

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)





目錄

	公司概要	2–3
	公司資料	4
	主席報告	5–7
	物業發展項目	8–19
	物業投資項目	20
	管理層討論及分析	21–30
	企業管治報告	31–37
	董事及高級管理人員簡歷	38–39
	董事會報告	40–51
	獨立核數師報告	52–53
	綜合損益表	54
	綜合全面收益表	55
	綜合財務狀況表	56–57
	綜合權益變動表	58-59
	綜合現金流量表	60-62
	財務報表附註	63–137
	投資物業詳情	138
	五年財務概要	139
	財務摘要	140
THE RESERVE OF THE PARTY OF THE		

公司概要

公司業務領域

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

為進一步擴大業務版圖,本公司於二零一五年一月二日完成從北大資源集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「北大 資源集團]) 收購12個優質房地產開發項目。於本年報日期,本公司營運範圍涵蓋中國14個城市,共擁有24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。



公司資料

董事會

執行董事

張旋龍先生(主席) 方灏先生(總裁) 周伯勤先生 章俊民先生 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) 張旋龍先生 王林潔儀女士

提名委員會

張旋龍先生(主席) 王林潔儀女士 曹茜女士

公司秘書

鄧玉寶女士

授權代表

張旋龍先生 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

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

註冊辦事處

Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港新界 荃灣 海盛路9號 有線電視大樓 14樓1408室

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司主板股份代號:00618 每手買賣單位:2,000股

公司網址

www.pku-resources.com

主席報告



4 北大資源(控股)有限公司主席報告(續)

尊敬的各位股東:

過去的二零一五年,中國經濟增速進入下行通道,國內生產總值比上年增長6.9%,增速創25年新低。整體經濟形勢低迷,房地產市場庫存仍然處於高位,嚴重影響了企業投資意願。在此情形下,房地產行業的各項數據表現差強人意。房地產開發投資完成額增速連續19個月下滑,創歷史最低增速水平,土地購置面積、新開工面積等指標進入寒冬。政府堅持去庫存、促消費的政策基調,不斷出台寬鬆政策,使得市場量價逐步回升。一二三線城市成交量均有不同程度的增長,一線城市成交價格穩步增長,二三線城市成交價分化明顯。

面對宏觀經濟的疲軟和行業複雜的形勢,董事會不斷鞏固房地產主業,敏鋭把握市場機遇,主要經營指標繼續錄得增長。本集團於二零一五年一月完成對母公司旗下12個項目的收購交割,取得了位於重慶、長沙、佛山、成都、貴陽、青島及武漢等城市的項目,從而全面完成向房地產商的轉型。於年內,本集團通過市場公開出讓程序取得位於成都、昆明、杭州、株洲4個城市5個項目的土地使用權,合計建築面積約160萬平方米,進一步擴大了業務版圖。截至二零一五年十二月三十一日,本集團布局城市14個,擁有24個物業發展項目,土地儲備建築面積達5,750,549平方米,其中一二線城市項目佔比71%,三四線城市項目佔比29%。通過精選優質項目進行補充,更好地平衡了本集團在一、二、三線城市的佈局。

二零一五年度,本集團加快從「傳統地產開發商」到「地產開發商+生活服務提供商」的戰略轉型。通過「兩中心、一平台」,即以新文化中心、社區健康管理中心作為物理載體,「資源家」社區服務網絡為平台,形成線上線下相結合的 O2O服務模式,在金融、教育、醫療、文化等方面為社區居民提供高品質的服務。

截至二零一五年十二月三十一日,本集團重慶江山名門、燕南項目的新文化中心已投入運營,重慶江山名門項目的北大醫療社區健康管理中心已開業。於年內,「資源家」社區服務網絡平台2.0版上線,社區居民可通過網絡和手機在線享受健康、教育、理財以及社區服務。此外,本集團重慶江山名門項目中的北京大學附屬幼兒園分園、天津閱府項目中的北京大學附屬中學分校已開始運營,開封北大資源城項目中的北大附中分校也正在建設中。北大幼兒園、北大附中的入駐為當地帶來享譽國內外的一線教育資源。本集團還以社區為平台,通過舉辦北大資源大講堂、北大考古夏令營、北大文化之夜以及北大藝術展等高品質的文化活動,使社區居民零距離體驗北京大學的學府文化,同時通過參與公共文化建設,履行北大校企的社會責任。

展望二零一六年,面對外貿低迷、投資下滑等多重挑戰,宏觀經濟仍存在較大的下行壓力。房地產行業長周期見頂, 但短周期見底。在中央穩增長、去庫存的基調下,房地產政策的寬鬆毋庸置疑,政策紅利仍將持續。二零一六年一月 和二月以來,隨著行業寬鬆政策的推出,房地產新開工面積和房地產投資都有所回升,但整體維持平穩和分化的趨 勢。需求旺盛的區域仍將集中在人口持續增長的部分一二線城市,而三四線城市大多因為庫存高企、人口導入能力差 難以實現量價的齊升。

在此情況下,本集團將把企業的健康發展擺在第一要務,踐行「品質+資源」、「產業+資本」的發展模式,實現有質量 的發展、有協同的發展、有特色的發展。品質方面,本集團將更注重產品品質的提升,聚焦高周轉高毛利的項目,針 對客戶需求打造精緻的、綠色的、智慧的、人文的住宅,提升產品力。資源方面,除了整合北京大學和方正集團優質 的教育、醫療、金融、文化、科技資源外,本集團還將有效整合項目當地和其他渠道優質資源,打造一個開放包容、 資源整合的平台,做實 [兩中心、一平台],提升社區的服務力。資本方面,本集團將更注重產業和資本市場對接,通 鍋合作投標拿地、合作開發、資本運營、聯合重組等方式,分散風險,快速發展。

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤工作。股東的信賴與支持、全體員工的努力與付出,是我們的動力之源。我們 將繼續秉承為企業、為股東、為社會創造最大價值的目標,致力於成為中國領先的城市生活綜合運營服務商。

張旋龍

主席

二零一六年三月二十四日



物業發展

項目





物業發展項目

項目位置

土地儲備 5,750,549 平方米

四川成都

北大資源 • 燕楠國際

北大資源 • 溪山樾

北大資源 ● 公園 1898

北大資源 • 頤和翡翠府

成都新津縣項目

北大資源 • 江山名門

北大資源 ● 燕南

北大資源 • 博雅 北大資源 • 悦來

雲南昆明

昆明醫大廣場

貴州貴陽

北大資源 • 夢想城

天津

北大資源 • 閱府 北大資源 • 閱城

北大資源廣場 新都心苑

河南開封

開封北大資源城

江蘇昆山

北大資源 • 理城

浙江杭州

北大資源 • 未名府

湖北鄂州

北大資源 • 蓮湖錦城

湖北武漢

0

北大資源 • 山水年華 武漢國際大廈

湖南長沙

北大資源●時光(西區) 北大資源 ● 時光(東區)

湖南株洲

株洲蘆淞區項目

廣東佛山

北大資源 ● 博雅濱江



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	所佔權益
北大資源 ● 閱府	天津	住宅/商業	235,635	278,365	二零一四年九月	70%
北大資源 ● 閲城	天津	集住宅/商業/辦公/ 公寓為一體的城市綜合體	69,084	476,000	二零一五年四月	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	
北大資源廣場	山東青島	商業/辦公	21,155	140,138	二零一六年十月	70%
新都心苑*	山東青島	住宅/商業	20,594	77,075	二零一三年十二月	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	所佔權益
開封北大資源城	河南開封	商業/住宅	647,147	647,147	二零一六年十二月	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	所佔權益
北大資源 ● 理城	江蘇昆山	住宅/商業	378,369	736,634	二零一二年十月	51%

浙江杭州							
項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規 劃建築面積 (平方米)	預計開盤時間	所佔權益	
北大資源 ● 未名府	浙江杭州	商業/辦公	63,551	196,860	二零一六年七月	100%	

湖北鄂州						
項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	預計開盤時間	所佔權益
北大資源 ● 蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅	674,597	674,597	二零一五年七月	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	所佔權益
北大資源 ● 山水年華*	湖北武漢	住宅	123,949	275,717	二零一五年二月	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	所佔權益
北大資源 ● 時光(西區)	湖南長沙	住宅/商業	39,631	134,700	二零一四年一月	63%
北大資源 ● 時光(東區)*	湖南長沙	住宅	69,337	184,301	二零一六年六月	70%

湖南株洲						
項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	預計開盤時間	所佔權益
株洲蘆淞區項目	湖南株洲	住宅/商業	153,584	549,956	二零一六年十月	82%
四川成都	_		-	_	_	
項目名稱	項目位置	業態	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	預計開盤時間	所佔權益
北大資源 ● 燕楠國際 *	四川成都	住宅/商業	127,029	542,910	二零一四年四月	70%
业大資源 ● 溪山樾*	四川成都	住宅	113,011	129,993	二零一三年五月	70%
北大資源 ● 公園 1898	四川成都	住宅	51,961	229,175	二零一五年五月	70%
北大資源 ● 頤和翡翠府		住宅/商業	58,474	219,039	二零一六年四月	80%
成都新津縣項目	四川成都	住宅/商業	69,496	208,487	二零一六年八月	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	所佔權益
北大資源 ● 江山名門*	重慶	住宅/商業	453,419	1,161,547	二零一三年十月	100%
北大資源 ● 燕南*	重慶	住宅	144,063	699,932	二零一三年十一月	70%
北大資源 ● 博雅*	重慶	住宅/商業	143,648	495,115	二零一三年十月	70%
北大資源 ● 悦來*	重慶	住宅/商業	183,457	423,486	二零一六年四月	70%
雲南昆明						
			地盤面積	規劃建築面積		
項目名稱 昆明醫大廣場	項目位置 雲南昆明	業態 住宅/商業/辦公	(平方米) 55,500	(平方米) 430,445	預計開盤時間 二零一五年十一月	所佔權益 85%
比明酉八庚物	云用比切	正七/ 向未/ 加口	33,300	430,443	—专 五十	03 /0
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	
北大資源 ● 博雅濱江*	廣東佛山	住宅/商業	199,287	953,597	二零一四年十月	51%
貴州貴陽						
		Alle 41	地盤面積	規劃建築面積	77. \	~ 11 India 1
北大資源●夢想城*	項目位置	業態 商服住宅	(平方米)	(平方米)	預計開盤時間 二零一三年十一月	所佔權益 70%
カハ泉 <i>I</i> 小「ダ心 が	吳川吳 彻	INJUKEC	247,420	330,102	—₹ —T I Л	7070
投資物業概覽						
物業名稱		地點		房產類別		引建築面積 (平方米)
武漢國際大廈		湖北武漢		商業/寫字樓		26,963

附註:標*的項目由本公司於二零一五年一月二日收購。



簡介:

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

規劃指標:

佔地面積69,084平方米,總建築面積476,000平方米。

開發情況:

正在開發建設中。



總建築面積

476,000 平方米

成都

北大資源●公園1898



簡介:

項目以成都雙流首席改善性產品形象入市,以雙流老城區客戶群體需 求為核心,定位為雙流首席改善型產品。

規劃指標:

佔地面積51,961平方米,總建築面積229,175平方米。

開發情況:

正在開發建設中。



總建築面積 229,175 _{平方米}





總建築面積 219,039 平方米

簡介:

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

規劃指標:

佔地面積58,474平方米,總建築面積219,039平方米。

開發情況:

預計二零一六年開工建設。



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100萬平方米商業集群中心,集休閑購物、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





總建築面積

953,597 _{平方米}

簡介:

項目位於佛山市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北大方正 集團優勢資源,精心打造「西南中心,90萬平方米新文化社區」,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。



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

物業投資項目

武漢國際大廈

地點:坐落於湖北省武漢市江漢區單洞路

類別:商業/寫字樓

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



管理層討論

及分析



管理層討論及分析

市場回顧

二零一五年,房地產業仍然面臨著較大的下行壓力,房地產投資開發熱度持續走低,土地購置面積、新開工面積、商 品房銷售面積增速均下降。二零一五年,全國房地產開發投資人民幣95,979億元,比上年名義增長1.0%(扣除價格 因素實際增長2.8%);房地產開發企業土地購置面積22,811萬平方米,比上年下降31.7%;土地成交價款人民幣7.622 億元,比上年下降23.9%。自去年兩會提出穩定住房消費,堅持因地制宜,支持居民自住及改善型需求後,政府不斷 出台房地產市場鬆綁政策,促進房地產市場平穩發展成為核心基調。

二零一五年末,商品房待售面積71.853萬平方米,較上年末增長15.6%。總體庫存持續增加的同時,區域市場庫存去 化周期分化嚴重。一二綫城市商品住宅庫存消化時間已降至合理水平,當前庫存壓力多集中於三四綫城市。消化過剩 產能,去庫存仍將是未來的工作重點。短期來看,政府將進一步調節區域市場結構,控制供需市場平衡。長期來看, 政府將深化戶籍人口城鎮化及住房制度改革,打通供需通道,穩定房地產市場。一綫城市因人口、資源及財富持續集 聚,各類需求旺盛,房價始終表現堅挺,預計未來一綫城市房價上漲壓力仍然較大。二三綫城市雖在政策刺激下需求 量穩步釋放,但高庫存下房價上漲動力不足。圍繞去庫存的戰略導向,更多相關貨幣、財稅等支持政策將陸續出台, 未來二三綫城市庫存壓力有望得到進一步緩解,房價將逐步止跌企穩。

二零一五年對北大資源(控股)有限公司(以下簡稱「本集團」或「北大資源」)來講也是極為重要的一年。二零一五年伊 始,本集團完成了附屬公司的非常重大收購項目,成功收購北大資源集團(本公司主要股東)旗下位於重慶、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,成功完成配售新股9.45億港元,全面實現了向房地 產業務的戰略轉型,地產業務版圖穩步擴大。

