

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## **二零一四年度業績公告**

北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績：

# 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	2	6,233,623	5,504,991
銷售成本	3	(3,467,106)	(2,981,734)
<b>毛利</b>		<b>2,766,517</b>	<b>2,523,257</b>
銷售及推廣費用	3	(320,018)	(252,542)
管理費用	3	(699,399)	(633,213)
投資物業公允值收益		161,206	9,737
其他(虧損)/利得—淨額		(3,862)	12,663
<b>營運利潤</b>		<b>1,904,444</b>	<b>1,659,902</b>
融資收益	4	42,362	36,886
融資成本	4	(376,767)	(340,767)
融資成本—淨額	4	(334,405)	(303,881)
享有按權益法入賬的 投資的虧損份額		(669)	(712)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,569,370</b>	<b>1,355,309</b>
所得稅費用	5	(733,013)	(523,224)
<b>年度利潤</b>		<b>836,357</b>	<b>832,085</b>
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益持有人		779,992	799,535
非控制性權益		56,365	32,550
		<b>836,357</b>	<b>832,085</b>
<b>按本公司權益持有人應佔利潤 計算的每股收益(基本和攤薄) (以每股人民幣分計)</b>	6	<b>23.17</b>	<b>23.75</b>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	836,357	832,085
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
本年度總綜合收益	<u>836,357</u>	<u>832,085</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	779,992	799,535
非控制性權益	56,365	32,550
	<hr/>	<hr/>
	<u>836,357</u>	<u>832,085</u>

# 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		329,122	1,011
投資物業		11,574,900	11,339,000
物業、廠房及設備		2,887,656	2,074,920
按權益法入賬的投資		28,398	6,567
遞延所得稅資產		172,932	24,574
應收賬款及其他應收款項	8	277,500	—
		<u>15,270,508</u>	<u>13,446,072</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		16,100,770	18,287,947
待出售已落成物業		7,774,754	2,199,453
其他存貨		78,527	77,742
應收賬款及其他應收款項	8	940,103	1,116,789
受限制銀行存款		257,157	237,703
現金及現金等價物		4,052,623	3,196,257
		<u>29,203,934</u>	<u>25,115,891</u>
<b>總資產</b>		<u><u>44,474,442</u></u>	<u><u>38,561,963</u></u>

於十二月三十一日

附註

二零一四年  
人民幣千元

二零一三年  
人民幣千元

**權益及負債**

**本公司權益持有人應佔資本及  
儲備之權益**

股本		<b>3,367,020</b>	3,367,020
其他儲備		<b>4,261,968</b>	4,231,264
留存收益			
— 擬派末期股利	7	<b>202,021</b>	202,021
— 其他		<b>8,163,089</b>	7,615,822

		<b>15,994,098</b>	15,416,127
<b>非控制性權益</b>		<b>172,566</b>	78,240

<b>總權益</b>		<b>16,166,664</b>	15,494,367
------------	--	-------------------	------------

**負債**

**非流動負債**

長期借款		<b>13,650,224</b>	9,504,430
長期應付款		<b>6,186</b>	6,935
遞延所得稅負債		<b>1,697,714</b>	1,614,659
		<b>15,354,124</b>	11,126,024

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	9,721,868	8,091,774
當期所得稅負債		772,036	429,623
一年內到期的長期借款		1,309,750	2,170,175
短期借款		1,150,000	1,250,000
		<u>12,953,654</u>	<u>11,941,572</u>
<b>總負債</b>		<u>28,307,778</u>	<u>23,067,596</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>44,474,442</u>	<u>38,561,963</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>16,250,280</u>	<u>13,174,319</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>31,520,788</u>	<u>26,620,391</u>

註釋：

## 1. 會計政策和編製基礎

本公司之合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，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。

合併財務報表是根據舊有香港《公司條例》(第32章)的適用規定，就本財政年度和比較期間而編製。

**(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則**

本集團已於二零一四年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列準則：

香港會計準則第32號(修改)「金融工具：呈報」有關金融資產和金融負債的對銷。此修改澄清了對銷權必須不得依賴未來事項而定。在一般業務過程中以及倘一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須對所有對手方具有法律約束力。此修改亦考慮了結算機制。此修改對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號的修改「資產減值」有關非金融資產可收回金額的披露。此修改刪除了透過發佈香港財務報告準則第13號，香港會計準則第36號所包括的現金產出單元的可收回金額的若干披露。

香港會計準則第39號的修改「金融工具：確認及計量」有關衍生工具的更替和套期會計的延續。此修改考慮了「場外」衍生工具的立法變更和成立中央對手方。根據香港會計準則第39號，將衍生工具更替至中央對手方將導致套期會計法的終止。此修改提供了當一項套期工具的更替符合指定標準時，可豁免終止採用套期會計法。本集團已應用此修改，對本集團整體財務報表並無重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第21號「徵費」，載列如有關債務屬於香港會計準則第37號「準備」的範圍，則支付此項徵費義務的會計法。此解釋說明導致支付徵費的債務事件和何時將負債入賬。本集團目前並無重大徵費責任，因此對本集團的影響不大。

於二零一四年一月一日開始的財政年度已經生效的其他準則、修改和解釋對本集團並無重大影響。

## (b) 尚未採納的新準則和解釋

多項新準則和準則的修改及解釋在二零一四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號的完整版本已在二零一四年七月發佈。此準則取代了香港會計準則第39號中有關分類和計量金融工具的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化了金融資產的混合計量模型，並確定了三個主要的計量類別：按攤銷成本、按公允價值透過其他綜合收益以及按公允價值透過損益表計量。此分類基準視乎主體的經營模式，以及金融資產的合同現金流量特點。在權益工具中的投資需要按公允價值透過損益表計量，而由初始不可撤銷選項在其他綜合收益計量的公允價值變動不循環入賬。目前有新的預期信貸損失模型，取代在香港會計準則第39號中使用的減值虧損模型。對於金融負債，就指定為按公允價值透過損益表計量的負債，除了在其他綜合收益中確認本身信貸風險的變動外，分類和計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號放寬了套期有效性的規定，以清晰界線套期有效性測試取代。此準則規定被套期項目與套期工具的經濟關係以及「套期比率」須與管理層實際用以作風險管理之目的相同。

