

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 二零一六年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績：

## 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	2	9,829,779	7,185,973
銷售成本	3	<u>(6,965,927)</u>	<u>(4,388,068)</u>
毛利		2,863,852	2,797,905
銷售及推廣費用	3	(540,239)	(411,289)
管理費用	3	(697,384)	(680,809)
投資物業公允值收益		84,510	22,420
其他收入		6,146	–
其他利得—淨額		<u>138,420</u>	<u>1,686</u>
營運利潤		1,855,305	1,729,913
融資收益	4	90,708	71,684
融資成本	4	<u>(517,463)</u>	<u>(449,616)</u>
融資成本—淨額	4	(426,755)	(377,932)
享有按權益法入賬的投資的 利潤／(虧損)份額		<u>1,687</u>	<u>(6,831)</u>
除所得稅前利潤		1,430,237	1,345,150
所得稅費用	5	<u>(699,407)</u>	<u>(561,098)</u>
年度利潤		<u><u>730,830</u></u>	<u><u>784,052</u></u>
歸屬於：			
本公司所有者		806,811	760,687
非控制性權益		<u>(75,981)</u>	<u>23,365</u>
		<u><u>730,830</u></u>	<u><u>784,052</u></u>
按本公司所有者應佔利潤計算的每 股收益(基本和攤薄) (以每股人民幣分計)	6	<u><u>23.96</u></u>	<u><u>22.59</u></u>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	730,830	784,052
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	<u>730,830</u>	<u>877,839</u>
歸屬於：		
本公司所有者	806,811	854,474
非控制性權益	<u>(75,981)</u>	<u>23,365</u>
	<u>730,830</u>	<u>877,839</u>

## 合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	311,818	320,470
投資物業	12,550,400	12,396,300
物業、廠房及設備	2,169,859	2,272,152
按權益法入賬的投資	254,960	14,705
遞延所得稅資產	315,013	210,306
	<u>15,602,050</u>	<u>15,213,933</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	32,593,536	22,966,299
待出售已落成物業	8,729,267	8,053,187
其他存貨	62,027	67,267
應收賬款及其他應收款項	8 6,667,705	1,651,243
受限制銀行存款	555,505	471,236
現金及現金等價物	7,520,362	6,104,157
	<u>56,128,402</u>	<u>39,313,389</u>
<b>總資產</b>	<u><b>71,730,452</b></u>	<u><b>54,527,322</b></u>

## 合併資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
		二零一六年	二零一五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,364,477	4,346,651
留存收益		9,470,958	8,887,245
		<u>17,202,455</u>	<u>16,600,916</u>
<b>非控制性權益</b>		<b>588,842</b>	<b>603,618</b>
		<u>17,791,297</u>	<u>17,204,534</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		20,823,537	17,085,264
應付賬款及其他應付款項		1,462,855	–
長期應付款		8,750	5,282
遞延所得稅負債		1,847,290	1,778,548
		<u>24,142,432</u>	<u>18,869,094</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	24,768,705	12,978,427
當期所得稅負債		1,345,868	824,753
一年內到期的長期借款		2,902,150	4,158,300
短期借款		780,000	492,214
		<u>29,796,723</u>	<u>18,453,694</u>
<b>總負債</b>		<b>53,939,155</b>	<b>37,322,788</b>
		<u>71,730,452</u>	<u>54,527,322</u>
<b>總權益及負債</b>		<b>71,730,452</b>	<b>54,527,322</b>

註釋：

## 1. 主要會計政策和編製基礎概要

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

### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列修改：

- 澄清折舊和攤銷的可接受方法—香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修改；
- 香港財務報告準則2012–2014週期的年度改進；及
- 披露倡議—香港會計準則第1號的修改。

採納該等修改對當期和任何前期並無影響，且不大可能會對未來期間產生影響。

### (b) 尚未採納的新準則和解釋

多項新準則和準則的修改及解釋在二零一六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」**

此項新準則針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規定和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為應收和其他應收款項的金融資產似乎符合條件，可分類為攤餘成本計量，因此該等資產的入賬並無改變。因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團的金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。採納香港財務報告準則第9號預期不會對本集團有重大影響。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

## **香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」**

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

## **香港財務報告準則第16號「租賃」**

香港財務報告準則第16號「租賃」將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對出租人的會計處理將不會有重大改變。

此準則將主要影響集團經營租賃的會計處理。於報告日期，集團有不可取消的經營租賃承擔人民幣308,924,000元。然而，集團仍未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及將如何影響集團的利潤和現金流量分類。

若干承擔或會由短期和低價值租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。



此新準則必須在二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

沒有其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告預期會對本集團有重大影響。

## 2. 分部信息

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

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

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

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

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

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

銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店及商業物業的銷售收入。於截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>收入</b>		
發展物業	<b>7,065,748</b>	4,527,036
投資物業和酒店	<b>2,444,525</b>	2,322,017
商業物業	<b>187,269</b>	232,124
	<b>9,697,542</b>	7,081,177
所有其他分部	<b>132,237</b>	104,796
	<b>9,829,779</b>	7,185,973

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	7,065,748	2,467,587	187,269	159,051	9,879,655
分部間收入	-	(23,062)	-	(26,814)	(49,876)
來自外部客戶的收入	7,065,748	2,444,525	187,269	132,237	9,829,779
除所得稅前					
利潤／(虧損)	468,848	783,275	(17,787)	(16,539)	1,217,797
折舊及攤銷	4,134	283,398	36,437	6,119	330,088
融資收入	31,731	4,778	544	1,605	38,658
融資成本	26,987	-	-	-	26,987
享有按權益法入賬的					
投資的利潤份額	1,749	-	-	-	1,749
調整後所得稅費用	573,383	197,099	(4,457)	(4,160)	761,865

