



北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

2016 年度報告



目錄

公司簡介	2
財務概要	4
董事長報告	6
董事會關於公司報告期內經營情況 的討論與分析	8
企業管治報告	29
董事、監事、高級管理人員簡歷	40
董事會報告	45
監事會報告	57
獨立核數師報告	58
合併財務報表	64
補充資料	157
物業組合概要	158
董事會二零一六年度利潤分配方案	161
公司資料	162



公司簡介

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)於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，近年來持續推進區域深耕和新城市拓展，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，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。開發項目覆蓋了華北、華中、華東、西南等11個熱點區域的重點城市，共有擬建、在建項目30餘個，開發規模和市場佔有率不斷提升。



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。

公司在做優做強傳統持有型物業的同時，加強資源整合，以北辰會展集團為依託，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張。其中會展、酒店的品牌經營和管理輸出工作近年來成效顯著，北辰會展集團提供顧問諮詢及受託經營的會展與酒店項目累計達18個，遍佈北京、河北、湖北、江西、廣東、山東、海南等省市，逐步形成了以委託管理為核心的多元化服務盈利模式，「北辰會展」品牌影響力持續升溫。

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。



財務概要

業績

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	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
收入	9,829,779	7,185,973	6,233,623	5,504,991	5,735,904
除所得稅前利潤	1,430,237	1,345,150	1,569,370	1,355,309	1,422,649
所得稅費用	699,407	561,098	733,013	523,224	(476,465)
年度利潤	730,830	784,052	836,357	832,085	946,184
歸屬於：					
本公司所有者	806,811	760,687	779,992	799,535	970,008
非控制性權益	(75,981)	23,365	56,365	32,550	(23,824)

資產及負債

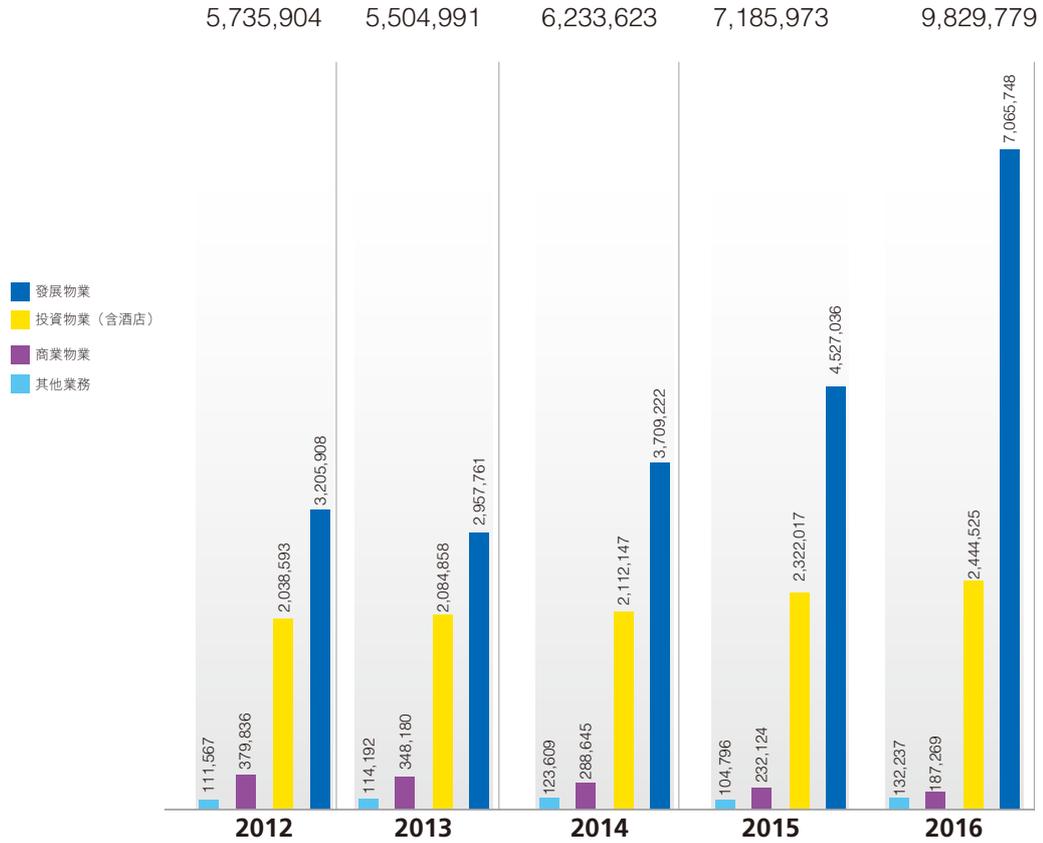
於十二月三十一日

	二零一六年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
總資產	71,730,452	54,527,322	44,474,442	38,561,963	35,762,460
總負債	53,939,155	37,322,788	28,307,778	23,067,596	20,857,332
總權益	17,791,297	17,204,534	16,166,664	15,494,367	14,905,128

財務概要(續)

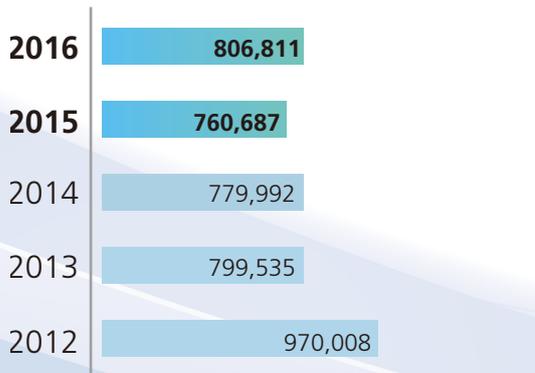
業務收入

人民幣千元



本公司所有者應佔利潤

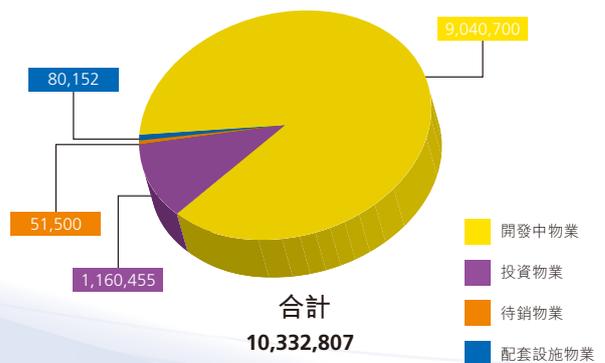
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零一六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二零一六年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一六年十二月三十一日，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。其中主營業務的核心經營業績（除稅後）為人民幣74,342.9萬元，每股溢利為人民幣0.24元，較二零一五年上升6.06%。

回顧二零一六年，世界經濟和貿易增速下降、國際金融市場波動加劇，經濟復甦態勢放緩。我國迎難而上，砥礪前行，堅持穩中求進的工作總基調與新發展理念，以推進供給側結構性改革為主線，適度擴大總需求，加快調整經濟結構，深入實施創新發展戰略，依靠改革創新實現穩增長、調結構、防風險，國民經濟運行緩中趨穩、穩中向好。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，低成本擴張以及全國化佈局再獲突破，銷售業績實現歷史性飛躍，成功邁入全國百強行列。投資物業加強資源整合，在做優做强傳統持有型物業的同時，強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，隨著北辰會展集團成功接待、服務杭州G20峰會，「北辰會展」品牌的影響力持續升溫。培育業務積極探索、論證，並加快推進業務定位、體系建設及項目落地實施。融資渠道不斷拓展，融資模式不斷創新，融資成本創下近年新低。



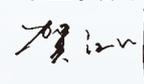
董事長報告(續)

展望二零一七年，全球經濟復甦趨勢不確定性較大，世界經濟增長低迷態勢仍在延續。我國經濟發展進入新常態的關鍵時期，經濟增長內生動力不足、金融風險有所積聚等問題相互交織，但同時我國市場規模龐大、產業配套齊全、科技進步加快、基礎設施較完善，經濟發展具有良好的支撐條件，經濟發展長期向好的基本面未變。在此形勢下，機遇與挑戰並存，公司將凝心聚力，攻堅克難，積極謀劃新發展。一方面，繼續做大做強房地產開發業務，快速提升土地儲備規模，持續增強項目運作能力，實現全國化佈局和規模化發展。另一方面，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。此外，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。

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，繼續沿著「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，著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。隨著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%。



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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 同期增長	成交金額 (億元)	較上年 同期增長	成交均價 (元/平方米)	較上年 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。



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)

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%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



北辰紅橡墅



北辰·墅院1900



長沙北辰三角洲

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



武漢北辰優+



成都北辰 • 香麓



杭州國悅府



杭州北辰奧園

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%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



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，實現合同銷售金額近人民幣13億元，持續位於區域市場前列。北京北辰墅院1900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，首批房源一週內全部售罄，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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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	持有待開發 土地的面積 (平方米)	一級	規劃計容 建築面積 (平方米)	是/否	合作開發	合作開發
			土地整理 面積 (平方米)		涉及合作 開發項目	項目涉及 的面積 (平方米)	項目的 權益佔比 (%)
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	北辰旭輝鉞悅·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	北辰旭輝鉞悅廬州府	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。

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/ 新開工項目/ 竣工項目		項目規劃					報告期	
				項目用地 面積 (平方米)	項目規劃 計容建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建建築 面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投資額	實際投資額		
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	
14	江蘇南京	北辰旭輝鎊悅·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	北辰旭輝鎊悅廬州府	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。

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。

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)

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。



G20杭州峰會服務演練(杭州國際博覽中心)

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



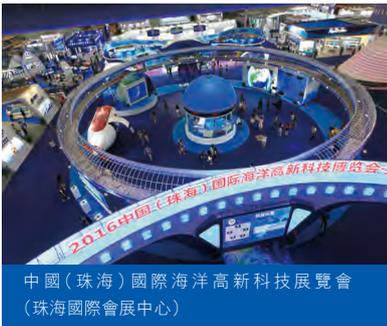
G20峰會主會場(杭州國際博覽中心)



2016一帶一路媒體合作論壇在國家會議中心舉行



京交會在國家會議中心舉行



中國(珠海)國際海洋高新科技展覽會
(珠海國際會展中心)



第十五屆中國互聯網大會在北京國際會議中心舉行



獨角獸大會(註：估值達到10億美元以上的初創企業的大會)在北京國際會議中心舉行

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

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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

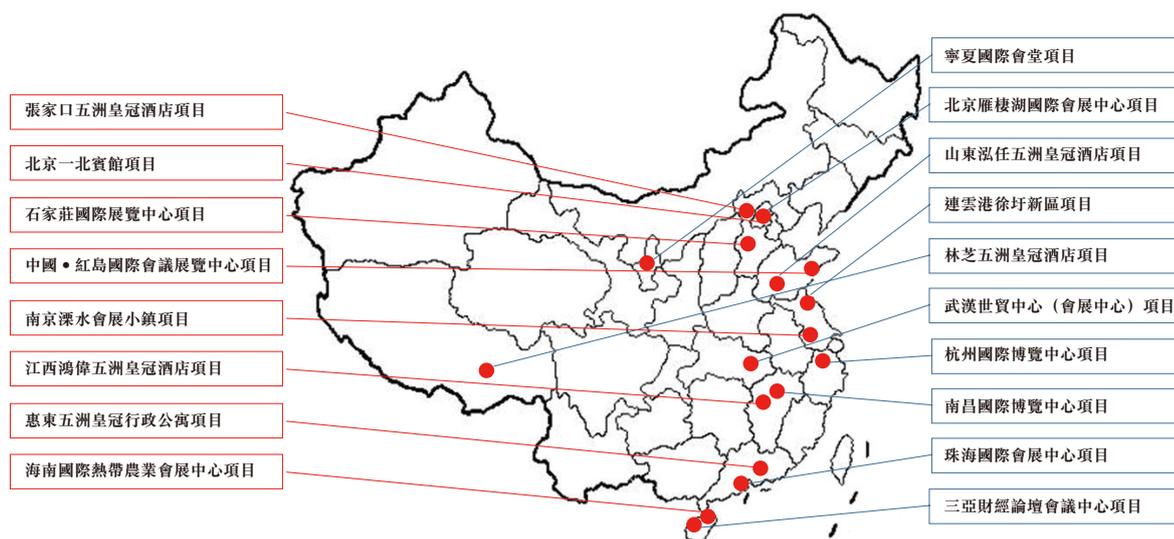
單位：萬元 幣種：人民幣

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	公寓	179,662	23,401
13	北京	北辰購物中心亞運村店	商業	30,463	17,484
14	北京	北辰綠色家園B5區商業	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區商業自二零一六年八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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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

