

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 二零一五年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績：

## 合併利潤表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	2	7,185,973	6,233,623
銷售成本	3	<u>(4,388,068)</u>	<u>(3,467,106)</u>
毛利		2,797,905	2,766,517
銷售及推廣費用	3	(411,289)	(320,018)
管理費用	3	(680,809)	(699,399)
投資物業公允值收益		22,420	161,206
其他利得／(虧損)－淨額		<u>1,686</u>	<u>(3,862)</u>
營運利潤		1,729,913	1,904,444
融資收益	4	71,684	42,362
融資成本	4	<u>(449,616)</u>	<u>(376,767)</u>
融資成本－淨額	4	(377,932)	(334,405)
享有按權益法入賬的 投資的虧損份額		<u>(6,831)</u>	<u>(669)</u>
除所得稅前利潤		1,345,150	1,569,370
所得稅費用	5	<u>(561,098)</u>	<u>(733,013)</u>
年度利潤		<u>784,052</u>	<u>836,357</u>
歸屬於：			
本公司所有者		760,687	779,992
非控制性權益		<u>23,365</u>	<u>56,365</u>
		<u>784,052</u>	<u>836,357</u>
按本公司所有者應佔利潤計算的 每股收益(基本和攤薄) (以每股人民幣分計)	6	<u>22.59</u>	<u>23.17</u>

## 合併綜合收益表

截至十二月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元

年度利潤	784,052	836,357
其他綜合收益：		
其後不會重分類至損益的項目：		
不動產重分類為投資物業	<u>93,787</u>	<u>—</u>
本年度其他綜合收益，扣除稅項	<u>93,787</u>	<u>—</u>
本年度總綜合收益	<u><u>877,839</u></u>	<u><u>836,357</u></u>
歸屬於：		
本公司所有者	854,474	779,992
非控制性權益	<u>23,365</u>	<u>56,365</u>
	<u><u>877,839</u></u>	<u><u>836,357</u></u>

## 合併資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		320,470	329,122
投資物業		12,396,300	11,574,900
物業、廠房及設備		2,272,152	2,887,656
按權益法入賬的投資		14,705	28,398
遞延所得稅資產		210,306	172,932
應收賬款及其他應收款項	8	—	277,500
		<u>15,213,933</u>	<u>15,270,508</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		22,966,299	16,100,770
待出售已落成物業		8,053,187	7,774,754
其他存貨		67,267	78,527
應收賬款及其他應收款項	8	1,651,243	940,103
受限制銀行存款		471,236	257,157
現金及現金等價物		6,104,157	4,052,623
		<u>39,313,389</u>	<u>29,203,934</u>
<b>總資產</b>		<u><u>54,527,322</u></u>	<u><u>44,474,442</u></u>

## 合併資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司所有者應佔資本及儲備之權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,346,651	4,261,968
留存收益		8,887,245	8,365,110
		<u>16,600,916</u>	<u>15,994,098</u>
<b>非控制性權益</b>		<b>603,618</b>	<b>172,566</b>
		<u>17,204,534</u>	<u>16,166,664</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		17,085,264	13,650,224
長期應付款		5,282	6,186
遞延所得稅負債		1,778,548	1,697,714
		<u>18,869,094</u>	<u>15,354,124</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	12,978,427	9,721,868
當期所得稅負債		824,753	772,036
一年內到期的長期借款		4,158,300	1,309,750
短期借款		492,214	1,150,000
		<u>18,453,694</u>	<u>12,953,654</u>
<b>總負債</b>		<b>37,322,788</b>	<b>28,307,778</b>
		<u>54,527,322</u>	<u>44,474,442</u>
<b>總權益及負債</b>		<b>54,527,322</b>	<b>44,474,442</b>

註釋：

## 1. 會計政策和編製基礎

本公司之合併財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，並就以公允價值計量的投資物業(按公允價值到賬)而作出修訂。

### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列修改：

- 香港會計準則2010-2012週期的年度改進、香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「不動產、機器及儲備」以及香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修改。
- 香港會計準則2011-2013週期的年度改進、香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資性房地產」的修改。

上述修改對本集團財務報表並無重大影響。

### (b) 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」的規定已於本財政年度內生效，因此，合併財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

### (c) 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二零一五年一月一日後開始的年度期間生效，但尚未在本合併財務報表中應用。此等準則、修改和解釋預期不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟以下列載者除外：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號的完整版本已在二零一四年七月發佈。此準則取代了香港會計準則第39號中有關分類和計量金融工具的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化了金融資產的混合計量模型，並確定了三個主要的計量類別：按攤銷成本、按公允價值透過其他綜合收益以及按公允價值透過損益表計量。此分類基準視乎主體的經營模式，以及金融資產的合同現金流量特點。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。
- 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。此準則將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間起生效，並容許提早提納。本集團現正評估香港財務報告準則第15號的影響。

- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」，此等修改針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資兩者的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數利得或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產項，須確認部分利得或虧損，即使該等資產在子公司以內。其有效日期已經被推遲，並容許提早應用。本集團現正評估香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的影響。
- 香港會計準則第27號(修改)「獨立財務報表中使用權益法」，此修改容許主體在各自的獨立財務報表中使用權益法入賬在子公司、聯營和合營企業內的投資。香港會計準則第27號(修改)適用於主體在二零一六年一月一日或之後開始期間的香港財務報告準則的年度財務報表，並容許提早應用。本集團現正評估香港會計準則第27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。

## 2. 分部信息

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

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

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

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

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

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

營業額包括銷售發展物業、投資物業和酒店及商業物業的銷售收入。於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度收入如下：

	<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
	<b>二零一五年</b>	<b>二零一四年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
收入		
發展物業	<b>4,527,036</b>	3,709,222
投資物業和酒店	<b>2,322,017</b>	2,112,147
商業物業	<b>232,124</b>	288,645
	<b>7,081,177</b>	6,110,014
所有其他分部	<b>104,796</b>	123,609
	<b>7,185,973</b>	6,233,623

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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	4,527,584	2,342,034	232,124	142,912	7,244,654
分部間收入	(548)	(20,017)	-	(38,116)	(58,681)
來自外部客戶的收入	4,527,036	2,322,017	232,124	104,796	7,185,973
除所得稅前利潤／ (虧損)	716,009	680,266	(17,868)	(17,505)	1,360,902
折舊及攤銷	3,403	283,999	39,187	3,993	330,582
融資收入	12,353	4,397	838	1,873	19,461
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	469,425	170,639	(2,339)	(4,346)	633,379

