



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2017 年度報告



目錄

公司簡介	2
財務概要	4
董事長報告	6
管理層討論與分析	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	65
補充資料	168
物業組合概要	169
董事會二零一七年度利潤分配方案	173
公司資料	174



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14個熱點區域的重點城市，共有擬建、在建項目38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、公寓等業態，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，逐步形成了以委託管理為核心的多元化服務盈利模式。目前北辰會展集團受託管理的會展與酒店項目累計達17個，實現受託管理會展場館總面積212萬平米，已成為國內管理場館總面積最大的會展品牌企業，「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	二零一七年 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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	15,303,224	9,642,510	7,185,973	6,233,623	5,504,991
除所得稅前利潤	2,979,513	1,448,024	1,345,150	1,569,370	1,355,309
所得稅費用	1,402,372	703,864	561,098	733,013	523,224
年度利潤	1,559,959	730,830	784,052	836,357	832,085
歸屬於：					
本公司所有者	1,389,761	806,811	760,687	779,992	799,535
非控制性權益	170,198	(75,981)	23,365	56,365	32,550

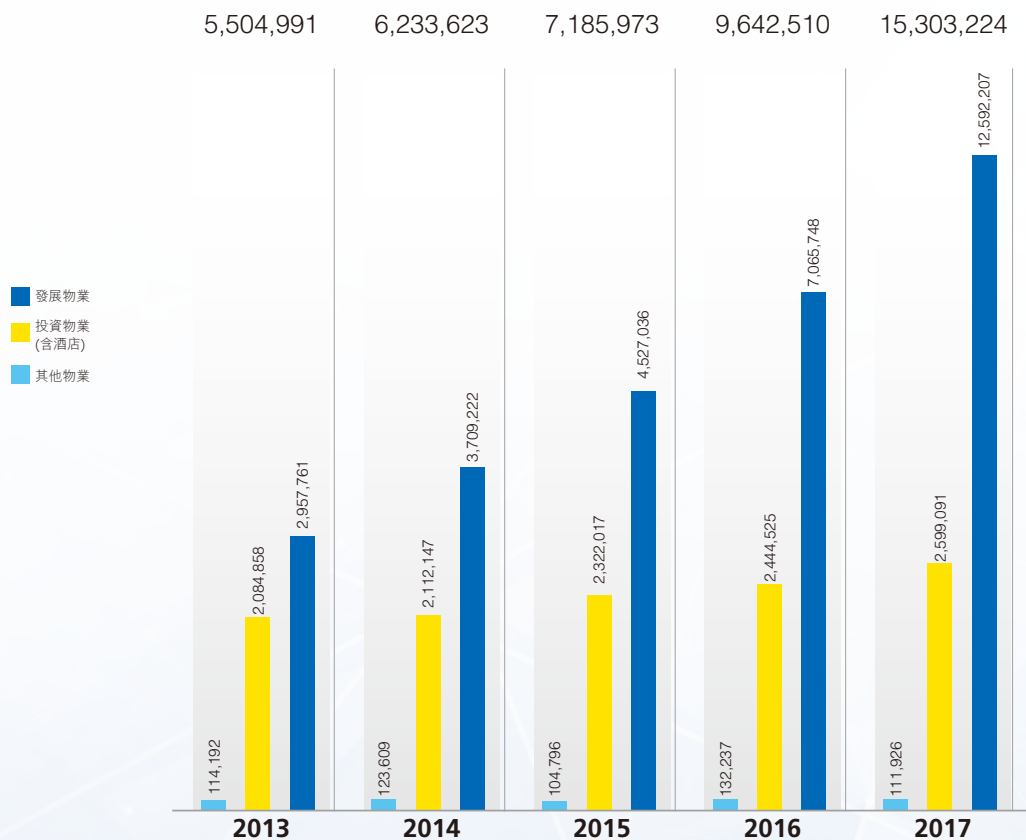
資產及負債

於十二月三十一日	二零一七年 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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
總資產	87,701,646	71,730,452	54,527,322	44,474,442	38,561,963
總負債	68,548,411	53,939,155	37,322,788	28,307,778	23,067,596
總權益	19,153,235	17,791,297	17,204,534	16,166,664	15,494,367

財務概要(續)

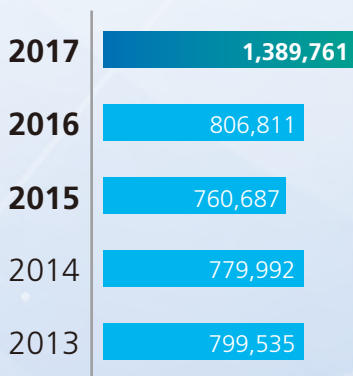
業務收入

人民幣千元



本公司所有者應佔利潤

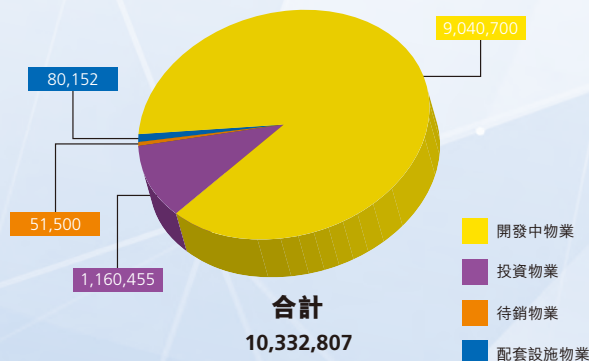
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一七年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，因可供結算面積增加，公司實現營業收入人民幣1,530,322.4萬元，同比大幅上升58.71%。可供結算收入增加以及結轉項目結構變化，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105.76%和72.25%，為人民幣297,951.3萬元和人民幣138,976.1萬元，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127,876.6萬元。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣11,099.5萬元。每股溢利為人民幣0.41元。

回顧二零一七年，我國以新發展理念為引領，以推進供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和質量提升，宏觀經濟穩中向好、好於預期，經濟活力、動力和潛力不斷釋放，對世界經濟的貢獻與日俱增。面對經濟發展新常態，公司圍繞低成本擴張、品牌擴張、資本擴張三大戰略，銳意進取、開拓創新，報告期內公司營業收入和利潤創歷史新高。北辰地產集團年內揚帆起航，開啟了公司發展物業風險管控、規模擴張的新征程，投資物業持續提升專業運營和高端服務能力，圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇、金磚國家領導人廈門會晤等一系列重要接待服務保障任務，「北辰會展」品牌影響力持續提升。積極培育健康養老、文化創意等新業務，為公司創新發展注入新的活力。融資渠道不斷拓展，融資規模持續擴大，為公司可持續發展提供堅實保障。



董事長報告(續)

展望二零一八年，全球經濟復甦趨勢面臨一定不確定性，經濟回暖基礎尚需穩固。我國經濟由高速增長階段轉向高質量發展階段，雖金融風險、經濟結構性問題尚存，但我國市場規模龐大、產業配套齊全、科技進步加快、經濟增長韌性強勁，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，公司將穩中求進，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，以北辰地產集團為平台推動地產業務健康快速持續增長，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，加速推進創新業務的發展，並積極實踐創新業務與主營業務的融合。

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重託，繼續沿着「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的道路，為實現公司「創造物業價值，築就百年基業」、打造全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業的堅定使命而努力奮鬥！

最後，我謹代表公司董事會向一直以來支持公司發展的各位股東致以最誠摯的謝意，並對公司董事會及監事會同仁的勤勉盡責，以及公司全體員工的辛勤努力表示衷心的感謝！

承董事會命



賀江川
董事長



管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一七年，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和質量提升，國民經濟穩中向好、好於預期，經濟活力、動力和潛力不斷釋放，由高速增長階段轉向高質量發展階段，穩定性、協調性和可持續性明顯增強，實現了平穩健康的發展，全年GDP增速達到6.9%。

1. 發展物業

二零一七年，中央堅持「房子是用來住的，不是用來炒」的定位，房地產行業延續分類調控、因城施策的主基調，調控政策不斷深化，供應結構優化，同時長效機制加快建設，租購並舉的房地產市場逐漸形成，調控效果逐步顯現，投機性需求明顯受到抑制，市場保持平穩。總體來看，全年商品房銷售面積小幅上漲，平均銷售價格漲幅回落，整體價格趨穩，但市場呈現分化態勢，一線及熱點二線城市熱度下降，三四線城市全面回暖。此外，為緩解供求壓力，政府積極增加土地供應，土地成交量回升，住宅用地成交樓面均價繼續上漲，但溢價率下跌，全國房地產開發投資增速平穩回落。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一七年全國房地產市場商品住宅銷售面積144,788.77萬平方米，同比上漲5.3%，商品住宅平均銷售價格為人民幣7,613.81元/平方米，同比上漲5.7%。

一線城市受調控政策趨嚴的影響，成交規模明顯下降，價格漲幅受到抑制，市場趨穩。其中，北京新建商品房供應量縮減，全年成交量、成交面積、成交總金額均大幅下跌，但成交均價基本穩定，樓市降溫。北京土地市場全年成交量及成交金額大幅增長，政府積極推地，土地供應規模增大，供應結構呈現多元化趨勢。



管理層討論與分析(續)

其他城市中，二線城市房價有所上漲但漲幅回落，成交量整體下跌的同時，城市間出現明顯分化，漲跌差異顯著。三四線城市在房地產去庫存及棚改貨幣化支持的背景下，成交面積增長顯著，房價上揚。

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 (人民幣億元)	較上年 同期增長 (%)	成交均價 (人民幣元/ 平方米)	較上年 同期增長 (%)
北京	609	-38.0	2,077	-25.7	34,117	19.8
長沙	1,824	-21.0	1,329	-6.5	7,287	18.3
武漢	3,086	5.3	3,534	22.8	11,453	16.6
杭州	1,520	-19.5	3,227	5.4	21,225	30.9
蘇州	1,688	-25.3	2,602	-15.3	15,415	13.4
寧波	1,284	14.0	1,816	37.4	14,145	20.5
南京	1,209	-14.0	1,845	-26.7	15,259	-14.7
合肥	960	-43.7	1,099	-30.8	11,442	22.9
成都	2,976	-9.2	2,558	5.8	8,595	16.5
重慶	5,453	6.8	3,602	36.6	6,605	27.9
廊坊	199	-58.6	209	-58.7	10,473	-0.4
無錫	1,023	-12.2	1,082	8.4	10,580	23.4
海口	487	23.6	570	63.0	11,694	31.9

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。



管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、加快發展現代服務業和落實首都城市戰略定位的背景下，投資物業(含酒店)市場呈現穩中向好的趨勢。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，二零一七年北京寫字樓市場淨吸納量增長，租金水平小幅上漲，維持在高位。會展市場在國家「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，新興會展企業快速崛起，行業規模不斷擴大，集中度增強，專業化水平大幅提升，市場化和國際化進程持續加快，對相關產業的拉動效應日趨顯著。高端酒店和餐飲業受益於商務活動、大眾旅遊等需求端的好轉及國民消費水平的升級，全面回暖，入住率及平均房價回升。公寓市場在政策的支持和引導下，眾多房地產企業紛紛涉足長租公寓業務，市場愈發活躍。

3. 商業物業

商業物業面對同質化競爭及電商衝擊，積極將實體經營與電子商務相融合，並深化多業態、跨行業、全渠道發展戰略，積極創新與轉型。

二. 報告期經營回顧

二零一七年，公司堅持以品牌擴張、低成本擴張和資本擴張戰略為指引，以市場為導向，把握發展機遇，優化組織架構，提升管控效率，公司規模擴張不斷提速，整體利潤水平不但大幅提升，更創下歷史新高。報告期內，因可供結算面積增加，公司實現持續經營收入人民幣1,530,322.4萬元，同比大幅上升58.71%。可供結算收入增加以及結轉項目結構變化，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105.76%和72.25%，為人民幣297,951.3萬元和人民幣138,976.1萬元，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127,876.6萬元，同比增長72.01%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣11,099.5萬元。每股溢利為人民幣0.41元，較同期上升72.25%。



長沙北辰三角洲



武漢北辰蔚藍城市營銷中心

管理層討論與分析(續)

1. 發展物業

面對多變的房地產政策和市場環境，公司採取靈活的營銷策略，著力提升項目週轉及去化速度，發展物業銷售業績穩居全國百強行列。二零一七年，因可供結算面積增加，發展物業實現營業收入人民幣1,259,220.7萬元(含車位)，同比上升78.21%，可供結算收入增加以及結轉項目結構變化，除稅前利潤為人民幣179,360.0萬元，同比大幅上升282.55%。報告期內，發展物業實現開復工面積648萬平方米，竣工面積139萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣223億元(含車位)和124萬平方米。