商業物業著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。



北辰購物中心

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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，隨著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、著力振興實體經濟、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，隨著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，隨著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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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。



國家會議中心綜合物業群

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

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。

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. 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

隨著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，著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，但隨著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。

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，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，市場正孕育著新的發展機遇。

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

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，繼續沿著輕資產運行、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。



李偉東
總經理

中國•北京，二零一七年三月二十二日

企業管治報告

本公司致力達到最高的企業管治水平，重點為擁有一個有實力而盡職的董事會，並提高對股東的透明度。本公司已經採納優良的管治與披露常規，並不斷改良該等常規，建立高度操守的企業文化。

本公司於二零一六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。

二零一六年，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佈的法規、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。董事會於二零一六年共舉行56次會議。

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。

企業管治報告(續)

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	56/56	0/56
李偉東先生(於二零一六年十月十一日獲委任)	16/16	0/16
李長利先生	52/56	4/56
趙惠芝女士	53/56	3/56
劉建平先生	53/56	3/56
劉煥波先生	56/56	0/56
曾勁先生(於二零一六年八月五日辭任)	33/34	1/34
獨立非執行董事		
符耀文先生	55/56	1/56
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	36/36	0/36
吳革先生	56/56	0/56
郭震先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	20/20	0/20

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。二零一六年度內，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

曾勁先生於二零一六年八月五日辭任本公司總經理職務，而同時李偉東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李偉東先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

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。

企業管治報告(續)

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58頁至63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。

於二零一六年度，董事會已履行上述企業管治職能。

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。

企業管治報告(續)

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，本公司董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開4次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零一五年度財務報告、內控報告的審計意見和二零一六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
吳 革先生	4/4
符耀文先生	4/4
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	2/2
郭 麗先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	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董安生先生。

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1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)

截至二零一六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	11

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28、38及40。

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	1/1
符耀文先生	1/1
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	0/0
郭歷先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	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，另外四名成員為李偉東先生、符耀文先生、董安生先生及吳革先生。

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，董事任期將於本公司二零一七年度股東大會之日屆滿，可以連選連任。

企業管治報告(續)

根據本公司《提名委員會議事規則》的規定，本公司董事會提名委員會報告期內召開了2次會議，分別在公司原獨立非執行董事及公司原執行董事、總經理辭任的情況下提名了相應合資格的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	2/2
李偉東先生(於二零一六年十月十一日獲委任)	0/0
符耀文先生	2/2
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	1/1
吳 革先生	2/2
曾 勁先生(於二零一六年八月五日辭任)	2/2
郭 歷先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	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，另外四名成員為李偉東先生、符耀文先生、董安生先生及吳革先生。

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2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，探討了公司暫時閑置資金理財方案及公司十三五規劃方案，充分發揮了專業委員會的作用。

企業管治報告(續)

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
賀江川先生	2/2
李偉東先生(於二零一六年十月十一日獲委任)	0/0
符耀文先生	2/2
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	2/2
吳 革先生	2/2
曾 勁先生(於二零一六年八月五日辭任)	1/1
郭 麗先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	0/0

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因年齡原因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。

鑒於李國銳先生因年齡原因辭任本公司由股東代表出任的監事職務，張金利先生於二零一六年五月二十五日獲委任為由股東代表出任的監事。

監事會由趙崇捷先生擔任主席，另四名成員分別為張金利先生、宋憶寧女士、顏景輝先生及張衛延先生。

於二零一六年，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》。

監事會於二零一六年舉行了 4 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	4/4
張金利先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	2/2
宋憶寧女士	4/4
顏景輝先生(於二零一六年三月二十二日獲委任)	4/4
張衛延先生	4/4
李國銳先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	2/2
柳耀中先生(於二零一六年三月二十二日辭任)	0/0

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，將於本公司二零一七年年股東大會之日屆滿，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副總經理郭川先生(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。二零一六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6,290,000元。

風險管理及內部監控

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大的資本性支出，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。

二零一六年度，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(特殊普通合伙)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》。

企業管治報告(續)

董事會負責確保本集團的風險管理及內部監控系統妥善及有效，並會不時檢討該等系統有效性，以保障股東的投資及本集團的資產。然而，該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，董事會只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

審計部與本公司管理層定期檢討風險管理及內部監控工作成效，經審計委員會審議後向董事會匯報。截至二零一六年十二月三十一日，董事會認為，於報告期內公司風險管理及內部監控工作有效及足夠，未有出現可能影響股東的重要事項。

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條檢討二零一六年度本公司及其附屬公司的風險管理及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。

內幕信息管理

本公司制定了《內幕信息知情人管理制度》，以規範本公司內幕信息管理行為，加強內幕信息保密工作，維護公司信息披露的公開、公平、公正原則。本公司處理及發放內幕信息的程序及內部監控措施如下：

- 本公司內幕信息管理要求事前保密，獲董事會批准立即作出公告；
- 嚴格按《內幕信息知情人管理制度》的要求妥善處理內幕信息知情人登記備案工作；
- 及時通知和提示內幕信息知情人，包括在年度業績公告前60天及中期業績公告前30天等股價敏感期前，分別對特定內幕信息知情人進行登記備案，同時郵件通知禁售股份及內幕交易，以全面規範有關證券交易行為。

本公司嚴格遵守真實、準確、完整、及時、公平及有效的標準履行信息披露義務。於2016年8月，本公司制定及採納了《信息披露暫緩與豁免業務管理制度》，確定了信息披露暫緩與豁免的範圍及相關審核程序，提升了風險防範能力，進一步強化內幕信息的識別和評估工作。

於報告期內，本公司未有發生內幕信息洩露的情況，沒有本公司董事、監事及高級管理人員利用內幕信息違規買賣本公司股份，本公司亦沒有受到監管部門查處。

企業管治報告(續)

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

二零一六年度，本公司召開4次股東大會，其中包括二零一五年年度股東大會、二零一六年第一次A股類別股東會議、二零一六年第一次H股類別股東會議及二零一六年第一次臨時股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	臨時股東大會／ H股類別 股東會議		出席率
	年度股東大會		
執行董事			
賀江川先生	1/1	2/2	100%
李偉東先生(於二零一六年十月十一日獲委任)	0/0	1/1	100%
李長利先生	0/1	0/2	0
趙惠芝女士	0/1	0/2	0
劉建平先生	0/1	0/2	0
劉煥波先生	1/1	2/2	100%
曾勁先生(於二零一六年八月五日辭任)	1/1	1/1	100%
獨立非執行董事			
符耀文先生	0/1	1/2	33%
董安生先生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	0/0	1/1	100%
吳革先生	0/1	1/2	33%
郭震先生(於二零一六年五月二十五日辭任)	1/1	1/1	100%

組織章程文件

於二零一六年，本公司章程並無任何變動。

企業管治報告(續)

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。

二零一七年，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•北京，二零一七年三月二十二日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，53歲，本公司董事長，北京市十四屆人大代表。賀先生畢業於天津大學和首都經貿大學，持有工學學士和經濟學碩士學位，具有高級經濟師資格。賀先生曾出任北京市政府住房制度改革辦公室副主任及北京市住房資金管理中心負責人。賀先生於一九九四年十一月加入北辰集團任副總經理，一九九七年任本公司執行董事、副總經理並兼任公司秘書，二零零四年二月任本公司總經理，二零零七年四月獲委任為本公司董事長。二零一五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

李偉東先生，48歲，本公司執行董事、總經理。李先生畢業於中國人民大學，管理學碩士，工程師。李先生曾任北京市燕山水泥廠機修車間主任、副廠長、廠長，北京金隅集團有限責任公司不動產事業部部長、總經理助理，騰達大廈經理，北京金隅物業管理有限責任公司經理，北京大成房地產開發有限責任公司董事長，北京金隅股份有限公司副總經理、執行董事。李先生在房地產開發及物業管理方面具有豐富經驗。

李長利先生，53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二十六年豐富工作經驗。

趙惠芝女士，63歲，本公司執行董事。趙女士畢業於北京行政學院，研究生學歷。趙女士於一九八九年三月加入北辰集團，一九九七年任本公司執行董事、副總經理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司總經理，二零零四年二月至二零零七年四月任本公司執行董事及董事長，二零零七年四月至二零一五年三月任本公司總經理。二零一五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。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

劉建平先生，62歲，本公司執行董事。劉先生畢業於北京行政學院，研究生學歷。劉先生於一九八八年加入北辰集團，曾任北京五洲大酒店總經理，一九九七年任本公司執行董事，二零一五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，59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。劉先生一九八九年加入北辰集團，曾任匯園國際公寓、北京康樂宮有限公司、北京國際會議中心總經理，二零零二年任本公司副總經理，並於二零一五年五月獲重選連任為本公司執行董事，現兼任北京北辰信誠物業管理有限責任公司董事長和北京北辰信通網絡技術服務有限公司董事長、北京北辰會展集團有限公司董事長和總經理、北京北辰酒店管理有限公司董事長。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，61歲，本公司獨立非執行董事。符先生畢業於美國賓夕法尼亞大學。符先生在香港先後任職於浩威證券、百富勤集團、唯高達證券、紐約瑞士銀行、霸菱證券和建銀國際證券。符先生在財務管理、證券業務方面有累計超過三十年的經驗。

董安生先生，65歲，本公司獨立非執行董事。董先生畢業於西北政法學院和中國人民大學，法學博士。現任中國人民大學法學院教授，博士生導師，中國人民大學民商法律研究中心副主任，中國人民大學金融與財政政策研究中心、金融與證券研究所研究員，中國證券法研究會副會長，中國比較法學會理事，中國國際私法學會理事，北京國際法學會理事，深圳仲裁委員會仲裁員。董先生在公司法、證券法、金融法領域具有豐富的經驗。

吳革先生，49歲，本公司獨立非執行董事。吳先生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。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

監事主席

趙崇捷先生，61歲，本公司監事會主席。趙先生畢業於北京金融學院，研究生學歷，高級經濟師。趙先生歷任北京市物價局農價處副處長、綜合處處長、副局長、北京市國有企業監事會正局級監事會主席，二零一四年出任本公司股東代表監事、監事會主席。趙先生長期從事經濟管理、物價管理工作和企業監察工作，具有較強的經濟理論、物價管理工作和企業監事會工作實踐經驗。

監事

張金利先生，53歲，本公司股東代表監事。張先生畢業於北京師範學院和北京航空航天大學，理學碩士、管理學博士。張先生曾任北京市懷柔區湯河口鎮黨委書記、懷柔區政府區長助理、區住房城鄉建設委主任、北京市住房城鄉建設委重點工程協調處處長、北京市對口支援和經濟合作工作領導小組西藏拉薩指揮部專職副指揮。張先生於二零一五年加入本公司，主管紀檢監察工作。張先生具有具有豐富的行政管理和監督工作經驗。

