



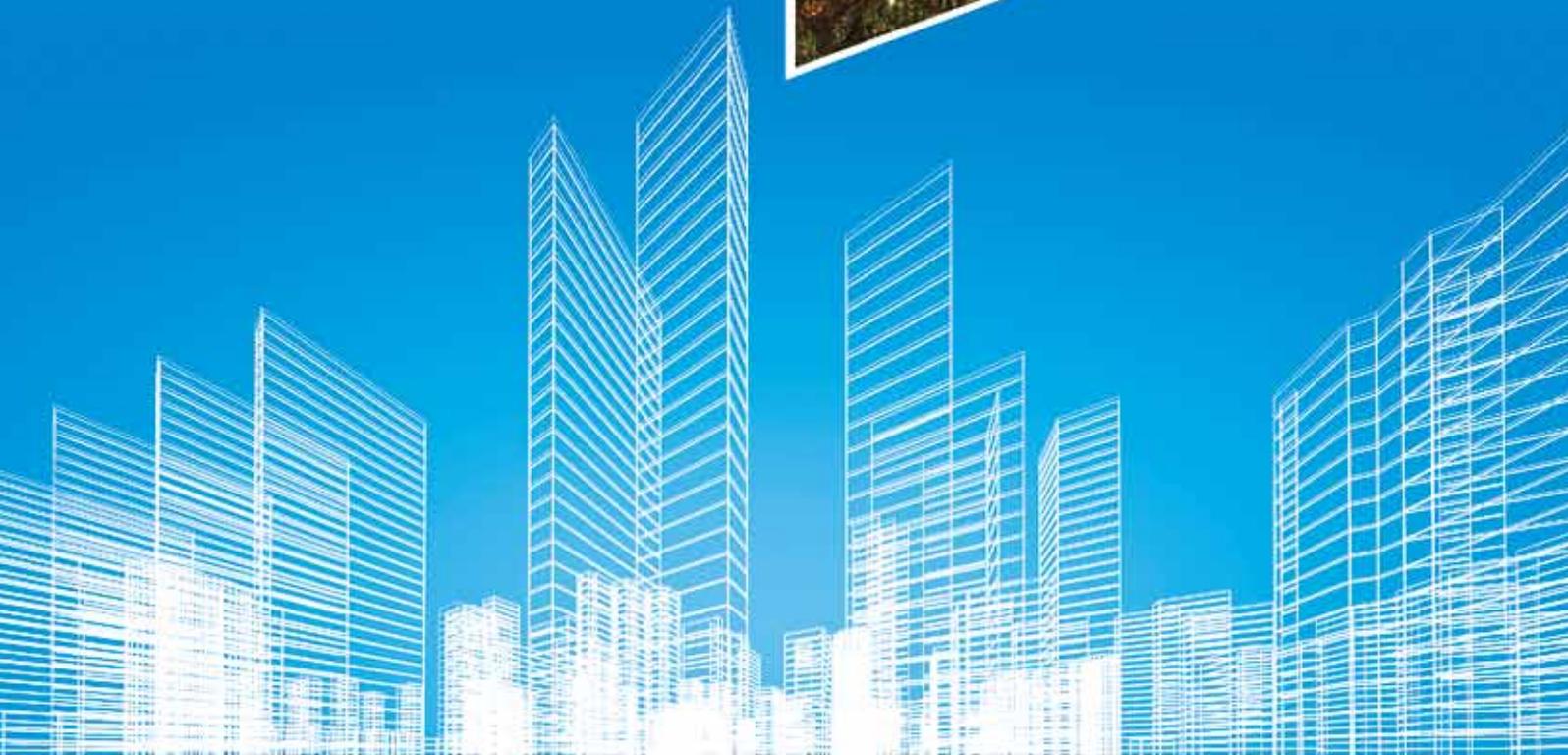
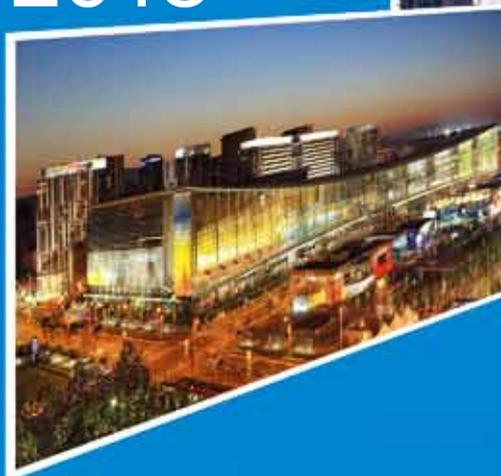
北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

年度報告

2013





目錄

2	公司簡介
4	財務概要
6	董事長報告
10	董事會關於公司報告期內經營情況的 討論與分析
27	企業管治報告
38	董事、監事、高級管理人員簡歷
44	董事會報告
58	監事會報告
59	獨立核數師報告
61	合併財務報表
147	補充資料
148	物業組合概要
150	董事會二零一三年度利潤分配方案
151	公司資料

公司簡介

北京北辰實業股份有限公司（「本公司」）1997年4月2日由北京北辰實業集團有限責任公司獨家發起設立，同年5月在香港聯合交易所掛牌上市。2006年10月在上海證券交易所成功發行A股並上市。

公司註冊總股本為336,702萬股，其中A股為266,000萬股，佔總股本的79.002%，H股70,702萬股，佔總股本的20.998%。

公司主營業務包括發展物業、投資物業（含酒店）及商業物業。

發展物業目前集中於北京和湖南長沙，包括住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發和銷售。目前主要開發項目有：北辰綠色家園、奧運媒體村、順義馬坡項目、香山清琴別墅、北辰長河玉墅別墅、北辰碧海方舟別墅、北辰香麓、北辰福第和長沙北辰三角洲項目。



亞運村綜合物業群

公司簡介(續)

公司在北京市亞奧核心區內持有並經營的投資物業(含酒店)面積逾120萬平方米，主要包括總建築面積達60萬平方米的亞運村綜合物業群、總建築面積達53萬平方米的國家會議中心及配套項目綜合物業群和北辰綠色家園居住區內大型商業設施。

投資物業(含酒店)及商業物業包括會展、酒店、寫字樓、公寓和購物中心業態，形成獨具特色的「北辰會展」功能區。以會展業為龍頭，實施「會展聯銷」的業務策略，經營項目主要為國家會議中心、北京國際會議中心、北辰洲際酒店、北辰五洲皇冠國際酒店、北辰五洲大酒店、國家會議中心大酒店、北辰匯賓大廈、北辰匯欣大廈、北辰時代大廈、北辰世紀中心、北辰匯園酒店公寓、北辰購物中心亞運村店、北辰購物中心北苑店等。

公司秉承追求股東價值最大化的一貫原則和「創造物業價值，築就百年基業」的歷史使命，不斷致力於打造複合地產的獨特業務模式，努力實現創建「全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標。



財務概要

業績

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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	5,504,991	5,735,904	3,968,933	5,564,129	4,848,604
除所得稅前利潤	1,355,309	1,422,649	1,703,876	1,789,913	2,464,345
所得稅費用	523,224	(476,465)	(509,229)	(588,668)	(816,486)
持續經營業務年度利潤	832,085	946,184	1,194,647	1,201,245	1,647,859
已終止經營業務					
已終止經營業務的 年度虧損	—	—	—	—	(2,143)
年度利潤	832,085	946,184	1,194,647	1,201,245	1,645,716
歸屬於：					
本公司權益持有人	799,535	970,008	1,172,525	1,099,787	1,508,356
少數股東權益	32,550	(23,824)	22,122	101,458	137,360

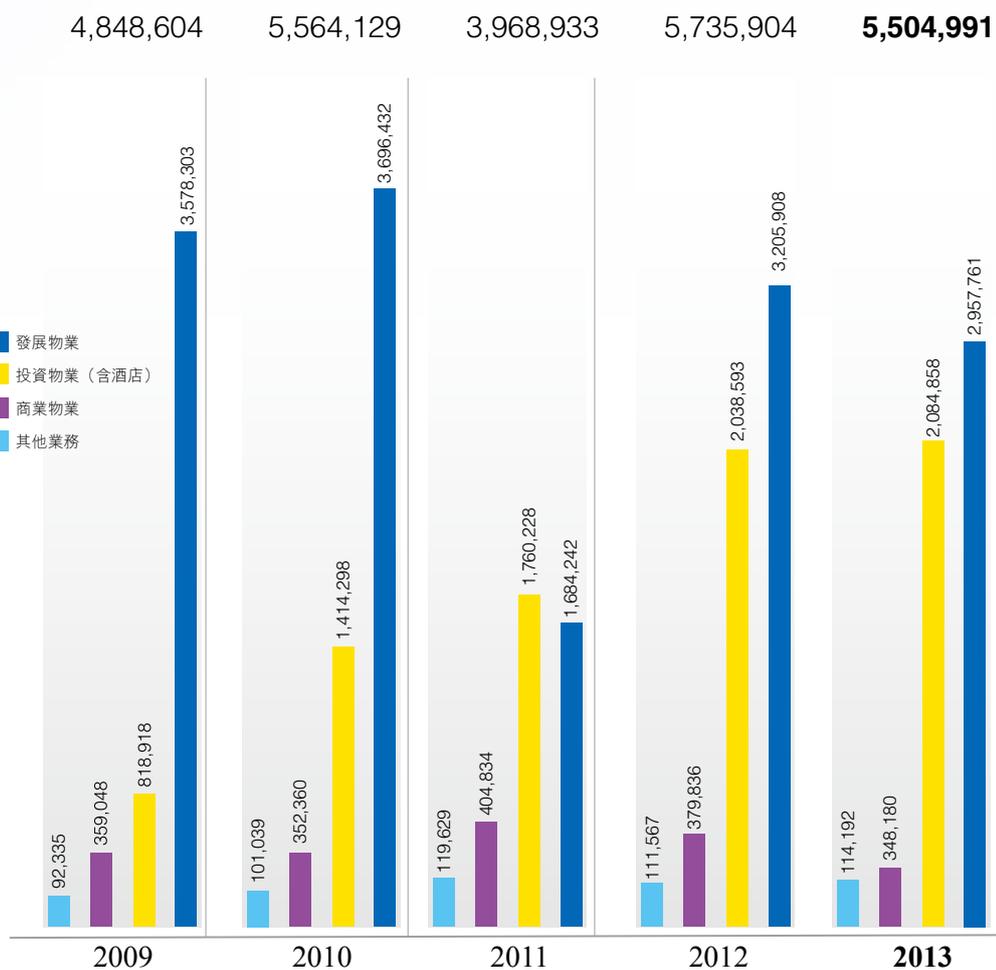
資產及負債

於十二月三十一日

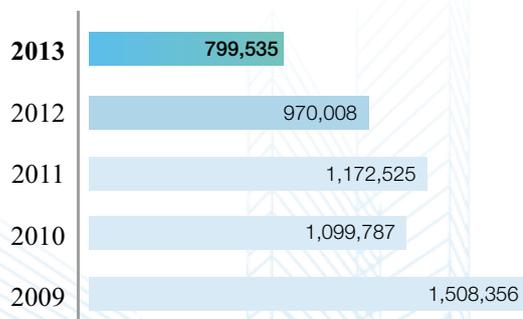
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總資產	38,561,963	35,762,460	34,343,048	30,574,653	30,115,149
總負債	23,067,596	(20,857,332)	(20,283,093)	(17,599,501)	(18,047,815)
總權益	15,494,367	14,905,128	14,059,955	12,975,152	12,067,334

財務概要(續)

業務收入 人民幣千元

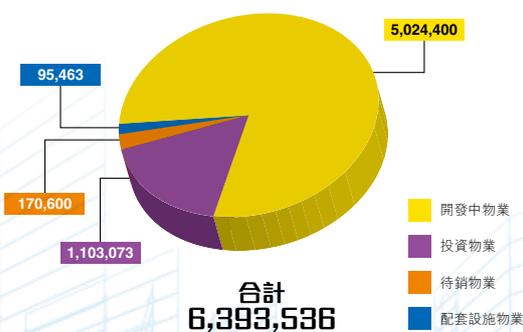


本公司權益持有人應佔利潤 人民幣千元



物業組合總面積 平方米

截至二零一三年十二月三十一日止年度



董事長報告



北辰三角洲全景

各位股東：

本人欣然代表董事會（「董事會」）向各位股東提呈公司截至二零一三年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一三年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，受房地產開發項目結算週期和投資物業經營環境變化的影響，公司實現營業額人民幣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%。每股溢利為人民幣0.24元，較二零一二年下降17.57%。

回望二零一三年，面對嚴峻的經營環境變化和持續的房地產宏觀調控，公司圍繞資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大擴張戰略，銳意進取。發展物業加快開發周轉速度，開發規模持續增長；投資物業積極應對市場變化，經營業績持續提升；會展、酒店品牌輸出成效斐然；創新融資打開局面，開啟了公司引入保險資金的新河。

董事長報告(續)



展望二零一四年，圍繞穩中求進、開拓創新和提高經濟增長質量與效益，我國經濟將繼續保持健康發展。就房地產而言，隨著針對行業發展長效機制的逐步出台和新型城鎮化總體佈局的逐漸推進，將為促進房地產市場持續健康發展提供良好機遇。就投資物業和商業物業市場而言，受市場環境變化和供需矛盾影響，儘管部分業態面臨競爭加劇的經營壓力，但在北京市強化「文化中心」、「國際交往中心」城市功能定位的宏觀背景下，行業發展空間依然廣闊。

二零一四年，公司將以擴張發展、嚴控風險、敢於擔當、勇於創新為核心，在變化的格局中準確把握政策導向，緊抓市場機遇，一方面，以接待亞太經合組織(APEC)會議為契機，全面提升公司知名度和品牌影響力。另一方面，深化實施品牌擴張與低成本擴張戰略，積極研究可複製的新型房地產業務，著力探索創新融資和多元化融資的新方式，在鞏固和發展傳統型重資產投資性業務的同時，努力拓展創新型輕資產服務性業務，憑藉「闖」與「創」的開拓精神謀劃公司擴張發展的新理念、新模式和新戰略，努力開闢一條可持續發展與跨越式擴張的道路。

董事長報告(續)

北辰購物中心北苑店外景



董事長報告(續)



北辰三角洲A1D1區遠景

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重托，為實現公司「創造物業價值，築就百年基業」的歷史使命，為實現「創建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標而努力奮鬥！

最後，我謹代表公司董事會向一直以來支持公司發展的各位股東致以最誠摯的謝意，並對公司董事會及監事會同仁的勤勉盡責，以及公司全體員工的辛勤努力表示衷心的感謝！

賀江川
董事長

中國·北京，二零一四年三月十二日

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%。

北辰香麓實景





北辰福第A09商業效果圖



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

國家會議中心綜合物業群



亞運村綜合物業群內景



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

北辰購物中心北苑店外景



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%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

北辰馬坡項目實景



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。

北辰三角洲



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。

北辰長河玉墅別墅效果圖



北辰香麗實景



北辰碧海方舟別墅實景



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

國家會議中心內APEC非正式高官會議聽會室



北京國際會議中心外景



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

連雲港大陸橋合作論壇國際會議中心五星級酒店



西藏林芝酒店



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。

北辰世紀中心寫字樓



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

北辰五洲皇冠國際酒店外景



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。

北辰匯園公寓公寓群



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

北辰時代大廈及北辰時代名門百貨



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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的各個領域和環節，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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

國家會議中心外景



國家會議中心內APEC非正式高官會議主會場



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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. 核心競爭力分析