重慶北辰悅來壹號7號地塊效果圖



成都北辰南湖香麓鳥瞰效果圖



杭州北辰國頌府



成都北辰朗詩南門線郡鳥瞰效果圖



長沙北辰中央公園



成都北辰香麓鳥瞰效果圖



北辰墅院1900

管理層討論與分析(續)

經營業績穩定增長。報告期內，公司堅持以客戶為中心，精準把握營銷節奏，積極化解限購政策的不利影響，有效推動了庫存去化，全年銷售回籠金額人民幣202億元，回籠率達到91%。報告期內，公司各項目銷售情況優異，總計9個項目合同銷售金額超人民幣10億元。長沙北辰三角洲項目在當地限購政策收緊的背景下，通過創新營銷思路，多角度化解難題，報告期內實現合同銷售金額人民幣48.36億元，現金回款人民幣46.20億元，持續領跑區域房地產市場；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗詩南門綠郡等三個項目推售房源均在當天售罄，報告期內分別實現合同銷售金額人民幣4.48億元、人民幣4.21億元、人民幣12.98億元。

合理拓展土地儲備。在土地市場競爭激烈的大背景下，公司深入研究和分析不同目標城市的政策環境及客群需求，聚焦國家戰略發展區域，積極嘗試多元化的土地獲取模式，深度佈局一、二線主流市場，大力深耕已進入的城市及周邊地區。報告期內，公司分別在無錫、海口、武漢、成都及其周邊競得土地共計9宗，新增土地儲備約194萬平方米，其中權益土地儲備約127萬平方米。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、無錫、海口、眉山等14個城市，總土地儲備935萬平方米，共有擬建、在建項目38個，規劃總建築面積1,763萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

持續推進體系建設。公司為了適應全國化佈局、規模化發展的戰略需要，整合旗下二十五家地產項目公司，在報告期內正式組建北辰地產集團。公司依託集團化平台，緊密圍繞計劃運營、全面預算和客戶服務三條主線，推進地產業務加速發展。



北京北辰地產集團有限公司成立大會

管理層討論與分析(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)	規劃計容建築面積 (平方米)	是/否涉及合作開發項目	合作開發項目涉及的面積 (平方米)	合作開發項目的權益佔比 (%)
1	北辰三角洲	1,088,900	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公園	141,100	720,000	是	367,200	51
3	蘇州•北辰旭輝壹號院	23,900	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龍河新區項目	239,100	296,800	否	-	100
7	北辰旭輝鉅悅廬州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武漢臨空港項目	738,500	716,000	否	-	100
9	重慶悅來會展新城項目	983,700	918,000	否	-	100
10	無錫惠山天一新城項目	138,400	196,000	是	96,000	49
11	無錫洋溪河項目	366,000	413,800	是	165,500	40
12	海口西海岸南片區項目	278,400	206,000	否	-	100
13	雙流航園路地塊項目	112,600	79,800	否	-	100
14	天府新區仁壽105畝地塊項目	112,900	84,000	否	-	100
15	天府新區仁壽90畝地塊項目	200,400	149,800	否	-	100
16	武漢131地塊項目	178,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家項目	284,000	170,400	是	86,900	51
合計		5,234,300	8,864,300		1,162,200	-

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935萬平方米，權益土地儲備為789萬平方米，上述表格中的土地儲備不包含在開發未銷售項目。

管理層討論與分析(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	項目規劃計			在建		報告期	
					用地面積 (平方米)	容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	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	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	131,100	23.47	0.50
3	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	205,900	21.00	1.22
6	浙江杭州	蜀山項目	住宅、商業	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅、商業	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.85	0.83
8	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅、商業	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	32,600	4.90	0.34
9	江蘇南京	北辰旭輝鉞悅·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅、商業	在建	63,600	158,600	235,100	235,100	0	24.92	1.40
11	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	1.14

管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 竣工項目/ 竣工項目	項目規劃計			在建		總投資額	報告期 實際投資額
					項目 用地面積 (平方米)	容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)		
12	江蘇蘇州	蘇州•北辰旭輝 壹號院	住宅、商業	在建	178,700	180,500	296,400	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽合肥	北辰旭輝鉅悅 廬州府	住宅、商業	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08
14	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	1.40
15	浙江杭州	山陰路項目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	1.89
16	河北廊坊	龍河新區項目	住宅、商業	新開工	140,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武漢	北辰光谷里	商服用地	新開工	84,200	337,000	492,000	357,200	0	34.00	1.53
18	浙江杭州	湘湖項目	住宅、商業	新開工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	1.20
19	浙江寧波	鄞奉片區項目	住宅	新開工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07
20	重慶渝北	悅來會展新城項目	住宅、商業	新開工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	14.97
21	江蘇無錫	惠山天一新城項目	住宅	新開工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.60	8.03
22	江蘇無錫	洋溪河項目	住宅	新開工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	浙江寧波	陳婆渡項目	住宅、商業	新開工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武漢	臨空港項目	住宅、商業	新開工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江蘇蘇州	吳中區50、51、 69號地項目	住宅、商業	新開工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
合計					3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

管理層討論與分析(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	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	30,299	16,956
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及配套	14,291	-
5	北京順義	當代北辰· 悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	9,122	3,199
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	90,060	38,492
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	631,963	342,631
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	130,747	91,029
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰蜀山項目	住宅、商業	83,417	67,487
11	浙江杭州	杭州順發旭輝國 悅府一期	住宅及配套商業	2,174	2,034
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰旭輝 壹號院	住宅、商業	130,596	98,035
13	江蘇南京	北辰旭輝鉅悅·金陵	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅、商業	79,150	73,137
15	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府 二期	住宅及配套商業	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰旭輝鉅悅 廬州府	住宅、商業	91,897	84,389
18	湖北武漢	光谷里	商服用地	33,320	33,320
19	湖北武漢	臨空港項目	住宅、商業	18,062	15,764
20	浙江杭州	山陰路項目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	湘湖項目	住宅、商業	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	龍河新區項目	住宅、商業	8,430	1,212
24	重慶渝北	悅來會展新城項目	住宅、商業	66,722	7,043
25	江蘇無錫	惠山天一新城項目	住宅	34,978	4,361
26	江蘇無錫	洋溪河項目	住宅	70,204	32,841
27	浙江寧波	鄞奉片區項目	住宅	31,358	5,561
28	浙江寧波	陳婆渡項目	住宅、商業	101,226	78,790
合計				1,939,605	1,244,044

註：

1. 已預售面積為項目期房預售建築面積；
2. 二零一七年銷售面積為124萬平方米、銷售金額為人民幣223億元、結算面積為94萬平方米、結算金額為人民幣126億元。

管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

在國家提出「一帶一路」倡議以及北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等國家戰略實施的大背景影響下，投資物業正處於機遇與挑戰並存的關鍵時期。公司緊握市場發展方向，充分發揮資源整合優勢，拓展多元化服務形式，著力盤活低效資產，挖掘效益增長潛力，整體盈利能力得到提升。二零一七年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣259,909.1萬元，同比上升6.32%，實現除稅前利潤人民幣84,754.6萬元，同比上升8.21%。本期評估增值為人民幣14,799.3萬元，較上年同期增長75.12%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。北辰會展集團充分發揮服務中央、服務首都「四個中心」功能，在合理調整人員配置，大力協調各方資源的基礎上，圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇、金磚國家領導人廈門會晤、國際刑警組織大會、北京市政協會議等一系列重要接待服務保障任務，向世界展示了「北辰標準」和「北京服務」的亮麗風采，公司社會形象和品牌價值得到持續提升，為北辰會展的品牌擴張和管理輸出奠定堅實的基礎。「北辰會展」以實力榮膺第八屆北京影響力十大品牌。



G20杭州峰會主會場



金磚國家領導人廈門峰會在廈門國際會議中心舉行

管理層討論與分析(續)

做優做強重資產持有型業務。公司充分利用存量物業集中於亞奧核心區的地緣聯動優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態協同發展。其中，國家會議中心和北京國際會議中心不斷提升資產運營質量和效益，報告期內收入均創歷史新高，新客戶佔比持續提高，市場佔有率保持穩定；寫字樓業態一方面通過堅持專業化運營理念、加強有針對性的市場推廣，提高客戶粘性，另一方面積極探索重資產輸出業務，出租率和租金水平同步增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店及公寓業態以市場需求為導向，深入優化客戶結構，報告期內出租率高位運行，平均價格穩中有升。



亞運村綜合物業群

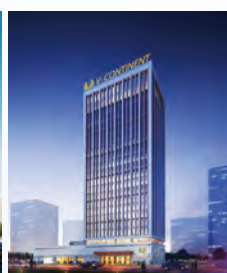
管理層討論與分析(續)

創新發展輕資產服務型業務。北辰會展集團借助強大的品牌資源，積極融入「一帶一路」倡議以及京津冀協同發展、雄安新區等國家戰略，不斷加快會展全產業鏈的拓展與升級，經營呈現諸多亮點。

公司全力推進會展場館拓展、酒店品牌的經營和管理輸出，現已逐步形成了以受託管理為核心的多元化服務盈利模式，以及全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局。報告期內，北辰會展集團成功簽約北京銀豐北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓、泰州中國醫藥城會展中心、青島國際會議中心等6個受託管理項目以及南通國際會展中心、西安滄灞生態區絲路國際會展中心等6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，累計受託管理酒店9家，受託管理會展場館8個，實現受託管理會展場館總面積212萬平米，目前已成為國內管理場館總面積最大的會展品牌企業；會展主承辦業務努力培育打造首個自主展會品牌「中國遊戲節」；會展研發業務堅持「政府智庫、業界智囊」定位，努力打開發展局面；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續推進。



大同五洲皇冠
行政公寓



赤峰北辰五洲
皇冠酒店



銀豐北辰五洲
皇冠酒店



江西鴻偉五洲皇冠酒店



張家口五洲皇冠酒店



林芝五洲皇冠酒店



惠東五洲皇冠行政公寓



安順北辰五洲皇冠花園酒店

管理層討論與分析(續)

表5：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

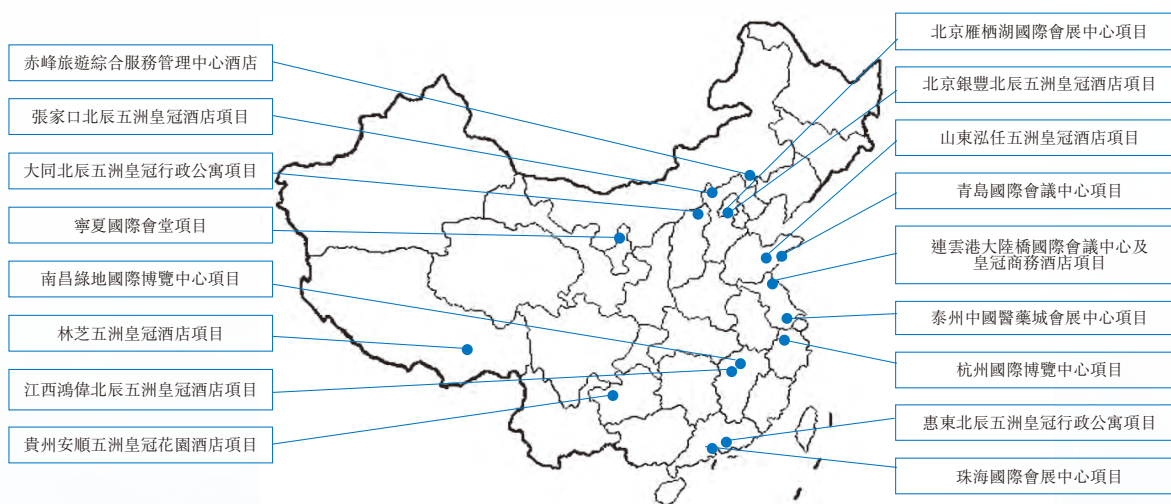
序號	地區	項目	經營業態	出租房地產 的建築面積 (平方米)	出租房地產 的租金收入
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	65,518
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	12,227
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,623
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	5,280
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	22,657
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	30,540
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175
8	北京	國家會議中心 大酒店	酒店	50,200	10,918
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	17,085
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,216
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	19,546
12	北京	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	25,636
13	北京	北辰購物中心 亞運村店	商業	30,463	16,986
14	北京	北辰綠色家園 B5區商業	商業	49,689	1,852

