塊用途為住宅，二號、三號地塊用途為商住。

規劃指標：

佔地面積378,369平方米，總建築面積736,634平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

736,634 平方米



武漢

北大資源 • 山水年華

簡介：

項目位於武漢未來科技城，用地類型屬居住類型。地塊北至九峰二路，東至規劃中的龍山溪，西至珊瑚北路，南至已建成的未來科技城辦公區。項目周邊社區配套滿足基本需求，且位於山水環抱之中，環境條件良好。項目產品市場定位為高端、低密度、高科技花園社區，成為以「工作+生活、中心+生態」為核心理念的新城新生活的形象代言，實現高美譽度和高價值，體現項目特色休閒生活氣質的完美展示，讓極致園林生活深入人心。

規劃指標：

佔地面積123,949平方米，總建築面積275,717平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積
275,717 平方米



成都

北大資源 • 燕楠國際



簡介：

項目位於天府之國成都天府新城的核心區域——新雙楠片區。項目配套便利，臨近地鐵3號線，交通極其便利；時代奧特萊斯、美國城購物中心、歐尚超市、城南優品道廣場舉步即至；更有雙流中學、棠湖中學、金蘋果幼兒園等優質教育資源；8,500畝城市森林公園、運動公園、亞洲網球賽事中心等高端休閒設施圍繞周邊。

規劃指標：

佔地面積 127,029 平方米，總建築面積 539,616 平方米。

開發情況：

正在開發建設中。

總建築面積
539,616 平方米



重慶

北大資源 • 江山名門

簡介：

項目位於兩江新區寸灘保稅港，坐落於極具升值潛力的江北海爾路，依山環水，除擁有優質教育配套、北大醫療健康社區管理中心外，還享有便捷的軌道交通，地鐵4號線黑石子站就在家門口。此外，社區內配備37,000平方米繁華濱江商業，擬打造集8,000平方米大型超市，休閒廣場、環球美食，娛樂購物等一體的濱江商業體。

規劃指標：

佔地面積453,419平方米，總建築面積1,093,116平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

1,093,116 平方米



重慶

北大資源 • 燕南

簡介：

項目集高層、洋房、鄰里型商業多重業態的綜合性人居文化生活城。項目地處輕軌二號線，沿線交通體系完善，周邊多條城市主幹道縱橫貫通。項目在依托楊家坪商圈與大渡口商圈，盡享其休閒娛樂、教育醫療等資源配套外，還將打造超5,000平方米的鄰里商業中心，引進九龍坡區第一實驗小學並成立北大資源燕南分校，建設高品質的新文化中心。

規劃指標：

佔地面積144,063平方米，總建築面積692,974平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積
692,974 平方米



重慶

北大資源·博雅

簡介：

項目精工打造集漫坡洋墅、地鐵臻戶、商圈步行街為一體的高品質人文居住區。項目緊鄰地鐵5號線金州大道站，駕享「七金路網」，通達全城無阻便捷，坐擁區域內1,000,000平方米商業集群中心，集休閒購物、商務娛樂等功能配套於一體，毗鄰照母山森林公園，呼吸千畝城市綠肺。

規劃指標：

佔地面積143,648平方米，總建築面積495,115平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

495,115 平方米



佛山

北大資源 • 博雅濱江

簡介：

項目位於佛山三水區西南中心地段，交通便捷、生活配套成熟、景觀資源豐富，是得天獨厚的城市生活平台。項目整合北京大學及方正集團優勢資源，精心打造「西南中心，900,000平方米新文化社區」，樹立行業標杆，引領市場，創建三水乃至廣佛區域獨一無二的文化精品大盤。

規劃指標：

佔地面積199,287平方米，總建築面積953,597平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

953,597 平方米



貴陽

北大資源 • 夢想城

簡介：

項目位於貴陽觀山湖區東部，火車北站綜合樞紐功能板塊內，交通優勢顯著。項目擬打造包括高端住宅、風情街、城市綜合體、5A寫字樓、LOFT公寓、SOHO辦公物業等多種形態產品，建成後將形成整個觀山湖區的城市級購物中心和室外步行街區。

規劃指標：

佔地面積 247,426 平方米，總建築面積 996,162 平方米。

開發情況：

正在開發建設中。



總建築面積

996,162 平方米

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／辦公

- 項目概述：總建築面積26,963.32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湖北天然居商業運營管理公司。

委託經營物業

方正國際大廈

地點：位於北京市海澱區中關村西區

類別：商業／辦公

- 項目概述：方正國際大廈是一座由北大資源的全資附屬公司北京天然居科技有限公司運營的寫字樓，位於北京市海澱區中關村西區，地理位置絕佳，東臨中關村大街中芯數碼城，北臨北四環路，交通網絡、酒店及其他商業相關設施成熟，周邊國內外著名跨國公司和央企總部雲集。本大廈集電子賣場、商務辦公於一體，項目七至十七層計劃作為寫字樓對外出租，各項功能設施齊全。根據電子市場配套寫字樓的功能定位，本項目七、九、十一、十三層均設計為躍層結構，部分房間層高6.6米，可滿足大中型設備(如大型服務器、數碼機械、通訊器材等)的安裝需要，充分滿足中關村園區的發展定位和入駐各企業的發展需求。
- 項目規模：佔地面積5,121平方米，總建築面積51,159平方米。方正國際大廈作為中關村知名之商業地產，將繼續為本集團提供穩定之現金流收入。

管理層
討論
及
分析



管理層討論及分析

市場回顧

於二零一四年，中國國內生產總值比上年增長7.4%。全年呈現出低開高走再回落之趨勢，年中企穩已成為規律性新常態。於二零一四年，房地產市場呈現出過山車般之運行軌跡。上半年之分類調控、微刺激及放開限購政策並沒有止住從二季度開始之整體蕭條趨勢。於第四季度，伴隨著新房貸政策出台、住房公積金政策調整以及央行降息，短期極大地提振了市場信心，增強了購房者之支付能力，前期積壓之需求得以集中釋放，導致年底出現一波翹尾行情。然而，種種舉措難挽二零一四年全年樓市下行趨勢，國內房地產市場整體蕭條，價量同比二零一三年齊跌。

於二零一四年，中國房地產行業總體政策由行政干預轉向市場化，並由「中央集中調控」到「地方主導，自下而上，分類調控」。於二零一三年三月，《國家新型城鎮化規劃(2014~2020年)》正式發佈，當中提出，到二零二零年常住人口城鎮化率達到60%左右(目前為53.7%)，戶籍人口城鎮化率達到45%左右(目前為36%左右)。有鑒於此，城市新增人口將帶來巨大剛性需求。同時，新一屆政府將棚戶區改造列為深化改革之重要措施之一，預計將改造約100,000,000人居住之城鎮棚戶區及城中村。未來三年內，棚戶區改造將在部分一二線城市核心區域釋放出優質土地。

於二零一四年，一線城市之成交均價及成交金額總體呈上升趨勢。二線城市之成交均價則保持穩定。於十一月及十二月，受央行降息政策影響，一二線城市成交均價及成交金額上升幅度較大。一線城市前三季度回檔幅度最大，四季度回暖之勢卻又最為顯著。二線城市分化則愈演愈烈。年末，杭州、南京、武漢、鄭州等市成交節節攀升，短期去化風險逐級下降，而部分城市則市場反應遲緩，青島、大連、瀋陽、長春等城市成交略顯疲軟。三線城市受限於市場規模及城市發展速度，又身處弱市格局，下跌在所難免。在全國房地產成交縮量之市場大環境下，有不少三線城市因受地方政策利好推動，表現優於預期，成交規模實現了擴張。

整體表現

本集團呈報截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為120,200,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：溢利59,800,000港元)。由於分銷信息產品及物業發展業務之銷售增加，本集團於本財政年度之收益大幅增加55.7%至約4,713,500,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：3,028,200,000港元)。本集團毛利上升47.1%至約240,200,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：163,400,000港元)。由於分銷信息產品業務競爭激烈，毛利率自上一財政年度之5.4%下跌至本財政年度之5.1%。本財政年度總銷售及分銷費用以及行政費用增加41.4%至約305,900,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：216,400,000港元)。本集團經營業績下滑主要由於以下各項因素之綜合影響：

- a. 截至二零一三年十二月三十一日止年度收購從事物業發展及投資業務之附屬公司產生之一次性議價收購收益約128,600,000港元；
- b. 由於投資物業公平值盈利增加，其他收入及盈利增加195.4%至約22,100,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：7,500,000港元)；
- c. 由於擴大物業發展業務，銷售及分銷費用以及行政費用增加41.4%至約305,900,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：216,400,000港元)；
- d. 由於銀行及其他借貸增加，故財務費用增加44.1%至約87,500,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：60,700,000港元)；及
- e. 由於香港分銷之流動電話銷量下降，故分佔聯營公司虧損增加39.5%至約7,100,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：5,100,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別為5.00港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：盈利3.51港仙)及5.00港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：盈利2.64港仙)。

於北京大學以及北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)之強力支持下，本集團向北大資源集團成功收購於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢之12個物業發展項目。交易已於二零一五年一月二日完成，本集團全面實現了向房地產業務之戰略轉型。

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190,400,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：無)。分部業績錄得虧損約90,300,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：56,600,000港元)。分部虧損增加乃由於擴大物業發展業務產生之銷售及分銷費用以及行政費用增加所致。

於本財政年度，本集團積極籌備多項物業的前期開發工作，並取得良好進展。截至二零一四年十二月三十一日，本集團總開工面積已達716,018平方米。

合約銷售

於本財政年度，天津北大資源•閱府項目和長沙北大資源•時光項目(西區)已開始預售，連同持續銷售中的昆山理城項目，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，合共預售面積53,487平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,718元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業合約預售金額人民幣412,800,000元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣408,400,000元)。

土地儲備

自業務轉型以來，本集團採取積極且穩健的拿地策略，截至二零一四年十二月三十一日止，本集團在七個城市擁有八個項目，土地儲備面積為2,589,158平方米。

二零一四年度本集團通過公開出讓程序取得位於天津、成都等地的4個項目的土地使用權，其中二零一四年七月九日，本集團以底價人民幣3,973,000,000元成功斬獲天津新八大里「三里」地塊。「三里」位於天津河西區新八大里的中心位置，本集團將致力於將「三里」地塊打造成集商業項目、住宅、超高層建築為一體的新地標。本集團還將在「三里」建設6,600平方米的城市級新文化中心，引進北大講堂、北大書院，並對市民開放，提升社區居民的文化生活。

新增地塊一覽

項目	地點	物業類型	總佔地面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
北大資源•閱府	天津	住宅、商業	235,635	278,365	70%
北大資源•三誠里	天津	集住宅、商業、辦公、公寓 於一體的城市綜合體	69,084	464,421	60%
北大資源•和院	成都	住宅	51,961	229,175	70%
北大資源城	開封	商業、住宅	647,147	647,147	100%

假設考慮合併二零一五年一月二日收購的目標資產，則截至本年報日期，本集團在中國12個城市共擁有19個房地產開發項目、1個持有型物業項目以及1個具有委託經營權的持有型物業項目，經擴大集團的土地儲備面積約為5,727,982平方米，本集團的房地產板塊體量有顯著增加。預計二零一五年度本集團將有4個項目新開工建設，5個項目開始預售，在建項目將累計到達17個，累計在售項目16個，預計二零一五年本集團的房地產板塊收入比例將全面提高。

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65,800,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：51,100,000港元)及分部溢利約46,800,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：21,500,000港元)。分部業績改善乃由於分部收益及投資物業公平值盈利增加所致。

本集團持有或委託管理的投資物業項目位於北京和武漢的優越位置，報告期內為本集團提供了穩定的現金收入。

方正國際大廈位於北京海澱區中關村西區，地理位置絕佳，佔地面積5,121平方米，總建築面積51,159平方米。地上共17層，地下4層，1至3層為商舖，3至17層為寫字樓。二零一四全年方正國際大廈累計錄得租金收入人民幣48,200,000元，出租率約為96.3%。

武漢國際大廈坐落於湖北省武漢市之繁華街區——江漢區單洞路，總建築面積26,963平方米。二零一四全年武漢國際大廈累計錄得租金收入人民幣7,200,000元，出租率約為99.4%。

二零一四年六月十九日，本集團以總代價132,984,000港元向獨立第三方收購位於香港灣仔告士打道200號新銀集團中心29樓之物業。本集團將視乎市場情況決定將該物業留作自用或出租。董事對香港商用物業長遠前景充滿信心，認為收購事項將有益於優化本集團之物業組合。

分銷業務

信息產品分銷

本集團之分銷業務錄得營業額約4,457,200,000港元，較上一財政年度大幅增加49.7%（截至二零一三年十二月三十一日止年度：2,977,100,000港元）。分部業績錄得溢利51,100,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：35,200,000港元）。分部業績改善乃與分部收入增加一致。

