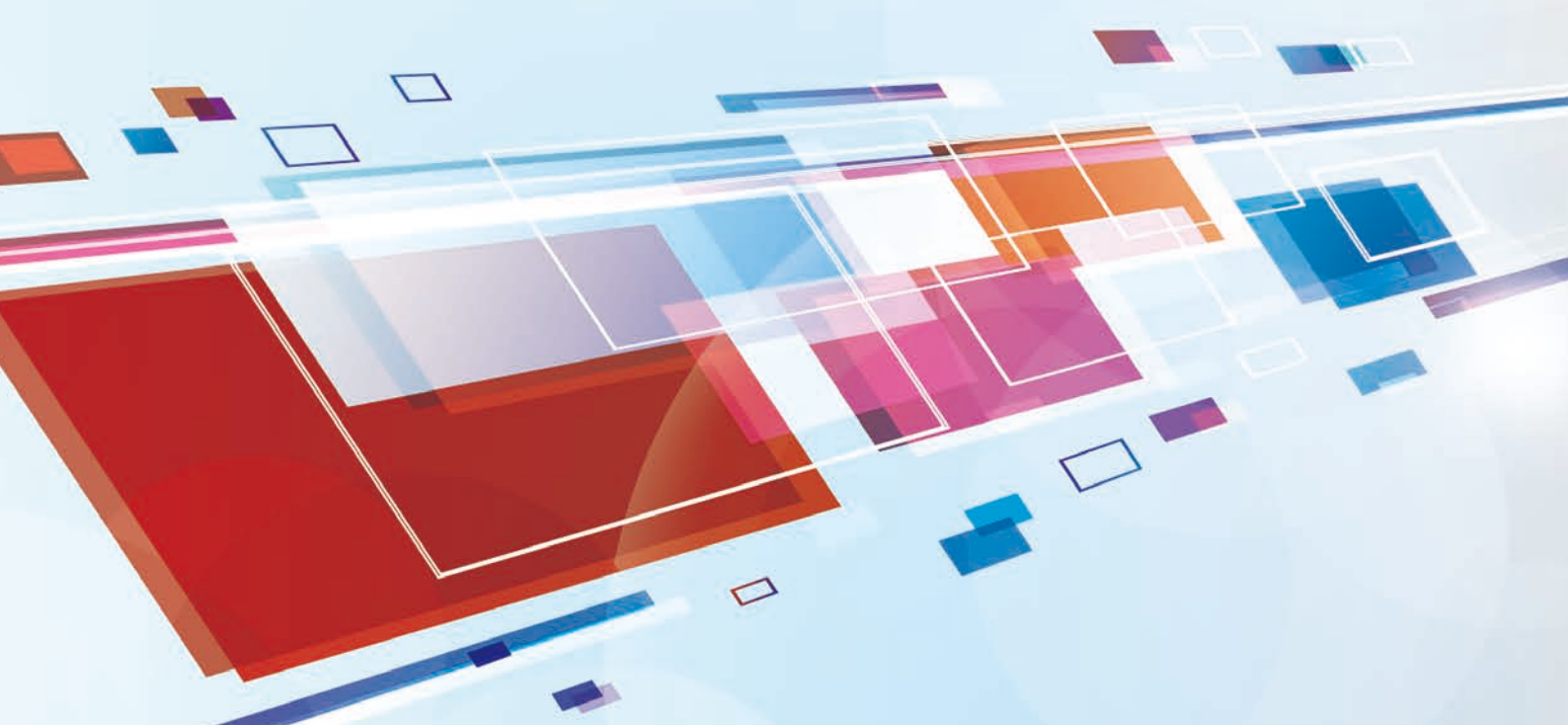


2015 年度報告



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
28	企業管治報告
39	董事、監事、高級管理人員簡歷
44	董事會報告
59	監事會報告
60	獨立核數師報告
62	合併財務報表
157	補充資料
158	物業組合概要
161	董事會二零一五年度利潤分配方案
162	公司資料



公司簡介

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)一九九七年四月二日由北京北辰實業集團有限責任公司獨家發起設立，同年五月在香港聯合交易所掛牌上市。二零零六年十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、碧海方舟、北辰紅橡墅、北辰香麓、北辰福第、北辰•墅院1900、當代北辰•悅MOMA、北辰三角洲、北辰中央公園、北辰當代優+、北辰奧園、杭州順發旭輝國悅府一期、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。

公司簡介(續)

公司持有並經營的物業包括會展、酒店、寫字樓、公寓和購物中心業態，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。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。

此外，公司近兩年來持續拓展會展品牌輸出工作，並於二零一五年末通過整合公司旗下會展、酒店、信息服務等產業資源，成立了北辰會展集團，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。截至目前，公司已累計簽約包括珠海國際會展中心、南昌國際會展中心及酒店、北京雁栖湖國際會展中心、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個會展及酒店的受託管理和顧問諮詢項目。

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。



業績

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	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
收入	7,185,973	6,233,623	5,504,991	5,735,904	3,968,933
除所得稅前利潤	1,345,150	1,569,370	1,355,309	1,422,649	1,703,876
所得稅費用	561,098	733,013	523,224	(476,465)	(509,229)
年度利潤	784,052	836,357	832,085	946,184	1,194,647
歸屬於：					
本公司所有者	760,687	779,992	799,535	970,008	1,172,525
非控制性權益	23,365	56,365	32,550	(23,824)	22,122

資產及負債

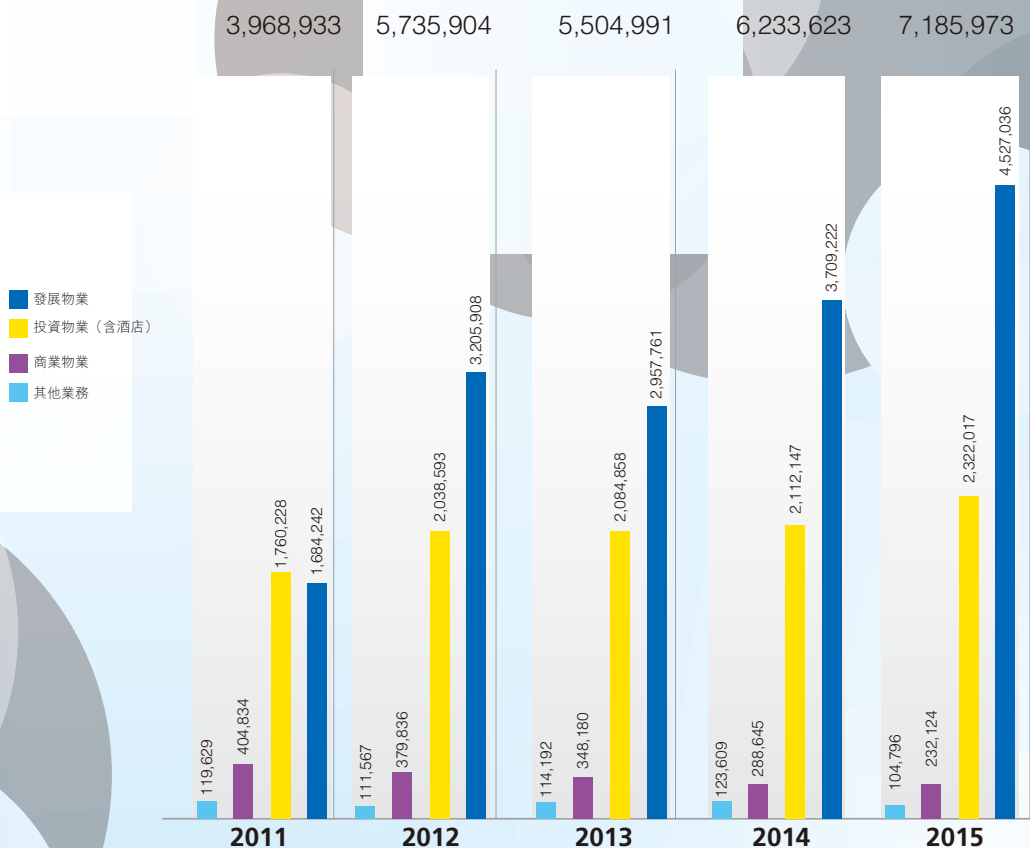
於十二月三十一日

	二零一五年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
總資產	54,527,322	44,474,442	38,561,963	35,762,460	34,343,048
總負債	37,322,788	28,307,778	23,067,596	20,857,332	20,283,093
總權益	17,204,534	16,166,664	15,494,367	14,905,128	14,059,955

財務概要(續)

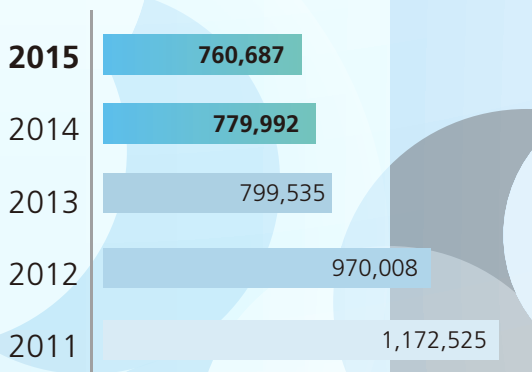
業務收入

人民幣千元



本公司所有者應佔利潤

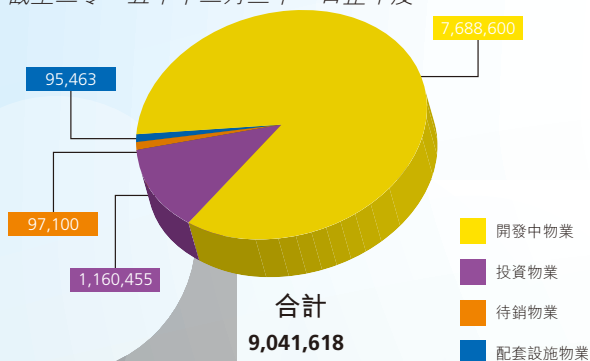
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零一五年十二月三十一日止年度



董事長報告

各位股東：

本人謹代表董事會向各位股東提呈公司截至二零一五年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一五年十二月三十一日，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，導致公司除稅前利潤、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76,068.7萬元。其中主營業務的核心經營業績(除稅後)為人民幣74,387.2萬元，同比上升12.86%，每股溢利為人民幣0.23元。

回顧二零一五年，世界經濟受國際金融危機的深層次影響仍然處在深度調整期，經濟恢復依然緩慢、增長仍然脆弱。我國經濟發展步入新常態，國民經濟運行總體平穩，但受到結構調整、動能轉換等因素影響，經濟增速有所下降。面對錯綜複雜的國際國內環境，公司繼續堅持重資產投資業務與輕資產服務業務並重的策略，積極推進低成本擴張、品牌擴張、資本擴張三大戰略的實施，不斷探索創新發展之路。發展物業加速項目週轉，深耕優勢核心城市，強化佈局重要節點城市，低成本擴張以及全國化佈局再獲突破。會展場館和酒店項目的管理輸出加大力度，品牌擴張已初具規模並不斷向全國化延伸。整合優質資源，發展會展產業，北辰會展集團應勢而生，使公司在「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的戰略方向上又邁出了更重要的步伐，成為公司適應中國經濟新常態和謀劃企業發展新格局的創新應變之舉。融資渠道不斷拓展，融資模式不斷創新，實現融資規模近百億，融資成本創新低。

長沙北辰三角洲全景(瀏陽河角度)

董事長報告(續)

展望二零一六年，外部環境的不穩定性、不確定性仍在增加，新常態下的中國經濟發展也將面臨多重困難和挑戰，但經濟長期向好的基本面沒有改變。在此環境下，機遇與挑戰並存，公司將直面困難和挑戰，堅定信心和決心，充分釋放創新潛力，有效激發創新活力，把握新機遇，謀劃新發展。繼續做強做大房地產開發業務，快速提升開發規模，強化全國化擴張的戰略佈局。充分利用北辰會展的核心優勢，整合內外部資源，加快會展業務全產業鏈的拓展與升級。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，利用互聯網、大數據等新經濟、新技術，培育信息化、特色化、品牌化的新興業務，形成公司新的利潤增長點和戰略支撐。打造全國一流的複合地產品牌企業和中國最具影響力的會展品牌企業。

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，繼續沿着「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的道路，為實現公司「創造物業價值，築就百年基業」、打造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堅定使命而努力奮鬥！

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！

承董事會命



賀江川
董事長



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

一. 經營環境

二零一五年，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。但部分城市由於存量較大，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、降準、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%；

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



北京北辰香麓實景



北京北辰紅橡墅樣板間內景



當代北辰·悅MOMA沿街全景效果圖

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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