宋憶寧女士，53歲，本公司股東代表監事。宋女士畢業於武漢理工大學，研究生學歷。宋女士歷任北京市勞動和社會保障局統計處、工資處副主任科員、主任科員、北京市人民政府國有資產監督管理委員會主任科員、北京市國有企業監事會正處級專職監事，二零一四年出任本公司股東代表監事。宋女士長期從事行政管理和企業監察工作，具有較強的企業監督檢查工作實踐經驗。

顏景輝先生，56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。顏先生在公司行政管理及工會工作方面具有豐富的工作經驗。

張衛延先生，57歲，本公司職工監事。張先生畢業於北京市委黨校，本科學歷，高級會計師。張先生於一九九零年加入北辰集團，現任本公司審計部部長，二零一二年出任本公司職工監事。張先生在公司財務管理和公司審計方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

副總經理

杜敬明先生，52歲，本公司副總經理。杜先生畢業於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。

張文雷女士，49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。

劉鐵林先生，54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。劉先生在商業物業經營管理方面具有豐富經驗。

陳德啟先生，53歲，本公司副總經理。陳先生畢業於中國科學院，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。

郭川先生，48歲，本公司副總經理、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，二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問，二零一七年三月出任本公司副總經理。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。

孫東樊先生，54歲，本公司副總經理。孫先生畢業於北京交通大學，工商管理碩士學位，高級經濟師。孫先生於一九八八年加入北辰集團，先後擔任北京北辰實業股份有限公司匯園公寓副總經理、總經理和北京北辰實業股份有限公司寫字樓經營管理分公司總經理。孫先生於二零一六年一月擔任北京北辰實業股份有限公司總經理助理、北京北辰會展集團有限公司常務副總經理，二零一七年三月出任本公司副總經理。孫先生在投資物業經營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，43歲，本公司財務總監。崔女士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，48歲，本公司副總經理、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，二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問，二零一七年三月出任本公司副總經理。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，56歲，本公司公司秘書，彼作為外聘服務機構代表擔任此職務。負責有關本公司遵守香港規定事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行(本公司香港法律的法律顧問)的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六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

本集團截至二零一六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28頁。

2. 報告期後重要事項

- 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。
- 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。

3. 環境政策及表現

本集團截至二零一六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。

董事會報告(續)

業績及利潤分配

本集團截至二零一六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64至70頁。

股息

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。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。

董事會報告(續)

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。

本公司於二零一六年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣1,749,774,469元(二零一五年：人民幣1,764,407,706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
李偉東(於二零一六年十月十一日獲委任)	董事
李長利	董事
趙惠芝	董事
劉建平	董事
劉煥波	董事
曾勁(於二零一六年八月五日辭任)	董事

獨立非執行董事

吳革	董事
符耀文	董事
董安生(於二零一六年五月二十五日獲委任)	董事
郭歷(於二零一六年五月二十五日辭任)	董事

監事

趙崇捷	監事會主席
張金利(於二零一六年五月二十五日獲委任)	監事
宋憶寧	監事
顏景輝(於二零一六年三月二十二日獲委任)	監事
張衛延	監事
李國銳(於二零一六年五月二十五日辭任)	監事
柳耀中(於二零一六年三月二十二日辭任)	監事

董事會報告(續)

高級管理人員

李偉東(於二零一六年八月五日獲委任)	總經理
曾勁(於二零一六年八月五日辭任)	總經理
劉煥波	副總經理
杜敬明	副總經理
李雲(於二零一七年三月七日辭任)	副總經理
張文雷	副總經理
呂健(於二零一六年十月十一日辭任)	副總經理
劉鐵林	副總經理
陳德啟	副總經理
郭川(於二零一七年三月七日獲委任)	副總經理
孫東樊(於二零一七年三月七日獲委任)	副總經理
崔薇	財務總監
郭川	公司秘書
李嘉士	公司秘書—由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第40至44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。

辭職

郭慶先生因個人工作原因申請辭去董事職務，自本公司二零一六年五月二十五日年度股東大會選舉產生新任獨立非執行董事董安生先生填補其空缺後生效。曾勁先生因工作變動申請辭去董事職務，曾勁先生的辭職申請自送達本公司董事會之日起生效。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A股股票，經調整後的發行價格不低於人民幣4.39元/A股，而發行數量為不超過56,947萬股(含56,947萬股)。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。本公司於二零一六年二月三日收到中國證券監督管理委員會(「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

董事會報告(續)

[2016]204號)，而該批覆自核准發行之日(二零一六年一月二十八日)起6個月內有效。鑒於資本市場的變化，本公司未能在中國證監會核准發行之日起6個月內(即二零一六年七月二十八日前)完成非公開發行事宜。因此非公開發行股票的批覆到期自動失效。

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)。於非公開發行股票的批覆於二零一六年七月二十八日到期自動失效後，本公司與北辰集團訂立的認購合同亦已終止。

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38及40。

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。

董事及監事所佔股本權益

於二零一六年十二月三十一日，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。

董事會報告(續)

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

本公司於二零一六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。

董事會報告(續)

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，顯示於二零一六年十二月三十一日，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}	A股	1,161,000,031股 ^{附註}	- 實益持有人	法團權益	43.65%	34.48%

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二零一六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： 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。

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，並於二零一六年十一月十八日繳付第二筆人民幣10,000萬元款項。截至目前，北辰集團持有的公司1.5億股仍處於凍結狀態。

董事會報告(續)

本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零一六年十二月三十一日，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：221,597戶

於二零一六年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱	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	684,754,499	20.337
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
中航鑫港擔保有限公司	A股	73,573,353	2.185
中國銀行－華夏回報證券投資基金	A股	15,732,056	0.467
平安銀行股份有限公司－ 新華增盈回報債券型證券投資基金	A股	14,255,559	0.423
陶安東	A股	14,243,086	0.423
方躍倫	A股	12,789,148	0.380
平安銀行股份有限公司－ 新華阿鑫二號保本混合型證券投資基金	A股	11,568,766	0.344
華潤深國投信託有限公司－ 潤之信18期集合資金信託計劃	A股	11,469,626	0.341

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28。

董事會報告(續)

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。

關連交易

在合併財務報表附註38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

報告期內本公司自北辰集團取得委託信用借款人民幣300,000,000元，利率為固定利率4.75%，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。歸還到期委託信用借款人民幣1,000,000,000元，截止報告期末委託信用借款借款已全部還清。

(2) 委託信用借款利息費用

報告期內本公司應付委託信用借款利息人民幣21,150,208元，佔本公司本年利息費用的1.25%。實際支付委託信用借款利息人民幣22,294,514元，該交易以現金方式結算。

(3) 股東貸款

報告期內本公司自北辰集團取得股東借款人民幣700,000,000元，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率，本公司不需要提供任何抵押或擔保，本金於24個月後到期。

(4) 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》，報告期內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。

董事會報告(續)

(5) 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。報告期內租金為人民幣15,524,761元，佔本公司租賃費用的40.23%，該交易以現金方式結算。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。

(6) 接受房屋租賃

二零一六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，自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止。報告期內租金為人民幣900,000元，佔本公司租賃費用的2.33%，該交易以現金方式結算。

(7) 合營企業往來款

本公司向合營企業武漢當代提供項目開發往來款，報告期內計提往來款利息人民幣13,360,441元，佔本公司利息收入的14.70%。收回往來款人民幣203,346,125元。收到往來款利息人民幣34,529,688元，該交易以現金方式結算。

報告期內，本公司向合營企業杭州金湖提供項目開發往來款人民幣53,000,000元，應收利息人民幣1,334,569元。

本公司自合營企業杭州金湖取得往來款項人民幣62,500,000元，該款項不計息無固定還款期且無任何抵押、質押或擔保。

本公司自合營企業杭州辰旭取得往來款項人民幣268,388,321元，該款項不計息無固定還款期且無任何抵押、質押或擔保。

(8) 聯營企業往來款

本公司向聯營企業杭州旭發提供項目開發往來款，報告期內計提往來款利息人民幣5,718,342元，佔本公司利息收入的6.30%。收回往來款人民幣136,197,025元，收到往來款利息人民幣10,345,201元。該交易以現金方式結算。

本公司自聯營企業杭州旭發取得往來款項人民幣17,957,774元，該款項不計息無固定還款期且無任何抵押、質押或擔保。

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(8)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覆核上述第(4)、(5)及(6)段之交易，該等交易構成截至二零一六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(4)、(5)及(6)段之持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零一六年十二月三十一日，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，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

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。

董事會報告(續)

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。

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。

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。

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二零一六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(特殊普通合伙)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零一六年度股東大會上將提呈決議案，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)及羅兵咸永道會計師事務所為本公司境內及國際核數師。

承董事會命



賀江川
董事長

中國•北京，二零一七年三月二十二日

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。

二零一六年，本監事會共召開了四次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議、二零一五年年度股東大會和二零一六年臨時股東大會，並在公司二零一六年年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司二零一六年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，二零一六年度，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。

本監事會對本公司二零一六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。

二零一七年，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 二零一七年三月二十二日

獨立核數師報告



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)

意見

我們已審計的內容

北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第64至156頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

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

獨立核數師報告

致北京北辰實業股份有限公司股東(續)

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業公允價值評估
- 酒店物業減值測試

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業公允價值評估

請參閱合併財務報表附註7

於2016年12月31日，貴集團持有的投資物業採用公允價值計量，投資物業公允價值為人民幣12,550,400,000元。公允價值是以貴集團所聘請的獨立專業評估師(以下稱「評估師」)所進行的評估工作而釐定的。

貴集團持有的投資物業主要包括辦公室、公寓、購物商場及會議中心。

- 辦公室、公寓及購物商場：公允價值評估採用收益資本化方法(年期和租賃到期續期法)，關鍵假設包括年期孳息率調整和內含報酬率。
- 會議中心：公允價值評估採用貼現現金流量預測法，關鍵假設包括平均租金水準及折現率。

所有關鍵假設受市場狀況影響並考慮個別投資物業的特點狀況予以調整，其中包括物業的地理位置，大小及房屋年齡。

我們對評估師的專業勝任能力、專業素質和客觀性進行了評價。

我們取得並閱讀了所有投資物業公允價值評估報告，並與評估師進行了討論，以瞭解其評估方法及關鍵假設。

我們把評估師所使用的投資物業相關的信息核對至管理層的記錄，如地理位置、房屋年齡、出租率及平均租金水平。

基於我們對公司業務及行業的瞭解，我們對評估師採用的評估方法的合理性進行了評估；基於投資物業2016年經營業績的分析，我們亦對投資物業公允價值變動的合理性進行了評估。

此外，對於以抽樣選取的部分投資物業，我們的內部評估專家通過形成獨立的市場預期協助我們對評估師所採用的評估方法及評估結果的合理性進行了評估。

獨立核數師報告(續)



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(續)
 (於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業公允價值評估(續)

我們關注該事項，主要是考慮到投資物業公允價值對財務報表的重要性及評估中的關鍵假設涉及重大判斷及估計。

基於上述工作結果，我們發現相關證據能夠支持管理層關於投資物業公允價值的判斷及估計。

酒店物業減值測試

請參閱合併財務報表附註8

我們對評估師的專業勝任能力、專業素質和客觀性進行了評價。

貴集團運營一家位於中國湖南省長沙市的酒店。於2016年12月31日，該酒店物業被記錄為物業、廠房及設備，其賬面價值為人民幣794,861,000元。該酒店於2014年10月開業至今持續虧損，且由於2016年及最近的將來新開業酒店數量增加，其面臨的市場競爭壓力加劇。於2016年12月31日，管理層對該酒店物業進行了減值測試，依據測試結果，無需確認減值損失。