本集團之分銷業務（「分銷業務」）主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、康寧(Corning)、科達、亞美亞(Avaya)、伊頓、LG Security Brand、戴爾、CPI及宇視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、屏幕投影機、視頻會議主機、會議控制器、編碼器及UPS電源等。本財政年度之營業額增加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帶來不利影響，本集團管理層將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳信貸條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。

前景

房地產業務

二零一五年展望及發展策略

預計明年國內宏觀經濟增長將進一步放緩。穩增長及調結構依舊為政策之主要方向。政策環境及貨幣環境趨於寬鬆，但整體貨幣政策仍將保持穩健。限購限貸等行政手段逐漸退出，調節回歸市場化，長效機制逐步建立。土地交易量將趨於復蘇，市場信心增強，樓市整體向好但增速減緩，價格平穩回升。不同區域分化將更加明顯。一線城市及部份二線城市價格趨於企穩，三四線城市短期需求飽和，長期仍有較大之增長空間。「去存量」將依舊為未來三年內之市場主要基調。二零一五年為房地產市場進入深入調整的一年，亦是奠定未來五年市場地位的一年。城鄉統籌能力、產業導入能力、城市規劃能力、城市配套體系建設能力及產業創新能力將成為核心競爭力。

未來三年內，本集團將繼續堅持成為資源整合型城市運營商之戰略定位。依託北京大學深厚之文化底蘊及北大方正集團之產業優勢，本集團將利用低溢價土地成本優勢，採取差異化策略並塑造特色經營模式，力爭成為中國特色城市運營模式之開拓者與領跑者。

就具體措施而言，一是增加收入，形成品牌效應，彌補淨利潤率下降導致淨利潤減少之風險。二是加快新文化社區及「資源家」之O2O戰略落地，增強品牌核心競爭力。三是完善現有管理體系，堅持精準之產品及區域定位，精耕細作，快速開發，控制主要成本。

持續整合資源

自二零一二年開始，北大方正集團及北大資源集團陸續向本集團注入14個開發項目、一個持有型物業項目以及一個持有型物業項目之委託經營權，為本集團成功轉型房地產業務並擴大物業開發版圖奠定了堅實之基礎。透過整合北京大學及北大方正集團獨有之優勢資源，本公司於傳統房地產開發之基礎上為客戶提供持續服務，從而提升企業競爭力及持續盈利能力。

相信文化之力量

秉承北京大學之新文化傳統，本集團於項目運作方面對文化要素極為重視，並相信文化之力量可幫助本集團在競爭中把握先機。因此，本集團之項目設計以新文化社區為定位，依託北京大學深厚之人文底蘊及頂級人才、智力及知識優勢。社區整合了北大方正於醫療、金融、科技、教育及文化等諸多優質產業資源，將帶動區域價值增長，藉此打造獨特之房地產品牌。

未來，每一個北大資源打造之新文化社區均將有「新文化中心」之標誌性建築。基本功能配置包括北大資源大講堂、圖書館、劇場、教室、展廳、校友會會館、北大醫療健康管理中心等。

增加持有型物業比重

除了繼續專注於物業開發項目外，本集團亦將嘗試擴大產品線，適當增加持有型物業比重，尤其將關注位於中國內地一二線城市優質地段之商業、酒店以及城市綜合體之投資機會，以期在業績平滑期通過投資物業獲得穩定之收益及持續現金流量。

低溢價儲備土地、快速去庫存化及持續服務

未來，本集團將致力於尋求以低成本拓展及收購具有發展潛力之土地儲備。本集團將透過積極參與城市規劃及協助引進當地稀缺之公共設施(如醫院及學校)，大大提高其從地方市場爭取土地之競爭實力。憑藉低成本之土地，通過提升開發產品之質素及競爭力，本集團將獲取更高之銷售溢價、提高對銷售及快速周轉，並透過持續服務、滿足客戶全生命週期需求，創造持續收入來源。

未來，本集團會對已佈局城市繼續精耕細作，已有之城市會實現多盤聯動，快速去庫存化，以回籠資金；同時，本集團積極佈局發展潛力大、產業基礎好及人口集聚能力強之城市，透過併購手段擴張區域佈局，增加土地儲備。本集團之定位乃發展為資源整合型城市運營商。隨著本集團業務轉型及不斷壯大，其致力成為中國特色城市運營模式之開拓者及領跑者。

分銷業務

分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷交易條款較佳之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。此外，管理層將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收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人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團的薪酬及花紅制度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，本集團亦為僱員提供職業培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運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。

本集團於二零一四年十二月三十一日聘有僱員約731名(二零一三年十二月三十一日：600名)。僱員人數增加主要由於本財政年度擴大物業發展業務及分銷業務所致。

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。於二零一四年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為8,649,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,458,300,000港元)，其中359,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：12,100,000港元)按浮動利率計算及8,290,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,446,200,000港元)按固定利率計算。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之貸款。

銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，其中2,497,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：880,100,000港元)須於一年內清償及6,152,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：578,200,000港元)須於兩年內清償。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本集團若干發展中物業、持作出售物業、銀行存款、應收票據及於若干附屬公司之股權作抵押。銀行貸款增加，主要來自擴大物業發展業務及分銷業務。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產總值約為17,145,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,793,000,000港元)，資金來自負債約15,695,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,261,000,000港元)、非控制性權益約389,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：356,200,000港元)及權益約1,061,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,175,800,000港元)。本集團於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值維持於0.43港元(二零一三年十二月三十一日：0.49港元)。

本集團於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結餘以及已抵押存款合共約為3,604,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,012,000,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之產權比率(即借貸總額佔母公司擁有人應佔權益總額之百分比)為8.15(二零一三年十二月三十一日：1.24)，而本集團之流動比率則為1.83(二零一三年十二月三十一日：1.63)。

於二零一四年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為986,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：565,200,000港元)。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。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。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

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，故相關匯兌風險甚微。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。概無動用任何金融工具對沖有關風險。長期而言，人民幣之預期升值預計有利本集團發展。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，約454,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)之發展中物業、約295,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：194,600,000港元)之銀行存款及約32,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：34,300,000港元)之應收票據已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之保證金及銀行向本集團物業購買者授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之按揭融資而提供擔保之或然負債約為492,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：294,900,000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，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得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，於二零一四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。

報告期後事項

於二零一四年九月十六日，本公司、北京天然居科技有限公司、卓御環球有限公司、北大資源集團地產有限公司、北大方正、方正資訊、星域有限公司、北大資源集團控股有限公司、北大資源集團有限公司訂立買賣協議，據此，本公司和北京天然居科技有限公司同意收購高領企業有限公司，建樂環球有限公司，重慶北大資源地產有限公司，成都北大資源地產有限公司，貴陽北大資源地產有限公司，青島北大資源地產有限公司的全部已發行股份，總代價為19.34億港元(包括境外收購13.61億港元及境內收購5.73億港元)，乃透過向方正資訊發行代價股份及/或發行配售股份之全部或部份現金所得款項及/或發行額外股份之全部或部份現金所得款項及/或本公司之內部現金、外部融資及/或控股股東融資之方式合併支付。所銷售股份為從物業發展業務之實體之100%已發行股份。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日、二零一四年十一月三十日及二零一四年十二月二十二日之公告及本公司日期為二零一四年十二月二日之通函內。上述交易已於二零一五年一月二日完成。

於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立框架協議，據此，(i) 中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售青島博萊置業有限公司之100%股權；及(ii) 中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權。總代價約為人民幣23.98億元，包括：(a) 約人民幣6.5億元，即青島博萊置業有限公司股份轉讓之價款；(b) 償還(i) 人民幣5億元，即截至二零一四年八月北大資源集團有限公司向青島博萊置業有限公司提供之委託貸款之所有本金；(ii) 約人民幣5.44億元，即自二零一四年五月起欠付獨立第三方華能貴誠信託有限公司之委託貸款之本金；及(iii) 於(i) 及(ii) 項下委託貸款之利息，委託貸款之利息不計入總代價；及(c) 約人民幣7.04億元，即香港天然居控股有限公司股份轉讓之價款。於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立買賣協議，據此，中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售青島博萊置業有限公司之100%股權。總代價約為人民幣6.5億元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月三日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

於二零一五年三月十日，青島博雅華府置業有限公司、中信地產(香港)發展有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立後續買賣協議。中信地產(香港)發展有限公司已有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權，總代價為約人民幣7.04億元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

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，本公司於截至二零一四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二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會及本公司於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會。本公司獨立非執行董事王林潔儀女士因其他公務而未能出席本公司於二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會。然而，本公司所有其他獨立非執行董事均已出席有關大會並回答任何問題以確保與本公司股東之有效溝通。

企業管治守則第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。余麗女士因於中國之公務而未能出席本公司於二零一四年二月十三日舉行之股東特別大會及本公司於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會。本公司執行董事周伯勤先生已出席有關股東特別大會及股東週年大會並於會上回答問題。

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，於截至二零一四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

於本企業管治報告日期，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。執行董事包括余麗女士(主席)、方灝先生(總裁)、周伯勤先生、張兆東先生、謝克海先生及鄭福雙先生，而獨立非執行董事包括李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士。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49至50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例及法規。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。

董事會於截至二零一四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	出席／合資格出席 股東特別大會次數
執行董事			
余麗女士(主席)	3/4	0/1	1/2
方灝先生	4/4	0/1	1/2
周伯勤先生	4/4	1/1	2/2
張兆東先生	3/4	0/1	1/2
謝克海先生	3/4	0/1	0/2
鄭福雙先生	1/4	0/1	1/2
獨立非執行董事			
李發中先生	2/4	1/1	2/2
王林潔儀女士	2/4	1/1	1/2
曹茜女士	2/4	0/1	1/2

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。

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二零一四年十二月三十一日止之財政年度彼等所接受培訓的紀錄。各董事於截至二零一四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
執行董事		
余麗女士(主席)	✓	✓
方灝先生	✓	✓
周伯勤先生	✓	✓
張兆東先生	✓	✓
謝克海先生	✓	✓
鄭福雙先生	✓	✓
獨立非執行董事		
李發中先生	✓	✓
王林潔儀女士	✓	✓
曹茜女士	✓	✓

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。余麗女士擔任董事會主席。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。方灝先生擔任董事會總裁。總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之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。

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。

薪酬委員會於二零一四年召開一次會議，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。有關二零一四年各董事薪酬之資料載於本公司二零一四年財務報表附註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
余麗女士	(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。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。

於二零一三年，提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

年內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名		出席／合資格出席會議次數
余麗女士(主席)	(執行董事)	1/1
王林潔儀女士	(獨立非執行董事)	1/1
曹茜女士	(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。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，以及監管本公司財務申報制度及內部監控程序。

審核委員會於二零一四年共召開三次會議。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
王林潔儀女士	3/3
曹茜女士	1/3

內部監控

董事會對本集團維持良好有效之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、規例及法規。審核委員會負責檢討內部監控制度之有效性，並向董事會匯報。

本集團之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、規則及法規。

年內，董事會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內部監控制度為行之有效。

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	2,550
其他專業服務：	
擔任一項非常重大收購之申報會計師	5,350
中期業績協定程序	560
持續關連交易之有限保證服務	40
須予公佈交易之協定程序	200
稅務合規服務	48
	6,198
總計	8,748

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二零一四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61至62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二零一四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公司細則作出任何變更。

代表董事會

方灝

執行董事

香港

二零一五年三月二十六日

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

余麗女士，49歲，本公司之執行董事及主席。余女士畢業於北京大學光華管理學院，獲得高級管理人員工商管理碩士學位。余女士在企業運營管理方面有豐富的經驗。

方灝先生，41歲，本公司之執行董事及總裁。彼亦為北大方正副總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。方先生畢業於澳洲維多利亞理工大學，獲得工商管理碩士學位。方先生亦為中華人民共和國註冊會計師。其在企業戰略管理方面擁有豐富的經驗。方先生負責本集團整體策略規劃及發展。

周伯勤先生，51歲，本公司之執行董事。彼亦為北大方正副總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。周先生擔任上海證券交易所上市公司中國高科集團股份有限公司(股份代號：600730)董事。周先生於中國社會科學院金融學專業研究生畢業，具有豐富的財務及管理經驗。

張兆東先生，65歲，本公司執行董事。彼亦為北大方正之董事兼總裁及北大資產經營有限公司之總裁，並為北大方正多間關聯公司之董事。張先生於一九七七年畢業於北京大學地球物理系，現任北京大學研究員。

謝克海先生，49歲，本公司執行董事。彼亦為北大方正之高級副總裁及首席人才官。謝先生畢業於北京科技大學，並獲頒碩士學位。謝先生亦為北大方正多間關聯公司之董事。謝先生在人力資源管理方面累積豐富經驗。

鄭福雙先生，49歲，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」。

獨立非執行董事

李發中先生，54歲，本公司及方正控股有限公司之獨立非執行董事。李先生為於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，51歲，本公司及方正控股有限公司之獨立非執行董事。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。