公司的優勢主要體現在準確的機會把握能力、獨特業務模式的抗風險能力和綜合運營能力。首先，公司對於市場變化和走勢具有較強的前瞻能力和把握能力，面對持續的房地產行業的調整，公司積極應對，採取有針對性的銷售策略，同時，抓住北京大力發展會展業和市場整體回暖的有利局面，投資物業(含酒店)資產經營實現穩步增長，為公司主營業務經營業績的上升提供了有力支持。其次，公司「物業開發銷售」加「物業持有經營」的獨特業務模式，既可以通過房地產開發獲得增長收益，又能通過出租、經營物業獲得長期穩定收益，抗風險能力優於純開發的房地產企業。最後，公司複合地產的綜合運營能力，使公司在大型、綜合房地產項目的開發中具有明顯優勢。

北辰購物中心北苑店門口



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

六. 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。

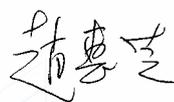
2. 銷售風險

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。

七. 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。



趙惠芝
總經理

中國·北京，二零一四年三月十二日

企業管治報告

本公司致力達到最高的企業管治水平，重點為擁有一個有實力而盡職的董事會，並提高對股東的透明度。本公司已經採納優良的管治與披露常規，並不斷改良該等常規，建立高度操守的企業文化。

本公司於二零一三年度全年均遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（以下簡稱「上市規則」）有關企業管治守則的規定。以下為本公司採納的企業管治守則。

董事會

本董事會在主席領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策、批准經營計劃和投資方案、評估公司表現以及監督管理層的工作。

本公司董事會由九位董事組成，包括主席、副董事長、四位執行董事、三位獨立非執行董事。按照上市規則的規定，獨立非執行董事須經董事會確定與本公司並無任何直接或間接的重大關係，方會被視為具有獨立性。本公司已獲每一位獨立非執行董事發出的確認書確認其具有獨立性，認為所有獨立非執行董事均為獨立於本公司的人士。各董事之間概無存在任何財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

二零一三年，為確保本公司董事繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻，本公司所有董事均積極參與持續專業發展，積極參加境內監管機構組織的公司治理相關的專題培訓，並及時學習監管機構新頒布的法規、文件。



國家會議中心綜合物業群

企業管治報告(續)

本公司獨立非執行董事在本公司的任職期限沒有超過境內外監管規則規定的年限。

董事會定期開會，並且每年至少舉行4次會議。董事會於二零一三年共舉行22次會議。

董事會將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高級管理人員，並將若干特定責任指派予董事會轄下委員會。

每名董事的出席情況載列如下：

董事	親身出席會議數目／ 舉行會議數目	代表出席會議數目(註)／ 舉行會議數目
執行董事		
賀江川先生	22/22	0/22
李長利先生	22/22	0/22
趙惠芝女士	21/22	0/22
何文玉先生	21/22	1/22
劉建平先生	22/22	0/22
曾 勁先生	20/22	2/22
獨立非執行董事		
龍 濤先生	22/22	0/22
甘培忠先生	18/22	4/22
黃翼忠先生	22/22	0/22

註： 根據本公司之公司章程第一百四十九條，董事因故不能出席董事會會議，可以書面委託其他董事代為出席。

所有董事獲委任後須於年度股東大會上膺選連任，並且每三年告退一次。如有董事空缺，建議之董事人選會被提交予股東大會審批，旨在委任具領導才能的人士為董事，以保留並提升本公司的競爭力。

於二零零五年一月，董事會採納《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零一三年度內，本公司董事及監事均無本公司之證券交易行為。

企業管治報告(續)

主席與總經理

董事會主席與總經理分別由賀江川先生和趙惠芝女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

主席負責領導與監管董事會的運作，有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司最佳利益的方式行事。主席應積極鼓勵董事全面參與董事會的事務並對董事會的職能作出貢獻。為此，除定期之董事會會議外，主席與獨立非執行董事至少每年在沒有執行董事出席的情況下，舉行一次會議。在主席的領導下，本公司董事會已採取良好的企業管治實務和程序，並採取適當步驟與股東保持有效溝通。

總經理負責管理公司的業務，以及制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負有責任。公司總經理跟其他執行董事與各核心業務部門的行政管理隊伍通力合作，確保董事會全面了解公司業務的資金需求。本公司總經理在公司財務總監協助下，確保業務的資金需求得到充足供應，同時根據計劃與預算密切監察公司營運與財務業績，必要時採取補救措施，並就重大發展與事情向董事會提供意見。本公司總經理應與主席和所有董事保持溝通，確保他們充分了解公司所有重大的業務發展與事情，並負責建立與維持高效率的行政隊伍以支持其履行職責。



北宸三角洲E5區內景

企業管治報告(續)

董事就財務報表所承擔的責任

董事有責任在會計部門的支持下，為公司每個財政年度編製財務報表，並確保在編製財務報表時貫徹應用適當的會計政策及遵守由香港會計師公會頒佈的會計準則，以真實及公平的報告本公司狀況。

核數師發表其有關申報責任的聲明載於本年報第59頁至60頁之獨立核數師報告內。

企業管治職能

本公司董事會採納履行企業管治職責的董事職權範圍，該職權範圍包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

審計委員會

本公司審計委員會由三位獨立非執行董事組成，他們均具備了解財務報表所需的商業與財務技巧及經驗。委員會由龍濤先生擔任主席，其他成員為甘培忠先生與黃翼忠先生。

審計委員會的職責範圍包括提議聘請或更換獨立外部審計機構、監督公司內部審計制度及實施、審核公司的財務信息及其披露、審查公司內控制度、負責內部審計與外部審計之間的溝通。

審計委員會於二零一三年舉行了3次會議，審閱公司二零一二年年度報告及二零一三年中期業績報告。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
龍 濤先生	3/3
甘培忠先生	3/3
黃翼忠先生	3/3

企業管治報告(續)

薪酬與考核委員會

本公司薪酬與考核委員會由三位獨立非執行董事組成。委員會由龍濤先生擔任主席，另兩位成員為甘培忠先生與黃翼忠先生。

薪酬與考核委員會的職責範圍包括研究董事與經理人員考核的標準，進行考核並提出建議，以及研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案。就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬與考核委員會於二零一三年舉行了1次會議，薪酬與考核委員會成員聽取了公司人力資源部關於本公司二零一三年度薪酬預算方案的匯報，並提出了合理的建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度高級管理人員之薪酬組別如下：

薪酬組別 (人民幣)	人數
1,000,000以下	8

附註：上述所披露的高級管理人員乃指董事及監事以外的僱員。

根據上市規則附錄十六須予披露的董事、監事及高管酬金以及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註27。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
龍濤先生	1/1
甘培忠先生	1/1
黃翼忠先生	1/1

提名委員會

本公司提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會主席由賀江川先生擔任，另外四名成員為李長利先生、龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生。

提名委員會負責公司董事、經理人員的提名，亦負責檢討董事的架構、人數和組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

本公司認為董事會成員的多元化是保持本公司競爭優勢及促進本公司持續發展的重要元素之一。本公司在設定董事會成員組合時會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、種族、教育背景、專業經驗、知識及技能等因素。

企業管治報告(續)

提名委員會肩負檢討在董事提名方面應用多元化甄選原則之責任，協助並維持董事具備多元化視野及不同教育背景及專業知識，包括從對房地產行業的深入了解，物業開發、酒店及會議展覽經營管理，以至於法律及會計範疇的專業資格。董事均於各自專業範疇累積多年經驗。無論董事有任何背景或經驗，彼等均以推動行業向前為共同目標，以為本公司帶來持續增長。

本公司董事由股東大會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。

提名委員會於二零一三年舉行了1次會議，檢討本公司董事會的架構、人數和組成，及評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
賀江川先生	1/1
李長利先生	1/1
龍 濤先生	1/1
甘培忠先生	1/1
黃翼忠先生	1/1

戰略委員會

本公司戰略委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。戰略委員會由賀江川先生擔任主席，另外四名成員為趙惠芝女士、龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生。

戰略委員會的主要職責是對公司長期發展戰略和重大投資決策進行研究並提出建議。

戰略委員會於二零一三年舉行了2次會議，在分析本集團面臨的外部環境，研究業務模式相近企業和行業標杆企業發展路徑的基礎上，結合本集團經營管理實際，推動了資本擴張戰略，品牌擴張戰略，低成本擴張戰略相關工作的開展，並取得了階段性成果。

企業管治報告(續)

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
賀江川先生	2/2
趙惠芝女士	2/2
龍 濤先生	2/2
甘培忠先生	2/2
黃翼忠先生	2/2

監事會

本公司監事會成員由五名監事組成，其中有由股東代表出任的監事三名及由本公司職工代表出任的監事兩名。

監事會由劉義先生擔任主席，另四名成員分別為李國銳先生、薛建明先生、柳耀中先生及張衛延先生。

於二零一三年，本公司監事會依法行使了監督權，保障了股東、公司和員工的合法權益，有關監事會的工作詳情刊載於年度報告之《監事會報告》。

監事會於二零一三年舉行了4次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
劉 義先生	4/4
李國銳先生	4/4
薛建明先生	4/4
柳耀中先生	4/4
張衛延先生	4/4

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，可連選連任。

公司秘書

公司秘書由本公司董事會委任。本公司秘書分別由本公司高級管理人員郭川先生(中國事務公司秘書)及外聘服務機構的李嘉士先生(香港事務公司秘書)擔任，二人分別於二零零四年及一九九七年獲委任為本公司秘書。公司秘書負責向董事會提供公司管治方面的意見，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵守董事會政策及程序，並安排本公司董事的培訓和專業發展。本公司內部的主要聯絡人是本公司中國事務公司秘書郭川先生。

彼等已接受相關專業培訓要求，並已符合上市規則第3.29條的要求。

企業管治報告(續)

外聘核數師及其酬金

本公司的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。核數師酬金披露於合併財務報表附註25。

內部監控

本公司設有審計部，對公司董事會負責，經公司董事會批准，負責組織實施公司及轄屬企業的常規審計、專項審計和經濟責任審計等工作，履行審計職責。

董事會全權負責監察公司旗下業務單位的運作。董事會委派適當人員加入所有經營重點業務的附屬公司與聯營公司的董事會，以出席其董事會會議來監察該等公司的運作。每項業務的管理層須為其業務運作與表現承擔問責。

公司財務總監要為開支的批准與控制訂立指引與程序。營業支出均須根據整體預算作出監管，並由各個業務按與各相關負責人的職責輕重相稱的開支批核水平進行內部監控。資本性支出須按照年度預算審訂與批核程序進行全面監控，在經批核預算之內的重大的資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務總監或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零一三年度，本公司根據境內監管機構的要求，通過自我評價對企業內部控制體系進行持續的改進與優化，從公司的風險評估、控制活動等方面持續開展一系列的完善工作。通過上述工作，企業內部控制制度設計更加細緻和合理，並增強制度執行的操作性和有效性。

此外，董事會已按上市規則企業管治守則的守則條文第C.2.1及C.2.2條檢討二零一三年度本公司及其附屬公司的內部監控系統的有效性及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

企業管治報告(續)

投資者關係及股東權益

本公司董事會制定了股東通訊政策，以確保公司與股東及投資者保持持續的溝通。

本公司於中期與年度財務業績公佈後，主動為投資界人士安排定期簡報會，藉此促進投資者關係與雙向溝通。本公司並透過投資者關係經理回應索取資訊的要求與投資界人士的查詢。

本公司鼓勵股東出席股東大會，並且本公司董事會主席及各專業委員會主席均出席大會，以解答股東對有關公司業務的提問。本公司在股東大會上會向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。本公司網站並登載定期更新的公司財務與其他資料，以隨時供股東查閱。

股東大會

二零一三年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一二年年度股東大會和二零一三年第一次臨時股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	臨時股東大會	出席率
執行董事			
賀江川先生	1/1	1/1	100%
李長利先生	1/1	1/1	100%
趙惠芝女士	1/1	1/1	100%
何文玉先生	1/1	1/1	100%
劉建平先生	1/1	1/1	100%
曾勁先生	0/1	1/1	50%
獨立非執行董事			
龍濤先生	1/1	1/1	100%
甘培忠先生	1/1	1/1	100%
黃翼忠先生	1/1	1/1	100%

企業管治報告(續)

組織章程文件

本公司於二零一二年年度股東大會上審批了本公司章程之修訂，主要就本公司控股股東之名稱變更而作出的修訂。

本公司之公司章程更新版可於本公司及香港聯交所網頁查閱。

股東權利

應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東大會

根據本公司章程第九十七條，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東提議召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按本公司章程第九十七條的程序辦理，股東可提出書面要求提請董事會召集臨時股東大會或類別股東大會，該書面請求須闡明會議的議題，並由有關股東簽名，及遞交至本公司董事會秘書處。

本公司章程第九十七條的規定載於本公司的公司章程。

於股東大會提呈提案

根據本公司章程第七十一條，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前提出臨時提案並書面提交召集人。

召集人應當在收到提案後2日內進行審核並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列名或不符合本章程第七十一條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

有關股東提名董事的程序已刊登於本公司網站上。

企業管治報告(續)

將股東的建議、查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經本公司董事會秘書處轉交彼等的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會，董事會秘書處的聯絡載於本年報第151頁之公司資料內。

董事會秘書處將轉交股東的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆股東的提問。

二零一四年，本公司將根據不斷更新的監管要求、公司的發展趨勢，以及股東反饋的意見，繼續致力於提高公司管治水平，以確保公司的穩健發展及增加股東價值。

承董事會命
公司秘書
郭川

中國•北京，二零一四年三月十二日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，50歲，本公司董事長，北京市十四屆人大代表。賀先生畢業於天津大學和首都經貿大學，持有工學學士和經濟學碩士學位，具有高級經濟師資格。賀先生曾出任北京市政府住房制度改革辦公室副主任及北京市住房資金管理中心負責人。賀先生於一九九四年十一月加入北辰集團任副總經理，一九九七年任本公司董事、副總經理並兼任公司秘書，二零零四年二月任本公司總經理，二零零七年四月獲委任為本公司董事長。賀先生於二零一二年六月獲重選連任為本公司董事及董事長。賀先生具有二十六年的有關住房制度改革、房地產金融和房地產開發管理經驗。賀先生榮獲北京市第四屆優秀青年企業家金獎及第六屆北京影響力評選活動「最具影響力十大企業家」稱號。

執行董事

李長利先生，50歲，本公司副董事長。李先生畢業於北京大學光華管理學院，工商管理碩士，高級經濟師。李先生曾任北京建築材料經貿總公司國際貿易部經理、北京建築材料經貿集團總公司副總經理、總經理、北京金隅集團有限責任公司副總經理、總經理、董事、北京金隅股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：2009）執行董事、副董事長。李先生於二零一一年加入本公司。李先生在中國建材、投資物業經營管理、房地產開發行業有累積逾24年豐富工作經驗。李先生於二零一二年出任本公司董事及副董事長。

趙惠芝女士，60歲，本公司董事及總經理。趙女士畢業於北京行政學院，研究生學歷。趙女士於一九八九年三月加入北辰集團，一九九七年任本公司董事、副總經理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司總經理，二零零四年二月任本公司董事長，二零零七年四月任本公司董事、總經理。趙女士於二零一二年六月獲重選連任為本公司董事。趙女士具有二十三年飯店、會議中心、公寓及寫字樓等物業的豐富管理經驗。

何文玉先生，60歲，本公司董事、副總經理。何先生畢業於黑龍江省委黨校，香港公開大學工商管理碩士。何先生於二零零六年八月加入北辰集團，曾擔任北辰集團黨委副書記、董事，負責監督管理北辰集團監察業務，二零零七年七月獲委任為本公司監事及監事長，二零一二年辭任監事職務。何先生具有二十餘年市場經濟理論研究、宣傳及監察豐富工作經驗。何先生於二零一二年出任本公司董事、副總經理。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