根據此準則，仍需有同期文件存檔，但此規定與香港會計準則第39號現時所規定的不同。此準則將於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間起生效。容許提早採納。本集團仍未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。



香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」處理有關主體與其客戶合同所產生的收益和現金流量的性質、金額、時間性和不確定性的收益確認，並就向財務報表使用者報告有用的資訊建立原則。當客戶獲得一項貨品或服務的控制權並因此有能力指示該貨品或服務如何使用和獲得其利益，即確認此項收益。此準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合同」和相關解釋。此準則將於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間起生效，並容許提早採納。本集團現正評估香港財務報告準則第15號的影響。

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）一解釋公告預期會對本集團有重大影響。

### **(c) 新香港《公司條例》(第622章)**

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本公司現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

## **2. 分部信息**

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、總部存款及貸款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

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

營業額包括銷售發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入		
發展物業	<b>3,709,222</b>	2,957,761
商業物業	<b>288,645</b>	348,180
投資物業和酒店	<b>2,112,147</b>	2,084,858
	<b>6,110,014</b>	5,390,799
所有其他分部	<b>123,609</b>	114,192
	<b><u>6,233,623</u></b>	<b><u>5,504,991</u></b>

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。

截至二零一四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	投資物業			所有	
	發展物業	商業物業	和酒店	其他分部	集團合計
	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
分部收入總額	3,711,001	288,645	2,121,274	177,442	6,298,362
分部間收入	<u>(1,779)</u>	<u>—</u>	<u>(9,127)</u>	<u>(53,833)</u>	<u>(64,739)</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,709,222</u>	<u>288,645</u>	<u>2,112,147</u>	<u>123,609</u>	<u>6,233,623</u>
除所得稅前利潤	687,102	5,011	555,547	(22,910)	1,224,750
折舊及攤銷	3,136	39,350	274,645	6,069	323,200
融資收入	9,963	1,129	3,713	2,602	17,407
融資成本	—	—	—	—	—
享有按權益法入賬的 投資的虧損份額	—	—	—	—	—
調整後所得稅費用	618,660	3,749	138,887	(3,731)	757,565

截至二零一三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	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	<u>2,957,761</u>	<u>348,180</u>	<u>2,084,858</u>	<u>114,192</u>	<u>5,504,991</u>
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	—	—	—	—	—
享有按權益法入賬的 投資的虧損份額	—	—	—	—	—
調整後所得稅費用	412,907	2,194	164,242	(2,418)	576,925

分部間銷售按與非關聯方相同的一般商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	
	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日					
總資產	27,603,945	1,060,336	5,903,706	111,163	34,679,150
總資產包含：					
按權益法入賬的投資	—	—	—	—	—
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	2,564	302	1,359,688	9,088	1,371,642
總負債	19,247,179	193,154	3,276,657	218,452	22,935,442

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：					
按權益法入賬的投資	—	—	—	—	—
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

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分部負債，而是由財務部負責管理。

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>分部除所得稅前利潤</b>	<b>1,224,750</b>	1,329,785
總部費用	(89,459)	(89,796)
總部融資成本	(366,301)	(328,619)
總部融資收入	24,955	21,054
處置附屬公司收益	—	388
享有按權益法入賬的投資 的虧損份額	(669)	(712)
投資物業公允值收益	161,206	9,737
沖回投資物業折舊	167,432	166,681
土地增值稅	443,876	243,211
其他	3,580	3,580
	<hr/>	<hr/>
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,569,370</b>	1,355,309
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部資產合計</b>	<b>34,679,150</b>	29,847,833
遞延所得稅資產	172,932	24,574
總部存款	2,525,613	1,674,358
按權益法入賬的投資	28,398	6,567
貸款	277,500	550,000
投資物業累計公允值收益	5,301,646	5,140,440
沖回投資物業累計折舊	1,497,296	1,329,864
其他	(8,093)	(11,673)
	<u>44,474,442</u>	<u>38,561,963</u>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>44,474,442</b>	38,561,963
<b>分部負債合計</b>	<b>22,935,442</b>	19,490,435
遞延所得稅負債	1,697,714	1,614,659
總部借款	3,237,437	1,755,750
其他總部負債	437,185	206,752
	<u>28,307,778</u>	<u>23,067,596</u>
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>28,307,778</b>	23,067,596

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣167,400,000元(二零一三年：人民幣166,649,000元)。本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一四年及二零一三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，投資物業累計公允價值收益，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24,552,000元(二零一三年：人民幣53,701,000元)。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

### 3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
折舊	157,038	153,443
攤銷	32	32
計提呆賬準備	2,914	17
僱員福利開支	622,240	552,949
廣告推廣費	69,941	45,323
銷售成本		
— 土地使用權	955,869	515,183
— 融資成本資本化金額	230,197	105,082
— 開發成本	944,380	1,098,743
轉售貨物的成本	168,982	206,396
使用的消費品成本	155,342	151,472
營業稅	301,890	258,217
其他稅項	125,991	122,176
辦公消耗費	168,382	185,205
能源費用	129,024	120,252
諮詢服務費	178,373	166,547
資產保養維修費用	146,169	83,677
經營性租賃費用	26,476	22,765
核數師酬金	7,500	7,350
其他	95,783	72,660
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
銷售成本、銷售及推廣費用 和管理費用總額	<u><u>4,486,523</u></u>	<u><u>3,867,489</u></u>

