

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**北大資源**  
**PKU RESOURCES**

**Peking University Resources (Holdings) Company Limited**

**北大資源(控股)有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度之  
全年業績公佈**

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績及財務狀況，連同比較數字。

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		87,843	94,470
投資物業		1,523,097	757,166
使用權資產		18,878	28,248
商譽		-	-
其他無形資產		4,465	6,508
於聯營公司投資		752	4,662
遞延稅項資產		107,264	213,941
其他非流動資產		-	50,000
非流動資產總值		<u>1,742,299</u>	<u>1,154,995</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		18,243,990	17,626,739
持作出售物業		12,001,730	12,465,450
存貨		531,193	651,171
貿易應收款項及應收票據	10	1,040,140	1,276,186
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,767,755	1,942,541
預付稅項		685,084	594,591
其他流動資產		315,227	315,227
受限制現金		461,300	957,536
現金及現金等值物		1,401,854	1,556,977
流動資產總值		<u>36,448,273</u>	<u>37,386,418</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	4,920,330	5,462,358
其他應付款項及應計負債		18,882,542	16,438,769
計息銀行及其他借貸		12,173,944	12,654,876
租賃負債		9,454	9,596
應付稅項		2,616,625	2,384,772
撥備		78,775	104,320
流動負債總值		<u>38,681,670</u>	<u>37,054,691</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(2,233,397)</u>	<u>331,727</u>
資產總值減流動負債		<u>(491,098)</u>	<u>1,486,722</u>

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

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

### 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

於二零二零年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約60.01%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)實際擁有約81.64%權益。董事認為，最終控股公司為北大資產經營有限公司，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

### 2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表已按過往成本會計法編製，惟按公平值計量之投資物業、應收票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的其他資產，以及其他非流動資產除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

#### 持續經營基準

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

#### 違反貸款契諾及拖欠貸款

於二零一九年，北大方正拖欠贖回其債券人民幣2,000,000,000元，而本集團拖欠償還其貸款人民幣1,211,770,000元。由於該等拖欠導致違反本集團借款之貸款契諾，故於二零一九年十二月三十一日之借款人民幣11,147,071,000元須按要求償還。於二零二零年，本集團亦拖欠償還其貸款人民幣8,201,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團須於一年內償還之借款為人民幣35,000,000元，而本集團自上述二零一九年及二零二零年之拖欠還款產生之須按要求償還之借款為人民幣12,138,944,000元。

於二零二零年二月，北京銀行向北京市第一中級人民法院(「北京法院」)提出對北大方正開展重整程序之申請(「北大方正重整」)，由中國人民銀行、教育部、相關金融監管機構和北京相關職能部門組成之清算組獲委任為北大方正管理人(「管理人」)，有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月十八日之公告。

於報告期末後，於二零二一年一月二十九日，本公司收到管理人之告知函，指珠海華發集團有限公司(代表珠海國資)、中國平安保險(集團)股份有限公司及深圳市特發集團有限公司(統稱為「投資者」)已組成聯合體作為北大方正重整投資者。於批准該等財務報表當日，投資者及管理人仍處於落實北大方正重整計劃草案及投資協議的過程中。

#### **貸款方提起之法律訴訟**

於二零一九年十一月及十二月，本集團收到(1)由青海省西寧市中級人民法院(「西寧市法院」)發出有關人民幣2,320,000,000元之借貸之訴前財產保全，申請凍結與有關借貸等值之借款人銀行賬戶資金，或查封或扣押其他等值資產，(2)廣東省東莞市第三人民法院(「東莞市法院」)之法律訴訟，要求清償貸款本金、利息及違約金人民幣1,061,770,000元(其後變更為人民幣773,656,000元)，及(3)深圳國際仲裁院(「深圳仲裁院」)之證券糾紛案之仲裁申請，要求支付相關證券涉及之本金及預期收益合計人民幣496,991,000元。