劉建平先生，59歲，本公司董事、副總經理。劉先生畢業於北京行政學院，研究生學歷。劉先生於一九八八年加入北辰集團，歷任北京五洲大酒店總經理，並於一九九七年獲委任為本公司董事。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。劉先生於二零一二年六月獲重選連任為本公司董事，並於二零一二年三月出任本公司副總經理。

曾勁先生，44歲，本公司董事、副總經理。曾先生畢業於中國人民大學，管理學博士。曾先生於一九九二年八月加入北辰集團，先後擔任本公司發展物業部副部長、北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理和北辰置地副總經理、總經理。曾先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理，現兼任長沙北辰房地產開發有限公司董事長、總經理。曾先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。曾先生於二零一二年出任本公司董事。

獨立非執行董事

龍濤先生，61歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會主席、薪酬與考核委員會主席、提名委員會成員及戰略委員會成員。龍先生畢業於財政部財政科學研究所西方會計專業，經濟學碩士。龍先生先後任職於中央財經大學會計系、畢馬威會計公司紐約分部，並曾任中國證券監督管理委員會股票發行審查委員會委員、中港證券小組中方會計專家組成員。龍先生現任北京海問諮詢有限公司董事長。龍先生在公司財務、會計、審計、資產評估及企業改制、上市等方面具有豐富的理論及實踐經驗。龍先生同時擔任慶鈴汽車股份有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：1122)、國投瑞銀基金管理有限公司、中外名人文化傳媒股份有限公司獨立非執行董事。龍先生於二零一二年辭任華夏基金管理有限公司獨立非執行董事和北京公交集團外部董事。龍先生於二零零九年獲選舉為本公司獨立非執行董事，並於二零一二年六月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。

甘培忠先生，57歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員、提名委員會成員及戰略委員會成員。甘先生畢業於北京大學法律系，法學博士，現為北京大學法學院教授、博士生導師、中國證券法學會常務副會長。甘先生在經濟法、企業法、公司法、破產法領域具有豐富的經驗，先後出版、發表多部法學著作及數十篇學術論文，並參加了《公司法》、《合夥企業法》的修訂工作。甘先生同時擔任河南雛鷹農牧股份有限公司(於深圳證券交易所上市，證券代號：002477)、北京奧得賽化學股份有限公司及福建福昕軟件開發股份有限公司獨立非執行董事。甘先生於二零零九年獲選舉為本公司獨立非執行董事，並於二零一二年六月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

黃翼忠先生，46歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員、提名委員會成員及戰略委員會成員。黃先生畢業於澳大利亞墨爾本大學，商業學士，主修會計、經濟、證券法。黃先生先後任職於普華永道會計師事務所、香港安永會計師事務所、德勤企業財務顧問公司，現任TMF集團/Vantage顧問公司創始人、執行董事、高級顧問。黃先生在財務管理、資本投資業務方面具有豐富的經驗。黃先生同時擔任金源米業國際有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：0677)、中怡精細化工集團有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：2341)、陽光新業地產股份有限公司(於深圳證券交易所上市，證券代號：000608)及西部證券股份有限公司獨立非執行董事。黃先生已於二零一二年辭任CDW控股有限公司獨立非執行董事。黃先生於二零零九年獲選舉為本公司獨立非執行董事，並於二零一二年六月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。

監事長

劉義先生，61歲，本公司監事長。劉先生畢業於中央黨校，研究生學歷，國家註冊諮詢工程(投資)師。劉先生歷任北京市宣武區人民政府副區長、北京市工程諮詢公司黨委書記、總經理、北京市國有企業監事會正局級監事會主席。劉先生長期從事城市基本建設工作和工程諮詢工作，具有豐富的區域經濟理論和投融資工作實踐經驗。劉先生於二零一二年出任本公司監事長。

監事

李國銳先生，58歲，本公司監事。李先生畢業於中央黨校，研究生學歷，高級政工師。李先生曾任北京市紀委工業紀工委委員、辦公室副主任、北京市經委監察處副處長、北京市國資委紀委副書記。李先生於二零一一年加入本公司，主管紀檢監察工作。李先生具有二十餘年紀檢監察工作的豐富經驗。李先生於二零一二年出任本公司監事。

薛建明先生，49歲，本公司監事。薛先生畢業於宣化炮兵指揮學院，本科學歷。薛先生歷任北京市經濟委員會監察處副處級監察員、市工業紀工委副處級紀檢員、北京市監察局駐市國資委副處級監察員、北京市國資委副處級紀檢員、北京市國有企業監事會正處級專職監事。薛先生長期從事行政管理和企業效能監察工作，具有豐富的監督工作理論和實踐經驗。薛先生於二零一二年出任本公司監事。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

柳耀中先生，58歲，本公司監事。柳先生畢業於北京市委黨校，本科學歷。柳先生曾任北辰集團工會主席，擁有二十二年工會工作經驗，於二零零二年五月起任本公司監事，並於二零一二年六月獲重選連任為本公司監事。

張衛延先生，54歲，本公司監事。張先生畢業於北京市委黨校，本科學歷，高級會計師。張先生於一九九零年加入北辰集團，現任本公司審計部部長。張先生在公司財務管理和公司審計方面具有豐富經驗。張先生於二零一二年出任本公司監事。

副總經理

何文玉先生，60歲，本公司董事、副總經理。何先生畢業於黑龍江省委黨校，香港公開大學工商管理碩士。何先生於二零零六年八月加入北辰集團，曾擔任北辰集團黨委副書記、董事，負責監督管理北辰集團監察業務，二零零七年七月獲委任為本公司監事及監事長，二零一二年辭任監事職務。何先生具有二十餘年市場經濟理論研究、宣傳及監察豐富工作經驗。何先生於二零一二年出任本公司董事、副總經理。

劉建平先生，59歲，本公司董事、副總經理。劉先生畢業於北京行政學院，研究生學歷。劉先生於一九八八年加入北辰集團，歷任北京五洲大酒店總經理，並於一九九七年獲委任為本公司董事。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。劉先生於二零一二年六月獲重選連任為本公司董事，並於二零一二年三月出任本公司副總經理。

杜敬明先生，49歲，本公司副總經理。北京師範大學法學博士。杜先生曾任北京市政府辦公廳副主任、北京市信息化工作辦公室副主任，於二零零四年加入北辰集團，曾任北辰集團副總經理。杜先生在公司行政管理、企業文化和宣傳工作方面具有豐富經驗。杜先生於二零一二年出任本公司副總經理。

曾勁先生，44歲，本公司董事、副總經理。曾先生畢業於中國人民大學，管理學博士。曾先生於一九九二年八月加入北辰集團，先後擔任本公司發展物業部副部長、北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理和北辰置地副總經理、總經理。曾先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理，現兼任長沙北辰房地產開發有限公司董事長、總經理。曾先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。曾先生於二零一二年出任本公司董事。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

張文雷女士，46歲，本公司副總經理。張女士畢業於北方交通大學經濟管理學院研究生班，高級經濟師、高級會計師。張女士曾任中鐵第十八工程局四處總經濟師、中鐵第十八工程局副總經濟師，於二零零一年加入北辰集團，曾任北辰集團總經濟師、總法律顧問。張女士在建築工程、招投標、工程造價和工程監管方面具有豐富經驗。張女士於二零一二年出任本公司副總經理。

呂健先生，54歲，本公司副總經理。呂先生畢業於清華大學，本科學歷，高級工程師。呂先生曾任北京建工集團第五建築公司副總經理、北京建工集團副總工程師，於二零零一年加入北辰集團，曾任北辰集團總經理助理、總工程師。呂先生在工程建設、施工管理及工程安全管理方面具有豐富經驗。呂先生於二零一二年出任本公司副總經理。

劉煥波先生，56歲，本公司副總經理。劉先生畢業於中央黨校，研究生學歷。劉先生曾工作於新僑飯店、西藏日喀則飯店。劉先生一九八九年加入北辰集團，曾任匯園國際公寓、北京康樂宮有限公司、北京國際會議中心總經理，現兼任北京北辰信誠物業管理有限責任公司董事長和北京北辰信通網絡技術服務有限公司董事長、北京北辰國際會展有限公司董事和總經理。劉先生於二零零二年獲委任為本公司副總經理。

劉鐵林先生，51歲，本公司副總經理。劉先生畢業於清華大學，研究生學歷。劉先生於一九九零年加入北辰集團，曾任北辰購物中心總經理，現兼任本公司北辰商業發展分公司總經理和北京北辰超市連鎖有限公司董事長。劉先生於二零零二年獲委任為本公司副總經理。

司海群先生，59歲，本公司副總經理。司先生畢業於中國社會科學院，研究生學歷。司先生於一九八八年加入北辰集團，曾任北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理、總經理和長沙北辰房地產開發有限公司總經理，現兼任北京北辰房地產開發股份有限公司董事長、長沙北辰房地產開發有限公司董事、北京北極星房地產投資基金管理有限公司董事長。司先生於二零零四年獲委任為本公司副總經理。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

財務總監

崔薇女士，40歲，本公司財務總監。畢業於中央財經大學，管理學碩士，高級會計師。崔女士曾任北京市市政一有限責任公司副總會計師、總會計師、北京市政建設集團有限責任公司總會計師。崔女士於二零一三年加入本公司，出任本公司財務總監。崔女士在公司財務管理方面具有豐富經驗。

公司秘書

郭川先生，45歲，本公司董事會秘書、總法律顧問。郭先生畢業於首都經貿大學和對外經濟貿易大學，持有經濟法法學士和高級管理人員工商理碩士學位(EMBA)，具有律師資格。郭先生於一九九一年加入北辰集團，先後擔任本公司董事會秘書處副主任、主任職務。郭先生於二零零四年二月獲委任為本公司董事會秘書，並於二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問。

李嘉士先生，53歲，本公司公司秘書，彼作為外聘服務機構代表擔任此職務。負責有關本公司遵守香港規定的事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行(本公司香港法律的法律顧問)的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為發展物業、投資物業（含酒店）和商業物業。附屬公司之主要業務是在中國北京市和湖南省長沙市進行物業開發及物業投資。

業績及利潤分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第61至69頁。

股息

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。合共人民幣20,202.1萬元。

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第4至5頁。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務少於百分之三十，本集團向其五位最大客戶售出之貨品及服務亦少於百分之三十。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東）於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註8。

董事會報告(續)

主要物業

本集團擁有之主要物業組合概要載於年報第148至149頁。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註20。

可供分派儲備

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃根據按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

本公司於二零一三年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣1,563,336,238元（二零一二年：人民幣1,451,431,224元）。

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。

董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

執行董事

賀江川	董事長
李長利	副董事長
趙惠芝	董事
何文玉	董事
劉建平	董事
曾 勁	董事

獨立非執行董事

龍 濤	董事
甘培忠	董事
黃翼忠	董事

董事會報告(續)

監事

劉 義	監事長
李國銳	監事
薛建明	監事
柳耀中	監事
張衛延	監事

高級管理人員

何文玉	副總經理	
劉建平	副總經理	
杜敬明	副總經理	
曾 勁	副總經理	
張文雷	副總經理	
呂 健	副總經理	
劉煥波	副總經理	
劉鐵林	副總經理	
司海群	副總經理	
陳援朝	財務總監	(於二零一三年八月六日辭任)
崔 薇	財務總監	(於二零一三年八月七日獲委任)
郭 川	公司秘書	
李嘉士	公司秘書	— 由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第38至43頁。

本公司已獲得各獨立非執行董事確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

概無董事或監事與本公司或其任何附屬公司訂立不支付賠償(法定賠償除外)而本集團不可於一年內終止的服務合同。

本公司現任七名董事及三名監事於二零一一年年度股東大會上獲重選連任。此外，本公司現任兩名董事及兩名監事於二零一一年年度股東大會上獲委任，並於二零一二年七月三十日本公司關於增加董事及監事數目的章程修改獲批准時生效。

根據本公司章程，董事及監事任期為三年，任期屆滿之時，彼等可連選連任。

董事會報告(續)

董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註27。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士全部為本公司董事。

管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

董事及監事所佔股本權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

本年度內任何時間，本公司及其相聯法團並未與各董事、監事及最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)達成任何持有本公司及其有相聯法團之股份或債權證之權益或淡倉。

董事及監事之合約權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、任何其附屬公司、其同系附屬公司或其主要股東概無訂任何涉及本集團之業務而本公司各董事及監事直接或間接擁有或存在重大利益之重要合約。

董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按上市規則規定，概無本公司之董事及管理層股東於與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

董事會報告(續)

股票發行與上市情況

股份類別	H股
上市地點	香港
發行價格	每股2.40港元
上市日期	一九九七年五月十四日
發行股數	707,020,000股

股份類別	A股
上市地點	上海
發行價格	每股人民幣2.40元
上市日期	二零零六年十月十六日
發行股數	1,500,000,000股

股本

本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

境內上市		
A股	2,660,000,000	佔79.002%
境外上市		
H股	707,020,000	佔20.998%

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註19。

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零一三年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

股東名稱	股份類別	股份數目	相關股份 身份	權益性質	佔有關類別的股本比率	佔總股本比率
北京北辰實業集團 有限責任公司 (「北辰集團」)	A股	1,161,000,031	— 實益持有人	法團權益	43.647%	34.482%

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零一三年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。

董事會報告(續)

本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零一三年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末股東總數： 273,123戶

於二零一三年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱	股份類別	持股比例 (%)	持股總數 (股)
北辰集團	A股	34.482	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	20.304	683,636,498
北京王府井百貨(集團)股份有限公司	A股	4.069	137,000,000
中航鑫港擔保有限公司	A股	2.185	73,573,353
山西信託股份有限公司			
— 信海七號集合資金信託合同	A股	0.997	33,575,682
中國農業銀行股份有限公司			
— 新華優選分紅混合型證券投資基金	A股	0.985	33,174,460
山西信託股份有限公司			
— 信海六號集合資金信託	A股	0.968	32,600,000
中國建設銀行股份有限公司			
— 新華鑽石品質企業股票型證券投資基金	A股	0.466	15,700,242
浙江海越股份有限公司	A股	0.363	12,214,527
中信信託有限責任公司			
— 中信信託穩健分層型證券 投資集合資金信託計劃1318C期	A股	0.257	8,669,338

董事會報告(續)

註：

- (1) 根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，股權分置改革新老劃斷後，凡在境內證券市場首次公開發行股票並上市的含國有股的股份有限公司，除國務院另有規定的，均須按首次公開發行時實際發行股份數量的10%，將股份有限公司部分國有股轉由社保基金會持有。對符合直接轉持股份條件，但根據國家相關規定需要保持國有控股地位的，經國有資產監督管理機構批准，允許國有股東在確保資金及時、足額上繳中央金庫情況下，採取包括但不限於以分紅或自有資金等方式履行轉持義務。

本公司於2006年10月完成A股首次公開發行並上市，發行規模為15億股。北辰集團作為本公司上市前國有股東，根據94號文及中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，北辰集團持有的本公司1.5億股股份目前處於凍結狀態。

- (2) HKSCC NOMINEES LIMITED為香港中央結算(代理人)有限公司，其擁有的公司H股股份為代表多個客戶持有。

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。

僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註27。

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。

董事會報告(續)

關連交易

在合併財務報表附註37所披露的若干關聯方交易根據上市規則及／或上海證券交易所上市規則亦構成持續關連交易。若干關連人士(按上市規則定義)與本集團於本年度經已訂立及／或持續進行的該等交易如下，而本公司已根據上市規則的規定作出相關披露(如需要)。

