

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京北辰實業股份有限公司
BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零一三年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	2	5,504,991	5,735,904
銷售成本	3	(2,981,734)	(3,315,177)
毛利		2,523,257	2,420,727
銷售及推廣費用	3	(252,542)	(272,220)
管理費用	3	(633,213)	(614,000)
投資物業公允值收益		9,737	265,295
其他利得／(虧損) — 淨額		12,663	(3,121)
營運利潤		1,659,902	1,796,681
融資收益	4	36,886	23,472
融資成本	4	(340,767)	(395,783)
融資成本 — 淨額	4	(303,881)	(372,311)
聯營企業和合營企業所佔損失		(712)	(1,721)
除所得稅前利潤		1,355,309	1,422,649
所得稅費用	5	(523,224)	(476,465)
年度利潤		832,085	946,184
歸屬於：			
本公司權益持有人		799,535	970,008
非控制性權益		32,550	(23,824)
		832,085	946,184
按本公司權益持有人應佔利潤 計算的每股權益(基本和攤薄) (以每股人民幣分計)	6	23.75	28.81

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度利潤	832,085	946,184
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
本年度總綜合收益	<u>832,085</u>	<u>946,184</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	799,535	970,008
非控制性權益	32,550	(23,824)
	<hr/>	<hr/>
	<u>832,085</u>	<u>946,184</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		1,011	1,043
投資物業		11,339,000	11,238,200
物業、廠房及設備		2,074,920	2,165,326
聯營企業和合營企業		6,567	7,279
遞延所得稅資產		24,574	41,311
		<u>13,446,072</u>	<u>13,453,159</u>
流動資產			
開發中物業		18,287,947	15,333,378
待出售已落成物業		2,199,453	3,464,188
其他存貨		77,742	99,411
應收賬款及其他應收款項	8	1,116,789	556,451
受限制銀行存款		237,703	279,121
現金及現金等價物		3,196,257	2,576,752
		<u>25,115,891</u>	<u>22,309,301</u>
總資產		<u>38,561,963</u>	<u>35,762,460</u>

於十二月三十一日

二零一三年 二零一二年

人民幣千元 人民幣千元

權益及負債

**本公司權益持有人應佔資本及
儲備之權益**

股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,231,264	4,196,244
留存收益		
— 擬派末期股利	202,021	202,021
— 其他	7,615,822	7,053,189
	15,416,127	14,818,474
非控制性權益	78,240	86,654
	15,494,367	14,905,128

負債

非流動負債

長期借款	9,504,430	7,255,409
長期應付款	6,935	7,745
遞延所得稅負債	1,614,659	1,569,659
	11,126,024	8,832,813

		於十二月三十一日	
附註		二零一三年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	8,091,774	7,301,015
當期所得稅負債		429,623	405,615
一年內到期的長期借款		2,170,175	3,117,889
短期借款		1,250,000	1,200,000
		<u>11,941,572</u>	<u>12,024,519</u>
總負債		<u>23,067,596</u>	<u>20,857,332</u>
總權益及負債		<u>38,561,963</u>	<u>35,762,460</u>
流動資產淨值		<u>13,174,319</u>	<u>10,284,782</u>
總資產減流動負債		<u>26,620,391</u>	<u>23,737,941</u>

註釋：

1. 會計政策和編製基礎

本公司之合併財務報表乃按照香港財務報告準則編製。合併財務報表按歷史成本法編製，並就投資物業之重估按公允價值透過損益列賬而作出修訂。

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一三年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列準則，並對集團有重大影響：

- 香港會計準則第1號（修改）「財務報表的呈報」有關其他綜合收益。此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益（重分類調整）而組合起來。
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則，透過確定控制權概念作為釐定是否應將某一主體納入母公司合併財務報表的決定性因素。這準則亦列載當難以釐定時，提供額外指引以協助釐定控制權。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」集中針對合營安排參與方的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產和債務。共同經營者確認其享有的資產、負債、收入和開支的份額。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利；合營使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

- 香港財務報告準則第12號「在其他主體權益的披露」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並無擴大公允價值會計法的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

(b) 已公佈但於二零一三年一月一日財政年度與集團無關的新準則和修改準則

- 香港會計準則第19號「職工福利」
- 香港財務報告準則第7號(修改)「金融工具：披露」

(c) 已公佈但於二零一三年一月一日財政年度仍未生效及無提早採納的新準則和修改準則

多項新準則和準則的修改及解釋在二零一三年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。此等準則、修改和解釋預期不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟以下列載者除外：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」