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；
6. 北辰購物中心亞運村店於二零一八年一月八日閉店。

管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至二零一七年末受託管理項目



3. 商業物業

受到市場飽和、成本激增及電子商務衝擊等多重影響，傳統零售行業競爭日益加劇。為優化資本配置、進一步謀劃商業物業轉型升級，公司報告期內退出傳統零售業態的經營。

4. 培育業務

經過近兩年的不懈努力和積極培育，公司首個健康養老項目—北辰國際健康城在長沙正式落地。通過與歐洲最大的養老康復集團歐葆庭合作，打造都市中心健康養老綜合體。同時，公司文創產業探索逐步深化，通過加強與文化創意產業標桿企業和中央文化院團的戰略合作，積極實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展的模式。

管理層討論與分析(續)

5. 融資工作

公司積極推進資本擴張戰略的實施，借助「總部融資」平台，努力探索創新融資渠道，報告期內，公司成功完成二零一七年度第一期人民幣13.2億元中期票據發行，並在利率上行前最後的時間窗口，成功下調兩筆存續非銀融資利率，全年節約財務費用約人民幣3,200萬元。

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
3,189,728	5.94	123,051

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為目標，持續塑造良好的品牌形象，在發展過程中贏得了來自股東、客戶、合作伙伴、業內同行的尊重和各項讚譽。報告期內，公司連續第十一年被評為「中國複合地產專業領先品牌」，連續第三年獲得「北京地產資信20強」殊榮，並先後獲得權威媒體發佈的2017年中國房地產百強企業、「中國房地產百強之星」、2017十大影響力品牌、2017滬深上市房地產公司投資價值TOP10、2017滬深上市房地產公司財富創造能力TOP10等獎項。

榮譽的背後是信任也是責任，北辰實業將繼續秉持「創造物業價值，築就百年基業」的企業使命，提高服務品質，在發展變革中不斷創新，銳意進取。

管理層討論與分析(續)

7. 投資者關係

公司根據兩地上市特點，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。報告期內，公司於香港舉辦了兩次由管理層出席的路演活動，全年接待證券公司、基金、機構研究員來訪共計80餘人次，並多次參加由投資銀行組織的大型投資者見面會。在加深投資者對公司了解和認同的同時，促進了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. 踐行社會責任，推動企業可持續發展

公司以「十三五」規劃為引領，積極踐行社會責任，將改革與創新發展、履行社會責任相結合，推動企業可持續發展。報告期內，公司積極開展公益事業，通過愛心捐贈、結對幫扶工作，努力促進社會健康和諧發展；紮實做好各項環境保護工作，將節能環保的工作方針落實到各分公司與子公司，並在節能環保工作中取得了突出實效，實現二氧化碳碳排放配額盈餘約4,346噸，為首都「藍天行動」做出了積極貢獻；公司更以可持續發展為目標，連續九年披露《社會責任報告》(環境、社會及管治報告)，並將可持續發展的精髓深入到日常經營管理的過程中。

三. 行業格局和趨勢

二零一八年是貫徹黨的十九大精神的開局之年，是實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年，我國將堅持新發展理念，按照高質量發展要求，統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，堅持以供給側結構性改革為主線，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，強化創新驅動，促進經濟社會持續健康發展。

管理層討論與分析(續)

就發展物業而言，在中央強調住房居住屬性的背景下，短期來看，政府將保持房地產市場宏觀調控政策的連續性和穩定性，實行差別化調控，延續從緊態勢，抑制投機需求並保障剛需，穩定市場預期；從中長期看，長效機制將繼續深化，我國將大力培育住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，完善多層次住房供應體系，並構建租購並舉的房地產制度，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產行業平穩健康發展提供更穩定的基礎。

就投資物業(含酒店)而言，隨着中國特色、大國外交、北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等重大戰略不斷推進，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的發展機遇。同時，國務院《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》、住建部聯合八大部委《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，以及中央提出要加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，支持專業化、機構化住房租賃企業發展，均為公寓市場提供了良好的政策環境。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，並大力發展會展業和旅遊業，將直接帶動酒店及餐飲業經營形勢的提升。

就商業物業而言，傳統商業已無法滿足不斷升級的消費者需求而日益衰退，新興業態和新商業模式快速發展，商業物業轉型升級趨勢明顯。

四. 公司發展戰略

面對複雜的市場及政策環境，公司將重點提高新形勢下對市場走勢的預判能力，在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戰略目標下，緊扣發展主題，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，進一步提升主營業務的經營效益和發展規模，積極推進培育業務的研發和落地，不斷增強公司可持續發展能力。

管理層討論與分析(續)

1. 發展物業

面對房地產市場的深刻變革，北辰地產集團將充分發揮對各城市中心「拓展強支持、風險強管控、業務強指導、團隊強服務、困難強協調」的職能，協調推進業務規模化和多元化發展，加快建設全國一流的複合地產品牌企業。

發展策略方面，公司將以戰略研究為先導，建立科學有效的投資拓展機制。圍繞鞏固一線、加強二線、關注三線擴張戰略，在深耕已進入城市的同時，持續關注泛京津冀、關中、中原、山東半島、珠三角等重點區域。通過公開競買以及合作開發、收購兼併等多元化方式，合理擴充項目儲備。此外，公司也將積極探索並嘗試租賃、一級開發、棚戶區改造項目的可行性，尋求拓展機會；項目運作方面，公司繼續堅持快週轉目標，準確把握操盤的重點、節奏和力度，大力推進重慶悅來壹號等大盤開發建設，打造產銷銜接綜合能力，實現大盤快週轉；發展模式創新方面，公司將發揮房地產綜合運營優勢，加強地產與會展、健康養老、文創等新業務的融合發展，創新商業模式，拓展新型產業地產發展機會。

2. 投資物業(含酒店)

公司將把握新時代新經濟帶來的發展機遇，堅持實施品牌化、市場化、專業化、標準化發展策略，促進會展各實體企業間的資源共享和業務聯動，實現資產規模效益和管理協同效應。此外，公司將堅持創新驅動，積極推進北辰會展的品牌管理輸出和產業鏈延伸，通過大力培育會展主承辦業務、推進互聯網+業務落地實施、打造會展研究院高端智庫服務品牌以及嘗試以PPP方式建設經營會展項目等方式，不斷探索會展產業鏈高附加值業務，做強北辰會展「軟實力」，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，努力實現重資產投資型業務與輕資產服務型業務並行發展的格局。

管理層討論與分析(續)

3. 商業物業

公司將融合大數據商業管理模式，積極探索適應經濟發展新常態並符合公司整體戰略的商業物業發展模式。

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。健康養老產業將加快研究探索可複製的北辰特色養老運營商業模式，繼續推動新項目落地；文化創意產業將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，探索上游內容端、中游渠道端和下游產品端全方位發展的業務模式。

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。

二零一八年，公司預計固定資產投資人民幣3.3億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 經營計劃

二零一八年，公司發展物業預計實現新開工面積220萬平方米，開復工面積715萬平方米，竣工面積168萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零一八年公司力爭實現銷售154萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣240億元。

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

六. 公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，且政策具有一定週期性。房地產項目運作週期長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能為房企在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險。

管理層討論與分析(續)

針對上述風險，公司發展物業將加強對國家宏觀政策的研究，密切關注市場變化，提高對政策和市場的敏感性，注重業務快速發展中的風險管控，最大限度的降低政策不確定性給項目開發銷售帶來的風險。同時依據政策導向不斷優化業務發展方向，增強發展物業可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房企對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，土地成交價居高不下推升了開發成本，並將進一步傳導至房價，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，企業利潤空間或將被壓縮，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，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的經濟較為發達的城市和地區。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，減小資金壓力，降低運營風險。同時，致力於加強專業化管理，深化體系建設，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

3. 公司人才儲備的短期風險

隨着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，跨區域房地產項目以及會展、酒店受託管理項目快速增加，對各類人才的需求量大幅提升，尤其是專業型人才與高級管理人才，短期內可能將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展包括房地產項目總經理培訓班、會展高級經理人培訓班、財務高級管理人員培訓班等在內的一系列課程積極推進人才培養，加快人才儲備。同時公司陸續出台了不同層級任職資格基本條件等規定，進一步明確用人標準，規範引進程序，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。

管理層討論與分析(續)

就中國房地產行業未來發展而言，在中國經濟穩中求進的總基調下，房地產市場結束了高速發展的黃金時代，步入較為平穩、中高速發展的白銀時代，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類調控、因地施策、積極去庫存、同時抑制資產泡沫的背景下，房地產行業處於一定的政策週期中，呈現出以創新、轉型和變革為動力，以各類產業、各路資本為參與主體的大融合時代，市場正孕育着新的發展機遇。

在上述行業大背景下，公司的優勢及核心競爭力主要體現為房地產綜合運營能力及其品牌效應。公司經過多年發展，形成了完整的房地產投資、開發、經營產業鏈，其中房地產開發使公司獲得收益增長來源，持有物業經營為公司提供穩定收益基礎，兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十一年榮獲中國房地產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、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等14個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較高的品牌認知度和影響力。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業(含酒店)，擁有20餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、京交會、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。此外，公司近兩年來深入推進會展品牌擴張，全國拓展會展品牌輸出工作取得積極成果，同時，公司以會展集團成立為契機，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館運營、會展主辦承辦、會展信息化、會展研發教育的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新技術、新業務的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

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

李偉東
總經理

中國•北京，二零一八年三月二十一日

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。

本公司於二零一七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。

二零一七年，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。董事會於二零一七年共舉行47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	47/47	0/47
李偉東先生	47/47	0/47
李長利先生	45/47	2/47
趙惠芝女士	45/47	2/47
劉建平先生	45/47	2/47
劉煥波先生	47/47	0/47
獨立非執行董事		
符耀文先生	47/47	0/47
董安生先生	46/47	1/47
吳 革先生	47/47	0/47

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。二零一七年度內，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

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64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。

於二零一七年度，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二零一七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二零一六年度財務報告、內控報告的審計意見和二零一七年中報的審閱結果。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	4/4

薪酬與考核委員會

公司董事會薪酬與考核委員會由三位獨立非執行董事組成。委員會由吳革先生擔任主席，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，審議了公司二零一七年度工資總額預算方案，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)

截至二零一七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	8

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	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，在公司高級管理人員變動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	2/2
符耀文先生	2/2
董安生先生	2/2
吳 革先生	2/2

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，探討了公司組織機構改革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	2/2
符耀文先生	2/2
董安生先生	2/2
吳 革先生	2/2

監事會

本公司監事會成員由五名監事組成，其中有由股東代表出任的監事三名及由職工代表出任的監事兩名。

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。

於二零一七年，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》。

監事會於二零一七年舉行了 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	4/4
宋憶寧女士	4/4
顏景輝先生	4/4
張衛延先生	4/4

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。二零一七年度核數師羅兵咸永道會計師事務所為本公司提供審計服務，核數師酬金為人民幣7,240,000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度資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務總監或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零一七年度，根據境內《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求，本公司對公司內部控制的有效性進行了自我評價並出具了《內部控制評價報告》。通過開展內控體系的適時更新和完善、管理層自我評價、審計部獨立測評、並對內部控制問題進行及時改進等內部控制工作，本公司有效地保證了公司內部控制體系的設計合理性和運行有效性。同時，普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)對公司財務報告相關內部控制有效性進行了審計，並出具了標準無保留意見的《內部控制審計報告》。

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。截至二零一七年十二月三十一日，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條檢討二零一七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。於二零一六年八月，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

二零一七年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一六年度股東大會、二零一七年第一次臨時股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	臨時股東大會	出席率
執行董事			
賀江川先生	1/1	0/1	50%
李偉東先生	1/1	1/1	100%
李長利先生	0/1	0/1	0
趙惠芝女士	0/1	0/1	0
劉建平先生	0/1	0/1	0
劉煥波先生	1/1	1/1	100%
獨立非執行董事			
符耀文先生	0/1	1/1	50%
董安生先生	0/1	1/1	50%
吳 革先生	1/1	1/1	100%

組織章程文件

於二零一七年，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174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。

二零一八年，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•北京，二零一八年三月二十一日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川，53歲，本公司董事長，北京市第十五屆人大代表。賀先生畢業於天津大學和首都經貿大學，工學學士和經濟學碩士學位，高級經濟師。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，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。賀先生具有二十九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，曾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，49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，二零一六年加入本公司，並出任本公司董事。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，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，64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，63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，60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，62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。符先生同時擔任匯盈控股有限公司之執行董事兼主席。符先生於二零一五年獲選為本公司獨立非執行董事。符先生在財務管理、證券業務方面有累計超過三十年的豐富經驗。