整體表現

本集團呈報截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為237,700,000港元(截至二零一四年 十二月三十一日止年度:215,200,000港元)。主要由於物業發展業務擴大,本集團於本財政年度之收益增加25.1%至 約7,804,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:6,237,400,000港元)。主要由於發展中物業撥備增加, 本集團毛利下降53.2%至約141,400,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:302,400,000港元)。本財政 年度總銷售及分銷費用、行政費用及其他費用及虧損增加21.0%至約851,300,000港元(截至二零一四年十二月 三十一日止年度:703,600,000港元)。

本集團年內虧損減少主要由於以下各項因素之綜合影響:

- 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售從事物業發展業務之附屬公司之一次性收益約739,000,000港元(截 a. 至二零一四年十二月三十一日止年度:無);
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購從事物業發展業務之附屬公司產生之一次性議價收購收益約 b. 92.300.000港元;
- 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9.9%至約772,300,000港元(截至二零一四年十二 月三十一日止年度:702,400,000港元);
- d. 由於向一間附屬公司貸款產生之匯兑虧損增加,其他費用及虧損增加77,800,000港元至約79,000,000港元(截 至二零一四年十二月三十一日止年度:1,200,000港元);
- 由於銀行借貸下降,財務費用減少36.7%至約67,500,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度: 106,600,000港元);及
- 由於若干附屬公司年內溢利增加,故所得税費用增加246,500,000港元至約265,700,000港元(截至二零一四年 f. 十二月三十一日止年度:19,200,000港元)。

截至二零一五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為3.98港仙(截至二零一四年十二 月三十一日止年度:8.96港仙)。

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3,284,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:1,714,400,000港元)。分部業績錄得溢利約83,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:虧損284,500,000港元)。分部業績改善乃由於本財政年度出售附屬公司之收益約739,000,000港元、發展中物業撥備約167,400,000港元、持作出售物業撥備約42,800,000港元及上一財政年度議價收購收益於92,300,000港元的淨影響所致。

二零一五年,本集團有6個項目新開工建設,4個項目開始預售,在建項目累計達到19個,累計在售項目15個。截至二零一五年十二月三十日,本集團總開工面積已達5,110,829平方米,其中二零一五年新開工面積1,678,605平方米。

簽約銷售

自年初完成非常重大收購項目後,本集團地產項目數量迅速增加,全年簽約銷售金額及簽約面積與上年相比均呈大幅度增長。二零一五年本集團累計實現簽約銷售金額約58.15億元人民幣,累計銷售建築面積約750,334平方米,每平方米銷售均價7,750元人民幣。簽約銷售金額主要來自成都公園1898及燕楠國際、天津閱城、貴陽夢想城及佛山博雅濱江等項目。

本集團附屬公司貴陽恒隆置業有限公司開發建設的北大資源·夢想城項目,建築面積約99萬平方米,項目第一期房屋已於二零一五年十二月三十日開始交房。截至二零一六年一月三十一日,已結轉交房面積16.2萬平方米,累計實現收入約16.42億元,實現毛利總額約5.9億元,毛利率達35.93%,預計此部分收入及利潤將在二零一六年中期報告中體現。

土地儲備

二零一五年本集團採取了更加審慎的拿地策略,透過細緻調研,精選優質項目對土地儲備進行補充,擇機進入了杭州、昆明等發展潛力大、人口吸附力強的區域中心城市,更好地平衡了本集團在一、二、三綫城市的佈局。截至二零一五年十二月三十一日,本集團在中國14個城市共擁有24個物業開發項目及1個持有型物業項目,土地儲備面積為5,750,549平方米。

二零一五年本集團透過公開出讓程序取得位於杭州、昆明、成都、株洲等地的5個項目的土地使用權。

新增地塊一覽

				規劃	
			總佔地面積	總建築面積	本集團
項目	地點	規劃用途	(平方米)	(平方米)	持有權益
北大資源 ● 未名府	杭州	商業/辦公	63,551	196,860	100%
昆明醫大廣場	昆明	住宅/商業/	55,500	430,445	85%
		辦公			
11. 上次语 医孔蛙 双穴		() () 	50.474	240.020	000/
北大資源 • 頤和翡翠府	成都	住宅/商業	58,474	219,039	80%
成都新津縣項目	成都	住宅/商業	69,496	208,487	70%
77V H14777 7 39V 7V H	//V HI		03,130	200,107	7070
株洲蘆淞區項目	株洲	住宅/商業	153,584	549,956	82%

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33,500,000港元(截至二零一四年十二月三十一日 止年度:65,800,000港元)及分部溢利約2,000,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:46,800,000港元)。 分部收益下降乃由於方正國際大廈的租金收入下降所致。由於調整本集團業務策略,於二零一五年八月二十七日,本 公司及方正國際大廈擁有人訂立終止協議,以終止授予本集團管理方正國際大廈的權利,自二零一五年九月一日開始 生效。分部業績下降乃由於分部收益下降及投資物業之公平值虧損增加所致。

本集團持有的投資物業項目位於湖北省武漢市之繁華街區 ─ 江漢區單洞路,總建築面積26,963平方米。二零一五全 年武漢國際大廈累計實現租金收入人民幣7,600,000元,出租率約為99%,租金收入較上年增長8.54%,為本集團提 供了持續穩定的現金收入。

分銷業務

信息產品分銷

本集團之分銷業務錄得營業額約4,486,800,000港元,較上一財政年度微增0.7%(截至二零一四年十二月三十一日止年度:4,457,200,000港元)。分部業績錄得溢利27,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度:44,200,000港元)。分部業績下降乃由於激烈的市場競爭導致利潤下降所致。

本集團之分銷業務(「分銷業務」)主要專注於分銷信息產品,例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、微軟、康寧(Corning)、亞美亞(Avaya)及伊頓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。

由於中國之營商環境更具競爭性及宏觀調控政策產生不利因素,本集團管理層將繼續完善其產品結構,避免產品重疊並需量減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳交易條款之信息產品,以及發掘溢利較高之增值服務業務。

前景

房地產業務

房地產開發業務是本集團主營業務的核心及基礎。展望新一年,本集團將更加聚焦於房地產開發業務的發展,繼續深耕已佈局的重點城市,著力打造以客戶需求為導向的產品,做到產品為王,服務至上。

在產品力的打造上,本集團更將努力順應市場變化,學習行業標杆企業的先進經營,對產品精雕細琢,以匠人精神創作培育出具有「北大資源」標誌屬性的樣板,並在企業內部樹立標杆,將樣板項目開發模式標準化,分享並複製到佈局的各個城市。本集團還將在保持產品高質量的同時,縮短開發週期,快速去庫存,追求高周轉、高利潤率,實現房地產開發業務的良性循環。在開發模式上,本集團將繼續尋求不同渠道的對外合作,尋找合作拿地、項目收購、小股操盤的機會,嘗試輕資產運作模式。

在服務力的打造上,本集團將聚焦核心資源的整合,快速培育核心增值服務。增強社區服務與地產開發業務的良性互動,將社區服務前置到銷售環節,在產品交付前就積極為客戶提供良好的醫療、文化、教育、金融服務。同時在企業內部樹立服務標杆,將樣板項目管理標準化、服務模塊化,分享並複製到其他項目中。

與此同時,本集團將一如既往的將股東利益最大化作為終極目標,優化法人治理及組織架構,降低融資成本,完善人才激勵機制,提升員工隊伍的整體素質,作出優秀業績回饋各位股東。

分銷業務

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

僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力,且本集團的薪酬及 花紅制度整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外,本集團亦為其僱員提供在職培訓。

本集團設有購股權計劃,旨在向對本集團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。

本集團於二零一五年十二月三十一日擁有約1,410名(二零一四年十二月三十一日:1,215名)僱員。僱員人數增加主 要由於於本財政年度擴大物業發展業務所致。

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。 於二零一五年十二月三十一日,本集團之計息銀行及其他借貸約為22,621,500,000港元(二零一四年十二月三十一日: 24,632,900,000港元),其中約1,140,800,000港元(二零一四年十二月三十一日:359,500,000港元)按浮動利率計息 及21,480,700,000港元(二零一四年十二月三十一日:24,273,400,000港元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響 甚微,主要包括銀行貸款、信託收據貸款及來自北大資源集團有限公司(本公司主要股東)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3,762,300,000港元(二零一四年十二月三十一日: 7,543,300,000港元)須於一年內清償及18,859,100,000港元(二零一四年十二月三十一日:17,089,600,000港元)須於 兩至三年內清償。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正集團有限公司(「北大方正」)(本公司主要股東)及北大資源集 團有限公司提供的公司擔保及若干投資物業、發展中物業及持作出售物業作抵押。銀行貸款及其他借貸減少乃主要由 於本財政年度內環款所致。

於二零一五年十二月三十一日,本集團錄得資產總值約43,850,500,000港元(二零一四年十二月三十一日:44,478,700,000港元),資金來自負債約41,385,700,000港元(二零一四年十二月三十一日:41,853,600,000港元)、非控制性權益約225,300,000港元(二零一四年十二月三十一日:915,900,000港元)及母公司擁有人應佔權益約2,239,400,000港元(二零一四年十二月三十一日:1,709,200,000港元)。權益減少由於本財政年度虧損及本公司為收購附屬公司及配售而配發股份所致。本集團於二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值為0.41港元(二零一四年十二月三十一日:1.08港元)。每股資產淨值減少由於本公司股份數目增加所致。

本集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金合共約為3,048,400,000港元(二零一四年十二月三十一日:5,962,700,000港元)。於二零一五年十二月三十一日,本集團之產權比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為9.18(二零一四年十二月三十一日:9.38),而本集團之流動比率則為1.96(二零一四年十二月三十一日:1.81)。

於二零一五年十二月三十一日,就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為6,129,400,000港元(二零一四年十二月三十一日:2,605,000,000港元)。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策,嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、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。由於美元兑港元之匯率相對穩定,故相關匯兑風險甚微。中國內地業務方面,大部份交易以人民幣計值。人民幣兑換外幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。於本財政年度,人民幣匯率貶值,因此,本集團將密切監察人民幣於近期之匯兑風險。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

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、香港方正資訊有限公司(「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集團訂立買賣 協議,據此,本公司及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及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。銷售股份相當於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。

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(一 間本公司之直接全資附屬公司)。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,即北大資源集團有限公司於二零一四年八月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,總代價約為人民幣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。上述 出售交易已於二零一五年五月四日完成。

除上文所披露者外,截至二零一五年十二月三十一日止年度,本集團概無收購或出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日,約210,600,000港元之投資物業、約12,900,000港元之發展中物業、約12,000,000港元之持作出售物業及約1,210,200,000港元之銀行存款已抵押予銀行,作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之保證金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日,本集團就若干本集團物業買家之按揭融資而提供擔保之或然負債約為4,090,400,000港元(二零一四年十二月三十一日:1,359,900,000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。根據該等擔保之條款,倘該等買家未能支付按揭款項,本集團須負責償還違約買家拖欠之未償還按揭本金,連同累計利息及罰款,而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出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將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款,故此,於二零一五年十二月三十一日並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

企業管治報告

企業管治常規

本公司堅持致力於維持企業管治之整體水平,並一直明白問責制度及與股東溝通之重要性。本公司已採納香港聯合交 易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則1)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,本公司於截至二零一五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瞭解。 本公司全體獨立非執行董事因事先或意外之業務安排而未能出席本公司於二零一五年六月五日舉行之股東週年大會。 本公司獨立非執行董事李發中先生及王林潔儀女士因其他公務而未能出席本公司於二零一五年四月十五日舉行之股東 特別大會。

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。余麗女士因自二零一五年一月五日起被有關部門要 求協助一項調查而未能出席本公司於二零一五年四月十五日舉行之股東特別大會及本公司於二零一五年六月五日舉行 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 一五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。執行董事包括張旋 龍先生(主席)、方灝先生(總裁)、周伯勤先生、韋俊民先生、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38至39頁披露。

董事會負責本集團之策略發展,並制定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監控經營及財務表現以達致本集團之策略目標。本集團業務之日常管理在執行董事之監察下授權予本公司管理層。本集團定期檢討授權之職能及權力,以確保其保持恰當。董事會負責本集團之整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約、董事之委任及退任、薪酬政策及其他重大經營及財務事宜。董事會有責任釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規,以確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。董事會成員可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。所有董事會成員均可接觸公司秘書,而公司秘書負責確保董事會符合既定程序以及相關規則及規例。董事會/委員會之會議記錄由公司秘書備存,並供董事會成員查閱。所有董事及董事委員會可要求向外部法律顧問及其他專業人士諮詢獨立意見,費用由本集團支付。本集團亦已安排購買適當之董事責任保險,對董事會成員因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於截至二零一五年十二月三十一日止年度召開四次定期董事會會議(約每季一次),並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及企業管治守則發給所有董事。

各董事出席董事會會議及股東大會之記錄如下:

董事姓名	出席/合資格出席 董事會會議次數	出席/合資格出席 股東週年大會次數	出席/合資格出席 股東特別大會次數
執行董事			
張旋龍先生 <i>(主席)</i>			
(於二零一五年十月二十九日獲委任)	2/2	0/0	0/0
方灏先生	4/4	0/1	0/1
周伯勤先生	4/4	1/1	1/1
韋俊民先生(於二零一五年七月三日獲委任)	3/3	0/0	0/0
謝克海先生	3/4	0/1	0/1
鄭福雙先生	4/4	0/1	0/1
張兆東先生(於二零一五年十月二十九日辭任)	2/2	0/1	0/1
余麗女士(於二零一五年七月三日被免職)	0/1	0/1	0/1
獨立非執行董事			
李發中先生	2/4	0/1	0/1
王林潔儀女士	2/4	0/1	0/1
曹茜女士	4/4	0/1	1/1

董事會亦下設三個董事委員會,即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

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

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

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二零一五年十二月三十一日止之財政年度彼等所接受培訓 的紀錄。各董事於截至二零一五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:

		出席與業務或
	有關業務、	董事職責有關
	營運及企業管治	之講座、研討會
董事姓名	事宜之簡報及更新	或自學材料
執行董事		
張旋龍先生(主席)(於二零一五年十月二十九日獲委任)	✓	~
方灝先生	✓	~
周伯勤先生	✓	✓
韋俊民先生(於二零一五年七月三日獲委任)	✓	~
謝克海先生	✓	~
鄭福雙先生	✓	✓
張兆東先生(於二零一五年十月二十九日辭任)	✓	✓
余麗女士(於二零一五年七月三日被免職)		
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。於二零一五年七月三日之前,余麗女士乃董事會主席。張兆東先生於二零一五年七月三日接任余麗女士擔任董事會主席之職務,直至二零一五年十月二十九日。張旋龍先生於二零一五年十月二十九日接任張兆東先生擔任董事會主席之職務。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。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。

薪酬委員會於二零一五年召開一次會議,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。有關二零一五年各董事薪酬之資料載於本公司二零一五年財務報表附許8。

年內,薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下:

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

董事之提名

董事會之提名委員會於二零一二年三月三十日設立,訂有具體之書面職權範圍,明確列明其權利及職責。提名委員會 之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序,以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。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。

於二零一五年,提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立 性, 並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

年內,提名委員會成員及其出席會議之記錄如下:

成員姓名		出席/合資格出席會議次數
張旋龍先生 <i>(主席)</i>	(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。於二零一六年二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站(www.pku-resources.com)及香港聯合交 易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。審核委員會現全部由獨立非執行董事組成,即李發中先生(主席)、王林 潔儀女士及曹茜女士。所有委員會成員均具備適當之專業會計及財務資格。

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

審核委員會於二零一五年共召開三次會議。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	3/3

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、規則及規例。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、規則及規例。

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及充分。

核數師之酬金

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

	千港元
法定審核服務	2,805
其他專業服務:	
中期業績協定程序	650
持續關連交易之有限保證服務	40
税務合規服務	63
	753
總計	3,558

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二零一五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52至53頁之獨立核數師報告內。

公司秘書

鄧玉寶女士自一九九二年六月一日以來一直擔任本公司之公司秘書。鄧女士已進行相關專業培訓以於截至二零一五年 十二月三十一日止年度遵守上市規則第3.29條之規定。

與股東之溝涌

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

股東召開股東特別大會之權利

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

憲章文件

本公司於年內並未對其組織章程大綱及新細則作出任何變更。

代表董事會

張旋龍

主席

香港

二零一六年三月二十四日

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

張旋龍先生,59歲,自二零一五年十月以來擔任本公司之執行董事及主席。彼亦為本公司主要股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)之董事。於二零一四年一月一日前,彼為PUC Founder (MSC) Berhad (於馬來西亞證券交易所上市的公司(股份代號:0007))之執行主席及現時為該公司之非獨立非執行董事。彼亦為北大方正若干關聯公司之董事。彼為北京大學企業研究所客座研究員及北京大學光華管理學院工商管理碩士校友特聘導師。

方灝先生,42歲,自二零一三年五月以來擔任本公司之執行董事及總裁。彼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(「中國」)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,52歲,自二零一三年五月以來擔任本公司之執行董事。彼為北大方正多間關聯公司之董事。彼亦擔任 上海證券交易所上市公司中國高科集團股份有限公司(證券代碼: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。

章俊民先生,53歲,自二零一五年七月以來擔任本公司之執行董事。彼亦為北大資產經營有限公司董事及高級副總裁、北大方正董事、北京大學校辦產業黨工委副書記。彼為方正證券股份有限公司(證券代碼:601901)之董事及中國高科集團股份有限公司(證券代碼:600730)之主席,該等兩間公司均於上海證券交易所上市。彼亦為北大方正多間關聯公司之董事。彼為北京市天元律師事務所之兼職律師,具有豐富法律專業經驗。

謝克海先生,50歲,自二零零四年十一月以來擔任本公司執行董事。彼亦為北大方正之董事、總裁兼首席執行官。 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。

鄭福雙先生,50歲,自二零零六年九月以來擔任本公司執行董事。彼亦為本公司之主要股東。鄭先生畢業於中國科學院電子學研究所,取得工學碩士學位,其後於北京大學光華管理學院畢業,並獲高級管理人員工商管理碩士學位。 鄭先生於中國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。鄭先生曾獲頒「中國優秀民營科技企業家」殊榮、「香港理工大學紫荊花杯傑出企業家獎」以及第十八屆北京市「五四獎章」。

獨立非執行董事

李發中先生,55歲,自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正控股有限公司(股份代號: 00418,一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司,並為本公司之關連公司)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,52歳,自二零零四年九月以來擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為方正控股有限公司(股份代號: 00418,一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司,並為本公司之關連公司)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,52歲,自二零零五年三月以來擔任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。

董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第54至137頁。

董事不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

有關本集團本年度業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於年報第21頁至30頁之「管理層討論及分析」一節。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註41。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於年報第21頁至30頁之「管理層討論及分析」及第140頁之「財務摘要」各節。

有關本集團之環境政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於 下文。

環境政策及表現

環境保護

本集團透過提升僱員珍惜資源、有效利用能源之意識,推動環保。本集團近年已實施多項政策,鼓勵僱員節約能源及 用紙。所有有關政策均旨在減省資源及成本,對環境有利,亦符合本集團之商業目標。

運作常規

本集團已制定合規程序,以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法例、規則及規例。本集團維持高水平之運作常規,並遵守相關準則。本集團已制定嚴格規定,維持高水平之品質控制及負責任業務常規。相關僱員及相關營運單位會不時獲知悉適用法例、規則及規例之任何變動。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團相信,僱員乃寶貴資產,並提供具競爭力之薪酬待遇吸引及挽留僱員,管理層定期檢討本集團之僱員薪酬,確 保符合當時市場標準。 本集團珍惜與其供應商及客戶之互惠關係。本集團矢志為客戶提供優質產品,並與供應商建立互信。

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139頁。 此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註12及13。本集團投資物業之進一步 詳情載於年報第138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。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日,本公司概無可供分派儲備。然而,本公司股份溢價賬約2.600,001,000港元,可以繳 足紅股方式作出分派。

主要客戶及供應商

在回顧年度向本集團五大客戶銷售之總額佔全年銷售總額不足30%。向本集團五大供應商採購之總額佔全年採購總 額約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或任何股東(就董事所深知擁有本公司股本5%以上)概無於本集團五大供應商擁有任 何實益權益。

董事

本公司年內之董事為:

執行董事:

張旋龍先生(於二零一五年十月二十九日獲委任)

方灏先生

周伯勤先生

章俊民先生(於二零一五年七月三日獲委任)

謝克海先生

鄭福雙先生

張兆東先生(於二零一五年十月二十九日辭任)

余麗女士(於二零一五年七月三日被免職)

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,張旋龍先生、章俊民先生、方灝先生、周伯勤先生及王林潔儀女士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38至39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。

懂事薪酬

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

於二零一五年十二月三十一日,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:

	新	通股數目、身份及權益	性質	
	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		上只	
				佔本公司
	直接	透過		已發行股本
董事姓名	實益擁有	受控制公司	總數	之百分比
		(附註)		

鄭福雙先生 200,019,000 584,984,000 785,003,000 13.11

附註: 鄭福雙先生透過其最終實益擁有之星國有限公司擁有584,984,000股股份之權益。

於本公司購股權之好倉:

	直接實益擁有之
董事姓名	購股權數目
方灝先生	16,339,690
周伯勤先生	16,339,690
謝克海先生	16,339,690
	49,019,070

於本公司普通股之淡倉:

	所持普通股數目、 身份及權益性質	佔本公司已發行
董事姓名	透過受控制公司	股本之百分比
鄭福雙先生(附註)	100,000,000	1.67

附註:鄭福雙先生透過彼最終實益擁有的公司星國有限公司擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外,於二零一五年十二月三十一日,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:

		購股村	霍數目	21			
參與者之姓名或類別	於 二零一五年 一月一日	於年內失效	於不同類別間 轉撥	於 二零一五年 十二月 三十一日	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
執行董事 方灏先生	16,339,690	_	_	16,339,690	二零一三年	二零一四年六月十日	0.910
周伯勤先生	16,339,690	-	-	16,339,690	六月十日 二零一三年 六月十日	至二零一六年六月九日 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
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
余麗女士 	16,339,690	(16,339,690)	_	_	二零一三年	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
小計	81,698,450	(16,339,690)	(16,339,690)	49,019,070			
本集團其他僱員 合計	81,698,450	-	(16,339,690)	65,358,760	二零一三年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
本公司主要股東之其他僱員 合計	-	-	32,679,380	32,679,380	二零一三年 六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.910
總計	163,396,900	(16,339,690)	-	147,057,210			

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. 於二零一三年六月十日授出之購股權可分為以下兩批行使:
 - 首批40%購股權可於二零一四年六月十日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。
- 購股權之行使價會於本公司供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動作出調整。

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

主要股東及其他人士之股份權益

於二零一五年十二月三十一日,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:

				子倉	淡	倉
				佔本公司		佔本公司
	m/1.5.5		所持	已發行股本	所持	已發行股本
名稱/姓名	附註	身份及權益性質	普通股數目	之百分比	普通股數目	之百分比
北大資產經營有限公司	1	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大資源集團有限公司 (「北大資源集團」)	2	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大資源集團控股有限公司	3	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
北大方正集團有限公司 (「北大方正」)	4	透過受控制公司	3,950,134,407	65.96	-	-
香港方正資訊有限公司 (「方正資訊」)	5	直接實益持有	3,850,134,407	65.96	-	-
		透過受控制公司	100,000,000	1.67	-	-
鄭福雙先生	6	透過受控制公司	785,003,000	13.11	100,000,000	1.67
耀冠集團有限公司	7	透過受控制公司	584,984,000	9.77	100,000,000	1.67
星國有限公司		直接實益持有	584,984,000	9.77	100,000,000	1.67
融通基金管理有限公司	8	透過受控制公司	575,076,000	9.60	-	-
融通融海10號(QDII) 特定多個客戶資產管理計劃		直接實益持有	575,076,000	9.60	-	-

附註:

- 1. 按證券及期貨條例,北大資產經營有限公司因其於北大資源集團之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例,北大資源集團因其於北大資源集團控股有限公司之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
- 3. 按證券及期貨條例,北大資源集團控股有限公司因其於方正資訊之權益被視為持有3,950,134,407股本公司股份之權益。
- 4. 按證券及期貨條例,北大方正因其於方正資訊之權益被視為持有3.950.134.407股本公司股份之權益。
- 5. 方正資訊於3,950,134,407股本公司股份中擁有權益,其中(i) 427,906,976股股份於行使可換股債券後將予以配發及發行;及(ii) 100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司(由方正資訊及星國有限公司間接全資擁有)。
- 6. 鄭福雙先生於785,003,000股本公司股份中擁有權益,其中200,019,000股股份由鄭福雙先生直接持有及584,984,000股股份由透過星國有限公司持有。星國有限公司持有的本公司100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司(由方正資訊間接全資擁有),及劃分為證券及期貨條例項下的星國有限公司淡倉。
- 7. 按證券及期貨條例,耀冠集團有限公司因其於星國有限公司之權益被視為持有584,984,000股本公司股份之權益。
- 8. 融通基金管理有限公司因其於融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃的權益而被視為根據證券及期貨條例於575,076,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外,據本公司董事所知,於二零一五年十二月三十一日,除本公司董事(其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)以外,概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

持續關連交易

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

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

已向北大方正集團銷售約314,061,000港元(二零一四年:362,736,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品 之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。 (b) 於二零一五年三月十日,本公司與北大方正訂立總購買協議,據此,本公司將採購若干軟件產品,直至二零 一七年十二月三十一日為止。

年內,已向北大方正集團採購約35,574,000港元(二零一四年:8,529,000港元)之軟件產品。董事認為,向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議條款進行。

(c) 於二零一一年八月二十九日,本公司與方正控股有限公司(「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108,000港元(二零一四年:98,000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。

(d) 於二零一三年十二月二十三日,本公司、北大方正集團財務有限公司(「方正財務」)(北大方正之附屬公司)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;(ji)貸款服務;及(jii)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。

於二零一五年十二月三十一日,本集團將約139,591,000港元(二零一四年:123,282,000港元)之存款存放於方正財務,而本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約306,000港元(二零一四年:463,000港元)。方正財務就該等存款提供之利率為中國人民銀行當時提供之利率。

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

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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內,已收租金收入約15,209,000港元(二零一四年:26,931,000港元) 乃來自北大方正集團。於二零一五年十二月三十一日,應收北大方正集團之相關租金約2,555,000港元(二零一四年:無)仍未支付。 於二零一四年九月十六日,本公司與北大資源集團訂立景觀建設總協議,據此,北大資源集團及其聯繫人同意 管理本集團物業項目之景觀建設。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內,概無向北大資源集團支付建設費(二零一四年:12,337,000港元)。

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

於截至二零一五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15,817,000港元(二零 一四年: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。

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

於截至二零一五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58.312.000港元(二零一四年: 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。

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

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年,委託人就協議下之服務將向受託 人支付服務費之年度上限為人民幣40,000,000元(約48,000,000港元)。

年內,已向北大資源集團收取諮詢服務費約6,567,000港元。董事認為所收取費用之訂價及條件與提供予本集團 其他客戶者相近。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載持續關連交易,並且確認該等持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程 中訂立:(ii)按一般商業條款訂立,或倘無足夠之可比較交易以判斷是否符合一般商業條款,則按不遜於本集團向獨 立第三方提供或取得(視屬何情況而定)之條款訂立;及(jij)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。

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

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營公司之主要行政人員或主要股東,且與上述人士概無關連,或屬與其一致行動人士。

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

於二零一五年十二月三十一日,配售事項之所得款項淨額已悉數用作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。

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

張旋龍

主席

香港

二零一六年三月二十四日

獨立核數師報告



Ernst & Young 22/F CITIC Tower 1 Tim Mei Avenue Central, Hong Kong 安永會計師事務所 香港中環添美道1號 中信大廈22樓