截至二零一四年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入總額	3,711,001	2,121,274	288,645	177,442	6,298,362
分部間收入	<u>(1,779)</u>	<u>(9,127)</u>	<u>-</u>	<u>(53,833)</u>	<u>(64,739)</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,709,222</u>	<u>2,112,147</u>	<u>288,645</u>	<u>123,609</u>	<u>6,233,623</u>
除所得稅前利潤／ (虧損)	687,102	555,547	5,011	(22,910)	1,224,750
折舊及攤銷	3,136	274,645	39,350	6,069	323,200
融資收入	9,963	3,713	1,129	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	138,887	3,749	(3,731)	757,565

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

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	集團合計
	發展物業	和酒店	商業物業	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年 十二月三十一日					
總資產	34,663,509	7,591,690	442,848	121,006	42,819,053
總資產包含：					
按權益法入賬的投資	-	-	-	-	-
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	6,398	175,961	196	25,729	208,284
總負債	<u>27,912,062</u>	<u>3,329,362</u>	<u>160,889</u>	<u>190,361</u>	<u>31,592,674</u>
於二零一四年 十二月三十一日					
總資產	27,603,945	5,903,706	1,060,336	111,163	34,679,150
總資產包含：					
按權益法入賬的投資	-	-	-	-	-
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	2,564	1,359,688	302	9,088	1,371,642
總負債	<u>19,247,179</u>	<u>3,276,657</u>	<u>193,154</u>	<u>218,452</u>	<u>22,935,442</u>

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

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由財務部負責管理。

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,360,902	1,224,750
總部費用	(110,560)	(89,459)
總部融資成本	(438,763)	(366,301)
總部融資收入	52,223	24,955
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	(56)	(669)
投資物業公允值收益	22,420	161,206
沖回投資物業折舊	172,285	167,432
土地增值稅	283,119	443,876
其他	3,580	3,580
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前利潤	<b>1,345,150</b>	<b>1,569,370</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產合計	42,819,053	34,679,150
遞延所得稅資產	210,306	172,932
總部存款	3,955,376	2,525,613
按權益法入賬的投資	14,705	28,398
貸款	413,697	277,500
投資物業累計公允值收益	5,449,115	5,301,646
沖回投資物業累計折舊	1,669,583	1,497,296
其他	(4,513)	(8,093)
	<u>54,527,322</u>	<u>44,474,442</u>
資產負債表列示之總資產		
分部負債合計	31,592,673	22,935,442
遞延所得稅負債	1,778,548	1,697,714
總部借款	3,252,423	3,237,437
其他總部負債	699,144	437,185
	<u>37,322,788</u>	<u>28,307,778</u>
資產負債表列示之總負債		

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣172,285,000元(二零一四年：人民幣167,400,000元)。本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣72,281,000元(二零一四年：人民幣24,552,000元)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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，截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

### 3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
折舊	150,761	157,038
攤銷	8,652	32
計提呆賬準備	118	2,914
僱員福利開支	702,134	622,240
廣告推廣費	113,042	69,941
銷售成本		
— 土地使用權	815,908	955,869
— 物業的資本化金額	257,813	230,197
— 開發成本	1,872,164	944,380
轉售貨物的成本	132,262	168,982
使用的消費品成本	188,356	155,342
營業稅	368,136	301,890
其他稅項	150,556	125,991
辦公消耗費	186,511	168,382
能源費用	138,937	129,024
諮詢服務費	164,394	178,373
資產保養維修費用	111,327	146,169
經營性租賃費用	36,275	26,476
核數師酬金	7,400	7,500
其他	75,420	95,783
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額	<b>5,480,166</b>	<b>4,486,523</b>

#### 4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
—銀行及其他借款	(1,171,892)	(901,692)
—公司債券	(185,996)	(63,875)
	<u>(1,357,888)</u>	<u>(965,567)</u>
減：按年資本化率7.22% (二零一四年：7.07%) 計入開發中物業之資本化金額	<u>919,125</u>	<u>599,266</u>
融資成本	(438,763)	(366,301)
手續費及其他	(10,853)	(10,466)
融資收入—利息收入	<u>71,684</u>	<u>42,362</u>
融資成本—淨額	<u>(377,932)</u>	<u>(334,405)</u>

#### 5. 所得稅費用

本集團須按其應課稅利潤25% (二零一四年：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	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	265,781	354,440
—中國土地增值稅	283,119	443,876
遞延所得稅	<u>12,198</u>	<u>(65,303)</u>
	<u>561,098</u>	<u>733,013</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前利潤	1,345,150	1,569,370
加：享有按權益法入賬的 投資的虧損份額	<u>6,831</u>	<u>669</u>
	<b><u>1,351,981</u></b>	<b><u>1,570,039</u></b>
按稅率25% (2014：25%) 計算的稅項	337,995	392,510
不可扣稅之支出	6,699	3,138
未確認的稅務虧損	4,064	3,741
較高的中國土地增值稅率的影響	212,340	332,907
轉回預期不可實現的遞延所得稅資產	<u>-</u>	<u>717</u>
所得稅費用	<b><u>561,098</u></b>	<b><u>733,013</u></b>

## 6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司所有者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。

本公司截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日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	
	二零一五年	二零一四年
利潤歸屬於本公司所有者 (人民幣千元)	<u>760,687</u>	<u>779,992</u>
已發行普通股的加權平均數(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和稀釋)(每股人民幣分)	<u><u>22.59</u></u>	<u><u>23.17</u></u>

## 7. 股利

截至二零一五及二零一四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。二零一五年及二零一四年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
派發中期股利	-	-
二零一五年擬派末期股利， 每股人民幣0.06元 (二零一四年：每股人民幣0.06元)	<u>202,021</u>	<u>202,021</u>
	<u><u>202,021</u></u>	<u><u>202,021</u></u>

## 8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	59,075	72,588
減：呆賬準備	(78)	(1,156)
應收賬款—淨額	<u>58,997</u>	<u>71,432</u>
其他應收款	154,093	127,866
減：呆賬準備	(14,836)	(14,723)
其他應收款—淨額	<u>139,257</u>	<u>113,143</u>
預付稅款	789,560	660,237
應收關聯方往來款	413,697	277,500
其他預付款	218,729	83,052
應收利息	31,003	12,239
	<u>1,651,243</u>	<u>1,217,603</u>
減：非流動部分		
應收關聯方往來款	<u>—</u>	<u>(277,500)</u>
流動部份	<u><u>1,651,243</u></u>	<u><u>940,103</u></u>