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

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

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

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有	集團合計
	發展物業	和酒店	商業物業	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年					
十二月三十一日					
總分部資產	51,654,965	7,275,388	385,471	101,749	59,417,573
總資產包含：					
按權益法入賬的投資	248,594	-	-	-	248,594
新增非流動資產(不包括 遞延所得稅資產)	48,712	46,675	307	7,104	102,798
總分部負債	<u>42,247,880</u>	<u>2,804,368</u>	<u>141,094</u>	<u>167,687</u>	<u>45,361,029</u>

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
總資產包含：					
按權益法入賬的投資	-	-	-	-	-
新增非流動資產(不包括 遞延所得稅資產)	6,398	175,961	196	25,729	208,284
總分部負債	<u>27,912,062</u>	<u>3,329,362</u>	<u>160,889</u>	<u>190,361</u>	<u>31,592,674</u>

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

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由財務部負責管理。

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,217,797	1,360,902
總部費用	(107,757)	(110,560)
總部融資成本	(477,011)	(438,763)
總部融資收入	52,050	52,223
享有按權益法入賬的投資的 虧損份額	(62)	(56)
投資物業公允值收益	84,510	22,420
沖回投資物業折舊	185,955	172,285
土地增值稅	470,252	283,119
其他	4,503	3,580
除所得稅前利潤	<u>1,430,237</u>	<u>1,345,150</u>

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>總分部資產</b>	<b>59,417,573</b>	42,819,053
遞延所得稅資產	315,013	210,306
總部存款	4,528,183	3,955,376
按權益法入賬的投資	6,366	14,705
貸款	74,154	413,697
投資物業累計公允值收益	5,533,625	5,449,115
沖回投資物業累計折舊	1,855,538	1,669,583
其他	-	(4,513)
	<u>71,730,452</u>	<u>54,527,322</u>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>71,730,452</b>	54,527,322
<b>總分部負債</b>	<b>45,361,029</b>	31,592,673
遞延所得稅負債	1,847,290	1,778,548
總部借款	6,133,564	3,252,423
其他總部負債	597,272	699,144
	<u>53,939,155</u>	<u>37,322,788</u>
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>53,939,155</b>	37,322,788

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣185,955,000元(二零一五年：人民幣172,285,000元)。本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣62,458,000元(二零一五年：人民幣72,281,000元)。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

### 3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
折舊	138,377	150,761
攤銷	8,652	8,652
計提呆賬準備	10	118
僱員福利開支	817,610	702,134
廣告推廣費	140,387	113,042
銷售成本		
— 土地使用權	1,698,165	815,908
— 融資成本資本化金額	812,208	257,813
— 開發成本	2,956,119	1,872,164
轉售貨物的成本	110,790	132,262
使用的消費品成本	206,442	188,356
營業稅	305,873	368,136
其他稅項	175,986	150,556
辦公消耗費	151,747	124,348
物業管理費	97,837	62,163
能源費用	142,050	138,937
諮詢服務費	215,583	164,394
保養維修費用	107,195	111,327
經營性租賃費用	38,587	36,275
核數師酬金	6,290	7,400
其他	73,642	75,420
銷售成本、銷售及推廣費用和管理 費用總額	8,203,550	5,480,166



#### 4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
－銀行及其他借款	(1,494,410)	(1,171,892)
－公司債券	(204,013)	(185,996)
	<u>(1,698,423)</u>	<u>(1,357,888)</u>
減：按年資本化率6.35% (二零一五年： 7.22%) 計入開發中物業之資本化 金額	1,194,425	919,125
	<u>1,194,425</u>	<u>919,125</u>
融資成本	(503,998)	(438,763)
手續費及其他	(13,465)	(10,853)
融資收入－利息收入	90,708	71,684
	<u>90,708</u>	<u>71,684</u>
融資成本－淨額	<u>(426,755)</u>	<u>(377,932)</u>

#### 5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25% (二零一五年：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設成本。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	265,120	265,781
－中國土地增值稅	470,252	283,119
遞延所得稅	(35,965)	12,198
	<u>699,407</u>	<u>561,098</u>

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

	<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
	<b>二零一六年</b>	<b>二零一五年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
除稅前利潤	<b>1,430,237</b>	1,345,150
加：享有按權益法入賬的投資的 (利潤)/虧損份額	<b>(1,687)</b>	6,831
	<b><u>1,428,550</u></b>	<b><u>1,351,981</u></b>
按稅率25% (2015：25%) 計算的稅項	<b>357,138</b>	337,995
不可扣稅之支出	<b>9,156</b>	6,699
未確認的稅務虧損	<b>9,459</b>	4,064
較高的中國土地增值稅率的影響	<b>352,689</b>	212,340
使用前期未確認遞延所得稅資產的 可抵扣虧損	<b>(37)</b>	-
處置子公司收益	<b>(28,998)</b>	-
所得稅費用	<b><u>699,407</u></b>	<b><u>561,098</u></b>

## 6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司所有者應佔本公司利潤和年內已發行股份數目計算。

本公司截至二零一六年及二零一五年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
歸屬於本公司所有者利潤(人民幣千元)	<u>806,811</u>	<u>760,687</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><b>23.96</b></u>	<u>22.59</u>

## 7. 股利

二零一六年派發股利為人民幣202,021,000元(二零一五年：人民幣202,021,000元)，二零一六年及二零一五年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
派發中期股利	-	-
二零一六年擬派末期股利，每股 人民幣0.06元(二零一五年：每股 人民幣0.06元)	<u>202,021</u>	<u>202,021</u>
	<u><b>202,021</b></u>	<u>202,021</u>

## 8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	58,079	59,075
減：呆賬準備	(230)	(78)
應收賬款—淨額	<u>57,849</u>	<u>58,997</u>
其他應收款	187,753	154,093
減：呆賬準備	(14,588)	(14,836)
其他應收款—淨額	<u>173,165</u>	<u>139,257</u>
預付稅款	1,574,181	789,560
預付土地款	3,100,570	125,000
應收關聯方往來款	127,154	413,697
應收非控制性權益往來款	1,530,617	—
其他預付款	97,627	93,729
應收利息	6,542	31,003
	<u>6,667,705</u>	<u>1,651,243</u>