董安生，66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。董先生同時擔任上海新黃浦置業股份公司、王府井集團股份有限公司及華數傳媒控股股份公司獨立董事。董先生於二零一六年獲選為本公司獨立非執行董事。董先生在公司法、證券法、金融法領域具有豐富的經驗。

吳革，50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。吳先生同時擔任雲南博聞科技實業股份有限公司、天合石油集團滙豐石油裝備股份有限公司及北京海量數據技術股份有限公司獨立董事。吳先生於二零一五年獲選為本公司獨立非執行董事。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，62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，54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。張先生具有豐富的行政管理和監督工作經驗。

宋憶寧，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，57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，58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，53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，50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，55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，54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，49歲，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，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，55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，44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，49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，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，57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」)截至二零一七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境內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

本集團截至二零一七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6頁至第7頁「董事長報告」一節及第8頁至第28頁「管理層討論與分析」一節。

2. 報告期後重要事項

本公司第七屆第一百四十四次董事會會議審議通過，建議修訂現行有效的《北京北辰實業股份有限公司章程》(「公司章程」)及現行有效的《北京北辰實業股份有限公司董事會議事規則》(「董事會議事規則」)。有關建議修改公司章程及董事會議事規則須待股東於年度股東大會上審議批准，及獲得有關當局之任何批准、許可或於有關當局登記(倘適合)方可作實。

3. 環境政策及表現

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於年報「管理層討論與分析」第23頁「踐行社會責任，推動企業可持續發展」一節及本公司獨立刊發的《2017環境、社會及管治報告》。

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，促進了本集團規範運作，有利於保護股東及其他利益相關者的權益。

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繫於其上的人士的重要關係說明，載於年報董事會報告內。

6. 財務關鍵表現指標

以財務關鍵表現指標分析本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業務表現，載於年報第4頁至第5頁「財務概要」一節、第6頁至第7頁「董事長報告」一節及第8頁至第28頁「管理層討論與分析」一節。

董事會報告(續)

業績及利潤分配

本集團截至二零一七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65至68頁。

股息

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.11元。合共人民幣37,037.2萬元。

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169至172頁。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註20。

可供分派儲備

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃根據按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

本公司於二零一七年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,161,429,071元(二零一六年：人民幣1,749,774,469元)。

董事會報告(續)

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

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公司副總經理。

於二零一七年十一月二十二日，本公司副總經理劉煥波先生因年齡原因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，決議批准劉煥波先生辭去本公司副總經理職務。

董事及監事換屆事宜

根據公司章程，每名董事及監事現屆任期將於二零一七年年股東大會(「二零一七年年股東大會」)之日屆滿，並有資格連選連任。

四名將退任之董事李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生、劉煥波先生已通知本公司，由於工作變動或年齡原因，故彼等將於二零一七年年股東大會之日退任執行董事職務，將不會尋求連選連任。彼等已確認與董事會並無不同意見，亦無股東需要知悉有關彼等退任的其他事宜。除執行董事李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生、劉煥波先生外，所有其他將退任之執行董事及獨立非執行董事均有資格並尋求連選連任。

董事會已提名將退任之董事包括賀江川先生、李偉東先生、符耀文先生、董安生先生及吳革先生選舉為由二零一七年年股東大會之日開始至本公司二零二零年年股東大會之日(「下屆」)之執行董事及獨立非執行董事的候選人。如上所述，李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生、劉煥波先生將於二零一七年年股東大會之日退任董事職務，將不會尋求連選連任，因此，董事會已提名李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生為下屆新執行董事的候選人。

此外，趙崇捷先生及宋憶寧女士已通知本公司，由於工作變動，故彼等將於二零一七年年股東大會之日退任由股東代表出任的監事職務，將不會尋求連選連任，彼等已確認與董事會並無不同意見，亦無股東需要知悉有關彼等退任的其他事宜。除趙崇捷先生及宋憶寧女士外，將退任之由股東代表出任的監事張金利先生有資格並尋求連選連任。

董事會報告(續)

監事會已提名將退任由股東代表出任的監事張金利先生以及提名王建新先生及劉慧先生為下屆由股東代表出任的新監事的候選人。

本公司職工代表大會已於二零一八年三月二十日召開，並已由本公司職工以民主方式推選現任由職工代表出任的監事顏景輝先生及張衛延先生為下屆由職工代表出任的監事，任期為期三年，由該職工代表大會之日開始至本公司二零二零年年度股東大會之日屆滿。

於二零一七年年股東大會上將提呈決議案選舉下屆董事及下屆由股東代表出任的監事。新當選的董事及監事的任期為期三年，並建議將由二零一七年年股東大會之日開始至本公司二零二零年年度股東大會之日屆滿。

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

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

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28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兩位為本公司董事。

管理合約

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

董事會報告(續)

董事及監事所佔股本權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

本年度內任何時間，本公司及其相聯法團並未與各董事、監事及最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)達成任何持有本公司及其有相聯法團之股份或債權證之權益或淡倉。

董事及監事於交易、安排或合約之權益

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

董事及監事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按上市規則規定，概無本公司之董事、監事及管理層股東於與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行與上市情況

股份類別	H股
上市地點	香港
發行價格	每股2.40港元
上市日期	一九九七年五月十四日
發行股數	707,020,000股

股份類別	A股
上市地點	上海
發行價格	每股人民幣2.40元
上市日期	二零零六年十月十六日
發行股數	1,500,000,000股

董事會報告(續)

股本

本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

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

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註19。

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零一七年十二月三十一日，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二零一七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，北辰集團凍結了其持有的本公司1.5億股股份，並於二零一五年十月三十日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。北辰集團已分別於二零一五年十一月二十日、二零一六年十一月十八日及二零一七年十一月十七日分三筆繳付完畢上述人民幣36,000萬元款項，並已於二零一八年一月二十五日將其持有的本公司1.5億股股份解除凍結。

董事會報告(續)

本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零一七年十二月三十一日，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：160,079戶

於二零一七年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	股份類別	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,161,000,031	34.482
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	686,318,499	20.384
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	A股	80,820,215	2.400
中航鑫港擔保有限公司	A股	73,573,353	2.185
長安國際信託股份有限公司－長安信託 －長安投資966號證券投資單一資金信託計劃	A股	72,509,417	2.154
雲南國際信託有限公司－雲信增利24號 證券投資單一資金信託	A股	56,913,412	1.690
陝西省國際信託股份有限公司 －陝國投•聚寶盆91號證券投資集合資金信託計劃	A股	40,200,119	1.194
雲南國際信託有限公司－雲信－瑞陽2017-3號 集合資金信託計劃	A股	39,163,817	1.163
長安國際信託股份有限公司－長安信託 －長安投資879號證券投資單一資金信託計劃	A股	29,130,905	0.865

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

截至二零一七年十二月三十一日，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。

董事會報告(續)

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。

僱員

截至二零一七年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,309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) 股東貸款利息費用

報告期內本公司應向北辰集團支付股東借款利息人民幣33,804,167元，該款額已全數付清。

(2) 使用商標及標識許可

根據本公司與北辰集團於一九九七年四月十八日簽訂的《商標及標識許可使用合同》，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。

(3) 土地租賃費

根據一九九七年四月十一日本公司與北辰集團簽訂的一項租賃協議，北辰集團將本公司的投資性房地產及其配套設施物業所在的土地租予本公司使用。該土地的面積約167,000平方米，租期由40年至70年不等，視該土地不同部分的用途而定。報告期內租金為人民幣15,835,256元，佔本公司租賃費用的40.73%，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。

(4) 接受房屋租賃

二零一七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，自二零一七年一月一日起至二零一七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2.31%，該交易以現金方式結算。

董事會報告(續)

(5) 成立合營公司以聯合收購及開發目標地塊

於二零一七年四月十二日，蘇州北辰置業有限公司(「蘇州北辰」)(本公司的全資附屬公司)與蘇州輝協商務諮詢有限公司(「蘇州輝協」)及重慶華宇業熙實業有限公司(「重慶華宇」)簽訂《合作開發協議書》(「合作協議」)，據此，訂約方同意成立項目公司，以持有及經營位於中國無錫市惠山區佔地總面積約為137,934.4平方米的兩幅土地(「目標地塊」)。

項目公司分別由蘇州北辰、蘇州輝協及重慶華宇以40:30:30的比例持有。項目公司註冊資本為人民幣2,000萬元，其中蘇州北辰認繳出資額為人民幣800萬元。目標地塊的總價款為人民幣165,900萬元，其中50%由訂約方按股權比例向項目公司提供股東貸款共計人民幣82,950萬元支付，即蘇州北辰按其所持項目公司40%股權所需承擔的股東貸款金額為人民幣33,180萬元。目標地塊價款的其餘50%由項目公司以外部融資解決。

旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝集團」)為本公司若干附屬公司的主要股東，而蘇州輝協為旭輝集團的全資附屬公司，故此根據上市規則，蘇州輝協為本公司於附屬公司層面的關連人士。合作協議項下擬進行之交易亦構成本公司的一項關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(5)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(2)、(3)及(4)段之交易，該等交易構成截至二零一七年十二月三十一日止年度之持續關連交易並在其按上市規則給予本公司之函件中報告有關交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，有關交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)有關交易是按照規管有關交易的相關協議進行的。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第(2)、(3)及(4)段之持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零一七年十二月三十一日，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。

董事會報告(續)

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

於二零一七年十二月三十一日的歸屬於本公司所有者的權益較二零一六年十二月三十一日有6.90%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138,976.1萬元。

本集團於二零一七年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,660,859.4萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣248,751.3萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,057.5萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣131,059.4萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣6,990,990.9萬元，而流動負債數額則為人民幣3,900,959.6萬元。於二零一七年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣984,670.8萬元(不含受限制銀行存款)，不存在任何已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣2,484,859.4萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為78%(二零一六年十二月三十一日：75%)。

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。

董事會報告(續)

年度業績審閱

審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零一七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。二零一七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●北京，二零一八年三月二十一日

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。

二零一七年，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、二零一六年年度股東大會和二零一七年臨時股東大會，並在公司二零一七年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司二零一七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，二零一七年度，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。

本監事會對本公司二零一七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。

二零一八年，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•北京，二零一八年三月二十一日

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65至167頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七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綜合收益表；
- 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，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

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

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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「核數師就審計綜合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布的《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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合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綜合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：

- 投資物業公允價值的評估
- 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

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

(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

請參閱合併財務報表附註7

於2017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12,753,000,000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。

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2017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。

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。

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

(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

開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註13及14

於2017年12月31日，開發中物業及待出售已落成物業的總金額為人民幣52,502,819,000元，約占集團總資產的60%。由於政府調控政策的不斷加強，2017年度各地房地產市場均受到了影響。管理層對2017年12月31日的開發中物業及待出售已落成物業的可變現淨值進行了評估，開發中物業及待出售已落成物業的帳面價值以成本及可變現淨值中的較低者計量。

管理層根據預計售價減去至完工時預計將要發生的成本、預計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定可變現淨值。可變現淨值的評估中預計銷售價格、預計銷售費用以及存貨的預計完工成本涉及管理層的判斷和估計，其受當時市場狀況影響並需考慮存貨的特點狀況予以調整。

我們關注該事項，主要是考慮到開發中物業及待出售已落成物業的金額重大，以及可變現淨值中的確定涉及管理層的重大判斷及估計。

我們瞭解及評估了管理層確定可變現淨值的關鍵內部控制的設計，並對關鍵控制點進行了測試。

我們取得了管理層確定可變現淨值的計算表，並採用抽樣的方法執行了以下審計程式：

- 將預計銷售價格與近期市場銷售價格進行了比較，包括管理層在同一專案的市場銷售價格或具有類似大小、用途及地點的可比物業的現行市場銷售價格。
- 將預計銷售費用占預計銷售價格的比例，與同類型已竣工項目的實際平均銷售費用占銷售收入的比例進行了比較。
- 根據相關的稅收規定，通過重新計算的方法對管理層採用的與銷售相關的稅費的合理性進行了評估。
- 將至完工時預計將要發生的成本與管理層所批准的預算進行了核對，並與管理層同類型已竣工專案的實際成本進行了比較。

基於上述工作結果，我們發現相關證據能夠支援管理層關於開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的判斷及估計。

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

(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，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合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。

在擬備綜合財務報表時，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。

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

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合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)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，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綜合財務報表使用者依賴綜合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。