沒有其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告預期會對本集團有重大影響。

2. 分部資訊

本公司主要營運決策者為董事會。董事會通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源配置，管理層基於這些報告決定業務分部。

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對發展物業、商業物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心的部分；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的部分。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法主要不包含投資物業的公平值收益，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產、總部存款及委托貸款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部分構成與資產負債表中負債總額的調節項目。

營業額包括銷售發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入		
發展物業	2,957,761	3,205,908
商業物業	348,180	379,836
投資物業和酒店	2,084,858	2,038,593
	<u>5,390,799</u>	<u>5,624,337</u>
所有其他分部	<u>114,192</u>	<u>111,567</u>
	<u><u>5,504,991</u></u>	<u><u>5,735,904</u></u>

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，三者的規模均不構成獨立的可報告分部。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業和 酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入總額	2,957,761	348,180	2,096,085	160,286	5,562,312
分部間收入	—	—	(11,227)	(46,094)	(57,321)
來自外部客戶的收入	2,957,761	348,180	2,084,858	114,192	5,504,991
除所得稅前利潤	675,306	8,757	656,698	(10,976)	1,329,785
折舊及攤銷	3,319	39,889	269,736	6,109	319,053
融資收入	9,196	1,106	3,235	2,295	15,832
融資成本	—	—	—	—	—
聯營企業和 合營企業應佔損失	—	—	—	—	—
調整後所得稅費用	412,907	2,194	164,242	(2,418)	576,925

截至二零一二年十二月三十一日止年度分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業和 酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入總額	3,205,908	379,836	2,053,066	156,727	5,795,537
分部間收入	—	—	(14,473)	(45,160)	(59,633)
來自外部客戶的收入	3,205,908	379,836	2,038,593	111,567	5,735,904
除所得稅前利潤	672,352	7,532	603,906	(9,949)	1,273,841
折舊及攤銷	3,188	30,770	297,061	6,309	337,328
融資收入	6,790	1,043	3,701	2,215	13,749
融資成本	—	—	—	—	—
聯營企業和 合營企業應佔損失	—	—	—	—	—
調整後所得稅費用	323,687	1,900	150,976	(2,170)	474,393

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業和 酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
於二零一三年 十二月三十一日					
總資產	22,745,801	1,104,142	5,923,163	74,727	29,847,833
總資產包含：					
聯營企業和 合營企業	—	—	—	—	—
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	3,153	50,648	108,120	4,368	166,289
總負債	15,068,807	246,335	3,990,575	184,718	19,490,435
於二零一二年 十二月三十一日					
總資產	20,969,332	1,111,754	6,282,492	85,198	28,448,776
總資產包含：					
聯營企業和 合營企業	—	—	—	—	—
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	2,223	2,178	39,187	2,790	46,378
總負債	12,486,991	280,870	4,226,046	196,830	17,190,737

向董事會提供有關總資產的金額，是按照與財務報表內貫徹的相一致方式計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由財務部負責管理。

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,329,785	1,273,841
總部費用	(89,796)	(76,294)
總部融資成本	(328,619)	(382,717)
總部融資收入	21,054	9,723
處置附屬公司收益	388	—
聯營企業和合營企業應佔損失	(712)	(1,721)
投資物業公允值收益	9,737	265,295
沖回投資物業折舊	166,681	179,951
土地增值稅	243,211	150,991
其他	3,580	3,580
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前利潤	1,355,309	1,422,649
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分部資產合計	29,847,833	28,448,776
遞延所得稅資產	24,574	41,311
總部存款	1,674,358	986,461
聯營企業和合營企業	6,567	7,279
委託貸款	550,000	—
投資物業累計公允值收益	5,140,440	5,130,703
沖回投資物業累計折舊	1,329,864	1,163,183
其他	(11,673)	(15,253)
	<u>38,561,963</u>	<u>35,762,460</u>
資產負債表列示之總資產	38,561,963	35,762,460
分部負債合計	19,490,435	17,190,737
遞延所得稅負債	1,614,659	1,569,659
總部借款	1,755,750	1,894,855
其他總部負債	206,752	202,081
	<u>23,067,596</u>	<u>20,857,332</u>
資產負債表列示之總負債	23,067,596	20,857,332