長沙北辰三角洲定江洋實景



長沙北辰中央公園全景



武漢北辰當代優+售樓部實景



杭州北辰奧園沿街商業效果圖

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，

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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 土地面積 (平方米)	規劃計容 建築面積 (平方米)	是否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 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	北辰旭輝鉞悅·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		5,270,000	6,284,000	-	292,000	-

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；

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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 用地面積 (平方米)	項目規劃	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)	報告期 實際 投資額 (人民幣 億元)	
						計容建築 面積 (平方米)					
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	杭州順發旭輝園悅府一期	住宅、商業	新開工	41,900	75,000	108,300	108,300	0	14.85	8.94
合計					3,081,800	7,469,000	10,155,100	2,763,400	4,659,900	681.73	58.23

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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				1,442,277	469,131	610,215

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. 二零一五年當期銷售面積為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%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

國家會議中心和北京國際會議中心作為北辰會展功能區的核心，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。



國家會議中心慶祝北京申辦2022年冬季奧運會成功



北京市政協會議在北京國際會議中心舉行

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^註為發展平台，推進實施包括「加快會展、酒店的品牌經



北辰世紀中心寫字樓實景



五洲大酒店接待2015北京田徑世錦賽運動員



北辰匯園公寓群

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

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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位，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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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	
				出租房地產 的建築面積 (平方米)	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	65,000	7,777

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。

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。



北辰購物中心亞連村店外景

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項工作；即將在杭州

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



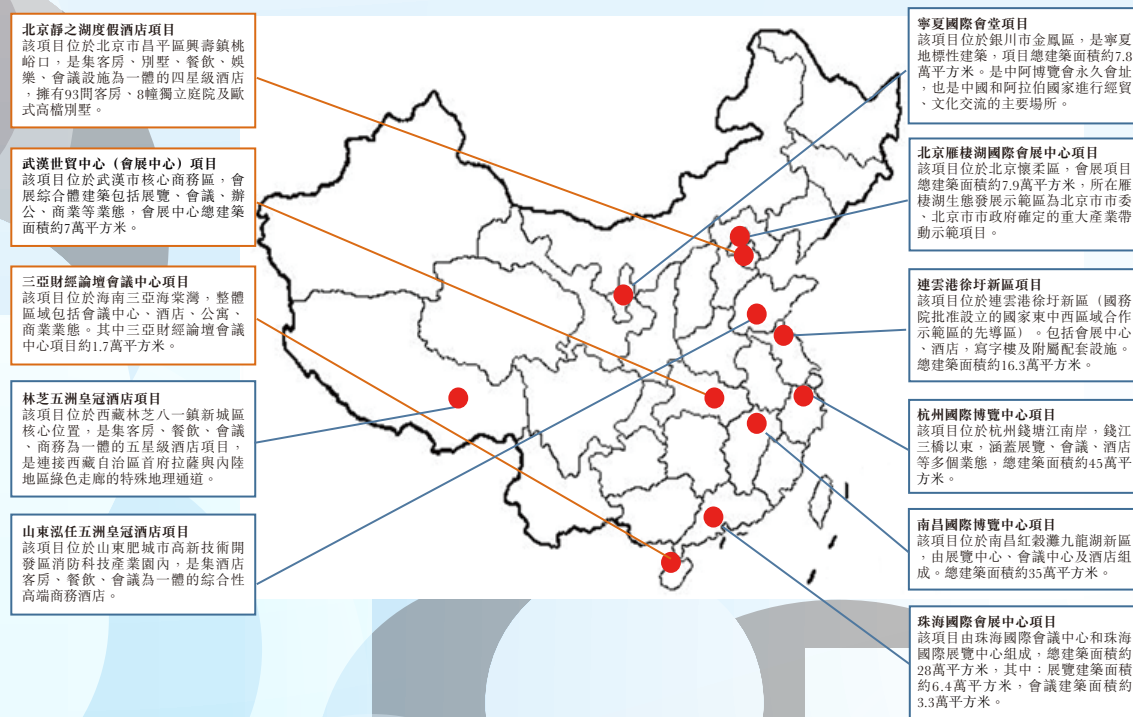
寧夏國際會堂外景



珠海國際會展中心夜景

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：公司截至二零一五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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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」獎一二零一五年度中國十大最受歡迎商務酒店。



北辰五洲皇冠國際酒店大堂吧



長沙北辰洲際酒店

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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，二零一六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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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、海南等文化旅游地產的投資機會，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1900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

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



廊坊龍河新區項目鳥瞰效果圖



北京旭輝鉅悅金陵鳥瞰效果圖



武漢北辰光谷文化創意產業園鳥瞰效果圖



北京北辰墅院1900合院式別墅效果圖



長沙北辰中央公園鳥瞰效果圖



成都北辰香麓鳥瞰效果圖



武漢北辰當代+鳥瞰效果圖



杭州順發旭輝園悅府鳥瞰效果圖



成都北辰朗詩鳥瞰效果圖



蘇州北辰旭輝壹號院鳥瞰效果圖



長沙北辰三角洲C2C3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)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

六. 公司可能面對的風險

1. 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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。

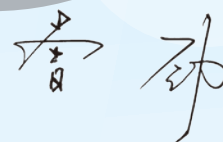
一方面，公司具有複合地產開發運營能力及品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業物業、保障房等多業態項目，並且在大型、綜合房地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續九年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續堅持低成本擴張戰略，採取多種形式穩步推進區域擴張，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、合肥、廊坊等9個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

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，二零一五年年末，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

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



曾勁
總經理

中國•北京，二零一六年三月三十日

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。

本公司於二零一五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、五位執行董事、三位獨立非執行董事。

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

二零一五年，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。董事會於二零一五年共舉行48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
執行董事		
賀江川先生	48/48	0/48
李長利先生	36/48	12/48
趙惠芝女士	35/48	13/48
曾勁先生	48/48	0/48
劉建平先生	37/48	11/48
劉煥波先生	48/48	0/48
獨立非執行董事		
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	28/31	3/31
郭震先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	31/31	0/31
吳革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	29/31	2/31
龍濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	17/17	0/17
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	17/17	0/17
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	17/17	0/17

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《上市發行人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。二零一五年度內，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60頁至61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。

於二零一五年度，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。委員會由吳革先生擔任主席，其他成員為符耀文先生與郭靄先生。

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，審查公司的風險管理及內部監控系統內，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3次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零一四年度財務報告、內控報告的審計意見和二零一五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
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
郭靄先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
吳革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
龍濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	2/2
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	2/2
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	2/2

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。委員會由吳革先生擔任主席，另兩位成員為符耀文先生與郭靄先生。

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，審議了公司有關職工福利管理方面的制度，並建議公司結合自身實際情況不斷完善相關工作。

企業管治報告(續)

截至二零一五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	9

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、35及37。

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
吳 革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
郭 震先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
龍 濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	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，另外四名成員為曾勁先生、符耀文先生、郭震先生及吳革先生。

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)

公司所有執行董事均於二零一四年度股東大會上獲得連選連任，原三位獨立非執行董事退任，另三名董事候選人於二零一四年度股東大會獲選舉為新一屆董事會中的獨立非執行董事，本屆董事任期至二零一七年度股東大會之日屆滿。

由於中國證監會的規定，獨立非執行董事任期不得超過六年，於二零一五年，龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生不尋求連選連任，董事會因而提名符耀文先生、郭靄先生及吳革先生為新一屆獨立非執行董事候選人以填補該等空缺。

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，在公司原總經理辭任的情況下提名了合資格的公司總經理人選並及時提交公司董事會審批，保障了公司治理架構的完整和合規。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
曾勁先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
吳革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
郭靄先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0
李長利先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
龍濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	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，另外四名成員為曾勁先生、符耀文先生、郭靄先生及吳革先生。

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、研究行業標桿企業發展路徑的基礎上，結合公司經營管理實際，探討了公司融資方案規劃及公司主管業務發展思路和相關方案，充分發揮了專業委員會的作用。

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
曾 勁先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
郭 靄先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
吳 革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	1/1
趙惠芝女士(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
龍 濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1

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。

柳耀中先生於二零一六年三月二十二日辭任本公司由職工代表出任的監事職務，而同時顏景輝先生獲委任為由職工代表出任的監事。

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、顏景輝先生及張衛延先生。

於二零一五年，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》。

監事會於二零一五年舉行了5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
趙崇捷先生	1/5
李國銳先生	5/5
宋憶寧女士	5/5
柳耀中先生(於二零一六年三月二十二日辭任)	5/5
張衛延先生	5/5

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。二零一五年度核數師羅兵咸永道為本公司提供審計服務，核數師酬金為人民幣7,400,000元。

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資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務總監或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零一五年度，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》。通過開展內控體系的適時更新和完善、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條檢討二零一五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。

股東大會

二零一五年度，本公司召開6次股東大會，其中包括二零一四年度股東大會、二零一五年第一次臨時股東大會、二零一五年第二次臨時股東大會、二零一五年第一次A股類別股東會議、二零一五年第一次H股類別股東會議及二零一五年第三次臨時股東大會。

企業管治報告(續)

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	臨時股東大會／		出席率
	年度股東大會	H股類別 股東會議	
執行董事			
賀江川先生	1/1	2/5	50%
李長利先生	0/1	4/5	67%
趙惠芝女士	0/1	4/5	67%
曾勁先生	1/1	5/5	100%
劉建平先生	0/1	4/5	67%
劉煥波先生	1/1	5/5	100%
獨立非執行董事			
符耀文先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0	1/4	25%
郭震先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0	1/4	25%
吳革先生(於二零一五年五月二十八日獲委任)	0/0	1/4	25%
龍濤先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1	1/1	100%
甘培忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	0/1	0/1	0%
黃翼忠先生(於二零一五年五月二十八日退任)	1/1	1/1	100%

組織章程文件

本公司於二零一四年年度股東大會上審批了本公司的公司章程之修訂，主要就公司經營需要和房地產行業開發銷售慣例，以及境內公司法相關規定及中國證監會《上市公司監管指引第3號—上市公司現金分紅》的文件精神，並結合公司實際情況，對公司章程中利潤分配政策的相關條款而作出修訂。

股東權利

應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東會議

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會議，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162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。

二零一六年，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•北京，二零一六年三月三十日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，52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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事及董事長。賀先生具有二十八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，52歲，本公司執行董事。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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事。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二十五年豐富工作經驗。

趙惠芝女士，62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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事。趙女士具有二十五年飯店、會議中心、公寓及寫字樓等物業的豐富管理經驗。

曾勁先生，46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，二零一五年三月任本公司總經理，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事。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，61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，並於二零一五年五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，58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，二零一四年獲選為本公司執行董事，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事。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。

獨立非執行董事

符耀文先生，60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。本科畢業於賓夕法尼亞大學，沃頓商學院，曾在法國巴黎銀行，百富勤、霸菱證券、瑞士銀行、花旗集團、建銀國際、建銀國際(中國)等擔任過高級職位，二零一三年十一月起擔任協鑫集團副總裁，二零一四年三月擔任協鑫石油天然氣公司副總裁，負責公司油氣項目在海外的融資和併購業務。符先生有著超過三十五年的投資銀行業務經驗。符先生於二零一五年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

郭震先生，40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。畢業於北京大學和哈佛大學，法學博士、經濟學博士後，現任北京大學法學院教授、博士生導師、副院長，華南國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員，中國證券投資基金業協會自律監察委員會委員。郭先生於二零零八年至二零一四年擔任中鐵鐵龍集裝箱物流股份有限公司(上海證券交易所股份編號：600125)獨立董事。郭先生在經濟法、民商法、金融法領域具有豐富的經驗，曾參與《公司法》、《證券法》、《基金法》等法律的修訂工作。郭先生於二零一五年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

吳革先生，48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。先後畢業於南京師範大學、南開大學和對外經貿大學，理學學士、會計學碩士、經濟學博士，現任對外經貿大學國際商學院會計系教授，博士生導師，曾任中國金融會計學會第四屆理事會常務理事，中國會計學會財務成本分會第六、七屆理事會理事。吳先生在財務管理、公司會計實務、成本管理、國際會計等方面具有豐富的經驗。吳先生於二零一五年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

監事主席

趙崇捷先生，60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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司監事。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，60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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司監事。李先生具有二十餘年紀檢監察工作的豐富經驗。

宋憶寧女士，52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，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司監事。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。

顏景輝先生，55歲，本公司職工監事。顏先生畢業於北京市委黨校，研究生學歷。顏先生於一九九零年加入北辰集團，曾任北京劇院黨支部書記、總經理，北京辰奧咖啡有限公司總經理、副董事長，北辰亞運村汽車交易市場中心副總經理，現任本公司工會副主席。顏先生於二零一六年三月二十二日獲委任為本公司職工代表監事。顏先生在公司行政管理及工會工作方面具有豐富的工作經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

