



港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

# 2014 年度報告

# 目錄

2	公司簡介
4	財務概要
6	董事長報告
8	董事會關於公司報告期內經營情況的 討論與分析
26	企業管治報告
37	董事、監事、高級管理人員簡歷
42	董事會報告
55	監事會報告
56	獨立核數師報告
58	合併財務報表
155	補充資料
156	物業組合概要
158	董事會二零一四年度利潤分配方案
159	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。

發展物業以立足北京、拓展京外為方針，開發產品包括住宅、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、北辰紅橡墅、北辰碧海方舟別墅、北辰香麓、北辰福第、當代北辰悅MOMA、長沙北辰三角洲項目、北辰中央公園項目、北辰當代武漢光谷項目和杭州北辰之光項目。



亞運村綜合物業群

## 公司簡介(續)

公司持有並經營的物業面積逾127萬平方米，其中120萬平方米均位於北京亞奧核心區，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、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，在北京亞奧核心區形成了獨具特色的「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，京外項目為長沙北辰洲際酒店。

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

	二零一四年 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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>6,233,623</b>	5,504,991	5,735,904	3,968,933	5,564,129
除所得稅前利潤	<b>1,569,370</b>	1,355,309	1,422,649	1,703,876	1,789,913
所得稅費用	<b>733,013</b>	523,224	(476,465)	(509,229)	(588,668)
持續經營業務年度利潤	<b>836,357</b>	832,085	946,184	1,194,647	1,201,245
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務的 年度虧損	—	—	—	—	—
年度利潤	<b>836,357</b>	832,085	946,184	1,194,647	1,201,245
歸屬於：					
本公司權益持有人	<b>779,992</b>	799,535	970,008	1,172,525	1,099,787
非控制性權益	<b>56,365</b>	32,550	(23,824)	22,122	101,458

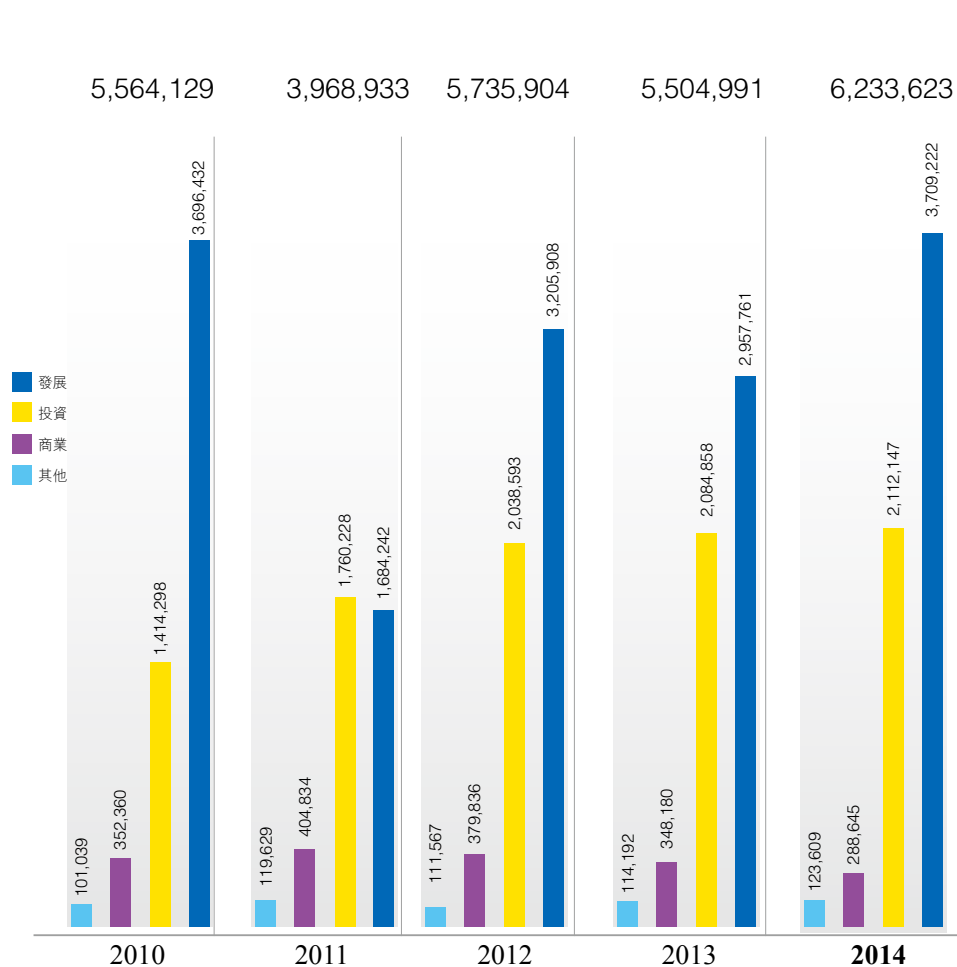
### 資產及負債

於十二月三十一日

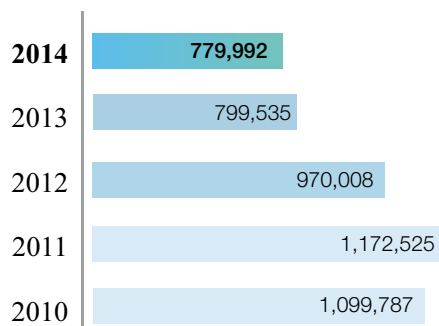
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
總資產	<b>44,474,442</b>	38,561,963	35,762,460	34,343,048	30,574,653
總負債	<b>28,307,778</b>	23,067,596	(20,857,332)	(20,283,093)	(17,599,501)
總權益	<b>16,166,664</b>	15,494,367	14,905,128	14,059,955	12,975,152

## 財務概要(續)

### 業務收入 人民幣千元

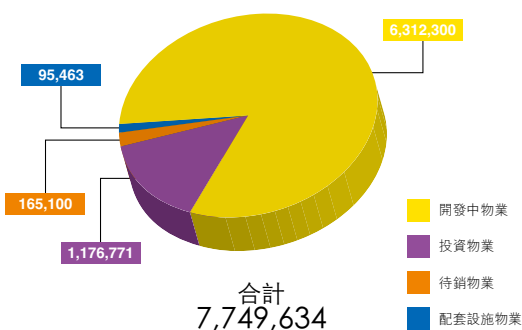


### 本公司權益持有人應佔利潤 人民幣千元



### 物業組合總面積 平方米

截至二零一四年十二月三十一日止年度



# 董事長報告

## 各位股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）向各位股東提呈公司截至二零一四年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一四年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，公司實現營業額人民幣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有所上升，導致公司除稅前利潤同比上升15.79%，為人民幣156,937.0萬元。受投資物業部分項目更新改造、公司新增項目前期費用增加以及結算房地產項目中控股子公司結算金額較去年增加的影響，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣77,999.2萬元，同比下降2.44%。其中主營業務的核心經營業績（除稅後）為人民幣65,908.8萬元，同比下降16.81%，每股溢利為人民幣0.23元，較二零一三年下降2.44%。

回顧二零一四年，儘管受前述因素影響公司業績有所波動，但公司緊緊圍繞資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大擴張戰略，開拓進取，勇於創新，經營呈現諸多亮點，可持續發展能力顯著提升。其中，發展物業著力加快周轉速度，新項目開發週期大幅縮短。投資物業持續提升綜合運營能力，圓滿完成APEC會議接待服務保障任務。低成本擴張加大合作開發力度，土地儲備規模快速增長。品牌擴張重點突破受託經營，管理輸出項目數量穩步增長。資本擴張突出多渠道融資，為公司可持續發展持續注入新的動力。

展望二零一五年，圍繞在區間調控基礎上實施定向調控和深化改革開放、激發經濟社會發展潛力，我國國民經濟仍將保持穩定增長。就發展物業而言，在分類指導的總基調下，通過對自住和改善型住房需求的支持和宏觀調控的因地施策，房地產市場也將平穩健康發展。就投資物業和商業物業而言，在國家加快培育消費增長點，成為拉動經濟增長強勁動力的政策背景下，旅遊休閒消費、文化體育消費、養老家政健康消費和新興消費的發展、壯大和提升，都將為行業發展提供更為廣闊的空間。



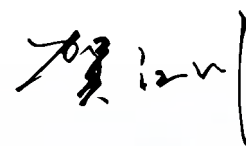
北辰三角洲全景

## 董事長報告(續)

在新經濟的列車向我們高速駛來的今天，面對中國經濟新常態和改革新格局，二零一五年，公司將適應新常態、把握新常態，發現新機遇，穩中求進、進中求好、創新發展。一方面，公司將高度重視以互聯網大數據為代表的新經濟，深度挖掘其嵌入、整合公司傳統業務過程中對提升附加值、增強競爭力的重要促進，持續為傳統業務的發展和延伸注入新的活力。另一方面，隨著京津冀區域協同發展國家戰略和首都北京作為全國政治中心、文化中心、國際交往中心、科技創新中心戰略定位的確定，京津冀的產業佈局和首都北京的城市功能與發展都將發生重大轉變，公司既要服務首都、突出首都功能，又要密切關注轉型過程中新的熱點區域和產業佈局，發現商機，實現公司的可持續發展與跨越式擴張。與此同時，繼續堅定不移的實施資本擴張、品牌擴張和低成本擴張的發展戰略，特別是資本擴張中的創新融資，品牌擴張中的高端服務和低成本擴張中的合作兼併，充分發揮資本市場的力量，開創公司重資產投資型業務與輕資產服務型業務並重發展的新格局。

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重託，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•北京，二零一五年三月十八日





# 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平均呈現平穩提升趨勢。

# 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

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。



長河玉墅二期紅橡墅樣板樓



北辰福第A09实景图



碧海方舟



北京順義馬坡項目實景

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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业運作模式，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。



長沙北辰三角洲B1E1區現狀(2014年12月)



長沙北辰三角洲定江洋實景



長沙北辰三角洲C1區日景鳥瞰效果圖



長沙北辰三角洲E4區日景鳥瞰效果圖

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



長沙北辰三角洲E6區日景鳥瞰效果圖



北辰中央公園A區聯排別墅(2015年2月)

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。

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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	—	—	—
其他項目尾盘銷售	—	—	—	—	—	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，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。

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



APEC期間，北辰洲際酒店提供場地服務



APEC期間，國家會議中心雙龍戲珠雕塑



2014京交會答謝晚宴在北辰五洲皇冠國際酒店舉行



APEC期間，五洲會議中心提供會議場地及服務



北京市政協會議在五洲會議中心舉行

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



北辰時代大廈外景



北辰匯賓大廈外景



北辰世紀中心寫字樓

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。



五洲皇冠國際酒店及五洲大酒店



五洲會議中心外景

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



APEC期間，北辰洲際酒店提供住宿服務



長沙北辰洲際酒店正門夜景



## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



北辰匯園公寓E座大床房

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	18.4	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。

## 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。



北辰購物中心亞運村店外景



北辰購物中心北苑店夜景

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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 /
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	平方米·天
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。

# 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

## 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	總建築面積 (萬平方米)	權益建築面積 (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	167.7	89.5



