

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)

**截至二零一九年六月三十日止六個月之
中期業績**

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，連同二零一八年同期之比較數字。此中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	8,587,144	6,893,064
銷售成本		(7,021,437)	(5,971,843)
毛利		1,565,707	921,221
其他收入及盈利	6	128,720	54,453
銷售及分銷費用		(194,056)	(187,337)
行政費用		(255,097)	(210,647)
其他費用及虧損，淨額		(18,083)	(6,630)
財務費用	7	(58,364)	(85,495)
分佔聯營公司虧損		(846)	(1,782)

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	8	1,167,981	483,783
所得稅費用	9	<u>(741,318)</u>	<u>(130,067)</u>
期內溢利		<u>426,663</u>	<u>353,716</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		129,076	205,863
非控制性權益		<u>297,587</u>	<u>147,853</u>
		<u>426,663</u>	<u>353,716</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	10		
基本和攤薄		<u>人民幣2.01分</u>	<u>人民幣3.21分</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	426,663	353,716
其他全面收入／(虧損)		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／ (虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(6,490)</u>	<u>1,916</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>(6,490)</u>	<u>1,916</u>
期內全面收益總額	<u>420,173</u>	<u>355,632</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	122,572	207,758
非控制性權益	<u>297,601</u>	<u>147,874</u>
	<u>420,173</u>	<u>355,632</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		93,231	89,907
投資物業		750,851	750,851
使用權資產		23,231	-
預付土地租賃款項		-	11,217
商譽		-	-
其他無形資產		7,764	7,849
於聯營公司投資		5,802	6,648
遞延稅項資產		328,733	231,574
其他非流動資產		50,000	50,000
		<u>1,259,612</u>	<u>1,148,046</u>
非流動資產總值			
		<u>1,259,612</u>	<u>1,148,046</u>
流動資產			
發展中物業		26,982,893	23,278,793
持作出售物業		7,258,795	7,960,058
存貨		717,199	532,635
貿易應收款項及應收票據	11	1,330,080	1,193,440
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,902,131	2,269,555
預付稅項		656,715	487,085
其他流動資產		315,219	314,450
受限制現金		1,694,519	1,574,545
現金及現金等值物		5,262,410	3,902,631
		<u>47,119,961</u>	<u>41,513,192</u>
流動資產總值			
		<u>47,119,961</u>	<u>41,513,192</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	4,398,664	4,294,818
其他應付款項及應計負債		21,856,742	18,500,596
應付股息		98,928	-
計息銀行及其他借貸		14,091,969	10,140,002
應付稅項		1,688,794	1,375,860
租賃負債		6,845	-
撥備		116,391	116,308
		<u>42,258,333</u>	<u>34,427,584</u>
流動負債總值			
		<u>42,258,333</u>	<u>34,427,584</u>
流動資產淨值			
		<u>4,861,628</u>	<u>7,085,608</u>
資產總值減流動負債			
		<u>6,121,240</u>	<u>8,233,654</u>

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	<u>6,121,240</u>	<u>8,233,654</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	2,663,480	5,091,990
租賃負債	6,524	–
遞延稅項負債	<u>125,301</u>	<u>136,974</u>
非流動負債總額	<u>2,795,305</u>	<u>5,228,964</u>
資產淨值	<u><u>3,325,935</u></u>	<u><u>3,004,690</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	545,335	545,335
儲備	<u>2,146,815</u>	<u>2,123,171</u>
	2,692,150	2,668,506
非控制性權益	<u>633,785</u>	<u>336,184</u>
權益總值	<u><u>3,325,935</u></u>	<u><u>3,004,690</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零一九年六月三十日

1. 公司資料

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。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。

期內，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

於二零一九年六月三十日，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(「北大資產經營」)，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

2. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定之所有資料及披露，應與本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策之變動及披露

除採納於二零一九年一月一日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」)外，編製中期簡明綜合財務資料所用之會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋 委員會)-詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂本)於聯營公司及合營公司之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅處理之不確定性之影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料無關。新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－激勵措施及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人將所有租賃按單一資產負債表內模式入賬。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理方法與香港會計準則第17號大致相同。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並無對本集團作為出租人之租賃造成任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納之累計影響作為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘之調整，且並無重列二零一八年比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產之控制權，則該合約是或包含一項租賃。倘客戶有權獲得使用已識別資產之絕大部分經濟收益及有權主導可識別資產之使用，則控制權已予讓渡。本集團選擇使用過渡性之實際權宜方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號沒有識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃組成部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將該等合約之代價分配至各租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜方法不會區分非租賃組成部分，而是將租賃與相關之非租賃組成部分(例如物業租賃之物業管理服務)作為單一租賃組成部分入賬。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個物業、汽車及其他設備項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和短期租賃(按相關資產類別選擇)兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(例如影印機)；及(ii)在開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會在租賃期內按直線法將有關該等租賃之租賃付款確認為開支。