#### 4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
— 須於五年內全數償還的銀行借款	(507,051)	(451,422)
— 須於五年內全數償還的其他借款	(281,248)	(185,615)
— 須於五年以上全數償還的銀行借款	(113,393)	(58,755)
— 須於五年內全數償還的債券	(63,875)	(144,640)
	<u>(965,567)</u>	<u>(840,432)</u>
減：按年資本化率7.07%		
(二零一三年：6.92%)		
計入開發中物業之資本化金額	<u>599,266</u>	<u>511,813</u>
融資成本	(366,301)	(328,619)
手續費及其他	(10,466)	(12,148)
融資收入—利息收入	<u>42,362</u>	<u>36,886</u>
融資成本—淨額	<u>(334,405)</u>	<u>(303,881)</u>

## 5. 所得稅費用

本集團須按其應課稅利潤25% (二零一三年：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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 中國企業所得稅	354,440	218,276
— 中國土地增值稅	443,876	243,211
<b>遞延所得稅</b>	(65,303)	61,737
	<u>733,013</u>	<u>523,224</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前利潤	1,569,370	1,355,309
加：享有按權益法入賬的 投資的虧損份額	<u>669</u>	<u>712</u>
	<u>1,570,039</u>	<u>1,356,021</u>
按稅率25% (2013：25%) 計算的稅項	392,510	339,005
不可扣稅之支出	3,138	1,719
未確認的稅務虧損	3,741	133
使用早前未有確認之稅損	—	(41)
較高的中國土地增值稅率的影響	332,907	182,408
轉回預期不可實現的遞延所得稅資產	<u>717</u>	<u>—</u>
所得稅費用	<u>733,013</u>	<u>523,224</u>

## 6. 每股收益

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

本公司截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
利潤歸屬於本公司權益持有者 (人民幣千元)	<u>779,992</u>	<u>799,535</u>
已發行普通股的加權平均數(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>23.17</u></u>	<u><u>23.75</u></u>

## 7. 股利

截至二零一四年及二零一三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202,021,000元。二零一四年及二零一三年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
二零一四年擬派末期股利， 每股人民幣0.06元 (二零一三年：每股人民幣0.06元)	<u><u>202,021</u></u>	<u><u>202,021</u></u>

## 8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收賬款	72,588	52,560
減：呆賬準備	(1,156)	(107)
應收賬款 — 淨額	71,432	52,453
其他應收款	127,866	604,374
減：呆賬準備	(14,723)	(12,858)
其他應收款 — 淨額	113,143	591,516
預付稅款	660,237	365,459
應收關聯方往來款	277,500	—
其他預付款	83,052	102,152
應收票據	—	3,781
應收利息	12,239	1,428
	1,217,603	1,116,789
減：非流動部分		
應收關聯方往來款	(277,500)	—
流動部份	940,103	1,116,789

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

## 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
30天及30天以內	18,991	25,789
31天到90天	41,374	5,277
90天以上	12,223	21,494
	<u>72,588</u>	<u>52,560</u>

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



## 其他應收款

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。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
十二個月以內	99,733	577,107
十二個月到二十四個月	7,189	2,629
二十四個月以上	20,944	24,638
	<u>127,866</u>	<u>604,374</u>

## 9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預收賬款(附註a)	5,401,732	4,919,312
應付賬款	2,085,977	1,108,619
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	857,810	1,073,431
應付北京北辰實業集團有限責任公司	—	5,163
預提利息	65,383	55,205
其他應付款	1,309,804	928,882
	<u>9,721,868</u>	<u>8,091,774</u>

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

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
180天及180天以內	639,137	247,183
181天至365天	991,793	236,113
365天以上	455,047	625,323
	<u>2,085,977</u>	<u>1,108,619</u>

## 合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於2006年2月15日頒佈的《企業會計準則 — 基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「**中國會計準則**」）編製一份截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	<b>530,825</b>	664,535	<b>10,900,954</b>	10,572,150
按香港財務報告準則				
調整之影響：				
1. 沖回中國會計準則下				
投資物業折舊	<b>125,575</b>	125,011	<b>1,122,973</b>	997,398
2. 香港財務報告準則下投				
資物業公允價值調整	<b>120,906</b>	7,303	<b>3,976,234</b>	3,855,328
3. 1997年重組時				
部分資產重估之差異	<b>2,686</b>	2,686	<b>(6,063)</b>	(8,749)
按香港財務報告準則	<b>779,992</b>	799,535	<b>15,994,098</b>	15,416,127

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 業績及股息

本集團之收入上升13.24%至人民幣623,362.3萬元。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度權益持有人應佔利潤較去年同期下降2.44%至人民幣77,999.2萬元。

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.06元(二零一三年：每股人民幣0.06元)合共人民幣20,202.1萬元予二零一五年六月九日(星期二)名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一五年七月二十七日(星期一)或之前派發。

## 暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零一五年四月二十七日(星期一)至二零一五年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東出席二零一四年年度股東大會及投票之權利。為符合資格出席二零一四年年度股東大會及投票，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年四月二十四日(星期五)下午四時三十分之前遞交本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於二零一四年年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一五年六月九日(星期二)名列本公司股東名冊內之股東。本公司將於二零一五年六月三日(星期三)至二零一五年六月九日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東享有建議之末期股息之權利。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分之前遞交香港H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

# 一. 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

## 1. 經營環境

二零一四年，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，我國政府堅持穩中求進的總基調，繼續推行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，突出創新驅動，強化風險防控，加快轉方式調結構，切實提高經濟發展的質量和效益，經濟運行健康平穩，全年GDP增速達到7.4%。