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

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54至137頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司綜合財務報表,此財務報表包括 二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表,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。

審核涉及執行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。所撰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 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月 三十一日之財務狀況及其於截至該日止年度之財務表現及現金流量,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

二零一六年三月二十四日

綜合損益表

	附註	二零一五年	二零一四年 千港元 (經重列)
收益	5	7,804,286	6,237,433
		(7,662,887)	(5,935,012)
毛利		141,399	302,421
其他收入及盈利	5	774,078	185,653
銷售及分銷費用		(450,889)	(423,173)
行政費用		(321,382)	(279,229)
其他費用及虧損		(79,044)	(1,222)
財務費用	7	(67,526)	(106,563)
分佔一間聯營公司虧損		(3,275)	(7,121)
除税前虧損	6	(6,639)	(329,234)
所得税費用	10	(265,722)	(19,188)
年內虧損		(272,361)	(348,422)
以下人士應佔:			
母公司擁有人		(237,695)	(215,245)
非控制性權益		(34,666)	(133,177)
		(070.264)	
		(272,361)	(348,422)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損	11		
基本		3.98港仙	8.96港仙
攤薄		3.98港仙	8.96港仙

綜合全面收益表

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
年內虧損 年內虧損	(272,361)	(經重列)
1 r 3 let 13%	(2/2/301)	(3 10, 122)
其他全面虧損		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損:		
換算海外業務之匯兑差額	(134,182)	(44,053)
將於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(134,182)	(44,053)
年內其他全面虧損,扣除税項	(134,182)	(44,053)
		. , .
年內全面虧損總額	(406,543)	(392,475)
以下人士應佔:		
母公司擁有人	(337,969)	(269,827)
非控制性權益	(68,574)	(122,648)
	(406,543)	(392,475)

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
			(經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	97,407	68,982
投資物業	13	360,807	362,256
預付土地租賃款項	14	14,621	10,549
商譽	15	_	-
其他無形資產	16	1,014	1,138
於一間聯營公司之投資	17	19,488	22,763
非流動資產總值		493,337	465,688
流動資產			
發展中物業	18	33,443,212	30,564,739
持作出售物業	19	3,680,178	790,355
存貨	20	323,585	338,748
貿易應收款項及應收票據	21	826,856	1,079,160
預付款項、按金及其他應收款項	22	1,673,955	5,052,290
預付税項		360,951	225,083
受限制現金	23	1,210,154	1,545,793
現金及現金等值物	24	1,838,246	4,416,870
流動資產總值		43,357,137	44,013,038
		,	
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	25	3,902,537	5,187,603
其他應付款項及應計負債	26	14,283,672	11,512,577
計息銀行及其他借貸	27	3,762,308	7,543,279
應付税項		158,038	67,709
		100,000	0. 1. 33
流動負債總值		22 106 EEE	2// 211 160
//// 划只快応压		22,106,555	24,311,168
冷 到次变河		04.0=6.=05	10 704 07
流動資產淨值		21,250,582	19,701,870
資產總值減流動負債		21,743,919	20,167,558

	二零一五年	二零一四年
附註	千港元	千港元
		(經重列)
資產總值減流動負債	21,743,919	20,167,558
非流動負債		
計息銀行及其他借貸 27	18,859,146	17,089,641
長期應付款項 28	177,699	182,046
遞延税項負債 29	242,344	270,700
非流動負債總額	19,279,189	17,542,387
資產淨值	2,464,730	2,625,171
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本 30	598,825	244,003
儲備 32	1,640,607	1,465,241
	2,239,432	1,709,244
非控制性權益	225,298	915,927
權益總值	2,464,730	2,625,171

張旋龍 董事

謝克海

董事

綜合權益變動表

						日	公司擁有人應何							
					僱員以股份		N 11/1 □ / (1/0/11	H						
					為基礎之		非控制性	匯兑波動					非控制性	
		已發行股本	股份溢價賬	合併儲備	薪酬儲備	繳入盈餘	權益儲備	儲備	一般儲備	其他儲備	累計虧損	總計	が 権益	權益總值
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日 (經重列)														
如先前呈報		239,797	654,341	-	22,070	520,156	-	60,404	10,558	132,108	(463,671)	1,175,763	356,245	1,532,008
業務合併之影響		-	-	232,850	-	-	-	15,372	-	-	(194,220)	54,002	139,909	193,911
如重列		239,797	654,341	232,850	22,070	520,156	-	75,776	10,558	132,108	(657,891)	1,229,765	496,154	1,725,919
年內虧損(經重列)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(215,245)	(215,245)	(133,177)	(348,422)
年內其他全面虧損:														
換算海外業務之匯兑差														
額(經重列)		-	-	-	-	-	-	(54,582)	-	-	-	(54,582)	10,529	(44,053)
年內全面虧損總額(經重列)		-	-	-	-	-	-	(54,582)	-	-	(215,245)	(269,827)	(122,648)	(392,475)
發行股份	30	4,206	12,163	-	(4,551)	-	-	-	-	-	-	11,818	-	11,818
收購附屬公司(經重列)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,057	16,057
収購非控制性權益 (ほどで)														
(經重列)		-	-	-	-	-	(13,622)	-	-	-	-	(13,622)	(5,083)	(18,705)
來自附屬公司當時之控股 公司之資本出資														
(經重列)				729,672								729,672		729,672
來自附屬公司非控股股東		_	_	723,072	-	-	-	_	-	_	_	723,072	-	/23,0/2
之資本出資(經重列)		_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	162,309	162,309
視作來自附屬公司													.02,303	102/303
非控股股東之出資														
(經重列)		_	_	_	_	_	_	_	_	-	_	_	369,138	369,138
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	962,522	38,957	520,156	(13,622)	21,194	10,558	132,108	(873,136)	1,709,244	915,927	2,625,171

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

該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,640,607,000港元(二零一四年:1,465,241,000港元)。

綜合現金流量表

	附註	二零一五年	二零一四年 千港元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
除税前虧損:		(6,639)	(329,234)
經以下各項調整:			
財務費用	7	67,526	106,563
分佔一間聯營公司虧損		3,275	7,121
利息收入	5	(25,749)	(21,199)
折舊	6	23,411	20,667
出售物業、廠房及設備項目之盈利	5	(67)	(62)
無形資產攤銷	6	391	1,253
預付土地租賃款項攤銷	6	538	331
貿易應收款項減值	6	16,476	1,222
陳舊存貨撥備/(撥備撥回)	6	(220)	2,402
發展中物業撥備	6	167,371	_
持作出售物業撥備	6	42,767	_
投資物業公平值虧損/(盈利),淨額	5,6	4,722	(12,893)
出售附屬公司收益	5	(738,971)	_
議價收購收益	5	_	(92,257)
以權益結算之購股權開支	31	6,005	21,438
發展中物業增加 持作出售物業減少 存貨減少/(增加) 貿易應收款項及應收票據減少/(增加) 預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加) 貿易應付款項及應付票據增加/(減少) 其他應付款項及應計負債增加/(減少) 長期應付款項增加/(減少) 匯率變動影響,淨值		(439,164) (9,974,740) 747,588 15,383 235,828 2,474,604 (1,284,797) 4,332,258 (4,347) (181,583)	(294,648) (3,985,909) 253,170 (116,370) (384,909) (2,063,306) 2,510,282 (3,784,606) 119,975 (674,471)
經營業務所用現金 已收利息		(4,078,970) 25,749	(8,420,792)
已付利息		(67,526)	(106,563)
已付中國內地之企業所得税		(229,998)	(64,908)
已付土地增值税		(81,282)	(92,682)
退還香港利得税		19	<u> </u>
經營活動所用現金流量淨額		(4,432,008)	(8,663,746)

	附註	二零一五年	二零一四年 千港元 (經重列)
經營活動所用現金流量淨額		(4,432,008)	(8,663,746)
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備項目	12	(18,112)	(34,284)
購置無形資產	16	(394)	(1,078)
購置一項投資物業	13	-	(145,536)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		8,117	788
購入時原到期日多於三個月之定期存款減少/(增加)		2,853,309	(2,771,973)
受限制現金減少/(增加)		335,639	(560,581)
出售附屬公司	34	770,193	_
收購附屬公司		_	(889,151)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		3,948,752	(4,401,815)
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	30	2,306,344	11,818
股份發行開支	30	(18,025)	_
新增銀行及其他貸款		19,538,206	19,841,176
償還銀行及其他貸款		(19,135,902)	(7,934,467)
收購非控制性權益		-	(18,705)
視作來自附屬公司非控股股東之資本出資		-	369,138
來自附屬公司當時之股東公司之資本出資		-	729,672
來自附屬公司非控股股東之資本出資		9,114	162,309
視作收購非控制性權益		(661,583)	-
視作向最終控股公司控制之公司之分派		(1,266,844)	-
向非控股股東支付之股息		(107,669)	
融資活動所得現金流量淨額		663,641	13,160,941
現金及現金等值物增加淨額		180,385	95,380
年初現金及現金等值物		1,563,561	1,469,892
産率變動影響・淨值		94,300	(1,711)
		,	
年終現金及現金等值物		1,838,246	1,563,561

62 北大資源(控股)有限公司 綜合現金流量表(續)

Minimum Minim	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘 24	1,838,246	1,514,269
非抵押定期存款 24	_	2,902,601
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物	1,838,246	4,416,870
購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款	_	(2,853,309)
於綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物	1,838,246	1,563,561

財務報表附註 二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

年內,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務:

- 分銷信息產品
- 物業發展
- 物業投資

於二零一五年十二月三十一日,本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約57.15%權益,而方正資 訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)擁有約81.64%權益。董事認為,最終控股公司為北大資產經營有限 公司(「北大資產經營」),其於中華人民共和國(「中國」)成立。

年內,本公司收購高領企業有限公司及建樂環球有限公司100%股權,總代價為1,361,000,000港元,及本公司 間接全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「北大投資」)收購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及青島北大資源地產有限公司100%權益,總代價為567,427,000港元。 該等被收購實體均為北大資產經營之間接非全資附屬公司,主要於中國從事物業發展業務。

該等交易統稱為「收購交易」,而收購交易所收購之實體則統稱為「被收購實體」。

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料

本公司之主要附屬公司詳情如下:

	註冊成立/	已發行普通	本公司所佔	股權	
名稱	登記及營業地點	股本/註冊股本	百分比		主要業務
			直接	間接	
Founder Data Corporation International	英屬處女群島/	普通股本	100	_	投資控股
Limited (「FDC」)	香港	20,000美元			
北京方正世紀信息系統有限	中國/中國內地	註冊股本	_	100	分銷信息產品
公司(「北京世紀」)*		人民幣 390,000,000元			
方正世紀(香港)有限公司	香港	普通股本	_	100	分銷信息產品
(「香港世紀」)	470	2港元		100	77 X 11 10 10 10 11
湖北天然居商業運營管理有限公司:	中國/中國內地	註冊股本	-	100	物業投資
		人民幣30,000,000元			
北大資源集團投資有限公司^	中國/中國內地	註冊股本	-	100	物業投資
		人民幣 50,000,000 元			
天津市北大資源置業有限公司^	中國/中國內地	註冊股本	_	70	物業發展
		人民幣10,000,000元			
天津北大科技園建設開發有限公司^	中國/中國內地	註冊股本	-	42.7*	物業發展
		人民幣 50,000,000 元			
丰白街政界张士四八司/[丰白街政])。		<u> </u>		70	物業發展
青島博雅置業有限公司(「青島博雅」)^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣30,000,000元	_	70	初未改成
		/(以前 30,000,000 /6			
天津博雅置業有限公司^	中國/中國內地	註冊股本	_	60	物業發展
		人民幣50,000,000元			
珠海盈豐地產有限公司^	中國/中國內地	註冊股本	-	70	物業發展
		人民幣 50,000,000 元			

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下:(續)

	註冊成立/	已發行普通	本公司所佔原	投權	
名稱	登記及營業地點	股本/註冊股本	百分比		主要業務
			直接	間接	
成都航美房地產開發有限公司^	中國/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/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/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/中國內地	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	90	物業發展
鄂州金豐房地產開發有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	90	物業發展
長沙恒隆房地產開發有限公司^	中國/中國內地	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	63	物業發展
永勤有限公司	英屬處女群島/香港	普通股本 2港元	100	-	物業投資
重慶盈豐地產有限公司:	中國/中國內地	人民幣80,000,000元	-	100	物業發展
佛山北大資源地產有限公司®	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展
武漢天合錦程房地產發展有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	70	物業發展
長沙隆鑫房地產開發有限公司®	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	70	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下:(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通 股本/註冊股本	本公司所佔別	投權	主要業務
			直接	間接	
成都立輝地產有限公司◎	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	70	物業發展
浙江北大資源地產有限公司。	中國/中國內地	120,000,000美元	-	100	物業發展
重慶方源盈潤置業有限公司◎	中國/中國內地	人民幣 642,600,000 元	-	70	物業發展
重慶北大資源地產有限公司^	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
重慶盈普投資有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	70	物業發展
重慶悦豐地產有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	70	物業發展
成都北大資源地產有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	100	物業發展
新津北創房地產開發有限公司^	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	70	物業發展
青島北大資源地產有限公司^	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
青島博雅華府置業有限公司 (「青島華府」)^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	70	物業發展
貴陽恆隆置業有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	70	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下:(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通 股本/註冊股本	本公司所佔股權 百分比 直接 間指	主要業務
貴陽北大資源地產有限公司^	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	- 10	
開封博濤房地產開發有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000元	- 10	0 物業發展
開封博明房地產開發有限公司^	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	- 10	0 物業發展
昆明方源博泰置業有限公司^	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	- 8	5 物業發展
成都金益遠航房地產開發有限公司^	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	- 8	0 物業發展
北京德譽投資管理有限公司^	中國/中國內地	人民幣200,000元	- 10	0 物業投資