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綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，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序，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綜合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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

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

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。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。

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綜合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，2018年3月21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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	303,166	311,818
投資物業	7	12,753,600	12,550,400
物業、廠房及設備	8	2,305,110	2,169,859
按權益法入賬的投資	10	301,699	254,960
遞延所得稅資產	24	621,436	315,013
應收賬款及其他應收款項	16	1,506,726	—
		17,791,737	15,602,050
流動資產			
開發中物業	13	44,604,365	32,593,536
待出售已落成物業	14	7,898,454	8,729,267
其他存貨	15	48,095	62,027
應收賬款及其他應收款項	16	6,464,581	6,667,705
受限制銀行存款	17	1,047,706	555,505
現金及現金等價物	18	9,846,708	7,520,362
		69,909,909	56,128,402
總資產		87,701,646	71,730,452
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	4,432,663	4,364,477
留存收益	20	10,590,512	9,470,958
		18,390,195	17,202,455
非控制性權益		763,040	588,842
總權益		19,153,235	17,791,297

合併資產負債表(續)


	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	23	25,889,695	20,823,537
應付賬款及其他應付款項	21	1,579,476	1,462,855
長期應付款	36	139,237	8,750
遞延所得稅負債	24	1,930,407	1,847,290
		29,538,815	24,142,432
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	31,258,635	24,768,705
當期所得稅負債	22	1,743,380	1,345,868
一年內到期的長期借款	23	5,307,581	2,902,150
短期借款	23	700,000	780,000
		39,009,596	29,796,723
總負債		68,548,411	53,939,155
總權益及負債		87,701,646	71,730,452

第72頁至第167頁的附註為合併財務報表的整體部分。

第65至71頁的財務報表已由董事會於二零一八年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



李偉東
董事

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 (經重述) 人民幣千元
持續經營			
收入	5	15,303,224	9,642,510
銷售成本	25	(10,669,859)	(6,836,418)
毛利			
銷售及推廣費用	25	(461,806)	(493,147)
管理費用	25	(868,994)	(671,054)
投資物業公允值收益		147,993	84,510
其他收益	26	17,176	6,146
其他(損失)/利得—淨額	27	(43,133)	138,368
經營利潤			
融資收益	29	103,729	90,708
融資成本	29	(594,904)	(515,286)
融資成本—淨額			
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	10	46,087	1,687
除所得稅前利潤			
所得稅費用	30	(1,402,372)	(703,864)
持續經營的年度利潤			
終止經營年度虧損(歸屬於本公司所有者)			
年度利潤			
歸屬於：			
本公司所有者	31	1,389,761	806,811
非控制性權益		170,198	(75,981)
1,559,959			
730,830			
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)			
持續經營	6	41.79	24.36
終止經營	6	(0.51)	(0.40)
41.28			
23.96			

第72頁至第167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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	1,559,959	730,830
其他綜合收益	-	-
本年度總綜合收益	1,559,959	730,830
歸屬於：		
本公司所有者	1,389,761	806,811
非控制性權益	170,198	(75,981)
	1,559,959	730,830
歸屬於本公司所有者的綜合收益來自於：		
持續經營	1,577,141	744,160
終止經營	(17,182)	(13,330)
	1,559,959	730,830

第72頁至第167頁的附註為合併財務報表的整體部分。

合併權益變動表

	歸屬於本公司所有者				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	合計		
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
於二零一七年一月一日	3,367,020	4,364,477	9,470,958	17,202,455	588,842	17,791,297
綜合收益						
年度利潤	-	-	1,389,761	1,389,761	170,198	1,559,959
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
總綜合收益	-	-	1,389,761	1,389,761	170,198	1,559,959
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易						
二零一六年年終股利	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
轉撥自留存收益	20	68,186	(68,186)	-	-	-
自非控制性權益取得的實收資本	-	-	-	-	4,000	4,000
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易總額	-	68,186	(270,207)	(202,021)	4,000	(198,021)
於二零一七年十二月三十一日	3,367,020	4,432,663	10,590,512	18,390,195	763,040	19,153,235

第72頁至第167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	其他儲備	留存收益	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	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	-	(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72頁至第167頁的附註為合併財務報表的整體部分。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動(使用)/產生的現金	33	(76,805)	3,112,167
已收利息		104,141	83,359
已付利息		(1,783,299)	(1,836,225)
已付中國所得稅		(1,655,610)	(1,135,346)
經營活動(使用)/產生的淨現金		(3,411,573)	223,955
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(47,093)	(37,665)
投資物業的增加		(61,954)	(69,590)
貸款予合聯營公司		(1,557,356)	(55,500)
合聯營公司償還貸款		213,721	342,043
收到的貸款利息		77,440	44,875
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)	9,273	4,693
收購子公司，扣除取得的現金		—	3
對合聯營企業的投資		(22,700)	(140,000)
購買可供出售金融資產		(3,400,000)	(1,600,000)
出售可供出售金融資產之所得款		3,417,176	1,606,146
出售子公司		—	(168,430)
投資活動使用的淨現金		(1,371,493)	(78,992)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		16,918,784	10,421,764
償還借款		(8,832,683)	(7,558,444)
自非控制性權益取得的借款		2,208,501	2,452,668
自本公司所有者取得的借款		—	700,000
償還和提供非控制性權益款項		(2,946,286)	(4,622,225)
自非控制性權益取得的實收資本		4,000	79,500
向本公司所有者支付股利	32	(202,021)	(202,021)
信託借款保證金		(40,883)	—
融資活動產生的淨現金		7,109,412	1,271,242
現金及現金等價物淨增加			
年初現金及現金等價物		7,520,362	6,104,157
年末現金及現金等價物	18	9,846,708	7,520,362

第72頁至第167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、餐飲業及經營酒店。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二零一八年三月二十一日批准刊發。

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。

零售商業運營的購物中心及超市已於二零一八年一月八日正式關閉。零售商業業務已在合併財務報表中作為終止經營列示，二零一七年的比較數字已重述。

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

本集團已就二零一七年一月一日開始的年度首次採納下列準則和修改：

- 就未變現虧損確認遞延所得稅資產－香港會計準則第12號(修改)，及
- 披露計劃－香港會計準則第7號(修改)。

本集團亦選擇提早採納下列修改：

- 以股份為基礎的支付交易的分類和計量－香港財務報告準則第2號(修改)
- 香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進，及
- 投資性房地產的轉撥－香港會計準則第40號(修改)。

採納該等修改並未對前期確認的數額造成任何影響。大部分修改亦將不會對本期或未來期間構成影響。

香港會計準則第7號(修改)要求對融資活動產生的負債變動做出披露，見附註33(b)。

(b) 尚未採納的新準則和解釋

香港財務報告準則第9號「金融工具」

變動的概述

香港財務報告準則第9號處理金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並引入了有關套期會計的新規定以及金融資產的新減值模型。

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)

影響

本集團已評估其金融資產和金融負債，預期在二零一八年一月一日採納新準則後會產生以下影響：

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

新準則不會影響集團金融負債的會計處理，因為它只影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債，而集團並無任何該等負債。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

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

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯適用該新準則，並採用準則允許的簡易實務處理方法。二零一七年的比較數字將不會重述。

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15號「與客戶之間的合同產生的收入」

變動的概述

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。這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須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

- 如商品具有不可替代用途且有權就至今完成的工作收取款項，採用預售方式的發展物業業務銷售收入可能在一段時間內確認而非某一時點；
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大融資成分時，將會調整交易價格及合同收入的金額；
- 與一份當前或預期取得的合同直接相關的成本，如銷售佣金及印花稅，將根據香港財務報告準則第15號確認為資產，應當採用與該資產相關的商品收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

本集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團擬採用修訂追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一八年一月一日的留存收益中確認，而比較數字不會重述。

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」

變動的概述

香港財務報告準則第16號已於二零一六年五月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，該準則將導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣297,525,000元。本集團估計，此等款項中約5.10%涉及短期和低價值租賃的付款，因此將以直線法在損益中確認為費用。

然而，集團尚未評估需要做出的其他調整(如有)，例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響集團的損益和現金流量的分類。

強制適用日期/本集團採納日期

二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重述比較數字。

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

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

子公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。子公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

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

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。

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(續)

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入子公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

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

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售子公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.2 獨立財務報表(續)

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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

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。本集團對合營企業的投資包括在購買時已辨認的商譽。在購買合營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對合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。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。

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消。未變現虧損也予以對消，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合集團採納的政策。

2.5 分部報告

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

2.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目於交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌利得和虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在利潤表內的「財務收益」或「財務成本」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他利得／(虧損)-淨額」中列報。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

樓宇	20–40年
酒店物業	20–40年
廠房及機器	5–15年
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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 物業(續)

(a) 土地使用權(續)

用於開發銷售的土地使用權計入存貨(附註2.12)並以成本與可變現價值孰低計量。持有以獲取長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註2.8(b))並以公允價值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

(b) 投資物業

投資物業，主要包括為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，以及未來用於投資物業的在建物業。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)利息支出。在初始確認後，投資物業按公平值入賬，公平值根據活躍市場價格計算如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在合併利潤表內記錄為「投資物業公允價值收益」。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。現在興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為投資物業，並按公允價值列賬，若其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成(已較早為準)。

根據香港會計準則第16號，若物業、廠房及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額於其他綜合收益內確認，並在權益中作為物業、廠房及設備的重估增加重估盈餘。然而，若公允價值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於合併利潤表確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 非金融資產投資的減值

使用壽命不限定的資產或尚未可供使用的資產無需折舊或攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.10 終止經營

終止經營為本集團業務的組成，其營運和現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務或經營地域的一項獨立主要項目，或是出售業務或經營地域的一項獨立主要項目的單一協調計劃的一部分，或是一家全為了轉售而購入的子公司。當一項業務被分類為終止經營時，損益表中呈列單一數額。

2.11 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2.13)、「現金及現金等價物」(附註2.14)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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.11 金融資產(續)

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份其他收益。

2.12 存貨

(a) 開發中物業和待出售已落成物業

開發中物業和待出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、在建築期間產生的建築成本和借款成本。完工後，物業結轉為待出售已落成物業。

變現淨值是期望銷售收益扣除所有預計銷售費用後釐定或管理層根據當前市場情況對物業價值做出估算。

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

(b) 其他存貨

其他存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本以加權平均法計算，並包括購買價格、運輸費用及其他與採購直接相關的成本。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價減適用可變銷售費用。

2.13 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)

2.14 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。

2.15 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)。

2.16 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。

2.17 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用進行初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.19 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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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。

(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。

2.20 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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.20 僱員福利(續)

(b) 辭退福利

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

(c) 內退福利

本集團向接受內部退休安排的僱員提供內退福利。內退福利是指，向未達到國家規定的退休年齡、經本集團管理層批准自願退出工作崗位的僱員支付的工資及為其繳納的社會保險費等。本集團自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止，向內退僱員支付內部退養福利。本集團對內退福利的會計處理符合香港會計準則第19號有關辭退福利的規定。一旦確認自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止期間的內退福利負債，辭退福利相應數額計入合併利潤表。因福利標準的調整及精算變動產生的精算利得和虧損，在產生期間內計入合併利潤表。

(d) 獎金計劃

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

(e) 職工假期權益

職工的年假權益在假期累計至職工時確認。本公司為截至資產負債表日止僱員已提供服務產生的年假的估計負債作出準備。

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.21 準備

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

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認準備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的準備確認為利息費用。

2.22 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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.22 收入確認(續)

(d) 提供服務

提供服務收入在服務提供的會計期內確認。

2.23 利息收益

利息收益採用實際利率法確認。倘貸款和應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收益。已減值貸款的利息收益利用原實際利率確認。

2.24 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。

2.25 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。

2.26 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。

2.27 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。此等財務擔保係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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 財務擔保合同(續)

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

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易均以人民幣結算。因此，本集團於有關期間並無任何重大外匯風險。將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外幣控制規則及規定所限。

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)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自借款的利率風險。以浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，由以浮動利率持有的現金部分抵銷。以固定利率獲得的借款令本集團面臨公允價值利率風險。本集團嚴格監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團目前尚沒有運用任何衍生工具合同對沖利率風險。然而，管理層將會考慮是否需要對沖面臨的重大利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，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16,290,000元(二零一六年：人民幣16,334,000元)。

(b) 信用風險

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

集團持有的全部現金及現金等價物、受限制銀行存款主要存放於中華人民共和國境內的金融機構，因其大部分存放於國有銀行故均具有較高的信用品質，且近期未出現過因對方單位違約導致的任何重大損失。