張衛延先生，56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，並於二零一五年三月獲重選連任。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，51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。

李雲女士，48歲，本公司副總經理。李女士畢業於北京理工大學，工商管理碩士，高級經濟師、高級政工師。李女士於一九九零年加入北辰集團，歷任北辰集團匯園國際公寓公關銷售部經理、北京北辰實業股份有限公司匯賓大廈副總經理、總經理和北京北辰實業股份有限公司五洲會議中心副總經理、總經理，二零一五年出任本公司副總經理。李女士在酒店、會議中心和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

張文雷女士，48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，56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，53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。

陳德啓先生，52歲，本公司副總經理，畢業於中國科學院，理學碩士，高級經濟師。陳先生於一九九三年加入北辰集團，歷任北辰集團發展部副部長、北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理、總經理和北京北辰實業股份有限公司北辰置地分公司總經理，二零一五年出任本公司副總經理。陳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)

財務總監

崔薇女士，42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，47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，55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。

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」)截至二零一五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。

業務審視

1. 業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展的討論，均載於年報第8頁至第27頁。

2. 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(即二零一五年四月十七日)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。由於本公司實施二零一四年度利潤分配方案，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)(請詳見本公司於二零一五年七月二十四日的公告)。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，本公司已於二零一五年八月七日收到《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。二零一六年二月三日，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(請詳見本公司於二零一六年二月三日的公告)。

董事會報告(續)

3. 環境政策及表現

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於年報「董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析」第21頁「環保努力」一節。

4. 對公司有重大影響的法律法規

本公司於本年度嚴格遵守上市規則、證券及期貨條例、公司法、證券法、證券公司監管條例及對本公司業務及營運有重大影響的相關法律法規及行業規則。

5. 重要關係

本公司與其僱員、顧客及供應商，以及對公司有重大影響而本公司的興盛繁於其上的人士的重要關係說明，載於年報董事會報告內。

業績及利潤分配

本集團截至二零一五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62至68頁。

股息

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。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。

主要物業

本集團擁有之主要物業組合概要載於年報第158至160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。

本公司於二零一五年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣1,764,407,706元(二零一四年：人民幣1,637,650,512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	董事
趙惠芝	董事
曾勁	董事
劉建平	董事
劉煥波	董事

獨立非執行董事

吳革(於二零一五年五月二十八日獲委任)	董事
符耀文(於二零一五年五月二十八日獲委任)	董事
郭震(於二零一五年五月二十八日獲委任)	董事
龍濤(於二零一五年五月二十八日退任)	董事
甘培忠(於二零一五年五月二十八日退任)	董事
黃翼忠(於二零一五年五月二十八日退任)	董事

董事會報告(續)

監事

趙崇捷
李國銳
柳耀中(於二零一六年三月二十二日辭任)
張衛延
宋憶寧
顏景輝(於二零一六年三月二十二日獲委任)

監事會主席
監事
監事
監事
監事
監事

高級管理人員

曾 勁
劉煥波
杜敬明
李 雲
張文雷
呂 健
劉鐵林
陳德啟
崔 薇
郭 川
李嘉士

總經理
副總經理
副總經理
副總經理
副總經理
副總經理
副總經理
財務總監
公司秘書
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39至43頁。

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

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

董事及監事換屆事宜

本公司現任董事、監事於二零一五年五月二十八日舉行的二零一四年年度股東大會上換屆選舉產生。上屆董事賀江川先生、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均獲得連選連任，其中賀江川先生獲得連選連任為本公司董事長。龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生退任獨立非執行董事職務，及離任審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略委員會成員，而龍濤先生亦同時離任審計委員會及薪酬與考核委員會主席職務。吳革先生、符耀文先生及郭靄先生擔任本公司新一屆獨立非執行董事，並委任吳革先生、符耀文先生及郭靄先生為審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略委員會成員，其中吳革先生為審計委員會及薪酬與考核委員會主席。上屆監事趙崇捷先生、李國銳先生、宋憶寧女士、柳耀中先生及張衛延先生獲得連選連任，其中趙崇捷先生獲得連選連任為本公司監事長。

辭職

郭震先生因個人工作原因申請辭去董事職務，自本公司股東大會選舉產生新任獨立非執行董事填補其空缺後生效。本年度概沒有本公司董事因與本公司事務有關的理由辭去董事職位或拒絕參選連任。

獲准許的彌償條文

報告期內，本公司已為其董事、監事及高級管理人員投購適當的董事、監事及高級管理人員責任保險。

股票掛鈎協議

本公司與北辰集團就非公開發行簽訂認購合同，詳情載於年報董事會報告內第52頁至55頁「關連交易」一節。

董事及監事認購股份或債權證的權利

本年度的任何時間及終結時，本公司概無存在目的或其中一個目的為使本公司的董事及監事能藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證，而獲取利益的安排。

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35及37。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士其中一位為本公司董事。

管理合約

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

董事會報告(續)

董事及監事所佔股本權益

於二零一五年十二月三十一日，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。

董事及監事於交易、安排或合約之權益

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

董事及監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、監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

股本

本公司於二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

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

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註19。

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零一五年十二月三十一日，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」) ^{附註一}	A股	1,352,140,653股 ^{附註二}	- 實益持有人	法團權益	50.832%	40.158%

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二零一五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。

附註一： 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二零零九年第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。

本公司於二零零六年十月完成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號文件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二零零九年第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。

董事會報告(續)

二零一五年十月三十日，北辰集團向全國社會保障基金理事會出具承諾函，承諾將以上繳現金的方式履行轉持義務，按應轉持1.5億股股份所對應的現金人民幣36,000萬元足額上繳中央金庫。北辰集團已於二零一五年十一月二十日繳付第一筆人民幣6,000萬元款項，截至目前，北辰集團持有的公司1.5億股仍處於凍結狀態。

附註二：於二零一五年六月三十日，北辰集團實益持有1,161,000,031股A股，約佔本公司已發行A股總數的43.647%，及本公司已發行股份總數的34.482%。此外，北辰集團與本公司於二零一五年四月十六日就北辰集團認購A股事項簽訂有條件認購合同，據此，北辰集團同意以現金認購且本公司同意向北辰集團配售，本公司於非公開發行中最終實際發行的A股總數的約34.482%所對應的股份數(股數精確到個位整數，尾數忽略)。本公司非公開發行A股及北辰集團認購A股事項尚未完成。

本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零一五年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末持股總數：261,430戶

於二零一五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	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,161,000,031	34.482
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	684,128,499	20.319
北京王府井百貨(集團)股份有限公司	A股	137,000,000	3.721
中航鑫港擔保有限公司	A股	73,573,353	2.185
方躍倫	A股	13,115,201	0.390
中國證券金融股份有限公司	A股	10,460,939	0.311
平安銀行股份有限公司—新華阿鑫 一號保本混合型證券投資基金	A股	7,433,650	0.221
中國農業銀行股份有限公司—新華鑫安保本 一號混合型證券投資基金	A股	6,143,480	0.182
駱鑑鋼	A股	5,361,900	0.159
中國對外經濟貿易信託有限公司—外貿信託·銳進 31期清水源證券投資集合資金信託計劃	A股	5,096,322	0.151

註：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。

關連交易

在合併財務報表附註35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關連交易（包括持續關連交易）。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) 委託信用借款利息費用

報告期內本公司向北辰集團實際支付委託信用借款利息費用共計人民幣50,878,681元，佔本公司本年利息支出的3.75%，該交易以現金方式結算。

董事會報告(續)

(2) 使用商標及標識許可

根據本公司與北辰集團於一九九七年四月十八日簽訂的《商標及標識許可使用合同》，二零一五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0.03%，該交易以現金方式結算。

(3) 土地租賃費

根據一九九七年四月十一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。截止二零一五年十二月三十一日止12個月期間租金為人民幣15,310,415元，佔本公司租賃費用的42.21%，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。

(4) 接受房屋租賃

二零一五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，自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截止二零一五年十二月三十一日止12個月期間租金為人民幣900,000元，佔本公司租賃費用的2.48%，該交易以現金方式結算。

(5) 向合聯營企業提供往來款

二零一五年本公司向合營企業武漢當代提供人民幣192,750,000元項目開發往來款，報告期內已全額收回。

二零一五年，本公司向聯營企業杭州旭發提供人民幣136,197,025元項目開發往來款。

(6) 應收合聯營企業往來款利息

本公司向合營企業武漢當代提供項目開發往來款，本期計提往來款利息人民幣15,662,654元，佔本公司利息收入的21.85%。

本公司向聯營企業杭州旭發提供項目開發往來款，本期計提往來款利息人民幣4,626,859元，佔本公司利息收入的6.45%。

(7) 北辰集團擬認購A股

本公司第六屆董事會第七十六次會議審議通過，本公司擬向不超過十名特定投資者非公開發行不超過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(即二零一五年四月十七日)前20個交易日公司A股股票交易均價的90%，該非公開發行須取得北京市人民政府國有資產監督管理委員會的批覆，本公司股東大會的批准，及中國證券監督管理委員會等證券監管部門核准後方可實施。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。由於本公司實施二零一四年度利潤分配方案，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)。

本公司已於二零一五年四月十六日與北辰集團訂立認購合同，其中北辰集團同意以與其他認購對象相同的價格，以現金認購本公司於非公開發行中最終實際發行的A股總數的約34.482%所對應的股份數(股數精確到個位整數，尾數忽略)。最終認購股份數目由雙方在發行價格確定後簽訂補充協議確定。

董事會報告(續)

本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(7)段中之交易，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(如適用)，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第(2)、(3)及(4)段之交易，該等交易構成截至二零一五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第(2)、(3)及(4)段之持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零一五年十二月三十一日，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。

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重購買新股。

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：

起訴 (申請)方	應訴 (被申請)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 責任公司	北京北辰 實業股份 有限公司 (「北辰 實業」)	仲裁	2014年7月25日，北京建工集團有限責任公司(以下簡稱「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，建工集團請求裁決北辰實業支付賽時階段完成施工但未結算的工程款共計人民幣13,411,149.62元及相應利息人民幣5,464,444.37元(暫計至2014年7月23日)，同時請求裁決北辰實業支付拖欠的賽後階段工程款共計人民幣122,849,859.49元及相應利息人民幣37,014,244.32元(暫計至2014年7月23日)。此外，建工集團請求裁決北辰實業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。北辰實業在收到建工集團提交的上述仲裁申請書及證據材料後，組織相關人員進行了查證核實。經查，北京奧林匹克公園(B區)國家會議中心項目總承包工程分為賽時、賽後兩個階段。其中賽時階段工程款已結算完畢；賽後階段工程款由於雙方爭議分歧較大，一直未能就結算達成一致。北辰實業按照仲裁規則向北京仲裁委員會提交了答辯意見及相關證據材料。北京仲裁委員會組織雙方進行了多輪次質證與開庭審理。	約人民幣 181,378,818.77元	否	已結案	北京仲裁委員會於2015年11月16日就本案作出(2015)京仲裁字1223號裁決書，裁決：1、北辰實業向建工集團支付賽後拆改工程款人民幣67,628,538.45元，並以人民幣58,316,406元為基數自2012年1月1日起按照銀行活期存款利率支付利息，以人民幣9,312,132元為基數自2012年2月1日起按照銀行後期存款利率支付利息；2、北辰實業向建工集團支付賽時施工未結算工程款人民幣3,869,145.18元，自2012年1月1日起按照銀行活期存款利率支付相應利息；3、北辰實業向建工集團補償律師費人民幣50萬元；4、建工集團向北辰實業補償律師費人民幣60萬元；5、本請求仲裁費人民幣809,825.97元，由建工集團承擔其中的人民幣323,930.39元，北辰實業承擔人民幣485,895.58元；反請求仲裁費由建工集團承擔人民幣17,975元，北辰實業承擔人民幣17,975元。上述款項經沖抵後北辰實業應付款項共計人民幣72,916,185.65元。北辰實業在上述《仲裁裁決書》送達後，已按照裁決內容履行完畢全部義務，該案已經審結並執行終結。	已執行終結

董事會報告(續)