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

## 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一五及二零一四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
30天及30天以內	18,623	18,991
31天到90天	3,492	41,374
90天以上	36,960	12,223
	<u>59,075</u>	<u>72,588</u>

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

## 其他應收款

本集團無正式與交易對方在合同條款中約定信用期條款，但其他應收款項通常在十二個月內進行結算。因此，本集團認為賬齡一年以內的其他應收款項為非逾期款項。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
十二個月以內	116,155	99,733
十二個月到二十四個月	13,902	7,189
二十四個月以上	24,036	20,944
	<u>154,093</u>	<u>127,866</u>

## 9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
預收賬款(附註a)	7,018,307	5,401,732
應付賬款	2,449,678	2,085,977
應付一附屬公司非控制性權益持 有人股息	1,162	1,162
預提工程款	437,472	857,810
預提利息	323,042	65,383
應付附屬公司非控制性權益 持有人款項	1,651,808	517,439
其他應付款	1,096,958	792,365
	<b>12,978,427</b>	<b>9,721,868</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。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
180天及180天以內	526,636	639,137
181天至365天	224,662	991,793
365天以上	1,698,380	455,047
	<b>2,449,678</b>	<b>2,085,977</b>

## 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」)編製一份截至二零一五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	
	本公司所有者之		本公司所有者	
	應佔溢利		應佔資本之權益	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按中國會計準則	<b>611,972</b>	530,825	<b>11,265,270</b>	10,900,954
按香港財務報告準則調整之 影響：				
1. 沖回中國會計準則下 投資物業折舊	<b>129,214</b>	125,575	<b>1,252,187</b>	1,122,973
2. 香港財務報告準則下 投資物業公允價值調整	<b>16,815</b>	120,906	<b>4,086,836</b>	3,976,234
3. 1997年重組時部分資產 重估之差異	<b>2,686</b>	2,686	<b>(3,377)</b>	(6,063)
按香港財務報告準則	<b>760,687</b>	779,992	<b>16,600,916</b>	15,994,098

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 業績及股息

本集團之收入上升15.28%至人民幣718,597.3萬元。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度所有者應佔利潤較去年同期下降2.48%至人民幣76,068.7萬元。

董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.06元(二零一四年：每股人民幣0.06元)合共人民幣20,202.1萬元予二零一六年六月七日(星期二)名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一六年七月二十五日(星期一)或之前派發。

## 暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零一六年四月二十五日(星期一)至二零一六年五月二十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東出席二零一五年年度股東大會及投票之權利。為符合資格出席二零一五年年度股東大會及投票，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年四月二十二日(星期五)下午四時三十分或之前遞交本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於二零一五年年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一六年六月七日(星期二)名列本公司股東名冊內之股東。本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月七日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東享有建議之末期股息之權利。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分之前遞交香港H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

## 管理層討論與分析

### 一. 經營環境

二零一五年，我國經濟發展步入新常態，面對宏觀經濟下行、結構調整的壓力，國家及政府有關部門通過實施積極的財政政策、穩健的貨幣政策及相關的產業刺激政策全方位穩定經濟增長，先後出台降息、降準，加大基礎設施投資等措施，堅持創新驅動，加強風險防控，國民經濟運行總體平穩，增速始終保持在合理區間，全年GDP增速達到6.9%。

#### 1. 發展物業

二零一五年，在多重利好政策的支持下，房地產市場逐漸回暖，銷售面積逐步回升，銷售價格呈現上漲趨勢。但部份城市由於存量較大，供大於求的局面仍然存在，城市間分化進一步加劇。土地市場隨著下半年商品房銷售形勢的好轉，年末出現迅速回升勢頭，一、二線城市地王頻現。根據國家統計局數據(下同)，二零一五年全國房地產市場商品住宅銷售面積112,406萬平方米，同比上升6.9%，商品住宅平均銷售價格為人民幣6,472元/平方米，同比上升9.1%。

一線城市中，北京房地產市場隨著多項利好政策出台，購房需求快速釋放，與此同時，受到供應端不足的影響，市場呈現供不應求的態勢，銷售價格快速攀升。土地市場受到供應量減少及房企拿地熱情回升的疊加影響，樓面價格及成交溢價率持續走高。二零一五年北京市商品住宅銷售面積為1,127萬平方米，同比微降0.9%，銷售金額為人民幣2,513億元，同比增長19.5%，平均售價為人民幣22,300元/平方米，較去年同期增長20.5%。

二線及其他城市中，隨著限購、限貸政策的放鬆，以及降息、降准、稅收減免、公積金調整等一系列措施的出台，房地產市場供需矛盾有所緩和，成交量明顯上升，但部分城市由於前期供應過剩，去庫存仍然是其面臨的核心問題。在公司已經成功進入的城市中：

長沙房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,687萬平方米和人民幣935億元，同比分別增長26.7%和28.7%，商品住宅成交均價為人民幣5,544元/平方米，同比增長1.6%；

武漢房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為2,414萬平方米和人民幣2,028億元，同比分別增長22%和38.5%，商品住宅成交均價達到人民幣8,404元/平方米，同比增長13.6%；

杭州房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,292萬平方米和人民幣1,906億元，同比分別增長35.7%和42.6%，商品住宅成交均價達到人民幣14,748元/平方米，同比增長5.1%；

南京房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,429萬平方米和人民幣1,609億元，同比分別增長27.1%和30.5%，商品住宅成交均價達到人民幣11,260元/平方米，同比增長2.7%；

合肥房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,286萬平方米和人民幣966億元，成交面積同比下降3%、成交金額同比增長5.3%，商品住宅成交均價達到人民幣7,512元/平方米，同比增長8.6%；

蘇州房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,941萬平方米和人民幣2,006億元，同比分別增長34.2%和43.9%，商品住宅成交均價達到人民幣10,335元/平方米，同比增長7.2%；

成都房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為2,447萬平方米和人民幣1,611億元，同比分別小幅下降1.2%和0.4%，商品住宅成交均價達到人民幣6,584元/平方米，同比微漲0.7%。

廊坊房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,038萬平方米和人民幣862億元，同比分別增長23.1%和30.6%，商品住宅成交均價達到人民幣8,297元/平方米，同比增長6.1%。