武漢北辰東湖項目售楼部街景效果圖



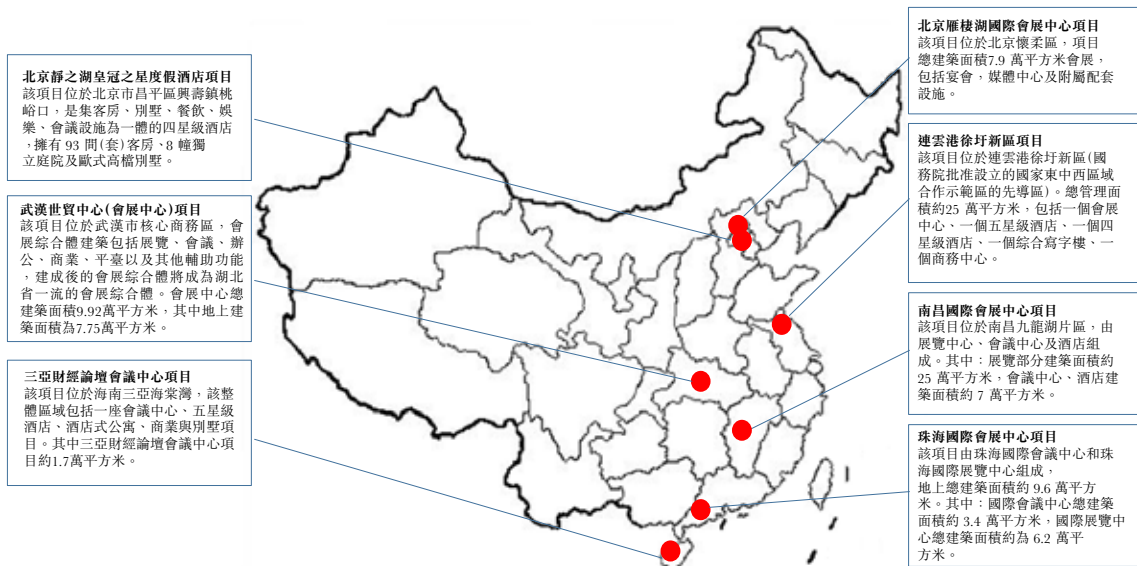
順義前進新城項目鳥瞰圖



## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

杭州北辰蕭山項目效果圖



## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

### 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。

# 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

## 3. 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。

## 4. 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。



## 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。

## 5. 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。

## 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

### 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。

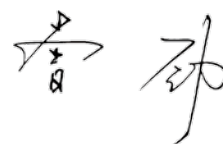
### ④ 經營區域相對集中的風險

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。

## 6. 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。



曾勁  
總經理

中國·北京，二零一五年三月十八日

# 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。

本公司於二零一四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。本公司執行董事何文玉先生於二零一四年十一月十一日辭任董事職務；本公司並於二零一四年十一月十一日之二零一四年第一次臨時股東大會選舉劉煥波先生為本公司執行董事。

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。

二零一四年，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。

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。董事會於二零一四年共舉行35次會議。

## 企業管治報告(續)

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
<b>執行董事</b>		
賀江川先生	35/35	0/35
李長利先生	35/35	0/35
趙惠芝女士	34/35	1/35
何文玉先生(於二零一四年十一月十一日辭任)	28/35	0/35
曾勁先生	34/35	1/35
劉建平先生	35/35	0/35
劉煥波先生(於二零一四年十一月十一日獲委任)	7/35	0/35
<b>獨立非執行董事</b>		
龍濤先生	35/35	0/35
甘培忠先生	33/35	2/35
黃翼忠先生	35/35	0/35

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。二零一四年度內，本公司董事及監事均無本公司之證券交易行為。

### 主席與總經理

趙惠芝女士於二零一五年三月三日辭任本公司總經理職務，而同時曾勁先生獲委任為總經理。

董事會主席與總經理分別由賀江川先生和曾勁先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

## 企業管治報告(續)

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。

### 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56頁至57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。

於二零一四年度，董事會已履行上述企業管治職能。

# 企業管治報告(續)

## 審計委員會

公司審計委員會由三名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。

公司董事會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、審計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。

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，本公司董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開4次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司2013年度財務報告、內控報告的審計意見和2014年中期報告的審閱結果。此外，公司審計委員會充分發揮專業委員會的作用，積極推動公司內部控制制度的建設，認真指導公司內部審計工作，並積極協調公司與外部審計機構的溝通及配合，提高了相關工作效率。

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	4/4
甘培忠先生	4/4
黃翼忠先生	4/4

## 薪酬與考核委員會

公司董事會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。

公司董事會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。

根據本公司《董事會薪酬與考核委員會議事規則》的規定，薪酬與考核委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開一次會議，審議了《公司薪酬管理制度(草案)》，並建議公司結合自身實際情況進一步優化員工收入結構。

## 企業管治報告(續)

截至二零一四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	7

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

公司董事會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。

公司董事會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。

公司董事會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。

## 企業管治報告(續)

根據本公司《提名委員會議事規則》的規定，本公司董事會提名委員會報告期內召開了一次會議，審議了有關變更公司執行董事的議案，並按照董事選聘程序審查了候選董事的簡歷和基本情況並提交公司董事會審議。此外，董事會提名委員會還核查了公司董事會的架構、人數及組成情況，並評價、核查了公司獨立非執行董事的獨立性，認為公司董事會架構符合公司治理要求，並且獨立非執行董事不存在影響其獨立性的情況。

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

公司董事會戰略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。

公司董事會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。

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，本公司戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責報告期內，共召開兩次會議，在分析公司面臨的外部環境的基礎上，結合公司經營管理實際，探討了公司資本運作戰略及區域發展規劃推動了公司資本擴張戰略、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職工代表出任的監事兩名。

本公司監事劉義先生及薛建明先生於二零一四年十一月十一日辭任本公司由股東代表出任的監事，而趙崇捷先生及宋憶寧女士於二零一四年十一月十一日獲委任為本公司由股東代表出任的監事。

監事會由趙崇捷先生擔任主席，另四名成員分別為李國銳先生、宋憶寧女士、柳耀中先生及張衛延先生。

於二零一四年，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》。

監事會於二零一四年舉行了6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(於二零一四年十一月十一日辭任)	5/6
李國銳先生	6/6
薛建明先生(於二零一四年十一月十一日辭任)	5/6
柳耀中先生	6/6
張衛延先生	6/6
趙崇捷先生(於二零一四年十一月十一日獲委任)	1/6
宋憶寧女士(於二零一四年十一月十一日獲委任)	1/6

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，可連選連任。

## 企業管治報告(續)

### 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。

### 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度資本性支出，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。

## 企業管治報告(續)

二零一四年度，根據境內《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求，本公司對公司內部控制的有效性進行了自我評價並出具了《內部控制評價報告》。通過開展重大風險調研、管理層自我評價、審計部獨立測評、並對內部控制問題進行及時改進等內部控制工作，本公司有效地保證了公司內部控制體系的設計合理性和運行有效性。同時，普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)對公司財務報告相關內部控制有效性進行了審計，並出具了標準無保留意見的《內部控制審計報告》。

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條檢討二零一四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。

### 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。

# 企業管治報告(續)

## 股東大會

二零一四年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一三年年度股東大會和二零一四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
<b>執行董事</b>			
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(於二零一四年十一月十一日辭任)	1/1	0/1	50%
曾勁先生	0/1	1/1	50%
劉建平先生	0/1	1/1	50%
劉煥波先生(於二零一四年十一月十一日獲委任)	0/1	1/1	50%
<b>獨立非執行董事</b>			
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%

## 組織章程文件

於二零一四年，本公司章程並無任何變動。

## 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。

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。

### 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159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。

二零一五年，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•北京，二零一五年三月十八日

## 董事、監事、高級管理人員簡歷

### 董事長

**賀江川先生**，51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執行董事、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。二零一二年六月獲重選連任為本公司執行董事及董事長。賀先生具有二十七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**，51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執行董事、副董事長。李先生於二零一一年加入本公司，二零一二年出任本公司執行董事及副董事長。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25年豐富工作經驗。

**趙惠芝女士**，61歲，本公司執行董事。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執行董事、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，二零零四年二月至二零零七年四月任本公司執行董事及董事長，二零零七年四月至二零一五年三月任本公司總經理。二零一二年六月獲重選連任為本公司執行董事。趙女士具有二十四年飯店、會議中心、公寓及寫字樓等物業的豐富管理經驗。

**曾勁先生**，45歲，本公司執行董事、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，二零零九年任本公司副總經理，二零一二年獲選為本公司執行董事，並於二零一五年三月任本公司總經理。曾先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**劉建平先生**，60歲，本公司執行董事。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，曾任北京五洲大酒店總經理，一九九七年任本公司執行董事，二零一二年六月獲重選連任為本公司執行董事。二零一二年三月至二零一五年三月任本公司副總經理。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

**劉煥波先生**，57歲，本公司執行董事、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。劉先生於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，二零零二年任本公司副總經理，並於二零一四年獲選為本公司執行董事。劉先生在酒店、會展和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

**何文玉先生**，61歲，本公司執行董事、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股東代表監事及監事會主席，二零一二年辭任監事及監事長，並出任本公司執行董事、副總經理，二零一四年十一月辭任本公司執行董事、副總經理。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。

### 獨立非執行董事

**龍濤先生**，62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、北京王府井百貨(集團)股份有限公司及卓越金融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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**甘培忠先生**，58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。甘先生同時擔任雛鷹農牧集團股份有限公司(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。

**黃翼忠先生**，47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)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，並於二零一四年辭任西部證券股份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。

### 監事主席

**趙崇捷先生**，59歲，本公司監事會主席。趙先生畢業於北京金融學院，研究生學歷，高級經濟師。趙先生歷任北京市物價局農價處副處長、綜合處處長、副局長、北京市國有企業監事會正局級監事會主席，二零一四年出任本公司股東代表監事、監事會主席。趙先生長期從事經濟管理、物價管理工作和企業監察工作，具有較強的經濟理論、物價管理工作和企業監事會工作實踐經驗。

### 監事

**李國銳先生**，59歲，本公司股東代表監事。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，二零一二年出任本公司股東代表監事。李先生具有二十餘年紀檢監察工作的豐富經驗。



## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**宋憶寧女士**，51歲，本公司股東代表監事。宋女士畢業於武漢理工大學，研究生學歷。宋女士歷任北京市勞動和社會保障局統計處、工資處副主任科員、主任科員、北京市人民政府國有資產監督管理委員會主任科員、北京市國有企業監事會正處級專職監事，二零一四年出任本公司股東代表監事。宋女士長期從事行政管理和企業監察工作，具有較強的企業監督檢查工作實踐經驗。

**劉義先生**，62歲，本公司監事會主席。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，二零一二年六月至二零一四年十一月出任本公司股東代表監事及監事會主席。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。

**薛建明先生**，50歲，本公司股東代表監事。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，二零一二年六月至二零一四年十一月出任本公司股東代表監事。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。

**柳耀中先生**，59歲，本公司職工監事。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，於二零零二年五月起任本公司職工監事，二零一二年六月獲重選連任為本公司職工監事。柳先生擁有二十三年工會工作經驗。

**張衛延先生**，55歲，本公司職工監事。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，二零一二年出任本公司職工監事。張先生在公司財務管理和公司審計方面具有豐富經驗。

### 副總經理

**杜敬明先生**，50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，二零一二年出任本公司副總經理。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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**張文雷女士**，47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，二零一二年出任本公司副總經理。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。

**呂健先生**，55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，二零一二年出任本公司副總經理。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。

**劉鐵林先生**，52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，於二零零二年任本公司副總經理。劉先生在購物中心、超市等商業物業經營管理方面具有豐富經驗。

**司海群先生**，60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，二零零四年至二零一五年三月出任本公司副總經理。司先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。

### 財務總監

**崔薇女士**，41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**，46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，持有經濟法法學學士和高級管理人員工商管理碩士學位(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。郭先生在公司治理、法律事務、公司品牌管理方面具有豐富經驗。

**李嘉士先生**，54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」）截至二零一四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

本集團截至二零一四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58至66頁。

## 股息

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。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156至157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。

本公司於二零一四年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣1,637,650,512元（二零一三年：人民幣1,563,336,238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(於二零一四年十一月十一日辭任)	董事
曾勁	董事
劉建平	董事
劉煥波(於二零一四年十一月十一日獲委任)	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

趙崇捷(於二零一四年十一月十一日獲委任)	監事會主席
劉義(於二零一四年十一月十一日辭任)	監事會主席
李國銳	監事
薛建明(於二零一四年十一月十一日辭任)	監事
柳耀中	監事
張衛延	監事
宋憶寧(於二零一四年十一月十一日獲委任)	監事

### 高級管理人員

趙惠芝(於二零一五年三月三日辭任)	總經理
曾勁(於二零一五年三月三日自副總經理一職調任)	總經理
何文玉(於二零一四年九月十二日辭任)	副總經理
杜敬明	副總經理
劉建平(於二零一五年三月三日辭任)	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(於二零一五年三月三日辭任)	副總經理
崔薇	財務總監
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37至41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。