### ① 發展物業

二零一四年前三季度，受國家宏觀經濟運行中性偏緊的貨幣政策影響，房地產行業呈現低迷走勢，市場觀望情緒濃重，成交量下降明顯，成交價格增速逐步下滑，第四季度，受限購、限貸政策放鬆的影響，市場有所回暖。但從全年來看，由於存量維持高位，市場整體供過於求的壓力仍然存在，城市間分化進一步顯著。根據國家統計局數據(下同)，二零一四年全國房地產市場商品住宅銷售面積為105,182萬平方米，同比下降9.1%，商品住宅平均銷售價格為人民幣5,932元/平方米，同比增長1.4%。

一線城市中，北京房地產市場受觀望情緒和供應增加的疊加因素影響，成交量大幅下降，價格結束快速上漲。第四季度，隨著限貸政策的放鬆，成交量雖然有所恢復，但價格上漲幅度趨緩，土地市場受地價快速上行的影響，土地出讓收入總額再創新高。全年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為1,141萬平方米和人民幣2,102億元，同比分別下降16.3%和13.6%，平均售價為人民幣18,422元/平方米，較去年同期上升3.2%。

二線城市中，隨著下半年限購、限貸的放鬆以及購房落戶、財政補貼、公積金調整、契稅減免等一系列措施的因地施策，政策環境趨向寬鬆，市場成交逐步恢復，但供過於求的局面仍然存在，去庫存仍是部分城市面臨的核心問題。其中，長沙房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,331萬平方米和人民幣727億元，同比分別下降19.8%和24.0%，商品住宅成交均價達到人民幣5,458元／平方米，較二零一三年下降5.2%；杭州房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為953萬平方米和人民幣1,337億元，同比分別下降1.7%和6.0%，商品住宅成交均價達到人民幣14,035元／平方米，較二零一三年下降4.4%；武漢房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,979萬平方米和人民幣1,464億元，同比分別增長13.1%和15.6%，商品住宅成交均價達到人民幣7,399元／平方米，較二零一三年上升2.2%。

## ② 投資物業(含酒店)

投資物業(含酒店)市場在供求關係和市場變化的背景下，各細分業態呈現分化走勢。就北京投資物業(含酒店)市場而言，其中，寫字樓市場需求旺盛，租金水平連續小幅上漲，四季度淨吸納率更創近三年來最高；高星級酒店和餐飲業態由於市場需求變化，行業經營效益出現不同程度的下滑，結構性矛盾逐漸顯現；會展市場在北京市構建國家級的會展服務和文化體育新型城市功能區域、推動北京建設國際會展業中心城市的有利背景下，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；公寓市場長期租賃需求逐步回升，帶動出租率和租金水平均呈現平穩提升趨勢。

### ③ 商業物業

二零一四年全國社會消費品零售總額中網絡購物交易規模的增速10.7%，較二零一三年上升2.9個百分點，快速增長的網絡購物已成為拉動消費增長的新引擎。面對愈發激烈的行業競爭，傳統商業正在逐步加強與電子商務的融合發展，進而推動商業模式的結構調整和業務轉型。

## 2. 報告期經營回顧

二零一四年，面對形勢的變化和激烈的競爭，公司靈活調整營銷策略，緊抓市場發展機遇，充分利用持有型物業的區位優勢，在強化北辰會展功能區的建設和聯動發展的同時，緊緊圍繞資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大擴張戰略的實施與創新發展，低成本擴張成效顯著，品牌擴張再添碩果，創新融資打開新局面，公司可持續發展能力持續增強。

二零一四年，公司實現營業收入人民幣623,362.3萬元，同比上升13.24%。受投資物業公平值變動收益較去年上升的影響，公司除稅前利潤上升15.79%，為人民幣156,937.0萬元。受公司結算的房地產項目中非全資子公司結算金額較去年增加的影響，權益持有人應佔利潤為人民幣77,999.2萬元，下降2.44%。受投資物業部分項目更新改造以及公司新增項目前期費用增加的影響，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65,908.6萬元，同比下降16.81%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣12,090.6萬元。每股溢利為人民幣0.23元，較同期下降2.44%。



## ① 發展物業

報告期內，公司加快推進項目開發周轉速度、大幅縮短新項目開發週期，同時，根據市場變化和項目定位，多渠道開展與客戶的營銷互動，提升產品認知度和性價比。

北京區域，北辰紅橡墅通過對產品的精心打造和前期蓄客籌備，其銷售業績在奧北區域別墅物業中名列前茅。北辰福第加大商業整售力度，簽訂A09組團整售協議，實現協議銷售金額人民幣8.1億元。碧海方舟繼續推進簽約工作，實現銷售金額人民幣3.7億元。順義馬坡項目已全面結構封頂，為二零一五年擇機入市銷售奠定堅實基礎。

長沙區域，長沙北辰三角洲項目作為全國最大的城市綜合體，建設和銷售工作正在加緊推進。截止二零一四年末，項目已累計實現開工面積307萬平方米，累計竣工面積164萬平方米，分別佔總建築規模的56%和30%。在大力推進項目建設的同時，長沙北辰三角洲項目通過住宅、教育、娛樂、商務、商業、社交多層次融合的商業運作模式，有效整合區域資源，滿足了不同人群的多層次需求，項目性價比和吸附能力持續提升，取得二零一四年長沙房地產市場綜合業態銷售面積和銷售金額雙項第一的業績。報告期內，長沙北辰三角洲項目實現銷售面積17.9萬平方米（共計1,382套），合同金額（含車位）人民幣215,852萬元，住宅平均售價達到人民幣8,770元／平方米。位於省政府板塊天心生態新城的北辰中央公園項目，作為公司在長沙南城的又一力作，從拿地到開盤創造了公司房地產項目開發建設的新速度，銷售業績在區域別墅物業中也名列前茅。在鞏固北京和長沙區域項目順利推進的同時，公司堅定執行低成本擴張戰略，通過合作開發、項目收購等方式，積極拓展土地儲備，報告期內，新增4宗共計168萬平方米的土地儲備。