我們取得並閱讀了評估報告，並與評估師進行了討論，以瞭解其評估方法及關鍵假設。

我們的內部評估專家通過形成獨立的市場預期協助我們對評估師所採用的評估方法及關鍵假設包括預計入住率、預計平均房價及折現率的合理性進行了評估。

管理層根據該酒店物業公允價值減去處置費用後的淨額估計其可收回金額。公允價值是以評估師所進行的評估工作而釐定的，處置費用主要包括與處置相關的稅費。

根據相應的稅收規定，我們通過重新計算的方法對管理層採用的與處置相關的稅費的合理性進行了評估。

評估師採用現金流量折現法對該酒店物業進行評估，評估中所採用的關鍵假設包括預計入住率、預計平均房價及折現率。該等關鍵假設受當時市場狀況影響並考慮該酒店物業的特點狀況予以調整。

基於上述工作結果，我們發現相關證據能夠支持管理層關於該酒店物業減值測試的判斷及估計。

我們關注該事項，主要是考慮到減值測試中的關鍵假設涉及重大判斷及估計。

獨立核數師報告(續)



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(續)
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計委員會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需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)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。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)



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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告(續)



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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁建邦。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2017年3月22日

(本獨立核數師報告的中文及英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。)

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	311,818	320,470
投資物業	7	12,550,400	12,396,300
物業、廠房及設備	8	2,169,859	2,272,152
按權益法入賬的投資	10	254,960	14,705
遞延所得稅資產	24	315,013	210,306
		15,602,050	15,213,933
流動資產			
開發中物業	13	32,593,536	22,966,299
待出售已落成物業	14	8,729,267	8,053,187
其他存貨	15	62,027	67,267
應收賬款及其他應收款項	16	6,667,705	1,651,243
受限制銀行存款	17	555,505	471,236
現金及現金等價物	18	7,520,362	6,104,157
		56,128,402	39,313,389
總資產		71,730,452	54,527,322
權益及負債			
歸屬於本公司所有者			
股本	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,364,477	4,346,651
留存收益		9,470,958	8,887,245
		17,202,455	16,600,916
非控制性權益		588,842	603,618
總權益		17,791,297	17,204,534

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	23	20,823,537	17,085,264
應付賬款及其他應付款項	21	1,462,855	—
長期應付款		8,750	5,282
遞延所得稅負債	24	1,847,290	1,778,548
		24,142,432	18,869,094
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	24,768,705	12,978,427
當期所得稅負債	22	1,345,868	824,753
一年內到期的長期借款	23	2,902,150	4,158,300
短期借款	23	780,000	492,214
		29,796,723	18,453,694
總負債		53,939,155	37,322,788
總權益及負債		71,730,452	54,527,322

第64至70頁的財務報表已由董事會於二零一七年三月二十二日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



李偉東
董事

第71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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	5	9,829,779	7,185,973
銷售成本	25	(6,965,927)	(4,388,068)
毛利		2,863,852	2,797,905
銷售及推廣費用	25	(540,239)	(411,289)
管理費用	25	(697,384)	(680,809)
投資物業公允值收益		84,510	22,420
其他收益	26	6,146	–
其他利得－淨額	27	138,420	1,686
經營利潤		1,855,305	1,729,913
融資收益	29	90,708	71,684
融資成本	29	(517,463)	(449,616)
融資成本－淨額	29	(426,755)	(377,932)
享有按權益法入賬的投資的利潤／(虧損)份額	10	1,687	(6,831)
除所得稅前利潤	5	1,430,237	1,345,150
所得稅費用	30	(699,407)	(561,098)
年度利潤		(730,830)	784,052
歸屬於：			
本公司所有者	31	806,811	760,687
非控制性權益		(75,981)	23,365
		730,830	784,052
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)	31	23.96	22.59

第71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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	730,830	877,839
歸屬於：		
本公司所有者	806,811	854,474
非控制性權益	(75,981)	23,365
	730,830	877,839

合併權益變動表

	歸屬於本公司所有者				非控制性	
	股本	其他儲備	留存收益	合計	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
於二零一六年一月一日	3,367,020	4,346,651	8,887,245	16,600,916	603,618	17,204,534
綜合收益						
年度利潤／(虧損)	-	-	806,811	806,811	(75,981)	730,830
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
總綜合收益	-	-	806,811	806,811	(75,981)	730,830
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
二零一五年年終股利	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
轉撥自留存收益	20	21,077	(21,077)	-	-	-
自非控制性權益取得的實收資本	-	-	-	-	79,500	79,500
自非控制性權益收購子公司額外權益	36	(3,251)	-	(3,251)	(2,316)	(5,567)
處置一子公司部分股權並喪失控制權	-	-	-	-	(15,979)	(15,979)
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	17,826	(223,098)	(205,272)	61,205	(144,067)
於二零一六年十二月三十一日	3,367,020	4,364,477	9,470,958	17,202,455	588,842	17,791,297

第71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(續)

附註	歸屬於本公司所有者				非控制性 權益	總權益
	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
收購子公司	-	-	-	-	(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

合併現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生/(使用)的現金	33	3,112,167	(2,584,243)
已收利息		83,359	60,756
已付利息		(1,836,225)	(1,199,121)
已付中國所得稅		(1,135,346)	(637,445)
經營活動產生/(使用)的淨現金		223,955	(4,360,053)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(37,665)	(39,229)
投資物業的增加		(69,590)	(16,037)
貸款予關聯方		(55,500)	(328,947)
關聯方償還貸款		342,043	192,750
收到的貸款利息		44,875	1,526
自非控制性權益收購子公司額外權益		(5,567)	–
出售物業、廠房及設備所得款	33 (a)	4,693	320
收購子公司，扣除取得的現金		3	64
對合聯營企業和聯營企業的投資		(140,000)	(2,500)
購買可供出售金融資產		(1,600,000)	–
出售可供出售金融資產之所得款		1,606,146	–
出售子公司		(168,430)	–
投資活動使用的淨現金		(78,992)	(192,053)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		10,421,764	10,319,631
償還借款		(7,558,444)	(4,699,744)
自非控制性權益取得的借款		2,452,668	1,587,506
自關聯方取得的借款	38(iii)	700,000	–
償還和提供非控制性權益款項		(4,622,225)	(825,732)
自非控制性權益取得的實收資本		79,500	424,000
向本公司所有者支付股利	32	(202,021)	(202,021)
融資活動產生的淨現金		1,271,242	6,603,640
現金及現金等價物淨增加			
年初現金及現金等價物		6,104,157	4,052,623
年末現金及現金等價物	18	7,520,362	6,104,157

第71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子公司及轄下業務，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。子公司之主要業務為在中國進行物業發展、物業管理及投資。本公司及其子公司統稱為「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二零一七年三月二十二日批准刊發。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基礎(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動

(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準則的修改：

- 折舊及攤銷可接受方法之澄清－香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修改)
- 香港財務報告準則2012–2014週期的年度改進，及
- 披露計劃－香港會計準則第1號(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」

該新準則針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認，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「應收賬款及其他應收款項」需滿足按攤銷成本列賬的分類條件，該等資產的會計處理並無變動。因此，本集團預計新指引不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響。

由於新要求僅影響指定為按公允價值透過損益表計量的金融負債的會計處理，而本集團沒有任何該等負債，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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基礎(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

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「客戶合同收益」

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基礎(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

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(附註35)。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，超過購入可辨認淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入子公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，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。

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)

(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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 聯營(續)

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。

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，包括任何其他無抵押應收款，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。

本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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

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。

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
家具、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。

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(續)

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

處置的利得和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。

2.8 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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 物業(續)

(b) 投資物業(續)

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。

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，則分類為非流動資產。

常規購買及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值損失。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

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。

至於可供出售權益工具的股利，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部分其他收益。

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週期。

(b) 其他存貨

其他存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本以加權平均法計算，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項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

本公司發行之流動股、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分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。如沒有證據證明部分或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

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

2.17 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在合併利潤表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或權益內直接確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家(中國)於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，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。

就子公司、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。

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)

(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。

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 僱員福利(續)

(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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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。

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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。

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。

合併財務報表附註(續)

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佈之外幣控制規則及規定所限。

(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。

於二零一六年十二月三十一日，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16,334,000元(二零一五年：人民幣14,551,000元)。

(b) 信用風險

本集團所面臨的信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物和應收賬款及其他應收款項。

集團持有的全部現金及現金等價物、受限制銀行存款主要存放於中華人民共和國境內的金融機構，因其大部分存放於國有銀行故均具有較高的信用品質，且近期末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，其他應收款項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。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險 (續)

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。在此期間內，如果購房客戶無法償還抵押貸款，將可能導致本集團因承擔連帶責任保證擔保而為上述購房客戶向銀行墊付其無法償還的銀行按揭貸款。在這種情況下，本集團一般情況下可以根據相關購房合同的約定，通過優先處置相關房產的方式收回上述代墊款項。因此，本集團認為相關的信貸風險已大幅地降低。

(c) 流動性風險

現金流預測是在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 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
借款(包括利息)	4,961,256	8,887,198	9,119,154	5,659,555	28,627,163
應付賬款及其他應付款項 (附註11)	6,008,993	1,462,855	-	-	7,471,848
財務擔保合同(附註34)	8,750,340	-	-	-	8,750,340
合計	19,720,589	10,350,053	9,119,154	5,659,555	44,849,351
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34)	3,424,501	-	-	-	3,424,501
合計	15,065,599	4,533,923	10,706,841	5,175,286	35,481,649

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理 (續)

3.2 資本風險管理

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

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股利數額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他集團一樣，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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
資產負債比率	75%	68%

資產負債比率增加主要是由於預收款項的增加。

3.3 公允價值估計

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，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) 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。

(b) 物業、廠房及設備減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，管理層需要進行減值測試。可回收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。多數情況下，本集團的物業、廠房及設備沒有活躍市場，因此管理層在確定資產的公允價值或使用價值時需進行估計。

(c) 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。

(d) 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。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.1 關鍵會計估計及假設(續)

(e) 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可能高於可回收淨額時，管理層需要進行減值測試。可收回淨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，在確定可回收淨額時，評估物業售價及開發成本。

(f) 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。

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.21中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註34所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，需已經交付了合同總金額的一定比例。本公司董事會認為，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。

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
收入		
發展物業	7,065,748	4,527,036
投資物業和酒店	2,444,525	2,322,017
商業物業	187,269	232,124
	9,697,542	7,081,177
所有其他分部	132,237	104,796
	9,829,779	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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

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信息如下：

業務分部	投資物業和				集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	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	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
融資收益	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信息如下：

業務分部	投資物業和				集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	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

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)

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日的分部信息如下：

業務分部	投資物業和				集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	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
總資產包括：					
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	42,247,880	2,804,368	141,094	167,687	45,361,029

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

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	1,430,237	1,345,150

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
總分部資產	59,417,573	42,819,053
遞延所得稅資產(附註24)	315,013	210,306
總部存款	4,528,183	3,955,376
按權益法入賬的投資權益	6,366	14,705
貸款	74,154	413,697
投資物業累計之公允值收益	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)
資產負債表列示之總資產	71,730,452	54,527,322
總分部負債	45,361,029	31,592,673
遞延所得稅負債(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	53,939,155	37,322,788

合併財務報表附註(續)

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185,955,000元(二零一五年：人民幣172,285,000元)。本公司及其子公司於中國設立，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、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62,458,000元(二零一五年：人民幣72,281,000)。