### 董事及監事換屆事宜

根據本公司之公司章程，各本屆董事及監事的任期將於二零一四年年度股東大會(「二零一四年年度股東大會」)之日屆滿，並有資格連選連任。

## 董事會報告(續)

由於根據中國證監會及公司章程的規定，獨立非執行董事之連任不得超過六年，本公司已獲悉三名獨立非執行董事龍濤先生(「龍先生」)、甘培忠先生(「甘先生」)及黃翼忠先生(「黃先生」)提出由二零一四年度股東大會結束時起退任本公司獨立非執行董事，將不會尋求連任。龍先生將於退任之時同時離任本公司審計委員會、薪酬與考核委員會主席、提名委員會及戰略委員會之成員職務，甘先生及黃先生亦將於退任之時同時離任本公司審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略委員會之成員職務。

董事會已提名所有將退任之執行董事包括賀江川先生、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選舉為由二零一四年度股東大會之日開始至本公司二零一七年度股東大會之日(「下屆」)之執行董事的候選人。如上所述，龍先生、甘先生及黃先生將於二零一四年度股東大會之日退任獨立非執行董事職務，將不會尋求連選連任，因此，董事會已提名符耀文先生(「符先生」)、郭靈先生(「郭先生」)及吳革先生(「吳先生」)為下屆新獨立非執行董事的候選人。本公司將於下屆董事選舉完成之後召開董事會以選舉新一屆董事分別為本公司審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略委員會成員／主席。

監事會亦已提名所有將退任由股東代表出任的監事趙崇捷先生、李國銳先生、宋憶寧女士選舉為下屆由股東代表出任的監事的候選人。

本公司職工代表大會已於二零一五年三月十七日召開，並已由本公司職工以民主方式推選現任由職工代表出任的監事柳耀中先生及張衛延先生為下屆由職工代表出任的監事，任期為期三年，由該職工代表大會之日開始至二零一七年度股東大會之日屆滿。

一份載有(其中包括)建議選舉董事及監事詳情的通函將儘快寄予各股東。

### 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非本公司董事。

### 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。

## 董事會報告(續)

### 董事及監事所佔股本權益

於二零一四年十二月三十一日，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、其共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。

### 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

## 董事會報告(續)

### 股本

本公司於二零一四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	2,600,000,000		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，顯示於二零一四年十二月三十一日，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二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，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：254,667戶

於二零一四年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	股份類別	比例 (%)	期末持股數量 (股)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	34.482	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	20.232	681,204,498
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
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	0.718	24,174,501
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	0.461	15,528,066
李歡	A股	0.346	11,654,700
山西信託股份有限公司			
— 信海七號集合資金信託合同	A股	0.297	10,000,000
中國銀行股份有限公司			
— 國泰證房地產行業指數分級證券投資基金	A股	0.244	8,211,219
何志堅	A股	0.178	6,000,000

## 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。

### 關連交易

在合併財務報表附註36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

報告期內本公司自北辰集團取得委託信用借款7億元，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) 委託信用借款利息費用

報告期內本公司實際支付委託信用借款利息費用共計人民幣85,431,458元，佔本公司本年利息支出的8.85%，該交易以現金方式結算。

#### (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》，2014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0.04%，該交易以現金方式結算。

#### (4) 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2014年12月31日止12個月期間租金為人民幣15,010,211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。

## 董事會報告(續)

### (5) 接受房屋租賃

2014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2014年1月1日起至2014年12月31日止。截止2014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3.40%，該交易以現金方式結算。

### (6) 向合營企業提供往來款

2014年本公司向合營企業武漢當代提供人民幣300,000,000元項目開發往來款，報告期內已收回人民幣22,500,000元。

### (7) 應收合營企業往來款利息

本公司向合營企業武漢當代提供項目開發往來款，應收往來款利息人民幣12,239,042元，佔本公司利息收入的28.89%。

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)、(4)、(5)，該等交易構成截至二零一四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)、(4)、(5)持續關連交易發出任何核證。

## 銀行貸款及其他借貸

於二零一四年十二月三十一日，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、仲裁事項

本年度內，本公司涉及以下重大訴訟、仲裁情況：

單位：元 幣種：人民幣

起訴 (申請)方	應訴 (被申請)方	承擔連帶 責任方	訴訟仲裁 類型	訴訟(仲裁) 基本情況	訴訟(仲裁) 涉及金額	訴訟 (仲裁) 是否形成 預計負債 及金額	訴訟 (仲裁) 進展情況	訴訟 (仲裁) 審理結果 及影響	訴訟 (仲裁) 判決執行 情況
北京建工 集團 有限公司	北京北辰 實業 股份 有限公司		仲裁	2005年4月20日，公司下屬全資子公司北京北辰會議中心發展有限公司(以下簡稱「會議發展公司」)作為發包人與施工總承包人建工集團簽訂了《北京奧林匹克公園(B區)國家會議中心項目總承包工程合同》。工程於2009年10月30日完成竣工驗收後，會議發展公司與建工集團就工程款結算數額產生了爭議。  2011年11月，公司對會議發展公司實施整體吸收合併，並於2013年12月完成了會議發展公司的註銷登記。上述合併完成後，會議發展公司的所有資產，包括但不限於固定資產、流動資產等財產併入公司；會議發展公司的負債及應當承擔的其他義務和責任由公司承繼。  2014年7月25日，建工集團向北京仲裁委員會遞交了仲裁申請書，該申請於2014年8月1日獲得北京仲裁委員會受理。依據建工集團提交的仲裁申請書，建工集團請求裁決公司支付賽時階段完成施工但未結算的工程款共計人民幣13,232,671.62元及自2008年5月3日起至付清之日止的遲延付款利息損失，同時請求裁決公司支付拖欠的賽後階段拆除改造工程款共計人民幣119,696,847.88元及自2009年10月30日起至付清之日止的遲延付款利息損失。此外，建工集團請求裁決公司承擔建工集團因本案產生的律師費用人民幣1,829,295.2元並承擔全部仲裁費用。	176,201,296.2元 (其中，預期付款利息暫計至2014年7月23日止)	否	審理中	審理中	審理中

## 董事會報告(續)

### 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。

### 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。

## 董事會報告(續)

### 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二零一四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。

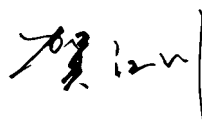
### 其他重大事項

北京北辰實業股份有限公司2014年公司債券(以下簡稱「本次債券」)發行總額為人民幣25億元，發行價格為每張人民幣100元，採取網上面向社會公眾投資者公開發行和網下面向機構投資者詢價配售相結合的方式發行。本次債券分為兩個品種，品種一為人民幣10億元，5年期，附第3年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權，票面利率為4.80%；品種二為人民幣15億元，7年期，附第5年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權，票面利率為5.20%。本次債券於2014年12月9日獲得中國證券監督管理委員會證監許可[2014]1302號文核准，並已於2015年1月23日發行完畢。本次債券於2015年2月10日在上海證券交易所上市交易。根據募集說明書披露的募集資金用途，我公司已於本報告報出前償還銀行貸款人民幣15.25億元，其中人民幣0.5億元已於報告期末以自有資金先行墊付償還；剩餘部分扣除發行費用後用於補充公司流動資金。

### 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。二零一四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•北京，二零一五年三月十八日

## 監事會報告

北京北辰實業股份有限公司監事會(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。

2014年，本監事會共召開了六次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議和2013年年度股東大會和2014年第一次臨時股東大會，並在公司2014年年度報告的編制過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司2014年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的自我評估報告，對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、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。本監事會認為，2014年度，公司董事會和管理層均嚴格依據法律、法規和公司章程規範運作，決策程序合法，遵守誠信原則，工作克勤盡職，並真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。

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，本監事會認為公司的關聯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，不存在損害公司和中小股東利益的行為。

本監事會對本公司二零一四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。

二零一五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•北京，二零一五年三月十八日



# 獨立核數師報告

## 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58至154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二零一四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》的披露規定編製合併財務報表,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,並僅向整體股東報告,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。

## 獨立核數師報告(續)

### 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二零一四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，二零一五年三月十八日

# 合併資產負債表

		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>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	329,122	1,011
投資物業	7	11,574,900	11,339,000
物業、廠房及設備	8	2,887,656	2,074,920
按權益法入賬的投資	10	28,398	6,567
遞延所得稅資產	24	172,932	24,574
應收賬款及其他應收款項	16	277,500	—
		<b>15,270,508</b>	13,446,072
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	16,100,770	18,287,947
待出售已落成物業	14	7,774,754	2,199,453
其他存貨	15	78,527	77,742
應收賬款及其他應收款項	16	940,103	1,116,789
受限制銀行存款	17	257,157	237,703
現金及現金等價物	18	4,052,623	3,196,257
		<b>29,203,934</b>	25,115,891
<b>總資產</b>		<b>44,474,442</b>	38,561,963
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益</b>			
股本	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,261,968	4,231,264
留存收益			
— 擬派末期股利	20, 32	202,021	202,021
— 其他	20	8,163,089	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

## 合併資產負債表(續)

	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>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	23	13,650,224	9,504,430
長期應付款		6,186	6,935
遞延所得稅負債	24	1,697,714	1,614,659
		<b>15,354,124</b>	11,126,024
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	9,721,868	8,091,774
當期所得稅負債	22	772,036	429,623
一年內到期的長期借款	23	1,309,750	2,170,175
短期借款	23	1,150,000	1,250,000
		<b>12,953,654</b>	11,941,572
<b>總負債</b>		<b>28,307,778</b>	23,067,596
<b>總權益及負債</b>		<b>44,474,442</b>	38,561,963
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,250,280</b>	13,174,319
<b>總資產減流動負債</b>		<b>31,520,788</b>	26,620,391

第58至66頁的財務報表已由董事會於二零一五年三月十八日批核，並代表董事會簽署。

董事

董事

第67頁至第154頁的附註為財務報表的整體部分。

# 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>			
投資物業	7	11,506,300	11,272,900
物業、廠房及設備	8	1,981,371	2,058,802
對子公司的投資	9	2,123,158	1,814,608
按權益法入賬的投資	10	28,398	6,567
遞延所得稅資產	24	88,612	15,819
應收賬款及其他應收款項	16	277,500	—
		<b>16,005,339</b>	15,168,696
<b>流動資產</b>			
對子公司的貸款	9	12,395,299	10,838,005
開發中物業	13	2,085,516	2,388,242
待出售已落成物業	14	1,716,255	1,600,761
其他存貨	15	52,057	47,008
應收賬款及其他應收款項	16	301,536	789,724
受限制銀行存款	17	9,951	12,013
現金及現金等價物	18	2,585,583	1,725,118
		<b>19,146,197</b>	17,400,871
<b>總資產</b>		<b>35,151,536</b>	32,569,567
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益</b>			
股本	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,272,733	4,242,029
留存收益			
— 擬派末期股利	20, 32	202,021	202,021
— 其他	20	6,693,609	6,374,979
<b>總權益</b>		<b>14,535,383</b>	14,186,049

## 資產負債表(續)

	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>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	23	12,600,224	9,504,430
長期應付款		6,186	6,935
遞延所得稅負債	24	1,637,618	1,556,180
		<b>14,244,028</b>	11,067,545
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	3,585,955	3,597,636
當期所得稅負債	22	326,420	298,162
一年內到期的長期借款	23	1,309,750	2,170,175
短期借款	23	1,150,000	1,250,000
		<b>6,372,125</b>	7,315,973
<b>總負債</b>		<b>20,616,153</b>	18,383,518
<b>總權益及負債</b>		<b>35,151,536</b>	32,569,567
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,774,072</b>	10,084,898
<b>總資產減流動負債</b>		<b>28,779,411</b>	25,253,594