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款之現值(使用於二零一九年一月一日之增幅借貸比率貼現)確認。使用權資產乃按租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於當日就所有該等資產出現之任何減值進行之評估乃根據香港會計準則第36號進行。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及樓宇(持有作賺取租金收入及/或作資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其計入投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已選擇使用以下實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長/終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期限

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加/ (減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	24,690
預付土地租賃款項減少	(11,217)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(305)</u>
資產總值增加	<u><u>13,168</u></u>
負債	
租賃負債增加	<u>13,168</u>
負債總額增加	<u><u>13,168</u></u>

於二零一九年一月一日之租賃負債與於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

人民幣千元
(未經審核)

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	27,870
於二零一九年一月一日之加權平均增幅借貸比率	<u>7.54%</u>
於二零一九年一月一日之貼現經營租賃承擔	25,998
減：短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿之該等租賃之相關承擔	<u>12,830</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>13,168</u></u>

新會計政策之概要

自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團之「存貨」政策按成本與可變現淨值之較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業之定義時，則計入投資物業中。相應使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團之「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權之行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃之罰款。不取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期之增幅借貸比率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增幅反映利息之增長，並隨著租賃付款而減少。此外，倘租賃出現修改、由指數或利率變動引起之未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

釐定有重續選擇權合約之租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，倘能合理確定將行使延長租賃的選擇權，則租期亦包括該選擇權所涵蓋之任何期間，或倘合理確定將不會行使終止租賃之選擇權，則租期包括該選擇權所涵蓋之任何期間。

於中期簡明綜合財務狀況及損益表確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值以及期內變動如下：

	使用權資產		總計 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元		
於二零一九年一月一日	13,168	11,522	24,690	13,168
添置	2,265	-	2,265	2,265
折舊費用	(3,528)	(196)	(3,724)	-
利息費用	-	-	-	1,085
付款	-	-	-	(3,149)
	<u>11,905</u>	<u>11,326</u>	<u>23,231</u>	<u>13,369</u>
於二零一九年六月三十日	<u>11,905</u>	<u>11,326</u>	<u>23,231</u>	<u>13,369</u>

- (b) 香港會計準則第28號(修訂本)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括已應用權益法計算之於聯營公司或合營公司之權益，而不包括尚未應用權益法計算實際構成於聯營公司或合營公司之淨投資之長期權益。因此，就有關長期權益之會計處理而言，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號之減值規定)，而非香港會計準則第28號。僅於確認於聯營公司或合營公司之虧損以及於聯營公司或合營公司之淨投資之減值時，方始對淨投資(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團已於二零一九年一月一日採納該等修訂本後就其於聯營公司之長期權益評估其業務模式，並認為於聯營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號針對所得稅(即期及遞延)於稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(通常指「不確定之稅務狀況」)時之會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號之範圍以外之稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關之利息及處罰有關之規定。該詮釋具體處理下列各項：(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關之稅項處理審查作出之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團會考慮於其集團內銷售之轉移定價是否會產生任何不確定之稅務狀況。根據本集團之稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

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之溢利／虧損作出評估，即計量經調整除稅前溢利。經調整除稅前溢利之計量與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、預付稅項、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。

截至二零一九年六月三十日止六個月

	分銷信息 產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註5)				
銷售予外部客戶	3,929,899	4,644,914	12,331	8,587,144
其他收益	5,239	35,707	-	40,946
	<u>3,935,138</u>	<u>4,680,621</u>	<u>12,331</u>	<u>8,628,090</u>
分部業績	(7,143)	1,197,585	5,577	1,196,019
調節：				
利息收入				87,774
企業及未分配費用				(57,448)
財務費用				<u>(58,364)</u>
除稅前溢利				<u><u>1,167,981</u></u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	分銷信息			總計 人民幣千元 (未經審核)
	產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>3,368,670</u>	<u>3,508,438</u>	<u>15,956</u>	<u>6,893,064</u>
分部業績	38,213	533,784	9,554	581,551
調節：				
利息收入				24,142
企業及未分配費用				(36,415)
財務費用				<u>(85,495)</u>
除稅前溢利				<u><u>483,783</u></u>