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

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

### 針對方正資訊的清盤呈請

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

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

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

鑒於該等情況，本公司董事會在評核本集團是否將有充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及其可獲得之融資來源。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已向兩名貸款方就總額為人民幣861,000,000元之貸款提交書面延長貸款申請，並積極地與十名貸款方進行口頭磋商，以探討延長總額為人民幣2,744,000,000元之貸款之可能性。截至批准該等財務報表當日，該等延長貸款磋商仍在進行中。
- (ii) 本集團管理層已編製業務策略計劃及相應之現金流量預測，當中涵蓋直至二零二一年十二月三十一日之期間，並已交由本公司董事會審閱。業務策略計劃主要專注於加快預售本集團之合適物業以及實施成本控制計量。

經計及上述措施及北大方正重整可能帶來之正面結果(可能為本集團帶來額外之新融資來源)，本公司董事會認為本集團將有充足營運資金以撥付其於二零二零年十二月三十一日起計未來十二個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬恰當。

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

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



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

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

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

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

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

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

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

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

### 3. 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎相關之租金寬免
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及準則制定的整套概念，並為財務報表編製者提供指引以制定一致的會計政策及協助各方理解及詮釋該等準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的最新定義及確認標準。該框架亦就管理、審慎及計量不確定性於財務報告中的角色作出澄清。概念框架並非準則，且當中包含的任何概念皆不能取代任何準則中的概念或要求。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清業務的定義及就此引入額外指引。該等修訂釐清，就將被視為一項業務的一組活動和資產而言，其必須至少涵蓋共同對創造輸出的能力作出重大貢獻的一項輸入及一個實際過程。一項業務的存在要素毋須包括創造輸出所需的所有輸入及過程。該等修訂移除對市場參與者是否能夠收購業務及繼續生產輸出所作出的評估。取而代之，重點在於所收購輸入及所收購實際過程是否共同對創造輸出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義收窄至專注於向客戶提供的商品或服務、投資收入或日常業務所得的其他收入。此外，該等修訂為評估一項已收購過程是否實際存在提供指引，並引入備用公平值集中測試，以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。本集團已對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件事先應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在處理影響以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間之財務報告之事宜。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團概無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)提供一項可行權宜方法，容許承租人選擇不就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬減作出租賃修訂會計處理。此項可行權宜方法僅適用於直接因疫情而產生之租金寬減，而且僅在出現以下情況時適用：(i)租賃付款之變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於緊接變動前之租賃代價；(ii)租賃付款之任何減免僅對原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款造成影響；及(iii)租賃之其他條款及條件概無重大變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及須追溯應用。

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

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大的定義有全新詮釋。新定義訂明，倘資料因存在遺漏、錯誤陳述或隱瞞而可合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂釐清，資料是否屬重大將取決於其性質或重要程度或兩者皆有。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

#### 4. 經營分部資料

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

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

管理層單獨監控本集團經營分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部溢利／(虧損)作出評估，即計量經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟利息收入、非租賃相關的財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