二零一四年，發展物業實現營業收入人民幣370,922.2萬元(含車位)，同比上升25.4%，除稅前利潤為人民幣68,710.2萬元，同比上升1.7%。報告期內，發展物業實現開復工面積285萬平方米，竣工面積76萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣409,142萬元(含車位)和26.5萬平方米。

表1：公司2014年度房地產項目銷售匯總表

項目	位置	權益	計劃	總建築	總可售	當期銷售	累計銷售	當期銷售	當期結算	累計結算	當期結算
			總投資	面積	面積	面積	面積	金額	面積	面積	金額
			(億元)	(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)	(億元)	(萬平方米)	(萬平方米)	(億元)
北辰香麓	北京海淀	100%	26.1	31.2	21.6	1.1	14.6	2.9	1.9	13.6	4.4
北辰福第	北京朝陽	100%	27.5	45.9	38.9	4.5	35.2	9.2	3.6	33.3	6.7
順義馬坡項目	北京順義	100%	24.4	21.3	13.3	—	—	—	—	—	—
碧海方舟	北京朝陽	50.5%	17.4	7.7	4.7	0.4	4.5	3.7	0.6	3.9	5.9
北辰紅橡墅	北京昌平	99.1%	27.6	21.4	13.8	0.4	3.2	1.4	—	2.7	—
長沙北辰三角洲	湖南長沙	100%	330.0	549.0	392.0	17.9	89.5	21.6	17.1	56.1	19.5
北辰中央公園	湖南長沙	51%	48.0	90.6	71.1	1.4	1.4	1.1	—	—	—
其他項目尾盤銷售	—	—	—	—	—	0.8	—	1.1	0.5	—	0.6

註：原「長河玉墅」現更名為「北辰紅橡墅」。

## ② 投資物業(含酒店)

二零一四年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣211,214.7萬元，同比上升1.3%，受部分項目更新改造和新項目投入運營前期的影響，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣55,554.7萬元，同比下降15.4%。面對市場變化，公司及時調整經營措施，拓寬經營思路，既充分利用了投資物業(含酒店)業態豐富、聯動性強的優勢，有效分散了市場變化帶來的經營風險，同時加速推進品牌擴張和管理輸出，在積極拓展會展場館受託經營的同時，成功實現了會展、酒店品牌管理輸出的新突破，為公司重資產投資與輕資產服務並行發展奠定了堅實基礎。

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，報告期內，共計接待了1,646個會議和展覽。公司在實施會展聯銷策略下，投資物業(含酒店)各相關企業共同努力，圓滿完成了重大國家外事活動亞太經合組織(APEC)會議以及京交會、北京市「兩會」的服務保障工作。特別是為期七天的APEC會議期間，公司承擔了其中六天的會議、住宿、餐飲等服務，來自21個經濟體的國家和地區領導人前來參會，服務保障了包括APEC會議第四次高官會、外交與貿易雙部長會、工商領導人峰會在內的210場會議和165場餐飲活動的順利舉行，累計接待參會代表、媒體記者、大會工作人員住宿超過1.3萬人次，為超過9萬人次提供了會議服務。不僅得到了政府及有關部門的高度評價和國內外媒體的廣泛讚譽，而且這是繼公司成功接待服務1990年亞運會和2008年奧運會後，又一次成功接待高規格重大綜合性國際活動，開創了北辰會展接待外事國務活動的先河，是公司發展歷史上新的里程碑。北京國際會議中心，在做好APEC會議接待工作的同時，積極調整會議營銷策略，繼續細分市場，靈活運用價格槓桿，提高會議場地利用效率，經營業績保持穩定。

寫字樓業態繼續堅持差異化市場定位、實施多項目聯銷，調整升級客戶結構，充分挖掘高端客戶資源，出租率和租金水平繼續穩步提升，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。

酒店業態積極迎合市場客戶需求變化，努力調整營銷策略、提升客戶服務滿意度，利用品牌和資源優勢，開拓客戶新渠道，房價和出租率優於行業平均水平。

公寓業態針對產品差異化和客戶多元化的經營特點，加大市場營銷推廣力度，優化客源結構，出租率保持高位，租金價格穩步提升。

表2：公司2014年度持有型物業經營匯總表

業態分類	建築面積 (萬平方米)	可出租面積 (萬平方米)	出租率 (%)	平均租金
會議中心	32.6	12.5	60	人民幣16-50元/ 平方米·天
寫字樓	32.1	21.4	90	人民幣180-240元/ 平方米·月
公寓	18.0	10.1	89	人民幣6元/ 平方米·天
酒店	21.2	(客房數 1,766間)	70	人民幣550-1,100元/ 間夜

註：長沙北辰洲際酒店為公司2014年末開業經營，建築面積為7.4萬平方米，客房數391間，未包含於上表。

### ③ 商業物業

商業物業面對電子商務對實體零售業的衝擊和不斷轉變的居民消費需求，積極轉變營銷方式，不斷進行品牌置換和業態佈局調整，深入研究和探索電子商務與實體經營的聯動和融合，努力滿足消費者一站式服務需求。