起訴 (申請)方	應訴 (被申請)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
北京建工集團有限責任公司	北京北辰實業股份有限公司(「北辰實業」)	仲裁	2014年9月30日，北京建工集團有限責任公司(以下簡稱「建工集團」)向北京仲裁委員會提起仲裁申請，訴稱在國家會議中心項目建設期間，為確保奧運工程如期完工，經與發包人北辰會議發展公司協商，建工集團代包人陝西藝林公司完成了幕牆專業工程A標段的剩餘工程施工。因北辰實業一直拖欠該部分工程款未予支付，故請求裁決北辰實業向其支付工程款人民幣17,916,093.04元；並賠償其經濟損失(按照利息計算)人民幣392,088.71元以及其因本案支出的律師費人民幣179,160.00元。該案經北京仲裁委員會受理後，組成仲裁庭進行了開庭審理。	人民幣 18,626,572.13元	否	已結案	北京仲裁委員會於2015年5月20日作出(2015)京仲裁字第0369號《仲裁裁決書》，裁決：1、北辰實業向北京建工支付工程款人民幣17,916,093.04元；2、北辰實業向北京建工賠償經濟損失人民幣392,088.71元(按照人民幣17,916,093.04元為基數，按中國人民銀行活期存款利率計算)；3、北辰實業支付北京建工因本案支出的律師費人民幣179,160元；4、駁回北辰實業的全部仲裁反請求；5、本案仲裁費人民幣139,230.38元由北辰實業承擔，北辰實業直接向北京建工支付本案仲裁費人民幣139,230.38元。合計應付案款為人民幣18,626,572.13元。北辰實業在上述《仲裁裁決書》送達後，已按照裁決內容履行完畢全部義務，該案已經審結並執行終結。	已執行終結

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。該等債券的詳情載於綜合財務報表附註23。

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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

年度業績審閱

審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零一五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。

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(特殊普通合夥)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零一五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(特殊普通合夥)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•北京，二零一六年三月三十日

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。

二零一五年，本監事會共召開了五次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議、二零一四年年度股東大會和二零一五年共三次臨時股東大會，並在公司二零一五年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司二零一五年度股東大會的經審核財務報告、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，二零一五年度，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。

本監事會對本公司二零一五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。

二零一六年，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
趙崇捷
監事會主席

中國·北京，二零一六年三月三十日



羅兵咸永道

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62至156頁北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的合併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》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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對合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執程序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擬備真實而中肯的合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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恰當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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

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中肯地反映貴公司及其子公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月三十日

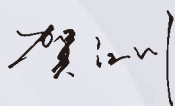
合併資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	320,470	329,122
投資物業	7	12,396,300	11,574,900
物業、廠房及設備	8	2,272,152	2,887,656
按權益法入賬的投資	10	14,705	28,398
遞延所得稅資產	24	210,306	172,932
應收賬款及其他應收款項	16	—	277,500
		15,213,933	15,270,508
流動資產			
開發中物業	13	22,966,299	16,100,770
待出售已落成物業	14	8,053,187	7,774,754
其他存貨	15	67,267	78,527
應收賬款及其他應收款項	16	1,651,243	940,103
受限制銀行存款	17	471,236	257,157
現金及現金等價物	18	6,104,157	4,052,623
		39,313,389	29,203,934
總資產		54,527,322	44,474,442
權益及負債			
本公司所有者應佔資本及儲備之權益			
股本	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,346,651	4,261,968
留存收益		8,887,245	8,365,110
		16,600,916	15,994,098
非控制性權益		603,618	172,566
總權益		17,204,534	16,166,664

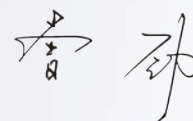
合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	23	17,085,264	13,650,224
長期應付款		5,282	6,186
遞延所得稅負債	24	1,778,548	1,697,714
		18,869,094	15,354,124
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	12,978,427	9,721,868
當期所得稅負債	22	824,753	772,036
一年內到期的長期借款	23	4,158,300	1,309,750
短期借款	23	492,214	1,150,000
		18,453,694	12,953,654
總負債		37,322,788	28,307,778
總權益及負債		54,527,322	44,474,442

第62至68頁的財務報表已由董事會於二零一六年三月三十日批核，並代表董事會簽署。



董事



董事

第69頁至第156頁的附註為合併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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	5	7,185,973	6,233,623
銷售成本	25	(4,388,068)	(3,467,106)
毛利		2,797,905	2,766,517
銷售及推廣費用	25	(411,289)	(320,018)
管理費用	25	(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	26	1,686	(3,862)
經營利潤		1,729,913	1,904,444
融資收益	28	71,684	42,362
融資成本	28	(449,616)	(376,767)
融資成本—淨額	28	(377,932)	(334,405)
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	10	(6,831)	(669)
除所得稅前利潤	5	1,345,150	1,569,370
所得稅費用	29	(561,098)	(733,013)
年度利潤		784,052	836,357
歸屬於：			
本公司所有者	30	760,687	779,992
非控制性權益		23,365	56,365
		784,052	836,357
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)	30	22.59	23.17

第69頁至第156頁的附註為合併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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度利潤	784,052	836,357
其他綜合收益		
期後不會重分類至損益的項目		
持有物業重分類為投資物業	93,787	–
本年度其他綜合收益，扣除稅項	93,787	–
本年度總綜合收益	877,839	836,357
歸屬於：		
本公司所有者	854,474	779,992
非控制性權益	23,365	56,365
	877,839	836,357

第69頁至第156頁的附註為合併財務報表的整體部分。

合併權益變動表

	歸屬於本公司所有者					
	股本	其他儲備	留存收益	合計	非控制性權益	總權益
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	3,367,020	4,261,968	8,365,110	15,994,098	172,566	16,166,664
綜合收益						
年度利潤	-	-	760,687	760,687	23,365	784,052
其他綜合收益	-	93,787	-	93,787	-	93,787
總綜合收益	-	93,787	760,687	854,474	23,365	877,839
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
二零一四年年終股利	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
轉撥自留存收益	20	36,531	(36,531)	-	-	-
自非控制性權益取得的實收資本	-	-	-	-	424,000	424,000
收購附屬公司	-	-	-	-	(16,313)	(16,313)
非控制性權益遠期合同之公允價值	-	(45,635)	-	(45,635)	-	(45,635)
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	(9,104)	(238,552)	(247,656)	407,687	160,031
於二零一五年十二月三十一日	3,367,020	4,346,651	8,887,245	16,600,916	603,618	17,204,534

合併權益變動表(續)

附註	歸屬於本公司所有者				非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	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	合計 人民幣千元		
於二零一四年一月一日	3,367,020	4,231,264	7,817,843	15,416,127	78,240	15,494,367
綜合收益						
年度利潤	-	-	779,992	779,992	56,365	836,357
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
總綜合收益	-	-	779,992	779,992	56,365	836,357
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易						
二零一三年年終股利	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
轉撥自留存收益	20	30,704	(30,704)	-	-	-
自非控制性權益取得的 實收資本	-	-	-	-	35,000	35,000
收購附屬公司	-	-	-	-	2,961	2,961
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易總額	-	30,704	(232,725)	(202,021)	37,961	(164,060)
於二零一四年 十二月三十一日	3,367,020	4,261,968	8,365,110	15,994,098	172,566	16,166,664

合併現金流量表

	附註	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
經營活動的現金流量			
經營活動使用的現金	32	(2,584,243)	(658,058)
已收利息		60,756	30,123
已付利息		(1,199,121)	(953,014)
已付中國所得稅		(637,445)	(627,257)
經營活動使用的淨現金		(4,360,053)	(2,208,206)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(39,229)	(119,253)
投資物業的增加		(16,037)	(74,694)
貸款予關聯方		(328,947)	(277,500)
關聯方償還貸款		192,750	–
收到的貸款利息		1,526	1,428
三個月定期存款的減少		–	3,089
出售物業、廠房及設備所得款	32(a)	320	546
收購子公司		64	20,044
對合聯營企業的投資		(2,500)	(22,500)
投資活動使用的淨現金		(192,053)	(468,840)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		10,319,631	8,315,669
償還借款		(4,699,744)	(5,132,675)
自非控制性權益取得的借款		1,587,506	517,439
償還自非控制性權益取得借款		(825,732)	–
自非控制性權益取得的實收資本		424,000	35,000
向本公司所有者支付股利	31	(202,021)	(202,021)
融資活動產生的淨現金		6,603,640	3,533,412
現金及現金等價物淨增加		2,051,534	856,366
年初現金及現金等價物		4,052,623	3,196,257
年末現金及現金等價物		6,104,157	4,052,623

第69頁至第156頁的附註為合併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，作為國有企業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機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，並於二零零六年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機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。本財務報表已經由董事會於二零一六年三月三十日批准刊發。

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。除另有說明外，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(按公允價值列賬)而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。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 持續經營

本集團透過銀行融資應付其日常的營運資本需求。目前的經濟環境持續不明朗，尤其是(a)對集團產品的需求水準；及(b)可見將來是否有銀行融資。在計入貿易表現有合理可能的改變後，本集團的預測和推測，顯示本集團將有能力在其目前的融資水準內經營。經作出查詢後，本集團的董事合理預期本集團將有足夠資源在可見將來繼續營運。因此本集團以持續經營基準編製其合併財務報表。集團借款的其他資料載於附註23。

2.1.2 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

本集團已於二零一五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。
- 香港財務報告準則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部分「賬目和審計」於本會計年度開始實施，因此合併財務報表部分信息的列報和披露可能發生變化。

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)

2.1.2 會計政策和披露的變動(續)

(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，但未有在本合併財務報表中應用。此等準則、修改和解釋預期不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟以下列載者除外：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號的完整版本已在二零一四年七月發佈。此準則取代了香港會計準則第39號中有關分類和計量金融工具的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化了金融資產的混合計量模型，並確定了三個主要的計量類別：按攤銷成本、按公允價值透過其他綜合收益以及按公允價值透過損益表計量。此分類基準視乎主體的經營模式，以及金融資產的合同現金流量特點。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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基礎(續)

2.1.2 會計政策和披露的變動(續)

(c) 尚未採納的新準則和解釋(續)

- 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／刪除。主體繼續可以提早允許提前應用此修訂。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)解釋公告而預期會對本集團有重大影響。

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。

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)

2.2.1 合併賬目(續)

(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。

收購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。

本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平價值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨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，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

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)

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。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。子公司的報告數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

(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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

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

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

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

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

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於利潤表確認。

2.4 合營安排

本集團已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。本集團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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 合營安排(續)

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

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。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。

2.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

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

(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虧損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「財務成本」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他利得/(虧損)-淨額」中列報。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將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。

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)。

處置的利得和虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並在合併利潤表內「其他利得／(虧損)–淨額」中確認。

在建工程指建造中或待安裝的樓宇、廠房及機器，並以成本列賬。成本包括樓宇的建造成本、廠房及機器的採購成本、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。在建工程的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(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. 重要會計政策摘要(續)

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。

(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。公允價值變動在合併利潤表內記錄為「投資物業公允價值收益」。

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、廠房及設備，其於重新分類日期的公允價值，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，若其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成(已較早為準)。

根據香港會計準則第16號，若物業、廠房及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允價值的任何差額於其他綜合收益內確認，並在權益中作為物業、廠房及設備的重估增加重估盈餘。然而，若公允價值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於合併利潤表確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 非金融資產投資的減值

使用壽命不限定的資產或尚未可供使用的資產無需折舊或攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。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，已蒙受減值的非金融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十二個月者，則分類為非流動資。

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。

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。物業開發成本包括土地使用權成本、在建築期間產生的建築成本和借款成本。完工後，物業結轉為待出售已落成物業。

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。

開發中物業及待出售已落成物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建築期間預期超過正常營運周期。

(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可變銷售費用。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.13 現金及現金等價物

在合併現金流量表中，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。

2.14 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。如應付賬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。

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

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家(中國)於資產負債表日已頒布或實質上已頒布的稅務法例計算。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。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒布或實質上已頒布，並預期在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率(及法例)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在可預見未來撥回時，因聯營企業未分配利潤產生的應課稅暫時性差異相關的遞延所得稅負債才不予確認。

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(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外在差異(續)

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(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。

2.19 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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 僱員福利(續)

(b) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過十二個月支付的福利應貼現為現值。

(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。本集團對內退福利的會計處理符合香港會計準則第19號有關辭退福利的規定。一旦確認自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止期間的內退福利負債，辭退福利相應數額計入合併利潤表。因福利標準的調整及精算變動產生的精算利得和虧損，在產生期間內計入合併利潤表。

(d) 獎金計劃

本集團將獎金確認為負債和費用。本集團如有合同債務或依據過往做法產生推定債務，則確認準備。

(e) 職工假期權益

職工的年假權益在假期累計至職工時確認。本公司為截至資產負債表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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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，其需要在結算中有資源流出的可能性，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。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。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。

(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

投資物業之租賃收入在租賃期內按直線法確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.21 收入確認(續)

(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的會計期內確認。

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。

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、廠房及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和本公司的財務報表內列為負債。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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。此等財務擔保代表本集團物業購買者提供予銀行，以擔保其取得抵押貸款。