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。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	320,470	329,122
攤銷	(8,652)	(8,652)
於十二月三十一日	311,818	320,470

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣310,903,000元(二零一五年：人民幣319,523,000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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
公允價值		
於一月一日	12,396,300	11,574,900
增加	58,942	101,359
處置	-	(9)
轉撥自自用物業及待出售已落成物業	10,648	572,581
於利潤表中支銷的公允價值收益	84,510	22,420
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	12,550,400	12,396,300

(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
租賃收入	1,527,984	1,498,638
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(314,152)	(294,709)
不產生租賃收入的直接營運費用	(266,312)	(258,112)
	947,520	945,817

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)。

(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二零一六年和二零一五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。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業：		
辦公樓	5,838,900	5,795,300
公寓	1,824,000	1,748,000
會議中心	3,496,000	3,464,000
購物商場	1,391,500	1,389,000
	12,550,400	12,396,300

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。

(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二零一六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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(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。

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	二零一六年 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 (人民幣千元)	估值技術			
投資物業 — 辦公樓、公寓和 購物商場	9,054,400	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	3,496,000	貼現現金流量	租值 貼現率	每平方米每天人民幣 5.4-7.3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 (人民幣千元)	估值技術			
投資物業 — 辦公樓、公寓和 購物商場	8,932,300	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	3,464,000	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。

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,397,500,000元(二零一五年：人民幣12,246,000,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備

	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	家具、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
於二零一五年一月一日						
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
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
截至二零一六年十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	106,837	1,792,739	154,346	207,777	10,453	2,272,152
增加	-	-	11,958	32,291	8,567	52,816
處置	(1,145)	-	(1,986)	(2,550)	-	(5,681)
結轉	-	-	393	2,549	(2,942)	-
出售子公司	-	-	(206)	(197)	-	(403)
轉出至投資物業	-	-	-	-	(10,648)	(10,648)
折舊(附註25)	(6,461)	(54,362)	(31,573)	(45,981)	-	(138,377)
年末賬面淨值	99,231	1,738,377	132,932	193,889	5,430	2,169,859
於二零一六年十二月三十一日						
成本	362,472	2,354,714	499,068	595,498	5,430	3,817,182
累計折舊	(263,241)	(616,337)	(366,137)	(401,608)	-	(1,647,323)
賬面淨值	99,231	1,738,377	132,931	193,890	5,430	2,169,859

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備(續)

本集團在中國長沙經營一家酒店，賬面淨值為人民幣794,861,000元。該酒店的經營自二零一四年十月起一直處於虧損狀態。由於二零一六年及未來會成立新的酒店，因此該酒店預計將面臨激烈競爭。於二零一六年十二月三十一日，管理層對該酒店執行了減值測試。

該酒店的可回收金額採用公允價值減處置成本進行計量。公允價值參考GCAL執行的估值確定，使用貼現現金流量法並考慮了香港財務報告準則第13號之第3層估值。

對酒店估值之關鍵不可觀察輸入包括：

二零一六年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	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
1,230,000,000	預計平均房價	人民幣810元至 1,226元/間/晚	預計平均房價越高， 公允價值越高
	預計平均入住率	70%至74%	預計平均入住率越高， 公允價值越高
	現金流折現率	10%	現金流折現率越高， 公允價值越低

於二零一六年十二月三十一日，根據評估未確認減值損失。

折舊費用中人民幣104,384,000元(二零一五年：人民幣100,634,000元)計入銷售成本，人民幣2,900,000元(二零一五年：人民幣6,519,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣31,093,000元(二零一五年：人民幣43,608,000元)計入合併利潤表中的管理費用。

於二零一六年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,734,862,000元(二零一五年：人民幣1,786,464,000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

下表為於二零一六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xv)	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xv)	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xv)	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xv)	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xv)	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xv)	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%	-	-
北京北辰超市連鎖有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	零售	人民幣10,000,000元	100%	-	-
北京首倡物業管理有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	物業管理，北京	人民幣5,140,600元	-	100%	-
北京北辰酒店管理有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務	人民幣20,500,000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
北京北辰時代會展有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	會議及展覽	人民幣10,000,000元	-	100%	-
北京北辰會展研究院有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	會議及展覽	人民幣10,000,000元	-	100%	-
北京北辰會展信息服務有限公司 (附註iii)(附註xv)	北京	會議及展覽	人民幣20,000,000元	-	100%	-
北京北辰會展集團有限公司 (「北京北辰會展集團」) (附註iii)(附註xv)	北京	會議及展覽	人民幣63,196,100元	100%	-	-
北京北辰領航商務會展有限公司 (「北京北辰領航商務會展」) (附註iii)(附註xv)	北京	會議及展覽	人民幣10,000,000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20,410,000元	51%	-	49%
杭州北辰置業有限公司 (「杭州北辰置業」)(附註iii)	杭州	物業開發，杭州	人民幣50,000,000元	80%	-	20%
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 (附註iii)	武漢	物業開發，武漢	人民幣40,816,000元	51%	-	49%
成都辰詩置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發，成都	人民幣70,000,000元	40%	-	60%
南京旭辰置業有限公司(附註iii)	南京	物業開發，南京	人民幣50,000,000元	51%	-	49%
廊坊市北辰房地產開發有限公司 (附註iii)	廊坊	物業開發，廊坊	人民幣31,000,000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
蘇州北辰旭昭置業有限公司 (「蘇州北辰旭昭」)(附註iii)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣700,000,000元	50%	-	50%
成都北辰置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000元	100%	-	-
成都北辰天府置業有限公司 (「成都北辰天府置業」) (附註iii)(附註iv)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000元	100%	-	-
杭州北辰京華置業有限公司 (「杭州北辰京華」)(附註iii)(附註v)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000元	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司 (「合肥辰旭」)(附註iii)(附註vi)	合肥	物業開發, 合肥	人民幣50,000,000元	50%	-	50%
寧波北辰京華置業有限公司 (「寧波北辰京華」) (附註iii)(附註vii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣20,000,000元	100%	-	-
重慶北辰兩江置業有限公司 (「重慶北辰兩江」) (附註iii)(附註viii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣10,000,000元	100%	-	-
蘇州北辰置業有限公司 (「蘇州北辰」)(附註iii)(附註ix)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣30,000,000元	100%	-	-
杭州威傑投資諮詢有限公司 (「杭州威傑」)(附註iii)(附註x)	杭州	投資諮詢, 杭州	人民幣100,000元	-	100%	-
重慶涪望投資有限責任公司 (「重慶涪望」)(附註iii)(附註xi)	重慶	物業投資, 杭州	人民幣10,000,000元	-	100%	-
寧波辰新置業有限公司(「寧波辰新」) (附註iii)(附註xii)	寧波	物業投資, 寧波	人民幣50,000,000元	-	51%	49%

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。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

- (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) 於二零一六年五月，本公司設立全資子公司成都北辰天府置業，本公司注入人民幣50,000,000元。成都北辰天府置業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。
- (v) 於二零一六年五月，本公司設立全資子公司杭州北辰京華，本公司注入人民幣50,000,000元。杭州北辰京華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。
- (vi) 於二零一六年二月，本公司設立子公司合肥辰旭，本公司注入人民幣25,000,000元，佔其總實收資本的50%。合肥辰旭是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國合肥進行物業開發。
- (vii) 於二零一六年九月，本公司設立全資子公司寧波北辰京華，本公司注入人民幣20,000,000元。寧波北辰京華是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國寧波進行物業開發。
- (viii) 於二零一六年九月，本公司設立全資子公司重慶北辰兩江，本公司注入人民幣10,000,000元。重慶北辰兩江是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國重慶進行物業開發。
- (ix) 於二零一六年十月，本公司設立全資子公司蘇州北辰，本公司注入人民幣30,000,000元。蘇州北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國蘇州進行物業開發。
- (x) 於二零一六年六月，杭州北辰京華設立全資子公司杭州威傑，杭州北辰京華注入人民幣100,000元。杭州威傑是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為投資諮詢。
- (xi) 於二零一六年十二月，重慶北辰兩江收購重慶涪望100%的股權。交易後，重慶涪望成為本集團子公司。重慶涪望是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國重慶進行物業投資。
- (xii) 於二零一六年十一月，重慶涪望設立子公司寧波辰新，重慶涪望注入人民幣25,500,000元，佔其總實收資本的51%。寧波辰新是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國寧波進行物業開發。
- (xiii) 於二零一六年八月，本公司從非控制性權益收購杭州北辰置業額外10%的權益。收購後，本公司佔杭州北辰置業的所有權從70%增至80%(附註36)。
- (xiv) 於二零一六年四月，北京北辰會展集團設立全資子公司北京北辰領航商務會展，北京北辰會展集團注入人民幣10,000,000元。北京北辰領航商務會展是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國北京進行會議及展覽。
- (xv) 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3.15%。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益

年內歸屬於非控制性權益的損失為人民幣75,981,000元，其中人民幣44,962,000元屬於姜莊湖，人民幣10,357,000元屬於蘇州北辰旭昭。與其他子公司有關的非控制性權益不重大。

現金及短期存款人民幣628,640,000元(二零一五年：人民幣457,383,000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：

資產負債表摘要

(i) 姜莊湖

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動		
資產	611,612	698,357
負債	385,710	350,120
流動淨資產總額	225,902	348,237
非流動		
資產	57,815	27,239
負債	—	—
非流動淨資產總額	57,815	27,239
淨資產	283,717	375,476

(ii) 蘇州北辰旭昭

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動		
資產	3,110,773	1,025,056
負債	1,879,786	325,246
流動淨資產總額	1,230,987	699,810
非流動		
資產	7,158	48
負債	559,000	—
非流動淨資產總額	(551,842)	48
淨資產	679,145	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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	154,786	418,201
除所得稅前利潤	70,019	252,862
所得稅費用	161,778	151,801
除稅後(虧損)/利潤	(91,759)	101,061
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	(91,759)	101,061
總綜合收益分配至非控制性權益	(44,962)	49,520
支付予非控制性權益的股利	-	-

(ii) 蘇州北辰旭昭

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		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	(27,562)	(190)	(190)
所得稅費用	6,849	48	48
除稅後虧損	(20,713)	(142)	(142)
其他綜合收益	-	-	-
總綜合收益	(20,713)	(142)	(142)
總綜合收益分配至非控制性權益	(10,357)	(71)	(71)
支付予非控制性權益的股利	-	-	-

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	194,258	45,721
已付所得稅	(43,961)	(211,988)
經營活動產生/(使用)的淨現金	150,297	(166,267)
投資活動使用的淨現金	—	(2)
投資活動使用的淨現金	—	—
現金及現金等價物的淨減少	150,297	(166,269)
年初現金及現金等價物	372,185	538,454
現金及現金等價物匯兌收益	—	—
年末現金及現金等價物	522,482	372,185

(ii) 蘇州北辰旭昭

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		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		
經營活動產生的現金	(251,419)	(960,118)	
已付所得稅	(13,743)	—	
經營活動使用的淨現金	(265,162)	(960,118)	
投資活動使用的淨現金	(277)	—	
投資活動產生的淨現金	371,342	960,373	
現金及現金等價物的淨增加	105,903	255	
年初現金及現金等價物	255	—	
現金及現金等價物匯兌收益	—	—	
年末現金及現金等價物	106,158	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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
聯營企業	13,705	6,550
合營企業	241,255	8,155
於十二月三十一日	254,960	14,705

於利潤表內確認的金額載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
聯營企業	(2,125)	(121)
合營企業	3,812	(6,710)
截至十二月三十一日止年度	1,687	(6,831)