(1) 取得委託信用借款

2013年3月29日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣50,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的5%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的4.16%。利率為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

2013年5月29日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣150,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的15%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的12.5%。利率為固定利率6.15%，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

2013年8月30日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣200,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的20%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的16.67%。利率為固定利率6.15%，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

2013年9月4日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣200,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的20%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的16.67%。利率為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

2013年9月10日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣200,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的20%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的16.67%。利率為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

關連交易(續)

(1) 取得委託信用借款(續)

2013年12月26日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣150,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的15%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的12.5%。利率為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

2013年12月26日，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣50,000,000元，期限為2年，交易以現金方式結算，佔本報告期公司自北辰集團取得委託信用借款的5%，佔報告期末本公司自北辰集團取得委託信用借款的4.16%。利率為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

(2) 委託信用借款的利息費用

- ① 就2011年本公司自北辰集團取得的人民幣800,000,000元委託信用借款(請見2011年年報中披露的相關內容)，報告期內公司支付利息費用人民幣38,034,167元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的52.72%，該交易以現金方式結算，該項信用借款本報告期內已還清。
- ② 就2012年本公司自北辰集團取得的人民幣200,000,000元委託信用借款(請見2012年年報中披露的相關內容)，報告期內公司支付利息費用人民幣13,231,250元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的18.34%，該交易以現金方式結算。
- ③ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣50,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣2,280,625元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的3.16%，該交易以現金結算。
- ④ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣150,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣5,278,750元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的7.31%，該交易以現金結算。
- ⑤ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣200,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣3,860,833元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的5.35%，該交易以現金結算。

董事會報告(續)

關連交易(續)

(2) 委託信用借款的利息費用(續)

- ⑥ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣200,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣4,749,167元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的6.58%，該交易以現金結算。
- ⑦ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣200,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣4,544,167元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的6.30%，該交易以現金結算。
- ⑧ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣150,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣128,125元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的0.18%，該交易以現金結算。
- ⑨ 就(1)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣50,000,000元委託信用借款，報告期內支付利息費用人民幣42,708元，佔本公司取得委託信用借款支付利息費用的0.06%，該交易以現金結算。

報告期內，本公司實際支付的上述九項委託信用借款利息費用共計人民幣72,149,792元，佔本公司本年利息支出的8.57%。

(3) 使用商標及標識許可

根據本公司與北辰集團於1997年4月18日簽訂的《商標及標識許可使用合同》，2013年公司向北辰集團支付商標及標識許可使用費人民幣10,000元，佔本公司租賃費用的0.05%，該交易以現金方式結算。

(4) 提供房屋租賃

根據2011年6月28日公司與時代名門公司經過協商簽訂的《租賃合同補充協議》、北辰商業發展分公司與時代名門公司簽訂的《租賃合同》，公司和北辰商業發展分公司分別將持有的北辰時代大廈裙樓1-5層場地及其一切附屬設施和北辰時代大廈地下一層辦公區租賃給時代名門公司使用，上述兩項關聯交易的定價依據為雙方本著誠實信用的原則，在公開、公平、公正的基礎上，按市場公允價格進行交易。

自2013年1月1日至2013年6月21日的上述兩項關聯交易租金為人民幣6,392,690元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.31%，均以現金方式進行結算。自2013年6月22日起，北辰嘉權與本公司不再構成上市規則下的關聯人士。

關連交易(續)

(5) 土地租賃費

根據1997年4月11日本公司與北辰集團簽訂的一項租賃協議，北辰集團將本公司的投資性房地產及其配套設施物業所在的土地租予本公司使用。該土地的面積約167,000平方米，租期由40年至70年不等，視該土地不同部分的用途而定。截止2013年12月31日止12個月期間租金為人民幣14,259,000元，佔本公司租賃費用的72.75%，該交易以現金方式按年結算一次。以後年度租金將參考國家統計局公佈的上一年度消費物價指數的百分比升幅而作出調整。

(6) 接受房屋租賃

2013年本公司之子公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司(下稱「信誠物業」)與北辰集團之分公司辰運物業簽署房屋租賃合同，信誠物業租賃辰運物業部分房屋作為辦公用房，租賃期為1年，自2013年1月1日起至2013年12月31日止。截止2013年12月31日止12個月期間租金為人民幣900,000元，佔本公司租賃費用的4.59%，該交易以現金方式結算。

本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並按上市規則確認有關交易乃遵從一般商業條款，並按有關協議條款，於本公司一般正常業務過程中進行，對本公司全體股東而言屬公平合理。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已複核上述(3)、(5)、(6)，該等交易構成截至二零一三年十二月三十一日止年度之持續關連交易並在其按上市規則給予本公司之函件中報告有關交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，有關交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)有關交易是按照規管有關交易的相關協議進行的。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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述(3)、(5)、(6)持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

董事會報告(續)

優先購買權

根據本公司的公司章程及中國之有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比例購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

重大訴訟

本年度內本集團概無重大訴訟或仲裁事項。

所得稅政策

本公司及其附屬公司和共同控制實體遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

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。

董事會報告(續)

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。

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《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

年度業績審閱

審計委員會已遵照其職權範圍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。

公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

其他重大事項

1. 2011年11月24日，公司第五屆第三十九次董事會決議審議批准《關於吸收合併本公司全資子公司-北京北辰會議中心發展有限公司的議案》。批准本公司對全資子公司北京北辰會議中心發展有限公司實施整體吸收合併，合併完成後，北京北辰會議中心發展有限公司獨立法人資格註銷，其所有資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承繼。2012年2月7日，公司召開2012年第一次臨時股東大會，審議、批准上述議案，並於同日與北京北辰會議中心發展有限公司簽訂了《合併協議書》。2012年3月7日，公司在北京日報刊登《北京北辰實業股份有限公司關於與北京北辰會議中心發展有限公司吸收合併的公告》。2013年12月11日，經北京市工商行政管理局批准，北京北辰會議中心發展有限公司相關註銷登記手續辦理完畢。

本次吸收合併有利於本公司優化資源配置、提高管理效率、降低管理成本。由於北京北辰會議中心發展有限公司作為本公司全資子公司，其財務報表已按100%比例納入本公司合併報表範圍內，本次吸收合併不會對本公司當期損益產生實質性影響。

董事會報告(續)

其他重大事項(續)

- 關於長沙北辰三角洲項目的進展情況，請投資者參見本報告董事會報告中「董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析」的相關內容。報告期內，公司為取得長沙北辰三角洲項目剩餘用地，2013年5月支付了人民幣約1.3554億元。至此，公司已全部繳納完畢長沙北辰三角洲項目的土地價款。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零一三年年度股東大會上將提呈決議案，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)及羅兵咸永道會計師事務所為本公司境內及國際核數師。

承董事會命



賀江川
董事長

中國•北京，二零一四年三月十二日

監事會報告

本公司監事會(以下簡稱「本監事會」)遵照《中華人民共和國公司法》、香港有關法律、法規及公司章程的規定,認真履行職權,維護股東權益,維護本公司利益,遵守誠信原則,恪盡職守,合理謹慎、勤勉主動地開展工作。

二零一三年,本監事會共召開了4次會議,並且監事列席了報告期內的董事會會議和二零一二年年度股東大會,以及二零一三年第一次臨時股東大會會議。對本公司董事會及管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規,以及本公司章程是否維護股東及員工利益等,進行了嚴格有效的監督。

報告期內,本監事會對公司內幕信息知情人登記管理制度的實施情況以及上一年度的現金分紅情況進行持續監督,未發現內幕信息知情人從事內幕交易等損害公司利益的行為,公司現金分紅政策按照公司章程和股東大會決議也得以有效執行。同時,本監事會認為公司與關聯方的關連交易均按公允的市場價格進行,並依法履行審核及披露程序,沒有發現損害公司和中小股東利益的行為。

本監事會認真審閱並同意董事會擬提呈予本次年度股東大會的董事會報告、經審核的財務報告、利潤分配方案等議案以及董事會關於公司內部控制評價報告,認為本公司董事會成員、總經理及其它高級管理人員,均嚴格遵守誠信原則,工作克勤盡職,真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。

本監事會對本公司二零一三年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意,對本公司未來的發展前景充滿信心。

二零一四年本公司監事會將繼續嚴格遵守公司章程和有關規定,維護股東利益,履行好各項職責。

承監事會命
劉義
監事會主席

中國•北京,二零一四年三月十二日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第61至146頁北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併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的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環，太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

核數師的責任 (續)

審計涉及執行程式以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月十二日

合併資產負債表

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	1,011	1,043
投資物業	7	11,339,000	11,238,200
物業、廠房及設備	8	2,074,920	2,165,326
聯營企業和合營企業	10	6,567	7,279
遞延所得稅資產	24	24,574	41,311
		13,446,072	13,453,159
流動資產			
開發中物業	13	18,287,947	15,333,378
待出售已落成物業	14	2,199,453	3,464,188
其他存貨	15	77,742	99,411
應收賬款及其他應收款項	16	1,116,789	556,451
受限制銀行存款	17	237,703	279,121
現金及現金等價物	18	3,196,257	2,576,752
		25,115,891	22,309,301
總資產		38,561,963	35,762,460
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	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,231,264	4,196,244
留存收益			
— 擬派末期股利	20, 32	202,021	202,021
— 其他	20	7,615,822	7,053,189
		15,416,127	14,818,474
非控制性權益		78,240	86,654
總權益		15,494,367	14,905,128

合併資產負債表(續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	23	9,504,430	7,255,409
長期應付款		6,935	7,745
遞延所得稅負債	24	1,614,659	1,569,659
		11,126,024	8,832,813
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	8,091,774	7,301,015
當期所得稅負債	22	429,623	405,615
一年內到期的長期借款	23	2,170,175	3,117,889
短期借款	23	1,250,000	1,200,000
		11,941,572	12,024,519
總負債		23,067,596	20,857,332
總權益及負債		38,561,963	35,762,460
流動資產淨值		13,174,319	10,284,782
總資產減流動負債		26,620,391	23,737,941

第61至69頁的財務報表已由董事會於二零一四年三月十二日批核，並代表董事會簽署。

董事

董事

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

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			
投資物業	7	11,272,900	4,987,100
物業、廠房及設備	8	2,058,802	1,752,160
對子公司的投資	9	1,814,608	3,511,793
聯營企業和合營企業	10	6,567	7,279
遞延所得稅資產	24	15,819	16,312
		15,168,696	10,274,644
流動資產			
對子公司的貸款	9	10,838,005	13,228,731
開發中物業	13	2,388,242	1,999,410
待出售已落成物業	14	1,600,761	2,247,852
其他存貨	15	47,008	56,143
應收賬款及其他應收款項	16	789,724	215,340
受限制銀行存款	17	12,013	11,930
現金及現金等價物	18	1,725,118	1,112,165
		17,400,871	18,871,571
總資產		32,569,567	29,146,215
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	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,242,029	4,207,148
留存收益			
— 擬派末期股利	20, 32	202,021	202,021
— 其他	20	6,374,979	4,225,941
總權益		14,186,049	12,002,130

資產負債表(續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	23	9,504,430	7,255,409
長期應付款		6,935	7,745
遞延所得稅負債	24	1,556,180	877,136
		11,067,545	8,140,290
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	3,597,636	4,426,936
當期所得稅負債	22	298,162	258,970
一年內到期的長期借款	23	2,170,175	3,117,889
短期借款	23	1,250,000	1,200,000
		7,315,973	9,003,795
總負債		18,383,518	17,144,085
總權益及負債		32,569,567	29,146,215
流動資產淨值		10,084,898	9,867,776
總資產減流動負債		25,253,594	20,142,420

第61至69頁的財務報表已由董事會於二零一四年三月十二日批核，並代表董事會簽署。

董事

董事

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

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	5	5,504,991	5,735,904
銷售成本	25	(2,981,734)	(3,315,177)
毛利		2,523,257	2,420,727
銷售及推廣費用	25	(252,542)	(272,220)
管理費用	25	(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	26	12,663	(3,121)
營運利潤		1,659,902	1,796,681
融資收益	28	36,886	23,472
融資成本	28	(340,767)	(395,783)
融資成本 — 淨額	28	(303,881)	(372,311)
聯營企業和合營企業所佔損失	10	(712)	(1,721)
除所得稅前利潤	5	1,355,309	1,422,649
所得稅費用	29	(523,224)	(476,465)
年度利潤		832,085	946,184
歸屬於：			
本公司權益持有人	31	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)	31	23.75	28.81

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

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	—	—
本年度總綜合收益	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

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

合併權益變動表

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	小計		
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一三年一月一日	3,367,020	4,196,244	7,255,210	14,818,474	86,654	14,905,128
綜合收益						
損益	—	—	799,535	799,535	32,550	832,085
其他綜合收益	—	—	—	—	—	—
總綜合收益	—	—	799,535	799,535	32,550	832,085
與權益持有人的交易					—	—
與二零一二年有關的股利	—	—	(202,021)	(202,021)	(18,070)	(220,091)
轉撥自留存收益	20	34,881	(34,881)	—	—	—
處置一附屬公司	—	—	—	—	(19,837)	(19,837)
自非控制性權益持有人購買子公司額外股權	—	139	—	139	(3,057)	(2,918)
與權益持有人的交易總數	—	35,020	(236,902)	(201,882)	(40,964)	(242,846)
於二零一三年十二月三十一日	3,367,020	4,231,264	7,817,843	15,416,127	78,240	15,494,367

相當於：

二零一三年十二月三十一日攤派末期股息	202,021
留存收益 — 其他	7,615,822
	<u>7,817,843</u>

合併權益變動表(續)

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性		
	股本	其他儲備	留存收益	小計	權益	總權益	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一二年一月一日		3,367,020	4,160,622	6,421,835	13,949,477	110,478	14,059,955
綜合收益							
損益		—	—	970,008	970,008	(23,824)	946,184
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
總綜合收益		—	—	970,008	970,008	(23,824)	946,184
與權益持有人的交易							
與二零一一年有關的股利		—	—	(101,011)	(101,011)	—	(101,011)
轉撥自留存收益	20	—	35,622	(35,622)	—	—	—
與權益持有人的交易總數		—	35,622	(136,633)	(101,011)	—	(101,011)
於二零一二年十二月三十一日		3,367,020	4,196,244	7,255,210	14,818,474	86,654	14,905,128

相當於：

二零一二年十二月三十一日攤派末期股息	202,021
留存收益 — 其他	7,053,189
	<u>7,255,210</u>

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

合併現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	33	1,559,750	679,895
已收利息		29,484	23,472
已付利息		(903,185)	(808,807)
已付所得稅		(450,660)	(229,829)
經營活動產生/(使用)的淨現金		235,389	(335,269)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(75,449)	(47,597)
投資物業的增加	7	(91,063)	(1,131)
提供委託貸款		(550,000)	—
收到的委託貸款利息收入		5,974	—
三個月定期存款的減少		—	7,970
出售物業、廠房及設備所得款	33(a)	868	3,652
從少數股東購買一附屬公司股份		(2,918)	—
出售附屬公司淨所得款		(37,221)	—
成立一聯營企業	10	—	(9,000)
投資活動使用的淨現金		(749,809)	(46,106)
融資活動的現金流量			
借款所得款		6,205,419	3,162,711
償還銀行及其他借款		(3,161,250)	(2,911,679)
償還債券		(1,700,000)	—
向少數股東支付股息		(8,223)	—
向本公司權益持有人支付股息	32	(202,021)	(101,011)
融資活動產生的淨現金		1,133,925	150,021
現金及現金等價物淨增加/(減少)		619,505	(231,354)
年初現金及現金等價物		2,576,752	2,808,106
年末現金及現金等價物		3,196,257	2,576,752