本集團應收賬款餘額主要為向協辦廠商銷售商品產生，其他應收款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。

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

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險

現金流預測是在本集團的經營主體執行，並由本集團財務部門匯總。本集團財務部門監控本集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使本集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部資產負債表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定。

下表顯示本集團的非衍生金融負債，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
二零一七年十二月三十一日					
借款(包括利息)	6,942,648	7,531,695	15,907,434	7,399,725	37,781,502
應付賬款及其他應付款項 (附註11)	8,471,433	1,637,943	-	-	10,109,376
財務擔保合同(附註34)	11,461,988	-	-	-	11,461,988
合計	26,876,069	9,169,638	15,907,434	7,399,725	59,352,866
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

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。

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(續)

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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
資產負債比率	78%	75%

資產負債比率增加主要是由於預收款項及借款的增加。

3.3 公允價值估計

於二零一七年和二零一六年十二月三十一日，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) 發展中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

本集團根據發展中物業及待出售已落成物業的可實現淨值評估賬面價值，發展中物業及待出售已落成物業的可變現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本確定。為確定可變現淨值，管理層需就預計售價及預期的完工成本作出重大判斷或估計。

(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) 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。

5. 分部信息

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

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

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。

本集團已於二零一八年一月八日正式關閉零售經營超市及購物中心，零售商業業務已在合併財務報表中作為終止經營列式。

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的假設。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、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終止經營分部的資產、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。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終止經營分部的負債、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。

銷售收入包括發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業	12,592,207	7,065,748
投資物業和酒店	2,599,091	2,444,525
	15,191,298	9,510,273
所有其他分部	111,926	132,237
	15,303,224	9,642,510

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)

截至二零一七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	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部總收入	12,592,207	2,617,565	143,778	15,353,550
分部間收入	—	(18,474)	(31,852)	(50,326)
來自外部客戶的收入	12,592,207	2,599,091	111,926	15,303,224
除所得稅前利潤	1,793,600	847,546	608	2,641,754
折舊及攤銷	5,854	275,411	5,615	286,880
融資收益	51,974	5,094	258	57,326
融資成本	—	—	—	—
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	46,087	—	—	46,087
調整後所得稅費用	1,304,062	214,995	152	1,519,209

截至二零一六年十二月三十一日止年度(經重述)，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部總收入	7,065,748	2,467,587	159,051	9,692,386
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	132,237	9,642,510
除所得稅前利潤/(虧損)	468,848	783,275	(16,539)	1,235,584
折舊及攤銷	4,134	283,398	6,119	293,651
融資收益	31,731	4,778	1,605	38,114
融資成本	26,987	—	—	26,987
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	1,749	—	—	1,749
調整後所得稅費用	573,383	197,099	(4,160)	766,322

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)

於二零一七年和二零一六年十二月三十一日(經重述)的分部信息如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
總分部資產	65,663,848	7,266,981	126,113	73,056,942
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	301,699	—	—	301,699
新增非流動資產(不包括遞延所 得稅資產)	6,836	75,997	11,941	94,774
總分部負債	58,917,268	980,598	95,466	59,993,332

於二零一六年十二月三十一日
(經重述)

總分部資產	51,654,965	7,275,388	101,749	59,032,102
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	7,104	102,491
總分部負債	42,247,880	2,804,368	167,687	45,219,935

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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	2,641,754	1,235,584
總部費用	(286,755)	(107,757)
總部融資成本	(590,307)	(477,011)
總部融資收入	46,403	52,050
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	-	(62)
其他收益	17,176	-
其他損失	(1,208)	-
投資物業公允值收益	147,993	84,510
沖回投資物業折舊	184,475	185,955
土地增值稅	819,982	470,252
其他	-	4,503
除所得稅前利潤	2,979,513	1,448,024

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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	73,056,942	59,032,102
遞延所得稅資產	415,724	315,013
總部存款	6,301,086	4,528,183
按權益法入賬的投資權益	-	6,366
貸款	-	74,154
投資物業累計之公允值收益	5,681,618	5,533,625
沖回投資物業累計折舊	2,040,013	1,855,538
終止經營的資產	206,263	385,471
資產負債表列示之總資產	87,701,646	71,730,452
總分部負債	59,993,332	45,219,935
遞延所得稅負債(附註24)	1,930,407	1,847,290
總部借款	5,601,806	6,133,564
其他總部負債	869,033	597,272
終止經營的負債	153,833	141,094
資產負債表列示之總負債	68,548,411	53,939,155

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152,056,000元(二零一六年：人民幣185,955,000元)。本公司及其子公司於中國設立，本集團截至二零一七年及二零一六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121,230,000元(二零一六年：人民幣62,458,000)。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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，截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	311,818	320,470
攤銷	(8,652)	(8,652)
於十二月三十一日	303,166	311,818

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣302,282,000元(二零一六年：人民幣310,903,000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)。

7. 投資物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
公允價值		
於一月一日	12,550,400	12,396,300
增加	61,951	58,942
轉撥自自用物業及待出售已落成物業	—	10,648
處置	(6,744)	—
於利潤表中支銷的公允價值收益	147,993	84,510
於十二月三十一日	12,753,600	12,550,400

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租賃收入	1,727,269	1,527,984
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(513,682)	(314,152)
不產生租賃收入的直接營運費用	(284,365)	(266,312)
	929,222	947,520

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)。

截止至二零一七年十二月三十一日，本集團無尚未提供的維修和維護的合同義務(二零一六年：無)。

(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二零一七年和二零一六年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資物業。

(i) 公允價值層級

	於十二月三十一日使用重大的 不可觀察輸入(第3層)的公允價值	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業：		
辦公樓	5,952,100	5,838,900
公寓	1,867,000	1,824,000
會議中心	3,543,000	3,496,000
購物商場	1,391,500	1,391,500
	12,753,600	12,550,400

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(續)

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二零一七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。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由漢華物業測量師有限公司釐定。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(iii) 估值技術

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

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(續)

對於會議中心估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察輸入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的實際地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租金的假設。

估值技術於本年度無變化。

(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	二零一七年 十二月 三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	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
投資物業—辦公樓、 公寓和購物商場	9,210,600	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%-3% 內含報酬率5%- 13%	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。

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)(續)

描述	二零一七年 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—會議中心	3,543,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年 每平方米每天人 民幣5.60-6.95元	租值越高，公允 價值越高。
			貼現率	貼現率13%-17%	貼現率越高，公 允價值越低。
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	向下調整到期續期 率1%-2%	年期孳息率調整 越高，公允價 值越低。
			內含報酬率	內含報酬率9%- 19.5%	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	從第一年至第五年 每平方米每天人 民幣5.4-7.3元	租值越高，公允 價值越高。
			貼現率	貼現率13.5%- 17.5%	貼現率越高，公 允價值越低。

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

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,587,500,000元(二零一六年：人民幣12,397,500,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

8. 物業、廠房及設備

	樓宇 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
於二零一六年一月一日						
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)	-
收購子公司	-	-	(206)	(197)	-	(403)
轉出至投資物業	-	-	-	-	(10,648)	(10,648)
折舊(附錄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	499,069	595,497	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	132,932	193,889	5,430	2,169,859
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	99,231	1,738,377	132,932	193,889	5,430	2,169,859
增加	163	-	17,531	24,137	226,797	268,628
處置	(1,063)	-	(714)	(1,122)	-	(2,899)
結轉	-	-	-	344	(344)	-
政府補助	-	-	(4,306)	-	-	-
折舊(附註25)	(1,837)	(45,204)	(34,546)	(44,585)	-	(126,172)
年末賬面淨值	96,494	1,693,173	110,897	172,663	231,883	2,305,110
於二零一七年十二月三十一日						
成本	361,572	2,354,714	511,580	618,856	231,883	4,078,605
累計折舊	(265,078)	(661,541)	(400,683)	(446,193)	-	(1,773,495)
賬面淨值	96,494	1,693,173	110,897	172,663	231,883	2,305,110

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用中人民幣93,470,000元(二零一六年：人民幣104,384,000元)計入銷售成本，人民幣3,818,000元(二零一六年：人民幣2,900,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣28,884,000元(二零一六年：人民幣31,093,000元)計入合併利潤表中的管理費用。

於二零一七年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,689,821,000元(二零一六年：人民幣1,734,862,000元)的部分酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

9. 子公司

下列為於二零一七年十二月三十日主要子公司清單。所有子公司均在中華人民共和國成立並運營。

名稱	註冊地	主要業務及經營地點	註冊資本	本公司所有者持有權益		非控制性權益	
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
北京北辰房地產開發股份有限公司 (「北京北辰房地產」)(附註)	北京	物業開發，北京	人民幣500,180,000元	99.05%	99.05%	0.95%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註iii)(附註xi)	北京	商貿，北京	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-
北京北辰信誠物業管理有限責任公司 (附註iii)(附註xi)	北京	物業管理，北京	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司(「姜莊湖」) (附註iii)(附註xi)	北京	物業開發，北京	美元16,000,000	51%	51%	49%	49%
北京天成天房地產開發有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	物業開發，北京	人民幣11,000,000元	100%	100%	-	-
北京北辰信通網路技術服務有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	多媒體信息網絡開發、 系統集成及軟體開發，北京	人民幣20,000,000元	100%	100%	-	-
長沙北辰房地產開發有限公司(「長沙北辰」) (附註iii)	長沙	物業開發，長沙	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	-	-
北京北辰超市連鎖有限公司(附註iii)(附註xi)	北京	零售，北京	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
北京首倡物業管理有限公司(附註iii)(附註xi)	北京	物業管理，北京	人民幣5,140,600元	100%	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司(附註iii)(附註xi)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務，北京	人民幣20,500,000元	100%	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	本公司所有者持有權益		非控制性權益	
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
北京北辰時代會展有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
北京北辰會展研究院有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
北京北辰會展信息服務有限公司 (附註iii)(附註xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000元	100%	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xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣63,196,100元	100%	100%	-	-
北京北辰領航商務會展有限公司 (北京北辰航商務會展)(附註iii)(附註xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
長沙世紀禦景房地產有限公司(附註iii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣10,410,000元	51%	51%	49%	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%	80%	20%	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%	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%	51%	49%	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%	40%	60%	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%	51%	49%	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%	100%	-	-
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%	50%	50%
成都北辰置業有限公司(成都北辰)(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000元	100%	100%	-	-
成都北辰天府置業有限公司 (成都北辰天府置業)(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000元	100%	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	本公司所有者持有權益		非控制性權益	
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
杭州北辰京華置業有限公司(「杭州北辰京華」) (附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000元	100%	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司(「合肥辰旭」) (附註iii)	合肥	物業開發, 合肥	人民幣50,000,000元	50%	50%	50%	50%
寧波北辰京華置業有限公司(「寧波北辰京華」) (附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣20,000,000元	100%	100%	-	-
重慶北辰兩江置業有限公司(「重慶北辰兩江」) (附註iii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
蘇州北辰置業有限公司(「蘇州北辰」) (附註iii)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣30,000,000元	100%	100%	-	-
杭州威傑投資諮詢有限公司(「杭州威傑」) (附註iii)(附註xi)	杭州	投資諮詢, 杭州	人民幣100,000元	100%	100%	-	-
重慶涪望投資有限責任公司(「重慶涪望」) (附註iii)	重慶	物業投資, 杭州	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(「寧波辰新」)(附註iii)	寧波	物業投資, 寧波	人民幣50,000,000元	51%	51%	49%	49%
北京北辰地產集團有限公司(「地產集團」) (附註iii)(附註iv)	北京	房地產開發, 北京	人民幣2,683,003,000元	100%	-	-	-
武漢北辰智房地產開發有限公司(「武漢辰智」) (附註iii)(附註v)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000元	100%	-	-	-
武漢北辰慧房地產開發有限公司(「武漢辰慧」) (附註iii)(附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000元	100%	-	-	-
海口辰智置業有限公司(「海口辰智」) (附註iii)(附註vii)	海口	物業開發, 武漢	人民幣50,000,000元	100%	-	-	-
成都北辰華府置業有限公司(「成都華府」) (附註iii)(附註viii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000元	100%	-	-	-
四川北辰天仁置業有限公司(「四川天仁」) (附註iii)(附註ix)	成都	物業開發, 成都	人民幣100,000,000元	100%	-	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司(「武漢領航」) (附註iii)(附註xi)	武漢	會議及展覽	人民幣6,000,000元	60%	-	40%	-