(a) 於聯營企業權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	6,550	6,484
增加	15,000	2,500
享有按權益法入賬的虧損份額	(7,845)	(2,434)
於十二月三十一日	13,705	6,550

以下為本集團在二零一六年十二月三十一日，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。

於二零一六年十二月三十一日聯營企業之投資性質

名稱	業務地點	所有者權益	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	35%	附註(i)	權益法

(i) 杭州旭發主要業務為在中國杭州進行物業開發。杭州旭發為本集團擴展二三線城市業務戰略性的一步。

本集團對聯營企業享有的權益並無或有負債。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(a) 於聯營企業權益(續)

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。

資產負債表摘要

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動		
現金	264,792	4,997
其他流動資產(不包括現金)	472,518	272,268
流動資產總額	737,310	277,265
金融負債(不包括應付賬款)	696,930	272,395
其他流動負債(包括應付賬款)	230	—
流動負債總額	697,160	272,395
非流動		
資產	3,834	—
淨資產	43,984	4,870

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)

綜合收益表摘要

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	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	-	-
折舊及攤銷	-	-
其他費用	(9,558)	(138)
利息收益	210	8
利息費用	-	-
除所得稅費用前虧損	(9,348)	(130)
所得稅費用	3,462	-
除稅後虧損	(5,886)	(130)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(5,886)	(130)
收到合營企業的股利	-	-

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。

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。

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初淨資產	4,870	5,000
資本注入	45,000	–
本年度虧損	(5,886)	(130)
期末淨資產	43,984	4,870
於合營企業之權益(i)	15,371	2,435
順流交易對沖調整	(8,032)	(2,314)
賬面值	7,339	121

(i) 於二零一六年九月，本公司與其他投資者一起向杭州旭發注入追加資本人民幣45,000,000元。資本注入後，本公司於杭州旭發權益由50%變為35%。

(b) 於合營企業權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	8,155	21,914
增加	125,000	–
享有按權益法入賬的虧損份額	(3,534)	(13,759)
其他	111,634	–
於十二月三十一日	241,255	8,155

以下為本集團在二零一六年十二月三十一日，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)

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日於合營企業之投資性質

名稱	業務地點	所有者權益	關係的性質	計量法
武漢當代北辰置業有限公司 (「武漢當代北辰」)	中國武漢	45% 附註(i)		權益法
杭州辰旭置業有限公司 (「杭州辰旭」)	中國杭州	35% 附註(ii)		權益法
杭州金湖房地產開發有限公司 (「杭州金湖」)	中國杭州	25% 附註(iii)		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。
- (ii) 於二零一六年十二月，第三方向本集團子公司杭州辰旭注入追加資本人民幣15,000,000元，導致本公司的權益由50%下降至35%，因此本公司喪失了對杭州辰旭的控制權。杭州辰旭作為本集團的合營企業入賬。
- (iii) 於二零一六年五月，本集團設立合營企業杭州金湖，本集團注入人民幣125,000,000元，佔其總實收資本的25%。杭州金湖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。

杭州辰旭和杭州金湖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)

合營企業的摘要財務資料

武漢當代北辰、杭州辰旭和杭州金湖的摘要財務資料如下，按權益法入賬。

資產負債表摘要

(i) 武漢當代北辰

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動		
現金	131,214	90,162
其他流動資產(不包括現金)	732,514	870,664
流動資產總額	863,728	960,826
金融負債(不包括應付賬款)	772,978	922,702
其他流動負債(包括應付賬款)	15,258	5,422
流動負債總額	788,236	928,124
非流動		
資產	1,008	1,084
負債	34,000	—
淨資產	42,500	33,786

(ii) 杭州辰旭

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
流動	
現金	168,430
其他流動資產(不包括現金)	2,206,765
流動資產總額	2,375,195
金融負債(不包括應付賬款)	1,900,138
其他流動負債(包括應付賬款)	41,259
流動負債總額	1,941,397
非流動	
資產	403
負債	100,000
淨資產	334,201

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)

合營企業的摘要財務資料(續)

資產負債表摘要(續)

(iii) 杭州金湖

於二零一六年
十二月三十一日
人民幣千元

流動	
現金	142,502
其他流動資產(不包括現金)	491,222
流動資產總額	633,724
金融負債(不包括應付賬款)	—
其他流動負債(包括應付賬款)	134,419
流動負債總額	134,419
非流動	
資產	260
淨資產	499,565

綜合收益表摘要

(i) 武漢當代北辰

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	550,255	—
營業成本	(506,053)	—
折舊及攤銷	(150)	(90)
其他費用	(24,804)	(14,953)
利息收益	744	131
利息費用	(120)	—
除所得稅費用前利潤/(虧損)	19,872	(14,912)
所得稅費用	(11,158)	—
除稅後利潤/(虧損)	8,714	(14,912)
其他綜合收益	—	—
總綜合收益	8,714	(14,912)
收到合營企業的股利	—	—

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)

合營企業的摘要財務資料(續)

綜合收益表摘要(續)

(ii) 杭州金湖

	二零一六年 五月九日 (成立日)至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	-
折舊及攤銷	(623)
利息收益	43
利息費用	-
除所得稅費用前虧損	(580)
所得稅費用	145
除稅後虧損	(435)
其他綜合收益	-
總綜合虧損	(435)
收到合營企業的股利	-

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。

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)

摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與本集團於合營企業之權益賬面值的調節。

摘要財務資料

(i) 武漢當代北辰

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初淨資產	33,786	48,698
年度利潤/(虧損)	8,714	(14,912)
期末淨資產	42,500	33,786
於合營企業之權益(45%)	19,125	15,204
順流交易對沖調整	(13,060)	(7,049)
賬面值	6,065	8,155

(ii) 杭州辰旭

	二零一六年 人民幣千元
期初淨資產	315,664
資本注入	45,000
本年度虧損	(26,461)
期末淨資產	334,203
於合營企業之權益(35%)	116,971
順流交易對沖調整	(5,337)
賬面值	111,634

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)

摘要財務資料的調節(續)

摘要財務資料(續)

(iii) 杭州金湖

二零一六年
五月九日
(成立日)至
二零一六年
十二月三十一日
止期間
人民幣千元

期初淨資產	—
資本注入	500,000
本年度虧損	(435)
期末淨資產	499,565
於合營企業之權益(25%)	124,891
順流交易對沖調整	(1,335)
賬面值	123,556

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別)

	貸款及應收款項	
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 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)	1,895,327	642,954
受限制銀行存款(附註17)	555,505	471,236
現金及現金等價物(附註18)	7,520,362	6,104,157
	9,971,194	7,218,347
其他以攤銷成本計量的金融負債		
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 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)	7,471,848	5,623,682
借款(附註23)	24,505,687	21,735,778
	31,977,535	27,359,460

(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、應付非控制性權益及關聯方款項、應計開發中物業成本、應計利息以及其他應付款項(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	25,945	8,598
— 第2組別	10,968	11,783
	36,913	20,381

合併財務報表附註

12. 金融資產的信貸質素 (續)

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」的信貸質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零一六年度重新商討(二零一五年：無)。

13. 開發中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	22,966,299	16,100,770
增加	15,794,383	10,029,592
轉入待出售已落成物業(附註14)	(6,167,146)	(3,164,063)
於十二月三十一日	32,593,536	22,966,299

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	22,651,772	15,287,217
開發成本及資本化開支	6,871,542	5,323,392
資本化融資成本	3,070,222	2,355,690
	32,593,536	22,966,299

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	1,163,925	1,196,538
50年以上	21,487,847	14,090,679
	22,651,772	15,287,217

於二零一六年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣13,842,113,000元(二零一五年：人民幣12,506,205,000元)的部分開發中物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

於二零一六年十二月三十一日，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27,124,890,000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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	8,053,187	7,774,754
結轉自待開發中物業(附註13)	6,167,146	3,164,063
轉出至投資物業	-	(17,208)
其他(a)	(24,574)	77,463
已售物業	(5,466,492)	(2,945,885)
於十二月三十一日	8,729,267	8,053,187

(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	2,834,914	2,602,241
開發成本及資本化開支	4,988,543	4,708,336
資本化融資成本	905,810	742,610
	8,729,267	8,053,187

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權		
在中國·持有租賃：		
40至50年	351,234	542,313
50年以上	2,483,680	2,059,928
	2,834,914	2,602,241

於二零一六年十二月三十一日，本集團以賬面值人民幣1,506,471,000元(二零一五年：人民幣1,229,098,000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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
轉售貨物	46,386	46,509
消耗品	15,885	21,002
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	62,027	67,267

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317,232,000元(二零一五年：人民幣296,889,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	57,849	58,997
其他應收款項	187,753	154,093
減：呆賬準備	(14,588)	(14,836)
其他應收款項－淨額	173,165	139,257
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(附註38(viii))	127,154	413,697
應收少數股東往來款	1,530,617	—
其他預付款	97,627	93,729
應收利息	6,542	31,003
	6,667,705	1,651,243

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收形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。於二零一六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 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
30天及30天以內	18,111	18,623
31天至90天	7,475	3,492
90天以上	32,493	36,960
	58,079	59,075

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。於二零一六及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已逾期但並無減值應收賬款		
90天及90天以內	2,288	1,729
90天以上	32,268	36,887
	34,556	38,616

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)

於二零一六及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已減值的應收賬款		
90天及90天以內	6	5
90天以上	224	73
減：呆賬準備	(230)	(78)
	—	—

其他應收款項

本集團無正式與交易對方在合同條款中約定信用期條款，但其他應收款項通常在十二個月內進行結算。因此，本集團認為賬齡一年以內的其他應收款項為非逾期款項。於二零一六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 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
12個月及12個月以內	97,367	116,155
12個月至24個月	59,478	13,902
24個月以上	30,908	24,036
	187,753	154,093

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

其他應收款項(續)

逾期少於十二個月的其他應收款項不被認為已經減值。於二零一六及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已逾期但並無減值之其他應收款項		
12個月至24個月	59,478	13,902
24個月以上	16,361	9,313
	75,839	23,215

以下為於二零一六及二零一五年十二月三十一日已減值的其他應收款項。個別減值的其他應收款項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項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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已減值的其他應收款項		
12個月及12個月以內	41	113
24個月以上	14,547	14,723
減：呆賬準備	(14,588)	(14,836)
	-	-

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項。

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)

其他應收款項(續)

應收賬款的呆賬準備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	78	1,156
應收賬款呆賬準備	152	5
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	230	78

其他應收款項的呆賬準備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	14,836	14,723
應收賬款呆賬準備	41	113
沖回	(183)	—
出售子公司	(106)	—
於十二月三十一日	14,588	14,836

對已減值應收賬款準備的設立和撥回，數額為人民幣10,000元(二零一五年：人民幣118,000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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,320,362	4,802,438
短期銀行存款(a)	3,200,000	1,301,719
	7,520,362	6,104,157
信貸風險的最高承擔	7,519,388	6,103,122

(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%(二零一五年：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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣	7,504,687	6,097,793
美元	14,059	4,839
港幣	1,616	1,525
	7,520,362	6,104,157

本集團現金及現金等價物包括人民幣、港幣和美元置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須本公司遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

19. 股本

	於十二月三十一日 二零一六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一五年 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。於二零一五年十月三十日，北辰集團向NCSSF簽署了一份承諾書，承諾支付NCSSF等額人民幣360,000,000元，以持有相關股份。於二零一六年十二月三十一日，北辰集團已支付人民幣160,000,000元，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				小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 人民幣千元		
於二零一六年一月一日	3,375,480	715,916	161,468	93,787	4,346,651	8,887,245
自非控制性權益收購子公司額外權益	(3,251)	-	-	-	(3,251)	-
年度利潤	-	-	-	-	-	806,811
二零一五年年終股利	-	-	-	-	-	(202,021)
轉撥自留存收益	-	21,077	-	-	21,077	(21,077)
二零一六年十二月三十一日	3,372,229	736,993	161,468	93,787	4,364,477	9,470,958