第58至66頁的財務報表已由董事會於二零一五年三月十八日批核，並代表董事會簽署。

董事

董事

第67頁至第154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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>6,233,623</b>	5,504,991
銷售成本	25	<b>(3,467,106)</b>	(2,981,734)
<b>毛利</b>		<b>2,766,517</b>	2,523,257
銷售及推廣費用	25	<b>(320,018)</b>	(252,542)
管理費用	25	<b>(699,399)</b>	(633,213)
投資物業公允值收益		<b>161,206</b>	9,737
其他(虧損)/利得—淨額	26	<b>(3,862)</b>	12,663
<b>營運利潤</b>		<b>1,904,444</b>	1,659,902
融資收益	28	<b>42,362</b>	36,886
融資成本	28	<b>(376,767)</b>	(340,767)
融資成本—淨值	28	<b>(334,405)</b>	(303,881)
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	10	<b>(669)</b>	(712)
<b>除所得稅前利潤</b>	5	<b>1,569,370</b>	1,355,309
所得稅費用	29	<b>(733,013)</b>	(523,224)
<b>年度利潤</b>		<b>836,357</b>	832,085
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益持有人	31	<b>779,992</b>	799,535
非控制性權益		<b>56,365</b>	32,550
		<b>836,357</b>	832,085
<b>按本公司權益持有人應佔利潤計算的每股收益</b>			
<b>(基本和攤薄)(以每股人民幣分計)</b>	31	<b>23.17</b>	23.75

第67頁至第154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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤	836,357	832,085
其他綜合收益	—	—
本年度總綜合收益	836,357	832,085
<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
	836,357	832,085

第67頁至第154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	總權益 人民幣千元
	股本	其他儲備	留存收益	小計	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	
<b>於二零一四年一月一日</b>	3,367,020	4,231,264	7,817,843	15,416,127	78,240	15,494,367
<b>綜合收益</b>						
損益	—	—	779,992	779,992	56,365	836,357
其他綜合收益	—	—	—	—	—	—
<b>總綜合收益</b>	—	—	779,992	779,992	56,365	836,357
<b>與權益持有人的交易</b>						
與二零一三年有關的股利	—	—	(202,021)	(202,021)	—	(202,021)
轉撥自留存收益	20	30,704	(30,704)	—	—	—
自非控制性權益持有人取得的實收資本	—	—	—	—	35,000	35,000
收購子公司	—	—	—	—	2,961	2,961
<b>與權益持有人的交易總額</b>	—	30,704	(232,725)	(202,021)	37,961	(164,060)
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	3,367,020	4,261,968	8,365,110	15,994,098	172,566	16,166,664

相當於：

二零一四年十二月三十一日攤派末期股利	202,021
留存收益—其他	8,163,089
	<u>8,365,110</u>

## 合併權益變動表(續)

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性		
	附註	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	小計 人民幣千元	權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
<b>於二零一三年一月一日</b>		3,367,020	4,196,244	7,255,210	14,818,474	86,654	14,905,128
<b>綜合收益</b>							
損益		—	—	799,535	799,535	32,550	832,085
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
<b>總綜合收益</b>		—	—	799,535	799,535	32,550	832,085
<b>與權益持有人的交易</b>							
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)
<b>與權益持有人的交易總額</b>		—	35,020	(236,902)	(201,882)	(40,964)	(242,846)
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>		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利	202,021
留存收益—其他	7,615,822
	<u>7,817,843</u>

第67頁至第154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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動(使用)／產生的現金	33	(658,058)	1,559,750
已收利息		30,123	29,484
已付利息		(953,014)	(903,185)
已付所得稅		(627,257)	(450,660)
經營活動(使用)／產生的淨現金		(2,208,206)	235,389
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(119,253)	(75,449)
投資物業的增加	7	(74,694)	(91,063)
提供貸款		(277,500)	(550,000)
收到的貸款利息收入		1,428	5,974
三個月定期存款的減少		3,089	—
出售物業、廠房及設備所得款	33 (a)	546	868
從少數股東購買 — 子公司股份		—	(2,918)
出售子公司淨所得款		—	(37,221)
收購子公司		20,044	—
成立一合營企業		(22,500)	—
投資活動使用的淨現金		(468,840)	(749,809)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款	23	8,315,669	6,205,419
償還借款	23	(5,132,675)	(3,161,250)
償還債券		—	(1,700,000)
自非控制性權益取得的貸款		517,439	—
自非控制性權益取得的實收資本		35,000	—
向少數股東支付股息		—	(8,223)
向本公司權益持有人支付股利	32	(202,021)	(202,021)
融資活動產生的淨現金		3,533,412	1,133,925
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>856,366</b>	<b>619,505</b>
年初現金及現金等價物		3,196,257	2,576,752
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>4,052,623</b>	<b>3,196,257</b>

第67頁至第154頁的附註為財務報表的整體部分。

# 合併財務報表附註

## 1. 一般資料

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二零一五年三月十八日批准刊發。

## 2. 重要會計政策摘要

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

### 2.1 編製基礎

本公司的合併財務報表是根據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。

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。

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計。這亦需要管理層在應用本集團的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作出重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基礎 (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：

- 香港財務報告準則第32號(修改)「金融工具：呈報一對銷金融資產和金融負債」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。此修改透過發佈香港財務報告準則第13號，刪除了香港會計準則第36號所包括的現金產出單元的可收回金額的若干披露。
- 香港財務報告準則第39號(修改)「金融工具：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、修改和解釋對集團並無重大影響。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基礎(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

##### (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。此分類視乎主體的業務模式和金融資產的合同現金流量。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。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基礎(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

##### (b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

- 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) — 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。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(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。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

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。



### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.2 子公司(續)

##### 2.2.1 合併賬目(續)

###### (a) 業務合併(續)

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，超過購入可辨識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。

###### (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

當本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。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 子公司(續)

#### 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。

### 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」。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 聯營(續)

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。

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銷。未變現虧損也予以對銷，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。

### 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董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 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專案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，本公司的功能貨幣及列報貨幣為人民幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目於交易日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折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有關的匯兌利得和損失在利潤表內的「財務收益或財務費用」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、廠房和設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

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。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.7 物業、廠房及設備 (續)

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，並在合併利潤表內「其他(虧損)／利得一淨額」中確認。

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))並以公允價值計量。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。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.8 物業(續)

#### (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，以及未來用於投資物業的在建物業。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)利息支出。在初始確認後，投資物業按公平值入賬，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「投資性物業公允價值收益」。

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。現在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，並按公允價值列賬。現在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(已較早為準)。

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. 重要會計政策摘要(續)

### 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。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。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)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轉回進行檢討。

### 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)。貸款及應收賬款為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。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。

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初始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損失。

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，損失金額乃根據資產賬面價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。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.10 金融資產(續)

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情況對物業價值做出估算。

開發中及持作銷售房地產分類為流動資產，除非相關物業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的較低者列賬。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。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價減適用的變動銷售費用。

### 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庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以內的其他短期高流動性投資。



## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 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債務。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進行初始確認。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。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取,該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下,費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取,則該費用資本化作為流動資金服務的預付款,並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月,否則借款分類為流動負債。

### 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. 重要會計政策摘要(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。稅項在合併利潤表中確認，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。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或權益內直接確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅費用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(中國)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解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準作出撥備。

#### (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性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關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的稅率(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性差異而確認。

##### 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。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.19 僱員福利

#### (a) 退休金債務

本集團僅有設定提存計劃。

##### *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固定供款的退休金計劃。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義務支付進一步供款。

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。供款在應支付時確認為員工福利開支。須付供款就現金退還或可削減未來付款而確認。

#### (b) 辭退福利

當本集團在正常退休日期前解除合同或僱員為取得辭退福利自願接受裁員時，本集團應付辭退福利。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傭而沒有撤回的可能；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) 內退福利

本集團向接受內部退休安排的僱員提供內退福利。內退福利是指，向未達到國家規定的退休年齡、經本集團管理層批准自願退出工作崗位的僱員支付的工資及為其繳納的社會保險費等。本集團自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止，向內退僱員支付內部退養福利。本集團在批准內退及符合相關確認條件的期間，將內退福利在資產負債表和利潤表中分別確認為負債和支出／成本。確認的負債和支出／成本為自僱員停止提供服務日至正常退休日期間擬支付福利的現值。因福利標準的調整及精算變動產生的精算利得和損失，在產生期間內計入合併利潤表。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.19 僱員福利(續)

#### (d) 獎金計劃

本集團將獎金確認負債和費用。本公司於合約規定或過往慣例產生推定責任時確認撥備。

#### (e) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。本公司為截至結算日止僱員已提供服務產生的年假的估計負債作出準備。

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

### 2.20 準備

如果本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而較可能會導致含有經濟效益的資源外流，及金額可被可靠估計時，本集團便會計提準備。不會就未來經營虧損確認準備。

如有多項類似債務，其需要在償付中流出資源的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務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，仍須確認準備。

根據解決責任需要支出的現行價值計量準備，使用稅前貼現率，需結算有關債務的支出現值計量，該貼現率需反映當前市場的貨幣時間價值和由此義務帶來的風險的現行價值。隨著時間過去而增加的準備確認為利息費用。

### 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。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.21 收入確認 (續)

#### (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) 租賃收入

經營租賃之租金收入在租賃期內按直線法確認。

#### (c) 銷售貨品—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) 服務銷售

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貼現值，並繼續將貼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 經營租賃

如租賃所有權的重大部分風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。

根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

# 合併財務報表附註(續)

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 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。

與購買物業、廠房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。

### 2.25 股利分配

向本公司股東分配的股利在股利獲本公司股東批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

### 2.26 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則18確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併利潤表內其他經營費用中列報。

### 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難預測性，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

本集團的利率風險來自貸款的利率變動。浮動利率貸款使本集團面臨現金流量利率風險。固定利率貸款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團嚴格監控利率趨勢及其對利率風險的影響。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。

於二零一四年十二月三十一日，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18,379,000元（二零一三年度：人民幣17,602,000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辦廠商銷售商品產生，其他應收款餘額主要為應收協辦廠商方款項。本集團考慮其客戶／債務人的財務狀況、過往經驗和其他因素，持續地對其財務狀況作出單獨的信用評估，且通常不要求客戶／債務人就未償付餘額進行抵押。本集團根據應收賬款的收回情況和時間的預計，計提呆賬準備，實際損失均在管理層預計內。管理層認為本集團應收賬款餘額無重大信用風險。

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) 流動性風險

現金流預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。由總部財務部門匯總。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) 流動性風險(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
<b>集團</b>					
<b>二零一四年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	3,466,369	5,613,377	7,502,536	3,206,367	19,788,649
應付賬款及其他					
應付款項(附註11)	4,156,969	—	—	—	4,156,969
財務擔保合同(附註34)	2,479,591	—	—	—	2,479,591
合計	10,102,929	5,613,377	7,502,536	3,206,367	26,425,209
<b>二零一三年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	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
財務擔保合同(附註34)	2,234,703	—	—	—	2,234,703
合計	9,393,177	2,438,755	7,137,851	1,673,491	20,643,274
<b>公司</b>					
<b>二零一四年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	3,356,469	4,458,277	7,502,536	3,206,367	18,523,649
應付賬款及其他					
應付款項(附註11)	2,416,321	—	—	—	2,416,321
財務擔保合同	310,810	—	—	—	310,810
合計	6,083,600	4,458,277	7,502,536	3,206,367	21,250,780
<b>二零一三年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	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
財務擔保合同	487,879	—	—	—	487,879
合計	6,939,591	2,438,755	7,137,851	1,673,491	18,189,688

# 合併財務報表附註(續)

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續經營，以為股東提供回報和為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

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、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

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

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日資產負債率如下：

	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
資產負債率	64%	60%

二零一四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)。
- 除了第一層所包括的報價外，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)。
- 以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入(即不可觀察輸入)(第3層)。

投資物業的公允價值披露載於附註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均為短期內到期，該等資產和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。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

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

本集團需要在中國繳納所得稅。在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在業務日常經營中，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，就預期稅務審計專案確認負債。如此等事件的最終稅務結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所得稅。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。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。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，在確定可回收金額時，評估房地產售價及開發成本。

# 合併財務報表附註(續)

## 4. 關鍵會計估計和判斷(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) 投資物業公允價值的估計

投資性房地產的公允價值使用估值技術釐定。投投資物業的公允價值披露載於附註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。