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣166,649,000元(二零一二年：人民幣179,919,000元)。本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣53,701,000元(二零一二年：人民幣2,072,000元)。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產(無僱員福利資產及保險合約下的相關權利)均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
折舊	153,443	157,377
攤銷	32	32
計提呆賬準備	17	17
僱員福利開支	552,949	500,976
廣告推廣費	45,323	41,661
銷售成本		
— 土地使用權	515,183	663,070
— 物業的資本化金額	105,082	125,151
— 開發成本	1,098,743	1,240,797
轉售貨物的成本	206,396	219,580
使用的消費品成本	151,472	168,594
營業稅	258,217	268,817
其他稅項	122,176	127,581
辦公消耗費	185,205	199,204
能源費用	120,252	110,444
諮詢服務費	166,547	178,348
資產保養維修費用	83,677	93,344
經營性租賃費用	22,765	26,851
核數師酬金	7,350	7,500
其他	72,660	72,053
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額	3,867,489	4,201,397

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
— 須於五年內全數償還的		
銀行及其他借款	(637,037)	(560,193)
— 須於五年以上全數償還的銀行借款	(58,755)	(51,541)
— 須於五年內全數償還的債券	(144,640)	(210,372)
	<u>(840,432)</u>	<u>(822,106)</u>
減：按年資本化率6.92%		
(二零一二年：6.72%)		
計入開發中物業之資本化金額	<u>511,813</u>	<u>439,389</u>
融資成本	(328,619)	(382,717)
手續費及其他	(12,148)	(13,066)
融資收入 — 利息收入	<u>36,886</u>	<u>23,472</u>
融資成本 — 淨額	<u><u>(303,881)</u></u>	<u><u>(372,311)</u></u>

5. 所得稅費用

本集團須按其應課稅利潤25% (二零一二年：25%) 繳納中國所得稅。

本公司和某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」) 條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	218,276	204,955
— 中國土地增值稅	243,211	150,991
遞延所得稅	61,737	120,519
	<u>523,224</u>	<u>476,465</u>

本集團有關除稅前利潤之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前利潤	1,355,309	1,422,649
加：聯營企業和合營企業所佔損失份額	712	1,721
	<u>1,356,021</u>	<u>1,424,370</u>
按稅率25% (2012：25%) 計算的稅項	339,005	356,093
不可扣稅之支出	1,719	6,660
未確認的稅務虧損	133	38
使用早前未有確認之稅損	(41)	(56)
較高的中國土地增值稅率的影響	182,408	113,243
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	—	487
	<u>523,224</u>	<u>476,465</u>
所得稅費用		

6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司權益持有人應佔本公司利潤和年內已發行普通股的加權平均數目計算。

本公司截至二零一三年及二零一二年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
利潤歸屬於本公司權益持有者 (人民幣千元)	<u>799,535</u>	<u>970,008</u>
已發行普通股的加權平均數(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>23.75</u></u>	<u><u>28.81</u></u>

7. 股利

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度派發股利分別為人民幣202,021,000元和人民幣101,011,000元。二零一三年及二零一二年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
二零一三年擬派末期股利， 每股人民幣0.06元 (二零一二年：每股人民幣0.06元)	<u><u>202,021</u></u>	<u><u>202,021</u></u>

8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款	52,560	51,402
減：呆賬準備	(107)	(90)
應收賬款 — 淨額	<u>52,453</u>	<u>51,312</u>
其他應收款	604,374	95,346
減：呆賬準備	(12,858)	(12,858)
其他應收款 — 淨額	<u>591,516</u>	<u>82,488</u>
預付稅款	365,459	344,294
其他預付款項	102,152	78,357
應收票據	3,781	—
應收利息	1,428	—
	<u>1,116,789</u>	<u>556,451</u>

所有應收賬款和其他應收款項皆於資產負債表日一年內到期。

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
30天及30天以內	25,789	24,691
31天到90天	5,277	5,592
90天以上	21,494	21,119
	<u>52,560</u>	<u>51,402</u>

物業和土地使用權銷售給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團有眾多顧客，因此應收賬款並無集中的信貸風險。