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

由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	分銷信息 產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益、其他收入及盈利(附註5)</b>				
來自外部客戶之收益	5,235,950	3,811,529	37,923	9,085,402
其他收入及盈利	524	65,090	478,617	544,231
	<b>5,236,474</b>	<b>3,876,619</b>	<b>516,540</b>	<b>9,629,633</b>
<b>分部業績</b>	<b>28,837</b>	<b>(739,754)</b>	<b>510,883</b>	<b>(200,034)</b>
<b>調節：</b>				
利息收入				38,844
企業及未分配費用				(86,701)
財務費用(租賃負債的利息除外)				(1,028,990)
除稅前虧損				<b>(1,276,881)</b>
<b>分部資產</b>				
4,871,369	32,103,398	685,246	37,660,013	
<b>調節：</b>				
撇銷分部間應收款項				(2,124,943)
企業及其他未分配資產				2,655,502
資產總值				<b>38,190,572</b>
<b>分部負債</b>				
1,338,208	24,269,323	409,631	26,017,162	
<b>調節：</b>				
撇銷分部間應付款項				(2,124,943)
企業及其他未分配負債				15,006,311
負債總值				<b>38,898,530</b>
<b>其他分部資料</b>				
分佔聯營公司虧損	912	2,897	-	3,809
於聯營公司之投資	649	103	-	752
持作出售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利	-	-	478,556	478,556
投資物業之公平值盈利	-	-	61	61
貿易應收款項減值	10,846	-	-	10,846
計入預付款項、其他應收款項及其他 資產之金融資產減值，淨額	6,511	(392)	-	6,119
存貨撥備，淨額	(22,880)	-	-	(22,880)
發展中物業減值，淨額	-	583,253	-	583,253
持作出售物業減值，淨額	-	60,808	-	60,808
折舊及攤銷	10,526	14,367	433	25,326
資本開支*	3,216	3,323	-	6,539
拖欠貸款之利息罰金	8,345	443,736	-	452,081

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	分銷信息 產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益、其他收入及盈利(附註5)</b>				
來自外部客戶之收益	8,880,025	15,216,685	34,880	24,131,590
其他收入及盈利	343	126,752	–	127,095
	8,880,368	15,343,437	34,880	24,258,685
<b>分部業績</b>	(15,705)	1,182,839	30,791	1,197,925
<b>調節：</b>				
利息收入				46,135
企業及未分配費用				(154,897)
財務費用(租賃負債的利息除外)				(821,894)
除稅前溢利				<u>267,269</u>
<b>分部資產</b>	5,015,514	31,170,911	685,959	36,872,384
<b>調節：</b>				
撇銷分部間應收款項				(1,654,016)
企業及其他未分配資產				<u>3,323,045</u>
資產總值				<u>38,541,413</u>
<b>分部負債</b>	1,604,536	21,791,464	281,539	23,677,539
<b>調節：</b>				
撇銷分部間應付款項				(1,654,016)
企業及其他未分配負債				<u>15,414,250</u>
負債總值				<u>37,437,773</u>
<b>其他分部資料</b>				
分佔聯營公司虧損	2,017	–	–	2,017
於聯營公司之投資	1,662	3,000	–	4,662
投資物業之公平值虧損，淨額	–	–	560	560
貿易應收款項減值	9,843	–	–	9,843
計入預付款項、其他應收款項及其他 資產之金融資產減值，淨額	33,466	28,361	–	61,827
存貨撥備	21,682	–	–	21,682
發展中物業減值，淨額	–	917,744	–	917,744
持作出售物業減值，淨額	–	2,350,895	–	2,350,895
折舊及攤銷	5,974	21,138	433	27,545
資本開支*	2,227	19,824	–	22,051
索償撥備，淨額	–	3,810	–	3,810

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收益

	分銷信息			總計 人民幣千元
	產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	
截至二零二零年 十二月三十一日止年度				
中國內地	5,233,024	3,811,529	35,942	9,080,495
香港	<u>2,926</u>	<u>-</u>	<u>1,981</u>	<u>4,907</u>
	<u><b>5,235,950</b></u>	<u><b>3,811,529</b></u>	<u><b>37,923</b></u>	<u><b>9,085,402</b></u>
截至二零一九年 十二月三十一日止年度				
中國內地	8,836,069	15,216,685	32,411	24,085,165
香港	<u>43,956</u>	<u>-</u>	<u>2,469</u>	<u>46,425</u>
	<u><b>8,880,025</b></u>	<u><b>15,216,685</b></u>	<u><b>34,880</b></u>	<u><b>24,131,590</b></u>