曹茜女士，51歲，本公司獨立非執行董事。曹女士為中國註冊會計師。曹女士畢業於中央財經大學，取得財政及稅收專業之學士學位，亦持有北京大學光華管理學院之高級管理人員工商管理碩士學位。曹女士在審計、會計及財務管理方面累積逾二十年經驗。

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一四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。各主要附屬公司之主要業務詳情，載於財務報表附註18。

業績及股息

本集團截至二零一四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63至154頁。

董事不建議就本年度派發任何股息。

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156頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團投資物業之進一步詳情載於年報第155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。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司概無可供分派儲備。然而，本公司股份溢價賬約666,504,000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50%，其中向最大供應商採購之總額佔約19%。

本公司董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東(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：

余麗女士
方灝先生
周伯勤先生
張兆東先生
謝克海先生
鄭福雙先生

獨立非執行董事：

李發中先生
王林潔儀女士
曹茜女士

根據本公司細則，張兆東先生、鄭福雙先生及李發中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、王林潔儀女士及曹茜女士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49至50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

於二零一四年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持普通股數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接 實益擁有	透過 受控制公司 (附註)	總數	
張兆東先生	14,470,050	—	14,470,050	0.59
鄭福雙先生	200,019,000	584,984,000	785,003,000	13.11
謝克海先生	10,514,050	—	10,514,050	0.43

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於配售事項完成時將予發行之584,984,000股股份之權益。

於本公司購股權之好倉：

董事姓名	直接實益擁有之 購股權數目
余麗女士	16,339,690
方灝先生	16,339,690
周伯勤先生	16,339,690
張兆東先生	16,339,690
謝克海先生	16,339,690
	<hr/> 81,698,450

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

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
	於二零一四年 一月一日	於年內行使	於二零一四年 十二月 三十一日			
執行董事						
余麗女士	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
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
張兆東先生	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
張兆東先生	10,514,050	(10,514,050)	-	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
謝克海先生	10,514,050	(10,514,050)	-	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
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	102,726,550	(21,028,100)	81,698,450			
本集團其他僱員						
合計	10,514,050	(10,514,050)	-	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
合計	81,698,450	-	81,698,450	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	92,121,500	(10,514,050)	81,698,450			
本公司主要股東之其他僱員						
合計	10,514,050	(10,514,050)	-	二零一一年 十二月五日	二零一二年十二月五日 至二零一四年十二月四日	0.281
總計	205,453,100	(42,056,200)	163,396,900			

本期間尚未行使購股權列表附註：

1. 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。
2. 於二零一一年十二月五日授出之購股權可分為以下兩批行使：
 - (i) 首批40%購股權可於二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使；及
 - (ii) 餘下60%購股權可於二零一三年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使。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：
 - (i) 首批40%購股權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
 - (ii) 餘下60%購股權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。
3. 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。
4. 本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股0.83港元。

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。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零一四年十二月三十一日，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：

好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
北大資產經營有限公司	1	透過受控制公司	3,850,134,407	64.29
北大資源集團有限公司	2	透過受控制公司	3,850,134,407	64.29
北大資源集團控股有限公司	3	透過受控制公司	3,850,134,407	64.29
北大方正集團有限公司(「北大方正」)	4	透過受控制公司	3,850,134,407	64.29
香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)	5	直接實益擁有	3,850,134,407	64.29
鄭福雙先生	6	透過受控制公司 及直接實益擁有	785,003,000	13.11
耀冠集團有限公司	7	透過受控制公司	584,984,000	9.77
星國有限公司	8	直接實益擁有	584,984,000	9.77
融通基金管理有限公司	9	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		直接實益擁有	575,076,000	9.60

附註：

1. 按證券及期貨條例，北大資產經營有限公司以其於北大方正之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。
2. 按證券及期貨條例，北大資源集團有限公司因其於北大資源集團控股有限公司之權益被視為持有3,850,134,407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3,850,134,407股本公司股份之權益。
4. 按證券及期貨條例，北大方正以其於方正資訊之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。
5. 方正資訊於本公司3,850,134,407股股份中擁有權益，其中(i)427,906,976股股份將於可換股債券獲行使後配發及發行；及(ii)2,096,846,153股股份將於收購附屬公司完成時發行。
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。
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. 星國有限公司於584,984,000股本公司股份中擁有權益，有關股份將於配售完成時發行。
9. 按證券及期貨條例，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被視為持有575,076,000股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一四年十二月三十一日，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

持續關連交易之詳情載於財務報表附註37(l)(a)、(b)、(d)至(f)、(j)、(l)至(p)。

本公司獨立非執行董事已審閱財務報表附註37(l)(a)、(b)、(d)至(f)、(j)、(l)至(p)所載持續關連交易，並且確認該等持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，或倘無足夠之可比較交易以判斷是否符合一般商業條款，則按不遜於本集團向獨立第三方提供或取得(視屬何情況而定)之條款訂立；及(iii)根據有關協議規定訂立，而條款皆為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師安永會計師事務所獲委聘根據香港核證委聘準則第3000號對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘及參考香港會計師公會發出之「實務說明」第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件對本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出彼等之無保留函件，當中載有彼等就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

配售新股份

配售新股份

於二零一三年十一月二十七日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理與本公司有條件同意盡力按配售價每股配售股份0.80港元向不少於六名承配人(為專業、機構或其他投資者，彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方)配售最多326,792,000股配售股份。每股配售股份之配售價為0.80港元，較股份於二零一三年十一月二十七日在聯交所報收市價每股0.99港元折讓約19.19%。

配售事項於二零一三年十二月二十三日完成。根據配售協議，326,792,000股配售股份按每股0.80港元之價格獲成功配售。配售股份總面值為32,679,200港元。配售事項所得款項總額及所得款項淨額分別為約261,400,000港元及約260,000,000港元。本公司每股配售股份淨價按配售事項所得款項總淨額除以配售股份總數目計算，約為0.796港元。

本公司董事認為，配售事項為籌集額外資金及擴闊本公司股東基礎之良機。因此，董事認為配售事項符合本公司及股東整體之利益。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

所得款項用途

於二零一四年十二月三十一日，配售事項之所得款項淨額已悉數用作擬定用途：配售事項所得款項淨額約50%用作收購新土地及發展新項目，另將所得款項淨額約50%用作集團之一般營運資金。

定價協議

於二零一四年十二月二十二日，本公司與配售代理訂立定價協議(「定價協議」)，據此，配售股份的最終發行價格已釐定為建議發行價的下限，即每股股份0.65港元(不包括任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並且配售股份總數已釐定為1,454,376,000股。配售代理已確認，於定價協議日期，約945,000,000港元之配售股份已獲其根據配售協議促使買方認購。

最終發行價每股股份0.65港元較於二零一四年十二月十九日在聯交所報的收市價每股股份0.68港元折讓約4.41%。

由於承配人少於六名，本公司須根據上市規則第13.28(7)條披露承配人姓名，即匡威國際發展有限公司、融通基金管理有限公司、裕龍國際控股有限公司及星國有限公司。除星國有限公司(鄭福雙先生通過其獲配售配售股份)外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，匡威國際發展有限公司、融通基金管理有限公司及裕龍國際控股有限公司各自獨立於本公司、董事、本公司或其任何附屬公司或其任何聯屬公司之主要行政人員或主要股東，且與上述人士概無關連，或屬於其一致行動人士。

配售事項於二零一五年一月二日完成。根據配售協議，1,454,376,000股配售股份按每股0.65港元之價格獲成功配售。配售股份總面值為145,437,600港元。配售事項所得款項總額及所得款項淨額分別為約945,300,000港元及約927,300,000港元。本公司每股配售股份淨價按配售事項所得款項總淨額除以配售股份總數目計算，約為0.64港元。

所得款項用途

於二零一四年十二月三十一日，配售事項之所得款項淨額尚未動用。本公司計劃將配售事項之所得款項淨額用作補充其營運資金作(其中包括)未來項目開發、土地收購及一般企業用途。

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。

報告期後事項

有關本集團於報告期後重大事項之詳情載於財務報表附註41。

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。

代表董事會

方灝

執行董事

香港

二零一五年三月二十六日



致北大資源(控股)有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第 63 至 154 頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此財務報表包括二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表和公司財務狀況表，與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例披露規定編製表達真實且公允意見之綜合財務報表，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告依據百慕達一九八一年公司法第 90 條為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得有關綜合財務報表所載金額和披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製表達真實且公允意見之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足且適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年三月二十六日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	4,713,472	3,028,185
銷售成本		(4,473,250)	(2,864,829)
毛利		240,222	163,356
議價收購收益	33	–	128,568
其他收入及盈利	5	22,127	7,491
銷售及分銷費用		(170,257)	(129,128)
行政費用		(135,691)	(87,309)
其他經營收入，淨額		8,153	19,037
財務費用	7	(87,452)	(60,672)
分佔聯營公司溢利及虧損		(7,121)	(5,106)
除稅前溢利／(虧損)	6	(130,019)	36,237
所得稅費用	10	(23,766)	(6,809)
年內溢利／(虧損)		(153,785)	29,428
以下人士應佔：			
母公司擁有人	11	(120,170)	59,767
非控制性權益		(33,615)	(30,339)
		(153,785)	29,428
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		(5.00) 港仙	3.51 港仙
攤薄		(5.00) 港仙	2.64 港仙

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利／(虧損)	(153,785)	29,428
其他全面收入		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	(37,795)	29,928
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	(37,795)	29,928
年內其他全面收入，扣除稅項	(37,795)	29,928
年內全面收入總額	(191,580)	59,356
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(148,002)	77,305
非控制性權益	(43,578)	(17,949)
	(191,580)	59,356

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	25,943	12,378
投資物業	14	362,256	209,180
預付土地租賃款項	15	10,549	11,385
商譽	16	–	–
其他無形資產	17	732	56
投資於聯營公司	19	22,763	29,884
非流動資產總值		422,243	262,883
流動資產			
發展中物業	20	11,000,940	3,202,723
持作出售物業	21	190,372	253,170
存貨	22	338,748	224,780
貿易應收款項及應收票據	23	1,079,160	695,473
預付款項、按金及其他應收款項		486,701	122,575
可收回稅項		23,124	19,374
受限制現金	24	295,291	194,642
現金及現金等值物	25	3,308,916	817,391
流動資產總值		16,723,252	5,530,128
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	26	4,346,442	968,181
其他應付款項及應計負債		2,281,526	1,544,820
計息銀行及其他借貸	27	2,497,423	880,140
應付稅項		24,271	5,010
流動負債總值		9,149,662	3,398,151
流動資產淨值		7,573,590	2,131,977
資產總值減流動負債		7,995,833	2,394,860

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	27	6,152,179	578,198
長期應付款項	28	182,046	62,071
遞延稅項負債	29	211,606	222,583
<hr/>			
非流動負債總額		6,545,831	862,852
<hr/>			
資產淨值		1,450,002	1,532,008
<hr/>			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	244,003	239,797
儲備	32(a)	817,014	935,966
<hr/>			
		1,061,017	1,175,763
<hr/>			
非控制性權益		388,985	356,245
<hr/>			
權益總值		1,450,002	1,532,008

方灝
董事

周伯勤
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔										非控制性 權益	權益總值 千港元
	已發行股本 千港元	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	匯兌波動儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註32)	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元			
於二零一三年一月一日	110,606	156,019	3,208	520,156	42,866	10,558	-	(523,438)	319,975	-	319,975	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	59,767	59,767	(30,339)	29,428	
年內其他全面收入： 換算海外業務之 匯兌差額	-	-	-	-	17,538	-	-	-	17,538	12,390	29,928	
年內全面收入總額	-	-	-	-	17,538	-	-	59,767	77,305	(17,949)	59,356	
收購附屬公司	30(a), 33	52,791	179,488	-	-	-	205,088	-	437,367	355,247	792,614	
發行分類為權益之 可換股債券	33	-	-	-	-	-	62,000	-	62,000	-	62,000	
兌換可換股債券	30(b)	43,721	91,259	-	-	-	(134,980)	-	-	-	-	
配售新股份	30(c)	32,679	227,575	-	-	-	-	-	260,254	-	260,254	
來自非控股股東之 資本出資		-	-	-	-	-	-	-	-	18,947	18,947	
以權益結算之購股權安排	31	-	-	18,862	-	-	-	-	18,862	-	18,862	