其他應收款項

本集團無正式與交易對方在合同條款中約定信用期條款，但其他應收款項通常在十二個月內進行結算。因此，本集團認為賬齡一年以內的其他應收款項為非逾期款項。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
十二個月以內	577,107	52,030
十二個月到二十四個月	2,629	6,657
二十四個月以上	24,638	36,659
	<u>604,374</u>	<u>95,346</u>

9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預收賬款(a)	4,919,312	3,983,169
應付賬款	1,108,619	972,157
應付一附屬公司非控制性權益 持有人股息	1,162	1,162
應計工程款	1,073,431	1,508,568
應付北京北辰實業集團有限責任公司 (以下稱「北辰集團」)(b)	5,163	20,332
預提利息	55,205	115,072
其他應付款	928,882	700,555
	<u>8,091,774</u>	<u>7,301,015</u>

(a) 預收賬款是尚未辦理入住手續的本集團銷售開發項目的預收房款，均無抵押且免息。

(b) 應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
180天及180天以內	247,183	586,365
181天至365天	236,113	48,348
365天以上	625,323	337,444
	<u>1,108,619</u>	<u>972,157</u>

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於2006年2月15日頒佈的《企業會計準則——基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零一三年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日止年度 本公司權益持有者之 應佔溢利		於十二月三十一日 本公司權益持有者 應佔資本之權益	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
按中國會計準則	664,535	633,388	10,572,150	10,109,497
按香港財務報告準則 調整項目：				
1. 沖回中國會計準則下 出租物業所計提折舊	125,011	134,963	997,398	872,387
2. 香港財務報告準則下 出租物業公允價值的 變化對利潤的影響	7,303	198,971	3,855,328	3,848,025
3. 部份資產的計量差異	2,686	2,686	(8,749)	(11,435)
按香港財務報告準則	799,535	970,008	15,416,127	14,818,474

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入下降4.03%至人民幣550,499.1萬元。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度權益持有人應佔利潤較去年同期下降17.57%至人民幣79,953.5萬元。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.06元（二零一二年：每股人民幣0.06元）合共人民幣20,202.1萬元予二零一四年六月五日（星期四）名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一四年七月三十一日（星期四）或之前派發。

暫停辦理股東登記

根據自二零零八年一月一日起執行的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，本公司向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東派發末期股息時，有義務代扣代繳企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人股東名義，包括以香港中央結算(代理人)有限公司，其他代理人或受託人，或其他組織及團體名義登記的股份皆被視為非居民企業股東所持的股份，所以，其應得之股息將被扣除企業所得稅。

本公司將於二零一四年四月二十三日(星期三)至二零一四年五月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東出席二零一三年年度股東大會及投票之權利。為符合資格出席二零一三年年度股東大會及投票，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年四月二十二日(星期二)下午四時三十分之前遞交本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於二零一三年年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一四年六月五日(星期四)名列本公司股東名冊內之股東。本公司將於二零一四年五月二十九日(星期四)至二零一四年六月五日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東享有建議之末期股息之權利。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年五月二十八日(星期三)下午四時三十分之前遞交香港H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

一. 經營環境

二零一三年，面對日趨嚴峻的國際經濟形勢，我國政府堅持以科學發展為主題，以加快轉變經濟發展方式為主線，按照穩中求進的工作總基調，及時加強和改善宏觀調控，把穩增長放在更加重要的位置，經濟發展呈現穩中有進的良好態勢，全年GDP增速達到7.7%。

1. 發展物業

二零一三年，全國房地產市場受剛需和改善性需求持續釋放的影響，行業投資環境全面回暖，其中，一二線城市全面復蘇，重點城市住宅市場房屋價格普漲，成交量持續回升，土地市場量價齊升。根據國家統計局數據(下同)，二零一三年全國房地產市場商品住宅銷售面積為115,723萬平方米，同比增長17.5%，商品住宅平均銷售價格為人民幣5,850元/平方米，同比上漲7.7%。

北京房地產市場在「國五條」北京細則頒佈實施後，雖然量價增速有所趨緩，但受新增供應同比下降的因素影響，供不應求的局面仍難以改變，房價持續上揚，土地市場成交量價再創新高。全年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為1,364萬平方米和人民幣2,435億元，同比分別下降8.1%和0.8%，平均售價為人民幣17,854元/平方米，較去年同期上升7.9%。