上述收益資料乃客戶地點劃分。

### (b) 非流動資產

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

上述非流動資產資料乃以資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)之位置為基準。

### 有關主要客戶資料

年內，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零一九年：無)。

## 5. 收益、其他收入及盈利

來自客戶合約之收益之分析如下：

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

有關本集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

### 銷售物業

當相關物業建設完成及根據銷售協議向客戶交付物業時，即屬達成履約責任。客戶通常須預先支付款項，而餘額將不遲於物業交付日期支付，或於部分情況下，在按個別情況釐定之物業交付後協定期間內支付。

### 銷售信息產品

履約責任於交付商品後達成，而付款一般自交付起計三至六個月內到期，惟新客戶一般須預先付款。若干合約為客戶提供可引發可變代價之退貨權，惟受約束條件所限制。

其他收入及盈利分析如下：

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

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

## 6. 財務費用

財務費用之分析如下：

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



## 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售存貨成本	5,090,963	8,629,000
出售物業成本	2,838,021	10,110,630
存貨撥備，淨額	(22,880)	21,682
發展中物業減值，淨額	583,253	917,744
持作出售物業減值，淨額	60,808	2,350,895
	<u>8,550,165</u>	<u>22,029,951</u>
銷售成本		
核數師酬金	4,380	4,180
物業、廠房及設備折舊	11,896	14,724
減：發展中物業資本化折舊	(3,437)	(1,329)
	<u>8,459</u>	<u>13,395</u>
使用權資產折舊	11,361	9,284
其他無形資產攤銷	2,069	3,537
出售物業、廠房及設備之虧損*	21	94
投資物業之公平值虧損，淨額*	-	560
金融資產減值，淨額：		
貿易應收款項減值	10,846	9,843
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產減值，淨額	6,119	61,827
	<u>16,965</u>	<u>71,670</u>
拖欠貸款之利息罰金*	452,081	-
延遲支付土地成本之罰金*	32,956	-
未計入租賃負債計量的租賃付款	9,458	14,804
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	304,026	393,414
退休金計劃供款**	5,935	18,860
	<u>309,961</u>	<u>412,274</u>

\* 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

\*\* 於二零二零年十二月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零一九年：無)。

## 8. 所得稅

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當期－香港		
年內稅項	297	482
當期－中國內地		
年內稅項	203,178	1,108,693
中國土地增值稅	158,280	854,497
遞延	206,402	(3,077)
年內稅項總支出	<u>568,157</u>	<u>1,960,595</u>

### 香港利得稅

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一九年：16.5%) 計算。

### 中國企業所得稅

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

### 中國土地增值稅

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

## 9. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股(二零一九年：無)。

## 10. 貿易應收款項及應收票據

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

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

經扣除虧損撥備之按發票日期及／或按賬單日期貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

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

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	80,581	70,738
減值虧損，淨額(附註7)	<u>10,846</u>	<u>9,843</u>
於年末	<u><b>91,427</b></u>	<u><b>80,581</b></u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，虧損撥備增加乃主要由於全面減值且逾期超過3年的貿易應收款項增加人民幣7,880,000元所致。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，虧損撥備增加乃主要由於逾期超過2年的貿易應收款項增加人民幣17,020,000元所致。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列有關本集團採用撥備矩陣計量貿易應收款項之信貸風險之資料：

於二零二零年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	0.98%	3.04%	15.14%	97.52%	8.40%
總賬面值(人民幣千元)	881,120	115,872	12,270	79,425	1,088,687
預期信貸虧損(人民幣千元)	8,595	3,517	1,858	77,457	91,427

於二零一九年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	0.31%	2.54%	14.60%	87.31%	6.52%
總賬面值(人民幣千元)	1,001,488	143,636	7,157	83,322	1,235,603
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,132	3,655	1,045	72,749	80,581

本集團貿易應收款項及應收票據包括應收同系附屬公司款項約人民幣2,372,000元(二零一九年：人民幣6,858,000元)，該等款項須按給予本集團主要客戶之類似信貸條款償還。