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，本集團在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則第18號確認的費用攤銷，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)、信用風險及流動性風險。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布之外幣控制規則及規定所限。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自借款的利率風險。以浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，由以浮動利率持有的現金部分抵銷。以固定利率獲得的借款令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本集團利率風險的影響。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。

於二零一五年十二月三十一日，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14,551,000元(二零一四年：人民幣18,379,000元)。

(b) 信用風險

本集團所面臨的信貨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貨風險已大幅地降低。

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

現金流預測是在本集團的經營主體執行，並由本集團財務部門匯總。本集團財務部門監控本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，以使本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，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。

	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
二零一五年十二月三十一日					
借款(包括利息)	6,017,416	4,533,923	10,706,841	5,175,286	26,433,466
應付賬款及其他應付款項 (附註11)	5,623,682	-	-	-	5,623,682
財務擔保合同(附註33)	3,424,501	-	-	-	3,424,501
合計	15,065,599	4,533,923	10,706,841	5,175,286	35,481,649
二零一四年十二月三十一日					
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33)	2,479,591	-	-	-	2,479,591
合計	10,102,929	5,613,377	7,502,536	3,206,367	26,425,209

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。

與業內其他集團一樣，本集團利用資本負債比率監察其資本。資本負債比率按照總負債除以總資產計算。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產負債比率	68%	64%

二零一五年度資產負債比率不存在顯著變化。

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值(即不可觀察輸入值)(第3層)。

投資物業的公允價值披露載於附註7。

除在附註23列示的長期借款外，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值近乎於其公允價值。

在附註4.2(a)描述的財務擔保合同的公允價值不重大。

合併財務報表附註(續)

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，就預期稅務審計項目確認負債。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所得稅準備。

(b) 土地增值稅

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

(c) 開發中物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業的賬面值無法收回時，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，評估物業售價及開發成本。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.1 關鍵會計估計及假設(續)

(d) 估計物業總建築成本

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

(e) 投資物業公允價值的估計

本集團的投資物業每年由估值師執行獨立估值，以釐定其公允價值。判斷及假設之詳情披露於附註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33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。本公司董事會認為，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，董事會認為，物業所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息

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信息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、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總資產的調節項目。

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總負債的調節項目。

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

收入包括發展物業、投資物業和酒店、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：

	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
收入		
發展物業	4,527,036	3,709,222
投資物業和酒店	2,322,017	2,112,147
商業物業	232,124	288,645
	7,081,177	6,110,014
所有其他分部	104,796	123,609
	7,185,973	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信息如下：

業務分部	投資物業				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	所有其他分部 人民幣千元	
分部總收入	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
融資收益	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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，向董事會提供可呈報分部的分部信息如下：

業務分部	投資物業				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	所有其他分部 人民幣千元	
分部總收入	3,711,001	2,121,274	288,645	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	2,112,147	288,645	123,609	6,233,623
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
融資收益	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)

於二零一五年和二零一四年十二月三十一日的分部信息如下：

業務分部	投資物業				集團合計
	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	所有其他分部 人民幣千元	
於二零一五年十二月三十一日					
總分部資產	34,663,509	7,591,690	442,848	121,006	42,819,053
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)	6,398	175,961	196	25,729	208,284
總分部負債	27,912,062	3,329,362	160,889	190,361	31,592,674

於二零一四年十二月三十一日

總分部資產	27,603,945	5,903,706	1,060,336	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	1,359,688	302	9,088	1,371,642
總分部負債	19,247,179	3,276,657	193,154	218,452	22,935,442

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

由本集團持有的部分計息負債不被視為分部負債，而是由財務部負責管理。

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總利潤調節如下：

	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
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
除所得稅前利潤	1,345,150	1,569,370

分部資產及負債按總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總分部資產	42,819,053	34,679,150
遞延所得稅資產(附註24)	210,306	172,932
總部存款	3,955,376	2,525,613
按權益法入賬的投資權益	14,705	28,398
貸款(附註16)	413,697	277,500
投資物業累計之公允值收益	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)
資產負債表列示之總資產	54,527,322	44,474,442
總分部負債	31,592,673	22,935,442
遞延所得稅負債(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	37,322,788	28,307,778

5. 分部信息(續)

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備(附註8)中及土地使用權(附註6)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、總部融資收入、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。

6. 土地使用權

本集團土地使用權的權益指預付經營租賃款,按其賬面淨值分析如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	329,122	1,011
增加	-	328,143
攤銷	(8,652)	(32)
於十二月三十一日	320,470	329,122

於二零一五年十二月三十一日,本集團賬面淨值為人民幣319,523,000元(二零一四年:人民幣328,143,000元)的部分土地使用權作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
公允價值		
於一月一日	11,574,900	11,339,000
增加	101,359	74,694
處置	(9)	–
轉撥自自用物業及待出售已落成物業	572,581	–
於利潤表中支銷的公允價值收益	22,420	161,206
於綜合收益表中支銷的公允價值收益	125,049	–
於十二月三十一日	12,396,300	11,574,900

(a) 已於利潤表中確認的投資物業金額

	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
租賃收入	1,498,638	1,433,830
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(294,709)	(297,681)
不產生租賃收入的直接營運費用	(258,112)	(300,319)
	945,817	835,830

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)。

7. 投資物業(續)

(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二零一五年和二零一四年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資物業。

(i) 公允價值層級

	於十二月三十一日	
	使用重大的不可觀察輸入(第3層)的公允價值	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業：		
辦公樓	5,873,300	5,805,900
公寓	1,748,000	1,690,000
會議中心	3,386,000	3,343,000
購物商場	1,389,000	736,000
	12,396,300	11,574,900

本集團所有投資物業坐落在中國北京，且劃分為第3層。

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(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二零一五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。就所有投資物業而言，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。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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

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

7. 投資物業(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	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租金的假設。

估值技術於本年度無變化。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	二零一五年 十二月三十一日		不可觀察輸入	不可觀察輸入的 範圍(或然率— 加權平均)	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	9,010,300	收益法 (年期和租賃到期續期法)	年期孳息率調整 內含報酬率	向下調整到期 續期率1%-2% 內含報酬率 9%-19.5%	年期孳息率調整越高，公允價值越低。 內含報酬率越高，公允價值越低。
投資物業—會議中心	3,386,000	貼現現金流量	租值 貼現率	每平方米每天 人民幣5.3-7.0元 貼現率13.5%-17.5%	租值越高，公允價值越高。 貼現率越高，公允價值越低。
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 (或然率—加權平均)	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%-2% 內含報酬率9%-19.5%	年期孳息率調整越高，公允價值越低。 內含報酬率越高，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%-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。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,246,000,000元(二零一四年：人民幣11,415,000,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

8. 物業、廠房及設備

	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢俱、裝置、 設備及汽車	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日						
成本	918,990	1,544,159	384,424	401,024	27,470	3,276,067
累計折舊	(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
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
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	-	-	-	615	-	615
轉撥自待出售已落成物業	-	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
於二零一四年十二月三十一日						
成本	918,990	2,303,461	541,085	469,418	12,887	4,245,841
累計折舊	(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

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一五年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	680,404	1,792,767	245,497	156,101	12,887	2,887,656
增加	-	49,029	9,458	22,726	10,626	91,839
處置	-	-	(868)	(348)	-	(1,216)
結轉	-	2,224	(60,772)	71,608	(13,060)	-
收購子公司	-	-	7	-	-	7
轉出至投資物業	(555,373)	-	-	-	-	(555,373)
折舊	(18,194)	(51,281)	(38,976)	(42,310)	-	(150,761)
年末賬面淨值	106,837	1,792,739	154,346	207,777	10,453	2,272,152
於二零一五年十二月三十一日						
成本	363,617	2,354,714	488,910	563,404	10,453	3,781,098
累計折舊	(256,780)	(561,975)	(334,564)	(355,627)	-	(1,508,946)
賬面淨值	106,837	1,792,739	154,346	207,777	10,453	2,272,152

折舊費用中人民幣100,634,000元(二零一四年：人民幣93,417,000元)計入銷售成本，人民幣6,519,000元(二零一四年：人民幣5,551,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣43,608,000元(二零一四年：人民幣58,070,000元)計入合併利潤表中的管理費用。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,786,464,000元(二零一四年：人民幣1,495,963,000元)的部分酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司

下表為於二零一五年十二月三十一日的主要子公司。所有子公司均於中國設立並運營。

名稱	註冊地	主要業務 及經營地點	註冊資本	集團直接 持有權益	集團間接 持有權益	非控制 性權益
北京北辰房地產開發股份有限公司(「北京北辰房地產」) (附註i)	北京	物業開發, 北京	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xi)	北京	商貿, 北京	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xi)	北京	餐廳經營, 北京	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xi)	北京	物業管理, 北京	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xi)	北京	物業開發, 北京	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xi)	北京	物業開發, 北京	人民幣 11,000,000元	5%	95%	–
北京北辰信通網路技術服務有限公司(附註iii)(附註xi)	北京	多媒體信息網絡 開發、系統 集成及軟體開發	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	物業開發	人民幣 1,200,000,000元	100%	–	–

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

名稱	註冊地	主要業務 及經營地點	註冊資本	集團直接 持有權益	集團間接 持有權益	非控制 性權益
北京北辰超市連鎖有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	零售	人民幣 10,000,000元	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	酒店及餐廳管理 諮詢服務	人民幣 500,000元	100%	-	-
北京北辰會展集團有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	會議及展覽	人民幣 63,196,100元	100%	-	-
長沙世紀禦景房地產有限公司 (附註iii)	長沙	物業開發，長沙	人民幣 10,410,000元	51%	-	49%
杭州北辰置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發，杭州	人民幣 50,000,000元	70%	-	30%
北京北辰當代置業有限公司 (附註iii)	北京	物業開發，北京	人民幣 50,000,000元	50%	-	50%
武漢光谷創意文化科技園有限公司 (「武漢光谷」)(附註iii)(附註iv)	武漢	物業開發，武漢	人民幣 40,816,000元	51%	-	49%
蘇州北辰旭昭置業有限公司 (「蘇州北辰」)(附註ii)(附註v)	蘇州	物業開發，蘇州	人民幣 700,000,000元	50%	-	50%
南京旭辰置業有限公司 (「南京旭辰」) (附註iii)(附註vi)(附註xi)	南京	物業開發，南京	人民幣 50,000,000元	51%	-	49%

9. 子公司(續)

名稱	註冊地	主要業務及經營地點	註冊資本	集團直接持有權益	集團間接持有權益	非控制性權益
杭州辰旭置業有限公司 (「杭州辰旭」) (附註iii)(附註vii)(附註xi)	杭州	物業開發，杭州	人民幣 5,000,000元	50%	-	50%
成都北辰置業有限公司 (「成都北辰」) (附註iii)(附註vii)(附註xi)	成都	物業開發，成都	人民幣 50,000,000元	100%	-	-
廊坊市北辰房地產開發有限公司 (「廊坊市北辰」) (附註iii)(附註ix)(附註xi)	廊坊	物業開發，廊坊	人民幣 31,000,000元	100%	-	-
成都辰詩置業有限公司 (「成都辰詩」)(附註iii)(附註x) (附註xi)	成都	物業開發，成都	人民幣 70,000,000	40%	-	60%

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) 北京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企業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) 於二零一五年十月，本公司收購武漢光谷51%的股權。交易後，武漢光谷成為本集團子公司。除在收購時持有部分土地使用權外，武漢光谷無經營業務。本集團收購武漢光谷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) 於二零一五年十月，本公司設立子公司蘇州北辰，本公司注入人民幣350,000,000元，佔其總實收資本的50%。蘇州北辰是在中國境內建立的中外合營企業，主要業務為在中國蘇州進行物業開發。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

- (vi) 於二零一五年八月，本公司設立子公司南京旭辰，本公司注入人民幣25,500,000元，佔其總實收資本的51%。南京旭辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國南京進行物業開發。
- (vii) 於二零一五年五月，本公司設立子公司杭州辰旭，本公司注入人民幣2,500,000元，佔其總實收資本的50%。杭州旭辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國杭州進行物業開發。
- (viii) 於二零一五年十二月，本公司設立全資子公司成都北辰。成都北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國成都進行物業開發。於二零一五年十二月三十一日，無資本注入。
- (ix) 於二零一五年十二月，本公司設立全資子公司廊坊市北辰。廊坊市北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國廊坊進行物業開發。於二零一五年十二月三十一日，無資本注入。
- (x) 於二零一五年五月，本公司設立子公司成都辰詩，本公司注入人民幣28,000,000元，佔其總實收資本的40%。成都辰詩是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國成都進行物業開發。
- (xi) 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5.39%。

(a) 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23,365,000元，其中人民幣49,520,000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457,383,000元(二零一四年：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子公司之財務資料概要如下文所載：