長沙房地產市場受剛性需求釋放帶動，成交保持高位運行，銷售價格平穩上漲。此外，隨著經濟總量的快速提高，長沙寫字樓市場已處於高速發展階段，優質寫字樓租賃市場表現活躍，吸納量創歷史新高。二零一三年長沙房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,660萬平方米和人民幣956億元，同比分別上升19.8%和23.1%，商品住宅成交均價達到人民幣5,759元／平方米，較二零一二年同期上漲2.8%。

2. 投資物業(含酒店)

北京投資物業(含酒店)市場中各細分業態呈現分化走勢。其中寫字樓市場受宏觀經濟增速下行壓力的影響，雖然租金水平高位運行，但出租率小幅下降；高星級酒店和餐飲業態受需求變化的影響，行業經營業績有所下降；會展市場在北京市強化「國際交往中心」功能定位的背景下，對相關行業的帶動作用愈發明顯，會展經濟的重要地位愈發突出；公寓市場在新增放緩和 Demand 持續旺盛的供求矛盾作用下，出租率和租金水平不斷上漲。

3. 商業物業

受前期大量項目集中投放市場和新增供應逐步入市的影响，市場供過於求的格局難以在短時間內消除，加之網絡購物持續升溫，市場競爭更為激烈，短期來看，傳統零售業正處於轉型與創新的節點，長期來看，體驗式消費和線上線下雙向聯動的發展模式，或將成為未來商業發展的主流。

二. 報告期經營回顧

二零一三年，公司在資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大擴張戰略的指引下，主動順應市場變化，準確把握發展機遇，及時調整營銷策略，經營水平不斷提升，可持續發展能力持續增強。此外，報告期內，公司嚴格控制各項成本費用支出，將成本費用控制在預算指標內。

二零一三年，公司實現營業收入人民幣550,499.1萬元，同比下降4.03%。雖然受投資物業公平值變動收益較去年下降較大的影響，公司除稅前利潤和權益持有人應佔利潤分別下降4.73%和17.57%，為人民幣135,530.9萬元和人民幣79,953.5萬元，但在房地產開發項目本期結算產品毛利率較上年同期增長以及投資物業中寫字樓、國家會議中心等項目經營業績提升的影響下，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公平值變化收益)為人民幣79,223.2萬元，同比上升2.75%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣730.3萬元。每股溢利為人民幣0.24元，同比下降17.57%。

1. 發展物業

報告期內，公司不斷提升項目開發周轉速度，在開發規模創下新高的同時，採取有針對性的營銷策略，力促重點項目銷售。公司京內項目方面，北辰香麓利用住宅市場回暖契機，加大營銷推廣力度，全年銷售237套，實現合同收入人民幣82,146萬元(含車位)。碧海方舟如期實現竣工入住，有力支持了年度經營目標的實現。長河玉墅和順義馬坡項目全面開工，為項目擇機入市銷售奠定了基礎。

在京內項目順利運作的同時，長沙北辰三角洲項目作為全國最大的城市綜合體，開發和銷售始終處於區域領先水平。截止二零一三年末，長沙北辰三角洲開發規模已達到257萬平方米，佔總建築規模的47%，項目開發建設已全面展開。隨著長沙市重點雅禮中學(分校)和清水塘小學(分校)的如期交付並開學，優質的教育資源也進一步提升了項目的吸附能力和性價比。報告期內，長沙北辰三角洲項目實現銷售面積23.7萬平方米(共計1,723套)，合同金額(含車位)人民幣254,600萬元，住宅平均售價為人民幣9,060元/平方米，商業平均售價達到人民幣31,700元/平方米，其中，住宅銷售額在長沙樓市業績排行榜中名列首位。

二零一三年，發展物業實現營業收入人民幣295,776.1萬元(含車位)，同比下降7.74%。受房地產開發項目結算產品毛利率較上年同期增長的影響，除稅前利潤為人民幣67,530.6萬元，同比上升0.44%。報告期內，發展物業實現新開工面積77.4萬平方米，開復工面積251.5萬平方米，竣工面積51.2萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣380,539萬元(含車位)和28.8萬平方米。

2. 投資物業(含酒店)