## **2. 投資物業(含酒店)**

在經濟發展進入新常態和北京市優化經濟發展結構、大力發展服務業的背景下，投資物業(含酒店)市場總體良好。寫字樓市場方面，在北京市大力發展總部經濟、構建首都「高精尖」經濟結構的政策引導下，市場需求增長較快，但因受供應量增長和淨吸納率增速放緩的雙重影響，空置率和租金水平整體保持穩定。會展市場方面，國務院發佈《關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》，從國家的層面全面系統地提出了展覽業發展的戰略目標和主要任務，為會展市場的持續快速發展提供了有力的外部支持。酒店和餐飲市場方面，在經歷長時間市場調整後，開始緩慢復蘇，接待住宿人數、經營收入、平均房價和出租率等指標均平穩增長。公寓市場方面，由於供應量變化不大，呈現租金平穩增長的運行態勢。

## **3. 商業物業**

在經濟增速放緩與網絡零售崛起的雙重壓力下，商業物業綜合經營成本上升，毛利率不斷收窄。面對激烈的市場競爭，傳統商業正在加快與電子商務的融合發展，從而推動商業物業的轉型與創新。

## 二. 報告期經營回顧

二零一五年，面對經濟發展新常態下的形勢變化和激烈競爭，公司繼續堅持重資產投資業務與輕資產服務業務並重的發展策略，積極推進資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大戰略的實施，不斷創新經營理念、創新業務模式、創新發展路徑，成效顯著。

二零一五年，公司實現營業收入人民幣718,597.3萬元，受發展物業可結算產品面積增加以及投資物業(含酒店)經營業績提升的影響，同比上升15.28%。受投資物業公平值變動收益較去年下降的影響，公司除稅前利潤、本公司所有者應佔利潤分別下降14.29%、2.48%，為人民幣134,515.0萬元和人民幣76,068.7萬元。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74,387.2萬元，同比上升12.86%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣1,681.5萬元。每股溢利為人民幣0.23元。

### 1. 發展物業

報告期內，面對較為寬鬆的房地產市場政策環境，公司著力提高項目開發周轉速度，積極創新互聯網推廣手段，多渠道開展與客戶間的營銷互動，公司產品的知名度不斷提升。

北京區域，北辰香麓項目通過圈層營銷追蹤客戶群體，不斷加大對區域客戶的推廣力度，實現合同金額人民幣8.3億元(226套)。北辰紅橡墅項目著力挖掘項目賣點，通過線上、線下、一二手聯動等多種方式，全年銷售量佔奧北區域同類項目總銷售量近三成。當代北辰·悅MOMA項目成功試水項目眾籌，實現693套自住房開盤當日全部售罄，合同金額達到人民幣12.3億元。

南方區域，北辰三角洲項目作為以功能聚合、土地集約為鮮明特點的城市經濟聚集體，性價比和吸附能力日益凸顯。隨著緊鄰項目的長沙市級文化配套「三館一廳」陸續開放，項目所在地的文化氛圍和商業價值日漸提升。報告期內，北辰三角洲項目實現銷售面積31.6萬平方米，合同金額人民幣31.1億元，單體項目的銷售面積和銷售金額均位列二零一五年長沙商品住宅項目第一名，並連續三年成為長沙樓市銷冠。截至二零一五年末，項目累計銷售各類商品房近萬套，銷售回款超過人民幣120億元，累計實現開工面積306.6萬平方米，累計竣工面積203.8萬平方米，分別佔總建築規模的56%和37%。長沙北辰中央公園項目，根據自身特點，開展有針對性的營銷策略，深挖大客戶資源，並通過簽約湘府英才小學，提升項目附加值，從而進一步促進銷售。報告期內，該項目實現合同金額人民幣4.7億元(589套)。武漢北辰當代優+項目和杭州北辰奧園項目，在縮短開發週期實現快周轉的同時，創新營銷理念，把握市場熱點，通過事件營銷，實現項目快銷、熱銷，兩個項目開盤當日均實現簽約過百套的銷售佳績。

二零一五年，公司加速土地儲備，低成本擴張、全國化佈局再獲突破。報告期內，新進入成都、蘇州、南京、合肥、廊坊五個城市，新增12宗土地，增加共計211萬平方米的土地儲備。

二零一五年，受可結算產品面積增加的影響，發展物業實現營業收入人民幣452,703.6萬元(含車位)，同比上升22.05%，除稅前利潤為人民幣71,600.9萬元，同比上升4.21%。報告期內，發展物業實現開復工面積276萬平方米，竣工面積53萬平方米，實現合同金額和銷售面積分別為人民幣73.4億元(含車位)和61萬平方米。

表1： 報告期內房地產儲備情況

序號	項目	持有待開發		是否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 的面積	
		土地面積 (平方米)	規劃計容 建築面積 (平方米)		合作項目 的面積 (平方米)	合作項目 權益佔比 (%)
1	北辰三角洲	2,424,000	3,920,000	否	-	100
2	北辰中央公園	621,000	720,000	是	367,000	51
3	北辰當代優+	214,000	241,000	是	108,000	45
4	杭州順發旭輝國悅府二期	31,000	23,000	是	12,000	50
5	北辰·朗詩南門綠郡	234,000	159,000	是	64,000	40
6	蘇州·北辰旭輝壹號院	268,000	180,000	是	90,000	50
7	北辰旭輝鉅悅·金陵	105,000	71,000	是	36,000	51
8	成都大源項目	147,000	97,000	否	-	100
9	廊坊龍河新區項目	419,000	297,000	否	-	100
10	合肥廬陽區項目	329,000	239,000	是	120,000	50
11	武漢光谷創意天空項目	478,000	337,000	是	172,000	51
	合計	<u>5,270,000</u>	<u>6,284,000</u>	<u>-</u>	<u>292,000</u>	<u>-</u>

註：

1. 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
2. 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
3. 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
4. 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔權益的計容建築面積；
5. 公司總土地儲備為778.8萬平方米，權益土地儲備為636.5萬平方米，上述土地儲備不包含在開發未銷售項目。

表2： 報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	項目 狀態	項目規劃					報告期	
					項目 用地面積 (平方米)	計容建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投資 (人民幣 億元)	實際 投資額 (人民幣 億元)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及 配套設施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,000	0	1,600,200	90.60	0.31
2	北京朝陽	碧海方舟	別墅、公寓、 住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43	2.31
3	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	173,800	97,000	27.58	3.73
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.94
5	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅 及配套	竣工	161,600	390,000	459,300	0	459,300	27.54	0.94
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	213,300	76,200	24.45	2.00
7	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品 房、兩限房	新開工	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	3.49
8	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	在建	780,000	3,920,000	5,490,000	1,421,300	2,038,000	330.00	23.18
9	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	285,800	0	48.00	4.88
10	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	新開工	104,700	240,000	325,000	110,900	0	21.00	1.76
11	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	新開工	83,900	230,000	317,500	317,500	0	28.30	5.75
12	浙江杭州	杭州順發旭輝國 悅府一期	住宅、商業	新開工	41,900	75,000	108,300	108,300	0	14.85	8.94
合計					<u>3,081,800</u>	<u>7,469,000</u>	<u>10,155,100</u>	<u>2,763,400</u>	<u>4,659,900</u>	<u>681.73</u>	<u>58.23</u>