### 5. 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品的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心分部；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允價值收益，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。

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

營業額包括發展物業、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
<b>收入</b>		
發展物業	3,709,222	2,957,761
商業物業	288,645	348,180
投資物業和酒店	2,112,147	2,084,858
	<b>6,110,014</b>	<b>5,390,799</b>
所有其他分部	123,609	114,192
	<b>6,233,623</b>	<b>5,504,991</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	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	其他 所有分部 人民幣千元	集團合計 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	(1,779)	—	(9,127)	(53,833)	(64,739)
來自外部客戶的收入	3,709,222	288,645	2,112,147	123,609	6,233,623
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

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度分部信息如下：

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	—	—	—	—	—
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. 分部信息(續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的分部信息如下：

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
<b>於二零一四年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
總分部資產	27,603,945	1,060,336	5,903,706	111,163	34,679,150
總資產包括：					
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
總分部負債	19,247,179	193,154	3,276,657	218,452	22,935,442
<b>於二零一三年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
總分部資產	22,745,801	1,104,142	5,923,163	74,727	29,847,833
總資產包括：					
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
總分部負債	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分部負債，而是由財務部負責管理。



## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息 (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
處置子公司收益	—	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
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,569,370</b>	1,355,309

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

分部資產及負債與資產及負債調節如下：

	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
<b>分部資產合計</b>	<b>34,679,150</b>	29,847,833
遞延所得稅資產(附註24)	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)
<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(附註24)	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
<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(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。

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 土地使用權 — 集團

本集團在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	
	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
於中國，持有：		
十至五十年租約	329,122	1,011

### 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>公允價值</b>				
於一月一日	11,339,000	11,238,200	11,272,900	4,987,100
公允價值收益	161,206	9,737	158,706	2,549,874
增加	74,694	91,063	74,694	91,063
轉撥自子公司	—	—	—	3,644,863
於十二月三十一日	11,574,900	11,339,000	11,506,300	11,272,900

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業－集團及公司(續)

#### (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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃收入	1,433,830	1,456,991
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	297,681	293,933
不產生租金收入的直接營運費用	300,319	269,221

本集團投資物業的業務模式旨在通過使用而非出售而消費投產物業帶來的幾乎所有經濟利益。本集團採用與收回該等投資物業的預期方式相符的稅率和計稅基數，計量投資物業暫時性差異相關的遞延所得稅(附註24)。

#### (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二零一四年和二零一三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。

##### (i) 公允價值層級

	於二零一四年十二月三十一日	
	使用重大的不可觀察輸入 (第3層)的公允價值	
	本集團	本公司
	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資性房地產：		
辦公室	5,805,900	5,737,300
公寓	1,690,000	1,690,000
會議中心	3,343,000	3,343,000
購物商場	736,000	736,000
	11,574,900	11,506,300

## 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 (續)

	二零一三年十二月三十一日 使用重大的不可觀察輸入 (第3層)公允價值	
	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		
投資性房地產：		
辦公室	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。

# 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)

#### (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二零一四年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，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。於二零一四年及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。

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

對辦公室、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。

## 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)

##### (iii) 估值技術 (續)

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。

##### (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	二零一四年 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			
投資物業－辦公樓、 公寓和購物商場	8,231,900	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% to 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	3,343,000	貼現現金流量	租值貼現率	每平方米每天人民幣 4.8-6.9元 貼現率13.5%至17.5%	租值越高，公允價值越高 貼現率越高，公允價值越低。

## 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)(續)

描述	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
	的公允價值	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% to 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	租值貼現率	每平方米每天人民幣 4.5 — 7元 貼現率13.5%至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

於二零一四年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣11,415,000,000元(二零一三年：人民幣11,188,000,000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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國北京市，持有：				
五十年以上租約	1,770,300	1,664,900	1,770,300	1,664,900
十至五十年租約	9,804,600	9,674,100	9,736,000	9,608,000
	11,574,900	11,339,000	11,506,300	11,272,900



## 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	廚房及機器 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	
<b>於二零一三年一月一日</b>						
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
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
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	(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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
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

## 合併財務報表附註(續)

### 8. 物業、廠房及設備—集團及公司(續)

	本集團					合計
	樓宇	酒店物業	廚房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	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
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	708,831	1,066,478	138,249	133,892	27,470	2,074,920
增加	—	—	21,125	67,694	34,015	122,834
處置	—	—	(2,180)	(778)	—	(2,958)
結轉	—	30,275	17,460	863	(48,598)	—
收購子公司(附註9)(b)(iv))	—	—	—	615	—	615
轉撥自待出售物業(附註14)	—	729,027	120,256	—	—	849,283
折舊(附註25)	(28,427)	(33,013)	(49,413)	(46,185)	—	(157,038)
年末賬面淨值	680,404	1,792,767	245,497	156,101	12,887	2,887,656
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
成本	918,990	2,303,461	541,085	469,418	12,887	4,245,841
累計折舊及減值準備	(238,586)	(510,694)	(295,588)	(313,317)	—	(1,358,185)
賬面淨值	680,404	1,792,767	245,497	156,101	12,887	2,887,656

折舊費用其中人民幣93,417,000元(二零一三年：人民幣96,040,000元)在銷售成本中支銷，人民幣5,551,000元(二零一三年：人民幣5,511,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣58,070,000元(二零一三年：人民幣51,892,000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)

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,824,106,000元的酒店物業(二零一三年：賬面值為人民幣762,144,000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	廚房及機器 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	
<b>於二零一三年一月一日</b>						
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
<b>截至二零一三年 十二月三十一日止年度</b>						
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
結轉	—	—	780	—	(780)	—
處置	—	—	(2,387)	(756)	—	(3,143)
轉撥自子公司	—	332,885	56,664	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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
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)

### 8. 物業、廠房及設備－集團及公司(續)

	本公司					合計
	樓宇	酒店物業	廚房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	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
<b>截至二零一四年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	701,698	1,095,922	106,678	127,034	27,470	2,058,802
增加	—	—	7,968	18,653	34,015	60,636
結轉	—	30,275	17,460	863	(48,598)	—
處置	—	—	(2,135)	(771)	—	(2,906)
折舊	(27,984)	(26,719)	(42,743)	(37,715)	—	(135,161)
年末賬面淨值	673,714	1,099,478	87,228	108,064	12,887	1,981,371
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
成本	896,933	1,586,572	309,964	389,885	12,887	3,196,241
累計折舊及減值準備	(223,219)	(487,094)	(222,736)	(281,821)	—	(1,214,870)
賬面淨值	673,714	1,099,478	87,228	108,064	12,887	1,981,371

## 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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本計	2,123,158	1,814,608

#### (b) 貸款予子公司

	本公司	
	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
予子公司之貸款	12,395,299	10,838,005

予子公司之貸款可隨時收回，貸款利率按市場利率收取，因此本集團將其於流動資產進行披露。予子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. 對子公司的投資及貸款—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，下表為於二零一四年十二月三十一日主要附屬公司：

名稱	主要業務及 註冊地 經營地點	註冊資本	集團直接 持有權益	集團直接 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(附註i)	北京 北京，物業開發	人民幣 500,180,000元	99.05%	—	0.95%
北京北辰綠洲商貿 有限公司(附註iii)(附註vii)	北京 北京，商貿	人民幣 1,000,000元	80%	20%	—
北京五洲美樂啤酒餐廳 有限公司(附註ii)(附註vii)	北京 北京，餐廳經營	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vii)	北京 北京，物業開發	人民幣 5,000,000元	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vii)	北京 北京，物業開發	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vii)	北京 北京，物業開發	人民幣 11,000,000元	5%	95%	—
北京北辰信通網絡技術服務 有限公司(附註iii)(附註vii)	北京 北京，多媒體電子、商務 信息、網絡開發	人民幣 20,000,000元	100%	—	—
長沙北辰房地產開發 有限公司(附註iii)	長沙 長沙，物業開發	人民幣 1,200,000,000 元	100%	—	—
北京北辰超市連鎖 有限公司(附註iii)(附註vii)	北京 北京，零售	人民幣 10,000,000元	100%	—	—
北京北辰飯店管理 有限公司(附註iii)(附註vii)	北京 北京，酒店及餐廳管 理諮詢服務	人民幣 500,000元	100%	—	—
北京北辰國際會展 有限公司(附註iii)(附註vii)	北京 北京，會議會展	人民幣 20,000,000元	100%	—	—
長沙世紀御景房地產有限公司 (「世紀御景」)(附註iii)(附註iv)	長沙 長沙，物業開發	人民幣 10,410,000元	51%	—	49%
杭州北辰置業有限公司 (「杭州北辰」)(附註iii)(附註v)	杭州 杭州，物業開發	人民幣 50,000,000元	70%	—	30%
北京北辰當代置業有限公司 (「北京北辰當代」)(附註iii) (附註vi)	北京 北京，物業開發	人民幣 50,000,000	50%	—	50%

### 9. 對子公司的投資及貸款－公司 (續)

#### (b) 貸款予子公司 (續)

以上公司名稱僅供參考，中英文名稱有差異者，以中文名稱為準。

- (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。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業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) 於二零一四年四月，本公司收購了世紀御景的51%的股權。此交易後，世紀御景成為本集團一附屬公司。

除在收購時持有部分土地使用權外，世紀御景無經營業務。本集團收購世紀御景之目的在於其潛在核心資產。因此，本集團將此收購計為資產收購。

- (v) 於二零一四年九月十九日，本公司與另兩位投資方設立了附屬公司杭州北辰，本公司注入人民幣35,000,000元，佔其總實收資本的70%。杭州北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主營業務為在中國杭州進行物業開發。
- (vi) 於二零一四年十一月十五日，本公司與一位投資方設立了附屬公司北京北辰當代，本公司注入人民幣25,000,000元，佔其總實收資本的50%。本公司與另一投資方達成協議，取得附屬公司半數以上的投票權。北京北辰當代是在中國境內建立的有限責任公司，主營業務為在北京進行物業開發。
- (vii) 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2.18%。

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 對子公司的投資及貸款－公司(續)

#### (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56,423,000元，其中60,970,000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538,454,000元存放在中國，受當地的外匯管制所規管。該等本地外匯管制條例限制本國資本外流而非普通股利。

持有對本集團有重大影響之非控制性權益之附屬公司之財務資料概要如下文所載：

#### 資產負債表摘要

	姜莊湖	
	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>流動</b>		
資產	1,016,552	1,147,827
負債	784,000	995,844
流動淨資產總額	232,562	151,983
<b>非流動</b>		
資產	45,350	1,500
負債	—	—
非流動淨資產總額	45,350	1,500
淨資產	277,912	153,483



## 合併財務報表附註(續)

### 9. 對子公司的投資及貸款－公司(續)

#### (c) 重大的非控制性權益(續)

##### 利潤表摘要

	姜莊湖	
	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	593,665	179,573
除所得稅前利潤	330,848	105,298
所得稅費用	206,419	67,735
除稅後利潤	124,429	37,563
其他綜合收益	—	—
總綜合收益	124,429	37,563
總綜合收益分配至非控制性權益	60,970	18,406
股利支付予非控制性權益	—	—

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 對子公司的投資及貸款－公司(續)

#### (c) 重大的非控制性權益(續)

##### 現金流量表摘要

	姜莊湖	
	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>經營活動的現金流量</b>		
經營產生的現金	115,339	126,508
已付利息	—	—
已付所得稅	(92,263)	(28,127)
經營活動產生的淨現金	23,076	98,381
投資活動使用的淨現金	(193,580)	(24)
融資活動使用的淨現金	(5,084)	—
<b>現金及現金等價物淨(減少)/增加</b>	<b>(175,588)</b>	98,357
年初現金及現金等價物	714,042	615,685
現金及現金等價物外匯虧損	—	—
年末現金及現金等價物	538,454	714,042

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. 按權益法入賬的投資

於資產負債表內確認的金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
聯營企業	6,484	6,567
合營企業	21,914	—
於十二月三十一日	28,398	6,567