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

## 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
30天及30天以內	18,111	18,623
31天到90天	7,475	3,492
90天以上	32,493	36,960
	<u>58,079</u>	<u>59,075</u>

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

## 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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
十二個月以內	97,367	116,155
十二個月到二十四個月	59,478	13,902
二十四個月以上	30,908	24,036
	<u>187,753</u>	<u>154,093</u>

## 9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
預收款項(a)	18,350,958	7,018,307
應付賬款	2,889,049	2,449,678
應付一子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
應計工程款	852,253	437,472
應計利息	219,636	323,042
應付非控制性權益款項	1,552,557	1,651,808
應付北京北辰實業集團 有限責任公司款項	700,000	—
應付其他關聯方款項(b)	348,846	—
其他應付款項	1,317,099	1,096,958
	<b>26,231,560</b>	<b>12,978,427</b>
減：應付賬款及其他應付款項的 非流動部分	<b>(1,462,855)</b>	—
	<b>24,768,705</b>	<b>12,978,427</b>

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

(b) 應付其他關聯方款項不計息、無固定還款期限且無任何抵押、質押或擔保。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
180天及180天以內	568,027	526,636
181天至365天	1,362,976	224,662
365天以上	958,046	1,698,380
	<b>2,889,049</b>	<b>2,449,678</b>

## 合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於2006年2月15日頒佈的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零一六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 本公司所有者之 應佔溢利		於十二月 三十一日 本公司所有者 應佔權益	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按中國會計準則	<b>600,585</b>	611,972	<b>11,660,583</b>	11,265,270
按香港財務報告準則調整 之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物 業折舊	<b>139,466</b>	129,214	<b>1,391,653</b>	1,252,187
2. 香港財務報告準則下投資物 業公允價值調整	<b>63,383</b>	16,815	<b>4,150,219</b>	4,086,836
3. 1997年重組時部分資產重估 之差異	<b>3,377</b>	2,686	<b>-</b>	(3,377)
按香港財務報告準則	<b>806,811</b>	760,687	<b>17,202,455</b>	16,600,916

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 業績及股息

本集團之收入上升36.79%至人民幣982,977.9萬元。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度所有者應佔利潤較去年同期上升6.06%至人民幣80,681.1萬元。

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.06元(二零一五年：每股人民幣0.06元)合共人民幣20,202.1萬元予二零一七年六月十二日(星期一)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一七年七月二十八日(星期五)或之前派發。

## 暫停辦理股東登記

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



本公司將於二零一七年四月二十八日(星期五)至二零一七年五月二十九日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零一六年年股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年四月二十七日(星期四)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一七年六月十二日(星期一)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零一七年六月五日(星期一)至二零一七年六月十二日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年六月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

## 管理層討論與分析

### 一. 經營環境

二零一六年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，我國主動適應經濟發展新常態，堅持穩中求進的工作總基調，着力推進供給側結構性改革並初見成效，加快調整經濟結構，深入實施創新發展戰略，促進區域協調發展，依靠改革創新實現穩增長、調結構、防風險，並綜合運用多種貨幣政策工具，支持實體經濟發展，全年GDP增速達到6.7%，國民經濟運行緩中趨穩、穩中向好，實現了「十三五」良好開局。

#### 1. 發展物業

二零一六年，房地產市場呈現出差異顯著的兩個階段。前三季度，在貨幣寬鬆政策和去庫存總基調的宏觀形勢影響下，全國一二線熱點城市土地成交價不斷攀升，多個城市房價大幅上漲，一線城市衝高、二線城市追漲、三四線城市加大去庫存，樓市呈現出量價齊漲的火熱局面。隨着熱點城市房價的快速上漲，中央和地方政府在三季度末開始了新一輪的分類調控，北京、深圳、上海、廣州、蘇州、成都等二十多個城市相繼出台限購、限貸等收緊政策，銷售明顯回落。總體來看，全年商品房成交面積、成交金額創下新高，一線及熱點二線城市去庫存效果明顯，全國房地產開發投資增速回穩。根據國家統計局數據(下同)，二零一六年全國房地產市場商品住宅銷售面積137,540萬平方米，同比上升22.4%，商品住宅平均銷售價格為人民幣7,203元/平方米，同比上升11.39%。

一線城市中，北京房地產市場起伏變化較大。930新政前，信貸政策寬鬆，剛需、改善型需求乃至投資性需求積極入市，商品房銷售高位運行。新政後，調控政策使樓市轉入冷靜期，受新增供應減少的影響，全年住宅市場呈現出量跌價升的現象。北京的土地市場則相對沉寂，受政策及供應量的影響，成交量與成交總金額居歷史低位，但土地單價仍較高。二線城市本年領跑三線城市，銷售表現優異，其中部分強二線城市存銷比大幅下降，市場供不應求，房價大幅上漲。三四線城市的庫存壓力也得到一定緩解，但調控政策後，房價漲幅有一定回落，去庫存仍為首要任務。

**表1：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表**

城市名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年	成交金額 (億元)	較上年	成交均價 (元/平方米)	較上年
		同期增長		同期增長		同期增長
北京	981	12.9%	2,796	11.3%	28,489	27.8%
長沙	2,308	36.8%	1,422	52.0%	6,160	11.1%
武漢	2,931	21.4%	2,878	41.9%	9,819	16.8%
杭州	1,888	46.1%	3,061	60.6%	16,211	9.99%
成都	3,279	34.0%	2,419	50.1%	7,377	12.0%
蘇州	2,259	16.4%	3,071	53.1%	13,596	31.6%
南京	1,406	-1.6%	2,515	56.3%	17,884	58.8%
合肥	1,706	32.6%	1,588	64.4%	9,312	24.0%
廊坊	481	25.0%	506	47.5%	10,513	18.0%
重慶	5,105	14.0%	2,636	17.4%	5,162	3.0%
寧波	1,126	33.0%	1,322	41.6%	11,738	6.5%