截至二零一四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	僱員以股份 為基礎之 薪酬儲備			繳入盈餘 千港元	匯兌波動儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註32)	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總值 千港元
			千港元	千港元	千港元								
於二零一三年													
十二月三十一日及													
二零一四年一月一日													
	239,797	654,341*	22,070*	520,156*	60,404*	10,558*	132,108*	(463,671)*	1,175,763	356,245	1,532,008		
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(120,170)	(120,170)	(33,615)	(153,785)		
年內其他全面收入：													
換算海外業務之													
匯兌差額													
	-	-	-	-	(27,832)	-	-	-	(27,832)	(9,963)	(37,795)		
年內全面收入總額	-	-	-	-	(27,832)	-	-	(120,170)	(148,002)	(43,578)	(191,580)		
發行股份	30(d)	4,206	12,163	(4,551)	-	-	-	-	11,818	-	11,818		
來自非控股股東之													
資本出資													
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,318	76,318		
以權益結算之購股權安排	31	-	-	21,438	-	-	-	-	21,438	-	21,438		
於二零一四年													
十二月三十一日													
	244,003	666,504*	38,957*	520,156*	32,572*	10,558*	132,108*	(583,841)*	1,061,017	388,985	1,450,002		

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備817,014,000港元(二零一三年：935,966,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：		(130,019)	36,237
經以下各項調整：			
財務費用	7	87,452	60,672
分佔聯營公司溢利及虧損		7,121	5,106
利息收入	5	(7,516)	(6,165)
折舊	6	3,610	4,081
出售物業、廠房及設備項目之盈利	6	(61)	(721)
無形資產攤銷	6	87	10
土地租賃款項攤銷	6	331	332
商譽減值	6	–	2,892
貿易應收款項減值／(減值撥回)	6	1,222	(25,058)
貿易及其他應付款項撤回	6	(8,188)	(15,517)
陳舊存貨撥備	6	2,402	2,222
投資物業公平值變動	5	(12,893)	(1,326)
議價收購收益	33	–	(128,568)
以權益結算之購股權開支	31	21,438	18,862
		(35,014)	(46,941)
存貨增加		(115,397)	(40,745)
貿易應收款項及應收票據增加		(384,607)	(37,997)
發展中物業增加		(7,440,380)	(1,648,082)
持作出售物業(增加)／減少		62,798	(253,170)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(364,126)	(57,546)
貿易應付款項及應付票據增加		3,378,261	314,150
其他應付款項及應計負債增加		744,894	899,735
長期應付款項增加減少		–	(3,000)
匯兌差額		(12,752)	54,245
經營業務所用現金		(4,166,323)	(819,351)
已收利息		7,516	2,876
已付利息		(443,405)	(113,404)
退還／(已付)中華人民共和國內地(「中國內地」或「中國」) 之企業所得稅		(9,885)	687
已付土地增值稅		(3,750)	(19,374)
已付香港利得稅		–	(409)
經營活動所用現金流量淨額		(4,615,847)	(948,975)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動所用現金流量淨額		(4,615,847)	(948,975)
投資活動所得現金流量			
已收利息		–	4,954
購置物業、廠房及設備項目	13	(19,739)	(6,774)
購置無形資產	17	(763)	(66)
購置一項投資物業	14	(145,536)	–
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		431	3,349
購入時原到期日多於三個月之定期存款增加		(2,840,519)	(340)
向關連公司提供之委託貸款		–	(63,950)
關連公司償還之委託貸款		–	113,750
受限制現金增加		(100,649)	(82,811)
收購附屬公司	33	–	303,738
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(3,106,775)	271,850
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	30	11,818	260,254
新增銀行貸款		1,238,078	1,697,986
償還銀行貸款		(869,106)	(1,119,245)
新增信託收據貸款		49,067	12,112
償還信託收據貸款		(12,112)	–
新增其他貸款		7,856,867	578,198
償還其他貸款		(1,071,530)	(311,250)
長期應付款項增加		119,975	62,071
來自非控股股東之資本出資		76,318	18,947
融資活動所得現金流量淨額		7,399,375	1,199,073
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		(323,247)	521,948
年初現金及現金等值物		804,601	279,544
匯率變動影響，淨值		(25,747)	3,109
年終現金及現金等值物		455,607	804,601

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	25	406,315	758,601
非抵押定期存款	25	2,902,601	58,790
<hr/>			
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物		3,308,916	817,391
購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款	25	(2,853,309)	(12,790)
<hr/>			
於綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物		455,607	804,601

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	1,221,584	827,930
非流動資產總值		1,221,584	827,930
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		740	483
現金及現金等值物	25	24,745	310,961
流動資產總值		25,485	311,444
流動負債			
其他應付款項及應計負債		12,879	8,193
流動負債總值		12,879	8,193
流動資產淨值		12,606	303,251
資產總值減流動負債		1,234,190	1,131,181
非流動負債			
長期應付款項	28	182,046	62,071
資產淨值		1,052,144	1,069,110
權益			
已發行股本	30	244,003	239,797
儲備	32(b)	808,141	829,313
權益總值		1,052,144	1,069,110

方灝
董事周伯勤
董事

1. 公司資料

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(統稱為「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

於二零一四年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約54.44%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。

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)及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦已遵守香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，而根據香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之過渡性安排及保留安排(載於該條例附表11第76至87條)，前身公司條例(第32章)將於本財政年度及比較期間繼續沿用有關適用規定。財務報表已按過往成本會計法編製，惟投資物業按公平值計量除外。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(千港元)。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

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

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所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份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分類為損益或保留溢利(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經修訂準則及新訂詮釋。

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 27 號(二零一一年) (修訂本)	投資實體
香港會計準則第 32 號(修訂本)	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第 39 號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費
香港財務報告準則第 2 號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	歸屬條件之定義 ¹
香港財務報告準則第 3 號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	業務合併中或然代價之會計處理 ¹
香港財務報告準則第 13 號(修訂本) 納入二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第 1 號(修訂本) 納入二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第 1 號(修訂本)僅與一間實體之首份香港財務報告準則財務報表相關外，各項修訂及詮釋之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第 10 號(修訂本)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。投資實體須將附屬公司按公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第 12 號(修訂本)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第 10 號所界定之投資實體，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第 32 號(修訂本)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第 32 號的抵銷標準於結算系統(如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無訂立任何對沖安排，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (c) 香港會計準則第39號(修訂本)就對沖關係中所指定之場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要對手方之情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下之持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或法規，或推行法例或法規而導致；(ii)對沖工具之訂約方協定一名或多名結算對手方取代其原對手方成為各訂約方之新對手方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動對手方直接導致之變動除外。由於本集團於本期或過往期間並無更替其衍生工具，故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號闡明，於觸發付款之活動(經相關立法所確認)發生時，實體確認支付徵費之責任。該詮釋亦闡明，根據相關立法，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款之活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致之徵費而言，該詮釋闡明，於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團已於過往年度應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產下之確認原則(當中有關本集團產生之徵費之規定與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號一致)，故該詮釋概無對本集團構成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂本)闡明多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)之定義有關之問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當對手方提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營之活動有關，或與相同集團內其他實體之經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘對手方於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂概無對本集團構成任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂本)闡明，因業務合併而產生之並非分類為權益之或然代價安排其後應按公平值計入損益計量，不論有關安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號之範疇。該修訂概無對本集團構成任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂本)闡明，倘折現之影響甚微時，並無指定利率之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂概無對本集團構成任何影響。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例之新披露規定

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9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ²
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 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
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 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
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 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
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 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始實體首次於其年度財務報表採納香港財務報告準則時生效，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內若干資料之呈列及披露。本集團現正評估該等變動之影響。

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。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產之分類及計量產生影響。有關影響之進一步資料將於接近該準則之實施日期時獲得。

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)之修訂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。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例之新披露規定(續)

香港財務報告準則第11號修訂規定共同經營(其中共同經營之活動構成一項業務)權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有之權益於收購相同共同經營中之額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外,香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免,訂明當共享共同控制權之各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方之共同控制之下時,該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營之初始權益以及收購相同共同經營中之任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後,將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式,將應用於自客戶合同產生之收益。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。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號,目前正評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

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。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將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。

於二零一四年一月頒佈之香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。除附註2.2所闡述者外,本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下:

香港財務報告準則第8號經營分部:釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷,包括所綜合經營分部之概況以及用於評估分類是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

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。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司損益表。根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務並無分類為持作出售之本公司於附屬公司之投資，按成本減任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營公司之投資

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。

合營公司屬一種合營安排，共同控制該安排之人士可據此擁有該合營公司之資產淨值。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合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及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，倘已直接於聯營公司或合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或合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或合營公司之投資為限，除非未變現虧損提供證據顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽乃計入本集團於聯營公司或合營公司之投資項下。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

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。

倘於聯營公司或合營企業之投資被分來為持作出售，則其將根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。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，先前持有的股權於收購日期的公平值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。或然代價(分類為屬金融資產或香港會計準則第39號之範疇的一項資產或負債)乃按公平值計量，公平值變動確認為損益或其他全面收入的變動。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇，則其將根據適用之香港財務報告準則計量。分類為權益的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，超過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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，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。

非財務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，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

所有於本財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、金融資產和投資物業)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。減值虧損計入發生當期之損益表內與減值資產功能一致之支出項目。

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發生當期之損益表。

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；及
- (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。

物業、廠房及設備及折舊

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份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

二零一四年十二月三十一日

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：

租賃物業裝修	按租期或 $66\frac{2}{3}\%$ ，以較短者為準
傢俬、裝置及辦公室設備	$12\frac{1}{2}\%$ – $33\frac{1}{3}\%$
汽車	10% – 25%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。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份)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。

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。

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期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於每個財政年度末檢討一次。

電腦軟件

已購電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，並採用直線法於其估計使用期限兩至五年內攤銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

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份之間可靠分配，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。

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份之費用或成本。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為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用,一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)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份風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報,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份風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。於該情況下,本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

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

金融資產減值

本集團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)。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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累計。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經營費用。

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。

本集團之金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、長期應付款項及計息銀行及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

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份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。

財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於報告期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

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

金融工具之對銷

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

發展中物業

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

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

持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份之銀行透支(須於接獲通知後償還)。

就財務狀況表而言，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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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具有足夠之應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

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

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份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份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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

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。

於二零零二年十一月七日後因授出而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。

在滿足業績和/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。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份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。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

對於最終未能賦權之獎勵不確認費用，但視乎市場或非賦權條件而決定賦權與否之以權益結算之交易除外，這情況下無論是否滿足市場或非賦權條件，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，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支付交易之總公平值之修改，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。

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份成本。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。

倘資金屬一般借貸並用於取得合資格資產，則個別資產之開支將按比率撥作資本。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本財務報表以港元列報，港元為本公司之功能貨幣和列報貨幣。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)。

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本公司之列報貨幣，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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

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：

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團在評估有關安排之條款及條件後認為，其對該等以經營租賃出租之物業保留擁有權之所有重大風險及回報。

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。倘在建物業於落成後乃為賺取租金及／或為資本增值而持有，則會按投資物業入賬。

估計之不確定性

下文載列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資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

貿易應收款項之減值

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而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於本財務報表附註23。

持作出售物業及陳舊存貨撥備

管理層會於各報告期間末檢討市況以及本集團持作出售物業及存貨之賬齡分析，並就確定不再適合作出售之持作出售物業以及陳舊及滯銷存貨項目計提撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市況，估計該等存貨之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

商譽減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位之預期未來現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。於二零一三年，本集團將商譽悉數減值2,892,000港元。進一步詳情載於財務報表附註16。

投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑收集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經折現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之折現率。

投資物業於二零一四年十二月三十一日之賬面值為362,256,000港元(二零一三年：209,180,000港元)。進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註14。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應納稅利潤來抵扣可抵減暫時性差異之限度內，應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，而基準是未來應納稅利潤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。

二零一四年十二月三十一日

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業務分部：

- | | |
|-------------|---------|
| (a) 分銷信息產品： | 銷售信息產品 |
| (b) 物業發展： | 銷售物業 |
| (c) 物業投資： | 租賃及轉租物業 |

管理層單獨監控本集團業務分部之業績，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、議價收購收益、匯兌差額淨額、商譽減值、財務費用及分佔聯營公司溢利及虧損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、投資於聯營公司、可收回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。

4. 經營分部資料(續)

截至二零一四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
分部收益				
銷售予外部客戶	4,457,199	190,442	65,831	4,713,472
分部業績	51,133	(90,294)	46,822	7,661
調節：				
利息收入				7,516
外匯差額，淨額				207
企業及未分配費用				(50,830)
財務費用				(87,452)
分佔聯營公司溢利及虧損				(7,121)
除稅前虧損				(130,019)
分部資產	2,548,794	11,512,975	855,384	14,917,153
調節：				
撤銷分部間應收款項				(1,426,767)
投資於聯營公司				22,763
企業及其他未分配資產				3,632,346
資產總值				17,145,495
分部負債	639,739	5,786,804	1,116,932	7,543,475
調節：				
撤銷分部間應付款項				(1,426,767)
企業及其他未分配負債				9,578,785
負債總值				15,695,493
其他分部資料：				
投資物業公平值盈利	—	—	12,893	12,893
貿易應收款項減值	1,222	—	—	1,222
貿易及其他應付款項撥回	(8,188)	—	—	(8,188)
陳舊存貨撥備	2,402	—	—	2,402
折舊及攤銷	1,107	4,451	354	5,912
資本開支*	3,265	17,233	145,540	166,038