面對市場變化，公司積極應對，及時調整經營措施，憑藉處於亞奧核心區的地緣優勢和業態豐富、聯動性強的綜合優勢，深挖潛力，經營業績持續提升。二零一三年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣208,485.8萬元，同比上升2.27%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣65,669.8萬元，同比上漲8.74%，其中，北辰時代大廈、北辰世紀中心和國家會議中心項目經營效益穩步提升，實現除稅前利潤同比增長人民幣5,801.5萬元，為投資物業(含酒店)板塊利潤持續提升奠定堅實基礎，經營呈現諸多亮點。

國家會議中心和北京國際會議中心作為北辰會展功能區的核心主體，不僅構架起公司會展業規模化發展的新格局，更為北辰會展的品牌擴張提供了強力支撐。作為北京乃至全國的領先企業和旗艦品牌，報告期內，兩家會議中心共計接待了1,603個會議和91個展覽，分別較去年增長182個和5個。北京國際會議中心通過細分市場、差異化定位和特色營銷等經營舉措，重點加強新項目開發力度，經營水平保持穩定。此外，繼二零一二年成功簽約京外兩個會議中心項目受託管理後，二零一三年品牌擴張再次實現新突破，公司憑藉技術諮詢軟實力，成功為南昌、三亞、武漢等地的會展中心提供了顧問諮詢服務，開創北辰會展品牌輸出的新模式，也為公司探索和拓寬創新型輕資產服務業務提供新路徑。

寫字樓業態強化多項目聯銷的營銷策略，完善客戶差異化定位的營銷理念，科學調整老客戶續約價格，狠抓新客戶的引入工作，各項目出租率高位運行，租金水平穩步增長，優於北京甲級寫字樓市場的平均水平，經營業績持續提升。

酒店業態積極應對市場變化，加大市場開發力度，增加服務種類，開展有針對性的特色營銷和促銷，培育新的增長點，雖然房價和出租率有所下降，但仍好於北京市五星級和四星級酒店市場的平均水平。

公寓業態在旺盛需求的帶動下，通過主動優化客源結構，擴大長住客源比例，成功推動了價格與出租率的雙雙提升，經營業績持續增長。

3. 商業物業

商業物業面對激烈的市場競爭和電子商務的衝擊，不斷調整、豐富商品結構，加強各項目的聯合推廣和市場營銷的力度，經營業績保持穩定。

二零一三年，商業物業實現營業收入人民幣34,818.0萬元，同比下降8.33%，實現除稅前利潤人民幣875.7萬元。

4. 融資工作

二零一三年，本公司主要融資途徑包括銀行貸款、信託融資、保險債權融資，上述融資途徑的報告期末餘額分別為人民幣1,008,050萬元、人民幣35,000萬元、人民幣100,000萬元。報告期內借款費用資本化金額為人民幣51,181萬元，資本化率6.92%，借款加權平均利率6.96%。本公司報告期內除按照經營慣例為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保而形成的擔保外，無其他形式的對外擔保。報告期內，公司大力探索和拓展多渠道、多元化的融資，成功與泰康資產管理有限責任公司合作發起商業不動產債權投資計劃，開啟公司引入保險資金的先河。

5. 綜合實力與品牌建設

二零一三年，公司以踐行品牌規劃綱要為主線，品牌價值與行業影響力持續提升。在由國務院發展研究中心、清華大學和中國指數研究院共同組成的中國房地產TOP10研究組發佈的研究成果中，公司已連續7年獲評為「中國複合地產專業領先品牌」，表明公司集物業開發銷售和物業持有經營為一體的複合地產運營模式和企業形象，已得到了消費者和社會的認可。

此外，在由北京電視臺聯合主要媒體發起舉辦的「第六屆北京影響力」評選活動中，「北辰會展」獲評為「最具影響力十大品牌」，不僅使北辰會展在重大商務和國事活動中，成為向世界展示北京形象的重要窗口，更為公司品牌擴張增添了強勁動力。

6. 投資者關係

維護和提升投資者關係作為資本運營戰略的重要組成部分，公司通過業績推介會、境內外投資者實地調研、電話會議、公司網站投資者關係專欄和熱線電話等方式，與投資者建立起了一系列的溝通渠道。此外，公司不斷健全和規範投資者關係管理的工作標準及操作流程，積極聽取投資者的意見與建議，為公司在資本市場樹立了良好的企業形象。