於利潤表內確認的金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
聯營企業	(83)	(712)
合營企業	(586)	—
截至十二月三十一日止年度	(669)	(712)

#### (a) 於合營企業權益

	本集團及本公司 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
於一月一日	—	—
新設合營企業	22,500	—
應佔合營企業之虧損		
— 除稅後損失	(586)	—
於十二月三十一日	21,914	—

以下為本集團在二零一四年十二月三十一日，董事認為對本集團屬重大的合營企業，以下列載的合營企業的實收資本由本集團直接持有，註冊成立或登記地點亦為其主要業務地點。

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於合營企業權益(續)

##### 於二零一四年十二月三十一日於合營企業之投資性質

名稱	業務地點	所有權權益 %	關係的性質	計量法
武漢當代北辰置業 有限公司(註釋(i))	武漢	45%	附註(ii)	權益法

(i) 於二零一四年八月十五日，本公司與另兩個投資方建立了合營企業武漢當代北辰置業有限公司「武漢當代北辰」，本公司注入人民幣22,500,000元，佔其總實收資本的45%。武漢當代北辰計為本集團之合營企業。武漢當代北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主營業務為物業開發。

(ii) 武漢當代北辰主要經營位於中國武漢物業開發。武漢當代北辰為本集團擴展二三線城市業務戰略性的一步。

本集團在合營企業無或有負債。

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於合營企業權益(續)

##### 合營的摘要財務資料

武漢當代北辰財務信息摘要如下，按權益法入賬。

##### 資產負債表摘要

	武漢當代北辰 二零一四年 人民幣千元
<b>流動</b>	
現金及現金等價物	10,039
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	674,984
流動資產總額	685,023
金融負債(不包括應付賬款)	637,113
其他流動負債(包括應付賬款)	35
流動負債總額	637,148
<b>非流動</b>	
資產	823
<b>淨資產</b>	<b>48,698</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於合營企業權益(續)

##### 綜合收益表摘要

	武漢當代北辰 二零一四年 人民幣千元
收入	—
折舊及攤銷	(3)
其他費用	(1,323)
利息收入	25
利息支出	(1)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(1,302)</b>
所得稅費用	—
<b>稅後虧損</b>	<b>(1,302)</b>
<b>其他綜合收益</b>	<b>—</b>
<b>總綜合收益</b>	<b>(1,302)</b>
<b>來自合營企業的股利</b>	<b>—</b>

以上資料反映在合營企業的財務報表內呈列的數額(並非本集團享有此等數額的份額),並經就本集團與合營企業之間會計政策的差異作出調整。

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於合營企業權益(續)

##### 摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與合營權益賬面值的調節。

##### 財務資料摘要

	武漢當代北辰 二零一四年 人民幣千元
<b>於八月十五日期初淨資產</b>	<b>50,000</b>
本期虧損	(1,302)
其他綜合收益	—
<b>期末淨資產</b>	<b>48,698</b>
於合營企業之權益(45%)	21,914
<b>賬面價值</b>	<b>21,914</b>

#### (b) 於聯營企業權益

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，管理層認為不存在對集團產生屬重大影響的聯營企業。

# 合併財務報表附註(續)

## 11. 金融工具(按類別) — 集團及公司

	貸款及應收款項 本集團 人民幣千元	貸款及應收款項 本公司 人民幣千元
<b>根據資產負債表的資產</b>		
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>		
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)	474,314	402,410
予附屬公司之貸款(附註9(b))	—	12,395,299
受限制銀行存款(附註17)	257,157	9,951
現金及現金等價物(附註18)	4,052,623	2,585,583
	<b>4,784,094</b>	<b>15,393,243</b>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>		
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
予子公司之貸款(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
	<b>4,083,138</b>	<b>13,196,378</b>
	<b>其他以攤銷成本 計量的金融負債 本集團 人民幣千元</b>	<b>其他以攤銷成本 計量的金融負債 本公司 人民幣千元</b>
<b>根據資產負債表的負債</b>		
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>		
應付賬款及其他應付款(a) 借款(附註23)	4,156,969	2,416,321
	16,109,974	15,059,974
	<b>20,266,943</b>	<b>17,476,295</b>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>		
應付賬款及其他應付款(a) 借款(附註23)	3,017,380	2,310,618
	12,924,605	12,924,605
	<b>15,941,985</b>	<b>15,235,223</b>

- (a) 上述應付賬款及其他應付款項包括：應付賬款，應付一子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、應付子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. 金融資產的信貸質素－集團及公司

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

#### 應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>沒有逾期亦沒有減值的 應收賬款</b>				
沒有外部信貸評級				
— 第1組別	20,818	7,117	19,154	8,164
— 第2組別	15,562	20,004	13,147	16,201
	<b>36,380</b>	<b>27,121</b>	<b>32,301</b>	<b>24,365</b>

組合1 — 新增客戶(十二個月以內)

組合2 — 現有客戶(超過十二個月)，過去沒有拖欠還款記錄

本集團「其他應收款項」的信貸質素在附註3.1(b)中披露。本公司「予子公司之貸款」的信貸質素在附註9中披露。

本公司「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」的信貸質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零一四年度重新商討(二零一三年：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	
	於十二月三十一日		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	18,287,947	15,333,378	2,388,242	1,999,410
增加	6,860,053	3,366,568	507,543	388,832
結轉為待出售已落成物業(附註14)	(9,047,230)	(411,999)	(810,269)	—
於十二月三十一日	16,100,770	18,287,947	2,085,516	2,388,242

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	9,137,427	10,015,034	1,175,048	1,264,236
開發成本及資本化支出	5,201,891	6,301,075	672,933	876,096
融資成本資本化金額	1,761,452	1,971,838	237,535	247,910
於十二月三十一日	16,100,770	18,287,947	2,085,516	2,388,242

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	1,643,660	1,952,169	—	89,188
超過50年	7,493,767	8,062,865	1,175,048	1,175,048
於十二月三十一日	9,137,427	10,015,034	1,175,048	1,264,236

於二零一四年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣8,258,241,000元(二零一三年：人民幣8,103,439,000元)的部份開發中物業作為抵押，取得長期借款(附註23)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團預計在十二個月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11,053,022,000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	
	於十二月三十一日		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	2,199,453	3,464,188	1,600,761	2,247,852
結轉自待開發中物業(附註13)	9,047,230	411,999	810,269	—
結轉至物業、廠房和設備(附註8)	(849,283)	—	—	—
轉入土地使用權	(328,143)	—	—	—
其他(a)	(164,057)	42,274	(135,000)	9,287
已售物業	(2,130,446)	(1,719,008)	(559,775)	(656,378)
於十二月三十一日	<b>7,774,754</b>	2,199,453	<b>1,716,255</b>	1,600,761

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	2,146,626	628,085	485,240	428,317
開發成本及資本化支出	5,003,768	1,472,446	1,138,269	1,086,849
融資成本資本化金額	624,360	98,922	92,746	85,595
於十二月三十一日	<b>7,774,754</b>	2,199,453	<b>1,716,255</b>	1,600,761

## 合併財務報表附註(續)

### 14. 待出售已落成物業－集團及公司 (續)

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	692,349	153,417	251,237	153,417
超過50年	1,454,277	474,668	234,003	274,900
	<b>2,146,626</b>	628,085	<b>485,240</b>	428,317

於二零一四年十二月三十一日，本集團以賬面價值人民幣1,987,329,000元(二零一三年：無)待出售已落成物業作為抵押，取得長期借款(附註23)。

### 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
轉售貨物總值	55,941	53,302	29,510	35,267
消耗品	22,830	24,684	22,791	11,985
減：存貨跌價準備	(244)	(244)	(244)	(244)
	<b>78,527</b>	77,742	<b>52,057</b>	47,008

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324,324,000元(二零一三年：人民幣357,868,000元)。

## 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

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	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	66,400	44,797
減：呆賬準備	(1,156)	(107)	(1,156)	(107)
應收賬款－淨額	71,432	52,453	65,244	44,690
其他應收款	127,866	604,374	62,150	587,982
減：呆賬準備	(14,723)	(12,858)	(14,723)	(12,858)
其他應收款－淨額	113,143	591,516	47,427	575,124
預付稅款	660,237	365,459	119,647	105,144
應收關聯方往來款(a)(附註36(v))	277,500	—	277,500	—
其他預付款	83,052	102,152	56,979	63,338
應收票據	—	3,781	—	—
應收利息	12,239	1,428	12,239	1,428
	1,217,603	1,116,789	579,036	789,724
減：非流動部分				
應收關聯方往來款	(277,500)	—	(277,500)	—
流動部分	940,103	1,116,789	301,536	789,724

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

- (a) 於二零一四年九月，本集團向武漢當代北辰提供人民幣300,000,000元的項目合作開發款。於二零一四年九月，武漢當代北辰已償還人民幣22,500,000元(附註(36)(iv))。

## 合併財務報表附註(續)

### 16. 應收賬款及其他應收款－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。於二零一四及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0-30天	18,991	25,789	15,140	22,126
31-90天	41,374	5,277	41,147	6,183
90天以上	12,223	21,494	10,113	16,488
	<b>72,588</b>	52,560	<b>66,400</b>	44,797

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。

逾期少於三個月的應收賬款不被認為已經減值。於二零一四及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已逾期但並無減值應收賬款				
90天及90天以內	23,985	3,928	23,985	3,927
90天以上	11,067	21,404	8,958	16,398
	<b>35,052</b>	25,332	<b>32,943</b>	20,325

## 合併財務報表附註(續)

### 16. 應收賬款及其他應收款－集團及公司(續)

#### 應收賬款(續)

於二零一四及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已減值的應收賬款				
90天及90天以內	—	17	—	17
90天以上	1,156	90	1,156	90
減：呆賬準備	(1,156)	(107)	(1,156)	(107)
	—	—	—	—

#### 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。於二零一四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：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	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	40,740	566,847
十二個月至二十四個月	7,189	2,629	826	149
二十四個月以上	20,944	24,638	20,584	20,986
	127,866	604,374	62,150	587,982

## 合併財務報表附註(續)

### 16. 應收賬款及其他應收款－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逾期不被認為已經減值。於二零一四及二零一三年十二月三十一日，以下其他應收款項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交易方。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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已逾期但並無減值之其他應收款				
十二個月至二十四個月	7,189	2,629	826	149
二十四個月以上	6,221	11,780	5,861	8,128
	<b>13,410</b>	14,409	<b>6,687</b>	8,277

以下為於二零一四及二零一三年十二月三十一日已減值的其他應收賬款。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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已減值的其他應收款				
二十四個月以上	14,723	12,858	14,723	12,858
減：呆賬準備	(14,723)	(12,858)	(14,723)	(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價值以人民幣列示。



## 合併財務報表附註(續)

### 16. 應收賬款及其他應收款－集團及公司 (續)

應收賬款的呆賬準備變動如下：

	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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	107	90	107	90
應收款減值準備	1,049	17	1,049	17
於十二月三十一日	1,156	107	1,156	107

其他應收款的呆賬準備變動如下：

	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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	12,858	12,858	12,858	12,858
其他應收款減值準備	1,865	—	1,865	—
於十二月三十一日	14,723	12,858	14,723	12,858

對已減值應收款撥備的設立和撥回，數額為人民幣2,914,000元(二零一三年：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，信貸風險的最高信貸風險為上述各類應收款項的公平值。本集團並未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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,278,090	2,646,257	812,050	1,175,118
短期銀行存款(a)	1,774,533	550,000	1,773,533	550,000
	<b>4,052,623</b>	3,196,257	<b>2,585,583</b>	1,725,118
信貸風險的最高承擔	<b>4,051,800</b>	3,195,378	<b>2,584,843</b>	1,724,309

(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%（二零一三年：1.35%）。

現金及銀行存款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	4,046,280	3,191,481	2,579,240	1,720,342
美元	4,909	3,349	4,909	3,349
港幣	1,434	1,427	1,434	1,427
	<b>4,052,623</b>	3,196,257	<b>2,585,583</b>	1,725,118

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

	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	本公司 變動 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
註冊、已發行及繳足股本(a)	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。