二零一四年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一三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
分部收益				
銷售予外部客戶	2,977,095	–	51,090	3,028,185
分部業績	35,156	(56,562)	21,547	141
調節：				
利息收入				6,165
議價收購收益				128,568
外匯差額·淨額				(628)
商譽減值				(2,892)
企業及未分配費用				(29,339)
財務費用				(60,672)
分佔聯營公司溢利及虧損				(5,106)
除稅前溢利				36,237
分部資產	1,136,281	3,619,519	533,454	5,289,254
調節：				
撇銷分部間應收款項				(557,630)
投資於聯營公司				29,884
企業及其他未分配資產				1,031,503
資產總值				5,793,011
分部負債	1,000,010	1,520,630	541,699	3,062,339
調節：				
撇銷分部間應付款項				(557,630)
企業及其他未分配負債				1,756,294
負債總值				4,261,003
其他分部資料：				
投資物業公平值盈利	–	–	1,326	1,326
貿易應收款項減值撥回	(25,058)	–	–	(25,058)
貿易應收款項撇銷	3,186	–	–	3,186
貿易及其他應付款項撥回	(15,517)	–	–	(15,517)
陳舊存貨撥備	2,222	–	–	2,222
折舊及攤銷	2,607	1,475	341	4,423
資本開支*	356	6,415	69	6,840

* 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(不計收購附屬公司所得資產)。

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份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(二零一三年：無)。

5. 收益、其他收入及盈利

收益亦即本集團之營業額，指在年內扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值；及投資物業之租金總收入及轉租費收入(扣除營業稅)。

其他收入及盈利分析如下：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		7,516	2,876
其他利息收入		–	3,289
政府補助*		1,511	–
		9,027	6,165
盈利			
投資物業公平值盈利	14	12,893	1,326
外匯差額，淨額		207	–
		13,100	1,326
		22,127	7,491

* 本集團已就其於中國內地若干城市開展之業務獲得有關政府機構之多筆政府補助。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然事件。

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	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
核數師酬金		2,550	2,300
出售存貨成本		4,440,584	2,832,793
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)		1,308	1,403
折舊	13	5,494	4,081
減：資本化折舊		(1,884)	—
		3,610	4,081
土地租賃款項攤銷	15	331	332
無形資產攤銷	17	87	10
貿易應收款項減值／(減值撥回)*	23	1,222	(25,058)
貿易應收款項撇銷*		—	3,186
貿易及其他應付款項撥回*		(8,188)	(15,517)
商譽減值	16	—	2,892
出售物業、廠房及設備項目之盈利*		(61)	(721)
陳舊存貨撥備**		2,402	2,222
土地及樓宇經營租賃租金		15,350	11,446
外匯差額，淨額		(207)	628
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		95,969	75,726
退休金計劃供款***		4,845	6,690
以權益結算之購股權開支		21,438	18,862
		122,252	101,278

* 此等項目已計入綜合損益表「其他經營收入，淨額」項內。

** 此項目已計入綜合損益表「銷售成本」項內。

*** 於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：無)。

二零一四年十二月三十一日

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款利息	146,031	22,329
其他貸款利息	24,970	–
來自北大方正附屬公司之貸款利息	10,345	11,322
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	218,969	63,356
來自非控股股東之貸款利息	17,826	–
貼現票據利息	25,264	16,401
利息費用總額	443,405	113,408
減：資本化利息	(355,953)	(52,736)
	87,452	60,672

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條，經參考前香港公司條例(第32章)第161條披露之本年度董事酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	378	375
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	–	236
表現相關花紅	–	845
以權益結算之購股權開支	10,720	10,104
退休金計劃供款	–	6
	10,720	11,191
	11,098	11,566

二零一四年十二月三十一日

8. 董事酬金(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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
李發中先生	126	126
王林潔儀女士	126	126
曹茜女士	126	123
	378	375

年內，並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一三年：無)。

二零一四年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪酬、津貼及		表現相關花紅	以權益結算之	退休金	酬金總額
	袍金	實物利益		購股權開支	計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一四年						
執行董事：						
余麗女士*	-	-	-	2,144	-	2,144
方灝先生*	-	-	-	2,144	-	2,144
周伯勤先生*	-	-	-	2,144	-	2,144
張兆東先生	-	-	-	2,144	-	2,144
謝克海先生	-	-	-	2,144	-	2,144
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	10,720	-	10,720
二零一三年						
執行董事：						
余麗女士*	-	-	-	1,752	-	1,752
方灝先生*	-	-	-	1,752	-	1,752
周伯勤先生*	-	-	-	1,752	-	1,752
張兆東先生	-	-	-	2,088	-	2,088
謝克海先生	-	-	-	2,088	-	2,088
陳庚先生 [†]	-	236	845	336	6	1,423
夏楊軍先生 [†]	-	-	-	336	-	336
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	-	236	845	10,104	6	11,191

* 余麗女士、方灝先生及周伯勤先生自二零一三年五月三十日起獲委任為本公司執行董事。

[†] 陳庚先生及夏楊軍先生自二零一三年五月三十日起辭任本公司執行董事。由於陳庚先生及夏楊軍先生並非以本公司董事之身份向本集團提供服務，故彼等辭任董事後自本集團收取之酬金並無計入上文之董事酬金內。

二零一四年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括三名(二零一三年：四名)董事在內，其酬金詳情載於上文附註8。年內二名(二零一三年：一名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	1,344	645
表現相關花紅	2,262	530
以權益結算之購股權開支	4,288	1,752
退休金計劃供款	67	46
	7,961	2,973

最高薪非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	–	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	–
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	–
	2	1

於過往年度，一名最高薪非董事僱員因彼為本集團提供之服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註31。按歸屬期於損益表確認之有關購股權之公平值於授出日期釐定，計入本年度財務報表之金額已載入上述非董事最高薪僱員之酬金披露資料中。

10. 所得稅

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
當期 — 香港	—	136
當期 — 中國		
年內稅項	24,645	3,652
過往年度撥備不足	1,188	944
中國土地增值稅	3,312	—
	29,145	4,732
遞延(附註29)	(5,379)	2,077
年內稅項總支出	23,766	6,809

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於年內在香港並無產生應課稅溢利或本集團並無自過往年度結轉之可用稅項虧損以抵扣年內產生之應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國所得稅法，企業須按25%稅率繳納企業所得稅。

以本公司及其大部份附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／(抵免)與根據實際稅率計算之稅務支出之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

二零一四年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

本集團 — 二零一四年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(57,885)		(72,134)		(130,019)	
按法定稅率計算之稅項	(9,551)	16.5	(18,034)	25.0	(27,585)	21.2
聯營公司應佔溢利及虧損	1,175	(2.0)	–	–	1,175	(0.9)
毋須納稅之收入	(718)	1.2	(5,134)	7.1	(5,852)	4.5
不可扣稅之開支	7,072	(12.2)	4,201	(5.8)	11,273	(8.7)
以往期間動用之稅項虧損	–	–	(62)	0.1	(62)	0.1
未確認之稅項虧損	2,221	(3.8)	25,290	(35.0)	27,511	(21.2)
未確認之暫時性差異	(199)	0.3	13,833	(19.2)	13,634	(10.5)
有關以往期間當期稅項之調整	–	–	1,188	(1.6)	1,188	(0.9)
土地增值稅	–	–	3,312	(4.6)	3,312	(2.5)
土地增值稅之稅務影響	–	–	(828)	1.1	(828)	0.6
以本集團實際稅率計算之 稅項支出	–	–	23,766	(32.9)	23,766	(18.3)

本集團 — 二零一三年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	87,445		(51,208)		36,237	
按法定稅率計算之稅項	14,428	16.5	(12,802)	25.0	1,626	4.5
聯營公司應佔溢利及虧損	843	1.0	–	–	843	2.3
毋須納稅之收入	(21,795)	(24.9)	(10,833)	21.2	(32,628)	(90.0)
不可扣稅之開支	4,754	5.4	14,780	(28.9)	19,534	53.9
未確認之稅項虧損	1,906	2.2	14,584	(28.5)	16,490	45.5
有關以往期間當期稅項之調整	–	–	944	(1.8)	944	2.6
以本集團實際稅率計算之 稅項支出	136	0.2	6,673	(13.0)	6,809	18.8

分佔聯營公司應佔稅務抵免約694,000港元(二零一三年：分佔稅務開支1,008,000港元)，已計入綜合損益表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

11. 母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利／(虧損)已計入約50,222,000港元(二零一三年：虧損29,348,000港元)已在本公司財務報表處理之虧損(附註32(b))。

12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利／虧損及年內已發行普通股之加權平均數2,401,887,882股(二零一三年：1,700,774,779股)計算。

每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利計算。普通股加權平均數乃根據用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目，及假設所有具攤薄潛力之普通股被視為已獲行使或轉換為普通股而無償發行之普通股之加權平均數計算。

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，故並無就截至二零一四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。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列方法計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	(120,170)	59,767
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	2,401,887,882	1,700,774,779
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	27,299,689
分類為權益之可換股債券	—	538,324,279
	2,401,887,882	2,266,398,747

二零一四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

本集團

	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	總計 千港元
二零一四年十二月三十一日				
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日：				
原值	14,265	14,996	–	29,261
累計折舊	(9,534)	(7,349)	–	(16,883)
賬面淨值	4,731	7,647	–	12,378
於二零一四年一月一日，減累計折舊	4,731	7,647	–	12,378
添置	4,412	6,960	8,367	19,739
出售	(370)	–	–	(370)
年內折舊撥備	(2,106)	(2,393)	(995)	(5,494)
匯兌調整	(119)	(191)	–	(310)
於二零一四年十二月三十一日， 減累計折舊	6,548	12,023	7,372	25,943
於二零一四年十二月三十一日：				
原值	13,715	21,626	8,367	43,708
累計折舊	(7,167)	(9,603)	(995)	(17,765)
賬面淨值	6,548	12,023	7,372	25,943

二零一四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	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	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日				
於二零一三年一月一日：				
原值	19,798	7,936	–	27,734
累計折舊	(14,249)	(5,636)	–	(19,885)
賬面淨值	5,549	2,300	–	7,849
於二零一三年一月一日，減累計折舊				
添置	1,784	4,990	–	6,774
收購附屬公司(附註33)	2,110	2,027	–	4,137
出售	(2,094)	(534)	–	(2,628)
年內折舊撥備	(2,827)	(1,254)	–	(4,081)
匯兌調整	209	118	–	327
於二零一三年十二月三十一日，				
減累計折舊	4,731	7,647	–	12,378
於二零一三年十二月三十一日：				
原值	14,265	14,996	–	29,261
累計折舊	(9,534)	(7,349)	–	(16,883)
賬面淨值	4,731	7,647	–	12,378

二零一四年十二月三十一日

14. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	209,180	–
添置	145,536	–
收購附屬公司(附註33)	–	202,313
公平值調整之盈利淨額(附註5)	12,893	1,326
匯兌調整	(5,353)	5,541
於十二月三十一日之賬面值	362,256	209,180

本集團之投資物業按下列租期持有：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約 — 位於香港	145,752	–
中期租約 — 位於中國內地	216,504	209,180
	362,256	209,180

本集團之投資物業為住宅及商業物業。本集團之投資物業於二零一四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362,256,000港元。

投資物業按經營租賃出租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第155頁。

二零一四年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零一四年十二月三十一日 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	
商業物業	-	-	361,483	361,483
住宅物業	-	-	773	773
	-	-	362,256	362,256

經常性公平值計量：	於二零一三年十二月三十一日 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	
商業物業	-	-	208,476	208,476
住宅物業	-	-	704	704
	-	-	209,180	209,180

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(二零一三年：無)。

分類至公平值層級第三級內的公平值計量的對賬：

	商業物業 千港元	住宅物業 千港元
於二零一三年一月一日之賬面值	-	-
收購附屬公司(附註33)	201,690	623
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額	1,263	63
匯兌調整	5,523	18
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之賬面值	208,476	704
添置	145,536	-
於損益中的其他收入及盈利確認的公平值調整盈利淨額	12,805	88
匯兌調整	(5,334)	(19)
於二零一四年十二月三十一日之賬面值	361,483	773

二零一四年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一四年	二零一三年
住宅物業	市場法	市場單價調整 (每平方米)	-13%至-17%	-10%至-17%
商業物業	投資法	市場租金調整 (每平方米及每月)	-12.6%至-32.8%	1.1%至-11%
		採用收益率	5.5%	4.0%至5.5%
	及 市場法	市場單價調整 (每平方米)	23.2%至49.9%	-5.0%至-6.0%

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估物業時，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估物業與可比較物業的建築設施、面積、年期及上市性質差異後釐定。

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)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

根據投資法，公平值乃參考市場銷售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撥充資本估計。

14. 投資物業(續)