數據來源：國家統計局、克而瑞數據，廊坊數據為「廊坊市建委」數據。

## 2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、發展服務業的背景下，投資物業(含酒店)市場呈現企穩向好的趨勢，同時，中國經濟轉型驅動下的行業創新，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，二零一六年北京寫字樓市場交易活躍，客戶主要源於金融、科技、文化傳媒以及專業服務類企業，雖然全市寫字樓市場受供應量增長和吸納量放緩的雙重影響，空置率小幅上升，但租金水平相對穩定，維持在高位。會展市場方面，在國家「十三五」規劃將包括會展業在內的服務貿易作為發展重點，提出建設「貿易強國」戰略目標的有利背景下，會展業規模不斷擴大，行業市場化和國際化進程加快，具有廣闊的發展空間。高端酒店和餐飲業受益於會展業和旅遊業的強勁發展及國民消費水平的升級，接待住宿人數企穩回升，價格和出租率平穩增長。公寓市場供應變化不大，房地產住宅限購政策在一定程度上增加了公寓長住市場的需求，平均價格平穩增長，出租率保持穩定。

## 3. 商業物業

商業物業受經濟增速放緩、電商衝擊的疊加影響，在面臨日益加劇的競爭環境下，傳統商業通過實體經營與電子商務的融合，引入互聯網思維，不斷探索全渠道營銷模式，以提升盈利能力。

## 二. 報告期經營回顧

二零一六年，面對我國創新發展與結構調整並存的宏觀形勢，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，深入實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，不斷探索創新發展之路，成效顯著。二零一六年，因可供結算產品增加，公司實現營業收入人民幣982,977.9萬元，同比上升36.79%。受開發項目數量快速擴大、銷售金額大幅增長導致前期費用增加及當期結算產品結構變化的影響，同時投資物業公平值變動收益較去年上升的因素，公司除稅前利潤和本公司所有者應佔利潤分別上升6.33%和6.06%，為人民幣143,023.7萬元和人民幣80,681.1萬元，其中，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74,342.9萬元。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣6,338.3萬元。每股溢利為人民幣0.24元，較同期上升6.06%。

### 1. 發展物業

公司緊抓市場機遇，採取靈活營銷策略，加速庫存去化，發展物業銷售業績呈現強勢增長，實現歷史性飛躍，成功邁入全國百強行列。二零一六年，因可供結算產品增加，發展物業實現營業收入人民幣706,574.8萬元(含車位)，同比上升56.08%，受開發項目數量快速擴大、銷售金額大幅增長導致前期費用增加及當期結算產品結構變化的影響，除稅前利潤為人民幣46,884.8萬元，同比下降34.52%。報告期內，發展物業實現開復工面積447萬平方米，竣工面積104萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣226億元(含車位)和155萬平方米。

在投資端，積極推進低成本擴張戰略的實施。公司聚焦存銷比小、去化週期短、人口流入多、需求支撐強的一二線城市，以招拍掛、收併購等多種方式，全面加大拓展力度，持續推進區域深耕和新城市拓展，加速多區域多層級的全國化佈局。報告期內，公司取得成都、杭州、重慶、寧波、蘇州、武漢共14宗土地，新增土地儲備約370萬平方米，權益土地儲備約334萬平方米。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、重慶、寧波等11個城市，共有擬建、在建項目30個，規劃總建築面積1,500餘萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

在營銷端，加速庫存去化，提升銷售業績。公司緊密結合市場政策調整及行情變化，以加速項目週轉為第一要務，不斷提升決策效率、優化體系建設、降低融資成本、創新營銷策略、把控銷售節奏，銷售業績呈現強勢增長並取得歷史性突破，躋身全國地產百強行列，現金回籠率達到88%。其中，10月單月銷售金額創新高達到人民幣42億元，佔全年銷售金額18.58%。

北京北辰紅橡墅項目有效挖掘項目賣點，結合新媒體營銷手段，多次開展系列主題活動，實現合同銷售金額人民幣近13億元，持續位於區域市場前列。北京北辰墅院1,900項目根據客戶群體需求變化，及時、靈活調整定價機制，收益較預期大幅提升，實現合同銷售金額人民幣10.4億元。長沙北辰三角洲項目依託於長沙市級文化配套「兩館一廳」的投資建設，依託於地鐵、城鐵、公交等多重立體的便捷交通體系，依託於集商務、居住、休閒、文化為一體的多元化綜合新城規劃，不僅連續六年摘取長沙市住宅銷冠，而且榮獲2016年湖南省銷量第一，更在全國單盤銷售業績中躋身前列。報告期內實現銷售面積64萬平方米，銷售金額人民幣近62億元。該項目自開盤以來累計實現銷售金額人民幣183億元，現金回款人民幣182億元，累計實現開工面積391萬平方米、竣工面積250萬平方米、銷售面積185萬平方米(其中住宅的銷售面積為169萬平方米)，分別佔總建築規模的75%、48%和35%。武漢北辰優+項目二期在售價超預期的同時，取得開盤兩小時即售罄的佳績，成為區域焦點，實現合同銷售金額人民幣6.3億元。成都北辰香麓項目比計劃提前一個月開盤，並緊抓市場銷售良機，首批房源一周內全部售罄，得到市場廣泛認可，實現合同銷售金額人民幣5.9億元。杭州國悅府項目、杭州北辰奧園項目、合肥北辰旭輝鉅悅廬州府項目、蘇州北辰旭輝壹號院項目均開盤即持續熱銷，分別實現合同銷售金額人民幣22.6億元、人民幣16.9億元、人民幣20億元、人民幣17.6億元。