- 根據中國法例註冊為外商獨資企業
- 根據中國法例註冊為有限責任公司
- 根據中國法例註冊為中外合營公司
- 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。

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

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部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。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表已按過往成本會計法編製,惟按公平值計量之投資物業除外。該等財務報表以港元呈報,除另有註明者外,所有金額均調整至最接近之千元(千港元)。

共同控制下業務合併之合併會計處理

根據收購交易,本公司成為被收購實體之控股公司。由於收購交易完成前後本公司及被收購實體均由北大方正最終控制,故收購交易乃以合併會計準則入賬。

本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團當時旗下所有公司及被收購實體之業績、權益變動及現金流量,猶如本集團於緊隨完成收購交易後之公司架構在截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度整個年度或自彼等各自之收購、註冊成立或註冊日期(以較短期間為準)以來一直存在。編製本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表,旨在呈列本集團及被收購實體之財務狀況,猶如本集團於緊隨完成收購交易後之公司架構一直存在,並按照於二零一四年十二月三十一日本公司應佔各個別公司之股權及/或對該等公司行使控制權之權力而編製。

本集團過往報告之截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營業績已經重列以包括被收購實體之經營業績, 載列如下:

	本集團 (如過往報告) 千港元	被收購實體 千港元	本集團 (經合併) 千港元 (經重列)
收益	4,713,472	1,523,961	6,237,433
除税前虧損	130,019	199,215	329,234
年內虧損	153,785	194,637	348,422

2.1 編製基準(續)

共同控制下業務合併之合併會計處理(續)

本集團過往報告之於二零一四年十二月三十一日之財務狀況已經重列以包括被收購實體之資產及負債,載列如 下:

	本集團 (如過 往報告) 千港元	被收購實體 千港元	本集團 (經合併) 千港元 (經重列)
非流動資產	422,243	43,445	465,688
流動資產	16,723,252	27,289,786	44,013,038
流動負債	9,149,662	15,161,506	24,311,168
非流動負債	6,545,831	10,996,556	17,542,387
權益總值	1,450,002	1,175,169	2,625,171

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司 直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及 能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取 得控制權。

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

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

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

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

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

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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兑換差額: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累計虧損(如適用)。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃:僱員供款

二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進

二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

各項修訂之性質及影響載列如下:

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務 年資而定供款之會計處理,例如按薪金固定百分比計算之僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定,實 體獲准將該等供款於提供相關服務期間確認為服務成本扣減。由於本集團並無界定福利計劃,故該等修訂 概無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈之二*零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進*載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下:
 - 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,包括已合併綜合經營分部之概況以及用於評估分部是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分部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。該等修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產:釐清物業、廠房及設備以及無形資產之重估項目之總賬面值及累計折舊或攤銷之處理。由於本集團並無使用重估模型計量該等資產,故該等修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連人士披露: 釐清管理實體(即提供主要管理人員服務的實體)為關連人士, 須遵守關連人士披露規定。此外,使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團 並無接受其他實體提供的任何管理服務,故該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) 於二零一四年一月頒佈之二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進載列若干香港財務報 告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下:
 - 香港財務報告準則第3號業務合併:釐清合營安排(惟非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號範 圍內,而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中之會計處理。該修訂即將應用。由於本公 司並非合營安排及本集團於年內並無組成任何合營安排,故該修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港財務報告準則第13號公平值計量:釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融 資產及金融負債,亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視乎適用情況而定) 範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起即將應用。由 於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免,故該修訂概無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第40號投資物業:釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務 合併,而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務説明作釐定。該 修訂即將應用於收購投資物業。由於本集團於年內收購投資物業並非業務合併,該修訂並不適用, 故該修訂概無對本集團構成任何影響。

此外,本公司已於本財政年度採納香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上 市規則」)有關披露財務資料之修訂(參考香港公司條例(第622章))。對財務報表之主要影響在於財務報表所載 若干資料之呈列及披露。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號

金融工具2

香港財務報告準則第10號及

投資者與其聯營公司或合營公司之間

香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)

之資產出售或注資4

香港財務報告準則第10號、

投資實體:應用綜合入賬的例外1

香港財務報告準則第12號及

香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)

香港財務報告準則第11號(修訂本)

監管遞延賬戶3

香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第15號

來自客戶合約之收入2

香港會計準則第1號(修訂本)

披露計劃1

香港會計準則第16號及

釐清折舊及攤銷之可接納方法1

收購共同經營權益之會計處理1

香港會計準則第38號(修訂本)

香港會計準則第16號及

農業:生產性植物1

インサ ヘ シ I X P P I X A P F / I A ユー

香港會計準則第41號(修訂本)

獨立財務報表之權益法1

香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) 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1

- 1 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 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
- 4 尚未釐定強制生效日期,惟可供應用

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。本集團目前正評估採納該準則之影響,並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。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一 致情況。該等修訂規定,當投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時,須確認全 數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時,由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認, 惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月 一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號(修訂本)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,對自客戶合同產生之收益進行入賬。根據香港財務報告準則第15 號,收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15 號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定,包括分拆收益 總額,關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取 代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一五年九月,香港會計師公會頒佈香港財務報告準 則第15號之修訂,內容有關將香港財務報告準則第15號的強制生效日期延後一年至二零一八年一月一日。本 集團預期於二零一八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1號(修訂本)包括有關財務報表呈列及披露範疇之收窄集中改善。該等修訂釐清:

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

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

此外,該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權之長期權益,並可對其行使重大影響力之公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力,惟並無控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益會計法,按本集團所佔資產淨值扣除任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

倘會計政策存在任何不一致,將作出相應調整。

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

如果於聯營公司之投資成為於合營企業之投資,或反之亦然,則不會重新計量保留權益。相反,投資將繼續按權益法入賬。在所有其他情況下,當本集團不再擁有對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權,則將按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權後之賬面值與留存投資及出售所得款項之公平值之間之差額乃於損益確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算,該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期 的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債,及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。 於各業務合併中,本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例,計算於被收購方屬現時擁 有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃 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 债,以作出適合的分類及標示,其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

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

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

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

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

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

業務合併及商譽(續)

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

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

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法,以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

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

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税前折現率,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 仟何折舊/攤銷)。這種減值虧損之撥回計入發生當期之損益表。

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:

- 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;

關連人士(續)

或

- (b) 倘符合下列任何條件,即該實體與本集團有關連:
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司;
 - (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司;
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司;
 - (iv) 一實體為第三方實體之合營公司,而其他實體為第三方實體之聯營公司;
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃;
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制;
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員;及
 - (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

物業、廠房及設備及折舊

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。

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:

傢俬、裝置及辦公室設備 $12\frac{1}{2}\% \cong 33\frac{1}{3}\%$ 汽車 $10\% \cong 25\%$

租賃物業裝修 按租期或66²/、%,以較短者為準

樓宇 43/4%

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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

無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產乃於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本為於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期分為有限期或無限期。有限可使用年期之無形資產乃其後在其經濟可使用年期內攤銷,並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於每個財政年結日檢討一次。

電腦軟件

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

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費用及虧損。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

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

所有金融負債按公平值初步確認,而就貸款及借貸而言,扣除直接應計交易成本。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類,如下:

貸款及借貸

於初步確認後,計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量,除非折現之影響不重大,於此情況下, 彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及銹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。

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中物業

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

持作出售物業

持作出售物業按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。

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)。

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

撥備

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

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

所得税

所得税包括當期税項及遞延税項。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,根據於報告期間未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。

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

所有應納税暫時性差異均確認為遞延税項負債,除非:

- 遞延税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 也不影響應納税溢利或虧損;及
- 就與附屬公司及聯營公司之投資相關之應納税暫時性差異而言,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、結轉未利用之税項抵減和任何未利用之税項虧損確認為遞延税項資產。確認遞延税 項資產以很有可能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:

- 遞延税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,遞延税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。

所得税(續)

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或 部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。

遞延税項資產和負債,以在報告期間末已執行或實質上已執行之税率(和税法)為基礎,按預期變現該資產或清償該負債之期間之税率計量。

如果擁有用當期税項負債抵銷當期税項資產之法定行使權,而且遞延税項與同一應納税實體和同一税收部門相關,即可抵銷遞延税項資產和遞延税項負債。

政府補助

當有合理把握可獲得政府補助及達成所有附帶條件後,政府補助將按公平值確認。倘補助金涉及費用項目,則須有系統地於擬補助之成本支銷之期間確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產,則其公平值會計入遞延收入賬目,並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期 計入損益表,或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團,而且收益可以可靠計量,則按以下基礎確認收益:

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

以股份為基礎之付款

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

與僱員進行之以權益結算之交易成本,參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模 式確定,有關進一步詳情載於財務報表附註31。

在滿足業績及/或服務條件之期間,應於僱員福利開支項下確認以權益結算之交易費用,連同於股本之相關增 加。歸屬日之前,於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部份以及本集 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。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件,惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本 集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯 服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及/或表現條件 乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及/或服務條件,而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷,惟包括一項市場或非歸 屬條件之獎勵,無論市場或非歸屬條件是否達成,只要其他所有業績及/或服務條件得以滿足,交易均視作已 賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款,且倘若符合獎勵之原有條款,則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。 另外,任何增加以股份為基礎之付款之總公平值之修改,或在修改日對僱員有利之變更,都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵,則於取消日視之為已賦權,並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括 無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵,但是,如果是新獎勵替代被取消之獎勵,並於授予 日被指定為替代獎勵,則如上段所述,被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應涌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。

外幣

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

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

外幣(續)

某些海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣是港元之外之貨幣。於報告期間末,該等公司之資產和負債按照報告 期間末之現行匯率折算成港元,而該等公司之損益表按照年內加權平均匯率折算成港元。

由此產生之匯兑差額確認於其他全面收入並於匯兑波動儲備累計。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, 並按收市匯率兑換。

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 倩之事宜作出判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬 面值作出重大調整。

判斷

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

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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

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。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法 收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位之賬面值超逾其可回收金額時,即高於其公平值減出售成本及使 用價值,則存在減值。計量公平值減出售成本時,按以公平基準就類似資產進行具約束力銷售交易之可得數據, 或以客觀市場價格減出售資產之已增加成本得出。當計算使用價值時,管理層須估計預期未來來自資產或現金 產生單位的現金流量,同時選擇適當的折現率計算該等現金流量的現值。

貿易應收款項減值

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21。

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,並就確定不再適合用作出售之 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(續)

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:

- 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); (a)
- (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 仟何變動);及
- 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。

投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值為360,807,000港元(二零一四年:362,256,000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13。

搋延税項資產

在很有可能有足夠之應納税利潤來抵扣可抵減暫時性差異之限度內,應就所有未利用之税務虧損及其他可抵減 暫時性差異確認遞延税項資產。這需要管理層運用大量判斷來決定可確認之遞延税項資產之金額,而基準是未 來應納税利潤可能發生之時間和金額及日後之納税籌劃策略。進一步詳情載於財務報表附註29。

中國企業所得税

本集團須繳納中國所得税。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。

中國土地增值税(「土地增值税」)

本集團須繳納中國土地增值税。土地增值税撥備根據管理層對中國相關税務法律及法規所載規定的理解所作最 佳估計計提。實際土地增值税負債須待本集團物業發展項目竣工後由地方稅務機關釐定。本集團尚未就其物業 發展項目與地方稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。當最終結果確定時,其可能與初步入賬之金額不 同,而任何差異將會影響土地增值稅確認期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

92 北大資源(控股)有限公司 財務報表附註(續)

二零一五年十二月三十一日

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經營分部:

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

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虧損一致,惟利 息收入、財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、預付税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、應付税項、遞延税項負債、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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	分銷信息產品	物業發展	物業投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益				
銷售予外部客戶	4,486,784	3,284,048	33,454	7,804,286
其他收益	195	741,562	6,572	748,329
	4,486,979	4,025,610	40,026	8,552,615
分部業績	27,853	82,967	2,024	112,844
調節:	27,033	02,307	2,024	112,044
利息收入				25,749
企業及未分配費用				(77,706)
財務費用				(67,526)
除税前虧損				(6,639)
				(0,039)
分部資產	2,989,909	37,470,560	4,233,443	44,693,912
調節:				
撇銷分部間應收款項				(4,252,790)
企業及其他未分配資產				3,409,352
資產總值				43,850,474
分部負債	1,309,003	19,676,506	1,453,490	22,438,999
調節:				
撇銷分部間應付款項				(4,252,790)
企業及其他未分配負債				23,199,535
負債總值				41,385,744
其他分部資料:				
分佔一間聯營公司虧損	3,275	_	_	3,275
投資物業之公平值虧損,淨額	-	2,213	2,509	4,722
貿易應收款項減值	16,476	_	_	16,476
存貨撥備撥回	220	-	_	220
發展中物業撥備	_	167,371	_	167,371
持作出售物業撥備		42,767	_	42,767
折舊及攤銷	1,489	22,296	555	24,340
資本開支*	7,285	10,522	699	18,506

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

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	物業發展	物業投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
分部收益				
銷售予外部客戶	4,457,199	1,714,403	65,831	6,237,433
其他收益	6,240	145,537	12,677	164,454
スピース血	0,240	143,337	12,077	104,434
	4,463,439	1,859,940	78,508	6,401,887
分部業績	44,218	(284,530)	46,822	(193,490)
調節:				
利息收入				21,199
企業及未分配費用				(50,380)
財務費用			_	(106,563)
除税前虧損			_	(329,234)
分部資產	2,571,557	38,848,158	855,384	42,275,099
調節:				
撇銷分部間應收款項				(1,428,718)
企業及其他未分配資產			_	3,632,345
資產總值			_	44,478,726
分部負債	639,739	31,946,817	1,116,932	33,703,488
調節:				
撇銷分部間應付款項				(1,428,718)
企業及其他未分配負債			_	9,578,785
負債總值			_	41,853,555
其他分部資料:				
分佔一間聯營公司虧損	7,121	_	_	7,121
投資物業之公平值盈利,淨額	_	_	12,893	12,893
貿易應收款項減值	1,222	_	_	1,222
存貨撥備	2,402	_	_	2,402
發展中物業撥備	_, . y _	_	_	
持作出售物業撥備	_	_	_	_
折舊及攤銷	1,105	20,792	354	22,251
資本開支*	3,266	32,092	145,540	180,898
A.L.(1)	3,200	32,032	173,370	100,030