第70至146頁的附註為財務報表的整體部分。

合併財務報表附註

1. 公司

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)為一家於一九九七年四月二日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為一家國有企業名為北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」)進行重組(「重組」)之一部分。

根據為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而進行的重組，本公司收購北辰集團主要附屬公司及轄下業務，連同其有關資產及負債。於一九九八年七月二十日，本公司取得為中外合資股份有限公司之資格。本公司註冊地址為中國北京市朝陽區北辰東路8號。

於二零零六年九月二十五日，本公司以每股2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，十月十六日在上海證券交易所掛牌上市。從此，本公司成為同時在香港聯合交易所有限公司主板和上海證券交易所上市的公司。

本公司主要業務為在中國進行物業出租、土地及物業開發、物業投資、餐飲業、經營酒店及百貨業。附屬公司之主要業務為在中國進行物業發展、物業管理及投資。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。合併財務報表已經由董事會在二零一四年三月十二日批准刊發。

2. 重要會計政策概要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策記載於下文。除下述的會計政策變更外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(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」在二零一一年六月修訂。此修訂對集團會計政策影響如下：所有過往服務成本即時確認；將利息成本和計劃資產的預期回報，以淨利息成本(根據淨設定受益資產(負債)按貼現率計算)取代。
- 香港財務報告準則第7號(修改)「金融工具: 披露」有關資產和負債的對銷。該修訂也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。

(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」，針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號在二零零九年十一月和二零一二年十月發佈。此準則為取代香港會計準則第39號有關分類和計量金融工具。香港財務報告準則第9號規定金融資產必須分類為兩個計量類別：按公允價值計量和按攤銷成本計量。此釐定必須在初次確認時作出。分類視乎主體管理其金融工具的經營模式，以及工具的合同現金流量特點。對於金融負債，此準則保留了香港財務報告準則第39號的大部分規定。主要改變為，如對金融負債採用公允價值法，除非會造成會計錯配，否則歸屬於主體本身負債信貸風險的公允價值變動部分在其他綜合收益中而非利潤表中確認。本集團仍未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。本集團亦會在理事會完成後研究香港財務報告準則第9號其餘階段的影響。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

子公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。子公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨認淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入子公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷。子公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與子公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對子公司投資作減值測試。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「享有按權益法入賬的投資的利潤份額」。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於利潤表確認。

2.4 合營安排

本集團已於二零一三年一月一日對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.4 合營安排(續)

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對消。未變現虧損也予以對消，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合集團採納的政策。會計政策的改變已自二零一三年一月一日起應用。

會計政策改變對本集團二零一二年十二月三十一日的財務狀況及二零一二年度的綜合收益和現金流量並無影響。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為作出策略性決定的指導委員會負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣折算

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及列報貨幣。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.6 外幣折算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌利得和損失在利潤表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他(虧損)／利得－淨額」中列報。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

樓宇	20-40 年
酒店物業	20-40 年
廠房及機器	5-15 年
傢俱、裝置、設備及汽車	5-10 年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

處置的利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在利潤表內的其他(虧損)／利得－淨額中確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

在建工程指建造中或待安裝的物業、廠房及設備，並以成本列賬。成本包括建築物的建造成本、廠房及設備的採購成本、安裝成本、測試及其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊直至相關的資產已經完工並可以交付使用。在建工程的賬面價值小於預計可變現價值時其賬面價值即減記為可變現價值(附註2.9)。資產於投入使用時其成本將轉入物業、廠房及設備並按照上述的政策計提折舊。

2.8 物業

(a) 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權並計入土地使用權，以成本減去攤銷後的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

用於開發銷售的土地使用權計入存貨(附註2.11)並以成本與可變現價值孰低計量。持有以獲取長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註2.8(b))並以公平值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

(b) 投資物業

投資物業主要包括為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的土地使用權和樓宇，以及未來用於投資物業的在建物業。投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及利息支出。在初步按成本確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在利潤表內記錄為投資物業公允價值收益。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.8 物業(續)

(b) 投資物業(續)

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、廠房和設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為投資物業，並按公平值列賬。現正建造或發展為投資性房地產，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠釐定，此等建造中投資性房地產按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成為止(以較早為準)。

根據香港會計準則16，若物業、廠房和設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、廠房和設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於合併利潤表確認。

2.9 非財務資產投資的減值

沒有確定使用年期之資產無需折舊或攤銷，但每年須就減值進行測試。各項須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.10 金融資產

本集團的金融資產包括列示在合併資產負債表中的應收賬款及其他應收款項(附註2.12)、現金及現金等價物(附註2.13)和受限制銀行存款(附註17)。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

常規購買及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

2.11 存貨

(a) 開發中物業和待出售已落成物業

開發中物業和待出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括開發費用、土地使用權、專業費用及資本化利息。完工後，物業結轉為待出售物業。

可變現淨值是期望銷售收益扣除所有預計銷售費用後釐定或管理層根據當前市場狀況對物業價值作出估算。

開發中及持作銷售房地產分類為流動資產，除非相關不動產開發項目的建築期間預期超過正常營運週期。

(b) 其他存貨

其他存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以加權平均法計算，並包括購買價格、運輸費用及其他與採購直接相關的成本。可變現淨值為通常業務員過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.12 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收賬款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.14 股本

流動股、A股及H股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.15 應付賬款及其他應付款項

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.17 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.18 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

外在差異

就子公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利

(a) 退休金債務

本集團僅設有設定提存計劃。

設定提存計劃

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付供款的退休計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定債務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(b) 退休福利成本

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在能證明以下承諾時確認辭退福利：根據一項詳細的正式計劃終止現有職工的僱用而沒有撤回的可能；或因為提出鼓勵自願遣散而提供的辭退福利。在報告期末後超過12個月支付的福利應折現為現值。

(c) 獎金計劃

本集團依據一條方程式就獎金及利潤分享確認負債和費用，該方程式考慮了本公司股東的應佔利潤(在作出若干調整後)。本集團如有合同債務或依據過往做法產生推定債務，則確認準備。

(d) 職工假期權益

職工的年假權益在假期累計至職工時確認。因職工提供服務而產生的年假估計負債，就截至結算日止作出準備。

職工的病假權益和產假在休假前不作確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.20 撥備

在出現以下情況時就重建費用和法律索償作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

根據解決責任需要支出的現行價值計量撥備，使用稅前貼現率，此貼現率需反映當前的市場的貨幣時間價值和由此義務帶來的風險的現行價值。隨著時間而增加的撥備要確認為利息費用。

2.21 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列賬。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業

銷售物業及土地使用權的收入在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認，即當相關物業已經完工並已按銷售協議交付於買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。

在落成前售出所收取的定金和分期付款額在綜合資產負債表中均包括在流動負債內。

(b) 租金收入

經營租賃之租金收入在租賃期內按直線法確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

(c) 銷售貨物收入—零售

銷售貨物之收入在擁有權之風險及回報轉移後確認，風險及回報之轉移通常與貨品付運予客戶及擁有權轉移同時發生。

(d) 服務收入

提供服務收入在服務提供後確認。

2.22 利息收益

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率折現值，並繼續將折現計算並確認為利息收益。已減值貸款的利息收益利用原實際利率確認。

2.23 營運租約

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租約。根據營運租約支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補助遞延入賬，並按擬補償之成本配合其所需期間在利潤表中確認。

與購買不動產、工廠和設備有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並按有關資產之預計年期以直線法在利潤表確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.25 股利分配

向本公司股東分派的末期股利在股利獲本公司股東適當批准的期間內於本公司的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險、流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的不可預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易均以人民幣結算，因此，本集團於有關期間並無任何重大外匯風險。將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外幣控制規則及規定所限。

(ii) 現金流量利率風險及公允價值利率風險

本集團的現金流利率風險來自貸款的利率波動。浮動利率貸款使集團面臨現金流量利率風險。本集團承受的公平值利率風險主要與以固定利率計值的貸款相聯繫。本集團目前尚沒有運用任何衍生工具合同對沖利率風險。然而，管理層將會考慮是否需要對沖面臨的重大利率風險。

於2013年12月31日，假若以浮動利率計算的人民幣貸款利率上升或下降10%(約70基點)，其他因素保持不變，在扣除資本化利息的影響後本集團的淨利潤會減少或增加約人民幣17,602,000元(二零一二年度：人民幣14,038,000元)。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

本集團所面臨的信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物和應收賬款及其他應收款項。

集團持有的全部現金及現金等價物、受限制銀行存款主要存放於中華人民共和國境內的金融機構，因其大部分存放於國有銀行故均具有較高的信用品質，且近期未出現過因對方單位違約導致的任何重大損失。

本集團應收賬款餘額主要為向協力廠商銷售商品產生，其他應收款餘額主要為應收協力廠商款項。本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從協力廠商獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。在此期間內，如果購房客戶無法償還抵押貸款，將可能導致本集團因承擔連帶責任保證擔保而為上述購房客戶向銀行墊付其無法償還的銀行按揭貸款。在這種情況下，本集團一般情況下可以根據相關購房合同的約定，通過優先處置相關房產的方式收回上述代墊款項。因此，本集團認為相關的信貸風險已大幅地降低。

(c) 流動風險

現金流量預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部資產負債表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定。

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經折現的合同現金流量。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動風險(續)

	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
二零一三年十二月三十一日					
借款(含利息)	4,141,094	2,438,755	7,137,851	1,673,491	15,391,191
應付賬款及其他應付款項(附註11)	3,017,380	—	—	—	3,017,380
合計	7,158,474	2,438,755	7,137,851	1,673,491	18,408,571
二零一二年十二月三十一日					
借款(含利息)	5,039,027	2,852,950	4,483,258	1,042,121	13,417,356
應付賬款及其他應付款項(附註11)	3,167,157	—	—	—	3,167,157
合計	8,206,184	2,852,950	4,483,258	1,042,121	16,584,513
公司					
二零一三年十二月三十一日					
借款(含利息)	4,141,094	2,438,755	7,137,851	1,673,491	15,391,191
應付賬款及其他應付款項(附註11)	2,310,618	—	—	—	2,310,618
合計	6,451,712	2,438,755	7,137,851	1,673,491	17,701,809
二零一二年十二月三十一日					
借款(含利息)	5,039,027	2,852,950	4,483,258	1,042,121	13,417,356
應付賬款及其他應付款項(附註11)	3,305,099	—	—	—	3,305,099
合計	8,344,126	2,852,950	4,483,258	1,042,121	16,722,455

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股利數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用資產負債率監察其資本。此比率按照總負債除以總資產計算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，資產負債率如下：

	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
總負債	23,067,596	20,857,332
總資產	38,561,963	35,762,460
資產負債比率	60%	58%

二零一三年度資產負債率不存在顯著變化。

3.3 公允價值估計

本集團除投資物業外不存在其他以公允價值計量的資產。公允價值不同層級的定義如下：

相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。

除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。

資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註7。

除在註釋23(i)列示的長期應付債券外，本集團金融資產和金融負債的賬面價值近乎於其公允價值。

在註釋4.2(a)描述的財務擔保的公允價值不重大。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估算及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 所得稅和遞延稅項

本集團需要在中國繳納所得稅。在釐定稅項撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的企業所得稅和遞延所得稅項撥備。

(b) 土地增值稅

本集團需要在中國繳納土地增值稅。但是中國不同城市的稅務機構對土地增值稅之執行與結算方法有不同的要求。本集團尚未與任何當地稅務機構商定土地增值稅的計算方法和支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的利潤表。

(c) 開發中物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指物業在一般商業環境中的預計售價扣除物業完工尚需發生的預計成本及銷售費用和開發中物業的賬面價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

4.1 關鍵會計估計及假設(續)

(d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(e) 投資物業公平值的估計

投資性房地產的公允價值使用估值技術釐定。詳細的判斷和假設載於附註7。

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.21中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註34所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，需已經交付了合同總金額的一定比例。本集團認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。因此，本集團認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

合併財務報表附註(續)

5. 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分部；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

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、總部存款及委託貸款，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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊(續)

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
	5,390,799	5,624,337
所有其他分部	114,192	111,567
	5,504,991	5,735,904

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊(續)

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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊(續)

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資產，而是由財務部負責管理。

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊(續)

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
除所得稅前利潤	1,355,309	1,422,649

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(附註24)	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)
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(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	23,067,596	20,857,332

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊(續)

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備(附註8)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。

6. 土地使用權 — 集團及公司

本集團的土地使用權為預付之經營租賃款,其賬面淨值分析如下:

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國,持有:				
十至五十年租約	1,011	1,043	—	—

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
公允價值				
年初數	11,238,200	11,142,400	4,987,100	4,892,800
公允價值收益	9,737	265,295	2,549,874	97,658
增加	91,063	1,131	91,063	1,131
轉撥自子公司(附註(9)(b)(iv))	—	—	3,644,863	—
減少(i)	—	(166,137)	—	—
處置	—	(4,489)	—	(4,489)
年末數	11,339,000	11,238,200	11,272,900	4,987,100

(i) 於二零一一年十二月三十一日，部分投資物業按照管理層最佳估計價值確定其成本；二零一二年期間，管理層聘請獨立造價諮詢公司重新計量後確定竣工結算實際成本，並據以調整原暫估價值。

(a) 已於利潤表中確認的投資物業金額

	本集團	
	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
租金收入	1,456,991	1,359,264
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	293,933	291,774
不產生租金收入的直接營運費用	269,221	258,989

(b) 估值基準

本集團的投資物業由估值師漢華物業測量師有限公司在二零一三年和二零一二年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。重估利得或損失包括在利潤表的「投資物業公允價值收益」中。下表利用估值法分析按公允價值入賬的投資物業。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業 — 集團及公司 (續)

(b) 估值基準 (續)

(i) 公允價值層級

	截止二零一三年十二月三十一日的 公允價值使用重大的 不可觀察輸入(第3層)	
	本集團 人民幣千元	本公司 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業		
辦公樓	5,776,000	5,709,900
公寓	1,580,000	1,580,000
會議中心	3,281,000	3,281,000
購物商場	702,000	702,000
	11,339,000	11,272,900

本集團所有投資物業坐落在中國北京，且劃分為第3層級。

本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公允價值層級之間的轉撥。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

(ii) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零一三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(CFO)匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一三年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由漢華物業測量師有限公司釐定。

7. 投資物業 — 集團及公司 (續)

(b) 估值基準 (續)

(ii) 本集團的估值流程 (續)

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

於每個報告日期，第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(iii) 估值技術

對辦公樓、公寓和購物商場的估值根據收益資本化方法(年期和租賃到期續租法)，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

對於會議中心估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察輸入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的實際地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租值的假設。

年內估值技術並無變動。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業 — 集團及公司 (續)

(b) 估值基準 (續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	於二零一三年十二月三十一日		不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍	不可觀察輸入對公允價值的關係
	公允價值	估值技術			
	人民幣千元				
投資物業—辦公樓、公寓和購物商場	8,058,000	收益法(年期和租賃到期續期法)	年期孳息率調整 內含報酬率	向下調整到期續期率1% - 2% 內含報酬率 9% - 19.5%	到期續租孳息率調整越高，公允價值越低 內含報酬率調整越高，公允價值越低
投資物業—會議中心	3,281,000	貼現現金流量	租金貼現率	每平方米 每天人民幣4.5-7元 貼現率13.5% - 17.5%	租值越高，公允價值越高 貼現率越高，公允價值越低

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣11,188,000,000元(二零一二年：人民幣11,110,000,000元)的部分投資物業作為長期借款的抵押物(附註23)。