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

表3： 報告期內房地產銷售情況

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已預售 面積 (平方米)	已售面積 (平方米)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套 設施	10,020	-	1,396
2	北京朝陽	碧海方舟	別墅、公寓、 住宅	1,466	-	636
3	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	72,897	13,888	13,888
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	69,688	-	37,699
5	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及 配套	36,437	-	8,708
6	北京順義	當代北辰· 悅MOMA	自住型商品 房、兩限房	108,286	72,099	72,099
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	741,868	223,256	315,901
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	201,661	74,606	74,606
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	84,195	46,213	46,213
10	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	84,151	21,304	21,304
11	浙江杭州	杭州順發旭 輝國悅府一期	住宅及配套 商業	31,608	17,765	17,765
		合計		<u>1,442,277</u>	<u>469,131</u>	<u>610,215</u>

註：

1. 已預售面積為項日期房預售建築面積；
2. 已售面積為項日期房和現房銷售的建築面積合計數；
3. 2015年當期銷售面積為61萬平方米、當期銷售金額為人民幣73.4億元、當期結算面積為34.7萬平方米、當期結算金額為人民幣45.3億元。

## 2. 投資物業(含酒店)

面對市場變化，公司積極調整經營策略，創新發展思路，一方面，利用投資物業(含酒店)聯動性強的業態綜合優勢和地處亞奧核心區域的地理優勢，加大營銷推廣力度，推進傳統業務的產業升級，提升企業運行效率；另一方面，借助北辰會展集團應勢而生的良好契機，持續推進「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」這一戰略發展方向的重要探索。二零一五年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣232,201.7萬元，同比上升9.94%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣68,026.6萬元，同比上升22.45%。

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1,754個會議和90個展覽，共計較去年增長194個。公司在做強、做大、做新傳統接待服務的基礎上，創新會展產業發展思路，大力培育會展上游業務，報告期內，國家會議中心成功主辦了「2015高端學術會議發展論壇暨展洽會」、「2015全球移動互聯網大會—移動互聯+會展分論壇」、「第二屆高端學術會議發展論壇」等一系列大型會議，為踐行會展業全產業鏈擴張做出了良好的開局。北京國際會議中心，在穩固主營市場的基礎上，針對細分市場，加大開發力度；利用價格槓桿優化會展項目，努力提高經濟效益。

此外，為把握新經濟、新業務下的市場變革和行業發展機遇，開創會展產業集團化、規模化和專業化的創新發展格局，公司於報告期內正式組建了北辰會展集團。該集團以「整合內外部資源、發展北辰會展產業」為使命，以6家實體公司<sup>註</sup>為發展平台，推進實施包括「加快會展、酒店的品牌經營和管理輸出」、「挺進會展研發、教育、培訓與行業交流」、「實現會展+互聯網經濟的融合發展」和「開拓會議展覽的主辦及承辦」在內的4大業務體系，並將根據市場變化、行業趨勢和新經濟、新業務、新技術的發展與變革，積極探索任何可能的創新業務和培育業務，最終實現「6+4+N」的業務模式。北辰會展集團的成立，為公司會展產業的持續發展搭建了堅實的平台和完善的架構。

寫字樓業態整合客戶資源，優化客戶結構，不斷細分市場，開展差異化營銷，出租率和租金水平維持在較高水平，成為投資物業（含酒店）板塊利潤的重要來源。

酒店業態以市場需求為導向，開展有針對性的營銷策略，不斷挖掘潛在客戶，持續豐富客源類型。同時加大互聯網營銷模式的推廣，逐步提升品牌知名度和影響力，房價和出租率優於同行業平均水平。

公寓業態針對不同客戶群體的差異化要求，鞏固長住市場，努力提升散客市場，不斷增強與會議市場需求的有效對接，出租率和平均價格保持在較高的水平。

註：六家企業分別為母公司北京北辰會展集團有限公司，及其旗下原有的兩家子公司北京北辰酒店管理有限公司、北京北辰信通網絡技術服務有限公司和新成立的北京北辰會展信息服務有限公司、北京北辰時代會展有限公司、北京北辰星會展有限公司

表4： 報告期內房地產出租情況

幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產 的建築面積 (平方米)	出租房地產 的租金收入 (人民幣萬元)
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	54,964
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	11,818
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	5,869
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	4,666
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	21,587
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	28,279
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	13,184
8	北京	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	9,686
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	18,943
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,948
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	14,330
12	北京	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	23,487
13	北京	北辰購物中心 亞運村店	商業	30,463	19,618
14	北京	北辰購物中心北苑店	商業	<u>65,000</u>	<u>7,777</u>

註：

1. 北辰購物中心亞運村店商業經營方式為聯營為主，出租、自營為輔；
2. 北辰購物中心北苑店商業經營方式為租賃為主，聯營、自營為輔；
3. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
4. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
5. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含時代名門百貨商業項目的建築面積和經營收入。

### **3. 商業物業**

商業物業在零售業深刻的產業變革背景下，深入研判市場消費需求變化，在著力提升商品品質和服務體驗的基礎上，積極創新營銷推廣方式，利用移動互聯網絡平台，開展全渠道營銷模式的初步探索，迎合顧客多樣化消費需求，進一步提高了實體店面的交易效率。