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益

資產負債表摘要

(i) 姜莊湖

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動		
資產	698,357	1,016,562
負債	350,120	784,000
流動淨資產總額	348,237	232,562
非流動		
資產	27,239	45,350
負債	-	-
非流動淨資產總額	27,239	45,350
淨資產	375,476	277,912

(ii) 蘇州北辰

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	
流動		
資產		1,025,056
負債		325,246
流動淨資產總額		699,810
非流動		
資產		48
負債		-
非流動淨資產總額		48
淨資產		699,858

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益(續)

綜合收益表摘要

(i) 姜莊湖

	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
收入	418,201	593,665
除所得稅前利潤	252,862	330,848
所得稅費用	151,801	206,419
除稅後利潤	101,061	124,429
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	101,061	124,429
總綜合收益分配至非控制性權益	49,520	60,970
股利支付予非控制性權益	-	-

(ii) 蘇州北辰

	二零一五年 十月二十六日 (成立日)至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	-
除所得稅前虧損	(190)
所得稅費用	48
除稅後虧損	(142)
其他綜合收益	-
綜合虧損總額	(142)
綜合虧損總額分配至非控制性權益	(71)
股利支付予非控制性權益	-

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益(續)

現金流量表摘要

(i) 姜莊湖

	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
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	45,721	115,339
已付所得稅	(211,988)	(92,263)
經營活動(使用)/產生的淨現金	(166,267)	23,076
投資活動使用的淨現金	(2)	(193,580)
融資活動使用的淨現金	-	(5,084)
現金及現金等價物的淨減少	(166,269)	(175,588)
年初現金及現金等價物	538,454	714,042
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	372,185	538,454

(ii) 蘇州北辰

	二零一五年 十月二十六日 (成立日)至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
經營活動的現金流量	
經營活動使用的現金	(960,118)
經營活動使用的淨現金	(960,118)
投資活動使用的淨現金	-
融資活動產生的淨現金	960,373
現金及現金等價物淨增加	255
期初現金及現金等價物	-
現金及現金等價物匯兌收益	-
期末現金及現金等價物	255

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載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
聯營企業	6,550	6,484
合營企業	8,155	21,914
於十二月三十一日	14,705	28,398

於利潤表內確認的金額載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
聯營企業	(121)	(83)
合營企業	(6,710)	(586)
截至十二月三十一日止年度	(6,831)	(669)

(a) 於聯營企業權益

以下為本集團在二零一五年十二月三十一日，董事會認為對本集團影響重大的聯營企業。以下列載聯營企業的實收資本由本集團直接持有，註冊成立國家或登記地點亦為其主要業務地點。

於二零一五年十二月三十一日聯營企業之投資性質

名稱	業務地點	所有權權益 %	關係的性質	計量法
杭州旭發置業有限公司 (「杭州旭發」)	中國杭州	50%	附註(i)	權益法

(i) 於二零一五年五月，本公司設立聯營企業杭州旭發，本公司注入人民幣2,500,000元，佔其總實收資本的50%。杭州旭發是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國杭州進行物業開發。

本集團對聯營企業享有的權益並無或有負債。

聯營企業的摘要財務資料

杭州旭發的摘要財務資料如下，按權益法入賬。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(a) 於聯營企業權益(續)

資產負債表摘要

	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元
流動	
現金	4,997
其他流動資產(不包括現金)	272,268
流動資產總額	277,265
金融負債(不包括應付賬款)	272,395
其他流動負債(包括應付賬款)	-
流動負債總額	272,395
淨資產	4,870

綜合收益表摘要

	二零一五年 五月十五日(成立日) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	-
其他費用	(138)
融資收入	8
除所得稅費用前虧損	(130)
所得稅費用	-
除稅後虧損	(130)
其他綜合收益	-
綜合虧損總額	(130)
收到聯營企業的股利	-

以上資料反映在聯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)，並經就本集團與聯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) 於聯營企業權益(續)

摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與本集團於杭州旭發權益賬面值的調節。

摘要財務資料

	二零一五年 人民幣千元
五月十五日(成立日)期初淨資產	5,000
本期虧損	(130)
其他綜合收益	-
期末淨資產	4,870
於聯營企業之權益(50%)	2,435
順流交易調整	(2,314)
賬面值	121

(b) 於合營企業權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	21,914	-
增加	-	22,500
虧損份額		
— 稅後虧損	(13,759)	(586)
於十二月三十一日	8,155	21,914

以下為本集團在二零一五年十二月三十一日，董事會認為對本集團影響重大的合營企業。以下列載合營企業的註冊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)

(b) 於合營企業權益(續)

於二零一五年十二月三十一日及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 (以下稱「武漢當代北辰」)	中國武漢	45%	附註(i)	權益法

(i) 武漢當代北辰主要業務為在中國武漢進行物業開發。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。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。

合營企業的摘要財務資料

武漢當代北辰的摘要財務資料如下，按權益法入賬。

資產負債表摘要

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動		
現金	90,162	10,039
其他流動資產(不包括現金)	870,664	674,984
流動資產總額	960,826	685,023
金融負債(不包括應付賬款)	922,702	637,113
其他流動負債(包括應付賬款)	5,422	35
流動負債總額	928,124	637,148
非流動		
資產	1,084	823
淨資產	33,786	48,698

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(b) 於合營企業權益(續)

綜合收益表摘要

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一四年 八月十五日(成立日) 至二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	-	-
折舊及攤銷	(90)	(3)
其他費用	(14,953)	(1,323)
融資收入	131	25
融資成本	-	(1)
除所得稅費用前虧損	(14,912)	(1,302)
所得稅費用	-	-
除稅後虧損	(14,912)	(1,302)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(14,912)	(1,302)
來自合營企業的股利	-	-

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。

摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與本集團於武漢當代北辰權益賬面值的調節。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(b) 於合營企業權益(續)

摘要財務資料

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二零一五年一月一日／二零一四年八月十五日 (成立日)期初淨資產	48,698	50,000
本年度／期間虧損	(14,912)	(1,302)
期末淨資產	33,786	48,698
於合營企業之權益(45%)	15,204	21,914
順流交易對沖調整	(7,049)	-
賬面值	8,155	21,914

11. 金融工具(按類別)

	貸款及應收款項	
	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
資產負債表列示之資產		
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)	642,954	474,314
受限制銀行存款(附註17)	471,236	257,157
現金及現金等價物(附註18)	6,104,157	4,052,623
	7,218,347	4,785,094

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別)(續)

	其他以攤銷成本計量的金融負債	
	二零一五年	二零一四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表列示之負債		
應付賬款及其他應付款項(a)	5,623,682	4,156,969
借款(附註23)	21,735,778	16,109,974
	27,359,460	20,266,943

(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股利、應計工程款、應付非控制性權益款項、應計開發中物業成本、應計利息以及其他應付款(不包括法定負債)。

12. 金融資產的信貨質素

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

應收賬款

	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
沒有逾期亦沒有減值的應收賬款		
沒有外部信貨評級		
— 第1組別	8,598	20,818
— 第2組別	11,783	15,562
	20,381	36,380

第1組別—新增第三方客戶(十二個月內)。

第2組別—現有第三方客戶(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」、「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」的信貨質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零一五年度重新商討(二零一四年：無)。

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	16,100,770	18,287,947
增加	10,029,592	6,860,053
轉入待出售已落成物業(附註14)	(3,164,063)	(9,047,230)
於十二月三十一日	22,966,299	16,100,770

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權	15,287,217	9,137,427
開發成本及資本化開支	5,323,392	5,201,891
資本化融資成本	2,355,690	1,761,452
	22,966,299	16,100,770

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
介於40年至50年	1,196,538	1,643,660
超過50年	14,090,679	7,493,767
	15,287,217	9,137,427

於二零一五年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣12,506,205,000元(二零一四年：人民幣8,258,241,000元)的部份開發中物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團預計在資產負債表日後十二個月以上竣工並達到可售狀態的開發中物業賬面值為人民幣17,401,503,000元。餘下的賬面金額均預計在一年以內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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	7,774,754	2,199,453
結轉自待開發中物業(附註13)	3,164,063	9,047,230
轉入物業、廠房及設備	-	(849,283)
轉入土地使用權	-	(328,143)
轉入投資物業	(17,208)	-
其他(a)	77,463	(164,057)
已售物業	(2,945,885)	(2,130,446)
於十二月三十一日	8,053,187	7,774,754

(a) 其他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。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權	2,602,241	2,146,626
開發成本及資本化開支	4,708,336	5,003,768
資本化融資成本	742,610	624,360
於十二月三十一日	8,053,187	7,774,754

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
介於40年至50年	542,313	692,349
超過50年	2,059,928	1,454,277
於十二月三十一日	2,602,241	2,146,626

於二零一五年十二月三十一日，本集團以賬面值人民幣1,229,098,000元(二零一四年：人民幣1,987,329,000元)的待出售已落成物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

15. 其他存貨

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
轉售貨物	46,509	55,941
消耗品	21,002	22,830
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	67,267	78,527

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296,889,000元(二零一四年：人民幣324,324,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	58,997	71,432
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	139,257	113,143
預付稅款	789,560	660,237
應收關聯方往來款(附註35(vi))	413,697	277,500
其他預付款	218,729	83,052
應收利息	31,003	12,239
	1,651,243	1,217,603
減：非流動部分		
應收關聯方往來款	—	(277,500)
流動部份	1,651,243	940,103

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0-30天	18,623	18,991
31-90天	3,492	41,374
90天以上	36,960	12,223
	59,075	72,588

物業銷售給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團有眾多客戶，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。於二零一五及二零一四年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已逾期但並無減值應收賬款		
90天及90天以內	1,729	23,985
90天以上	36,887	11,067
	38,616	35,052

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款(續)

於二零一五及二零一四年十二月三十一日，以下應收賬款已減值。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：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已減值的應收賬款		
90天及90天以內	5	-
90天以上	73	1,156
減：呆賬準備	(78)	(1,156)
	-	-

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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
十二個月以內	116,155	99,733
十二個月至二十四個月	13,902	7,189
二十四個月以上	24,036	20,944
	154,093	127,866

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

其他應收款(續)

逾期少於十二個月的其他應收款不被認為已經減值。於二零一五及二零一四年十二月三十一日，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。此等其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	13,902	7,189
二十四個月以上	9,313	6,221
	23,215	13,410

以下為於二零一五及二零一四年十二月三十一日已減值的其他應收款。個別減值的其他應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等其他應收款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等其他應收款項的賬齡如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已減值的其他應收款項		
十二個月以內	113	-
二十四個月以上	14,723	14,723
減：呆賬準備	(14,836)	(14,723)
	-	-

本集團不存在賬齡介於十二個月到二十四個月的已減值的其他應收款。

本集團的應收賬款及其他應收款項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項(續)

應收賬款的呆賬準備變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	1,156	107
應收賬款呆賬準備	5	1,049
年內因無法收回而撇銷的應收賬款	(1,083)	-
於十二月三十一日	78	1,156

其他應收款項的呆賬準備變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	14,723	12,858
其他應收款呆賬準備	113	1,865
於十二月三十一日	14,836	14,723

對已減值應收賬款準備的設立和撥回，數額為人民幣118,000元(二零一四年：人民幣2,914,000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項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允價值。本集團並未持有任何作為質押的抵押品。

17. 受限制銀行存款

受限制銀行存款包括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。

合併財務報表附註(續)

18. 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,802,438	2,278,090
短期銀行存款(a)	1,301,719	1,774,533
	6,104,157	4,052,623
信貸風險的最高承擔	6,103,122	4,051,800

(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%(二零一四年：1.35%)。

現金及銀行存款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	6,097,793	4,046,280
美元	4,839	4,909
港幣	1,525	1,434
	6,104,157	4,052,623

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布的外匯管制規則及規例。

19. 股本

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(a)	3,367,020	3,367,020

(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)聯合發出的二零一零年第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。於二零一五年十二月三十一日，相關轉持手續尚未完成，相關股份處於凍結狀態。除此以外，北辰集團所持本公司其他股份限售期已屆滿，可以上市流通。

合併財務報表附註(續)

20. 儲備及留存收益

	其他儲備					留存收益 人民幣千元
	資本儲備	法定	任意	其他	小計	
	人民幣千元	公積金(a) 人民幣千元	公積金(b) 人民幣千元	綜合收益 人民幣千元		
於二零一五年一月一日	3,421,115	679,385	161,468	-	4,261,968	8,365,110
自用物業重分類為投資物業	-	-	-	93,787	93,787	-
本年利潤	-	-	-	-	-	760,687
二零一四年年終股利	-	-	-	-	-	(202,021)
轉撥自留存收益	-	36,531	-	-	36,531	(36,531)
非控制性權益遠期合同之公允價值	(45,635)	-	-	-	(45,635)	-
於二零一五年十二月三十一日	3,375,480	715,916	161,468	93,787	4,346,651	8,887,245