二零一四年，商業物業實現營業收入人民幣28,864.5萬元，同比下降17.1%，實現除稅前利潤人民幣501.1萬元。

表3：公司2014年度商業物業經營匯總表

業態分類	建築面積 (萬平方米)	經營業態	經營方式	可出租面積 (萬平方米)	出租率 (%)	平均租金
北辰購物中心 亞運村店	3.0	百貨、超市、 出租	聯營為主； 出租、自營 為輔	0.08	100	
北辰購物中心 生活廣場	1.5	超市、出租	出租為主； 自營為輔	0.56	95	零租租金 水平為人民幣 5.46-10元/ 平方米·天
北辰購物中心 北苑店	6.5	百貨、超市、 出租	聯營為主； 出租、自營 為輔	0.54	96	
時代名門百貨	2.9	出租	出租	1.73	100	整租租金 水平為人民幣 4.11元/ 平方米·天

註： 聯營方式：與供應商聯合開展營銷工作，按合同扣率進行結算；

自營方式：包括經銷和代銷兩種經營方式。

#### ④ 綜合實力與品牌建設

近幾年來，公司一直致力於加大北辰品牌的建設和培養，圍繞品牌規劃綱要的總框架，推廣工作持續升溫，不僅增強了公司行業影響力，而且有效的提升了企業綜合競爭實力，並為會展、酒店品牌擴張工作奠定基礎。報告期內，公司連續第八年獲得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研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」。並獲得由中國房地產報和住交會評選的「城市發展推動力大獎」。

## ⑤ 投資者關係

公司始終重視與資本市場雙向傳導機制的建立和完善，通過路演、境內外投資者調研、電話會議、公司網站投資者關係專欄和熱線電話等溝通機制，及時與投資者溝通、密切關注資本市場動態的同時，使投資者更易於了解公司資訊和行業動態的最新情況，有效傳播公司經營理念。此外，公司及其下屬公司運用多種技術手段和操作平台，努力提升投資者溝通的覆蓋面和有效性。

## ⑥ 環保努力

公司一直重視環境效益與經濟效益的和諧發展，通過在現有項目建造環節中植入環保理念和加強環保措施，樹立了良好的社會責任形象，增強了競爭軟實力，使企業、政府、社會之間形成良性互動，為公司的可持續發展贏得了良好的外部環境。報告期內，在開發施工項目中，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等多項環保措施，被美國綠色建築協會評為「美國LEED-CS金獎」，同時獲得了住建部頒發的「二星級綠色建築設計標識證書」。

對於持有型物業，公司持續加強技術創新和有關節能降耗的更新改造。報告期內分別實現了三台溴化鋰製冷機的更換，由原來的蒸汽製冷改為用電製冷，提高了機器運行效率，進一步降低了能源消耗，該項目被北京市朝陽區發改委推薦列入市級清潔生產示範重點項目。此外，公司圍繞節約能源、降低消耗，繼續推進亞奧核心區域的「LED燈推廣計劃」，報告期內，共計更新LED燈具18,000餘盞，預計年節約電量將達200餘萬度。

## ⑦ 公司發展戰略執行情況

公司以「物業開發銷售」和「物業持有經營」並舉的業務模式為依託，加速推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大擴張戰略的實施。

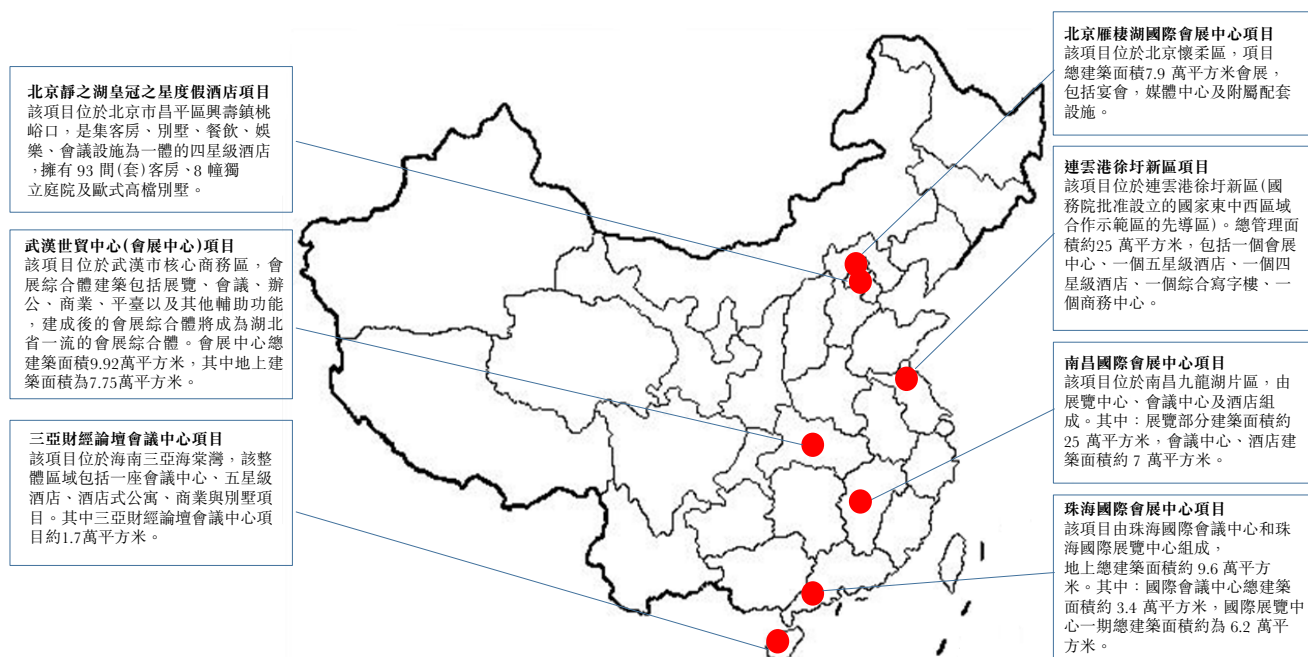
二零一四年，公司圍繞低成本擴張戰略，一方面，通過加大項目合作開發力度和收購兼併等方式，在土地市場相對低位時，快速增加了熱點城市和戰略城市的土地儲備，成功實現了以較低的資本投入撬動較大開發規模的目標。另一方面，以成本管理、產品設計管理、營銷管理、客服管理為切入點，持續優化項目標準化管理建設，提升項目開發效率，增強企業競爭實力。