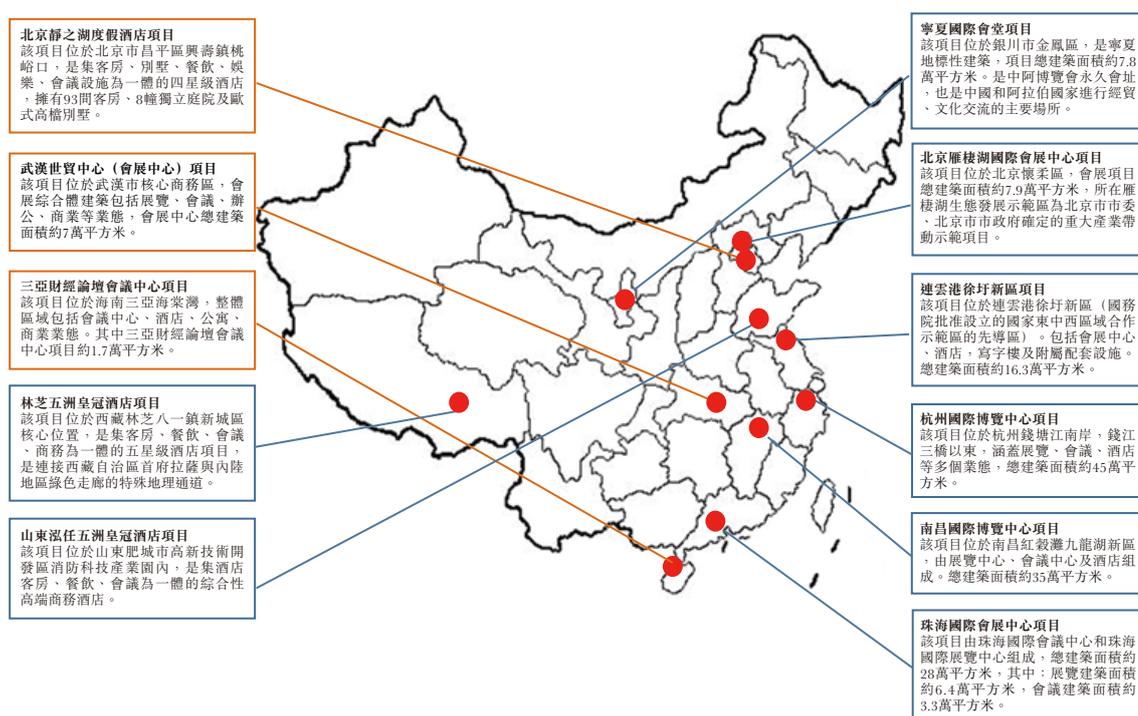
### **4. 公司發展戰略執行情況**

二零一五年，公司持續推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略的實施，成效顯著。

在低成本擴張戰略方面，公司在繼續深耕北京、長沙兩地市場的同時，積極尋求向經濟前景廣、市場空間大、需求支撐強的一二線城市和京津冀協同發展的重要節點城市輻射，通過參與土地招拍掛、合作兼併等多種方式，穩步推進全國化戰略佈局，開發規模、市場佔有率不斷提升。截至報告期末，公司已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊等9個城市，初步形成了華北、華東、中部及西南等多板塊格局，二零一五年實現新增土地儲備12宗，總建築面積約211萬平方米，權益建築面積約130萬平方米。

在品牌擴張戰略方面，依託於輕資產服務性業務創新發展理念，公司會展場館和酒店的管理輸出版圖不斷向全國化延伸並已初具規模，北辰會展品牌得到了廣泛的認可。報告期內，公司成功簽約了杭州國際博覽中心項目、寧夏國際會堂項目、山東泓任五洲皇冠酒店項目的受託經營管理。累計已簽約的顧問諮詢及受託經營的會展與酒店項目達到了15個，累計實現受託經營管理建築面積約151萬平方米。其中，寧夏國際會堂項目(中阿博覽會永久會址)，憑藉北辰會展管理團隊卓越的管理運營能力，圓滿完成了從新館籌備到接待服務第五屆中阿博覽會的各项工作；即將在杭州國際博覽中心項目舉辦的G20中國峰會，是公司繼二零一四年接待服務APEC之後，將再次接待的又一項重大綜合性國際活動，將進一步彰顯北辰會展接待服務高規格外事國務活動的運營保障能力；珠海國際會展中心項目自開業經營以來，承接的會議展覽，從內容、規模、規格等多個方面都在不斷刷新記錄，會議和展覽接待場次累計已達481次，包括千人規模的大型會議展覽166次。

表5：公司截至2015年受託經營項目及顧問諮詢項目匯總表



註：黃色框內項目為顧問諮詢項目；藍色框內項目為受託經營項目。

在資本擴張戰略方面，公司借助「總部融資」平台，持續優化公司債務結構，大力拓展直接融資渠道。報告期內，公司憑藉有利的時間窗口期，分別以4.80%和5.20%的利率水平成功發行了兩期合計人民幣25億元的公司債券，同時積極推進非公開發行A股股票和非公開發行公司債券的籌備工作，為公司業務發展提供了強而有力的支撐和保障。

## 5. 綜合實力與品牌建設

公司堅信「北辰」品牌是公司發展的最強背書，也是業績保障和可持續發展的根本動力。長期以來，公司秉持「創造物業價值，築就百年基業」的企業使命，圍繞「全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業」的戰略目標，持續塑造良好的品牌形象，發展過程中贏得了來自股東、客戶、合作夥伴、業內同行的尊重和多項讚譽，行業內影響力持續提升。報告期內，公司連續第九年蟬聯「中國複合地產專業領先品牌」並獲得「北京地產資信20強」的殊榮；國家會議中心以其先進的硬件設施、專業的接待標準和一流的服務水平，獲得由北京影響力組委會頒發的「十大影響力企業」；公司首個自主管理的五星級酒店五洲皇冠國際酒店被中國飯店業協會授予「第三屆中國飯店金星獎」；長沙北辰洲際酒店獲得第十二屆中國酒店「金枕頭」獎—2015年度中國十大最受歡迎商務酒店。

## 6. 投資者關係

公司注重開展多層次、多元化的投資者溝通，將其作為信息披露的必要補充，融入公司發展戰略體系中。通過開展實地路演、接待境內外投資者調研、召開電話會議、開設公司網站投資者關係專欄和熱線電話等方式，逐步構建起多元化的溝通渠道，與投資者開展全方位的主動交流，關注投資者權益保護，為投資者的溝通調研和投資決策提供有力支持，增進投資者對公司發展的理解和認同，實現與投資者的共同成長。

## 7. 環保努力

公司一直重視環境效益與經濟效益的和諧發展，在房地產開發業務與日常運營管理中，積極踐行施工與環保並行的建設理念，堅持開展環保技術創新活動，不斷強化環保管理措施。報告期內，北辰三角洲項目B1E1區榮獲住建部頒發的「一星級綠色建築設計標識證書」，B2E2區被湖南省住建廳評為「一星級綠色建築評價標識項目」。國家會議中心攜手中國社會福利基金會首家引進飲料瓶回收機，鼓勵通過正確渠道回收資源性垃圾，並將回收所得愛心捐贈給貧困地區兒童。北辰洲際酒店通過使用國際先進的能源控制系統ESCAP系統，用電量同比減少2,990千瓦時，燃氣量同比減少1,163立方米，有效的節約了日常能源消耗。