#### 所有未終止確認之已轉讓金融資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣15,900,000元(二零一九年：人民幣35,650,000元)已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「背書票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項(「背書」)。本公司董事認為，本集團已保留重大風險及回報，包括有關背書票據之違約風險，因此，其持續確認背書票據之所有賬面值及已結清之關聯貿易應付款項。於背書後，本集團並無保留任何可使用背書票據之權利，包括出售、轉讓或抵押背書票據予任何其他第三方之權利。年內透過背書票據支付之供應商有追索權之貿易應付款項於二零二零年十二月三十一日之賬面總值為人民幣15,900,000元(二零一九年：人民幣35,650,000元)。

## 所有終止確認之已轉讓金融資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面總值為人民幣114,963,000元(二零一九年：人民幣146,824,000元)已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「終止確認票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項。終止確認票據於報告期間末六個月內到期。根據中國票據法，倘有關中國銀行違約，則終止確認票據之持有人有權向本集團提出追索(「持續參與」)。董事認為，本集團已轉移有關終止確認票據之絕大部分風險及回報。因此，本集團終止確認終止確認票據之所有賬面值以及關聯貿易應付款項。本集團就持續參與終止確認票據及購回該等終止確認票據之未貼現現金流量之最大虧損風險相等於其賬面值。董事認為，本集團持續參與終止確認票據之公平值並不重大。

於本年度，本集團於轉讓終止確認票據之日並無確認任何收益或虧損(二零一九年：無)。於年內或累計年度，概無確認來自持續參與的收益或虧損。已於整個年度按等額作出背書。

### 11. 貿易應付款項及應付票據

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

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

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

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付同系附屬公司款項約人民幣7,344,593元(二零一九年：人民幣9,830,000元)，該等款項須按本集團其他類似供應商給予之類似信貸條款償還。

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘要

### 不發表意見

我們並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如我們的報告內「不發表意見的基礎」一節所述，多項不確定因素之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就該等綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見的基礎

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

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

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

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

## 股息

年內及去年概無派付任何中期股息。董事會不建議就本年度派付任何末期股息(二零一九年：無)。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

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

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

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

## 整體表現

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

年內虧損增加主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 由於本集團物業發展業務及信息產品分銷業務(「分銷業務」)之收益下降，毛利減少74.5%至人民幣535,200,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣2,101,600,000元)；
- b. 若干物業項目根據現行市況評估的可變現淨值產生的發展中物業及持作出售物業減值淨額減少80.3%至人民幣644,100,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣3,268,600,000元)；
- c. 由於投資物業之公平值收益淨增加，故其他收入及盈利增加人民幣409,800,000至人民幣583,100,000元(截至二零一九十二月三十一日止年度：人民幣173,200,000元)；
- d. 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少22.3%至人民幣858,600,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,105,100,000元)；
- e. 由於貿易及其他應收款項減值減少，故金融資產減值虧損淨額減少76.3%至人民幣17,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣71,700,000元)；
- f. 由於延遲償還銀行及其他借款的索償罰款增加，故其他費用及虧損淨額增加人民幣480,600,000元至人民幣485,100,000元(截至二零一九十二月三十一日止年度：人民幣4,500,000元)；
- g. 由於年內已完成物業發展項目之附屬公司之資本化利息減少，故財務費用增加25.0%至約人民幣1,030,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣824,300,000元)；及



- h. 由於年內中國企業所得稅及土地增值稅減少，故所得稅費用減少71.0%至約人民幣568,200,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,960,600,000元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團母公司擁有人應佔虧損及非控制性權益應佔溢利分別約為人民幣2,025,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣2,421,900,000元)及人民幣180,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣728,600,000元)。

截至二零二零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人民幣31.57分(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣37.75分)。

## 業務回顧

### 房地產業務

#### 物業發展

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

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

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

#### 簽約銷售

年內，本集團在疫情常態化和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於二零二零年十二月三十一日，本集團共有24個項目已開工建設，已開工總面積達389萬平方米。年內，本集團在售項目為35個。物業已簽約銷售約人民幣31.5億元，已簽約建築面積(「建築面積」)約34萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣9,297元。