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

4. 經營分部資料(續)

地區資料

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(二零一四年:無)。

5. 收益、其他收入及盈利

收益指在年內扣除退貨及貿易折扣後,售出貨品發票淨值;銷售物業所得款項總額;及投資物業之已收租金總 收入及應收轉租費收入(扣除營業稅)。

收益、其他收入及盈利分析如下:

附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收益		
銷售商品	4,486,784	4,457,199
銷售物業	3,284,048	1,714,403
租金總收入	33,454	65,831
	7,804,286	6,237,433
	, ,	, ,
其他收入		
銀行利息收入	21,800	21,199
其他利息收入	3,949	_
政府補助*	483	1,511
	8,808	55,094
	35,040	77,804
盈利		
投資物業之公平值盈利,淨額 14	_	12,893
出售附屬公司收益 34	738,971	, -
議價收購收益	-	92,257
出售物業、廠房及設備項目之盈利,淨額	67	62
外匯盈利,淨額	_	2,637
	739,038	107,849
	774,078	185,653

本集團就本公司附屬公司經營所在的中國內地若干省份投資而獲授多筆政府補助。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然 事件。

6. 除税前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入):

		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
			(經重列)
出售存貨成本		4,326,130	4,259,531
出售物業成本		3,126,839	1,673,079
存貨撥備/(撥備撥回)		(220)	2,402
發展中物業撥備	18	167,371	_
持作出售物業撥備		42,767	_
銷售成本		7,662,887	5,935,012
核數師酬金		2,805	2,550
從賺取租金投資物業產生之直接經營費用(包括維修和保養)		1,146	1,308
折舊	12	23,411	20,667
減:發展中物業資本化折舊		(9,670)	(8,091)
		13,741	12,576
		13/111	12,51 5
預付土地租賃款項攤銷	14	538	331
無形資產攤銷	16	391	1,253
貿易應收款項減值*	21	16,476	1,222
土地及樓宇經營租賃租金		41,416	35,832
外匯虧損,淨額*		57,846	· —
投資物業之公平值虧損,淨額*		4,722	_
		,	
僱員福利開支(包括董事酬金一附註8):			
工資及薪酬		210,612	198,467
退休金計劃供款**		4,995	3,178
以權益結算之購股權開支		6,005	21,438
		221,612	223,083

^{*} 貿易應收款項減值、投資物業之公平值虧損淨額、外匯虧損淨額計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。

^{**} 於二零一五年十二月三十一日,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(二零一四年:無)。

7. 財務費用

財務費用之分析如下:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
銀行貸款及其他貸款利息	1,259,964	649,284
來自北大方正附屬公司之貸款利息	8,996	10,345
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	990,765	1,222,413
來自非控股股東之貸款利息	32,135	17,826
貼現票據利息	24,904	25,264
利息費用總額	2,316,764	1,925,132
減:資本化利息	(2,249,238)	(1,818,569)
	67,526	106,563

8. 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年 度董事及主要行政人員酬金如下:

	本負	美 園
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
· · 抱金	378	378
其他酬金:		
薪酬、津貼及實物利益	1,266	_
表現相關花紅	-	-
以權益結算之購股權開支	3,005	10,720
退休金計劃供款	_	
	4,271	10,720
	4,649	11,098

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

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

(a) 獨立非執行董事

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
李發中先生	126	126
王林潔儀女士	126	126
曹茜女士	126	126
	378	378

年內,並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一四年:無)。

(b) 執行董事

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

- * 余麗女士被免去本公司執行董事之職而韋俊民先生獲委任為本公司執行董事,自二零一五年七月三日起生效。
- # 方灏先生亦為本公司行政總裁。

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事(續)

				以權益結算		
		薪酬、津貼	表現相關	之購股權	退休金計劃	
	袍金	及實物利益	花紅	開支	供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一四年						
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

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員並無包括董事(二零一四年:三名)在內,其酬金詳情載於上文附註8。年內五名(二零一四 年:兩名)最高薪非董事僱員(非本公司董事或主要行政人員)之酬金詳情如下:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	5,501	1,344
表現相關花紅	8,758	2,262
以權益結算之購股權開支	601	4,288
退休金計劃供款	149	67
	15,009	7,961

9. 五名最高薪僱員(續)

最高薪非董事及非主要行政人員僱員之酬金範圍如下:

	僱員人數		
	二零一五年	二零一四年	
2,000,001港元至3,000,000港元	3	-	
3,000,001港元至4,000,000港元	1	1	
4,000,001港元至5,000,000港元	1	1	
	5	2	

於過往年度,一名最高薪非董事及非主要行政人員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及非主要行政人員最高薪僱員之酬金披露資料中。

10. 所得税

	本身	本集團		
	二零一五年	二零一四年		
	千港元	千港元		
		(經重列)		
當期一香港				
年內税項	2	-		
過往年度超額撥備	(19)	_		
當期一中國內地				
年內税項	251,859	29,523		
過往年度撥備不足	-	1,188		
中國土地增值税	29,278	6,952		
	281,120	37,663		
遞延(附註29)	(15,398)	(18,475)		
年內税項總支出	265,722	19,188		

10. 所得税(續)

香港利得税

香港利得税乃根據年內於香港產生之估計應課税溢利按税率16.5%計算。由於本集團於二零一四年在香港並無 產生任何應課税溢利,因此並無於二零一四年計提香港利得税撥備。

中國企業所得税

中國企業所得稅乃根據本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%(二零一四年:25%)計算。

中國土地增值税(「土地增值税」)

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

以本公司及其大部份附屬公司註冊司法權區之法定税率按除稅前溢利/(虧損)計算之稅務開支與根據實際稅率 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:

二零一五年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除税前溢利/(虧損)	(66,860)		60,221		(6,639)	
按法定税率計算之税項	(11,032)	16.5	15,055	25.0	4,023	(60.6)
一間聯營公司應佔虧損	540	(8.0)	_	_	540	(8.1)
毋須納税之收入	(5,390)	8.1	(1,289)	(2.0)	(6,679)	100.6
不可扣税之開支	9,622	(14.4)	90,481	150.2	100,103	(1,507.8)
以往期間動用之税項虧損	(129)	0.2	(37,313)	(62.0)	(37,442)	564.0
未確認之税項虧損	4,755	(7.1)	123,486	205.1	128,241	(1,931.6)
未確認之暫時性差異	_	_	54,997	91.3	54,997	(828.4)
有關以往期間當期税項之調整	(19)	_	_	_	(19)	0.3
土地增值税	_	_	29,278	48.6	29,278	(441.0)
土地增值税之税務影響	_	_	(7,320)	(12.2)	(7,320)	110.2
以本集團實際税率計算之税項支出/(抵免)	(1,653)	2.5	267,375	444.0	265,722	(4,002.4)

10. 所得税(續)

二零一四年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
除税前溢利/(虧損)	39,946		(369,180)		(329,234)	
按法定税率計算之税項	6,591	16.5	(92,295)	25.0	(85,704)	26.0
一間聯營公司應佔虧損	1,175	2.9	_	_	1,175	(0.4)
毋須納税之收入	(17,519)	(43.8)	(3,732)	0.9	(21,251)	6.6
不可扣税之開支	7,072	17.7	34,469	(9.3)	41,541	(12.6)
以往期間動用之税項虧損	_	_	(19,673)	5.3	(19,673)	6.0
未確認之税項虧損	2,880	7.2	88,299	(23.9)	91,179	(27.7)
未確認之暫時性差異	(199)	(0.5)	5,718	(1.5)	5,519	(1.7)
有關以往期間當期税項之調整	_	_	1,188	(0.3)	1,188	(0.4)
土地增值税	_	_	6,952	(1.9)	6,952	(2.1)
土地增值税之税務影響	-	-	(1,738)	0.5	(1,738)	0.5
以本集團實際税率計算之税項支出	-	-	19,188	(5.2)	19,188	(5.8)

分佔一間聯營公司應佔税務抵免約7,000港元(二零一四年:分佔税務開支為694,000港元),已計入綜合損益表內之「分佔一間聯營公司虧損」。

11. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損237,695,000港元(二零一四年:215,245,000港元(經重列))及年內已發行普通股之加權平均數5,978,527,514股(二零一四年:2,401,887,882股)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,故並無就截至二零一五年及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。

12. 物業、廠房及設備

				11.任地米		
	44.	傢俬、裝置及	汽士	租賃物業	七 决工和	仏由き
	捜字 イ洪ニ	辦公室設備	汽車	装修	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一五年十二月三十一日						
於二零一四年十二月三十一日及						
二零一五年一月一日:						
原值(經重列)	-	30,081	55,323	28,647	-	114,051
累計折舊(經重列)	-	(12,273)	(21,570)	(11,226)	_	(45,069)
脹面淨值(經重列) ————————————————————————————————————	-	17,808	33,753	17,421	_	68,982
於二零一五年一月一日,減累計折舊	_	17,808	33,753	17,421	_	68,982
添置	_	6,753	5,798	107	5,454	18,112
轉撥自發展中物業(附註18)	45,096	_	_	_	_	45,096
出售	_	(890)	(3,485)	(3,675)	_	(8,050)
出售附屬公司(附註34)	_	(250)	_	_	_	(250)
年內折舊撥備	(166)	(7,195)	(10,626)	(5,424)	_	(23,411)
匯兑調整	6	(860)	(1,419)	(587)	(212)	(3,072)
於二零一五年十二月三十一日,						
減累計折舊	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407
於二零一五年十二月三十一日:						
原値 かんしゅう カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	45,096	32,713	52,763	23,678	5,242	159,492
累計折舊	(160)	(17,347)	(28,742)	(15,836)	5,242	(62,085)
	(100)	(1/,34/)	(40,/44)	(13,030)		(02,003)
F 五 次 左		4= 0.00	0.004	- 0.15	= 0.45	c= .c=
販面淨值 ————————————————————————————————————	44,936	15,366	24,021	7,842	5,242	97,407

本集團之所有樓宇均位於中國內地。

12. 物業、廠房及設備(續)

	傢 俬、裝置及		租賃物業	
	辦公室設備	汽車	裝修	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
二零一四年十二月三十一日				
於二零一四年一月三十一日:				
原值	24,185	37,503	13,749	75,437
累計折舊	(10,596)	(10,799)	(3,405)	(24,800)
賬面淨值	13,589	26,704	10,344	50,637
於二零一四年一月一日,減累計折舊	13,589	26,704	10,344	50,637
添置	8,354	13,315	12,615	34,284
收購一間附屬公司	1,994	3,421	1,628	7,043
出售	(437)	(289)	-	(726)
年內折舊撥備	(5,310)	(8,578)	(6,779)	(20,667)
匯兑調整	(382)	(820)	(387)	(1,589)
於二零一四年十二月三十一日,減累計折舊	17,808	33,753	17,421	68,982
於二零一四年十二月三十一日:				
原值	30,081	55,323	28,647	114,051
累計折舊	(12,273)	(21,570)	(11,226)	(45,069)
賬面淨值	17,808	33,753	17,421	68,982

13. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面值	362,256	209,180
添置	_	145,536
轉撥自持作出售物業(附註18)	15,107	_
公平值調整之盈利/(虧損)淨額(附註5及6)	(4,722)	12,893
匯兑調整	(11,834)	(5,353)
於十二月三十一日之賬面值	360,807	362,256

本集團之投資物業包括多個住宅及商業物業。本集團之投資物業於二零一五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360,807,000港元。

於二零一五年十二月三十一日,本集團賬面值約210,630,000港元(二零一四年:無)之一項投資物業已抵押予 金融機構,作為本集團獲授貸款之擔保(附註27)。

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36(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第138頁。

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級:

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

13. 投資物業(續)

公平值層級(續)

	於二零一四年	F十二月三十一日 <u>第</u>	進行之公平值計量技	采用以下基準
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	總計
經常性公平值計量:	千港元	千港元	千港元	千港元
商業物業	_	-	361,483	361,483
住宅物業	_	_	773	773
	-	-	362,256	362,256

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(二零一四年: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	住宅物業
	千港元	千港元
於二零一四年一月一日之賬面值	208,477	703
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
匯兑調整	(5,335)	(18)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日之賬面值	361,483	773
轉撥自持作出售物業	15,107	_
於損益中的其他費用及虧損確認的公平值調整盈利/(虧損)淨額	(5,373)	651
匯兑調整	(11,767)	(67)
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	359,450	1,357

13. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要:

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	電 二零一五年	圍 二零一四年
住宅物業	市場法	市場單價調整 (每平方米)	-15%至-23%	-13%至-17%
商業物業	收益法	市場租金調整 (每平方米及每月) 採用收益率	-5.0%至-25.0% 5.0%至6.0%	-12.6%至 -32.8% 5.5%
	市場法	市場單價調整 (每平方米)	23.9%至31.1%	23.2%至 49.9%

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值物業時,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值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)。

根據收益法,公平值乃參考當前市場租金交易並作出相關調整後將現行租金收入及租約到期後物業之復歸價值 綜合估計。

市場租金調整乃參考估值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 參考估值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)。

14. 預付土地租賃款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面值	10,880	11,717
轉撥自發展中物業(附註18)	5,330	-
年內確認	(538)	(331)
匯兑調整	(513)	(506)
於十二月三十一日之賬面值	15,159	10,880
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	538	331
非流動部份	14,621	10,549

本集團之所有租賃土地均位於中國內地。

15. 商譽

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
於一月一日及十二月三十一日:		
原值	2,892	2,892
累計減值	(2,892)	(2,892)
振面淨值 ————————————————————————————————————	_	_