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	本公司所有者持有權益		非控制性權益	
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
長沙峰潤企業管理諮詢有限公司 (附註iii)(附註xi)	長沙	管理諮詢, 長沙	人民幣100,000元	100%	100%	-	-
長沙峰瑞企業管理諮詢有限公司 (附註iii)(附註xi)	長沙	管理諮詢, 長沙	人民幣100,000元	100%	100%	-	-

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者，以中文名稱為準。

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 於二零一七年四月，本公司投資設立全資子公司地產集團。地產集團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投資管理。
- (v) 於二零一七年一月，本公司設立全資子公司武漢辰智，本公司注入人民幣30,000,000元。武漢辰智是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國武漢進行物業開發。
- (vi) 於二零一七年一月，本公司設立全資子公司武漢辰慧，本公司注入人民幣30,000,000元。武漢辰慧是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國武漢進行物業開發。
- (vii) 於二零一七年七月，長沙北辰設立全資子公司海口辰智，本公司注入人民幣50,000,000元。海口辰智是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國海口進行物業開發。
- (viii) 於二零一七年八月，成都北辰設立全資子公司成都北辰華府，本公司注入人民幣50,000,000元。成都北辰華府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行物業開發。
- (ix) 於二零一七年九月，成都北辰天府置業設立全資子公司四川天仁，本公司注入人民幣100,000,000元。四川天仁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。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

- (x) 於二零一七年八月，北京北辰領航商務會展設立全資子公司武漢領航，北京北辰領航商務會展注入人民幣6,000,000元，佔期總實收資本的60%。武漢領航是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國武漢進行會議及展覽。
- (xi) 非經羅兵咸永道會計師事務所審核之子公司。非經羅兵咸永道會計師事務所核數之子公司之資產淨值總額約佔集團總淨資產之0.50%。

(a) 重大的非控制性權益

年內歸屬於非控制性權益的利潤為人民幣170,198,000元，其主要歸屬於姜莊湖及蘇州北辰旭昭。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600,861,000元(二零一六年：人民幣628,640,000元)存放在中國，受當地的外匯管制所規管。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
資產	509,331	611,612
負債	358,907	385,710
流動淨資產總額	150,424	225,902
非流動		
資產	96,846	57,815
負債	—	—
非流動淨資產總額	96,846	57,815
淨資產	247,270	283,717

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)

資產負債表摘要(續)

(ii) 蘇州北辰旭昭

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
資產	3,783,068	3,110,773
負債	2,118,872	1,879,786
流動淨資產總額	1,664,196	1,230,987
非流動		
資產	19,448	7,158
負債	627,000	559,000
非流動淨資產總額	(607,552)	(551,842)
淨資產	1,056,644	679,145

綜合收益表摘要

(i) 姜莊湖

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	-	154,786
除所得稅前(虧損)/利潤	(37,386)	70,019
所得稅費用	939	161,778
除稅後虧損	(36,447)	(91,759)
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	(36,447)	(91,759)
總綜合收益分配至非控制性權益	(17,859)	(44,962)
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)

綜合收益表摘要(續)

(ii) 蘇州北辰旭昭

	截止十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	1,830,571	–
除所得稅前利潤/(虧損)	629,779	(27,562)
所得稅費用	(252,280)	6,849
除稅後利潤/(虧損)	377,499	(20,713)
其他綜合收益	–	–
總綜合收益	377,499	(20,713)
總綜合收益分配至非控制性權益	188,750	(10,357)
支付予非控制性權益的股利	–	–

現金流量表摘要

(i) 姜莊湖

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動(使用)/產生的現金	(58,094)	194,258
已付所得稅	(45,933)	(43,961)
經營活動(使用)/產生的淨現金	(104,027)	150,297
投資活動產生的淨現金	1,783	–
投資活動使用的淨現金	–	–
現金及現金等價物的淨(減少)/增加	(102,244)	150,297
年初現金及現金等價物	522,482	372,185
現金及現金等價物匯兌收益	–	–
年末現金及現金等價物	420,238	522,482

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(續)

(ii) 蘇州北辰旭昭

	截止十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	1,087,186	(251,419)
已付所得稅	(49,542)	(13,743)
經營活動使用的淨現金	1,037,644	(265,162)
投資活動使用的淨現金	(274)	(277)
投資活動(使用)/產生的淨現金	(962,905)	371,342
現金及現金等價物的淨增加	74,465	105,903
年初現金及現金等價物	106,158	255
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	180,623	106,158

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
聯營企業	9,072	13,705
合營企業	292,627	241,255
於十二月三十一日	301,699	254,960

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

於利潤表內確認的金額載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
聯營企業	(5,335)	(2,125)
合營企業	51,422	3,812
截至十二月三十一日止年度	46,087	1,687

(a) 於聯營企業權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	13,705	6,550
增加	14,700	15,000
享有按權益法入賬的虧損份額	(19,333)	(7,845)
於十二月三十一日	9,072	13,705

以下為本集團在二零一七年十二月三十一日，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。

於二零一七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
無錫辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)	中國無錫	49%	附註(ii)	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。

(ii) 無錫辰萬主要業務為在中國無錫進行物業開發。無錫辰萬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

杭州旭發和無錫辰萬的摘要財務資料如下，按權益法入賬。

資產負債表摘要

(i) 杭州旭發

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
現金	243,359	264,792
其他流動資產(不包括現金)	640,801	472,518
流動資產總額	884,160	737,310
金融負債(不包括應付賬款)	14,879	696,930
其他流動負債(包括應付賬款)	867,809	230
流動負債總額	882,688	697,160
非流動		
資產	29,326	3,834
淨資產	30,798	43,984

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(續)

資產負債表摘要(續)

(ii) 無錫辰萬

於十二月三十一日
二零一七年
人民幣千元

流動	
現金	113,849
其他流動資產(不包括現金)	1,673,372
流動資產總額	1,787,221
金融負債(不包括應付賬款)	1,520,212
其他流動負債(包括應付賬款)	238,954
流動負債總額	1,759,166
非流動	
資產	513
淨資產	28,568

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(續)

綜合收益表摘要

(i) 杭州旭發

	二零一七年度 人民幣千元	二零一六年度 人民幣千元
收入	-	-
折舊及攤銷	(18)	-
其他費用	(18,211)	(9,558)
利息收益	1,344	210
利息費用	(12)	-
除所得稅費用前虧損	(16,897)	(9,348)
所得稅費用	3,711	3,462
除稅後虧損	(13,186)	(5,886)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(13,186)	(5,886)
收到聯營企業的股利	-	-

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(a) 於聯營企業權益(續)

聯營企業的摘要財務資料(續)

綜合收益表摘要(續)

(ii) 無錫辰萬

	二零一七年 三月三日(成立日) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	-
折舊及攤銷	(1)
其他費用	(1,923)
利息收益	33
利息費用	(5)
除所得稅費用前虧損	(1,896)
所得稅費用	464
除稅後虧損	(1,432)
其他綜合收益	-
總綜合虧損	(1,432)
收到聯營企業的股利	-

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

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及無錫辰萬權益賬面值的調節。

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)

摘要財務資料的調節(續)

摘要財務資料

(i) 杭州旭發

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期初淨資產	43,984	4,870
資本注入	-	45,000
本年度虧損	(13,186)	(5,886)
期末淨資產	30,798	43,984
於聯營企業之權益	10,756	15,371
順流交易對沖調整	(8,032)	(8,032)
賬面值	2,724	7,339

(ii) 無錫辰萬

	二零一七年 三月三日(成立日) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
期初淨資產	-
資本注入	30,000
本期虧損	(1,432)
期末淨資產	28,568
於聯營企業之權益	13,998
順流交易對沖調整	(13,998)
賬面值	-

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)

不重要聯營企業的匯總信息

除上述列示的聯營企業匯總信息外，本集團仍持有以下按權益法入賬的不重要聯營企業。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資賬面價值合計	6,348	6,366
下列各項按持股比例計算的合計數：		
淨虧損	(18)	(62)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(18)	(62)

(b) 於合營企業權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	241,255	8,155
增加	8,000	125,000
享有按權益法入賬的利潤/(虧損)份額	43,372	(3,534)
其他	-	111,634
於十二月三十一日	292,627	241,255

以下為本集團在二零一七年十二月三十一日，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)

截止二零一七年十二月三十一日止年度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
無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)	中國無錫	40%	附註(iv)	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) 杭州辰旭主要業務為在中國杭州進行物業開發。杭州辰旭為本集團擴展二三線城市業務戰略性的一步。
- (iii) 杭州金湖主要業務為在中國杭州進行物業開發。杭州金湖為本集團擴展二三線城市業務戰略性的一步。
- (iv) 無錫盛陽主要業務為在中國無錫進行物業開發。無錫盛陽為本集團擴展二三線城市業務戰略性的一步。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。

合營企業的摘要財務資料

武漢當代北辰、杭州辰旭、杭州金湖和無錫盛陽的摘要財務資料如下，按權益法入賬。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(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

(i) 武漢當代北辰

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
現金	267,197	131,214
其他流動資產(不包括現金)	765,317	732,514
流動資產總額	1,032,514	863,728
金融負債(不包括應付賬款)	3,563	772,978
其他流動負債(包括應付賬款)	897,374	15,258
流動負債總額	900,937	788,236
非流動		
資產	20,356	1,008
負債	—	34,000
淨資產	151,933	42,500

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)

(ii) 杭州辰旭

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
現金	7,409	168,430
其他流動資產(不包括現金)	2,455,483	2,206,765
流動資產總額	2,462,892	2,375,195
金融負債(不包括應付賬款)	101,300	1,900,138
其他流動負債(包括應付賬款)	2,039,256	41,259
流動負債總額	2,140,556	1,941,397
非流動		
資產	366	403
負債	—	100,000
淨資產	322,702	334,201

於二零一六年十二月三十一日，本集團喪失對杭州辰旭的控制權，由子公司轉為合營企業核算，本集團持有的剩餘股權按照公允價值進行重新計量。

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

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動		
現金	504,537	142,502
其他流動資產(不包括現金)	1,284,160	491,222
流動資產總額	1,788,697	633,724
金融負債(不包括應付賬款)	146,490	–
其他流動負債(包括應付賬款)	1,159,331	134,419
流動負債總額	1,305,821	134,419
非流動		
資產	94	260
淨資產	482,970	499,565

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)

(iv) 無錫盛陽

於十二月三十一日
二零一七年
人民幣千元

流動	
現金	139,510
其他流動資產(不包括現金)	1,860,456
流動資產總額	1,999,966
金融負債(不包括應付賬款)	1,822,664
其他流動負債(包括應付賬款)	169,289
流動負債總額	1,991,953
非流動	
資產	252
淨資產	8,265

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

(i) 武漢當代北辰

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	667,853	550,255
營業成本	(495,010)	(506,053)
折舊及攤銷	(125)	(150)
其他費用	(30,982)	(24,804)
利息收益	1,873	744
利息費用	(96)	(120)
除所得稅費用前利潤	143,513	19,872
所得稅費用	(34,080)	(11,158)
除稅後利潤	109,433	8,714
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	109,433	8,714
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

	截至二零一六年 五月九日 (公司成立日)至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-
折舊及攤銷	(41)	-
其他費用	(17,854)	(623)
利息收益	1,355	43
利息費用	(55)	-
除所得稅費用前虧損	(16,595)	(580)
所得稅費用	-	145
除稅後虧損	(16,595)	(435)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(16,595)	(435)
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)

(iii) 無錫盛陽

截至二零一七年
四月七日
(公司成立日)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	(2)
其他費用	(11,824)
利息收益	102
利息費用	(11)
除所得稅費用前虧損	(11,735)
所得稅費用	-
除稅後虧損	(11,735)
其他綜合收益	-
總綜合虧損	(11,735)
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。

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。

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

(i) 武漢當代北辰

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期初淨資產	42,500	33,786
年度利潤	109,433	8,714
期末淨資產	151,933	42,500
於合營企業之權益(45%)	68,370	19,125
順流交易對沖調整	(2,238)	(13,060)
賬面值	66,132	6,065

(ii) 杭州金湖

	二零一七年 人民幣千元	截至二零一六年 五月九日 (公司成立日)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	499,565	-
資本注入	-	500,000
本年度虧損	(16,595)	(435)
期末淨資產	482,970	499,565
於合營企業之權益(25%)	120,743	124,891
順流交易對沖調整	(5,881)	(1,335)
賬面值	114,862	123,556

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) 無錫盛陽

	截至二零一七年 四月七日 (公司成立日)至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
期初淨資產	-
資本注入	20,000
本年度虧損	(11,735)
期末淨資產	8,265
於合營企業之權益(40%)	3,306
順流交易對沖調整	(3,306)
賬面值	-