市場租金調整乃參考估價物業與可比較物業的位置、面積、年期及上市性質差異後釐定。所採納之收益率乃經參考估價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而釐定。

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)。而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)。而倘收益率調整單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

15. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	11,717	–
收購附屬公司(附註33)	–	11,205
年內確認	(331)	(332)
匯兌調整	(506)	844
於十二月三十一日之賬面值	10,880	11,717
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(331)	(332)
非流動部份	10,549	11,385

本集團之租賃土地位於中國內地及根據中期租約持有。

二零一四年十二月三十一日

16. 商譽

	本集團 千港元
於二零一三年一月一日之原值，減累計減值 年內減值(附註6)	2,892 (2,892)
於二零一三年十二月三十一日	—
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日：	
原值	2,892
累計減值	(2,892)
賬面淨值	—

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽分配至分銷信息產品之現金產生單位，作減值測試用途。分銷信息產品現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用價值計算，而現金流量預測乃按由董事通過之五年期財務預算而計算。

截至二零一三年十二月三十一日止，計算分銷信息產品現金產生單位使用價值時已引用假設。現金流量預測乃按照預算期間之預期毛利計算。預算毛利則根據過往表現及管理層對市場發展之預期所釐定。使用之折現率為除稅前，並反映出有關現金產生單位之特定風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於分銷信息產品現金產生單位持續虧損，透過折現分銷信息產品現金產生單位產生之未來現金流量作減值測試用途，本公司董事認為商譽約2,892,000港元已全數減值。

17. 其他無形資產

本集團

	電腦軟件 千港元
二零一四年十二月三十一日	
於二零一四年一月一日之原值，減累計攤銷	56
添置	763
年內計提攤銷	(87)
<hr/>	
於二零一四年十二月三十一日	732
<hr/>	
於二零一四年十二月三十一日：	
原值	829
累計攤銷	(97)
<hr/>	
賬面淨值	732
<hr/>	
二零一三年十二月三十一日	
於二零一三年一月一日之原值，減累計攤銷	-
添置	66
年內計提攤銷	(10)
<hr/>	
於二零一三年十二月三十一日	56
<hr/>	
於二零一三年十二月三十一日：	
原值	66
累計攤銷	(10)
<hr/>	
賬面淨值	56
<hr/>	

二零一四年十二月三十一日

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按原值	887,437	887,437
應收附屬公司款項	706,341	312,687
	1,593,778	1,200,124
減值(附註)	(372,194)	(372,194)
	1,221,584	827,930

附註：由於相關附屬公司數年來出現虧損，故已就賬面值372,194,000港元(二零一三年：372,194,000港元)之非上市投資確認減值。於本年度，減值賬戶並無任何變動。

上述計入於附屬公司之投資之應收附屬公司款項為無抵押、免息及本公司預期該等貸款不會於未來12個月內償還。本公司董事認為，該等貸款被視為給予附屬公司之準股本貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

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		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 管理公司**	中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	-	100	物業投資

18. 於附屬公司之投資 (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		主要業務
			直接	間接	
北京天然居科技有限公司 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	100	物業投資
天津市北大資源置業 有限公司 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	70	物業發展
天津北大科技园建設開發 有限公司 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	42.7**	物業發展
青島博雅置業有限公司 (「青島博雅」) ^{*^}	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 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	60	物業發展
珠海盈豐地產有限公司 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	70	物業發展
Chengdu Hangmei Property Co., Limited ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	—	70	物業發展
昆明樂邦置業有限公司 ^{*^}	中國內地	註冊股本 人民幣50,000,000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」) ^{*^}	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 ^{*@}	中國內地	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	90	物業發展

二零一四年十二月三十一日

18. 於附屬公司之投資(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		主要業務
			直接	間接	
鄂州金豐房地產開發 有限公司* [^]	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* [^]	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2港元	100	-	物業投資

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

• 根據中國法例註冊為外商獨資企業之公司

[^] 根據中國法例註冊為有限責任公司

• 根據中國法例註冊為中外合營公司

** 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

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。

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份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。

18. 於附屬公司之投資(續)

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一四年	二零一三年
非控制性權益所持股權百分比：		
昆山高科	49%	49%
分配至非控制性權益之本年度虧損：		
昆山高科	(9,043)	(20,669)
非控制性權益於報告日期之累計結餘：		
昆山高科	285,012	304,058

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：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
收益	201,526	-
本年度溢利／(虧損)	12,361	(42,182)
本年度全面收入總額	8,412	(42,182)
流動資產	1,753,810	1,933,180
非流動資產	2,207	2,730
流動負債	(1,369,960)	(1,153,809)
非流動負債	(224,460)	(158,369)
經營活動所用現金流量淨額	(291,164)	(60,803)
投資活動所用現金流量淨額	(19,117)	(129)
融資活動所得現金流量淨額	194,532	9,562
現金及現金等值物減少淨額	(115,749)	(51,370)

二零一四年十二月三十一日

19. 投資於聯營公司

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	22,763	29,884

於二零一四年十二月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立/ 登記及 營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	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
方正流動電子商務(經銷) 有限公司*	普通股	香港	36.69	分銷流動電話、配件及 提供維修服務
方正流動電子商務(科技) 有限公司*	普通股	香港	36.69	銷售數據產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

上表列出董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本集團聯營公司。董事認為詳列其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間全資附屬公司持有。

本集團所有聯營公司個別而言對本集團並不屬重大。

二零一四年十二月三十一日

20. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值		3,202,723	–
收購附屬公司	33	–	1,501,909
添置		8,069,834	1,890,215
轉撥至持作出售物業		(190,372)	(253,170)
匯兌調整		(81,245)	63,769
於十二月三十一日之賬面值		11,000,940	3,202,723

本集團之所有發展中物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	9,951,639	3,128,904
中期租約	1,049,301	73,819
	11,000,940	3,202,723

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團總賬面值為約5,543,766,000港元(二零一三年：604,755,000港元)之發展中物業所包含之若干土地未獲相關政府機構頒發土地使用權證。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團約454,415,000港元(二零一三年：無)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為獲援銀行貸款之擔保(附註27)。

21. 持作出售物業

本集團之所有持作出售物業均按成本列賬，位於中國內地並按長期租約持有。

22. 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
商品	338,748	224,780

二零一四年十二月三十一日

23. 貿易應收款項及應收票據

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項及應收票據	1,090,822	707,588
減值	(11,662)	(12,115)
	1,079,160	695,473

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。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：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
6個月內	1,057,531	666,438
7至12個月	10,505	12,627
13至24個月	11,124	16,408
	1,079,160	695,473

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	12,115	37,432
減值虧損確認／(撥回)(附註6)	1,222	(25,058)
撇銷為不可收回款項	(1,373)	(932)
匯兌調整	(302)	673
於十二月三十一日	11,662	12,115

23. 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6,460,000港元(二零一三年：6,838,000港元)之個別貿易應收款項減值撥備6,460,000港元(二零一三年：6,838,000港元)。個別貿易應收款項減值乃由於考慮到客戶有財務困難。

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：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期及並無出現減值	941,162	607,229
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	34,133	24,199
逾期1至3個月	28,947	32,324
逾期超過3個月	3,542	4,258
	1,007,784	668,010

未逾期及未作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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團為數約32,784,000港元(二零一三年：34,337,000港元)之若干應收票據乃抵押予銀行作為取得銀行貸款之擔保(附註27)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團貿易應收款項及應收票據包括應收北大方正附屬公司款項約254,526,000港元(二零一三年：27,860,000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。

24. 受限制現金

本集團之銀行存款已抵押給若干銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保、建設相關物業之保證金及本集團物業購買者之若干銀行按揭貸款之保證金。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。

二零一四年十二月三十一日

25. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	406,315	758,601	24,745	264,961
購入時原到期日少於三個月 之定期存款	49,292	46,000	—	46,000
購入時原到期日多於三個月 之定期存款	2,853,309	12,790	—	—
現金及現金等值物	3,308,916	817,391	24,745	310,961

於報告期間末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及現金等值物約為3,276,094,000港元(二零一三年：499,908,000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外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。視乎本集團之即時現金需求，短期定期存款期限為一至六個月不等，並以相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

於二零一四年十二月三十一日，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123,282,000港元(二零一三年：無)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。

26. 貿易應付款項及應付票據

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	3,788,230	394,455
應付票據	558,212	573,726
	4,346,442	968,181

於報告期間末，按發票日期之本集團貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
6個月內	4,126,867	878,514
超過6個月	219,575	89,667
	4,346,442	968,181

於二零一三年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括應付方正控股有限公司（「方正控股」，北大方正當時持有其30.60%股權）附屬公司款項約6,938,000港元，該等款項須按關連公司給予其主要客戶之類似信貸條款償還。

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

二零一四年十二月三十一日

27. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零一四年			二零一三年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
流動						
銀行透支 — 無抵押	5.88-6.6	二零一五年	860,587	6-6.72	二零一四年	463,864
銀行透支 — 有抵押	5.43-8.8	二零一五年	331,428	5.99-6.3	二零一四年	33,254
信託收據貸款 — 無抵押	2.01-2.74	二零一五年	49,068	2.03-3.09	二零一四年	12,112
其他貸款 — 無抵押*	5.5-12	二零一五年	1,256,340	12.5	二零一四年	370,910
			<u>2,497,423</u>			<u>880,140</u>
非流動						
銀行透支 — 有抵押	8	二零一六年	34,360	-	-	-
其他貸款 — 無抵押*	10.4-12	二零一六年	2,171,064	11.5	二零一五年	578,198
其他貸款 — 無抵押 [^]	12	二零一六年	299,280	-	-	-
其他貸款 — 無抵押 [#]	10.1-10.2	二零一六年	3,647,475	-	-	-
			<u>6,152,179</u>			<u>578,198</u>
			<u>8,649,602</u>			<u>1,458,338</u>

* 結餘指應付北大資源及北大方正附屬公司款項。

[^] 結餘指應付非控股股東款項。

[#] 結餘指應付第三方款項。

二零一四年十二月三十一日

27. 計息銀行及其他借貸(續)

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	1,241,083	509,230
第二年	34,360	—
	1,275,443	509,230
應償還其他貸款：		
一年內	1,256,340	370,910
第二年	6,117,819	578,198
	7,374,159	949,108
	8,649,602	1,458,338

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團若干無抵押銀行貸款由北大方正作擔保。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以本集團為數約32,784,000港元(二零一三年：34,337,000港元)之若干應收票據(附註23)及為數約454,415,000港元(二零一三年：無)之若干發展中物業(附註20)之抵押作擔保。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，除信託收據貸款49,068,000港元(二零一三年：12,112,000港元)以美元計值外，所有借貸均以人民幣計值。

28. 長期應付款項

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司之長期應付款項為向本公司之直接控股公司方正資訊之貸款。貸款為無抵押、免息及須於二零一六年償還。

二零一四年十二月三十一日

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	折舊免稅額 超出相關折舊 千港元	因收購 附屬公司 導致之 公平值調整 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日之遞延稅項負債	–	–	–	–
收購附屬公司(附註33)	4,960	10,360	199,298	214,618
年內自損益表扣除之遞延稅項 (附註10)	331	1,746	–	2,077
匯兌調整	140	305	5,443	5,888
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 之遞延稅項負債	5,431	12,411	204,741	222,583
年內自損益表扣除/(計入) 之遞延稅項(附註10)	3,169	1,724	(10,272)	(5,379)
匯兌調整	(136)	(339)	(5,123)	(5,598)
於二零一四年十二月三十一日 之遞延稅項負債	8,464	13,796	189,346	211,606

本集團在香港產生之稅項虧損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215,764,000港元(二零一三年：116,901,000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。

29. 遞延稅項(續)

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

於二零一四年十二月三十一日，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。於二零一四年十二月三十一日，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124,035,000港元(二零一三年：42,240,000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

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定股本：		
15,000,000,000股(二零一三年：3,000,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	1,500,000	300,000
已發行及繳足股本：		
2,440,026,518股(二零一三年：2,397,970,318股) 每股面值0.10港元普通股	244,003	239,797

根據於二零一四年十二月十八日通過之普通決議案，透過增發額外12,000,000,000股每股面值0.10港元之額外股份將本公司之法定股本由300,000,000港元增加至1,500,000,000港元，有關股份與本公司現有股份在各方面享有同等權益。

30. 股本(續)

本公司已發行股本變動之概要如下：

	已發行			合計 千港元
	股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	
於二零一三年一月一日	1,106,062,040	110,606	156,019	266,625
已發行新股份(a)	527,906,976	52,791	179,488	232,279
兌換可換股債券(b)	437,209,302	43,721	91,259	134,980
配售新股份(c)	326,792,000	32,679	227,575	260,254
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	2,397,970,318	239,797	654,341	894,138
已行使之購股權(d)	42,056,200	4,206	12,163	16,369
於二零一四年十二月三十一日	2,440,026,518	244,003	666,504	910,507