本集團對投資物業利益之賬面價值分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國北京市，持有：				
五十年以上租約	1,664,900	1,587,100	1,664,900	1,587,100
十至五十年租約	9,674,100	9,651,100	9,608,000	3,400,000
	11,339,000	11,238,200	11,272,900	4,987,100

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司

	本集團					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於二零一二年一月一日						
成本	354,519	1,792,274	257,838	334,191	231	2,739,053
累計折舊及減值準備	(153,417)	(411,816)	(143,119)	(181,975)	—	(890,327)
賬面淨值	201,102	1,380,458	114,719	152,216	231	1,848,726
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	201,102	1,380,458	114,719	152,216	231	1,848,726
增加	337	—	17,067	30,487	4,135	52,026
待出售已落成物業轉入(附註14)	573,575	—	57,900	—	—	631,475
處置	—	—	(3,972)	(878)	—	(4,850)
結轉	—	(63,834)	57,956	8,365	(2,487)	—
其他減少	—	(184,281)	(14,634)	(5,759)	—	(204,674)
折舊(附註25)	(28,151)	(34,112)	(51,654)	(43,460)	—	(157,377)
年末賬面淨值	746,863	1,098,231	177,382	140,971	1,879	2,165,326
於二零一二年十二月三十一日						
成本	928,431	1,544,159	372,155	366,406	1,879	3,213,030
累計折舊及減值準備	(181,568)	(445,928)	(194,773)	(225,435)	—	(1,047,704)
賬面淨值	746,863	1,098,231	177,382	140,971	1,879	2,165,326
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	746,863	1,098,231	177,382	140,971	1,879	2,165,326
增加	—	—	15,756	35,476	26,371	77,603
處置	(436)	—	(4,267)	(858)	—	(5,561)
結轉	—	—	780	—	(780)	—
其他減少(i)	(9,005)	—	—	—	—	(9,005)
折舊(附註25)	(28,591)	(31,753)	(51,402)	(41,697)	—	(153,443)
年末賬面淨值	708,831	1,066,478	138,249	133,892	27,470	2,074,920
於二零一三年十二月三十一日						
成本	918,990	1,544,159	384,424	401,024	27,470	3,276,067
累計折舊及減值準備	(210,159)	(477,681)	(246,175)	(267,132)	—	(1,201,147)
賬面淨值	708,831	1,066,478	138,249	133,892	27,470	2,074,920

(i) 於二零一二年十二月三十一日，部分物業、廠房和設備按照最佳估計價值確定其成本；本年度估計的成本已根據獨立第三方的最終評估值進行調整。

折舊費用其中人民幣96,040,000元(二零一二年：人民幣97,040,000元)在銷售成本中支銷，人民幣5,511,000元(二零一二年：人民幣5,401,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣51,892,000元(二零一二年：人民幣54,936,000元)則計入合併利潤表中的管理費用。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣762,144,000元的酒店物業(二零一二年：賬面值為人民幣782,277,000元的酒店物業)作為長期借款的抵押物(附註23)。

	本公司					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於二零一二年一月一日						
成本	332,363	1,223,412	222,981	318,605	231	2,097,592
累計折舊及減值準備	(139,299)	(394,510)	(140,404)	(172,354)	—	(846,567)
賬面淨值	193,064	828,902	82,577	146,251	231	1,251,025
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	193,064	828,902	82,577	146,251	231	1,251,025
增加	—	—	11,109	29,349	4,135	44,593
待出售已落成物業轉入	573,575	—	57,900	—	—	631,475
處置	—	—	(2,560)	(819)	—	(3,379)
結轉	—	—	2,182	305	(2,487)	—
其他減少	—	—	(14,635)	(5,759)	—	(20,394)
折舊	(27,751)	(34,112)	(48,565)	(40,732)	—	(151,160)
年末賬面淨值	738,888	794,790	88,008	128,595	1,879	1,752,160
於二零一二年十二月三十一日						
成本	905,938	1,223,412	276,977	341,681	1,879	2,749,887
累計折舊及減值準備	(167,050)	(428,622)	(188,969)	(213,086)	—	(997,727)
賬面淨值	738,888	794,790	88,008	128,595	1,879	1,752,160
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	738,888	794,790	88,008	128,595	1,879	1,752,160
增加	—	—	11,301	30,215	26,371	67,887
處置	—	—	(2,387)	(756)	—	(3,143)
結轉	—	—	780	—	(780)	—
轉撥自子公司(附註9)(b)(iv))	—	332,885	50,664	8,061	—	397,610
其他減少	(9,005)	—	—	—	—	(9,005)
折舊	(28,185)	(31,753)	(47,688)	(39,081)	—	(146,707)
年末賬面淨值	701,698	1,095,922	106,678	127,034	27,470	2,058,802
於二零一三年十二月三十一日						
成本	896,933	1,556,297	286,671	371,140	27,470	3,138,511
累計折舊及減值準備	(195,235)	(460,375)	(179,993)	(244,106)	—	(1,079,709)
賬面淨值	701,698	1,095,922	106,678	127,034	27,470	2,058,802

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及貸款 — 公司

(a) 子公司投資

	本公司 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
非上市投資，按成本	1,814,608	3,511,793

(b) 貸款予子公司

	本公司 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
予附屬公司之貸款	10,838,005	13,228,731

予附屬公司之貸款可隨時收回，貸款利率按市場利率收取，因此本集團將其在流動資產進行披露。予附屬公司之貸款之公允價值與賬面值接近。

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司(續)

(b) 貸款予子公司(續)

本公司之所有附屬公司均於中華人民共和國設立並運營，於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司包括：

公司名稱	主要業務	註冊資本	集團直接持有權益	集團間接持有權益	非控制性權益
北京北辰房地產開發股份有限公司 (「北辰房地產」)(附註i)	物業發發	人民幣 500,180,000	99.05%	—	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司 (附註iii)(附註v)	商貿	人民幣 1,000,000	80%	20%	—
北京五洲美樂啤酒餐廳有限公司 (附註ii)(附註v)	經營餐廳	美元 1,346,000	59.81%	—	40.19%
北京北辰信誠物業管理有限責任公司 (附註iii)(附註v)	物業管理	人民幣 5,000,000	80%	20%	—
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司 (「姜莊湖」)(附註ii)(附註v)	物業發發	美元 16,000,000	—	51%	49%
北京天成天房地產開發有限公司 (附註iii)(附註v)	物業發發	人民幣 11,000,000	5%	95%	—
北京北辰信通網絡技術服務有限公司 (附註iii)(附註v)	多媒體電子 商務信息 網絡開發	人民幣 20,000,000	100%	—	—
長沙北辰房地產開發有限公司 (附註iii)	物業發發	人民幣 1,200,000,000	100%	—	—
北京北辰超市連鎖有限公司 (附註iii)(附註v)	零售	人民幣 10,000,000	100%	—	—
北京北辰飯店管理有限公司 (附註iii)(附註v)	酒店及餐廳管理 諮詢服務	人民幣 500,000	100%	—	—
北京北辰國際會展有限公司 (附註iii)(附註v)	會議會展	人民幣 20,000,000	100%	—	—

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司(續)

(b) 貸款予子公司(續)

- (i) 北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。

二零一三年一月，本公司收購了北辰房地產額外的0.22%股份。收購完成後，本公司持有北辰房地產的股權比例由98.83%增加至99.05% (附註(36)(a))。
- (ii) 這些公司為合資合營公司。合資合營公司指中外合資公司之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 於二零一一年十一月二十四日，本公司董事會批准本公司對北京北辰會議中心發展有限公司(以下稱「北辰會議中心」)實施整體吸收合併，該合併已於2013年12月11日完成。合併完成後，北辰會議中心獨立法人資格註銷，其所有資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承擔。
- (v) 非經羅兵咸永道會計師事務所審核之子公司。非經羅兵咸永道會計師事務所核數之子公司之資產淨值總額約佔集團總淨資產之2.02%。

(c) 重大的非控制性權益

期內的非控制性權益的總額為人民幣32,550,000元，其中18,406,000元屬於姜莊湖。與其他附屬公司有關的非控制性權益不重大。

現金及短期存款人民幣714,042,000元存放在中國，受當地的外匯管制所規管。此等外匯管制限制將資金匯出中國境外(透過正常股利則除外)。

以下所載為對集團重大的非控制性權益的每家子公司的摘要財務資料。與非控制性權益的交易載於附註36。

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司(續)

(c) 重大的非控制性權益(續)

資產負債表摘要

	姜莊湖	
	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
流動資產	1,147,827	907,089
流動負債	995,844	809,614
流動淨資產總額	151,983	97,475
非流動資產	1,500	18,445
非流動負債	—	—
非流動淨資產總額	1,500	18,445
淨資產	153,483	115,920

利潤表摘要

	姜莊湖	
	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	179,573	—
除所得稅前利潤/(虧損)	105,298	(59,087)
所得稅費用	67,735	(14,772)
除稅後利潤/(虧損)	37,563	(44,315)
其他綜合收益	—	—
總綜合收益/(虧損)	37,563	(44,315)
總綜合收益分配至非控制性權益	18,406	(21,714)
股利支付予非控制性權益	—	—

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司(續)

(c) 重大的非控制性權益(續)

現金流量摘要

	姜莊湖	
	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
經營活動的現金流量		
經營產生的現金	126,508	755,974
已付利息	—	—
已付所得稅	(28,127)	(86,208)
經營活動產生的淨現金	98,381	669,766
投資活動使用的淨現金	(24)	—
融資活動使用的淨現金	—	(75,000)
現金及現金等價物淨增加	98,357	594,766
年初現金及現金等價物	615,685	20,919
現金及現金等價物的外匯虧損	—	—
年終現金及現金等價物	714,042	615,685

以上資料為計算公司間對銷前的數額。

合併財務報表附註(續)

10. 合營企業及聯營企業

(a) 於聯營企業權益 — 集團

	本集團	
	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
於一月一日	7,279	—
新設聯營企業(i)	—	9,000
應佔聯營企業之業績		
— 除稅後損失	(712)	(1,721)
於十二月三十一日	6,567	7,279

(i) 本公司於二零一二年七月十七日投資人民幣9,000,000元設立北京北極星房地產投資基金管理有限公司(以下稱「北極星基金」)並佔其30%的實收資本。北極星基金為本集團的聯營企業，本公司擁有北極星基金兩票表決權(共五票)。北極星基金為在中華人民共和國境內註冊的有限責任公司，主要業務為投資管理及諮詢服務。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，北極星基金實收資本為人民幣30,000,000元。

以下為於二零一三年和二零一二年聯營企業資產、負債及財務狀況的簡要信息：

年份	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨損失 人民幣千元
2013	23,286	1,938	—	(2,374)
2012	25,783	1,523	—	(5,737)

本集團在聯營企業並無其他或有負債或資本承擔。

合併財務報表附註(續)

10. 合營企業及聯營企業(續)

(b) 於合營企業權益 — 集團

	本集團	
	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
於一月一日	—	—
應佔合營企業之業績	—	—
— 除稅後損失		
於十二月三十一日	—	—

根據本集團之合營公司北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(以下稱「嘉權」)章程，該公司由本集團和其他兩個投資方共同控制。以下金額為於二零一三年和二零一二年嘉權資產負債及財務狀況的簡要信息：

年份	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨損失 人民幣千元
2013	25,921	153,455	25,651	(49,228)
2012	92,072	168,378	31,483	(39,414)

本集團在合營企業並無其他或有負債或資本承擔。

二零一三年，本集團未確認對合營企業的投資損失人民幣17,722,000元(2012年：14,189,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團累計未確認合營企業投資損失人民幣40,161,000元(2012年：22,439,000元)。由於本集團未在協定中承諾承擔上述損失，因此對合營企業的投資收益確認為零。

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別) — 集團及公司

	貸款及應收款 本集團 人民幣千元	貸款及應收款 本公司 人民幣千元
根據資產負債表的資產		
於二零一三年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項， 不包括預付稅金及其他預付款(附註16)	649,178	621,242
予附屬公司之貸款(附註9(b))	—	10,838,005
受限制銀行存款(附註17)	237,703	12,013
現金及現金等價物(附註18)	3,196,257	1,725,118
	4,038,138	13,196,378
於二零一二年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項， 不包括預付稅金及預付款(附註16)	133,800	106,210
予附屬公司之貸款(附註9(b))	—	13,228,731
受限制銀行存款(附註17)	279,121	11,930
現金及現金等價物(附註18)	2,576,752	1,112,165
	2,989,673	14,459,036
	其他金融負債， 按攤銷成本 本集團 人民幣千元	其他金融負債， 按攤銷成本 本公司 人民幣千元
根據資產負債表的負債		
於二零一三年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項(a) 借款(附註23)	3,017,380	2,310,618
	12,924,605	12,924,605
	15,941,985	15,235,223
於二零一二年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項(a) 借款(附註23)	3,167,157	3,305,099
	11,573,298	11,573,298
	14,740,455	14,878,397

- (a) 上述應付賬款及其他應付款項包括：應付賬款，應付一附屬公司非控制性權益持有人股息，應計工程款、應計開發中物業成本、應付北辰集團款項、預提利息、應付附屬公司款項以及其他應付款(不包括法定負債)。

合併財務報表附註(續)

12. 金融資產的信貨質素 — 集團及公司

沒有逾期亦沒有減值的金融資產的信貨質素可參考有關對方拖欠比率的歷史數據進行評估：

應收賬款

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
沒有逾期亦沒有減值的 應收賬款				
沒有外部信貸評級				
—第1組別	7,117	9,780	8,164	9,780
—第2組別	20,004	18,809	16,201	15,053
	27,121	28,589	24,365	24,833

組合1 — 新增客戶(12個月以內)

組合2 — 現有客戶(超過12個月)，過去沒有拖欠還款記錄

本集團「其他應收款項」的信貨質素在附註3.1(b)中披露。本公司「予附屬公司之貸款」的信貨質素在附註9中披露。本公司「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」的信貨質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零一三年度重新商討(二零一二年：無)。

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	15,333,378	14,461,894	1,999,410	2,074,748
添置	3,366,568	3,841,898	388,832	291,926
結轉為待出售已落成物業(附註14)	(411,999)	(2,970,414)	—	(367,264)
於十二月三十一日	18,287,947	15,333,378	2,388,242	1,999,410

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	10,015,034	9,810,110	1,264,236	1,262,428
開發成本及資本化支出	6,301,075	4,063,243	876,096	587,290
融資成本資本化金額	1,971,838	1,460,025	247,910	149,692
於十二月三十一日	18,287,947	15,333,378	2,388,242	1,999,410

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	1,952,169	1,907,626	89,188	89,188
超過50年	8,062,865	7,902,484	1,175,048	1,173,240
於十二月三十一日	10,015,034	9,810,110	1,264,236	1,262,428

於二零一三年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣8,103,439,000元(二零一二年：人民幣4,398,332,000元)的部份開發中物業作為抵押，取得長期借款(附註23)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團預計在一年以上竣工並達到可售狀態的開發中物業賬面價值為人民幣15,852,227,000元。餘下的賬面金額均預計在一年以內方可達到竣工可售狀態。

合併財務報表附註(續)

14. 待出售已落成物業 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	3,464,188	3,297,804	2,247,852	3,212,617
結轉自待開發中物業(附註13)	411,999	2,970,414	—	367,264
結轉至物業、廠房及設備(附註8)	—	(631,475)	—	(631,475)
其他(a)	42,274	(143,537)	9,287	(139,686)
已售房地產	(1,719,008)	(2,029,018)	(656,378)	(560,868)
於十二月三十一日	2,199,453	3,464,188	1,600,761	2,247,852