表4：公司2014年度新增房地產項目匯總表

項目	土地儲備 (萬平方米)	權益土地儲備 (萬平方米)
北辰中央公園	90.6	46.2
北辰當代武漢光谷項目	32.5	14.6
杭州北辰之光項目	31.5	22.1
當代北辰悅MOMA	13.1	6.6
合計	<u>167.7</u>	<u>89.5</u>

在品牌擴張戰略拓展方面，公司通過擴展持有型物業的管理輸出工作，累計簽約的顧問諮詢及受託經營項目逾七個，諮詢及服務費用總計近人民幣800萬元（不含獎勵佣金），同時，公司根據會展產業鏈的特點和收益水平，積極研究運用資本手段和收購兼併方式，向會展產業鏈上游擴張的可行性，進而實現北辰會展品牌的全方位擴張。

表5：公司2014年度受託經營項目及顧問諮詢項目匯總表



公司圍繞資本擴張戰略，借助「總部融資」平台，積極拓展多渠道融資途徑。報告期內，先後實現了泰康保險融資人民幣17億元、太平洋保險融資人民幣8億元。其中，太平洋保險融資為全國首家以資產抵押作為增信手段的保險債權計劃融資。

二零一四年，公司主要融資途徑包括銀行貸款(含委託貸款)、信託融資、保險債權計劃融資，上述融資途徑的報告期末餘額分別為人民幣1,006,350萬元、人民幣205,000萬元、人民幣250,000萬元。報告期內借款費用資本化金額為人民幣59,927萬元，資本化年利率7.07%，借款加權平均利率6.76%。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。



## ⑧ 核心競爭力分析

中國房地產行業經過二十多年的發展，已呈現規模擴張迅速、行業集中度顯著提升的特點。根據二零一三和二零一四《中國房地產百強企業研究報告》可以看出，首先，中國房地產百強企業的區域規模、資產規模不斷擴大，截至二零一二年，房地產百強企業平均進入城市超過15個，資產規模呈爆發式增長，二零一三年總資產平均值為人民幣663.9億元，比二零零六年總資產平均值增長約7倍；銷售規模大幅增長，二零一三年中國房地產百強企業銷售金額均值為人民幣250.38億元，較上年增長34%，其中銷售額達千億的公司共有七家，百強綜合實力TOP10企業銷售額均值達人民幣979.6億元。其次，中國房地產百強企業的土地儲備規模不斷增加，截至二零一二年，房地產百強企業的土地儲備均值達1,209.4萬平方米，分佈結構趨於均衡，為企業資產規模的後續增長注入了充足的動力。第三，中國房地產百強企業的運營水平持續提升，二零一三年房地產百強企業總資產周轉率、存貨周轉率和存量資產周轉率均值分別為0.41、0.48和0.60，較上年分別提升了0.02、0.04和0.08，高效運轉已經成為房地產企業業績增長的重要保障。

就中國房地產行業未來發展而言，在中國經濟穩中求進的總基調下，國家宏觀經濟政策、貨幣政策將保持平穩，出台大規模刺激政策的可能性極小，同時，隨著城鎮化率和人均GDP的不斷提升，中國未來十年仍是房地產行業健康快速發展的時期，房地產業（尤其是住宅開發）至少還有10-20年的發展期，並且房地產行業將進入開發與持有並重階段。

在上述行業大背景下，公司的優勢及核心競爭力主要體現為公司房地產複合運營能力及其品牌效應。公司「物業開發銷售」加「物業持有經營」的獨特商業模式，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。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。公司自二零零七年起連續八年榮獲由中國指數研究院組織評選的「中國複合地產專業領先品牌」。此外，公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米投資物業（含酒店），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，在國內房地產行業中處於較為領先地位，抗風險能力相對較強。

未來，公司將不斷擴大複合地產業務規模、資產規模，本著「立足北京，拓展京外」的方針，擴大地產開發區域規模，提高運營效率，多方面開拓融資渠道。

## 二、董事會關於公司未來發展的討論與分析

### （一）行業競爭格局和發展趨勢

二零一五年，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，以提高經濟發展質量和效益為中心，主動適應經濟發展新常態，把經濟工作的著力點放到轉方式調結構上，逐步增強戰略性新興產業和服務業的支撐作用，積極發現培育新的經濟增長點，促進中國經濟平穩健康發展。

就發展物業而言，當前房地產市場仍處於調整週期，市場呈窄幅波動。在中央繼續堅持分類指導、因地施策和支持居民自住、改善性住房需求的宏觀政策背景下，預計房地產市場仍將保持平穩健康發展。

就投資物業(含酒店)而言，北京市在強化「文化中心」、「國際交往中心」的城市功能定位同時，在《北京市文化創意產業功能區建設發展規劃(2014–2020年)》文件的指引下，以重大國家外事活動APEC會議的成功舉辦為契機，逐步推動北京建設成為集中外文化、體育交流等多功能的國際會展業中心城市，進而為北京市會展行業發展提供更加廣闊的空間。就商業物業而言，在經濟改革不斷推進、充分發揮消費基礎作用、加快消費結構逐步調整升級的基礎上，隨著居民的消費能力進一步增強，將助推消費市場不斷釋放潛能。