	其他儲備					留存收益 人民幣千元
	資本儲備	法定	任意	小計		
	人民幣千元	公積金(a) 人民幣千元	公積金(b) 人民幣千元		人民幣千元	
於二零一四年一月一日	3,421,115	648,681	161,468	4,231,264	7,817,843	
年度利潤	-	-	-	-	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)	
於二零一四年十二月三十一日	3,421,115	679,385	161,468	4,261,968	8,365,110	

(a) 根據本公司及合併附屬公司各自之章程細則，各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒布的《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累計虧損或轉增本公司及其子公司資本。

(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。截至二零一五年及二零一四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

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預收款項(a)	7,018,307	5,401,732
應付賬款	2,449,678	2,085,977
應付一子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
應計工程款	437,472	857,810
應計利息	323,042	65,383
應付非控制性權益款項	1,651,808	517,439
其他應付款項	1,096,958	792,365
	12,978,427	9,721,868

(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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
180天及180天以內	526,636	639,137
181至365天	224,662	991,793
365天以上	1,698,380	455,047
	2,449,678	2,085,977

本集團的應付賬款及其他應付款項的賬面價值以人民幣列示。

合併財務報表附註(續)

22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應交所得稅	223,547	193,829
應交土地增值稅	601,206	578,207
	824,753	772,036

23. 借款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動		
長期借款		
– 有抵押銀行借款(a)	8,639,057	7,813,500
– 其他借款(i)	8,627,300	5,650,000
– 五年期債券(c)	991,641	–
– 七年期債券(c)	1,486,616	–
– 十年期債券(d)	1,498,950	1,496,474
	21,243,564	14,959,974
減：一年內到期的長期借款	(4,158,300)	(1,309,750)
	17,085,264	13,650,224
流動		
短期銀行借款		
– 有抵押短期借款(b)	200,000	–
– 無抵押短期借款	292,214	1,150,000
– 一年內到期的長期借款	4,158,300	1,309,750
	4,650,514	2,459,750
借款合計	21,735,778	16,109,974

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(i) 其他借款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
自北辰集團的委託借款(附註35)	700,000	1,100,000
從其他金融機構取得的貸款(e)	7,927,300	4,550,000
	8,627,300	5,650,000

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣8,639,057,000元(二零一四年：人民幣7,813,500,000元)以土地使用權(附註6)、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)作為抵押物。其中，人民幣1,340,000,000元(二零一四年：無)由北辰集團(附註35)提供擔保；人民幣150,000,000元(二零一四年：無)由非控制性權益提供額外擔保。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，短期銀行借款人民幣200,000,000元(二零一四年：無)由北辰集團(附註35)提供擔保，以部分土地所有權(附註6)、投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)作為抵押物。
- (c) 本公司於二零一五年一月二十日發行總額為人民幣2,500,000,000元的公司債券。其中，人民幣1,000,000,000元為五年期公司債券(「五年期債券」)，固定票面年利率為4.8%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣10,074,000元後，共得資金人民幣989,926,000元。剩餘人民幣1,500,000,000元為七年期公司債券(「七年期債券」)，固定票面年利率為5.2%，第五年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣15,111,000元後，共得資金人民幣1,484,889,000元。該等債券所得資金主要用作償還公司債務，補充公司流動資金，優化公司債務結構，滿足公司中長期資金需求。該等債券每年付息一次，本金於二零二零年一月二十日及二零二二年一月二十日全部償還。
- (d) 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到期償付。由於該等十年期債券將於一年內到期，已被重分類為一年內到期的長期借款。

23. 借款(續)

- (e) 借款人民幣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35)以及部分開發中物業(附註13)作為抵押物。

借款人民幣800,000,000元年利率為8.3%，本金於48個月後到期，該筆借款以部分土地使用權(附註6)以及酒店物業(附註8)作為抵押物。

借款人民幣999,000,000元年利率為7.9%，本金於36個月後到期，該筆借款以部分土地使用權(附註6)以及投資物業(附註7)作為抵押物。

借款人民幣1,000,000,000元年利率為6.5%，本金於60個月後到期，該筆借款以部分土地使用權(附註6)以及投資物業(附註7)作為抵押物。

借款人民幣700,000,000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35)以及部分開發中物業(附註13)作為抵押物。

借款人民幣650,000,000元年利率為11%，本金於24個月後到期，該筆借款由非控制性權益提供存續期間的全額連帶責任擔保(附註35)以及部分開發中物業(附註13)作為抵押物。

借款人民幣900,000,000元年利率為6.93%，本金於24個月後到期，該筆借款以部分開發中物業(附註13)作為抵押物。

借款人民幣1,178,300,000元年利率為8.4%，本金於30個月後到期，該筆借款無抵押物。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (f) 本集團借款於二零二九年到期，債券於二零二二年到期。於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款到期日列示如下：

	銀行借款		其他借款		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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年以內	1,200,964	2,058,750	1,950,600	401,000	1,498,950	-
一年至二年	1,493,750	1,293,750	1,998,400	1,950,600	-	1,496,474
二年至五年	3,523,557	3,046,250	4,678,300	3,298,400	991,641	-
五年以上	2,913,000	2,564,750	-	-	1,486,616	-
	9,131,271	8,963,500	8,627,300	5,650,000	3,977,207	1,496,474

- (g) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
銀行及其他借款	7.00%	6.76%
五年期債券	5.03%	-
七年期債券	5.38%	-
十年期債券	4.28%	4.28%

- (h) 本集團未使用之借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
- 一年內到期	300,000	-
- 二年至五年內到期	3,550,692	2,385,000
- 五年以上到期	437,500	437,500
	4,288,192	2,822,500

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (i) 本集團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：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
六個月或以下	4,388,442	8,732,500
六至十二個月	7,641,780	5,881,000
一年至五年	9,705,556	1,496,474
	21,735,778	16,109,974

- (j) 長期借款的賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一五年 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
長期銀行借款	14,607,007	12,153,750	14,770,559	12,193,409
五年期債券	991,641	–	1,019,200	–
七年期債券	1,486,616	–	1,575,000	–
十年期債券	–	1,496,474	–	1,496,276
	17,085,264	13,650,224	17,364,759	13,689,685

五年期債券及七年期債券的公允價值是按二零一五年十二月三十一日的市場價格釐定。

長期銀行借款採用現行市場利率，其公允價值與賬面值接近。

由於折現的影響不重大，短期銀行借款之公允價值與其賬面值相若。

- (k) 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

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	148,150	35,556
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	62,156	137,376
	210,306	172,932
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(1,778,548)	(1,697,714)
遞延稅項負債—淨額	(1,568,242)	(1,524,782)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	(1,524,782)	(1,590,085)
於利潤表(貸記)/支銷(附註29)	(12,198)	65,303
計入其他綜合收益	(31,262)	—
於十二月三十一日	(1,568,242)	(1,524,782)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產與負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

遞延稅項負債：

	投資物業重估 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	(1,173,318)	(441,341)	(1,614,659)
於利潤表貸記	(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)
於利潤表貸記	(6,501)	(43,071)	(49,572)
計入其他綜合收益	(31,262)	-	(31,262)
於二零一五年十二月三十一日	(1,251,383)	(527,165)	(1,778,548)

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	應計費用及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	3,309	4,403	16,862	24,574
於利潤表支銷	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
於利潤表(貸記)/支銷	(241)	26,635	10,980	37,374
於二零一五年十二月三十一日	3,793	35,312	171,201	210,306

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

- (a) 對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤實而現的相關稅務利益而確認。本集團無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣35,243,000元(二零一四年：人民幣19,054,000元)確認遞延所得稅資產人民幣8,811,000元(二零一四年：人民幣4,764,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一六年至二零二零年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
474	152	3,397	14,965	16,255	35,243

25. 按性質分類的費用

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(附註8)	150,761	157,038
攤銷(附註6)	8,652	32
計提呆賬準備(附註16)	118	2,914
僱員福利開支(附註27)	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
— 融資成本資本化金額	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	124,348	119,506
管理費用	62,163	48,876
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
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	5,480,166	4,486,523

合併財務報表附註(續)

26. 其他利得／(虧損)–淨額

	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
出售物業、廠房及設備之虧損	(905)	(2,412)
捐贈	(950)	(950)
政府補助	1,000	–
逾期付款	(1,404)	–
罰款及補償收益	5,228	1,853
罰款及補償費用	(253)	(1,802)
其他	(1,030)	(551)
	1,686	(3,862)

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬支出	545,055	482,179
社會保障成本	132,251	117,081
退休福利成本－設定提存計劃(a)	84,764	73,270
	762,070	672,530
減：開發中物業資本化金額	(59,936)	(50,290)
	702,134	622,240

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(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、杭州、南京、蘇州、武漢和成都市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，於二零一五年度和二零一四年度，本集團必須每月按僱員基本工資的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。

於二零一五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(二零一四年：無)。

本集團供款合共人民幣11,613,000元(二零一四年：人民幣11,004,000元)須於年終向基金支付。

(b) 酬金最高的五位人士

本年度本集團最高薪酬五位人士包括一位(二零一四年：無)董事，彼等之酬金分析列載於附註37。本年度支付予其餘四位(二零一四年：五位)人士的薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	2,733	3,147
退休福利計劃僱主供款	235	265
	2,968	3,412

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(b) 酬金最高的五位人士(續)

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	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬範圍		
人民幣無－人民幣837,500元 (相於港幣無－港幣1,000,000元)	4	5
超過人民幣837,500元－人民幣1,256,250元 (相於港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	-	-

- (c) 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。

28. 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)
	(1,357,888)	(965,567)
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	919,125	599,266
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	71,684	42,362
融資成本淨額	(377,932)	(334,405)

合併財務報表附註(續)

29. 所得稅費用

中國所得稅按中國有關的法例和規例計算確定。適用的企業所得稅稅率為25%(二零一四年：25%)。

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築成本。

	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
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(附註24)	12,198	(65,303)
	561,098	733,013

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
除所得稅前利潤	1,345,150	1,569,370
加：享有按權益法入賬的投資的虧損份額(附註10)	6,831	669
	1,351,981	1,570,039
按法定稅率25%計算的稅項(二零一四年：25%)	337,995	392,510
不可扣稅的費用	6,699	3,138
未確認之稅務虧損	4,064	3,741
較高的中國土地增值稅率的影響	212,340	332,907
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	—	717
所得稅費用	561,098	733,013

合併財務報表附註(續)

29. 所得稅費用(續)

與其他綜合收益的組成部份有關的稅項支銷如下：

	二零一五年			二零一四年		
	除稅前	稅項支出	除稅後	除稅前	稅項支出	除稅後
自用物業重分類 為投資物業	125,049	(31,262)	93,787	-	-	-
其他綜合收益	125,049	(31,262)	93,787	-	-	-
當期稅項		-			-	
遞延稅(附註24)		(31,262)			-	
		(31,262)			-	

30. 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止年度並無潛在之攤薄普通股，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
歸屬於本公司所有者利潤(人民幣千元)	760,687	779,992
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	22.59	23.17

合併財務報表附註(續)

31. 股利

截至二零一五年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 人民幣千元	二零一四年 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)	202,021	202,021
	202,021	202,021

32. 經營活動使用的現金

	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
除所得稅前利潤	1,345,150	1,569,370
調整項目：		
— 提撥呆賬準備(附註16)	118	2,914
— 折舊(附註8)	150,761	157,038
— 攤銷	8,652	32
— 投資物業公允值收益	(22,420)	(161,206)
— 出售物業、廠房及設備的虧損(a)	905	2,412
— 利息收入(附註28)	(71,684)	(42,362)
— 利息支出(附註28)	438,763	366,301
— 享有按權益法入賬的投資的虧損份額(附註10)	6,831	669
營運資金變動前之營運利潤	1,857,076	1,895,168
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的增加	(214,079)	(22,543)
— 存貨減少/(增加)	11,260	(785)
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加	(5,827,644)	(3,427,098)
— 應收賬款和其他應收款項之增加	(138,301)	(193,399)
— 長期應付款之減少	(904)	(749)
— 應付賬款和其他應付款之增加	1,728,349	1,091,348
經營活動使用的現金	(2,584,243)	(658,058)

合併財務報表附註(續)

32. 經營活動使用的現金(續)

(a) 現金流量表內，出售物業、廠房及設備和投資物業所得款包括：

	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
賬面淨值	1,225	2,958
出售物業、廠房及設備和投資物業之虧損(附註26)	(905)	(2,412)
出售物業、廠房及設備和投資物業之所得款	320	546