表2： 報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有	一級	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)	合作開發 項目的 權益佔比 (%)
		待開發 土地的 面積 (平方米)	土地整理 面積 (平方米)				
1	北辰三角洲	1,290,200	-	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公園	425,400	-	720,000	是	367,200	51
3	北辰·朗詩南門綠郡	83,300	-	158,600	是	63,400	40
4	蘇州·北辰旭輝壹號院	164,300	-	180,500	是	90,300	50
5	北辰旭輝鉅悅·金陵	4,500	-	70,700	是	36,100	51
6	北辰光谷裡	491,500	-	337,000	是	171,900	51
7	北辰南湖香麓	147,300	-	210,000	否	-	100
8	廊坊龍河新區項目	419,200	-	296,800	否	-	100
9	杭州湘湖項目	208,300	-	144,000	是	36,000	25
10	北辰旭輝鉅悅廬州府	147,800	-	239,000	是	119,500	50
11	武漢臨空港項目	976,000	-	716,000	否	-	100
12	蘇州吳中區50、51、69號 地項目	388,300	-	268,800	否	-	100
13	寧波鄞奉片區項目	186,400	-	137,400	否	-	100
14	寧波陳婆渡項目	405,700	-	292,500	是	149,200	51
15	重慶悅來會展新城項目	1,163,700	-	918,000	否	-	100
	合計	6,501,900	-	8,509,300	-	1,033,600	-

- 註：
1. 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
  2. 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
  3. 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
  4. 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔權益的計容建築面積；
  5. 公司總土地儲備為909.22萬平方米，權益土地儲備為780.27萬平方米，上述表格中的土地儲備不包含在開發未銷售項目。



表3：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	在建	項目			在建		總投 資額	報告期 實際 投資額
				項目/ 新開工 項目/ 竣工項目	項目 用地 面積	計容 建築 面積	總建築 面積	建築 面積	已竣工 面積		
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(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	1,600,200	-	1,600,200	90.80	0.15
2	北京朝陽	碧海方舟	別墅、公寓及 住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	-	77,100	17.43	0.24
3	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	24.07	2.34
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	0.08
5	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及 配套	竣工	161,600	390,000	459,300	-	459,300	27.54	0.40
6	北京順義	北辰· 墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	137,100	207,900	24.45	1.02
7	北京順義	當代北辰· 悅MOMA	自住型商品房 及兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	132,500	42,500	23.47	2.67
8	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業及 寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,871,800	2,502,800	330.00	22.84
9	湖南長沙	北辰中央 公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	480,900	285,800	33.12	2.14
10	湖北武漢	北辰 當代優+	住宅及商業	在建	104,700	241,100	313,800	313,800	110,900	21.00	1.35
11	浙江杭州	北辰奧園	住宅及商業	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	-	28.30	3.02
12	浙江杭州	杭州順發 旭輝國 悅府一期	住宅及商業	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	-	14.85	1.24
13	浙江杭州	杭州順發 旭輝國 悅府二期	住宅及商業	新開工	13,400	23,000	32,600	32,600	-	4.90	0.31

序號	地區	項目	經營業態	在建	項目			在建		總投 資額	報告期 實際 投資額
				項目/ 新開工 項目/ 竣工項目	項目 用地 面積	計容 建築 面積	總建築 面積	建築 面積	已竣工 面積		
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
14	江蘇南京	北辰旭輝 鉞悅·金陵	住宅	新開工	25,300	70,700	105,300	100,800	-	27.10	1.52
15	四川成都	北辰·朗詩 南門綠郡	住宅及商業	新開工	63,600	158,600	234,300	151,000	-	24.92	1.43
16	四川成都	北辰香麓	住宅及商業	新開工	40,400	96,900	150,800	150,800	-	15.69	2.28
17	江蘇蘇州	蘇州·北辰 旭輝壹號院	住宅及商業	新開工	178,700	180,500	296,400	132,100	-	25.46	0.84
18	安徽合肥	北辰旭輝 鉞悅廬州府	住宅及商業	新開工	141,700	239,000	348,000	198,800	-	43.00	13.99
19	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	新開工	88,000	210,000	299,000	151,700	-	22.35	11.29
20	浙江杭州	山陰路項目	住宅	新開工	21,900	48,200	69,900	69,900	-	16.00	8.92
合計					3,654,800	8,402,300	11,390,500	4,467,900	5,695,600	843.04	78.07

註： 1. 總投資額為項目的預計總投資額。

表4：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)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套設施	3,375	-
2	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	67,266	36,968
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	31,988	-
4	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及配套	27,729	-
5	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房及兩限房	35,976	27,695
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	131,307	-
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅及商業及寫字樓等	1,070,388	643,256
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	161,737	130,706
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅及商業	144,019	106,364
10	浙江杭州	北辰奧園	住宅及商業	210,084	126,557
11	浙江杭州	杭州順發旭輝國 悅府一期	住宅及配套商業	55,638	53,465
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰旭輝壹號院	住宅及商業	108,862	92,444
13	江蘇南京	北辰旭輝鉅悅·金陵	住宅	31,229	30,692
14	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅及商業	73,211	70,540
15	浙江杭州	杭州順發旭輝國 悅府二期	住宅及配套設施	22,487	17,617
16	四川成都	北辰香麓	住宅及商業	47,295	40,573
17	安徽合肥	北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅及商業	109,830	95,714
		合計	-	2,332,421	1,472,591

- 註：
1. 已預售面積為項目期房預售建築面積；
  2. 2016年銷售面積為154.94萬平方米、銷售金額為人民幣226.14億元、結算面積為63.05萬平方米、結算金額為人民幣70.66億元。

## 2. 投資物業(含酒店)

面對經濟發展新趨勢和競爭環境的日趨嚴峻，公司發揮資源整合優勢，強化綜合經營能力，在推動傳統持有型物業服務升級的同時，聚焦創新發展，強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，進一步釋放公司發展活力，為公司可持續發展注入內生新動力，經營效益繼續平穩增長。二零一六年，因持有物業經營項目業績持續提升、創新業務效益逐漸顯現，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣244,452.5萬元，同比上升5.28%，實現除稅前利潤人民幣78,327.5萬元，同比上升15.14%。本期評估增值為人民幣8,451.0萬元，較上年同期增加人民幣6,209.0萬元。