附註：

- (a) 於二零一三年一月，本公司向本公司之直接控股公司方正資訊發行約232,279,000港元之代價股份，以收購財務報表附註33所載之附屬公司。本公司股份於發行日期之市價為每股0.44港元。因此，本公司已向方正資訊發行527,906,976股普通股。
- (b) 於二零一三年十一月，方正資訊行使本公司發行之可換股債券(附註33)，以每股兌換股份0.43港元之兌換價兌換本金總額為188,000,000港元之本公司437,209,302股普通股。
- (c) 於二零一三年十二月，本公司按配售價每股0.8港元完成配售326,792,000股普通股，導致發行326,792,000股普通股，所得款項總額及所得款項淨額分別約為261,434,000港元及260,254,000港元。
- (d) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司以認購價每股0.281港元行使42,056,200份購股權所附帶之認購權(附註31)，導致發行總現金代價為11,817,792港元(未扣除開支)之42,056,200股股份。於購股權獲行使後，4,551,000港元自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

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

於二零一三年五月二十九日，本公司遵守上市規則第十七章之規定採納購股權計劃（「二零一三年計劃」）。二零一三年計劃目的在於讓本公司董事會向選定的合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團作出或可能作出之貢獻的獎勵或回報。二零一三年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）、高級管理層、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。二零一三年計劃由二零一三年五月二十九日起生效，除非經已註銷或修訂，否則自該日期起計10年內有效。

目前根據二零一三年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%。根據二零一三年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（按購股權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港元後，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。

31. 購股權計劃(續)

購股權之行使價由董事釐定，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」)每日報價表之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權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。

本公司於二零零二年五月二十四日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)已於二零一二年五月二十四日屆滿，然而，根據二零零二年計劃授出之尚未行使購股權於二零一四年十二月四日屆滿前將仍具十足效力及效用。

年內，二零零二年計劃及二零一三年計劃下之未行使購股權如下：

	二零一四年		二零一三年	
	加權		加權	
	平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	0.781	205,453	0.281	42,056
於年內授出	—	—	0.910	163,397
於年內行使	0.281	(42,056)	—	—
於十二月三十一日	0.910	163,397	0.781	205,453

年內，於購股權獲行使當日之加權平均股價為每股0.84港元(二零一三年：概無購股權獲行使)。

於二零一一年十二月五日，本公司就若干董事為本集團提供之服務根據二零零二年計劃授予彼等合共42,056,200份購股權(「二零一一年購股權」)。二零一一年購股權之行使價為每股0.281港元。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.280港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，所有該等二零一一年購股權已獲行使。

於二零一三年六月十日，本集團就若干董事及僱員為本集團提供之服務根據二零一三年計劃授予彼等合共163,396,900份購股權(「二零一三年購股權」)。二零一三年購股權之行使價為每股0.91港元。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.91港元。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無行使或沒收二零一三年購股權。

31. 購股權計劃 (續)

於報告期間末，未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一四年

購股權數目 千份	行使價 每股港元 (附註1)	行使期 (附註3)
163,397	0.910	二零一四年六月十日至二零一六年六月九日

二零一三年

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)
42,056	0.281	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日
163,397	0.910	二零一四年六月十日至 二零一六年六月九日
205,453		

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。
- 於二零一一年十二月五日授出之二零一一年購股權可分為以下兩批行使：
 - 首批40%之二零一一年購股權可於二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使；及
 - 餘下60%之二零一一年購股權可於二零一三年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使。
- 於二零一三年六月十日授出之二零一三年購股權可分為以下兩批行使：
 - 首批40%之二零一三年購股權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%之二零一三年購股權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。

31. 購股權計劃(續)

於授出日期之二零一一年購股權之公平值為4,542,000港元(每份0.108港元)，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已就此確認購股權開支1,342,000港元。

於授出日期之二零一三年購股權之公平值為44,962,000港元(每份0.275港元)，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就此確認購股權開支21,438,000港元(二零一三年：17,520,000港元)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度授出之以權益結算之購股權之公平值乃於授出日期作出估計，並經考慮授出購股權之條款及條件。下表載列所採用模式之參數：

派息率(%)	0
預期波幅(%)	50
歷史波幅(%)	50
無風險利率(%)	0.35
行使倍數	3

預期波幅反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

於報告期間末，本公司於二零一三年計劃下合共有163,396,900份未行使購股權。根據本公司現有股本架構，全面行使二零一三年計劃下剩餘購股權將導致發行額外163,396,900股本公司普通股，增加額外股本16,339,690港元及出現股份溢價132,351,489港元(未扣除發行開支)。

於批准該等財務報表當日，根據二零一三年計劃本公司合共擁有163,396,900份未獲行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約2.7%。

32. 儲備

(a) 本集團

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 67 至 68 頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之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份。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司及聯營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，直至該儲備之款額達至註冊資本之 50% 為止。每年轉撥之各筆款額須由有關中國附屬公司及聯營公司之董事會根據其組織章程細則批准。

(b) 本公司

	附註	僱員以 股份為基礎之					合計 千港元
		股份溢價賬 千港元	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	
於二零一三年一月一日		156,019	3,208	528,980	-	(478,838)	209,369
年內虧損		-	-	-	-	(29,348)	(29,348)
發行新股份	30	179,488	-	-	205,088	-	384,576
發行分類為權益之可換股債券	33	-	-	-	62,000	-	62,000
兌換可換股債券	30	91,259	-	-	(134,980)	-	(43,721)
配售新股份	30	227,575	-	-	-	-	227,575
以權益結算之購股權安排	31	-	18,862	-	-	-	18,862
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		654,341	22,070	528,980	132,108	(508,186)	829,313
年內虧損		-	-	-	-	(50,222)	(50,222)
發行新股份	30	12,163	(4,551)	-	-	-	7,612
以權益結算之購股權安排	31	-	21,438	-	-	-	21,438
於二零一四年十二月三十一日		666,504	38,957	528,980	132,108	(558,408)	808,141

二零一四年十二月三十一日

32. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

本公司之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司可於若干情況下將繳入盈餘分派予股東。

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以股份為基礎之付款之會計政策。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累計虧損。

33. 業務合併

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向方正資訊購買香港天然居控股有限公司(「天然居」)及香港天合控股有限公司(「天合」)之全部股權，並透過發行本公司代價股份約232,279,000港元及本公司代價可換股債券之方式支付。可換股債券為免息，可由債券持有人於二零一三年三月二日至二零一八年三月一日之兌換期內按兌換價每股本公司普通股0.43港元進行兌換。待可換股債券悉數兌換後，本公司將發行合共720,930,232股本公司普通股。可換股債券可兌換之股份數目於發行日期釐定，可換股債券為免息及不可以現金贖回。可換股債券全部分類為本公司權益，其於發行日期之公平值205,088,000港元於權益之其他儲備內確認。

天然居及其附屬公司(「天然居集團」)以及天合及其附屬公司(「天合集團」)主要從事物業發展及物業投資。

33. 業務合併(續)

天然居集團及天合集團於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	4,137
發展中物業	20	1,501,909
投資物業	14	202,313
預付土地租賃款項	15	11,205
貿易應收款項		50
受限制現金		5,511
現金及現金等值物		303,738
預付款項、按金及其他應收款項		36,436
貿易應付款項		(70,395)
其他應付款項及應計負債		(547,854)
計息銀行及其他借貸		(311,250)
遞延稅項負債	29	(214,618)
按公平值計量之可識別淨資產總額		921,182
非控制性權益		(355,247)
議價收購收益		(128,568)
		<u>437,367</u>
以下列方式支付：		
發行本公司股份		232,279
發行本公司可換股債券		<u>205,088</u>
		<u>437,367</u>

交易成本由方正資訊承擔。

二零一四年十二月三十一日

33. 業務合併(續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	
所獲得現金及現金等值物	303,738
<hr/>	
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流入淨額	303,738

由二零一三年一月二日收購日期起至二零一三年十二月三十一日，天然居集團分別錄得收益及虧損淨額約51,090,000港元及44,698,000港元，天合集團並無產生任何收益及錄得虧損淨額約15,357,000港元。

除上文所述就收購附屬公司發行本公司代價股份及代價可換股債券外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司向方正資訊發行認購可換股債券，現金代價為62,000,000港元。認購可換股債券可兌換之144,186,046股股份數目於發行日期釐定，認購可換股債券為免息及不可以現金贖回。於發行日期，62,000,000港元之認購可換股債券於本公司權益之其他儲備內分類。

34. 或然負債

(a) 於報告期間末，尚未於財務報表計提撥備之或然負債如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	115,000	93,000
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	24,940	-
<hr/>		
	139,940	93,000

於二零一四年十二月三十一日，本公司就附屬公司所獲銀行信貸而向銀行作出擔保，有關信貸已動用約49,068,000港元(二零一三年：12,112,000港元)。

34. 或然負債(續)

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團就若干本集團物業購買者之若干銀行按揭而提供擔保之或然負債約為492,390,000港元(二零一三年：294,943,000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，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得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，於二零一四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(二零一三年：無)。

35. 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或自一間獨立公司租賃之物業，議定租期介乎一至五年。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週期性調整。

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤回經營租賃於以下期間應收租戶之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	44,626	38,007
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,882	17,966
	58,508	55,973

二零一四年十二月三十一日

35. 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，協定租期為一至四年不等。

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤回經營租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	36,248	36,639
第二至第五年(包括首尾兩年)	67,119	568
	103,367	37,207

36. 承擔

除上文附註35(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：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	986,513	565,193

於報告期間末，本公司並無任何重大承擔(二零一三年：無)。

37. 關連人士交易

(I) 與關連人士交易及承擔

除此等財務報表其他部份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：

- (a) 於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立總協議，以規管於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品。

年內，已向北大方正集團銷售約362,736,000港元(二零一三年：172,969,000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) 於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立總協議，以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，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一三年十二月九日，本公司與方正控股續訂總協議，據此，本集團將於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向方正集團銷售信息產品。

年內，已向方正集團銷售約98,000港元(二零一三年：1,503,000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。

- (c) 於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立一項惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司並無續訂該協議。

年內，向方正集團採購惠普產品約821,000港元(二零一三年：108,677,000港元)及概無向方正集團支付佣金費用(二零一三年：326,000港元)。

- (d) 於二零一二年十二月七日，本公司與北大方正訂立總協議，以向北大方正集團採購信息產品，由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期三年。

年內，本集團已向北大方正集團採購信息產品約8,529,000港元(二零一三年：10,683,000港元)。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。

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

- (e) 於二零一二年十二月七日，本公司與方正控股訂立總協議，以於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度規管採購由方正集團開發之軟件產品、系統集成產品及相關服務。

年內，本集團並無向方正集團採購任何軟件產品或系統集成產品(二零一三年：無)。

- (f) 於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議(「委託貸款總協議」)，據此，本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零一二年七月四日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約49,800,000港元，而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約28,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加15%計息。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該北大方正附屬公司已悉數償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一三年四月十五日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期一年之短期貸款約63,200,000港元，而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約3,261,000港元。該筆貸款並無抵押，按年利率7.8%計息。該北大方正附屬公司已提前於二零一三年十一月六日悉數償清委託貸款及應收相關利息。董事認為，向北大方正集團提供貸款乃根據委託貸款總協議作出。

- (g) 於二零一三年五月七日，昆山高科與北大資源訂立一項委託貸款總協議。據此，北大資源將透過一間金融機構向昆山高科提供為期一年之短期貸款。

於二零一三年五月七日，北大資源向昆山高科提供為期一年之短期無抵押貸款約316,000,000港元，並按年利率12.5%計息，每季度支付一次。於同日，北大資源向昆山高科提供另一筆為期一年之短期貸款約50,560,000港元。該筆貸款無抵押，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，上述兩筆貸款及相關利息(未計權益資本化)合共約16,265,000港元(二零一三年：29,713,000港元)已悉數支付。

37. 關連人士交易 (續)

(I) 與關連人士交易及承擔 (續)

- (h) 於二零一三年十月十五日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約577,507,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。其中本金約462,397,000港元已於二零一三年十一月七日提前償付。

於二零一三年十一月二十六日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約173,663,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。

於二零一三年十二月二十五日，北大資源向青島博雅提供為期兩年之無抵押貸款約289,425,000港元，並按年利率11.5%計息，每季度支付一次。該筆貸款之本金約16,338,000港元已於二零一四年五月十六日提前償付。

於二零一四年五月二十三日，青島博雅就上述貸款與北大資源訂立補充協議，將年利率及到期日分別調整為10.4%及二零一六年五月二十一日。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向青島博雅收取該三筆貸款之相關利息費用(未計權益資本化)合共61,764,000港元(二零一三年：8,225,000港元)。未償還貸款合共553,732,000港元(二零一三年：578,198,000港元)及應付北大資源之應付相關利息合共1,965,000港元(二零一三年：943,000港元)仍未支付，已分別計入二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸以及其他應付款項及應計負債。