下表分別呈列於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日本集團經營分部的資產及負債資料。

	分銷信息			總計 人民幣千元 (未經審核)
	產品 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	
分部資產				
二零一九年六月三十日	7,004,845	37,336,847	175,684	44,517,376
調節：				
撇銷分部間應收款項				(4,077,028)
企業及其他未分配資產				<u>7,939,225</u>
資產總值				<u><u>48,379,573</u></u>
二零一八年十二月三十一日	3,949,062	33,871,442	618,450	38,438,954
調節：				
撇銷分部間應收款項				(1,973,551)
企業及其他未分配資產				<u>6,195,835</u>
資產總值				<u><u>42,661,238</u></u>

	分銷信息			總計
	產品	物業發展	物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部負債				
二零一九年六月三十日	1,999,790	28,237,305	324,027	30,561,122
調節：				
撇銷分部間應付款項				(4,077,028)
企業及其他未分配負債				18,569,544
負債總值				<u>45,053,638</u>
二零一八年十二月三十一日	1,849,377	22,765,097	270,799	24,885,273
調節：				
撇銷分部間應付款項				(1,973,551)
企業及其他未分配負債				16,744,826
負債總值				<u>39,656,548</u>

地區資料

來自外部客戶之收益

	分銷信息			總計
	產品	物業發展	物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一九年六月三十日止年度				
中國內地	3,894,025	4,644,914	11,092	8,550,031
香港	35,874	-	1,239	37,113
	<u>3,929,899</u>	<u>4,644,914</u>	<u>12,331</u>	<u>8,587,144</u>
截至二零一八年六月三十日止年度				
中國內地	3,297,296	3,508,438	15,180	6,820,914
香港	71,374	-	776	72,150
	<u>3,368,670</u>	<u>3,508,438</u>	<u>15,956</u>	<u>6,893,064</u>

5. 收益

收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約之收益		
銷售商品	3,929,899	3,368,670
銷售物業	4,644,914	3,508,438
	<u>8,574,813</u>	<u>6,877,108</u>
來自其他來源之收益		
租金收入總額	12,331	15,956
	<u>12,331</u>	<u>15,956</u>
	<u>8,587,144</u>	<u>6,893,064</u>

6. 其他收入及盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	87,774	24,142
管理及諮詢服務費收入	26,756	25,555
政府補助*	1,580	–
其他	10,074	4,282
	<u>126,184</u>	<u>53,979</u>
盈利		
外匯差額，淨額	2,536	474
	<u>2,536</u>	<u>474</u>
	<u>128,720</u>	<u>54,453</u>

* 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。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	744,670	696,338
來自關連公司#之貸款利息	490,173	89,705
來自收益合約之利息費用	607,681	433,072
來自租賃合約之利息費用	1,085	-
貼現票據利息	6,027	7,992
	<u>1,849,636</u>	<u>1,227,107</u>
利息費用總額	1,849,636	1,227,107
減：資本化利息	(1,791,272)	(1,141,612)
	<u>58,364</u>	<u>85,495</u>

該等關連公司包括北大方正及其若干附屬公司及聯營公司，即北大方正集團財務有限公司(「方正財務」)、方正集團(香港)有限公司(「方正香港」)及方正國際商業代理有限公司(「方正保理」)，以及北大方正一間同系附屬公司北大資源集團有限公司(「北大資源」)。

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
出售存貨成本	3,790,589	3,275,808
出售物業成本	3,232,809	2,689,825
存貨撥備	30,196	10,714
發展中物業減值，淨額	10,083	8,650
持作出售物業減值撥回，淨額	(42,240)	(13,154)
	<u>7,021,437</u>	<u>5,971,843</u>
銷售成本	7,021,437	5,971,843
折舊及攤銷	10,522	8,822
金融資產減值：		
貿易應收款項減值*	5,841	967
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值*	11,764	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	27	5,663
索償撥備*	451	-
	<u>451</u>	<u>-</u>