公司積極推進品牌擴張戰略的實施，按照將公司打造成為「全國最具影響力會展品牌企業」的戰略目標，北辰會展集團自成立一年以來積極拓展會展場館、酒店品牌的經營和管理輸出，逐步形成了以委託管理為核心的多元化服務盈利模式，逐步形成了全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局。二零一六年九月，北辰會展集團以高品質、高水準成功接待服務了杭州G20峰會，開創了公司在輸出管理場館接待外事國務活動的先河，展示了「北辰會展」的專業標準，「北辰會展」品牌影響力持續升溫。報告期內，北辰會展集團成功簽約江西、廣東、山東、海南等8個項目的前期顧問諮詢和受託經營，截至報告期末，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18個，累計實現受託經營管理建築面積近347.15萬平方米。憑藉北辰會展集團專業化的運營管理能力，相繼開業的珠海國際會展中心、杭州奧體博覽中心等委託管理項目的會議活動數量和市場關注度穩步攀升，得到了業主方的高度認可。

北辰會展集團在加快會展、酒店品牌經營和管理輸出的同時，積極推進會展研發、會展+互聯網的融合發展以及會議展覽的主辦及承辦等業務。其中會展研發工作繼參與國家有關單位會展規劃編製工作後，報告期內又成功簽署了3項大型會議中心／會展中心的前期論證項目，2項區級會展業發展規劃／建議編製項目，1項市級標準制定項目；主辦及承辦會議數量保持增長態勢，報告期內完成了包括「全球移動互聯網大會－移動互聯+餐飲論壇」，「京交會會展板塊」，「北京國際康復論壇」，「中國會展資源共享大會」在內的4個項目，並積極跟進爭取「中國遊戲節」項目主辦權；「互聯網+會展」模式初步試水，「星會展」網站完成基礎搭建，智慧會展基礎平台初現雛形；會展相關的教育培訓、行業交流等工作也在穩步推進當中。

公司持續做優做強傳統持有型物業，各業態經濟效益均實現平穩增長。國家會議中心密切關注市場動態、及時捕捉行業信息，在鞏固週期性大型會議的同時，持續開發優質新客戶，統籌安排會議檔期匹配度，不斷提高資產運營質量和效益，報告期內收入、利潤均創歷史新高。北京國際會議中心，深挖細分客源，推進精細化管理，拓寬營銷渠道，改善硬件設施，盤活低效資產，提升服務質量，實現資產經營業績穩步增長。寫字樓業態持續整合客戶資源，深挖客戶需求，通過差異化營銷，加快新簽速率，在週邊競爭升級的不利影響下，出租率和租金維持在較高水平，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店業態以市場需求為導向，持續優化客戶結構，彰顯經營特色，大力開發潛在市場，創新營銷模式，經濟效益和市場影響力不斷提升，房價和出租率優於同行業平均水平。公寓業態，利用會員制和多樣化的產品及服務，持續鞏固長住市場，努力提升散住市場，加大拓寬會議市場，出租率保持高位，平均價格穩中有升。

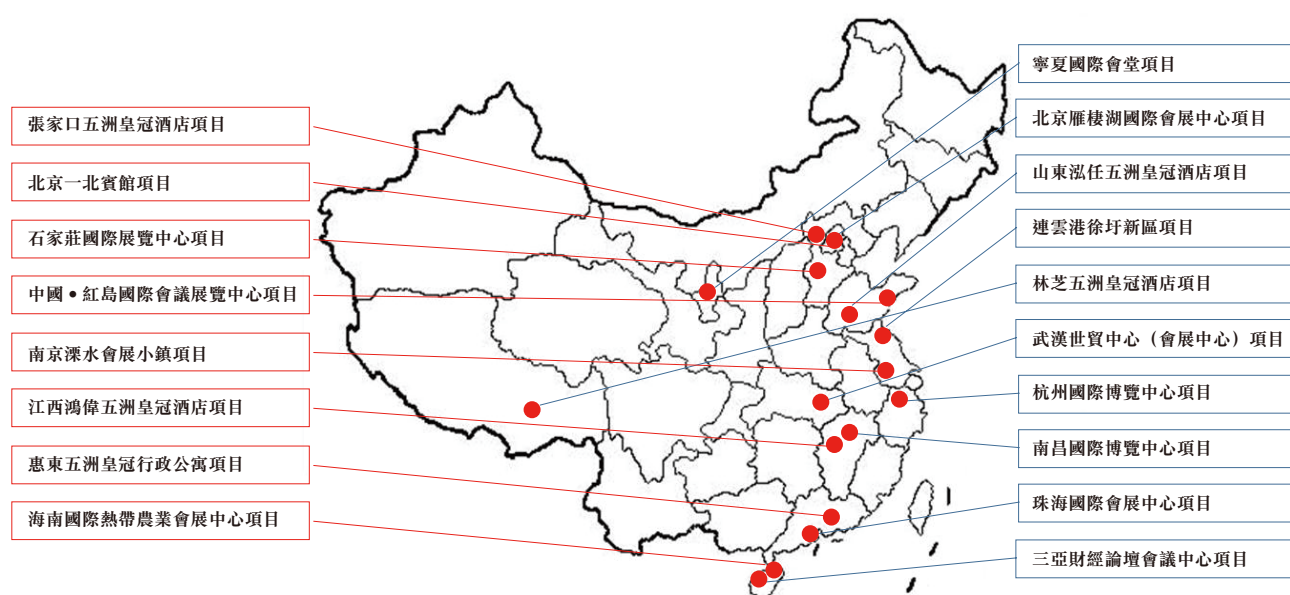
表5：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產 的建築面積 (平方米)	出租房地產 的租金收入
1	北京	國家會議中心	會議及展覽	270,000	58,703
2	北京	北京國際會議中心	會議及展覽	56,400	11,727
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,232
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	6,044
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	22,110
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	28,626
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	13,993
8	北京	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	10,669
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	18,400
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,242
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	17,791
12	北京	北辰匯園酒店公寓 北辰購物中心	公寓	179,662	23,401
13	北京	亞運村店 北辰綠色家園B5區	商業	30,463	17,484
14	北京	商業	商業	49,689	5,957

- 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. 北辰綠色家園B5區商業自2016年8月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司；
  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名門多福百貨商業項目的建築面積和經營收入。