	其他儲備				小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 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
持有物業重分類為投資物業	-	-	-	93,787	93,787	-
年度利潤	-	-	-	-	-	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)	-
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

(a) 根據本公司及合併子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佈的《企業會計準則》編製的賬目表所載之除稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用彌補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。截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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
應付北辰集團款項(附註38(viii))	700,000	—
應付其他關聯方款項(b)(附註38(viii))	348,846	—
其他應付款項	1,317,099	1,096,958
	26,231,560	12,978,427
減：應付賬款及其他應付款項的非流動部分	(1,462,855)	—
	24,768,705	12,978,427

(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 人民幣千元	二零一五年 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
	2,889,049	2,449,678

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。

22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應交所得稅	347,942	223,547
應交土地增值稅	997,926	601,206
	1,345,868	824,753

合併財務報表附註(續)

23. 借款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 有抵押銀行借款(a)	11,367,192	8,639,057
— 其他借款(i)	8,386,700	8,627,300
— 二零一五年五年期債券(c)	993,549	991,641
— 二零一五年七年期債券(c)	1,488,543	1,486,616
— 二零一六年五年期債券(d)	1,489,703	—
— 二零零六年十年期債券	—	1,498,950
	23,725,687	21,243,564
減：一年內到期的長期借款	(2,902,150)	(4,158,300)
	20,823,537	17,085,264
流動		
短期銀行借款		
— 有抵押短期借款(b)	380,000	200,000
— 無抵押短期借款	400,000	292,214
— 一年內到期的長期借款	2,902,150	4,158,300
	3,682,150	4,650,514
借款合計	24,505,687	21,735,778

(i) 其他借款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
自北辰集團的委託借款(附註38)	—	700,000
從其他金融機構取得的貸款(e)	8,386,700	7,927,300
	8,386,700	8,627,300

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(i) 其他借款(續)

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣11,367,192,000元(二零一五年：人民幣8,639,057,000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1,280,000,000元(二零一五年：人民幣1,340,000,000元)由北辰集團(附註38)提供擔保；人民幣2,099,000,000元(二零一五年：人民幣150,000,000元)由非控制性權益提供額外擔保。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，短期銀行借款人民幣380,000,000元(二零一五年：人民幣200,000,000元)，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。其中，人民幣100,000,000元(二零一五年：人民幣200,000,000元)由北辰集團(附註38)提供擔保。
- (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，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，固定票面年利率為5.2%，第五年末享有看跌期權。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) 本公司於二零一六年四月二十一發行總額為人民幣1,500,000,000元的公司債券，為五年期公司債券，固定票面年利率為4.48%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣12,000,000元後，共得資金人民幣1,488,000,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二一年四月二十一日全部償還。
- (e) 於二零一六年十二月三十一日，其他借款人民幣5,798,400,000元(二零一五年：人民幣6,749,000,000元)，以部分投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)和開發中物業(附註13)作為抵押物，人民幣1,050,000,000元以本公司於一子公司的部分權益作為質押(二零一五年：無)。其中，人民幣2,000,000,000元(二零一五年：人民幣2,400,000,000元)由北辰集團(附註38)提供擔保。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(i) 其他借款(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。於二零一六年十二月三十一日，本集團的借款到期日列示如下：

	銀行借款		其他借款		長期債券	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一六年 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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年以內	1,553,750	1,200,964	2,128,400	1,950,600	–	1,498,950
1至2年	2,455,772	1,493,750	5,438,300	1,998,400	–	–
2至5年	4,434,920	3,523,557	1,100,000	4,678,300	2,483,252	991,641
5年以上	3,422,750	2,913,000	–	–	1,488,543	1,486,616
	11,867,192	9,131,271	8,666,700	8,627,300	3,971,795	3,977,207

- (g) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
銀行及其他借款	6.37%	7.00%
二零一五年五年期債券	5.03%	5.03%
二零一五年七年期債券	5.38%	5.38%
二零一六年五年期債券	4.66%	–
二零零六年十年期債券	–	4.28%

- (h) 本集團未使用之借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
—一年內到期	1,000,000	300,000
—一年至五年內到期	3,690,580	3,550,692
—五年以上到期	1,222,998	437,500
	5,913,578	4,288,192

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(i) 其他借款(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
6個月或以下	2,543,572	4,388,442
6至12個月	10,102,120	7,641,780
1至5年	11,859,995	9,705,556
	24,505,687	21,735,778

(i) 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
長期銀行借款	16,851,742	14,607,007	16,885,190	14,770,559
二零一五年五年期債券	993,549	991,641	1,040,000	1,019,200
二零一五年七年期債券	1,488,543	1,486,616	1,546,500	1,575,000
二零一六年五年期債券	1,489,703	-	1,530,577	-
	20,823,537	17,085,264	21,002,267	17,364,759

二零一五年五年期債券及七年期債券的公允價值是按市場價格釐定，二零一六年五年期債券的公允價值是按二零一六年十二月三十一日以借款率4.66%貼現的現金流量。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	215,988	148,150
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	99,025	62,156
	315,013	210,306
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(1,847,290)	(1,778,548)
遞延所得稅負債	(1,532,277)	(1,568,242)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	(1,568,242)	(1,524,782)
於利潤表支銷／(貸記)(附註30)	35,965	(12,198)
計入其他綜合收益	—	(31,262)
於十二月三十一日	(1,532,277)	(1,568,242)

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：

遞延所得稅負債：

	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
於二零一五年一月一日	(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)
二零一五年十二月三十一日	(1,251,383)	(527,165)	(1,778,548)
於利潤表貸記	(22,253)	(46,489)	(68,742)
二零一六年十二月三十一日	(1,273,636)	(573,654)	(1,847,290)

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
於二零一五年一月一日	4,034	8,677	160,221	172,932
於利潤表(貸記)/支銷	(241)	26,635	10,980	37,374
二零一五年十二月三十一日	3,793	35,312	171,201	210,306
於利潤表(貸記)/支銷	(24)	17,992	86,739	104,707
二零一六年十二月三十一日	3,769	53,304	257,940	315,013

- (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18,115,000元(二零一五年：人民幣8,811,000元)確認遞延所得稅資產人民幣72,460,000元(二零一五年：人民幣35,243,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一七年至二零二一年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
152	3,355	14,860	16,255	37,838	72,460

合併財務報表附註(續)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
折舊(附註8)	138,377	150,761
攤銷(附註6)	8,652	8,652
計提呆賬準備(附註16)	10	118
僱員福利開支(附註28)	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
管理費用	97,837	62,163
能源費用	142,050	138,937
諮詢服務費	215,583	164,394
資產保養維修費用	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

26. 其他收益

	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
可供出售金融資產股利收入	6,146	—

合併財務報表附註(續)

27. 其他利得／(虧損) – 淨額

	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
出售物業、廠房及設備之虧損	(988)	(905)
捐贈	(1,017)	(950)
政府補助	12,167	1,000
逾期付款	–	(1,404)
罰款及補償收益	12,631	5,228
罰款及補償費用	(3)	(253)
出售子公司利得(i)(附註10(b)(ii))	115,992	–
其他	(362)	(1,030)
	138,420	1,686

(i) 出售子公司利得計算如下：

	人民幣千元
出售價款	–
剩餘35%股權的公允價值	116,971
	116,971
減：	
賬面淨資產	(979)
出售子公司利得	115,992

合併財務報表附註(續)

28. 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪酬支出	674,304	545,055
社會保障成本	158,138	132,251
退休福利成本－設定提存計劃(a)	92,257	84,764
	924,699	762,070
減：開發中物業資本化金額	(107,089)	(59,936)
	817,610	702,134

(a) 退休福利成本－設定提存計劃

本集團下屬各公司的僱員參與了不同勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，於二零一六年度和二零一五年度，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。

於二零一六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(二零一五年：無)。

本集團供款合共人民幣9,657,000元(二零一五年：人民幣11,613,000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(二零一五年：一位)董事，彼等之酬金分析列載於附註40。本年度支付予其餘四位(二零一五年：四位)人士的薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	3,732	2,733
退休福利計劃僱主供款	253	235
	3,985	2,968

合併財務報表附註(續)

28. 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：

薪酬範圍	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零一六年	二零一五年
人民幣無－人民幣894,500元(相於港幣無－港幣 1,000,000元)	2	4
超過人民幣894,500元－人民幣1,341,750元(相於港幣 1,000,000元－港幣1,500,000元)	1	—
超過人民幣1,341,750元(相於超過港幣1,500,000元)	1	—

(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。

29. 融資收入及成本

	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
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)
	(1,698,423)	(1,357,888)
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
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
融資成本淨額	(426,755)	(377,932)

合併財務報表附註(續)

30. 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%(二零一五年：25%)。

本公司和某些中國子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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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(附註24)	(35,965)	12,198
	699,407	561,098

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,430,237	1,345,150
加：享有按權益法入賬的投資的(利得)/虧損份額	(1,687)	6,831
	1,428,550	1,351,981
按法定稅率25%計算的稅項(二零一五年：25%)	357,138	337,995
不可扣稅的費用	9,156	6,699
未確認之稅務虧損	9,459	4,064
較高的中國土地增值稅率的影響	352,689	212,340
使用前期未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(37)	—
出售子公司利得	(28,998)	—
所得稅費用	699,407	561,098

合併財務報表附註(續)

31. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司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。

本公司截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年	二零一五年
歸屬於本公司所有者利潤(人民幣千元)	806,811	760,687
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)	23.96	22.59

32. 股利

截至二零一六年止年度派發股利分別為人民幣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 人民幣千元	二零一五年 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)	202,021	202,021
	202,021	202,021

合併財務報表附註(續)

33. 經營活動產生／(使用)的現金

	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
除所得稅前利潤	1,430,237	1,345,150
調整項目：		
— 購買子公司利得	(3)	—
— 提撥呆賬準備(附註16)	10	118
— 折舊(附註8)	138,377	150,761
— 攤銷(附註6)	8,652	8,652
— 投資物業公允值收益	(84,510)	(22,420)
— 出售物業、廠房及設備的虧損(a)	988	905
— 出售子公司利得	(115,992)	—
— 可供出售金融資產利息收入	(6,146)	—
— 利息收入(附註29)	(90,708)	(71,684)
— 利息費用(附註29)	503,998	438,763
— 享有按權益法入賬的投資的(利潤)／虧損份額	(1,687)	6,831
營運資金變動前之營運利潤	1,783,216	1,857,076
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的增加	(84,269)	(214,079)
— 其他存貨減少	5,240	11,260
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加，淨額	(10,183,386)	(5,827,644)
— 應收賬款及其他應收款項之增加	(3,274,424)	(138,301)
— 應付賬款及其他應付款項之增加	14,865,790	1,727,445
經營活動產生／(使用)的現金	3,112,167	(2,584,243)

(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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
賬面淨值(附註8)	5,681	1,225
出售物業、廠房及設備和投資物業之虧損(附註27)	(988)	(905)
出售物業、廠房及設備和投資物業之所得款	4,693	320

合併財務報表附註

34. 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。於二零一六年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣8,750,340,000元(二零一五年：人民幣3,424,501,000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。

35. 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	7,232,936	2,378,970
— 已批准但未簽約	8,678,438	12,273,801
	15,911,374	14,652,771