* 該等項目計入中期簡明綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

9. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
當期－香港		
期內稅項	-	561
當期－中國內地		
期內稅項	441,626	91,396
中國土地增值稅	408,524	77,066
	<u>850,150</u>	<u>169,023</u>
遞延	<u>(108,832)</u>	<u>(38,956)</u>
期內已確認稅項總額	<u><u>741,318</u></u>	<u><u>130,067</u></u>

香港利得稅

由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。香港利得稅乃根據於過往期間在香港產生之估計應課稅溢利按稅率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%（二零一八年：25%）計算。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

10. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔期內溢利人民幣129,076,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣205,863,000元）及期內已發行普通股之加權平均數6,416,155,647股（截至二零一八年六月三十日止六個月：6,416,155,647股）計算。

期內，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

11. 貿易應收款項及應收票據

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,347,047	1,158,581
應收票據	59,612	105,597
	<u>1,406,659</u>	<u>1,264,178</u>
減值	(76,579)	(70,738)
	<u><u>1,330,080</u></u>	<u><u>1,193,440</u></u>

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

於報告期間末，按發票日期及／或收取賬單日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,256,804	1,117,683
7至12個月	23,090	19,920
13至24個月	26,721	38,394
超過24個月	23,465	17,443
	<u>1,330,080</u>	<u>1,193,440</u>

於二零一九年六月三十日，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79,508,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣60,997,000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。

12. 貿易應付款項及應付票據

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	4,200,858	4,091,999
應付票據	197,806	202,819
	<u>4,398,664</u>	<u>4,294,818</u>

於報告期間末，按發票日期或發出票據日期之本集團貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	4,125,809	4,171,701
超過6個月	272,855	123,117
	<u>4,398,664</u>	<u>4,294,818</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

於二零一九年六月三十日，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52,954,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,048,000元)，該等款項須按本集團給予其主要供應商之類似信貸條款償還。

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派發任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一九年上半年，全球經濟增速放緩，流動性收緊，逆全球化趨勢抬頭，貿易摩擦加劇，中國面臨的外部政治和經濟環境中不利和不穩定因素增多。在錯綜複雜的國際形勢下，中華人民共和國採取「以穩為進」的應對策略，提出「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」的發展要求，上半年國內生產總值同比增長6.3%，主要的宏觀經濟指標運行在合理區間，實現了穩定發展預期。

在房地產領域，二零一九年上半年，全國房地產調控政策出台高達兩百五十餘次，僅6月份，全國各地樓市調控政策出臺近五十次，較以往調控頻率提高，且調控維度涉及市場治理、人才引進、土地、信貸等多個方面，「房住不炒」從中央到地方，在政策實施上體現出高度的政策一致性和協同性。

在政策嚴控下，上半年，房地產市場以「穩」為主。從市場數據層面來看，二零一九年一月至六月份全國商品房銷售面積為75,786萬平方米，同比下降1.8%，增速較二零一八年全年回落3.1個百分點。商品房銷售額人民幣70,698億元，同比增長5.6%，增速較二零一八年全年回落6.6個百分點。從金融支持層面看，供需兩側融資渠道均收窄，資金向房地產領域流入的通道收縮。整體來看，上半年房地產市場增速回調，預期理性，整體保持穩中有進的狀態。

整體表現

本集團呈報截至二零一九年六月三十日止六個月之溢利約為人民幣426,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣353,700,000元)。本集團於本中期期間之收益增加24.6%至約人民幣8,587,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣6,893,100,000元)，乃由於物業發展業務中已售物業的面積增加所致。本集團毛利增加70.0%至約人民幣1,565,700,000元(截至二零一八年六

月三十日止六個月：人民幣921,200,000元)。由於較高毛利率之物業發展業務比例上升，毛利率自上一中期期間之13.4%增加至本中期期間之18.2%。本中期期間之總銷售及分銷費用以及行政費用增加12.9%至約人民幣449,200,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣398,000,000元)。

本集團經營業績改善乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 由於毛利較高之物業發展業務比例上升，毛利增加70.0%至約人民幣1,565,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣921,200,000元)；
- b. 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12.9%至約人民幣449,200,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣398,000,000元)；
- c. 由於本中期期間已完成物業發展項目附屬公司之銀行借貸減少，導致財務費用減少31.7%至人民幣58,400,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣85,500,000元)；及
- d. 由於本中期期間中國企業所得稅及土地增值稅增加，所得稅費用增加人民幣611,300,000元至約人民幣741,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣130,100,000元)。