表6：公司截至2016年受託經營項目及顧問諮詢項目匯總表



註：紅色框內項目為2016年新增項目。

### 3. 商業物業

商業物業着力提升商品品質和服務體驗，繼續優化商品品類組合，不斷完善移動支付手段，積極推進實體零售向O2O的進一步轉型，抑制了經營下滑趨勢。

### 4. 培育業務

公司大力拓展新業務領域，積極推動健康養老和文化創意產業發展工作。一方面，以長沙國際健康城項目為試點，大膽探索商業化、可複製、強特色、能盈利的北辰健康養老產業模式；另一方面，通過與故宮開展戰略合作、建設長沙「北辰三角洲」文化創意產業園、打造武漢「北辰光谷里」華中文創產業第一聚集地，積極實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展的模式。



## 5. 融資工作

公司積極推進資本擴張戰略的實施，在繼續加大直接融資比例的同時，深入挖掘公司資產潛質，強化融資方式的不斷創新，全方位拓寬融資渠道，有效降低了公司整體平均融資成本。

## 6. 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，公司秉承「創造物業價值，築就百年基業」的企業使命，圍繞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，綜合實力和行業內影響力持續提升。報告期內，公司連續第十年被評為「中國複合地產專業領先品牌」，連續第二年獲得「北京地產資信20強」的殊榮，並榮獲「2016領袖地產綜合實力十強」獎項。

## 7. 投資者關係

公司通過實地路演、投資者調研、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等途徑，逐步構建起與投資者的多層次、多元化溝通機制。在加深投資者對公司了解和認同的同時，促進公司與投資者建立長期、穩定的互信關係，切實保護投資者權益，實現公司價值和股東利益最大化。

## 8. 環保努力

公司投資物業通過持續推廣節能技術和設備改造，深入挖掘潛力，節能措施取得成效，降耗目標得以落實，為首都「藍天行動」做出了積極貢獻。「十二五」期間，京內投資物業綜合能耗水平實現5年連降，報告期內，公司綜合能耗總量較上年同期繼續下降6%，公司也因此獲得北京市發展與改革委員會特別授予的「北京市節能環保低碳教育示範基地創建單位」榮譽稱號。公司發展物業致力於在開發過程中融入綠色環保理念，各項目均按照綠色建築標準開展設計與施工工作。目前已有長沙北辰三角洲、武漢北辰光谷里等8個項目獲得綠色建築評級。

## 三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一七年是實施「十三五」規劃的關鍵一年，我國將統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，牢固樹立並貫徹落實新發展理念，認識、把握、引領經濟發展新常態，堅持以提高發展質量和效益為中心，堅持以推進供給側結構性改革為主線，適度擴大總需求，加快結構調整，深化創新驅動，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持我國經濟平穩健康的發展態勢。

就發展物業而言，隨着城市分化態勢的延續，因城施策將在控風險與去庫存的基調下不斷深化。短期來看，一二線熱點城市將繼續受到調控政策的影響，各類需求和投資受到抑制，量價面臨調整壓力；三四線城市仍將以去庫存為基調，由於成交源於較具持續性的剛需和改善性需求，市場有望延續平穩走勢。從中長期來看，中央持續深化供給側改革、着力振興實體經濟、加強分類調控、加快建立和完善房地產市場平穩健康發展的長效機制，將為行業的長期發展構建良好環境，同時，隨着人口城鎮化佈局的推進，房地產市場將更趨良性。

就投資物業(含酒店)而言，國務院於二零一六年六月發佈《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》(「意見」)，全面部署加快培育和發展住房租賃市場，明確指出到二零二零年，基本形成供應主體多元、經營服務規範、租賃關係穩定的住房租賃市場體系，為公寓市場的發展提供了良好的政策環境。其次，《國務院關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》將繼續推動我國會展業持續向市場化、專業化和國際化的方向發展，而京津冀一體化和北京「四個中心」戰略定位在深度和廣度上的繼續釋放，將成為會展業新一輪發展的動力。此外，亞投行、「一帶一路」等國家項目的開展以及自貿區的建設，將進一步刺激寫字樓市場需求的增長；國家加快發展服務消費，推動服務業模式創新與跨界融合，並大力發展旅遊業，將直接帶動酒店及餐飲業經營形勢的回升。

就商業物業而言，隨着供給側結構性改革持續推進及國內需求潛力積極釋放，供給質量和消費環境將加快改善，有望進一步激發消費潛力。

## 四. 公司發展戰略

面對複雜多變的經營環境，公司將牢固樹立和貫徹落實創新發展理念，積極適應經濟發展新常態，緊緊把握經濟發展新機遇，堅持「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」的戰略發展方向，持續深化實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，全力推動主營業務經營提升和規模發展，積極推進培育業務的研發和實施，不斷增強公司可持續發展能力。

### 1. 發展物業

在土地拓展方面，公司將依託全國化戰略佈局，繼續深耕已進入的一二線熱點城市區域，不斷聚焦長江經濟帶、京津冀首都經濟圈、川渝城市群以及經濟支撐力強、需求旺盛的節點城市，靈活運用公開競拍以及合作開發、收購兼併等多種方式，豐富公司項目儲備，助力公司房地產業務做大做強。此外，伴隨我國城市化進程的不斷加快，公司也將密切結合市場政策動態，持續關注並積極參與新型城鎮化項目、城中村改造項目以及京津冀協同發展所帶來的發展新機遇，不斷提升公司品牌形象，促進公司經濟效益再上新台階。

在項目運作方面，公司將進一步加強專業化管理，深化體系建設，加快項目週轉速度、提高現金回籠比率，持續強化快週轉能力，同時也將注重房地產業務加快發展中的風險管控，靈活動態調整項目開發與資金需求的匹配度，加強項目運作全過程的質量把控，不斷提升綜合競爭力。