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,並於過往年度已全面減值。

16. 其他無形資產

	電腦軟件
	电极软件 电极软件 千港元
二零一五年十二月三十一日	17373
-4 -11-3-1 -	
於二零一五年一月一日之原值,減累計攤銷(經重列)	1,138
添置	394
年內計提攤銷	(391)
出售附屬公司(附註34)	(66)
匯兑調整	(61)
於二零一五年十二月三十一日	1,014
於二零一五年十二月三十一日:	
原值	1,618
累計攤銷	(604)
振面淨值 	1,014
二零一四年十二月三十一日	
於二零一四年一月一日:	
原值(經重列)	341
累計攤銷(經重列)	(62)
	(02)
賬面淨值(經重列)	279
於二零一四年一月一日之原值,減累計攤銷	279
添置(經重列)	1,078
收購一間附屬公司 	1,052
年內計提攤銷(經重列)	(1,253)
正 注 注 注	(18)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	1,138
於二零一四年十二月三十一日:	
原值(經重列)	3,894
累計攤銷(經重列)	(2,756)
賬面淨值(經重列)	1,138
	.,,,,,

17. 於一間聯營公司之投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	19,488	22,763

本集團聯營公司之詳情如下:

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

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間直接全資附屬公司持有。

本集團聯營公司對本集團並不屬重大。

下表列示對本集團並不屬重大之本集團聯營公司之財務資料。

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
分佔聯營公司虧損及年內全面虧損總額	3,275	7,121
本集團於一間聯營公司之投資之賬面值	19,488	22,763

18. 發展中物業

附註	二零一五年	二零一四年 千港元 (經重列)
於一月一日之賬面值	30,564,739	18,676,521
收購一間附屬公司	-	4,090,001
添置	9,974,740	9,158,180
轉撥至投資物業 13	(15,107)	_
轉撥至持作出售物業	(3,680,178)	(790,355)
轉撥至預付土地租賃款項 14	(5,330)	_
轉撥至物業、廠房及設備 12	(45,096)	_
出售附屬公司 34	(1,540,974)	_
減值 6	(167,371)	_
匯兑調整	(1,642,211)	(569,608)
於十二月三十一日之賬面值	33,443,212	30,564,739

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零一五年十二月三十一日,本集團總賬面值約12,913,109,000港元(二零一四年:854,415,000港元(經重 列))之若干發展中物業已抵押予銀行及金融機構,作為本集團獲授貸款之擔保(附註27)。

19. 持作出售物業

本集團之所有持作出售物業均位於中國內地及按成本列賬。

於二零一五年十二月三十一日,本集團總賬面值約12,017,000港元(二零一四年:無)之若干持作出售物業已抵 押予銀行及金融機構,作為本集團獲授貸款之擔保(附註27)。

20. 存貨

	二零一五年 千港元	
商品	323,585	338,748

21. 貿易應收款項及應收票據

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項及應收票據	851,969	1,090,822
減值	(25,113)	(11,662)
	826,856	1,079,160

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

於報告期間末,按發票日期及扣除撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下:

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
6個月內	807,005	1,057,531
7至12個月	19,009	10,505
13至24個月	842	11,124
	826,856	1,079,160

貿易應收款項之減值撥備變動如下:

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
於一月一日	11,662	12,115
減值虧損確認(附註6)	16,476	1,222
撇銷為不可收回款項	(1,830)	(1,373)
匯兑調整	(1,195)	(302)
於十二月三十一日	25,113	11,662

21. 貿易應收款項及應收票據(續)

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為43,147,000港元(二零一四年:83,038,000港元)之個別 貿易應收款項減值撥備25,113,000港元(二零一四年:11,662,000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:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未逾期及並無出現減值	758,815	941,162
已逾期但並無出現減值: 逾期少於1個月	20,935	34,133
逾期1至3個月	26,776	28,947
<u>逾期超過3個月</u>	2,296	3,542
	808,822	1,007,784

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 0

所有未終止確認之金融資產

於二零一五年十二月三十一日,本集團向其若干供應商背書賬面值為13,086,000港元(二零一四年: 361,243,000港元)已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「背書票據」),以結清應付該等供應商之貿易應付款 項(「背書」)。本公司董事認為,本集團保留重大風險及回報,包括背書票據之違約風險,因此,其持續確認背 書票據之所有賬面值及已結清之關聯貿易應付款項。背書後,本集團並無保留任何使用背書票據之任何權利, 包括出售、轉讓或抵押背書票據予任何其他第三方。年內透過背書票據支付之供應商有追索權之貿易應付款項 於二零一五年十二月三十一日之總賬面值為13,086,000港元(二零一四年:361,243,000港元)。

21. 貿易應收款項及應收票據(續)

所有終止確認之金融資產

於二零一五年十二月三十一日,本集團向其若干供應商背書已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「終止確認票據」),以結清總賬面值為426,739,000港元(二零一四年:29,341,000港元)之應付該等供應商之貿易應付款項。終止確認票據於報告期間末一至六個月內到期。根據中國票據法,倘有關中國銀行違約,則終止確認票據之持有人有權向本集團提出追索(「持續參與」)。董事認為,本集團已轉移有關終止確認票據之絕大部份風險及回報。因此,本集團終止確認無據之所有賬面值以及關聯貿易應付款項。本集團就持續參與終止確認票據及購回該等終止確認票據之未貼現現金流量之最大虧損風險相等於其賬面值。董事認為,本集團持續參與終止確認票據之公平值並不重大。

於二零一五年十二月三十一日,本集團總賬面值約53,404,000港元(二零一四年:32,784,000港元)之應收票據已抵押予銀行,作為本集團若干應付票據之擔保(附註25)。

本集團貿易應收款項及應收票據包括應收一間中間控股公司及同系附屬公司款項分別約10,567,000港元(二零一四年:357,502,000港元)及8,955,000港元(二零一四年:254,526,000港元),該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
預付款項	761,013	582,079
按金	535,322	234,426
其他應收款項	377,620	4,235,785
	1,673,955	5,052,290

本集團其他應收款項包括應收最終控股公司款項168,914,000港元(二零一四年:572,175,000港元(經重列)), 該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

23. 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。

24. 現金及現金等值物

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
		(經重列)
現金及銀行結餘	1,838,246	1,514,269
定期存款	_	2,902,601
現金及現金等值物	1,838,246	4,416,870

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1,464,581,000港元(二零一四年: 3,473,476,000港元(經重列))。人民幣不可自由兑換為其他貨幣。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兑換成其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。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。

於二零一五年十二月三十一日,本集團的現金及現金等值物包括存置於北大方正集團財務有限公司(「方正財務」) (一間由中國人民銀行(「中國人民銀行」)批准的金融機構)的134,167,000港元(二零一四年:123,282,000港元) 的現金及銀行結餘。方正財務為北大方正之附屬公司。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

25. 貿易應付款項及應付票據

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
貿易應付款項	3,386,178	4,629,391
應付票據	516,359	558,212
	3,902,537	5,187,603

25. 貿易應付款項及應付票據(續)

於報告期間末,按發票日期之本集團貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下:

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
		(經重列)
6個月內	3,898,582	4,967,629
超過6個月	3,955	219,974
	3,902,537	5,187,603

貿易應付款項為免息,一般於45至90天期限內結賬。

於二零一五年十二月三十一日,本集團為數 89,208,000港元(二零一四年: 59,392,000港元)之若干應付票據乃以本集團為數 53,404,000港元(二零一四年: 32,784,000港元)之應收票據(附註 21)之抵押作擔保。

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付同系附屬公司款項約52,695,000港元(二零一四年:218,671,000港元),該等款項須按本集團其他類似供應商給予之類似信貸條款償還。

26. 其他應付款項及應計負債

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
		(經重列)
其他應付款項	4,957,063	4,899,613
應計負債	82,689	46,466
預收款項	9,235,115	6,566,498
遞延收入	8,805	_
	14,283,672	11,512,577

其他應付款項為免息,平均期限少於一年。

本集團其他應付款項包括應付最終控股公司款項1,163,356,000港元(二零一四年:630,036,000港元(經重列)),該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

27. 計息銀行及其他借貸

		二零一五年			二零一四年	
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
						(經重列)
流動						
銀行貸款 — 有抵押	5.4-8.0	二零一六年	660,500	5.4-8.8	二零一五年	331,428
銀行貸款一無抵押	4.5-6.5	二零一六年	324,500	5.9-6.6	二零一五年	1,577,426
信託收據貸款 — 無抵押	_	_	_	2.0-2.7	二零一五年	49,068
其他貸款 — 有抵押*	_	_	-	7.9–11.3	二零一五年	2,186,963
其他貸款 — 有抵押 *	9.8	二零一六年	236,000	-	_	-
其他貸款 — 無抵押*	9.1-12.0	二零一六年	767,000	5.5-12.0	二零一五年	2,393,897
其他貸款 — 無抵押^	9.3	二零一六年	165,200	-	_	-
其他貸款 — 無抵押 *	5.6-12.0	二零一六年	1,609,108	6.2–11.5	二零一五年	1,004,497
			3,762,308			7,543,279
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	6.2-9.3	二零一七年	1,022,769	8.0–11.5	二零一六年	814,607
		至二零一八年				
其他貸款 — 有抵押*	10.6	二零一七年	587,050	-	_	_
其他貸款 — 有抵押 :	8.2-10.0	二零一七年	9,353,919	8.2-11.6	二零一六年	5,954,425
		至二零一八年			至二零一七年	
其他貸款 — 無抵押*	8.6–12.0	二零一七年	6,892,408	10.4–12.0	二零一六年	2,791,580
		至二零一八年			至二零一七年	
其他貸款 — 無抵押 *	9.7-9.9	二零一七年	1,003,000	10.1–13.0	二零一六年	7,529,028
			18,859,146			17,089,641
			22,621,454			24,632,920

該等結餘指來自北大資源之貸款。

該等結餘指應付非控股股東款項。

該等結餘指來自金融機構之借貸。

27. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
		(經重列)
分析為:		
應償還銀行貸款:		
一年內	985,000	1,957,922
第二年	550,769	814,608
第三年	472,000	
	2,007,769	2,772,530
應償還其他貸款:		
一年內	2,777,308	5,585,356
第二年	14,166,480	15,606,528
第三年	3,669,897	668,506
	20,498,635	21,860,390
	22,621,454	24,632,920

附註:

- (a) 本集團若干銀行及其他貸款乃以下列各項作擔保:
 - (a) 本集團為數210,630,000港元(二零一四年:無)之一項投資物業之抵押;
 - (b) 本集團為數12,913,109,000港元(二零一四年:854,415,000港元(經重列))之一項發展中物業之抵押:
 - (c) 本集團為數12,017,000港元(二零一四年:無)之一項持作出售物業之抵押;及
 - (d) 本集團為數23,600,000港元(二零一四年:120,909,000港元(經重列))之若干銀行存款之抵押。

此外,北大方正及北大資源已分別提供企業貸款擔保4,093,196,000港元(二零一四年:3,026,095,000港元)及859,040,000港元(二零一四年:1,371,700,000港元),該等款項已動用約4,093,196,000港元(二零一四年:3,026,095,000港元)及859,040,000港元(二零一四年:1,371,700,000港元)。

(b) 於二零一五年十二月三十一日,所有借貸均以人民幣計值(二零一四年:除信託收據貸款49,068,000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

長期應付款項為應付方正資訊之款項,該款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

29. 遞延税項

年內遞延税項負債之變動如下:

			因收購一間	
		折舊免税額	附屬公司導致之	
	物業重估	超出相關折舊	公平值調整	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日(經重列)	5,431	12,411	204,741	222,583
收購一間附屬公司(經重列)	_	_	72,189	72,189
年內自損益表扣除/(計入)之遞延税項				
(附註10)(經重列)	3,169	1,724	(23,368)	(18,475)
匯兑調整(經重列)	(136)	(339)	(5,122)	(5,597)
於二零一四年十二月三十一日及				
二零一五年一月一日(經重列)	8,464	13,796	248,440	270,700
年內自損益表扣除/(計入)之遞延税項				
(附註10)	(338)	1,700	(16,760)	(15,398)
匯兑調整	(470)	(780)	(11,708)	(12,958)
於二零一五年十二月三十一日	7,656	14,716	219,972	242,344

本集團在香港產生之税項虧損142,527,000港元(二零一四年:114,855,000港元(經重列))可無限期用作抵銷產 生虧損之公司之未來應課税溢利。

本集團亦於中國內地產生税項虧損1,073,247,000港元(二零一四年:775,774,000港元(經重列)),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税項虧損,故並未 確認相關遞延税項資產。

根據中國企業所得税法,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%之預扣税。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税務協定,則或可按較低預扣税率繳税。就本集團而言,適用税率為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。

29. 遞延税項(續)

於二零一五年十二月三十一日,並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣税之未匯出盈利之應課預扣税確認遞延税項。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。於二零一五年十二月三十一日,與於中國內地附屬公司之投資有關,且並無確認遞延税項負債之暫時性差異總額合共約為686,328,000港元(二零一四年:144,077,000港元(經重列))。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得税之後果。

30. 股本

股份

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定股本:		
15,000,000,000股(二零一四年:15,000,000,000股)		
每股面值0.10港元普通股	1,500,000	1,500,000
已發行及繳足股本:		
5,988,248,671股(二零一四年:2,440,026,518股)		
每股面值0.10港元普通股	598,825	244,003

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1,200,000,000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。

本公司股本變動之概要如下:

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一四年一月一日	2,397,970,318	239,797	654,341	894,138
已行使之購股權(a)	42,056,200	4,206	12,163	16,369
於二零一四年十二月三十一日及				
二零一五年一月一日	2,440,026,518	244,003	666,504	910,507
已發行新股份(b)	2,093,846,153	209,385	1,151,615	1,361,000
配售新股份(c)	1,454,376,000	145,437	799,907	945,344
股份發行開支	-	_	(18,025)	(18,025)
於二零一五年十二月三十一日	5,988,248,671	598,825	2,600,001	3,198,826

30. 股本(續)

附註:

- 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11,818,000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。
- 於二零一五年一月,已以每股0.65港元向方正資訊發行2,093,846,153股股份,作為收購高領企業有限公司及建樂環球有限公 司100%股權之代價1,361,000,000港元,其進一步詳情載於財務報表附註1。
- 於二零一五年一月,1,454,376,000股股份以每股0.65港元配售予四名投資者,股份配售所得款項總額約為954,344,000港元。

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註31。

31. 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」),旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。 該計劃之合資格參與者包括(i)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司 之任何董事(不論是執行或非執行,包括任何獨立非執行董事)、高級管理層、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十或實體。該計劃由二零一三年 五月二十九日起生效,除非經已註銷或修訂,否則自該日期起計10年內有效。

目前根據該計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限,相等於獲行使後,該計劃獲本公司股東於股東大會 批准當日之本公司已發行股份之10%。根據該計劃之各合資格參與者於任何12個月期間內獲授之購股權可發行 之股份最高數目,均以本公司任何時間之已發行股份1%為限。再行授出任何超過上述上限之購股權須獲股東 於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。 此外,於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之購股權如超過本公司於任 何時間已發行股份之0.1%,或總額(按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。

31. 購股權計劃(續)

當承授人簽署一式兩份之要約函件,其中包括購股權接納表格,以及支付象徵式代價共1港元後,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。

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。

年內,該計劃下之未行使購股權如下:

	二零一五年		二零一	-四年
	加權平均		加權平均	
	行使價	購股權數目	行使價	購股權數目
	每股港元	千份	每股港元	千份
於一月一日	0.910	163,397	0.781	205,453*
於年內行使	_	_	0.281	(42,056)*
於年內失效	0.910	(16,340)	_	
於十二月三十一日	0.910	147,057	0.910	163,397

^{*} 該數據包括根據本公司先前於二零零二年五月二十四日採納之購股權計劃發行之42,056,000份購股權,其於二零一四年十二月三十一日已悉數行使。

截至二零一四年十二月三十一日止年度已行使之購股權於行使日期之加權平均股價為每股0.69港元。

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:

二零一五年

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

二零一四年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
	(附註1)	(附註2及3)
163,397	0.910	二零一四年六月十日至二零一六年六月九日

附註:

- 1. 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。
- 2. 購股權可分為以下兩批行使:
 - (i) 首批40%可於二零一四年六月十日至二零一六年六月九日期間行使;及
 - (ii) 餘下60%可於二零一五年六月十日至二零一六年六月九日期間行使。
- 3. 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始當日止。

於授出日期之購股權之公平值為44,962,000港元(每份0.275港元),本集團年內已就此確認購股權開支6,005,000港元(二零一四年:21,438,000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使用二項式模式作 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

31. 購股權計劃(續)

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,本公司於該計劃下合共有147,057,000份未行使購股權。根據本公司現有股本架構,全面行使該計劃下剩餘購股權將導致發行額外147,057,000股本公司普通股,增加額外股本約14,706,000港元及出現股份溢價約119,116,000港元(未扣除發行開支)。

32. 儲備

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

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

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

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

非控制性權益儲備產生自未喪失控制權之附屬公司擁有權權益之變動。

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

根據中國有關法規,本集團各中國附屬公司均須將除税後溢利(按中國會計準則及法規釐定)不少於10%撥往一般儲備(其使用受到限制),直至該儲備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之董事會根據其組織章程細則批准。

33. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司昆山高科之詳情載列如下:

	二零一五年	二零一四年
非控制性權益所持股權百分比	51%	51%
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
分配至非控制性權益之本年度溢利/(虧損)	21,174	(9,043)
非控制性權益於報告日期之累計結餘	293,405	289,426

下表載列昆山高科之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間對銷:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	770,461	201,526
開支總額	(727,249)	(219,982)
本年度溢利/(虧損)及全面收入/(虧損)總額	43,212	(18,456)
流動資產	1,989,542	2,325,900
非流動資產	51,303	2,207
流動負債	(881,592)	(1,369,960)
非流動負債	(560,468)	(367,482)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	75,618	(295,424)
投資活動所用現金流量淨額	(29,323)	(19,202)
融資活動所得現金流量淨額	89,751	203,332
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	136,046	(111,294)

34. 出售附屬公司

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

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

		二零一五年
	附註	千港元
出售下列各項之資產淨值:		
物業、廠房及設備	12	250
無形資產	16	66
發展中物業	18	1,540,974
預付款項、按金及其他應收款項		903,938
現金及現金等值物		27,188
貿易應付款項及應付票據		(269)
其他應付款項及應計負債		(1,582,403)
計息銀行及其他借貸		(831,334)
		58,410
出售附屬公司收益	5	738,971
		797,381
		,
以下列方式支付:		
現金		797,381
		7 37 7301

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下:

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

35. 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:

	二零一五年 千港元	
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	_	24,940

(b) 於二零一五年十二月三十一日,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4,090,372,000港元(二零一四年:1,359,885,000港元(經重列))。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保, 該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款,倘該等買家未能支付按揭款項,本集 團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金,連同累計利息及罰款,而本集團有權(但不限於)接 管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始,至發出樓宇權證為止, 樓宇權證一般於買家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,於二零一五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(二零一四年:無)。

36. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註15),議定租期介乎兩至十五年。租期一般亦要求租戶支付擔保按金,並因應當前市況對租金作出週期性調整。

於報告期間末,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:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	9,491	44,626
第二至第五年(包括首尾兩年)	46,980	13,882
五年後	26,153	_
	82,624	58,508

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業,議定租期介乎一至四年。

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
一年內 第二至第五年(包括首尾兩年)	11,960 9,610	46,808 80,750
	21,570	127,558

37. 承擔

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
已訂約但未撥備:		
發展中物業	6,129,375	2,605,037

38. 關連人士交易

與關連人士交易及承擔

(a) 除此等財務報表其他部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:

		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
與同系附屬公司交易:			
銷售貨品*	(i)	313,926	449,901
購買貨品**	(i)	37,374	161,810
服務費收入*	(i)	6,567	_
租金收入*	(i)	17,764	26,931
服務費開支*	(i)	75,156	4,952
利息收入	(ii)	306	368
利息費用	(iii)	990,765	1,222,413
與中間控股公司交易:			
銷售貨品*	(i)	247	761

- 該等關連人士交易亦構成根據上市規則須予披露之持續關連交易。
- 該等關連人士交易之若干部份為根據上市規則須予披露之持續關連交易。

附註:

- 該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件而進行。 (i)
- (ii) 利息收入來自存放於方正財務之存款,該存款為無抵押並按介乎0.455%至1.455%之年利率計息。
- (iii) 利息費用來自北大資源之貸款,該貸款為無抵押並按年利率12%計息。

38. 關連人士交易(續)

與關連人士交易及承擔(續)

- (b) 於二零一五年一月七日,昆山高科與北大資源訂立委託貸款總協議,據此,北大資源同意透過一間金融機構向昆山高科提供為期一年之定期貸款342,200,000港元,並按年利率12%計息。
- (c) 於二零一五年五月八日,青島博雅與北大資源訂立委託貸款總協議,據此,北大資源同意透過一間金融機構向青島博雅提供為期兩年之定期貸款418,334,000港元,並按年利率10.4%計息。
- (d) 於二零一五年五月十一日,成都航美與北大資源訂立委託貸款總協議,據此,北大資源同意透過一間金融機構向成都航美提供為期兩年之定期貸款413,000,000港元,並按年利率10.4%計息。
- (e) 於二零一五年五月二十二日,重慶盈普與北大資源訂立委託貸款總協議,據此,北大資源同意透過一間金融機構向重慶盈普提供為期一年之定期貸款590,000,000港元,並按年利率10%計息。

本集團主要管理人員之薪酬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	378	378
薪酬、津貼及實物利益	1,266	_
以權益結算之購股權開支	3,005	10,720
離職後福利	_	
已付主要管理人員之薪酬總額	4,649	11,098

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註8。

39. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末,各類金融工具之賬面值如下:

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
		(經重列)
金融資產 — 貸款及應收款項		
貿易應收款項及應收票據	826,856	1,079,160
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	912,942	4,470,211
受限制現金	1,210,154	1,545,793
現金及現金等值物	1,838,246	4,416,870
	4,788,198	11,512,034
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	3,902,537	5,187,603
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,957,063	4,899,613
計息銀行及其他借貸	22,621,454	24,632,920
長期應付款項	177,699	182,046
	31,658,753	34,902,182

40. 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:

	賬词	面值	公平值		
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
			(經重列)	(經重列)	
金融負債					
長期應付款項	177,699	182,046	169,641	172,392	

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

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。長期應付款項之公平值已通過運用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之工具之現有利率折現預期未來現金流量進行計算。於二零一五年十二月三十一日,本集團自身之長期應付款項之不履約風險據評估甚微。

公平值層級

本集團於二零一五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(二零一四年:無)。

41. 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。

利率風險

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

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

	基點增加/(減少)	
二零一五年		
港元	100	(11,408)
港元	(100)	11,408
	基點增加/(減少)	除税前虧損增加/(減少) 千港元 (經重列)
二零一四年		
	100	(3,595)
港元	(100)	3,595

41. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為,所有有意進行信貸買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外,應收款項結餘乃按持續經營基準進行監控,而本集團面對之壞賬風險不大。

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

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

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

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

流動資金風險

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

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

本集團於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下:

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

41. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零一四年			
	一年內	一年以上	總計	
	千港元	千港元	千港元	
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	
貿易應付款項及應付票據	5,187,603	_	5,187,603	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,899,613	_	4,899,613	
計息銀行及其他借貸	8,314,754	17,652,922	25,967,676	
長期應付款項	_	182,046	182,046	
	18,401,970	17,834,968	36,236,938	

資本管理

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

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化,管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構,本集團 或會調整支付予股東之股息,退還資本予股東或發行新股。本集團並不受任何外部施加之資金要求之規限。截 至二零一五年十二月三十一日及二零一四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:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
計息銀行及其他借貸	22,621,454	24,632,920
母公司擁有人應佔權益總值	2,239,432	1,709,244
負債權益比率	10.10	14.41

42. 可資比較金額

如財務報表附註1所進一步解釋,由於於年內收購受共同控制之附屬公司,若干可資比較金額經已重列。

43. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料載列如下:

	二零一五年	二零一四年
	一·マ・五十 千港元	千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	2,406,423	1,221,584
非流動資產總值	2,406,423	1,221,584
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	891,448	740
現金及現金等值物	38,377	24,745
流動資產總值	929,825	25,485
流動負債 其他應付款項及應計負債	10.400	12.070
共他應付款項及應計貝損	10,400	12,879
流動負債總值	10,400	12,879
加划只良态但	10,400	12,079
流動資產淨值	919,425	12,606
	313,123	12,000
資產總值減流動負債	3,325,848	1,234,190
非流動負債		
長期應付款項	177,699	182,046
資產淨值	3,148,149	1,052,144
權益		
已發行股本	598,825	244,003
儲備	2,549,324	808,141
權益總值	3,148,149	1,052,144

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註:

本公司儲備之概要如下:

	附註	股份溢價賬 千港元	僱員以股份 為基礎之 薪酬儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日		654,341	22,070	528,980	132,108	(508,186)	829,313
年內全面虧損總額		_	_	-	_	(50,222)	(50,222)
發行股份	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及							
於二零一五年一月一日		666,504	38,957	528,980	132,108	(558,408)	808,141
年內全面虧損總額		_	_	_	_	(198,318)	(198,318)
發行股份	30	1,933,497	_	_	_	_	1,933,497
以權益結算之購股權安排	31	_	6,006	_	_	_	6,006
於二零一五年十二月三十一日		2,600,001	44,963	528,980	132,108	(756,726)	2,549,326

本公司之繳入盈餘指所收購之附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所發行股份之面值之部份。根據百慕達一九八一年公司法(經 修訂),本公司在若干情況下可自繳入盈餘向其股東作出分派。

44. 批核財務報表

財務報表經董事會於二零一六年三月二十四日批核及授權刊發。

138 比大資源(控股)有限公司 投資物業詳情

二零一五年十二月三十一日

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
位於中國四川省重慶市 北部新區金州大道北部 將作為幼兒園而佔有之 一幢樓宇	商業	中期租約	70

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,乃摘錄自已刊發之經審核財務報表,並因財務報表附 註2.1 詳列之共同控制業務合併而予以重列(如適用)。

業績

	截至十二月三十一日止年度							
	二零一五年	二零一五年 二零一四年 二零一三年 二零一二年 二零-						
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
		(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)			
收益	7,804,286	6,237,433	3,028,185	2,724,229	5,400,140			
母公司擁有人應佔年內虧損	(237,695)	(215,245)	(53,182)	(103,633)	(14,135)			

資產、負債及非控制性權益

	於十二月三十一日						
	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
		(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)		
資產總值	43,850,474	44,478,726	21,909,884	5,390,971	2,414,950		
負債總值	(41,385,744)	(41,853,555)	(20,297,539)	(4,842,217)	(1,818,758)		
非控制性權益	(225,298)	(915,927)	(352,465)	(13,391)	(21,713)		
	2,239,432	1,709,244	1,259,880	535,363	574,479		

財務摘要

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年	二零一四年	
		(經重列)	+/(-)
	百萬港元	百萬港元	變動
財務業績			
收益	7,804	6,237	25.1%
毛利率(%)	1.8%	4.8%	
母公司擁有人應佔虧損	(238)	(215)	10.4%
主要財務指標			
現金及現金等值物	1,838	4,417	(58.4%)
流動資產淨值	21,251	19,702	(7.9%)
資產總值	43,850	44,479	(1.4%)
負債總值	41,386	41,854	(1.1%)
計息銀行及其他借貸	22,621	24,633	(8.2%)
母公司擁有人應佔權益	2,239	1,709	31.0%
流動比率(倍)	1.96	1.81	
產權比率	9.2	9.4	
每股基本虧損(港仙)	(3.98)	(8.96)	