7. 環保努力

公司高度重視環境效益與經濟效益的協調發展，積極通過發展綠色建築、促進節能減排等科技和環保措施，在展現公司履行環境責任和社會責任的同時，實現公司可持續發展與環境保護之間的和諧統一。在項目施工過程中，公司積極改進施工工藝，降低能耗和污染物排放，對施工排水採取先沉澱後排放的方法，減少泥沙對水質的過量污染。長沙北辰三角洲A1區寫字樓採用高性能圍護結構保溫隔熱系統和玻璃幕牆，最大限度地減少了空調負荷，被湖南省建設廳評為「湖南省綠色建築創建項目」。

對於持有型物業，公司通過技術創新和設備設施改造，進一步強化節能降耗能源管理。其中公司投資物業綜合能耗較政府有關部門下達的計劃指標下降1,646噸標煤，單位產值能耗較政府有關部門下達的計劃指標下降17.3%。為提升能源管理和使用水平，國家會議中心將原有的普通日光燈及鹵素燈逐步置換為LED光源照明，經測算每年可節約用電約達67.2萬度，以實際行動為建設「綠色北京」貢獻力量。

三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一四年，面對世界經濟低速增長仍將延續和國內經濟增長下行壓力有所加劇的態勢，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，全面深化經濟體制改革，把改革貫穿於經濟社會發展各個領域和環節，以改革促創新發展，加快經濟結構的調整，加強經濟發展方式的轉變，在擴大內需的基礎上，促進經濟持續健康發展。

就發展物業而言，在房地產市場日趨分化的大背景下，針對房地產市場的監管也將有所差異。短期來看，一二線熱點城市中，對投資、投機性需求的抑制仍將持續。從中長期來看，伴隨土地制度的改革、長效機制的確立和新型城鎮化總體佈局的推進，都將推動區域協調發展、供需更趨良性，進而為房地產行業持續健康發展提供有力支撐。

就投資物業(含酒店)和商業物業而言，雖然部分業態競爭激烈、供過於求的矛盾依然存在，但在北京強化「文化中心」、「國際交往中心」城市功能定位的背景下，國內國際會議接待總量連年攀升，不僅為北京會展經濟和服務經濟的快速發展創造了歷史機遇，更為公司投資物業(含酒店)的經營提供了良好的外部環境。此外，為實現有質量、有效益、可持續的經濟增長，國家和政府有關部門將牢牢把握擴大內需的戰略基點，培育拉動力強的消費增長點，增強消費對經濟增長的基礎作用，進而為商業物業發展提供更為廣闊的市場空間。

四. 公司發展戰略

面對複雜多變的經營環境，公司將重點提高新形勢下對政策導向的把握能力和對市場變化的預判能力，緊抓機遇，持續推進資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大戰略的深化實施與創新發展，不斷提升人力資源管理水平，加強企業文化與品牌建設，以敢於闖和勇於創的開拓精神，不斷為企業發展注入新的活力，開創北辰經營發展的新格局，開闢北辰可持續發展的新路徑。二零一三年，公司本著厲行勤儉節約、反對鋪張浪費的原則，嚴格控制成本費用開支，繼續壓縮費用，強化預算剛性，規範預算執行。

1. 發展物業

公司將深入研究行業政策和市場形勢，以客戶需求為導向，在打造建築精品、提高收益空間的基礎上，全力加快項目周轉。此外，公司還將積極尋找市場機會，通過公開交易、收購、兼併及合作開發等方式，擇機增加土地儲備，努力研究和拓展新型房地產業務，進而推進發展物業的低成本擴張和可持續發展能力的持續提升。京內項目方面，公司將緊抓市場回暖契機，加速長河玉墅，順義馬坡等項目的開發建設，通過系統性的有針對性的營銷策略，力促實現項目開盤後的持續熱銷。

長沙北辰三角洲項目作為全國最大的城市綜合體，二零一四年的施工面積將達到232萬平方米，創下開工建設以來的新高。公司將在確保項目各組團施工按計劃有序推進和長沙北辰洲際酒店年內順利開業的基礎上，利用教育資源的完善、商務氛圍的成熟和「中國中部創新型商務商業中心」的全新定位，進一步提升項目的性價比和對高端客戶的吸引力，保持項目的持續熱銷和在區域的領先地位。