- (i) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，北大資源向本公司若干附屬公司支付墊款，為無抵押及按年利率12%計息，且並無固定還款期。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向本集團收取該等墊款之相關利息費用(未計權益資本化)合共217,031,000港元(二零一三年：25,418,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，未償還墊款2,752,179,000港元及應付相關利息156,394,000港元已分別計入二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之計息銀行及其他借貸以及其他應付款項及應計負債(二零一三年：未償還墊款225,361,000港元已計入綜合財務狀況表之其他應付款項及應計負債)。

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

- (j) 於二零一一年一月十三日，本公司、方正財務與北大方正訂立金融服務協議，據此，方正財務將按照當中所載條款及條件，於截至二零一三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。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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團將約123,282,000港元(二零一三年：無)之存款存放於方正財務，而本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約463,000港元(二零一三年：1,508,000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。

於二零一四年二月十一日、二零一四年二月十九日、二零一四年二月二十一日、二零一四年三月三日、二零一四年六月二十日及二零一四年八月十九日，本集團分別向方正財務借貸約25,177,000港元、25,177,000港元、12,589,000港元、25,177,000港元、62,150,000港元及37,767,000港元。本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度向方正財務悉數支付約188,037,000港元之上述貸款及約1,240,000港元(二零一三年：無)之相關利息。

- (k) 於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將透過方正財務向昆山高科提供為期一年之短期貸款。於二零一二年七月五日，昆山高科與方正財務訂立委託貸款協議，以落實貸款協議。據此，北大資源向昆山高科提供為期一年之短期貸款約311,250,000港元。該筆貸款按年利率12.5%計息，每半年支付一次。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已收取11,322,000港元之利息費用。該筆貸款已於二零一三年四月十二日全數提前償還。

37. 關連人士交易 (續)

(I) 與關連人士交易及承擔 (續)

- (l) 於二零一二年八月二十八日，本公司與北大方正訂立總租賃協議，據此，本公司同意促使其附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一間附屬公司委聘北大資源一間附屬公司，代其向獨立租戶收取租金收入，直至該等租戶與本公司附屬公司訂立租賃協議為止。年內並無收取任何管理費。

於二零一四年十二月三十日，本公司訂立補充協議延長該租賃之年期。個別租賃之開始日期將於各個別租賃協議中訂明，但所有個別租賃之到期日不得晚於二零一七年十二月三十一日。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之公告內。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已收租金收入約26,931,000港元(二零一三年：20,689,000港元)乃來自北大方正集團。於二零一四年十二月三十一日，概無應收北大方正集團之相關租金仍未支付(二零一三年：21,000港元)。

- (m) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源訂立景觀建設總協議(「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。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日之公告。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向北大資源集團支付建設費約12,337,000港元。董事認為，北大資源集團所提供之景觀建設服務乃根據景觀建設總協議進行。

- (n) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源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於其各物業項目中使用北大資源集團之品牌名稱。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日之公告。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向北大資源集團支付商標授權費約1,252,000港元。董事認為，向北大資源集團支付之授權費乃根據商標授權總協議進行。

37. 關連人士交易(續)

(I) 與關連人士交易及承擔(續)

- (o) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源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。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日之公告。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已向北大資源集團支付物業管理服務費約3,700,000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。

- (p) 於二零一四年九月十六日，本公司與北大資源訂立貸款總協議(「貸款總協議」)，據此，本集團可向北大資源集團、其聯繫人以及北大資源集團及其聯繫人指定之獨立金融機構借入貸款，為其物業項目提供資金。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月二日之通函。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無根據貸款總協議向北大資源集團借入任何貸款。

- (q) 於二零一四年七月二日，北京天然居科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、天津市新榮華房地產經紀有限公司(本公司非全資附屬公司之少數股東)與天津市津東房地產投資開發集團有限公司訂立成立合營公司之合營協議，以發展位於中國天津之房地產物業。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年七月二日之公告內。

- (r) 於二零一四年八月二十日，天津市北大資源置業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)、北京北大科技園建設開發有限公司(本公司一名主要股東之非全資附屬公司)與天津市麗湖投資發展有限公司訂立成立合營公司之合營協議，以發展位於中國天津之房地產物業。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十日之公告內。

- (s) 於二零一四年九月三十日，北京天然居科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與成都恒隆鑫置業有限公司(本公司之非全資附屬公司之一名主要股東)訂立成立一間合營公司之協議，以發展位於中國成都之土地。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十月十五日之公告內。

- (t) 於二零一四年十二月三十一日，北大方正就授予本集團之銀行信貸約929,015,000港元(二零一三年：1,130,273,000港元)向銀行作出擔保。該等銀行貸款已動用約718,684,000港元(二零一三年：881,771,000港元)。

- (u) 於二零一四年十二月三十一日，北大資源就授予本集團之銀行信貸約249,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)向銀行作出擔保。該等銀行貸款已動用約229,282,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)。

上文(a)至(u)項之關連人士交易亦構成上市規則第十四A章所定義之關連交易或持續關連交易。

37. 關連人士交易 (續)

(II) 關連人士未償還結餘

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正控股多間附屬公司之結餘約為379,000港元(二零一三年：192,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 除於財務報表附註37(l)(l)、37(l)(f)及37(l)(j)披露之應收北大方正集團之應收租金、應收貸款及利息外，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收北大方正集團之結餘約為138,462,000港元(二零一三年：6,086,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大方正集團之結餘約為89,744,000港元(二零一三年：102,007,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (d) 除於財務報表附註37(l)(g)、37(l)(h)及37(l)(i)披露之應付北大資源之委託貸款及應付相關利息及其他應付款項外，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大資源之結餘約753,501,000港元(二零一三年：348,653,000港元)為無抵押、免息且無固定還款期。
- (e) 於二零一四年十二月三十一日，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收方正資訊之結餘約為4,251,000港元(二零一三年：4,251,000港元)，而包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正資訊之結餘約為22,429,000港元(二零一三年：5,400,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (f) 於二零一四年十二月三十一日，已包括在長期應付款項內之應付方正資訊之結餘約為182,046,000港元(二零一三年：62,071,000港元)。該結餘為無抵押、免息且毋須於一年內償還。
- (g) 於報告期間末，本集團與其關連公司之貿易應收款項及貿易應付款項詳情載於財務報表附註23及26。

(III) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	378	1,456
以權益結算之購股權開支	10,718	10,104
離職後福利	-	6
已付主要管理人員之薪酬總額	11,096	11,566

董事酬金之進一步詳情載列於財務報表附註8。

二零一四年十二月三十一日

38. 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：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產 — 貸款及應收款項				
貿易應收款項及應收票據	1,079,160	695,473	—	—
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	387,995	43,589	740	483
受限制現金	295,291	194,642	—	—
現金及現金等值物	3,308,916	817,391	24,745	310,961
	5,071,362	1,751,095	25,485	311,444
金融負債 — 以攤銷成本計量 之金融負債				
貿易應付款項及應付票據	4,346,442	968,181	—	—
計入其他應付款項及應計負債之 金融負債	1,311,768	372,171	12,879	8,193
計息銀行及其他借貸	8,649,602	1,458,338	—	—
長期應付款項	182,046	62,071	182,046	62,071
	14,489,858	2,860,761	194,925	70,264

39. 金融工具之公平值及公平值層級

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：

本集團

	賬面值		公平值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融負債				
計息銀行及其他借貸	8,649,602	1,458,338	8,649,602	1,458,338

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、計息銀行及其他借貸之即期部分以及長期應付款項與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

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。下列方法及假設乃用於估算公平值：

計息銀行及其他借貸之非即期部分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金融工具之現有利率折現預期未來現金流量進行計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團自身之計息銀行及其他借貸之不履約風險據評估甚微。

公平值層級

本集團及本公司於二零一四年十二月三十一日並無按公平值計量之任何金融資產及負債(二零一三年：無)。

40. 財務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。

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。本公司亦因授出財務擔保(有關進一步詳情於財務報表附註34披露)而承受信貸風險。

由於本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區與行業界別作出管理。鑒於本集團之貿易應收款項及應收票據之客戶基礎廣泛分佈於各個領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

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23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。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。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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：

本集團

	二零一四年		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	4,346,442	–	4,346,442
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	1,311,768	–	1,311,768
計息銀行及其他借貸	2,607,105	7,377,253	9,984,358
長期應付款項	–	182,046	182,046
	8,265,315	7,559,299	15,824,614

本集團

	二零一三年		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	968,181	–	968,181
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	327,171	–	327,171
計息銀行及其他借貸	908,968	704,026	1,612,994
長期應付款項	–	62,071	62,071
	2,204,320	766,097	2,970,417

二零一四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期間末，本公司金融負債按已訂約未折現付款之到期情況如下：

本公司

	二零一四年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	12,879	–	12,879
長期應付款項	–	182,046	182,046
就一間附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	115,000	–	115,000
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	24,940	–	24,940
	152,819	182,046	334,865

	二零一三年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	8,193	–	8,193
長期應付款項	–	62,071	62,071
就一間附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	93,000	–	93,000
	101,193	62,071	163,264

40. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團根據經濟狀況之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。截至二零一四年十二月三十一日及二零一三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。本集團於報告期間末之負債權益比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計息銀行及其他借貸	8,649,602	1,458,338
權益總值(母公司擁有人應佔)	1,061,017	1,175,763
負債權益比率	8.15	1.24

41. 報告期間後事項

- (a) 於二零一四年九月十六日，本公司、北京天然居科技有限公司、卓御環球有限公司、北大資源集團地產有限公司、北大方正、方正資訊、星域有限公司、北大資源集團控股有限公司及北大資源訂立買賣協議，據此，本公司和北京天然居科技有限公司同意收購高領企業有限公司，建樂環球有限公司，重慶北大資源地產有限公司，成都北大資源地產有限公司，貴陽北大資源地產有限公司，青島北大資源地產有限公司的全部已發行股份，總代價為19.34億港元(包括境外收購13.61億港元及境內收購5.73億港元)，乃透過向方正資訊發行代價股份及/或發行配售股份之全部或部份現金所得款項及/或發行額外股份之全部或部份現金所得款項及/或本公司之內部現金、外部融資及/或控股股東融資之方式合併支付。所銷售股份為從事物業發展業務之實體之100%已發行股份。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日、二零一四年十一月三十日及二零一四年十二月二十二日之公告及本公司日期為二零一四年十二月二日之通函內。上述交易已於二零一五年一月二日完成。

41. 報告期間後事項(續)

- (b) 於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立框架協議，據此，(i) 中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售青島博萊置業有限公司(一間由本公司於報告期間末後收購之非全資附屬公司)之100%股權；及(ii) 中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權(一間本公司全資附屬公司)。總代價約為人民幣23.98億元，包括：(a) 約人民幣6.5億元，即青島博萊置業有限公司股份轉讓之價款；(b) 償還(i) 人民幣5億元，即截至二零一四年八月北大資源集團有限公司向青島博萊置業有限公司提供之委託貸款之所有本金；(ii) 約人民幣5.44億元，即自二零一四年五月起欠付獨立第三方華能貴誠信託有限公司之委託貸款之本金；及(iii) 於(i)及(ii)項下委託貸款之利息，委託貸款之利息不計入總代價；及(c) 約人民幣7.04億元，即香港天然居控股有限公司股份轉讓之價款。於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司、中信深圳(集團)有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立買賣協議，據此，中信深圳(集團)有限公司有條件同意收購，而青島博雅華府置業有限公司已有條件同意出售青島博萊置業有限公司之100%股權。總代價約為人民幣6.5億元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月三日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

於二零一五年三月十日，青島博雅華府置業有限公司、中信地產(香港)發展有限公司、青島博萊置業有限公司、本公司、香港天然居控股有限公司、西藏昭融投資有限公司及青島博富置業有限公司訂立後續買賣協議。據此，中信地產(香港)發展有限公司已有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居控股有限公司之100%股權，總代價為約人民幣7.04億元。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日之公告及本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函內。

42. 批核財務報表

財務報表經董事會於二零一五年三月二十六日批核及授權刊發。

投資物業詳情

二零一四年十二月三十一日

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
中國湖北省武漢市 江漢區單洞路 B062416250-1地段 亞洲廣場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 告士打道第200號 新銀集團中心 29樓	商業	長期租約	100

五年財務概要

二零一四年十二月三十一日

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				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	4,713,472	3,028,185	2,724,229	5,400,140	4,649,269
母公司擁有人應佔年內 溢利／(虧損)	(120,170)	59,767	(24,753)	(8,411)	15,763

資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值	17,145,495	5,793,011	1,344,717	1,921,680	2,130,027
負債總值	(15,695,493)	(4,261,003)	(1,024,742)	(1,582,469)	(1,781,905)
非控制性權益	(388,985)	(356,245)	—	—	—
	1,061,017	1,175,763	319,975	339,211	348,122



北大资源
PKU RESOURCES