## 三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一六年作為「十三五」的開局之年，面對經濟進入中高速發展的新常態，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，按照創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，在適度擴大內需的同時，著力推進供給側結構性改革，淘汰過剩產能，化解房地產庫存，加快轉變經濟發展方式，大力發展生活性服務業，充分發揮消費的基礎作用，切實提高經濟發展質量和效益，促進國民經濟持續健康發展。

就發展物業而言，二零一五年中央經濟工作會議明確提出化解房地產庫存，政府將堅持「分類指導、因地施策」的宏觀調控政策。雖然近期已有少量城市對限購政策進行了微調，但在政策環境及金融環境整體相對寬鬆的大背景下，2016年的房地產市場預計將呈現平穩發展態勢，進而為公司發展物業的穩定運營創造良好的外部環境。

就投資物業(含酒店)而言，在我國經濟發展進入新常態和經濟轉型的大背景下，政府將著力發展服務市場與消費市場。北京「十三五」發展規劃提出要大力發展生產性服務業，加快形成高精尖經濟結構，會展經濟作為第三產業的重要平台和支柱，隨著北京市政治中心、文化中心、國際交往中心、科技創新中心功能定位的日益強化，將迎來巨大發展機遇。此外，在國務院《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(以下簡稱《意見》)的指引下，會展業將在充分發揮擴大需求、促進消費的經濟效應的同時，快速帶動酒店、餐飲、零售等產業發展。此外，《意見》首次將公寓明確為生活性服務業業態並提出積極發展短租公寓、長租公寓等細分業態，為公寓的發展帶來了新的機遇。

商業物業方面，在居民收入持續較快增長、分配結構不斷優化的基礎上，隨着供給側結構性改革的持續推進，供給質量和消費環境將加快改善，有利於進一步釋放消費潛力。

## 四. 公司發展戰略

面對我國經濟發展新常態，公司不僅要從觀念上適應新的經濟形勢，更要從經營中緊抓企業發展新機遇，以創新為核心驅動力，以發展為最終目標，持續推進實施資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大戰略，堅定朝著「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的戰略發展方向奮力前行，不斷增強公司可持續發展能力。二零一六年，公司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

公司將抓住相對寬鬆的政策環境，加大庫存去化力度，努力實現開發高質量、產品高銷量和資金高週轉，增強公司的可持續發展能力。在發展策略方面，圍繞一二線中心城市，在繼續深耕已進入的杭州、武漢、成都等城市基礎上，聚焦熱點區域的重點城市，持續關注雲南、海南等文化旅遊地產的投資機會，力爭新進入兩到三個城市，逐步完善環渤海、長三角、華中、川渝都市圈多板塊覆蓋的發展格局，加快實現公司全國化擴張的戰略佈局。在工程建設方面，既有的北辰三角洲C2、C3、A3區，長沙北辰中央公園C區、北辰當代優+二期以及二零一五年新增的杭州順發旭輝國悅府二期、北辰·朗詩南門綠郡、蘇州·北辰旭輝壹號院、北辰旭輝鉅悅·金陵、成都大源項目、廊坊龍河新區項目、合肥廬陽區項目、武漢光谷創意天空項目年內將實現開工建設，為公司銷售業績提供強力支持；北辰三角洲B1E1、B2E2區、長沙北辰中央公園AB區、北辰·墅院1,900項目年內將實現竣工入住，為公司項目結轉提供有力保障。在營銷策略方面，公司將在加強圈層營銷、深度挖掘客戶潛力的基礎上，推進線上線下互動創新，加大事件營銷力度，促進項目集中簽約。在項目運營方面，針對既有項目，公司將把握好操盤的重點、節奏和力度，在提高銷量的基礎上提升效益，並持續擴大品牌影響力；針對新增項目，公司將加快推進工程建設進度，盡快實現產品開盤入市。

## **2. 投資物業(含酒店)**

公司投資物業(含酒店)將憑借處於亞奧核心區域的地緣優勢和業態豐富、聯動性強的綜合優勢，繼續以市場為導向，深挖各板塊經營潛力，進一步提升資產經濟效益。一方面，公司將努力發揮服務首都功能定位，提升現有投資物業綜合服務保障水準，做好G20峰會、京交會、首屆冬博會等重大活動的接待服務任務。另一方面，公司將以北辰會展集團的成立為契機，立足「6+4+N」的業務模式在物業經營向產業運營的轉變過程中深度挖掘圍繞各類需求所衍生的服務經濟發展機遇，運用新技術，開發新業務，不斷為公司「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的業務模式注入新的動力和內涵，推動公司重資產投資性業務和輕資產服務性業務並重發展。

## **3. 商業物業**

面對行業同質化和新業態快速分流的經營格局，公司將積極順應和把握消費升級大趨勢，通過經營模式轉變、線上線下融合、多業態協同發展等多種方式，不斷推進實體店差異化經營策略，努力實現經營穩定。

## **4. 融資工作和資本開支**

公司將借助當前寬鬆的資金市場和有利的資本市場環境，在充分發揮「總部融資」模式優勢的同時，搭建新型融資平台，創新融資模式，統籌協調推進多渠道融資，提升直接融資的比例和能力，擴大融資規模，優化資源配置，為公司經營規模穩定增長提供有力的資金保障。

二零一六年，公司預計固定資產投資人民幣2.1億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## 五. 經營計劃

二零一六年，公司發展物業預計實現新開工面積243萬平方米，開復工面積466萬平方米，竣工面積88萬平方米，力爭實現銷售90萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣118億元。

公司投資物業將在提升現有運營服務能力的同時，創新業務發展模式，加大品牌影響力對上下游產業鏈的輻射力度，積極培育新的業績增長點。

## 六. 公司可能面對的風險

### 1. 政策風險

國家和有關部門近年來採取了一系列宏觀調控措施，建立健全房地產健康發展的長效機制，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，由此帶來的政策不確定給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，公司發展物業將根據市場變化，不斷提升產品定位能力和營銷策劃水平，加快現有項目的周轉速度，同時加強對國家宏觀政策的把握，積極尋找市場機會，擇機合理增加優質土地儲備，不斷增強發展物業持續發展的潛力。

## 2. 市場風險

近年來隨著部份一、二線城市發展空間逐步飽和，土地供應量減少，加之房地產企業拿地意願增強，引發土地價格持續走高，部份一線及二線城市房地產市場甚至出現「麵粉比麵包貴」的現象。土地價格的快速上漲可能導致房地產企業面臨利潤空間被壓縮的風險，與此同時，由於高地價向售價的傳導，一方面可能引發未來高端項目的集中入市，市場銷售風險提升，另一方面如果房價的上漲預期無法有效遏制，部份城市房地產宏觀調控政策不排除有轉向緊縮的可能性，或將增添房地產市場中短期走勢的不確定性，可能對公司的穩定運營、土地儲備和房地產產品銷售帶來風險。