## **2. 投資物業(含酒店)**

公司將把握發展機遇，順應行業趨勢，以市場為導向，深挖投資物業(含酒店)各板塊經營潛力。一方面，做優做強現有會議中心、酒店、寫字樓、公寓等傳統業務，提升整體盈利能力；另一方面，進一步發揮資源整合優勢，以北辰會展集團為平台，大力拓展新業務，積極促進會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展，不斷提升資源使用效率，創新盈利模式。

## **3. 商業物業**

在電子商務的衝擊、消費者購物習慣的改變及自身成本壓力增加的背景下，公司將通過合理佈局品牌品類組合，不斷推進線上線下資源的融合，努力實現商業物業經營穩定。

## **4. 培育業務**

公司將進一步結合主業資源和比較優勢，在探索、調研、論證的基礎上，加快推動培育業務取得突破。在健康養老方面，公司將盡快確立養老產業商業模式，搭建養老產業鏈條，構建養老產品體系，推進養老信息化及品牌體系建設；在文化創意方面，公司在前期開展業務定位及商業模式研究的基礎上，將加快推進已有項目的落地實施，同時積極嘗試運用多種形式的資本運作方式，整合文化創意產業上下游資源。

## **5. 融資工作和資本開支**

公司將結合市場政策變化，配合公司主營業務規模擴張，充分發揮「總部融資」模式的優勢，搭建多元化融資平台，大力創新融資模式，不斷優化公司債務結構，提高資金使用效率，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一七年，公司預計固定資產投資人民幣2.6億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## 五. 經營計劃

二零一七年，公司發展物業預計實現新開工面積257萬平方米，開復工面積602萬平方米，竣工面積137萬平方米。受房地產調控政策影響，二零一七年公司力爭實現銷售125萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣200億元。

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。

二零一七年，公司將強化預算剛性，規範預算執行，嚴格控制成本費開支。

## 六. 公司可能面對的風險

### 1. 發展物業政策風險

房地產行業的發展受國家產業政策、土地管理政策，住房、金融稅收、城市規劃等宏觀調控政策的影響很大，且政策具有一定的週期性。二零一六年我國房地產政策即經歷了從普遍寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，限購限貸政策頻出，各項監管措施升級，一二線熱點城市商品房銷售量明顯下降，二零一七年仍將延續調控導向，市場不確定性因素或將增加。房地產項目運作週期較長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能給房地產企業在獲得土地、項目開發、銷售、資金回籠等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司將加強對宏觀政策的把握，提高對政策及市場的敏感度，依據政策導向不斷優化業務發展方向，把握發展機遇，最大限度降低風險，不斷增強發展物業的可持續發展能力。



## 2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房地產企業對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，一二線城市土地市場呈現高總價、高單價、高溢價率的「三高」現象，「麵粉比麵包貴」趨於常態化。土地成交價格居高不下推升了企業開發成本，也使企業面臨利潤空間被壓縮的風險，同時後期房價過高也易引發調控政策出台，對企業經營銷售、土地儲備、財務資金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，加強對新進入城市的評估、新項目的可行性研究和盈利預測，靈活運用多種商業合作模式，堅持低成本擴張戰略，着力提升產品品質和週轉速度，不斷提高項目開發和運營管控能力；同時，加強對健康養老、文化創意等培育業務的研究和探索，防範市場風險。

## 3. 公司人才培育的短期風險

公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展品牌輸出力度，有效增強了企業的可持續發展能力，但隨着跨區域房地產項目以及酒店、會展受託管理項目的快速增加，公司對高級管理人才、專業人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展包括房地產項目總經理培訓班、會展高級經理人培訓班等在內的一系列課程積極推進人才培養，努力提升員工綜合素質，加快人才儲備，同時積極做好人力資源規劃，以防出現人員供需缺口。此外，通過出台不同層級任職資格基本條件等相關規定，進一步明確用人標準，規範人員引進程序，持續優化人員結構，激發組織內部活力，為公司的長期穩定發展提供有利的人才保障。

## 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、行業集中度持續提升、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，步入較為平穩、中高速發展的白銀時代，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類調控、因地施策、積極去庫存、同時抑制資產泡沫的背景下，房地產行業處於一定的政策週期中，呈現出以創新、轉型和變革為動力，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，其中房地產開發使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和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合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十年榮獲中國房地產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、重慶、寧波等11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120萬平方米的投資物業(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、杭州G20峰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，同時，公司以會展集團成立為契機，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館運營、會展主辦承辦、會展信息化、會展研發教育的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新技術、新業務的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

未來，公司將進一步堅持低成本擴張、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和全國最具影響力的會展品牌企業。

## 財政資源及流動資金狀況

於二零一六年十二月三十一日的歸屬於本公司所有者的權益較二零一五年十二月三十一日有3.62%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80,681.1萬元。

本集團於二零一六年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,053,389.2萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣248,325.2萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣148,854.3萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣5,612,840.2萬元，而流動負債數額則為人民幣2,979,672.3萬元。於二零一六年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣752,036.2萬元(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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,754,559.2萬元以若干投資物業、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。人民幣105,000萬元以本公司於一子公司的部分權益作為質押取得。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75%(二零一五年十二月三十一日：68%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

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

### **委託存款及逾期定期存款**

截至二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

## 僱員

截至二零一六年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,345人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 企業管治守則

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

## 董事進行證券交易的標準守則

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

## 審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括吳革先生（主席）、符耀文先生及董安生先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

## 報告期後重要事項

1. 於二零一七年三月七日，本公司副總經理李雲女士因工作變動向董事會申請辭去其所擔任的本公司副總經理職務。同日，董事會獲本公司獨立非執行董事之獨立意見認可，決議批准李雲女士辭去本公司副總經理職務，並同意聘任本公司董事會秘書郭川先生及總經理助理孫東樊先生為本公司副總經理。
2. 二零一七年三月八日經公司第七屆董事會第九十七次會議審議通過，批准本公司以直接持有的二十六家下屬公司股權作為出資設立北京北辰置業有限公司，註冊資金約為人民幣26.83億元(最終註冊資金以工商註冊登記為準)，本公司將持有其100%的股權。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
賀江川

中國•北京，二零一七年三月二十二日

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