二零一四年，公司預計實現新開工面積97.68萬平方米，開復工面積297.06萬平方米，竣工面積82.48萬平方米，力爭實現銷售42.56萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣63.85億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司將以北京市強化「文化中心」、「國際交往中心」的城市功能定位為契機，積極應對市場形勢變化，及時調整經營策略，充分利用投資物業(含酒店)業態豐富、聯動性強的綜合優勢和協同效應，努力將資產改造和新增項目開辦費攤銷對業績的影響降至最低。此外，公司還將利用接待二零一四年亞太經合組織(APEC)會議難得的機遇，全力打造並提升北辰會展的品牌形象和行業影響力，積極推進北辰會展的品牌擴張和產業鏈延伸，努力探索和拓寬創新型輕資產服務性業務的空間。

3. 商業物業

商業物業將針對零售市場變化，加大招商和市場營銷宣傳力度，通過對品類的調整和優化，努力提高運營能力、綜合服務能力和資產經營效益。

4. 融資工作和資本開支

公司將加速項目開發、營銷推廣和周轉速度，強化資金運作的統籌安排，利用「總部融資」模式的優勢，降低融資成本，提高資金的使用效率。此外，應對金融市場的變化，借鑒行業先進經驗，繼續深化模式創新，開展多渠道、多元化的融資，結合對養老、文化旅遊等新型房地產業務的研究和低成本擴張模式的探索，進一步提升公司可持續發展能力。

二零一四年，公司預計固定資產投資人民幣2.8億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 公司可能面對的風險

1. 市場風險

在加快城鎮化進程和人口紅利作用的帶動下，預計我國房地產市場供需矛盾仍將長期存在，為引導和促進在國民經濟中具有重要地位的房地產行業能持續穩定健康的發展，針對房地產行業的各種管理手段也將長期存在，由此給公司房地產項目整體運作帶來一定風險。

針對上述風險，公司將通過對養老、文化旅遊等新型房地產業務的研究和低成本擴張模式的探索，靈活應對市場變化，完善和優化產品結構，創新營銷推廣模式，進一步提升公司核心競爭力和可持續發展能力。

2. 銷售風險

房地產開發是週期長、環節多、投資大的系統性工程，隨著限購、限貸和抑制投資、投機性需求等一系列規定的持續，對潛在客戶的購買力和購買意願將產生一定程度的影響。此外，由於房地產項目運作週期較長，如果在項目定位、規劃設計等方面不能準確把握消費者的需求變化並做出快速反應，可能對產品銷售造成一定影響。

針對上述風險，公司將注重市場需求變化，以客戶需求為導向，加大對剛需產品的研究與開發力度，加快項目周轉速度，抵禦市場變化所帶來的銷售風險。

六. 公司可持續發展能力分析

「進取不忘穩健，穩健不忘進取，在加速發展中控制風險，在控制風險中加速發展」的經營理念，是公司可持續發展的理論依據；與當前發展物業開發能力相匹配的520萬平方米的適度土地儲備規模，是公司可持續發展的必備條件；面對持續的房地產行業的調整,120萬平方米持有型物業持續經營所產生的穩定現金流，是公司可持續發展的有力支持；複合地產綜合運營模式，面對市場波動時較強的抗風險能力，是公司可持續發展的根本基礎。隨著投資物業新增資產經營水平持續提高，長沙北辰三角洲項目持續熱銷，公司主營業務扎實推進，經營規模不斷擴大，可持續發展能力也將持續提升。

財政資源及流動資金狀況

於二零一三年十二月三十一日的歸屬於本公司權益持有人的權益較二零一二年十二月三十一日有4.03%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司權益持有人應佔溢利人民幣79,953.5萬元。

本集團於二零一三年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,143,050.6萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣149,409.9萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣2,511,589.1萬元，而流動負債數額則為人民幣1,194,157.2萬元。於二零一三年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣319,625.7萬元（不含受限制銀行存款），不存在任何已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣783,050.6萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及泰康資產管理有限責任公司取得。報告期末，本集團的資產負債率為59.82%。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回本公司的上市證券。本公司及其附屬公司於本年度內並無購買或出售本公司的上市證券。

委託存款及逾期定期存款

截至二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,987人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

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的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括龍濤先生（主席）、甘培忠先生及黃翼忠先生。其職責包括檢討和監察公司之財務匯報程序及內部監控制度。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京，二零一四年三月十二日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，其中賀江川先生、李長利先生、趙惠芝女士、何文玉先生、劉建平先生、曾勁先生為執行董事，而龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為獨立非執行董事。