針對上述風險，公司將通過對養老、文化創意等新型房地產業務的研究和低成本擴張模式的探索，靈活應對市場變化，完善和優化產品結構，在加快項目周轉的同時著力提升市場競爭力。

## 3. 經營風險

面對新經濟、新形勢下市場的變革，公司積極研究行業變化趨勢，深度挖掘圍繞各類需求所衍生的服務經濟，並將重點開發「會展+互聯網」、健康養老產業、文化創意產業等創新業務，雖然在政府積極引導、大力發展服務經濟的背景下，上述產業具有良好的發展前景，但是公司目前尚缺乏運營經驗，創新業務的開展存在一定的風險。

針對上述風險，公司將積極研究新業務模式，學習和借鑒其他企業的成功經驗，加強人員培訓，探索現有業務與新經濟、新業務、新技術的融合發展，培育未來新的利潤增長點和戰略支撐。

## 七. 核心競爭力分析

中國房地產行業經過二十多年的發展，從起步、探索、發展、調整的過程中逐步趨於理性和成熟。近幾年來，中國房地產市場已呈現規模擴張迅速、行業集中度顯著提升、商業模式不斷創新、融資手段日趨多元化的特點。

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，房地產市場結束了高速發展的黃金時代，步入長期健康、平穩的中高速發展階段，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類指導、因地施策、積極化解房地產庫存的背景下，房地產市場迎來政策寬鬆期，呈現出以變革、創新為動力，以各類產業、各路資本為參與主體的大融合時代，市場正孕育着新的發展機遇。

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綜合運營能力及其品牌效應。公司經過多年發展，形成了完整的房地產投資、開發、經營產業鏈，其中房地產開發是公司獲得收益增長來源，持有物業經營為公司提供穩定收益基礎，兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力及品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業物業、保障房等多業態項目，並且在大型、綜合房地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自2007年起連續九年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續堅持低成本擴張戰略，採取多種形式穩步推進區域擴張，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、合肥、廊坊等9個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較高的品牌認知度和影響力。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)，擁有20餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、京交會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。此外，公司近兩年來深入推進會展品牌擴張，全國拓展會展品牌輸出工作取得積極成果，2015年末，公司通過整合旗下會展、酒店、信息服務等產業資源，成立了以「6+4+N」為業務模式的北辰會展集團，為公司會展產業發展搭建了堅實的平台和完善的架構，更為公司會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。截至報告期末，公司累計簽約珠海國際會展中心、南昌國際會展中心及酒店、北京雁棲湖國際會展中心、北京靜之湖皇冠之星度假酒店、寧夏國際會堂、杭州國際博覽中心及酒店、連雲港徐圩新區會展中心及酒店、武漢世貿中心、西藏林芝酒店、三亞財經論壇會議中心及酒店等15個會展、酒店項目的受託管理和顧問諮詢，並且成功主辦了自主品牌項目「2015全球移動互聯網大會移動互聯+會展行業高峰論壇」，以及聯合主辦「第十二屆全國營養科學大會」，為公司縱向拓展會展全產業鏈、橫向擴大會展場館管理品牌輸出奠定了基礎。

未來，公司將進一步圍繞低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，繼續沿着輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展的總體發展方向，努力創建全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業。

## 財政資源及流動資金狀況

於二零一五年十二月三十一日的歸屬於本公司所有者的權益較二零一四年十二月三十一日有3.79%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司所有者應佔溢利人民幣76,068.7萬元。

本集團於二零一五年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,775,857.1萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣149,895.0萬元，五年期企業債券年末淨額為人民幣99,164.1萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣148,661.6萬元。

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3,931,338.9萬元，而流動負債數額則為人民幣1,845,369.4萬元。於二零一五年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣610,415.7萬元(不含受限制銀行存款)，不存在任何已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,558,805.7萬元以若干投資物業、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68.45%(二零一四年十二月三十一日：63.65%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 委託存款及逾期定期存款

截至二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

## 僱員

截至二零一五年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,232人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 企業管治守則

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

## 董事進行證券交易的標準守則

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

## 審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括吳革先生(主席)、符耀文先生及郭靄先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序及內部監控制度。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

## 報告期後重要事項

經本公司第六屆董事會第七十六次會議審議通過，本公司擬非公開發行不超過55,432萬股(含55,432萬股)A股股票，發行價格不低於人民幣4.51元/A股，即不低於第六屆董事會第七十六次會議決議公告日(即2015年4月17日)前20個交易日公司A股股票交易均價的90%。擬募集資金總額不超過人民幣250,000萬元(含人民幣250,000萬元)，在扣除發行費用後將全部用於北辰新河三角洲E4、E6區和杭州蕭山北辰·奧園項目的開發建設，以及償還銀行貸款。發行對象為包括本公司控股股東北京北辰實業集團有限責任公司(「**北辰集團**」)在內的不超過十名特定投資者，北辰集團承諾認購本次非公開發行A股總數的34.482%，最終認購股份數由北辰集團和本公司在發行價格確定後簽訂補充協議確定。由於本公司實施2014年度利潤分配方案，非公開發行A股股票的發行底價由人民幣4.51元/A股調整為人民幣4.45元/A股，發行數量由不超過55,432萬股(含55,432萬股)

調整為不超過56,179萬股(含56,179萬股)，擬募集資金總額不變，仍為不超過人民幣250,000萬元(含人民幣250,000萬元)(請詳見本公司於2015年7月24日的公告)。本次非公開發行A股股票相關事項已獲得北京市國資委批覆和本公司股東大會審議通過，本公司已於2015年8月7日收到《中國證監會行政許可申請受理通知書》([152413]號)，中國證監會已決定對本次非公開發行A股股票行政許可申請予以受理。2016年2月3日，本公司收到中國證監會出具的《關於核准北京北辰實業股份有限公司非公開發行股票的批覆》(證監許可[2016]204號)，核准了本公司本次非公開發行A股股票事宜(請詳見本公司於2016年2月3日的公告)。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
賀江川

中國•北京，二零一六年三月三十日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李長利先生、趙惠芝女士、曾勁先生、劉建平先生及劉煥波先生為執行董事，而符耀文先生、郭慶先生及吳革先生為獨立非執行董事。