## 物業投資

本集團物業投資業務於本財政年度錄得營業額增加8.7%至約人民幣37,900,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣34,900,000元)及分部溢利約人民幣510,900,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣30,800,000元)。分部收益增加乃主要由於年內持作出售物業轉撥導致可出租建築面積增加所致。分部業績有所改善乃主要由於年內持作出售物業轉撥導致投資物業之公平值盈利增加所致。

## 分銷業務

### 信息產品分銷

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

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。年內之營業額減少乃主要由於信息產品銷量受新冠肺炎疫情影響而減少，及營運規模在激烈市場競爭下有所縮減所致。

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

## 前景

### 房地產業務

展望二零二一年，世界經濟形勢仍然複雜嚴峻，復甦不穩定不平衡，疫情衝擊導致的各類衍生風險不容忽視。未來中國仍將多舉措暢通國內大循環，充分釋放國內需求潛力，為「雙循環」新格局的形成奠定堅實基礎。經濟恢復向上的動能仍將持續，二零二一年中國經濟將回到正常運行軌道。房地產金融監管將持續強化，中國政府將繼續堅持「房住不炒」的定位，因城施策、租購並舉，藉此持續促進住房消費健康發展及房地產市場平穩健康發展。

本集團將緊跟國家政策導向和市場變化，堅持「一體、兩翼、三核」的戰略指引，持續聚焦國家重點城市群，以輕重結合的運作模式，加強產城融合發展，推進大健康和科技核心IP打造，實現「科創產業服務商」的戰略落地。

### 分銷業務

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

### 僱員

本集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。本集團採納購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事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。

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

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,913,000,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣469,800,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣480,000,000元)，而按固定利率計息則為人民幣11,704,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,433,000,000元)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款、來自北大方正若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。北大方正為本公司之主要股東。幾乎所有計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其中人民幣12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,654,900,000元)須於一年內償還及並無款項(二零一九年十二月三十一日：人民幣258,100,000元)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正，香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)及北大資源集團有限公司(本公司主要股東)提供的公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業、本集團股份以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。銀行及其他借貸減少乃主要由於本財政年度內償還物業發展業務之銀行貸款所致。其他應付款項及應計負債增加14.9%至人民幣18,882,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,438,800,000元)，乃由於來自銷售物業的合約負債增加所致。

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

本集團於二零二零年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為人民幣1,863,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,514,500,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為負17.2(二零一九年十二月三十一日：正11.7)，而本集團之流動比率則為0.94(二零一九年十二月三十一日：1.01)。

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

## **財務政策**

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

## **匯率波動風險及相關對沖**

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

## **附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

## **重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零一九年十二月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣12,176,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,299,900,000元)之發展中物業、約人民幣5,451,700,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,081,900,000元)之持作出售物業、約人民幣23,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,800,000元)之物業、廠房及設備、約人民幣165,300,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣179,600,000元)之投資物業、約人民幣10,400,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,100,000元)之銀行存款、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣7,886,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,254,000,000元)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 報告期後事項

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

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

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

## **審核委員會**

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及業績。

## **企業管治**

董事認為，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度已全面遵守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所載之守則條文。

## **董事進行證券交易的標準守則**

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具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## **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截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 安永會計師事務所有關初步公告之工作範圍

有關本集團本年度綜合財務報表所載之金額，本集團核數師安永會計師事務所已同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

## 刊發全年業績及年報

本公司之二零二零年年報載有上市規則附錄十六規定提供之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於香港交易及結算所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))。

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
張旋龍

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事張旋龍先生(主席)、曾剛先生(總裁)、孫敏女士、馬建斌先生、廖航女士及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事陳仲裁先生、劉家榮先生及賴雅明先生組成。