由於本中期期間受已確認完成項目之附屬公司股權結構的影響，本集團母公司擁有人應佔溢利及非控制性權益於截至二零一九年六月三十日止六個月分別約為人民幣129,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣205,900,000元)及人民幣297,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣147,900,000元)。

於本中期期間，本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣2.01分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3.21分)。

業務回顧

房地產業務

物業發展

於本中期期間，本集團物業發展業務之營業額增加32.4%至約人民幣4,644,900,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3,508,400,000元)。分部業績錄得溢利約人民幣1,197,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣

533,800,000元)。分部營業額及分部業績獲得大幅改善主要是由於較去年同期而言，已售物業的面積大幅增加及毛利率持續改善所致。

本集團於二零一九年上半年重點關注深耕區域，並嘗試進入深耕主要城市周邊的優質城市。今年前六個月期間，本集團共投得土地約544畝(約為362,666.66平方米)，總代價約為27.84億元人民幣，分別為於二零一九年二月十五日，本公司之間接全資附屬公司開封博元房地產開發有限公司及開封博明房地產開發有限公司以總代價人民幣1,424,056,500元(相等於約16.53億港元)投得於開封提呈出售之約19萬平方米土地之土地使用權；於二零一九年五月十七日，本公司之間接全資附屬公司北大資源集團投資有限公司以總代價人民幣1.721億元(相等於約2.002億港元)成功投得于天津提呈出售之約4.09萬平方米國有建設用地之土地使用權；於二零一九年五月二十一日，本公司之間接全資附屬公司重慶盈豐地產有限公司以總代價人民幣1,188,400,000元(相等於約13.82億港元)成功投得於玉溪提呈出售之三塊約131,758平方米國有建設用地之土地使用權。

於二零一九年六月三十日，本集團在中國內地18個城市共擁有37個物業開發項目，本集團之土地儲備總建築面積(「建築面積」)約為7,514,521平方米。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發，同時增加小股操盤和開發代建等輕資產項目儲備。下半年將擇機進入發展潛力大、人口集聚能力強及產業基礎好之區域中心城市及城市近郊區，積極推進輕資產運營模式的發展。

簽約銷售

二零一九年上半年，本集團按計劃積極推進物業開發業務。於二零一九年六月三十日，共有26個項目已開工建設，已開工總面積達4,222,939.48平方米。於二零一九年一月至六月期間，本集團在售項目達29個。物業已簽約銷售約人民幣50.76億元，已簽約建築面積494,484.24平方米，平均售價每平方米人民幣10,265元。已簽約銷售主要來自鄂州蓮湖錦城、天津閱城和閱府、佛山博雅濱江、成都燕楠國際等物業項目。

項目列表

於二零一九年六月三十日

城市	項目名稱	規劃建築 面積 (平方米)	
天津	北大資源•閱府	271,382	
	北大資源•閱城	437,632	
	團泊項目	67,640	
青島	北大資源廣場	140,690	
	開封	北大資源•未名府	323,596
		北大資源•未名府C區(開封39畝)	79,410
昆明	北大資源•紫境府(開封285畝項目)	533,914	
	北大資源•九錦頤和	725,848	
	北大資源•頤和天樾(千燈項目)	207,816	
鄂州	北大資源•蓮湖錦城	735,381	
	武漢	北大資源•山水年華	234,482
		方正國際金融大廈(中北路項目)	204,822
長沙	北大資源•時光	132,352	
	北大資源•理想家園	189,639	
株洲	北大資源•翡翠公園	536,462	
	成都	北大資源•燕楠國際	540,273
北大資源•溪山樾		72,752	
北大資源•頤和雅郡		286,351	
北大資源•公園1898		218,384	
北大資源•頤和翡翠府		216,759	
博雅生活廣場(新川科技園35畝項目)		140,826	
重慶		北大資源•江山名門	671,572
	北大資源•紫境府(茶園155畝)	209,337	
	北大資源•燕南	704,534	
	北大資源•博雅	517,671	
佛山	北大資源•悅來	397,059	
	北大資源•博雅濱江	934,317	
	東莞	公館1898(樟木頭項目)	31,277
公園1898(黃江項目)		188,403	
貴陽	北大資源•夢想城	1,066,118	
	泉湖項目	108,237	
	都勻項目	346,586	
昆明	北大資源•博泰城	425,530	
玉溪	玉溪項目	482,490	
杭州	北大資源•未名府	193,884	
西寧	博雅金融廣場	417,311	
宜昌	長江國際文化廣場	174,167	