33. 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。於二零一五年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣3,424,501,000元(二零一四年：人民幣2,479,591,000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。

34. 承諾

(a) 開發中物業之開發成本的資本承擔分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	2,378,970	2,858,006
— 已批准但未簽約	12,273,801	7,396,337
	14,652,771	10,254,343

合併財務報表附註(續)

35. 承諾(續)

- (b) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	437,903	580,274
第二至五年	574,658	537,330
五年後	374,090	418,369
	1,386,651	1,535,973
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	18,474	18,994
第二至五年	66,111	69,042
五年後	242,405	256,664
	326,990	344,700

35. 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。二零一五年及二零一四年度，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借款，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。由於本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信息都得到了披露。

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

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

- (i) 本公司提供予北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(「嘉權」)的主要服務：

	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
租賃(a)	159	24,658

- (a) 於2014年10月30日，本公司向上海天榮商貿有限公司協議轉讓持有的合營企業北辰嘉權全部36%的股權。於2015年2月28日，該股權轉讓事項已辦理完畢產權交割，本公司不再持有嘉權任何股份。

- (ii) 接受服務

	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
北辰集團(土地經營租賃支付)	15,310	15,010
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
	16,220	15,920

接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

(iii) 由北辰集團取得的委託借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	1,102,067	1,202,278
取得委託借款	-	700,000
歸還委託借款	(400,000)	(800,000)
計提利息	49,956	85,221
已付利息	(50,879)	(85,432)
於十二月三十一日	701,144	1,102,067

於二零一五年十二月三十一日，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。

(iv) 向武漢當代北辰提供的項目合作開發款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於二零一五年一月一日／ 二零一四年八月十五日(成立日)	289,739	-
提供項目合作開發款	192,750	300,000
收回項目合作開發款	(192,750)	(22,500)
計提利息收入	15,663	12,239
收回利息收入	(1,526)	-
於十二月三十一日	303,876	289,739

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

(v) 向杭州旭發提供的項目合作開發款

	二零一五年 人民幣千元
於二零一五年五月十五日(成立日)	
提供項目合作開發款	136,197
計提利息收入	4,627
於十二月三十一日	140,824

(vi) 接受服務／委託借款餘額／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

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收關聯方款項		
武漢當代北辰	277,500	277,500
杭州旭發	136,197	-
	413,697	277,500
從關聯方處取得的委託借款		
北辰集團	700,000	1,100,000
應付關聯方委託借款利息		
北辰集團	1,144	2,067
應收關聯方項目合作開發款利息		
武漢當代北辰	26,376	12,239
杭州旭發	4,627	-
	31,003	12,239

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

- (vi) 接受服務／委託借款餘額／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)

於二零一五年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零一四年：無)，無呆賬準備計入二零一五年十二月三十一日止年度利潤表(二零一四年：無)。

- (vii) 主要管理者的報酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	12,397	11,859
離職後福利	1,186	1,322
	13,583	13,181

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

(viii) 董事、監事及行政總裁的薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

董事姓名	退休福利 計劃僱主				合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	
董事：					
賀江川	-	654	59	26	739
趙慧芝	-	367	19	26	412
李長利	-	309	5	26	340
曾勁	-	268	57	26	351
劉建平	-	371	9	26	406
劉煥波	-	424	58	26	508
符耀文	50	-	-	-	50
郭 麗	50	-	-	-	50
吳 革	50	-	-	-	50
龍 濤 ⁽ⁱ⁾	36	-	-	-	36
黃翼忠 ⁽ⁱⁱ⁾	36	-	-	-	36
甘培忠 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	36	-	-	-	36
監事：					
李國銳	-	463	53	26	542
柳耀中	-	406	38	26	470
張衛延	-	453	59	26	538
趙崇捷	-	-	-	-	-
宋憶寧	-	-	-	-	-
	258	3,715	357	234	4,564

(i) 於2015年5月28日辭去董事職位。

(ii) 於2015年5月28日辭去董事職位。

(iii) 於2015年5月28日辭去董事職位。

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

(viii) 董事、監事及行政總裁的薪酬(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主 供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
董事：					
賀江川	—	582	53	24	659
趙慧芝	—	582	53	24	659
李長利	—	582	53	24	659
何文玉	—	561	53	11	625
曾 勁	—	359	53	24	436
劉建平	—	398	53	24	475
劉煥波	—	359	53	24	436
龍 濤	86	—	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	—	86
甘培忠	86	—	—	—	86
監事：					
李國銳	—	359	53	24	436
柳耀中	—	331	53	24	408
張衛延	—	443	53	24	520
趙崇捷	—	—	—	—	—
宋憶寧	—	—	—	—	—
劉 義	—	—	—	—	—
薛建明	—	—	—	—	—
	258	4,556	530	227	5,571

(ix) 接受財務擔保

根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團於二零一五年十二月三十一日將就昆侖信託有限公司提供的人民幣700,000,000元貸款提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團於二零一五年十二月三十一日將就泰康人壽保險股份有限公司提供的人民幣1,700,000,000元貸款提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團於二零一五年十二月三十一日將就北京農商銀行提供的人民幣1,540,000,000元貸款提供連帶責任反擔保。

合併財務報表附註(續)

36. 本公司的資產負債表及儲備變動

附註	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	12,332,400	11,506,300
物業、廠房及設備	1,348,470	1,981,371
對子公司的投資	2,551,582	2,123,158
按權益法入賬的投資	14,705	28,398
遞延所得稅資產	113,191	88,612
應收賬款及其他應收款項	815,426	277,500
	17,175,774	16,005,339
流動資產		
對子公司的貸款	14,377,302	12,395,299
開發中物業	1,185,170	2,085,516
待出售已落成物業	2,077,131	1,716,255
其他存貨	48,318	52,057
應收賬款及其他應收款項	781,821	301,536
受限制銀行存款	9,975	9,951
現金及現金等價物	4,037,782	2,585,583
	22,517,499	19,146,197
總資產	39,693,273	35,151,536
權益及負債		
歸屬於本公司所有者		
股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	附註(a) 4,403,051	4,272,733
留存收益	附註(a) 7,171,655	6,895,630
總權益	14,941,726	14,535,383

董事

董事

合併財務報表附註(續)

36. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		15,785,264	12,600,224
長期應付款		5,282	6,186
遞延所得稅負債		1,718,636	1,637,618
		17,509,182	14,244,028
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		3,594,444	3,585,955
當期所得稅負債		439,621	326,420
一年內到期的長期借款		2,908,300	1,309,750
短期借款		300,000	1,150,000
		7,242,365	6,372,125
總負債		24,751,547	20,616,153
總權益及負債		39,693,273	35,151,536

附註(a)本公司準備變動

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於二零一四年一月一日	6,577,000	4,242,029
本年利潤	551,355	-
與二零一三年有關的股利	(202,021)	-
轉撥自留存收益	(30,704)	30,704
於二零一四年十二月三十一日	6,895,630	4,272,733
於二零一五年一月一日	6,895,630	4,272,733
本年利潤	514,577	-
其他綜合收益	-	93,787
與二零一四年有關的股利	(202,021)	-
轉撥自留存收益	(36,531)	36,531
於二零一五年十二月三十一日	7,171,655	4,403,051

合併財務報表附註(續)

37. 董事的利益和權益

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
賀江川	-	654	59	26	739
趙慧芝	-	367	19	26	412
李長利	-	309	5	26	340
曾 勁	-	268	57	26	351
劉建平	-	371	9	26	406
劉煥波	-	424	58	26	508
符耀文	50	-	-	-	50
郭 露	50	-	-	-	50
吳 革	50	-	-	-	50
龍 濤	36	-	-	-	36
黃翼忠	36	-	-	-	36
甘培忠	36	-	-	-	36
	258	2,393	207	156	3,014

合併財務報表附註(續)

37. 董事的利益和權益(續)

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下(續)：

截至二零一四年十二月三十一日止年度(經重述)：

之前根據舊《公司條例》就截至二零一四年十二月三十一日止年度披露的董事酬金的若干比較資料現已重述以符合香港《公司條例》(第622章)規定的新範疇和規定。

董事姓名	袍金		退休福利		合計
	人民幣千元	薪金 人民幣千元	計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	
賀江川	-	582	53	24	659
趙惠芝	-	582	53	24	659
李長利	-	582	53	24	659
何文玉	-	561	53	11	625
曾 勁	-	359	53	24	436
劉建平	-	398	53	24	475
劉煥波	-	359	53	24	436
龍 濤	86	-	-	-	86
黃翼忠	86	-	-	-	86
甘培忠	86	-	-	-	86
	258	3,423	371	155	4,207

本年度內或年結時，本集團概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

(b) 董事退休福利及辭退福利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，無董事接受或將接受任何退休福利。

37. 董事的利益和權益(續)

- (c) 就提供董事服務而給予第三方的對價

截至二零一五年十二月三十一日止年度，無就提供董事服務而給予第三方的對價。

- (d) 有關向董事、該等董事受控制的法人團體及該等董事的有關連實體作出的貸款、類似貸款及惠及該等董事的其他交易的信息

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團未向董事提供貸款、類似貸款，及作出惠及董事的其他交易。

- (e) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本年度內或年結時，本集團概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

38. 報告期後事項

- (a) 本公司於二零一五年七月十七日召開了二零一五年之第二次臨時股東大會、第一次A股類別會議及第一次H股類別會議，考慮審批非公開發行股份提案。非公開發行股份募集的資金總額不應超過人民幣2,500,000,000元。經考慮二零一四年利潤分配計劃後，每股發行價不應高於人民幣4.45元，以非公開方式發行的股份不應超過561,790,000股，已於二零一六年二月三日經中國證券監督管理委員會批准。
- (b) 於二零一六年三月三十日，董事會建議宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度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)。

補充資料

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《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	
	歸屬於本公司所有者之利潤		本公司所有者應佔資本和公積	
	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	611,972	530,825	11,265,270	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	129,214	125,575	1,252,187	1,122,973
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	16,815	120,906	4,086,836	3,976,234
3. 一九九七年重組時部分資產重估之差異	2,686	2,686	(3,377)	(6,063)
按香港財務報告準備	760,687	779,992	16,600,916	15,994,098

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	項目進度	北辰實業 所佔權益
1 北辰綠色家園	北京朝陽	24,500	住宅及配套設施	已完成	100
2 碧海方舟	北京朝陽	900	住宅	已完成	50.5
3 北辰香麓	北京海淀	46,200	住宅	已完成	100
4 北辰福第	北京朝陽	25,500	商業、保障性 住宅及配套	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	項目進度	北辰實業 所佔權益
1 杭州順發旭輝國悅府二期	浙江杭州	30,600	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	50
2 北辰·朗詩南門綠郡	四川成都	234,300	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	40
3 蘇州·北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	267,500	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	50
4 北辰旭輝鉅悅·金陵	江蘇南京	105,300	住宅	2015年新增土地 儲備，未開工	51
5 成都大源項目	四川成都	147,000	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	100
6 廊坊龍河新區項目	河北廊坊	419,200	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	100

物業組合概要(續)

名稱	地點	未售部分的建築面積 (平方米)	物業類型	項目進度	北辰實業 所佔權益
7 合肥廬陽區項目	安徽合肥	328,600	住宅、商業	2015年新增土地 儲備，未開工	50
8 武漢光谷創意天空項目	湖北武漢	477,500	商業、辦公	2015年新增土地 儲備，未開工	51
9 北辰紅橡墅	北京昌平	145,300	住宅	工程進行中	99.1
10 北辰·墅院1900	北京順義	213,300	住宅	工程進行中	100
11 當代北辰·悅MOMA	北京順義	45,100	自住型商品房、 兩限房	工程進行中	50
12 北辰三角洲	湖南長沙	3,852,500	住宅、商業、 寫字樓等	工程進行中	100
13 北辰中央公園	湖南長沙	787,800	住宅	工程進行中	51
14 北辰當代優+	湖北武漢	264,100	住宅、商業	工程進行中	45
15 北辰奧園	浙江杭州	288,300	住宅、商業	工程進行中	70
16 杭州順發旭輝國悅府一期	浙江杭州	82,200	住宅、商業	工程進行中	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	31,568	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	37,426	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，二零一五年度租金為人民幣15,310,415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。

董事會二零一五年度利潤分配方案

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二零一六年三月三十日召開會議，擬定本公司二零一五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)予二零一六年六月七日(星期二)已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一五年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一五年年度股東大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

附註：

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

公司資料

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

公司信息諮詢

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

公司資料(續)

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

統一社會信用代碼：91110000633791930G

核數師

境內核數師：普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)

地址：中國上海市黃浦區湖濱路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