## (二) 公司發展戰略

面對中國經濟新常態和改革新格局，公司將圍繞推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大擴張戰略，積極應對、創新發展，繼續擇機增加土地儲備，品牌擴張向上游產業尋求突破，同時大力研究新經濟尤其是互聯網大數據等對公司傳統業務的嵌入與融合，在傳統業務與創新業務和重資產投資型業務與輕資產服務型業務並行發展的同時，公司還將密切關注京津冀協同發展中的新興熱點區域和產業佈局，發現商機，實現公司的可持續發展和跨越式擴張。二零一五年，公司仍將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

公司將充分考慮短期市場調整風險和企業長期發展戰略，準確把握項目銷售窗口期，利用互聯網平台和互聯網思維，創新營銷方式，加快項目周轉速度。同時，通過收購兼併、合作開發等模式，擇機進一步擴增一二線熱點城市的土地儲備，提升發展物業的增長潛力。京內方面，公司強化成本費用管控，加快推進在售項目的後期銷售，同時積極籌備順義馬坡項目和當代北辰悅MOMA的前期入市工作，實現資金快速回流，為後續業務開發拓展提供支持。

京外方面，長沙北辰三角洲項目憑藉優越的市政配套、獨一無二的濱水景觀、稀缺的教育資源和濃厚的商務商業氛圍，項目綜合品質和吸附能力日益凸顯，因此公司將在繼續加快項目建設步伐，新開工C1區的基礎上，不斷創新營銷推廣方式，加快推進項目銷售，以持續領跑長沙市場。此外，公司也將加速推進武漢、杭州區域中新增項目的開發建設速度，提前開展營銷推廣和積蓄客戶，為實現開盤熱銷奠定堅實基礎。

二零一五年，公司預計實現新開工面積93萬平方米，開復工面積302萬平方米，竣工面積66萬平方米，力爭實現銷售62萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣76億元。

## **2. 投資物業(含酒店)**

公司將繼續依託於北京市「文化中心」、「國際交往中心」的城市功能定位和投資物業(含酒店)業態豐富、聯動性強的綜合優勢，以接待APEC會議的高標準，不斷提升公司投資物業的綜合運營服務能力。此外，公司還將充分運用新技術、新經濟的手段，大力促進創新業務的發展，加大品牌擴張力度，加強對會展上下游產業鏈的延伸，積極培育新的業績增長點。

### **3. 商業物業**

商業物業將順應行業發展趨勢，深入研究實體店差異化經營，以互聯網思維模式為導向，注重體驗互動和服務升級在消費中的融合和體現，逐步探索建立起體驗式服務的業務形態。

### **4. 融資工作和資本開支**

公司將充分發揮「總部融資」模式優勢，在提高資金使用效率和安全性的同時，繼續創新融資模式，大力打造新型融資平台，推動產融結合，持續優化公司資本結構，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一五年，公司預計固定資產投資人民幣2.7億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## **(三) 可能面對的風險**

### **1. 市場風險**

儘管房地產行業在未來10年乃至較長的時間仍會保持健康穩定發展的態勢，但在複雜多變的市場環境下，預計房地產市場供需矛盾仍將長期存在，競爭愈加激烈，而新型經濟發展方式正在迅速崛起，對傳統投資促進經濟增長的依賴將逐步減少，由此房地產行業的發展速度和盈利能力將有所減弱，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，加快項目周轉速度，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. 政策風險**

為引導和促進房地產行業持續穩定健康的發展，近年來國家及政府有關部門採取了一系列宏觀調控措施，運用貨幣政策、財政政策和產業政策，從金融、稅收、土地、住房供應結構等方面，對房地產市場的供給和需求進行調節，在一定程度上對房地產企業在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來了一定的風險。

針對上述風險，公司將在宏觀調控的大背景下，準確把握宏觀形勢、積極調整經營策略、主動順應政策導向，加大對國家支持的剛性需求和改善性需求產品的開發力度，加快項目周轉速度，提升可持續發展能力。

## **3. 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，隨著市場觀望情緒的蔓延，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的變化，以客戶需求為導向，加大對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。

## **4. 經營區域相對集中的風險**

目前，本公司的營業收入主要來源於北京及長沙地區，如果北京及長沙地區的市場環境發生重大不利變化，將可能會對公司的經營管理造成影響。

針對上述風險，本公司將利用已形成的品牌優勢和業務經驗，加快其他區域項目的選擇和開發，二零一四年已成功進入武漢和杭州兩個城市，並將在二零一五年開始預售，形成銷售回款。未來，公司還將加速在全國範圍內各區域市場的佈局，在分散經營風險的同時，實現創建全國大型一流房地產綜合運營企業的戰略目標。

#### **(四) 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648萬平方米的適度土地儲備規模（權益土地儲備面積為570萬平方米），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，127萬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，房地產項目開發周轉和全國化佈局的加速，公司主營業務扎實推進，經營規模不斷擴大，可持續發展能力也將持續提升。

#### **財政資源及流動資金狀況**

於二零一四年十二月三十一日的歸屬於本公司權益持有人的權益較二零一三年十二月三十一日有3.75%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77,999.2萬元。

本集團於二零一四年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,461,350.0萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣149,647.4萬元。

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2,920,393.4萬元，而流動負債數額則為人民幣1,295,365.4萬元。於二零一四年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣405,262.3萬元（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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,236,350.0萬元以若干投資物業、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其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為63.65%（二零一三年十二月三十一日：59.82%）。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

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

## **委託存款及逾期定期存款**

截至二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。



## 僱員

截至二零一四年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,765人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 企業管治守則

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

## 審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括龍濤先生（主席）、甘培忠先生及黃翼忠先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序及內部監控制度。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
賀江川

中國•北京，二零一五年三月十八日

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