- (a) 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(NCSSF)聯合發出的2010年第63號公告規定，需將北辰集團持有的150,000,000股轉由全國社會保障基金理事會持有。於二零一四年十二月三十一日，相關手續尚未完成，該股份處於凍結狀態。除此以外，北京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。

### 20. 儲備和留存收益－集團及公司

#### 本集團

	資本儲備 人民幣千元	其他儲備		小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
		法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元		
<b>於二零一四年一月一日</b>	<b>3,421,115</b>	<b>648,681</b>	<b>161,468</b>	<b>4,231,264</b>	<b>7,817,843</b>
本年利潤	—	—	—	—	779,992
二零一三年年終股利	—	—	—	—	(202,021)
轉撥自留存收益	—	30,704	—	30,704	(30,704)
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>3,421,115</b>	<b>679,385</b>	<b>161,468</b>	<b>4,261,968</b>	<b>8,365,110</b>

	資本儲備 人民幣千元	其他儲備		小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
		法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元		
<b>二零一三年一月一日</b>	<b>3,420,976</b>	<b>613,800</b>	<b>161,468</b>	<b>4,196,244</b>	<b>7,255,210</b>
本年利潤	—	—	—	—	799,535
二零一二年年終股利	—	—	—	—	(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)
<b>二零一三年十二月三十一日</b>	<b>3,421,115</b>	<b>648,681</b>	<b>161,468</b>	<b>4,231,264</b>	<b>7,817,843</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 20. 儲備和留存收益－集團及公司(續)

#### 本公司

	其他儲備			小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 <sup>(a)</sup> 人民幣千元	任意公積金 <sup>(b)</sup> 人民幣千元		
<b>二零一四年一月一日</b>	<b>3,490,025</b>	<b>588,341</b>	<b>163,663</b>	<b>4,242,029</b>	<b>6,577,000</b>
本年利潤	—	—	—	—	551,355
二零一三年年終股利	—	—	—	—	(202,021)
轉撥自留存收益	—	30,704	—	30,704	(30,704)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>3,490,025</b>	<b>619,045</b>	<b>163,663</b>	<b>4,272,733</b>	<b>6,895,630</b>

	其他儲備			小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 <sup>(a)</sup> 人民幣千元	任意公積金 <sup>(b)</sup> 人民幣千元		
<b>二零一三年一月一日</b>	<b>3,490,025</b>	<b>553,460</b>	<b>163,663</b>	<b>4,207,148</b>	<b>4,427,962</b>
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)
<b>二零一三年十二月三十一日</b>	<b>3,490,025</b>	<b>588,341</b>	<b>163,663</b>	<b>4,242,029</b>	<b>6,577,000</b>

(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。

(b) 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。截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	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	1,046,240	1,204,833
應付賬款	2,085,977	1,108,619	682,296	653,572
應付一子公司非控制性權益				
持有人股息	1,162	1,162	—	—
應計工程款	857,810	1,073,431	490,495	521,733
應付北辰集團(b)(附註36)	—	5,163	—	—
預提利息	65,383	55,205	63,919	55,205
應付子公司(c)	—	—	622,118	607,368
其他應付款	1,309,804	928,882	680,887	554,925
	<b>9,721,868</b>	<b>8,091,774</b>	<b>3,585,955</b>	<b>3,597,636</b>

(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。

(c) 應付子公司款項均無抵押，免息且無固定償還期。

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：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
180天及180天以內	639,137	247,183	418,656	116,244
181至365天	991,793	236,113	10,942	60,702
365天以上	455,047	625,323	252,698	476,626
	<b>2,085,977</b>	<b>1,108,619</b>	<b>682,296</b>	<b>653,572</b>

## 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應交所得稅	193,829	101,559	45,743	15,840
應交土地增值稅	578,207	328,064	280,677	282,322
	772,036	429,623	326,420	298,162

### 23. 借款－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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動</b>				
長期借款				
— 有抵押銀行借款(a)	7,813,500	6,830,506	7,813,500	6,830,506
— 無抵押銀行借款	—	800,000	—	800,000
— 其他借款(i)	5,650,000	2,550,000	4,600,000	2,550,000
— 十年期債券(附b)	1,496,474	1,494,099	1,496,474	1,494,099
	14,959,974	11,674,605	13,909,974	11,674,605
減：一年內到期的長期借款	(1,309,750)	(2,170,175)	(1,309,750)	(2,170,175)
	13,650,224	9,504,430	12,600,224	9,504,430
<b>流動</b>				
短期銀行借款				
— 無抵押短期借款	1,150,000	1,250,000	1,150,000	1,250,000
— 一年內到期的長期借款	1,309,750	2,170,175	1,309,750	2,170,175
	2,459,750	3,420,175	2,459,750	3,420,175
<b>借款合計</b>	<b>16,109,974</b>	<b>12,924,605</b>	<b>15,059,974</b>	<b>12,924,605</b>

## 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		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
自北辰集團的委託借款 (附註36)	1,100,000	1,200,000	1,100,000	1,200,000
從其他金融機構取得的借款(c)	4,550,000	1,350,000	3,500,000	1,350,000
	<b>5,650,000</b>	<b>2,550,000</b>	<b>4,600,000</b>	<b>2,550,000</b>

(a) 於二零一四年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣7,813,500,000元(二零一三年：人民幣6,830,506,000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(「十年期債券」)，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。

(c) 借款1,700,000,000元年利率為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(附註36)以及部分開發中物業作為抵押(附註13)。

借款800,000,000元年利率為8.3%，本金於48個月後到期，該筆借款以部分開發中物業(附註13)以及機器、廠房和設備作為抵押(附註8)。

借款1,000,000,000元年利率為7.9%，本金於36個月後到期，該筆借款以投資物業作為抵押(附註7)。

借款400,000,000元年利率為9.6%，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(附註36)以及部分開發中物業作為抵押(附註13)。

借款650,000,000元年利率為11%，本金於24個月後到期，該筆借款以部分開發中物業作為抵押(附註13)。

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款－集團及公司(續)

- (d) 本集團及本公司銀行借款2029年到期，債券2016年到期。於二零一四年十二月三十一日，借款的到期日列示如下：

	本集團					
	銀行借款		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	
	二零一四年	二零一三年	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	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	2,058,750	2,870,175	401,000	550,000	—	—
一年至二年	1,293,750	872,417	1,950,600	1,000,000	1,496,474	—
二年至五年	3,046,250	3,696,914	3,298,400	1,000,000	—	1,494,099
五年以上	2,564,750	1,441,000	—	—	—	—
	8,963,500	8,880,506	5,650,000	2,550,000	1,496,474	1,494,099

	本公司					
	銀行借款		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	
	二零一四年	二零一三年	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	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	2,058,750	2,870,175	401,000	550,000	—	—
一年至二年	1,293,750	872,417	900,600	1,000,000	1,496,474	—
二年至五年	3,046,250	3,696,914	3,298,400	1,000,000	—	1,494,099
五年以上	2,564,750	1,441,000	—	—	—	—
	8,963,500	8,880,506	4,600,000	2,550,000	1,496,474	1,494,099



## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款－集團及公司 (續)

(e) 於資產負債表日實際利率如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
銀行及其他借款	6.76%	6.96%	6.75%	6.96%
十年期債券	4.28%	4.28%	4.28%	4.28%

(f) 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		於十二月三十一日	
	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
浮動利率：				
— 兩年至五年內到期	2,385,000	1,881,244	2,085,000	1,881,244
— 到期日超過五年	437,500	—	437,500	—
	2,822,500	1,881,244	2,522,500	1,881,244

(g) 本集團和本公司的借款在利率變動及合約重新定價日期(較早者為準)所承擔的風險如下：

	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
六個月或以下	8,732,500	5,645,000	7,682,500	5,645,000
六至十二個月	5,881,000	5,785,506	5,881,000	5,785,506
一至五年	1,496,474	1,494,099	1,496,474	1,494,099
	16,109,974	12,924,605	15,059,974	12,924,605

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款－集團及公司(續)

(h) 長期借款的賬面值及公允價值如下：

	本集團			
	賬面價值		公允價值	
	於十二月三十一日		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期銀行借款	12,153,750	8,010,331	12,193,409	8,010,331
十年期債券	1,496,474	1,494,099	1,496,276	1,457,578
	<b>13,650,224</b>	9,504,430	<b>13,689,685</b>	9,467,909

	本公司			
	賬面價值		公允價值	
	於十二月三十一日		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期銀行借款	11,103,750	8,010,331	11,141,350	8,010,331
十年期債券	1,496,474	1,494,099	1,496,276	1,457,578
	<b>12,600,224</b>	9,504,430	<b>12,637,626</b>	9,467,909

十年期債券債券的公允價值是按6.00% (二零一三年：6.15%) 的借款利率計算的貼現現金流量而釐定。

由於折現的影響不重大，短期銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

(i) 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分析列示如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的遞延 所得稅資產	35,556	3,030	390	390
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	137,376	21,544	88,222	15,429
	<b>172,932</b>	24,574	<b>88,612</b>	15,819
遞延所得稅負債：				
— 超過12個月後支銷的遞延 所得稅負債	(1,697,714)	(1,614,659)	(1,637,618)	(1,556,180)
遞延稅項負債 — 淨額	<b>(1,524,782)</b>	(1,590,085)	<b>(1,549,006)</b>	(1,540,361)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	(1,590,085)	(1,528,348)	(1,540,361)	(860,824)
於利潤表支銷(附註29)	65,303	(61,737)	(8,645)	(679,537)
於十二月三十一日	<b>(1,524,782)</b>	(1,590,085)	<b>(1,549,006)</b>	(1,540,361)

## 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	本集團 稅項折舊	合計
	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	(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)
在利潤表支銷	(40,302)	(42,753)	(83,055)
於二零一四年十二月三十一日	(1,213,620)	(484,094)	(1,697,714)

遞延稅項資產：	準備	可抵扣虧損	預提費用 及其他	合計
	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	3,306	17,316	20,689	41,311
在利潤表支銷／(貸記)	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
在利潤表支銷	725	4,274	143,359	148,358
於二零一四年十二月三十一日	4,034	8,677	160,221	172,932

## 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 人民幣千元	本公司	合計 人民幣千元
		稅項折舊 人民幣千元	
於二零一三年一月一日	(522,151)	(354,985)	(877,136)
在利潤表確認	(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)
在利潤表確認	(39,676)	(41,762)	(81,438)
於二零一四年十二月三十一日	(1,199,296)	(438,322)	(1,637,618)

遞延稅項資產：	準備 人民幣千元	本公司		合計 人民幣千元
		應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一三年一月一日	3,306	12,616	390	16,312
在利潤表內支銷/(貸記)	3	(496)	—	(493)
於二零一三年十二月三十一日	3,309	12,120	390	15,819
在利潤表支銷	725	72,068	—	72,793
於二零一四年十二月三十一日	4,034	84,188	390	88,612

- (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。本集團無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣19,054,000元(二零一三年：人民幣1,298,000)確認遞延所得稅資產人民幣4,764,000元(二零一三年：人民幣324,500)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一五至二零一九期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零一五年 人民幣千元	二零一六 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	合計 人民幣千元
66	474	152	3,397	14,965	19,054

## 合併財務報表附註(續)

### 25. 按性質分類的開支

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(附註8)	157,038	153,443
攤銷	32	32
計提呆賬準備(附註16)	2,914	17
僱員福利開支(附註27)	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
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	4,486,523	3,867,489

### 26. 其他(虧損)/利得—淨額

	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
出售物業、廠房及設備之虧損	(2,412)	(2,446)
處置子公司之利得	—	15,651
捐贈	(950)	(950)
其他	(500)	408
	(3,862)	12,663

## 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪酬支出	482,179	403,961
社會保障成本	117,081	120,567
退休福利成本－設定提存計劃	73,270	70,745
	672,530	595,273
減：開發中物業資本化金額	(50,290)	(42,324)
	622,240	552,949

#### (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、長沙及杭州市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，於二零一四年度，本集團必須每月按二零一四年僱員基本工資的20%（二零一三年：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。