物業投資

物業投資業務之營業額減少22.7%至約人民幣12,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣16,000,000元)。分部業績錄得溢利約人民幣5,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣9,600,000元)。分部收益及分部業績減少乃主要由於本中期期間內已出租建築面積減少所致。

分銷業務

信息產品分銷

本集團之分銷業務錄得營業額約人民幣3,929,900,000元，較上一中期期間增加16.7%(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3,368,700,000元)。分部業績錄得虧損人民幣7,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：溢利人民幣38,200,000元)。分部業績下降乃由於市場競爭激烈導致毛利率下跌所致。

本集團之分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、微軟、康寧(Corning)、亞美亞(Avaya)及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。本中期期間之營業額增加乃主要由於現有及新生產線於本中期期間推出新產品所致。

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

前景

本集團將全力推行中長期發展計劃，以維持令人滿意之業績增長及達到其提高股東價值之目標，並將繼續物色與本集團發展策略一致之良好及具盈利之投資機會。

房地產業務

二零一九年下半年，房地產業務預計仍將面臨嚴格的調控環境，融資渠道預計繼續收窄，面臨發展環境的不確定性仍將持續。

因此，本集團將致力於更加靈活的「輕重並舉」開發模式，提高輕資產業務在整體業務中占比，優化財務結構，防範經營風險，並抓產品、抓管理、抓服務，提升業務能力和水平，不斷提質增效。

在產城融合方面，本集團將堅持「一體兩翼三核」的發展戰略，以「產、城、創」為核心業務，合縱連橫，擴大資源整合範圍和深度，深耕核心城市群區域市場，為城市發展、產業升級貢獻核心動力。

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貨商合作及發掘投資機會。

僱員

本集團根據表現及僱員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。本集團推行購股權計劃，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。於本中期期間，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。本集團於二零一九年六月三十日擁有約1,258名(二零一八年十二月三十一日：1,458名)僱員。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於本中期期間，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。於二零一九年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣16,755,400,000元(二零一八年十二月三十一日：

人民幣15,232,000,000元)，其中約人民幣190,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣395,000,000元)按浮動利率計息及人民幣16,565,400,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,837,000,000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方正之貸款。計息銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其中人民幣14,092,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,140,000,000元)須於一年內償還及人民幣2,663,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,092,000,000元)須於二至五年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正及北大資源提供之公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業及銀行存款作抵押。

於二零一九年六月三十日，本集團錄得資產總值約人民幣48,379,600,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣42,661,200,000元)，有關資產以負債約人民幣45,053,600,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣39,656,500,000元)、非控制性權益約人民幣633,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣336,200,000元)及母公司擁有人應佔權益約人民幣2,692,200,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,668,500,000元)撥資。權益增加乃由於本中期期間溢利所致。

本集團於二零一九年六月三十日之每股資產淨值為人民幣0.52元(二零一八年十二月三十一日：人民幣0.47元)。每股資產淨值增加乃由於本中期期間溢利所致。

本集團於二零一九年六月三十日之現金及現金等值物以及受限制現金合共約為人民幣6,956,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,477,200,000元)。於二零一九年六月三十日，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5.0(二零一八年十二月三十一日：5.1)，而本集團之流動比率則為1.12(二零一八年十二月三十一日：1.21)。

於二零一九年六月三十日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣7,317,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,348,800,000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。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一九年六月三十日，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(二零一八年十二月三十一日：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。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團約人民幣12,094,900,000元之發展中物業、約人民幣1,430,700,000元之持作出售物業及約人民幣1,694,500,000元之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資提供擔保之或然負債約為人民幣5,632,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,369,400,000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，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，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，於二零一九年六月三十日並無為該等擔保於中期簡明綜合財務資料中作出撥備(二零一八年十二月三十一日：無)。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售其任何上市證券。

企業管治

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司已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之所有守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納一套標準操守準則，其條款不較上市規則附錄十所載之標準守則(「標準守則」)載列之規定準則寬鬆。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於中期報告涵蓋之會計期間內已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

審核委員會

本公司審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料，包括本集團採納之會計原則。

刊發中期業績及中期報告

本公司之二零一九年中期報告載有上市規則附錄十六規定之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(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
二零一九年八月二十七日

於本公告日期，本公司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李發中先生、王林潔儀女士及陳仲裁先生組成。