(b) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	756,291	437,903
第二至五年	881,676	574,658
五年後	1,394,071	374,090
	3,032,038	1,386,651
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	18,201	18,474
第二至五年	63,843	66,111
五年後	226,880	242,405
	308,924	326,990

合併財務報表附註(續)

36. 非控制性權益交易

購買杭州北辰置業額外權益

於二零一六年八月，本公司以購買對價人民幣5,567,000元從非控制性權益收購杭州北辰置業額外10%的權益。於收購日期，購買杭州北辰置業非控制性權益之賬面值為人民幣2,316,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣2,316,000元，以及歸屬於本公司所有者之權益減少人民幣3,251,000元。本期內，杭州北辰置業所有者權益變更對歸屬於本公司所有者之權益之影響總結如下：

	於二零一六年 八月一日 人民幣千元
購買的非控制性權益之賬面值	2,316
對價支付予非控制性權益	(5,567)
支付的多於對價在權益中支銷	(3,251)

37. 業務合併

於二零一六年十二月一日，本集團以人民幣9,970,000元收購重慶涪望100%的股權，並獲得重慶涪望的控制權。重慶涪望是中國重慶的一家房地產開發商。

下表總結了於收購日期為重慶涪望支付的對價、購買的資產的公允價值以及承擔的負債。

	截至 十二月三十一日 止年度二零一六年 人民幣千元
對價：	
— 現金	9,970
購買的可辨認資產以及承擔的負債的入賬金額	
現金	9,973
可辨認淨資產總額	9,973
其他利得	(3)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，自收購日期由重慶涪望繳入並納入合併利潤表的收入為零。

合併財務報表附註(續)

38. 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。二零一六年及二零一五年度，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，通過瞭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瞭解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，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。

除了上述與政府關聯方相關交易及合併財務報表其他地方列示的關聯方信息外，以下總結了本集團與其關聯方年內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及如下所示因關聯交易產生的年末餘額。

(i) 接受服務

	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
北辰集團(土地經營租賃支付)	15,525	15,310
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
	16,435	16,220

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)

38. 關聯方交易 (續)

(ii) 由北辰集團取得的委託借款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	701,144	1,102,067
取得委託借款	300,000	-
歸還委託借款	(1,000,000)	(400,000)
計提利息	21,150	49,956
已付利息	(22,294)	(50,879)
於十二月三十一日	-	701,144

(iii) 從北辰集團取得的股東貸款

	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	-
取得委託借款	700,000
歸還委託借款	-
於十二月三十一日	700,000

從北辰集團取得的貸款無抵押或擔保，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率，本金於24個月後到期。

(iv) 向武漢當代北辰提供的項目合作開發款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	303,876	289,739
提供項目合作開發款	-	192,750
收回項目合作開發款	(203,346)	(192,750)
計提利息收入	13,360	15,663
收回利息收入	(34,530)	(1,526)
於十二月三十一日	79,360	303,876

向武漢當代提供的借款無任何抵押或擔保，固定年利率6.15%，每季度付息一次，將於一年內到期。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易 (續)

(v) 向杭州旭發提供的項目合作開發款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	140,824	-
提供項目合作開發款	-	136,197
收回項目合作開發款	(136,197)	-
計提利息收入	5,718	4,627
收回利息收入	(10,345)	-
於十二月三十一日	-	140,824

(vi) 向杭州金湖提供的項目合作開發款

	二零一六年 人民幣千元
於二零一六年五月九日(成立日)	-
提供項目合作開發款	53,000
計提利息收入	1,335
於十二月三十一日	54,335

向杭州金湖提供的借款無任何抵押或擔保，期限1年，固定年利率4.9%，每季度付息一次。

(vii) 自關聯方取得資金

	二零一六年 人民幣千元
杭州旭發	17,958
杭州金湖	62,500
杭州辰旭	268,388
	348,846

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易 (續)

(viii) 提供／接受服務／投資及委託借款餘額

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收關聯方款項		
武漢當代北辰	74,154	277,500
杭州旭發	—	136,197
杭州金湖	53,000	
	127,154	413,697
應付關聯方款項		
杭州旭發	17,958	—
杭州金湖	62,500	—
杭州辰旭	268,388	—
北辰集團	700,000	—
	1,048,846	—
從關聯方處取得的委託借款		
北辰集團	—	700,000
應付關聯方委託借款利息		
北辰集團	—	1,144
應收關聯方項目合作開發款利息		
武漢當代北辰	5,206	26,376
杭州旭發	—	4,627
杭州金湖	1,335	—
	6,541	31,003

於二零一六年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零一五年：無)，無呆賬準備計入二零一六年十二月三十一日止年度利潤表(二零一五年：無)。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易 (續)

(ix) 主要管理者的報酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	14,982	12,397
離職後福利	1,330	1,186
	16,312	13,583

(x) 接受財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就北京農商銀行提供的人民幣1,380,000,000元貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一六年十二月三十一日，根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就昆侖信託有限公司提供的人民幣300,000,000元貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一六年十二月三十一日，根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就泰康人壽保險股份有限公司提供的人民幣1,700,000,000元貸款提供連帶責任保證擔保。

39. 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		12,467,000	12,332,400
物業、廠房及設備		1,270,790	1,348,470
對子公司的投資		2,910,650	2,551,582
按權益法入賬的投資		20,368	14,705
遞延所得稅資產		156,911	113,191
應收賬款及其他應收款項		8,541,435	815,426
		25,367,154	17,175,774

合併財務報表附註(續)

39. 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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產			
對子公司的貸款		9,174,389	14,377,302
開發中物業		–	1,185,170
待出售已落成物業		2,590,159	2,077,131
其他存貨		43,733	48,318
應收賬款及其他應收款項		3,101,159	781,821
受限制銀行存款		9,996	9,975
現金及現金等價物		4,622,076	4,037,782
		19,541,512	22,517,499
總資產			
		44,908,666	39,693,273
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)	4,424,128	4,403,051
留存收益	附註(a)	7,344,959	7,171,655
		15,136,107	14,941,726
負債			
非流動負債			
長期借款		17,064,637	15,785,264
應付賬款及其他應付款項		700,000	–
長期應付款		8,750	5,282
遞延所得稅負債		1,781,282	1,718,636
		19,554,669	17,509,182

合併財務報表附註(續)

39. 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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		7,393,691	3,594,444
當期所得稅負債		612,049	439,621
一年內到期的長期借款		1,712,150	2,908,300
短期借款		500,000	300,000
		10,217,890	7,242,365
總負債		29,772,559	24,751,547
總權益及負債		44,908,666	39,693,273

本公司的資產負債表已由董事會於二零一七年三月二十二日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



李偉東
董事

合併財務報表附註(續)

39. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註(a) 公司的儲備變動

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於二零一五年一月一日	6,895,630	4,272,733
年度利潤	514,577	-
與二零一四年有關的股利	(202,021)	-
其他綜合收益	-	93,787
轉撥自留存收益	(36,531)	36,531
二零一五年十二月三十一日	7,171,655	4,403,051
於二零一六年一月一日	7,171,655	4,403,051
年度利潤	398,705	-
與二零一五年有關的股利	(202,021)	-
轉撥自留存收益	(21,077)	21,077
處置一子公司部分股權而喪失控制權	(2,303)	-
二零一六年十二月三十一日	7,344,959	4,424,128

40. 董事的利益和權益

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金		退休金計		合計
	人民幣千元	薪金 人民幣千元	劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	
賀江川	-	812	63	29	904
趙慧芝	-	595	-	-	595
李長利	-	490	-	-	490
曾勁(i)	-	491	35	17	543
劉建平	-	365	-	-	365
劉煥波	-	548	63	29	640
李偉東(ii)	-	161	27	13	201
符耀文	86	-	-	-	86
郭歷(iii)	36	-	-	-	36
吳革	86	-	-	-	86
董安生(iv)	50	-	-	-	50
	258	3,462	188	88	3,996

合併財務報表附註(續)

40. 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)

- (i) 於2016年8月5日辭去董事職位。
- (ii) 於2016年10月11日獲委任董事職位。
- (iii) 於2016年5月25日辭去董事職位。
- (iv) 於2016年5月25日獲委任董事職位。

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
郭歷	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

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

截至二零一六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。

(c) 就提供董事服務而給予第三方的對價

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團無就提供董事服務而給予第三方的對價。

合併財務報表附註(續)

40. 董事的利益和權益(續)

- (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

截至二零一六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。

41. 報告期後事項

於二零一七年三月二十二日，董事會建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股利每股人民幣0.06元(二零一五年：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		於十二月三十一日本公司	
	歸屬於本公司所有者之利潤		所有者應佔權益	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按中國會計準則	600,585	611,972	11,660,583	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	139,466	129,214	1,391,653	1,252,187
2. 香港財務報告準則下投資物業 公允價值調整	63,383	16,815	4,150,219	4,086,836
3. 一九九七年重組時部分資產重估 之差異	3,377	2,686	–	(3,377)
按香港財務報告準備	806,811	760,687	17,202,455	16,600,916

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	17,900	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	16,600	住宅	已完成	100
4 北辰·福第	北京朝陽	16,100	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	7,100	住宅、商業	工程進行中	35
2 北辰·朗詩南門綠郡	四川成都	129,900	住宅、商業	工程進行中	40
3 蘇州·北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	156,500	住宅、商業	工程進行中	50
4 北辰旭輝鉞悅·金陵	江蘇南京	60,900	住宅	工程進行中	51
5 成都大源項目	四川成都	87,200	住宅、商業	工程進行中	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
7 合肥廬陽區項目	安徽合肥	216,400	住宅、商業	工程進行中	50
8 武漢光谷創意天空項目	湖北武漢	491,500	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	87,300	住宅	工程進行中	99.1
10 北辰·墅院1900	北京順義	145,900	住宅	工程進行中	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
11 當代北辰·悅MOMA	北京順義	10,400	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	2,685,700	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	614,200	住宅	工程進行中	51
14 北辰當代優+	湖北武漢	112,800	住宅、商業	工程進行中	45
15 北辰奧園	浙江杭州	114,600	住宅、商業	工程進行中	80
16 杭州順發旭輝國悅府一期	浙江杭州	3,800	住宅、商業	工程進行中	35
17 杭州山陰路項目	浙江杭州	69,900	住宅	工程進行中	100
18 杭州湘湖項目	浙江杭州	208,300	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	25
19 武漢臨空港項目	湖北武漢	976,000	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	100
20 成都南湖項目	四川成都	299,000	住宅	工程進行中	100
21 蘇州吳中區50、51號 地項目	江蘇蘇州	173,700	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	100
22 蘇州吳中區69號地項目	江蘇蘇州	214,600	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	100
23 寧波鄞奉片區項目	浙江寧波	186,400	住宅	2016年新增土地 儲備，未開工	100
24 寧波陳婆渡項目	浙江寧波	405,700	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	51
25 重慶悅來會展新城項目	重慶渝北	1,163,700	住宅、商業	2016年新增土地 儲備，未開工	100

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 北辰綠色家園B5區 商業	北京市北苑路甲13號	49,689	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，二零一六年度租金為人民幣15,524,761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。

董事會二零一六年度利潤分配方案

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二零一七年三月二十二日召開會議，擬定本公司二零一六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)予二零一七年六月十二日(星期一)已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一六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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一六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12層
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12層
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

公司資料(續)

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
僑福芳草地D座7層

郵編：100020

電話：(8610) 5813 7799

傳真：(8610) 5813 7788

香港律師：胡關李羅律師行

地址：香港中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

電話：(852) 2847 7999

傳真：(852) 2845 9225