於二零一四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（二零一三年：無）。

本集團供款合共人民幣11,004,000元（二零一三年：人民幣10,698,000元）須於年終向基金支付。

## 合併財務報表附註(續)

### 27. 僱員福利費用 (續)

#### (b) 董事酬金

截至二零一四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	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賀江川	—	582	53	635
趙惠芝	—	582	53	635
李長利	—	582	53	635
何文玉	—	561	53	614
曾 勁	—	359	53	412
劉建平	—	398	53	451
劉煥波	—	359	53	412
龍 濤	86	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	86
甘培忠	86	—	—	86
	258	3,423	371	4,052

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	總計
	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



## 合併財務報表附註(續)

### 27. 僱員福利費用 (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無(二零一三年：五位)董事，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘五位(二零一三年：零位)人士之薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	3,147	—
退休計劃的僱主供款	265	—
	3,412	—

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年	二零一三年
薪酬範圍		
人民幣無—人民幣788,870元 (相於港幣無—港幣1,000,000元)	5	—
超過人民幣788,870元—人民幣1,183,305 (相於港幣1,000,000元—港幣1,500,000元)	—	—

- (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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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)
	(965,567)	(840,432)
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	599,266	511,813
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	42,362	36,886
融資成本淨額	(334,405)	(303,881)

### 29. 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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	354,440	218,276
— 中國土地增值稅	443,876	243,211
遞延所得稅(附註24)	(65,303)	61,737
	733,013	523,224

## 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(附註10)	669	712
	<b>1,570,039</b>	<b>1,356,021</b>
按法定稅率25%計算的稅項(二零一三年：25%)	392,510	339,005
不可扣稅的之支出	3,138	1,719
未確認的稅務虧損	3,741	133
使用早前未確認之稅損	—	(41)
較高的中國土地增值稅率的影響	332,907	182,408
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	717	—
所得稅費用	<b>733,013</b>	<b>523,224</b>

### 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302,909,000元(二零一三年：人民幣348,807,000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。

## 合併財務報表附註(續)

### 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)	779,992	799,535
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)	23.17	23.75

### 32. 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 人民幣千元	二零一三年 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)	202,021	202,021

## 合併財務報表附註(續)

### 33. 經營活動(使用)／產生的現金

	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
除所得稅前利潤	1,569,370	1,355,309
調整項目：		
— 提撥呆賬準備(附註16)	2,914	17
— 折舊(附註8)	157,038	153,443
— 攤銷	32	32
— 投資物業公允值收益(附註7)	(161,206)	(9,737)
— 出售物業、廠房及設備虧損(a)	2,412	2,446
— 處置子公司所得之利得	—	(15,651)
— 利息收入(附註28)	(42,362)	(36,886)
— 利息支出(附註28)	366,301	328,619
— 享有按權益法入賬的投資的虧損份額(附註10)	669	712
營運資金變動前之營運利潤	1,895,168	1,778,304
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的(增加)／減少	(22,543)	41,418
— 存貨的(增加)／減少	(785)	21,669
— 土地使用權，開發中物業及待出售已落成物業之增加	(3,427,098)	(1,163,365)
— 應收賬款及其他應收款項之(增加)／減少	(193,399)	14,949
— 長期應付款之減少	(749)	(810)
— 應付賬款和其他應付款之增加	1,091,348	867,585
經營活動(使用)／產生的現金	(658,058)	1,559,750

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
賬面淨值	2,958	3,314
出售物業、廠房及設備之虧損(附註26)	(2,412)	(2,446)
出售物業、廠房及設備收入	546	868

## 合併財務報表附註(續)

### 34. 或有事項

#### (a) 財務擔保合同

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。於二零一四年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣2,479,591,000元(二零一三年：人民幣2,234,703,000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。

#### (b) 未決仲裁

於2005年4月20日，本公司之子公司北京北辰會議中心發展有限公司(以下稱「會議發展公司」)與北京建工集團有限公司(以下稱「建工集團」)簽署《北京奧林匹克公園(B區)國家會議中心項目總承包工程合同》，工程於2009年10月30日完成竣工驗收後，會議發展公司與建工集團就工程結算數額產生爭議。2011年11月，本公司對會議發展公司實施整體吸收合併，並於2013年12月完成工商註銷登記。吸收合併完成後，會議發展公司的資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承繼。

於2014年7月，建工集團向北京仲裁委員會提交仲裁申請，要求本公司支付尚未結算的工程款、延遲付款利息損失以及相關律師費用合計176,201,296元。目前，該仲裁事件仍在審理之中。

### 35. 承諾

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資性物業				
已簽約但未撥備	—	34,185	—	34,185
已批准但未定約	—	16,227	—	16,227
	—	50,412	—	50,412

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 承諾(續)

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
開發中物業				
已簽約但未撥備	2,858,006	2,845,963	266,068	417,129
已批准但未定約	7,396,337	9,101,562	394,046	434,348
	<b>10,254,343</b>	11,947,525	<b>660,114</b>	851,477

(c) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
作為出租方：				
投資物業應收租金				
第一年內	580,274	609,721	576,726	603,656
第二至五年	537,330	672,775	536,186	668,083
五年後	418,369	461,453	418,369	461,453
	<b>1,535,973</b>	1,743,949	<b>1,531,281</b>	1,733,192
作為承租方：				
土地使用權及房屋應付租金				
第一年內	18,994	16,139	14,259	14,259
第二至五年	69,042	58,916	57,036	57,036
五年後	256,664	270,923	256,664	270,923
	<b>344,700</b>	345,978	<b>327,959</b>	342,218

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 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。二零一四年及二零一三年度，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) 本公司提供予嘉權的主要服務：

	本集團	
	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
租賃	24,658	20,088



## 合併財務報表附註(續)

### 36. 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
北辰集團(土地經營租賃支付)	15,010	14,259
北辰集團(接受房屋租賃)	900	900
北辰集團(支付商標及標示許可使用費)	10	10
北京北辰嘉權時代名門商業有限公司 (以下稱「嘉權」)(購買資產)	—	49,058
	<b>15,920</b>	<b>64,227</b>

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	
	於十二月三十一日		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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	1,202,278	1,001,963	1,202,278	1,001,963
取得委託借款本金	700,000	1,000,000	700,000	1,000,000
歸還委託借款	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)
計提利息	85,221	72,465	85,221	72,465
已付利息	(85,432)	(72,150)	(85,432)	(72,150)
於十二月三十一日	<b>1,102,067</b>	<b>1,202,278</b>	<b>1,102,067</b>	<b>1,202,278</b>

於二零一四年十二月三十一日，本集團向北辰集團取得非抵押委託借款包括：人民幣150,000,000元，期限由二零一三年五月二十九日到二零一五年五月二十九日；利率為固定利率6.15%；人民幣200,000,000元，期限由二零一三年八月三十日到二零一五年八月三十日；利率為固定利率6.15%；人民幣50,000,000元，期限由二零一三年十二月二十六日到二零一五年十二月二十五日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；人民幣300,000,000元，期限由二零一四年四月四日到二零一六年四月一日，利率為固定利率6.15%；人民幣150,000,000元，期限由二零一四年六月十日到二零一六年六月九日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；人民幣50,000,000元，期限由二零一四年七月二十五日到二零一六年七月二十四日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；人民幣200,000,000元，期限由二零一四年八月十五日到二零一六年八月十四日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

#### (iv) 向武漢當代北辰提供的項目合作開發款

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	—	—	—	—
提供項目合作開發款	300,000	—	300,000	—
收回項目合作開發款	(22,500)	—	(22,500)	—
計提利息收入	12,239	—	12,239	—
收回利息收入	—	—	—	—
於十二月三十一日	289,739	—	289,739	—

#### (v) 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／項目合作開發款餘額／應收項目合作開發款利息

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收關聯方款項				
北辰集團	—	5,141	—	—
武漢當代北辰	277,500	—	—	—
	277,500	5,141	—	—
應付關聯方款項				
北辰集團	—	5,163	—	—
從關聯方處取得的委託貸款				
北辰集團	1,100,000	1,200,000	1,100,000	1,200,000
應付關聯方委託貸款利息				
北辰集團	2,067	2,278	2,067	2,278
應收關聯方項目合作開發款 利息武漢當代北辰	12,239	—	12,239	—

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

(v) 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／項目合作開發款餘額／應收項目合作開發款利息(續)

除應收武漢當代北辰項目合作開發款外，其他應收及應付款項均無抵押且無固定償還期限。

於二零一四年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零一三年：無)，無呆賬準備計入二零一四年十二月三十一日止年度利潤表(二零一三年：無)。

(vi) 主要管理者的報酬

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	11,859	13,444
離職後福利	1,322	1,172
	13,181	14,616

(vii) 接受財務擔保

根據北辰集團與簽訂的協議，北辰集團將就昆侖信託有限公司提供的貸款提供連帶責任反擔保。

根據北辰集團與簽訂的協議，北辰集團將就泰康人壽保險股份有限公司提供的貸款提供連帶責任反擔保。

### 37. 報告期後事項

本集團在二零一五年一月二十二日發行金額為人民幣2,500,000,000元的公司債券。其中人民幣1,050,000,000元為5年期，票面利率4.8%，第三年末享有看跌期權。其餘1,450,000,000元為7年期，票面利率5.2%，第五年末享有看跌期權。

於二零一四年十月三十日，本公司向上海天榮商貿有限公司協議轉讓持有的嘉權36%的股權。於二零一五年二月二十八日，該股權轉讓事項已辦理產權交割。

## 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 應佔利潤		本公司權益持有人 應佔資本和公積	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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項目				
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

# 物業組合概要

## 發展物業

### 待銷物業

名稱	地點	未售部分的建築面積 (平方米)	物業類型	北辰實業所佔權益
1 北辰北苑居住區綠色家園	北京市朝陽區窪裡鄉	28,700	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	100,700	住宅(已完成)	100%
3 姜莊湖園林別墅(碧海方舟)	北京市朝陽區姜莊88號	1,500	別墅、公寓(已完成)	50.5%
4 北辰•福第(常營項目)	北京市朝陽區常營鄉	34,200	住宅、商業(已完成)	100%

### 發展中物業

名稱	地點	未售部分的建築面積 (平方米)	物業類型	北辰實業所佔權益
1 北辰紅橡墅(長河玉墅項目)	北京市昌平區小湯山鎮	166,700	住宅(工程進行中)	99.1%
2 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%
3 長沙北辰三角洲	湖南省長沙市開福區	4,274,100	住宅、商業、寫字樓 及酒店(工程進行中)	100%
4 北辰中央公園	湖南省長沙市天心區	887,200	住宅(工程進行中)	51%
5 北辰當代武漢光谷項目	湖北省武漢市武昌東湖新區	325,000	住宅(2014年新增 土地儲備,未開工)	45%
6 杭州北辰之光項目	浙江省杭州市蕭山區	315,000	住宅(2014年新增 土地儲備,未開工)	70%
7 當代北辰悅MOMA	北京市順義區前進新村	131,000	自住房、兩限房、公寓、 商業及配套(2014年 新增土地儲備,未開工)	50%

## 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	北辰實業所佔權益
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 長沙北辰洲際酒店	湖南省長沙市開福區	73,698	酒店	100%
4 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%
5 匯園公寓	北京市朝陽區北辰東路8號	184,811	公寓	100%
6 匯賓大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	37,795	寫字樓	100%
7 匯珍樓物業	北京市朝陽區北辰東路8號	6,299	寫字樓	100%
8 匯欣大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	47,515	寫字樓	100%
9 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%
10 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)

名稱	地點	建築面積 (平方米)	物業類型	北辰實業所佔權益
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1-2項以及4-7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，二零一四年度租金為人民幣15,010,211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。

## 董事會二零一四年度利潤分配方案

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二零一五年三月十八日召開會議，擬定本公司二零一四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)予二零一五年六月九日(星期二)已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一四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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一四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：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 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



### 核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

地址： 中國上海市黃浦區湖濱路202號  
企業天地2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621) 2323 8888

傳真： (8621) 2323 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： 中國北京市朝陽區  
東大橋路9號  
僑福芳草地D座7層

郵編： 100020

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