(a) 其他變動主要為本集團對開發項目的原工程預算按結算情況調整預算成本。

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	628,085	994,519	428,317	600,131
開發成本及資本化支出	1,472,446	2,265,665	1,086,849	1,518,792
融資成本資本化金額	98,922	204,004	85,595	128,929
	2,199,453	3,464,188	1,600,761	2,247,852

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	153,417	230,085	153,417	230,085
超過50年	474,668	764,434	274,900	370,046
	628,085	994,519	428,317	600,131

於二零一三年十二月三十一日，本集團無以(二零一二年：人民幣327,167,000元)待出售已落成物業作為抵押，取得長期借款(附註23)。

合併財務報表附註(續)

15. 其他存貨 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
轉售貨物總值	53,302	67,605	35,267	43,076
消耗品	24,684	32,050	11,985	13,311
減：存貨跌價準備	(244)	(244)	(244)	(244)
	77,742	99,411	47,008	56,143

存貨成本中確認為費用並列入售出貨品成本的金額共計人民幣357,868,000元(二零一二年：人民幣388,175,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	44,797	44,550
減：呆賬準備	(107)	(90)	(107)	(90)
應收賬款 — 淨額	52,453	51,312	44,690	44,460
其他應收款	604,374	95,346	587,982	74,608
減：呆賬準備	(12,858)	(12,858)	(12,858)	(12,858)
其他應收款 — 淨額	591,516	82,488	575,124	61,750
預付稅款	365,459	344,294	105,144	51,210
其他預付款項	102,152	78,357	63,338	57,920
應收票據	3,781	—	—	—
應收利息	1,428	—	1,428	—
	1,116,789	556,451	789,724	215,340

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。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司(續)

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。於二零一三及二零一二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	22,126	21,458
31天到90天	5,277	5,592	6,183	5,069
90天以上	21,494	21,119	16,488	18,023
	52,560	51,402	44,797	44,550

物業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。

逾期少於三個月的應收賬款不被視為已經減值。於二零一三及二零一二年十二月三十一日，以下應收賬款為已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已逾期但並無減值 之應收賬款				
90天及90天以內	3,928	1,677	3,927	1,677
90天以上	21,404	21,046	16,398	17,950
	25,332	22,723	20,325	19,627

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司(續)

應收賬款(續)

於二零一三及二零一二年十二月三十一日，以下為已減值的應收賬款。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等應收賬款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等應收賬款的賬齡如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已減值的應收賬款				
90天及90天以內	17	17	17	17
90天以上	90	73	90	73
減：呆賬準備	(107)	(90)	(107)	(90)
	—	—	—	—

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：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	566,847	9,623
十二個月到二十四個月	2,629	6,657	149	47,034
二十四個月以上	24,638	36,659	20,986	17,951
	604,374	95,346	587,982	74,608

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司(續)

其他應收款項(續)

逾期少於十二個月的其他應收款不被視為已經減值。於二零一三及二零一二年十二月三十一日，以下其他應收款為已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等其他應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已逾期但並無減值 之其他應收款				
十二個月到二十四個月	2,629	6,657	149	47,034
二十四個月以上	11,780	23,801	8,128	5,093
	14,409	30,458	8,277	52,127

於二零一三及二零一二年十二月三十一日，以下為已減值的其他應收款。個別減值的其他應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等其他應收款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等其他應收款的賬齡如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已減值的其他應收款				
二十四個月以上	12,858	12,858	12,858	12,858
減：呆賬準備	(12,858)	(12,858)	(12,858)	(12,858)
	—	—	—	—

本集團不存在其他賬齡十二個月到二十四個月的已減值的其他應收款。

本集團和本公司的應收賬款及其他應收款的賬面值以人民幣為單位。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司(續)

應收賬款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	90	628	90	628
應收賬款減值準備	17	17	17	17
年內列為未收回應收款核銷	—	(555)	—	(555)
於十二月三十一日	107	90	107	90

其他應收款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	12,858	12,876	12,858	12,876
其他應收款減值撥備	—	—	—	—
年內列為未收回其他應收款核銷	—	(18)	—	(18)
於十二月三十一日	12,858	12,858	12,858	12,858

對已減值應收款撥備的設立和撥回，數額為人民幣17,000元(2012年：人民幣17,000元)已包括在合併利潤表中管理費用內(附註25)。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撇銷。

應收賬款及其他應收款內的其他類別沒有包含有已減值資產。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款的公平值。本集團不持有任何作為質押的抵押品。

合併財務報表附註(續)

17. 受限制銀行存款

受限制銀行存款包括原到期日為三個月及三個月以上的短期高流動性投資、根據政府部門的相關規定為訂立特定物業的建造合同而存放於銀行的款項，以及為若干置業人士銀行按揭貸款擔保存放在銀行的保證金存款。

18. 現金及現金等價物 — 集團及公司

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,646,257	1,951,182	1,175,118	486,595
短期銀行存款(a)	550,000	625,570	550,000	625,570
	3,196,257	2,576,752	1,725,118	1,112,165
信貸風險的最高承擔	3,195,378	2,575,936	1,724,309	1,111,402

(a) 該存款為七天通知存款，未損失應得利息。適用的短期銀行存款利率為每年1.35%（二零一二年：1.35%）。

現金及現金等價物的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	3,191,481	2,572,744	1,720,342	1,108,157
美元	3,349	2,536	3,349	2,536
港幣	1,427	1,472	1,427	1,472
	3,196,257	2,576,752	1,725,118	1,112,165

本集團現金及現金等價物包括人民幣、港幣和美元置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須本公司遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

合併財務報表附註(續)

19. 股本 — 公司

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	本公司 變動 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
註冊、已發行及繳足股本：			
有限售條件的流通股			
150,000,000股(二零一二年十二月三十一日： 150,000,000股)每股人民幣1元的 國有法人持有股	150,000	—	150,000
無限售條件的流動股			
2,510,000,000股(二零一二年十二月三十一日： 2,510,000,000股)每股人民幣1元的 境內上市的人民幣普通股(A股)	2,510,000	—	2,510,000
707,020,000股(二零一二年十二月三十一日： 707,020,000股)每股人民幣1元的境外上市的 外資股股數(H股)	707,020	—	707,020
	3,217,020		3,217,020
總計	3,367,020		3,367,020

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企【2010】94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2010年第63號公告規定，北辰集團需按2006年A股發行時的實際發行股份數量的10%計算，將其持有的150,000,000股轉由全國社會保障基金理事會持有。於2013年12月31日，相關手續尚未完成，該股份處於凍結狀態。除此以外，北辰集團所持本公司其他股份限售期已屆滿，可以上市流通。

合併財務報表附註(續)

20. 儲備 — 集團及公司

本集團

	其他儲備			小計	留存收益
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	3,420,976	613,800	161,468	4,196,244	7,255,210
本年利潤	—	—	—	—	799,535
二零一二年終股利	—	—	—	—	(202,021)
收購子公司額外股權	139	—	—	139	—
轉撥自留存收益	—	34,881	—	34,881	(34,881)
於二零一三年十二月三十一日	3,421,115	648,681	161,468	4,231,264	7,817,843

	其他儲備			小計	留存收益
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	3,420,976	578,178	161,468	4,160,622	6,421,835
本年利潤	—	—	—	—	970,008
二零一一年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
轉撥自留存收益	—	35,622	—	35,622	(35,622)
於二零一二年十二月三十一日	3,420,976	613,800	161,468	4,196,244	7,255,210

合併財務報表附註(續)

20. 儲備 — 集團及公司 (續)

本公司

	其他儲備			小計	留存收益
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	3,490,025	553,460	163,663	4,207,148	4,427,962
本年利潤	—	—	—	—	2,385,940
二零一二年年終股利	—	—	—	—	(202,021)
轉撥自留存收益	—	34,881	—	34,881	(34,881)
於二零一三年十二月三十一日	3,490,025	588,341	163,663	4,242,029	6,577,000

	其他儲備			小計	留存收益
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	3,490,025	517,838	163,663	4,171,526	4,000,459
本年利潤	—	—	—	—	564,136
二零一一年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
轉撥自留存收益	—	35,622	—	35,622	(35,622)
於二零一二年十二月三十一日	3,490,025	553,460	163,663	4,207,148	4,427,962

- (a) 根據本公司及合併子公司各自之章程細則，各公司應按各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》編製的賬目表所載之除稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用彌補虧損或轉增本公司及其附屬公司資本。

如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款及其他應付款項 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	1,204,833	1,026,020
應付賬款	1,108,619	972,157	653,572	412,325
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	521,733	845,079
應付北辰集團(附註37)(b)	5,163	20,332	—	—
預提利息	55,205	115,072	55,205	115,072
應付附屬公司	—	—	607,368	1,500,006
其他應付款	928,882	700,555	554,925	528,434
	8,091,774	7,301,015	3,597,636	4,426,936

(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：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	116,244	186,259
181天至365天	236,113	48,348	60,702	44,460
365天以上	625,323	337,444	476,626	181,606
	1,108,619	972,157	653,572	412,325

合併財務報表附註(續)

22. 當期所得稅負債 — 集團及公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應交所得稅	101,559	81,225	15,840	11,800
應交土地增值稅	328,064	324,390	282,322	247,170
	429,623	405,615	298,162	258,970

23. 借款 — 集團及公司

	本集團／本公司	
	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
非流動		
長期借款		
有抵押銀行借款(附註a)	6,830,506	4,386,337
無抵押銀行借款	800,000	1,000,000
其他借款(i)	2,550,000	1,800,000
10年期債券(附註b)	1,494,099	1,491,822
5年期債券(附註c)	—	1,695,139
	11,674,605	10,373,298
減：一年內到期的長期借款	(2,170,175)	(3,117,889)
	9,504,430	7,255,409
流動		
短期銀行借款		
無抵押借款	1,250,000	1,200,000
一年內到期的長期借款	2,170,175	3,117,889
	3,420,175	4,317,889
借款合計	12,924,605	11,573,298

合併財務報表附註(續)

23. 借款 — 集團及公司(續)

(i) 其他借款

	本集團／本公司	
	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
由北辰集團取得的委託借款(附註37)	1,200,000	1,000,000
從其他金融機構取得的借款(d)	1,350,000	800,000
	2,550,000	1,800,000

(a) 於二零一三年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣6,830,506,000元(二零一二年：人民幣4,386,337,000元)以投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)、開發中物業(附註13)和待出售已落成物業(附註14)為抵押。

(b) 本公司於二零零六年五月二十九日發行總額為人民幣1,500,000,000元十年期公司債券(「10年期債券」)，扣除發行費人民幣21,020,000元後，共得資金人民幣1,478,980,000元，所得資金主要為本集團的國家會議中心建設項目使用。本債券固定票面年利率為4.1%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零一六年五月二十九日一起支付。

上述公司債券由中國銀行股份有限公司(以下簡稱「中國銀行」)提供全額連帶責任保證擔保。從發債擔保函生效之日至國家會議中心項目竣工後並本公司辦妥抵押登記手續之日之期間，北辰集團向中國銀行提供連帶責任保證作為反擔保。

(c) 本公司於二零零八年七月十八日發行總額為人民幣1,700,000,000元五年期公司債券(「5年期債券」)，扣除發行費人民幣32,490,000元後，共得資金人民幣1,667,510,000元。所得資金中人民幣800,000,000元將被用於償還現有銀行借款，剩餘資金將被用於補充本集團一般運營資本。本債券固定票面年利率為8.2%，每年付息一次，本金於二零一三年七月十八日全部償付。

(d) 借款350,000,000元年利率12.5%，本金於24個月後到期，該筆借款由北辰集團提供存續期間的全額連帶責任擔保責任(附註37)；

借款1,000,000,000元年利率8.2%，本金於60個月後到期，該筆借款由北辰集團提供存續期間的全額連帶責任擔保責任(附註37)以及部分開發中物業為抵押(附註13)；

合併財務報表附註(續)

23. 借款 — 集團及公司(續)

- (e) 本集團銀行借款到期日直到2023年，長期債券到期日為2016年。於二零一三年十二月三十一日，借款的到期日列示如下：

	銀行借款		本集團／本公司 其他借款		長期債券	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		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	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
一年以內	2,870,175	1,822,749	550,000	800,000	—	1,695,139
一年至二年	872,417	1,433,542	1,000,000	1,000,000	—	—
二年至五年	3,696,914	2,398,796	1,000,000	—	1,494,099	1,491,822
五年以上	1,441,000	931,250	—	—	—	—
	8,880,506	6,586,337	2,550,000	1,800,000	1,494,099	3,186,961

- (f) 有關期間各結算日的實際利率如下：

	本集團／本公司 於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
銀行借款	6.96%	7.10%
10年期債券	4.28%	4.28%
5年期債券	—	8.69%

- (g) 本集團未使用之借款如下：

	本集團／本公司 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
浮動利率		
兩年至五年內到期	1,881,244	836,663

合併財務報表附註(續)

23. 借款 — 集團及公司(續)

(h) 本集團和本公司的借款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下:

	本集團／本公司	
	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
六個月或以下	5,645,000	4,462,711
六至十二個月	5,785,506	5,618,765
一到五年	1,494,099	1,491,822
	12,924,605	11,573,298

(i) 長期借款的賬面值及公平值如下:

	本集團／本公司			
	賬面值		公允價值	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期銀行借款	8,010,331	5,763,587	8,010,331	5,763,587
10年期債券	1,494,099	1,491,822	1,457,578	1,356,241
	9,504,430	7,255,409	9,467,909	7,119,828

10年期債券的公允價值是按6.15% (二零一二年: 6.4%) 的借款利率計算的貼現現金流量而釐定。

長期銀行借款按市場利率計息，且借款之公平值與賬面值沒有重大差異。

短期銀行借款之賬面值與其公平值相若。

(j) 所有借款均以人民幣為單位。

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債列示如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的 遞延稅項資產	3,030	2,640	390	390
— 12個月內收回的遞延稅項資產	21,544	38,671	15,429	15,922
	24,574	41,311	15,819	16,312
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後支銷的 遞延稅項負債	(1,614,659)	(1,569,659)	(1,556,180)	(877,136)
遞延稅項負債 — 淨額	(1,590,085)	(1,528,348)	(1,540,361)	(860,824)

遞延所得稅賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	(1,528,348)	(1,407,829)	(860,824)	(796,405)
在利潤表支銷(附註29)	(61,737)	(120,519)	(679,537)	(64,419)
於十二月三十一日	(1,590,085)	(1,528,348)	(1,540,361)	(860,824)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司(續)

年內遞延稅項資產和負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下:

遞延稅項負債：	投資物業重估 人民幣千元	本集團	合計 人民幣千元
		稅項折舊 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	(1,102,769)	(354,683)	(1,457,452)
在利潤表支銷	(67,219)	(44,988)	(112,207)
於二零一二年十二月三十一日	(1,169,988)	(399,671)	(1,569,659)
在利潤表支銷	(3,330)	(41,670)	(45,000)
於二零一三年十二月三十一日	(1,173,318)	(441,341)	(1,614,659)

遞延稅項資產：	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	預提費用	合計 人民幣千元
			及其他 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	3,517	29,465	16,641	49,623
在利潤表支銷	(211)	(12,149)	4,048	(8,312)
於二零一二年十二月三十一日	3,306	17,316	20,689	41,311
在利潤表支銷	3	(12,913)	(3,827)	(16,737)
於二零一三年十二月三十一日	3,309	4,403	16,862	24,574

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司(續)

遞延稅項負債：	投資物業重估	本公司	合計
	人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	(497,737)	(310,093)	(807,830)
在利潤表支銷	(24,414)	(44,892)	(69,306)
於二零一二年十二月三十一日	(522,151)	(354,985)	(877,136)
在利潤表支銷	(637,469)	(41,575)	(679,044)
於二零一三年十二月三十一日	(1,159,620)	(396,560)	(1,556,180)

遞延稅項資產：	準備	預提費用	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一二年一月一日	3,517	7,518	390	11,425
在利潤表支銷	(211)	5,098	—	4,887
於二零一二年十二月三十一日	3,306	12,616	390	16,312
在利潤表支銷	3	(496)	—	(493)
於二零一三年十二月三十一日	3,309	12,120	390	15,819

- (a) 就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益有可能透過未來應課稅盈利實現的部分。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣1,298,000元(二零一二年：人民幣848,000元)確認遞延所得稅資產人民幣324,500元(二零一二年：人民幣212,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一四至八期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度						合計
二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	人民幣千元	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
76	66	474	152	530	1,298	

合併財務報表附註(續)

25. 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(附註8)	153,443	157,377
攤銷	32	32
計提呆賬準備(附註16)	17	17
僱員福利開支(附註27)	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
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	3,867,489	4,201,397

26. 其他利得／(虧損) — 淨額

	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
出售物業、廠房及設備之虧損	(2,446)	(5,687)
處置附屬公司之利得	15,651	—
捐贈	(950)	(1,076)
政府補助	—	2,550
其他	408	1,092
	12,663	(3,121)

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，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
薪酬工資	403,961	373,609
社會保障成本	120,567	110,006
退休福利成本—設定提存計劃	70,745	63,642
辭退福利及其他	—	—
	595,273	547,257
減：開發中物業資本化金額	(42,324)	(46,281)
	552,949	500,976

(a) 退休福利成本 — 設定提存計劃

本集團下屬各公司的僱員分別參與了北京及長沙市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，本集團必須每月按二零一三年僱員基本工資的20%（二零一二年：20%）供款。

除上述退休福利外，本集團為員工另設立一額外的設定提存計劃，本集團及員工分別按工資總額的4%供款。

於二零一三年十二月三十一日或於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款（二零一二年：無）。

本集團供款合共人民幣10,698,000元（二零一二年：人民幣9,856,000元）須於年終向基金支付。

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度每位董事酬金列示如下：

董事姓名	袍金	薪金	退休計劃的 僱主供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賀江川	—	680	49	729
趙惠芝	—	680	49	729
李長利	—	672	49	721
何文玉	—	623	49	672
曾 勁	—	884	49	933
劉建平	—	592	49	641
龍 濤	86	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	86
甘培忠	86	—	—	86
	258	4,131	294	4,683

截至二零一二年十二月三十一日止年度每位董事酬金列示如下：

董事姓名	袍金	薪金	退休計劃的 僱主供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賀江川	—	503	44	547
趙惠芝	—	421	44	465
李長利	—	359	40	399
何文玉	—	347	44	391
曾 勁	—	1,048	44	1,092
劉建平	—	317	44	361
龍 濤	86	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	86
甘培忠	86	—	—	86
	258	2,995	260	3,513

於2013年，本公司無董事自北辰集團收取薪酬。於2012年，本公司若干董事自北辰集團收取薪酬合計人民幣360,000元，部份薪酬涉及他們向本公司及其附屬公司提供的服務。由於董事認為難以將有關金額就他們對本集團提供的服務進行分配，故此並無作出合作分攤。

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(c) 酬金最高的五位人士

本年度本集團最高薪酬五位人士全部為董事(二零一二年：二位)，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘零位(二零一二年：三位)人士之薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	—	1,604
退休計劃的僱主供款	—	131
	—	1,735

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年
人民幣無—人民幣786,200元 (相於港幣無—港幣1,000,000元)	—	3

- (d) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金做為加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

合併財務報表附註(續)

28. 融資收入及成本

	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
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)
	(840,432)	(822,106)
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	511,813	439,389
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	36,886	23,472
融資成本 — 淨額	(303,881)	(372,311)

29. 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 人民幣千元	二零一二年 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(附註24)	61,737	120,519
	523,224	476,465

合併財務報表附註(續)

29. 所得稅費用(續)

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(附註10)	712	1,721
	1,356,021	1,424,370
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
所得稅費用	523,224	476,465

30. 本公司權益持有人應佔利潤

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃根據按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

按此基準，誠如按照企業會計準則編製的財務報表所披露，本年度可供分配之利潤金額為人民幣348,807,000元(二零一二年：人民幣356,217,000元)，即按照企業會計準則釐定的本公司權益持有人應佔本年度利潤金額。

31. 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。

本公司在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)	799,535	970,008
已發行普通股的加權平均數(千)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	23.75	28.81

合併財務報表附註(續)

32. 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 人民幣千元	二零一二年 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)	202,021	202,021

33. 經營活動產生的現金

	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
除所得稅前利潤	1,355,309	1,422,649
調整		
— 提撥呆賬準備(附註16)	17	17
— 折舊(附註8)	153,443	157,377
— 攤銷	32	32
— 投資物業公允值收益(附註7)	(9,737)	(265,295)
— 出售物業、廠房及設備虧損(a)	2,446	5,687
— 處置附屬公司之利得	(15,651)	—
— 利息收入(附註28)	(36,886)	(23,472)
— 利息支出(附註28)	328,619	382,717
— 聯營企業和合營企業所佔損失份額(附註10)	712	1,721
營運資金變動前之營運利潤	1,778,304	1,681,433
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少／(增加)	41,418	(207,806)
— 存貨的減少	21,669	23,149
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加	(1,163,365)	(1,164,633)
— 應收賬款及其他應收款項之減少／(增加)	14,949	(37,832)
— 長期應付款之減少	(810)	(921)
— 應付賬款及其他應付款項之增加	867,585	386,505
經營活動產生的現金	1,559,750	679,895

合併財務報表附註(續)

33. 經營活動產生的現金(續)

- (a) 現金流量表中，出售物業、廠房及設備的收入包括：

	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
賬面淨值	3,314	9,339
出售物業、廠房及設備虧損(附註26)	(2,446)	(5,687)
出售物業、廠房及設備收入	868	3,652

- (b) 非貨幣交易

於二零一三年，應付非控制性權益的股利人民幣9,847,000元與應收對方的款項相抵(二零一二年：無)。

34. 財務擔保合同

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零一三年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣2,234,703,000元(二零一二年：人民幣614,940,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

合併財務報表附註(續)

35. 承擔

(a) 投資物業之發展成本的資本承擔分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業				
已定約但未撥備	34,185	—	34,185	—
已批准但未定約	16,227	—	16,227	—
	50,412	—	50,412	—

(b) 開發中物業之發展成本的資本承擔分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
開發中物業				
已定約但未撥備	2,845,963	2,506,938	417,129	362,914
已批准但未定約	9,101,562	6,100,090	434,348	218,181
	11,947,525	8,607,028	851,477	581,095

合併財務報表附註(續)

35. 承擔(續)

- (c) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收及應付之最低租賃款總額如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業應收租金				
第一年內	609,721	615,034	603,656	610,434
第二至第五年內	672,775	875,009	668,083	870,009
五年後	461,453	499,613	461,453	499,613
	1,743,949	1,989,656	1,733,192	1,980,056
土地使用權及房屋應付租金				
第一年內	16,139	15,429	14,259	14,259
第二至第五年內	58,916	57,036	57,036	57,036
五年後	270,923	285,182	270,923	285,182
	345,978	357,647	342,218	356,477

- (d) 根據本公司與深圳江灣信息諮詢有限公司(以下稱「深圳江灣」)於2013年10月29日簽訂的協議，本公司承諾以10,410,000元的價格受讓深圳江灣擁有的長沙世紀禦景房地產有限公司51%的股權。於2013年12月31日，上述交易仍在進行中且本公司尚未支付上述款項。

合併財務報表附註(續)

36. 與非控制性權益的交易

(a) 收購北辰房地產額外權益

於二零一三年一月，本公司購入北辰房地產額外0.22%已發行股份，購買對價為人民幣2,918,000元。北辰房地產的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣3,057,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣3,057,000元，歸屬於母公司所有者的權益增加人民幣139,000元。年內北辰房地產所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	3,057	—
支付予非控制性權益的對價	(2,918)	—
超額支付的對價部份於儲備中確認	139	—

(b) 與非控制性權益進行交易對二零一三年二月三十一日止年度歸屬於母公司所有者的權益的影響

	人民幣千元
歸屬於本公司股東的全部綜合收益	799,535
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購子公司額外權益	139
	799,674

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有其34.48%的股權，其餘65.52%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。二零一三年及二零一二年度，集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體的重大交易主要包括集團的大部分銀行貸款，以及集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場公允價值設定。

為了充分披露關聯方交易，集團設置了適當的程式，通過了解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的資訊都得到了披露。

除了在財務報表其他地方披露的關聯方資訊，以下是年內集團和關聯方之間在正常經營活動中產生的重大關聯方交易匯總，及其產生的相應關聯方年末餘額：

(i) 本公司提供予北辰集團及嘉權的主要服務項目：

	本集團	
	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
租賃	20,088	13,593

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(ii) 採購商品、接受服務

	本集團	
	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
北辰集團(接受房屋租賃)	900	900
北辰集團(土地經營租賃支付)	14,259	14,259
北辰集團(支付商標及標示許可使用費)	10	10
嘉權(購買資產)	49,058	—
	64,227	15,169

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

(iii) 由北辰集團取得的委託借款

	本集團/本公司	
	截至於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
於一月一日	1,001,963	801,404
取得委託借款本金	1,000,000	200,000
歸還委託借款	(800,000)	—
計提利息	72,465	60,400
支付利息	(72,150)	(59,841)
於十二月三十一日	1,202,278	1,001,963

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(iii) 由北辰集團取得的委託借款(續)

自北辰集團取得的委託借款的期限及利率列示如下：

本金	借款日	到期日	利率
人民幣千元			
50,000,000	2013年3月29日	2015年3月28日	中國人民銀行同期貸款基準利率
150,000,000	2012年5月29日	2014年5月28日	中國人民銀行同期貸款基準利率
150,000,000	2013年5月29日	2015年5月29日	固定利率6.15%
50,000,000	2012年7月27日	2014年7月26日	中國人民銀行同期貸款基準利率
200,000,000	2013年8月30日	2015年8月30日	固定利率6.15%
200,000,000	2013年9月4日	2015年9月3日	中國人民銀行同期貸款基準利率
200,000,000	2013年9月10日	2015年9月9日	中國人民銀行同期貸款基準利率
150,000,000	2013年12月26日	2015年12月25日	中國人民銀行同期貸款基準利率
50,000,000	2013年12月26日	2015年12月25日	中國人民銀行同期貸款基準利率

(iv) 採購商品／服務的應收／應付款項／委託借款餘額／應付委託借款利息

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收和其他應收關聯方款項				
北辰集團	5,141	5,141	—	—
應付和其他應付關聯方款項				
北辰集團	5,163	20,332	—	—
應付關聯方委託借款				
北辰集團	1,200,000	1,000,000	1,200,000	1,000,000
應付關聯方委託借款利息				
北辰集團	2,278	1,963	2,278	1,963

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(iv) 採購商品／服務的應收／應付款項／委託借款餘額／應付委託借款利息(續)

二零一三年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零一二年：無)，亦無計入二零一三年十二月三十一日止年度利潤表的呆賬準備(二零一二年：無)。

(v) 主要管理者的報酬

	本集團	
	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
薪金及其他短期僱員福利	13,444	10,321
離職後福利	1,172	1,003
	14,616	11,324

(vi) 接受財務擔保

根據北辰集團與中行奧運支行(「中國銀行」)簽訂的協議，北辰集團將就中行奧運支行給本公司10年期債券的擔保向中行奧運支行提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團向本公司從建信信託有限責任公司取得的借款提供無條件全額連帶責任保證擔保。

根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團向本公司從泰康資產管理有限責任公司取得的借款提供無條件全額連帶責任保證擔保。

補充資料

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		於十二月三十一日	
	本公司權益持有者之		本公司權益持有者	
	應佔溢利		應佔資本之權益	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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

物業組合概要

發展物業

待銷物業

名稱	地點	未售部分之 建築面積 (平方米)	物業類型	本集團 所佔權益
1 北辰北苑居住區綠色家園	北京市朝陽區窪裡鄉	41,600	住宅、商業(已完成)	100%
2 北辰•香麓(溫泉項目)	北京市海淀區溫泉鎮	117,000	住宅(已完成)	100%
3 姜莊湖園林別墅	北京市朝陽區姜莊88號	12,000	別墅、公寓(已完成)	50.5%

發展中物業

名稱	地點	未售部分之 建築面積 (平方米)	物業類型	本集團 所佔權益
1 長河玉墅	北京市昌平區小湯山鎮	173,900	住宅(工程進行中)	99.1%
2 北辰•福第(常營項目)	北京市朝陽區常營鄉	98,700	住宅、商業(工程進行中)	100%
3 順義馬坡項目	北京市順義區馬坡鎮	213,300	住宅(工程進行中)	100%
4 北辰三角洲	湖南省長沙市開福區	4,538,500	住宅、商業、寫字樓及 酒店(工程進行中)	100%

物業組合概要(續)

投資性房地產及酒店(附註1)

名稱	地點	建築面積 (平方米)	物業類型	本集團所佔權益
1 北京五洲大酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	42,613	酒店	100%
2 北京五洲皇冠國際酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	56,953	酒店	100%
3 北京國際會議中心	北京市朝陽區北辰東路8號	61,867	會議、展覽	100%
4 匯園公寓	北京市朝陽區北辰東路8號	184,811	公寓	100%
5 匯賓大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	37,795	寫字樓	100%
6 匯珍樓物業	北京市朝陽區北辰東路8號	6,299	寫字樓	100%
7 匯欣大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	47,515	寫字樓	100%
8 北辰時代大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	131,229	寫字樓、出租商業	100%
9 奧林匹克公園 國家會議中心及 配套項目 (B區19號、20號、 21號、22號項目)	北京市朝陽區北辰中路	533,991	會議、展覽、酒店 及寫字樓	100%

配套設施物業(附註1)

1 北辰購物中心	北京市安外安立路8號	30,463	購物中心	100%
2 北辰購物中心北苑店	北京市北苑路甲13號	65,000	購物中心	100%

附註：

1. 本集團上述的1-6項投資性房地產及酒店和配套設施物業均位於北京市朝陽區安定門外亞運村內。該等物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零一三年度租金為人民幣14,259,000元(以後年度租金可予調整)。視土地不同部分的用途而定，租賃期為40年至70年不等。

董事會二零一三年度利潤分配方案

根據有關規定和本公司的實際情況，北京北辰實業股份有限公司董事會於二零一四年三月十二日召開會議，擬定本公司二零一三年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 建議每股派發末期股息現金人民幣0.06元（附註）予二零一四年六月五日（星期四）已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一三年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一三年年度股東大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

附註：

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。

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座707
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭 川 李嘉士
信息披露負責人：	郭 川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座707
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

註冊登記

首次註冊登記 日期及地點：	一九九七年四月二日 中國北京市
組織機構代碼：	63379193-0
稅務登記號：	110105633791930

公司資料(續)

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)

地址： 中國上海市盧灣區湖濱路202號
企業天地2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621)6123 8888

傳真： (8621)6123 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所

地址： 香港中環太子大廈22樓

電話： (852)2289 8888

傳真： (852)2810 9888

法律顧問

境內律師： 北京市大成律師事務所

地址： 中國北京市東城區
東直門南大街3號
國華投資大廈12-15層

郵編： 100007

電話： (8610)5813 7799

傳真： (8610)5813 7788

香港律師： 胡關李羅律師行

地址： 香港中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

電話： (852)2847 7999

傳真： (852)2845 9225