11. 金融工具(按類別)

	貸款及應收款項	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 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)	3,752,552	1,895,327
受限制銀行存款(附註17)	1,047,706	555,505
現金及現金等價物(附註18)	9,846,708	7,520,362
	14,646,966	9,971,194

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別)(續)

	其他以攤銷成本計量的金融負債	
	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表列示之負債		
應付賬款及其他應付款項(a)	8,981,851	7,471,848
借款(附註23)	31,897,276	24,505,687
	40,879,127	31,977,535

(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. 金融資產的信貸質素

沒有逾期亦沒有減值的金融資產的信貸質素可參考有關對方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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
沒有逾期亦沒有減值的應收賬款		
沒有外部信貸評級		
— 第1組別	5,675	25,945
— 第2組別	49,507	10,968
	55,182	36,913

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二零一七年度重新商討(二零一六年：無)。

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	32,593,536	22,966,299
增加	20,399,576	15,794,383
轉入待出售已落成物業(附註14)	(8,388,747)	(6,167,146)
於十二月三十一日	44,604,365	32,593,536

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	33,254,300	22,651,772
開發成本及資本化開支	7,518,186	6,871,542
資本化融資成本	3,831,878	3,070,222
	44,604,365	32,593,536

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	2,664,308	1,163,925
50年以上	30,589,992	21,487,847
	33,254,300	22,651,772

於二零一七年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為29,078,336,000元(二零一六年：人民幣13,842,113,000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)。

於二零一七年十二月三十一日，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34,251,895,000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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	8,729,267	8,053,187
結轉自待開發中物業(附註13)	8,388,747	6,167,146
已售物業	(9,195,802)	(5,466,492)
計提跌價準備	(6,998)	-
其他(a)	(16,760)	(24,574)
於十二月三十一日	7,898,454	8,729,267

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	2,632,326	2,834,914
開發成本及資本化開支	4,780,078	4,988,543
資本化融資成本	486,050	905,810
	7,898,454	8,729,267

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	406,198	351,234
50年以上	2,226,128	2,483,680
	2,632,326	2,834,914

於二零一七年十二月三十一日，本集團以賬面值人民幣1,740,396,000元(二零一六年：人民幣1,506,471,000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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
轉售貨物	34,665	46,386
消耗品	18,224	15,885
減：存貨跌價準備	(4,794)	(244)
	48,095	62,027

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294,695,000元(二零一六年：人民幣317,232,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	102,584	58,079
減：呆賬準備	(83)	(230)
應收賬款－淨額	102,501	57,849
其他應收款項	222,166	187,753
減：呆賬準備	(14,618)	(14,588)
其他應收款項－淨額	207,548	173,165
預付稅款	2,006,018	1,574,181
預付土地款	2,026,700	3,100,570
應收關聯方往來款(附註38(ix))	3,054,789	127,154
應收少數股東往來款	384,139	1,530,617
其他預付款	186,037	97,627
應收利息(附註38(ix))	3,575	6,542
	7,971,307	6,667,705
減：一年以上到期的應收賬款及其他應收款	(1,506,726)	–
	6,464,581	6,667,705

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。於二零一七及二零一六年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
30天及30天以內	51,304	18,111
31天至90天	4,607	7,475
90天以上	46,673	32,493
	102,584	58,079

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。於二零一七及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已逾期但並無減值應收賬款		
90天及90天以內	729	2,288
90天以上	46,590	32,268
	47,319	34,556

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)

於二零一七及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已減值的應收賬款		
90天及90天以內	-	6
90天以上	83	224
減：呆賬準備	(83)	(230)
	-	-

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。於二零一七及二零一六年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
12個月及12個月以內	164,725	97,367
12個月至24個月	21,421	59,478
24個月以上	36,020	30,908
	222,166	187,753

逾期少於十二個月的其他應收款項不被認為已經減值。於二零一七及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	12,869	59,478
24個月以上	10,132	16,361
	23,001	75,839

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)

以下為於二零一七及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已減值的其他應收款項		
12個月及12個月以內	58	41
12個月至24個月	13	-
24個月以上	14,547	14,547
減：呆賬準備	(14,618)	(14,588)
	-	-

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。

應收賬款的呆賬準備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	230	78
應收賬款呆賬準備	34	152
轉回	(32)	-
核銷	(149)	-
於十二月三十一日	83	230

其他應收款項的呆賬準備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	14,588	14,836
應收賬款呆賬準備	33	41
沖回	(3)	(183)
出售子公司	-	(106)
於十二月三十一日	14,618	14,588

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)

對已減值應收賬款準備的設立和撥回，數額為人民幣32,000元(二零一六年：人民幣10,000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。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及現金	5,994,331	4,320,362
短期銀行存款(a)	3,950,000	3,200,000
	9,944,331	7,520,362
信貸風險的最高承擔	9,943,436	7,519,388

(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%(二零一六年：1.35%)。

合併財務報表附註(續)

18. 現金及現金等價物(續)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣	9,937,933	7,504,687
美元	4,873	14,059
港幣	1,525	1,616
	9,944,331	7,520,362

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	於十二月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(a)	3,367,020	3,367,020

- (a) 2009年度，根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企【2009】94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告定，北辰集團需按本公司2006年A股發行時的實際發行股份數量的10%計算，將其持有的150,000,000股轉由全國社會保障基金理事會持有。2015年10月30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150,000,000股股份所對應的現金360,000,000元足額上繳中央金庫。於2018年1月25日，北辰集團已上繳現金方式足額履行完畢國有股轉持義務，上述150,000,000股已解除凍結，北辰集團所持本公司的所有股份限售期已屆滿，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		
於二零一七年一月一日	3,372,229	736,993	161,468	93,787	4,364,477	9,470,958
年度利潤	-	-	-	-	-	1,389,761
二零一六年年終股利	-	-	-	-	-	(202,021)
轉撥自留存收益	-	68,186	-	-	68,186	(68,186)
二零一七年十二月三十一日	3,372,229	805,179	161,468	93,787	4,432,663	10,590,512

	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
持有物業重分類為投資物業	(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

(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。截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預收款項(a)	22,563,894	18,350,958
應付賬款	2,692,182	2,889,049
應付一子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
應計工程款	2,504,400	852,253
應計利息	302,793	219,636
應付非控制性權益款項	1,209,494	1,552,557
應付北辰集團款項(附註38(ix))	700,000	700,000
應付其他關聯方款項(b)(附註38(ix))	588,951	348,846
其他應付款項	2,241,019	1,317,099
辭退福利(附註36)	34,216	—
	32,838,111	26,231,560
減：應付賬款及其他應付款項的非流動部分	(1,579,476)	(1,462,855)
	31,258,635	24,768,705

(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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
180天及180天以內	575,620	568,027
181天至365天	1,060,154	1,362,976
365天以上	1,056,408	958,046
	2,692,182	2,889,049

本集團的應付賬款及其他應付款項的賬面價值以人民幣列示。

合併財務報表附註(續)

22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應交所得稅	360,580	347,942
應交土地增值稅	1,382,800	997,926
	1,743,380	1,345,868

23. 借款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 擔保借款(a)	25,548,594	18,215,592
— 信用借款	—	1,178,300
— 委託借款	360,000	360,000
— 二零一五年五年期債券(b)	995,553	993,549
— 二零一五年七年期債券(b)	1,490,575	1,488,543
— 二零一六年五年期債券(b)	1,491,960	1,489,703
— 二零一七年五年期中期票據(b)	1,310,594	—
	31,197,276	23,725,687
減：一年內到期的長期借款	(5,307,581)	(2,902,150)
	25,889,695	20,823,537
流動		
短期銀行借款		
— 遞延保短期借款(c)	200,000	380,000
— 信用短期借款	500,000	400,000
— 一年內到期的長期借款	5,307,581	2,902,150
	6,007,581	3,682,150
借款合計	31,897,276	24,505,687

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，長期借款人民幣25,548,594,000元(二零一六年：人民幣18,215,592,000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5,336,666,666元由北辰集團(附註38(xi))提供擔保；人民幣2,342,000,000元(二零一六年：人民幣2,099,000,000元)由非控制性權益提供額外擔保。
- (b) 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。於二零一八年一月二日，投資者選擇回售人民幣448,798,000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。

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。

經中國銀行間市場交易商協會[中市協註[2017]MTN487號]文核準，本公司於2017年9月18日非公開發行5年期中期票據，票面年利率為5.14%，並附第3年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權。中期票據採取單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，短期銀行借款人民幣200,000,000元(二零一六年：人民幣100,000,000元)由北辰集團(附註38(xi))提供擔保。
- (d) 本集團借款於二零三一年到期，債券於二零二二年到期。於二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年以內	2,146,783	1,553,750	3,460,000	2,128,400	400,798	-
1至2年	3,864,390	2,455,772	2,300,000	5,438,300	-	-
2至5年	4,939,341	4,434,920	5,409,970	1,100,000	4,887,883	2,483,252
5年以上	4,488,111	3,422,750	-	-	-	1,488,543
	15,438,624	11,867,192	11,169,970	8,666,700	5,288,681	3,971,795

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(e) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
銀行及其他借款	5.94%	6.37%
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%	4.66%
二零一七年五年中期票據	5.31%	-

(f) 本集團未使用之借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
— 一年內到期	500,000	1,000,000
— 一年至五年內到期	4,546,440	3,690,580
— 五年以上到期	2,910,261	1,222,998
	7,456,701	5,913,578

(g) 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
6個月或以下	4,611,052	2,543,572
6至12個月	12,576,371	10,102,120
1至5年	14,709,853	10,371,451
5以上	-	1,488,543
	31,897,276	21,735,778

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(h) 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
長期銀行借款	7,625,000	16,851,742	7,481,620	16,885,190
二零一五年五年期債券	594,755	993,549	598,004	1,040,000
二零一五年七年期債券	1,490,575	1,488,543	1,519,950	1,546,500
二零一六年五年期債券	1,491,960	1,489,703	1,533,893	1,530,577
二零一七年五年中期 票據	1,310,594	-	1,360,000	-
	12,512,884	20,823,537	12,493,467	21,002,267

二零一五年五年期債券及七年期債券的公允價值是按二零一七年十二月三十一日的市場價格釐定，二零一六年五年期債券和二零一七年五年中期票據的公允價值是按二零一七年十二月三十一日以借款率4.75%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。

(i) 所有借款均以人民幣為單位。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	559,455	215,988
- 12個月內收回的遞延所得稅資產	61,981	99,025
	621,436	315,013
遞延所得稅負債：		
- 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(1,930,407)	(1,847,290)
遞延所得稅負債－淨額	(1,308,071)	(1,532,277)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	(1,532,277)	(1,568,242)
於利潤表支銷(附註30)	223,306	35,965
於十二月三十一日	(1,308,971)	(1,532,277)

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
於二零一六年一月一日	(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)
於利潤表貸記	(36,998)	(46,119)	(83,117)
二零一七年十二月三十一日	(1,310,634)	(619,773)	(1,930,407)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

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
於二零一六年一月一日	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
於利潤表支銷	1,858	42,700	261,865	306,423
二零一七年十二月三十一日	5,627	96,004	519,805	621,436

- (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14,440,750元(二零一六年：人民幣18,115,000元)確認遞延所得稅資產人民幣57,763,000元(二零一六年：人民幣72,460,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一八年至二零二二年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
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	二零二二年 人民幣千元	合計 人民幣千元
3,355	14,860	10,079	11,659	17,810	57,763

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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
折舊(附註8)	126,172	138,377
攤銷(附註6)	8,652	8,652
計提呆賬準備(附註16)	32	10
計提存貨跌價準備(附註14)	6,998	—
僱員福利開支(附註28)	988,932	781,112
廣告推廣費	127,094	140,219
銷售成本	9,195,802	5,466,492
— 土地使用權	3,730,290	1,698,165
— 融資成本資本化金額	911,165	812,208
— 開發成本	4,554,347	2,956,119
使用的消費品成本	202,948	206,442
税金	565,936	475,524
辦公消耗費	147,723	151,064
管理費用	80,600	90,214
能源費用	116,703	135,397
諮詢服務費	212,601	210,552
資產保養維修費用	88,478	104,992
經營性租賃費用	37,731	33,463
核數師酬金	7,240	6,290
其他	87,017	51,819
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	12,000,659	8,000,619

26. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產股利收入	17,176	6,146

合併財務報表附註(續)

27. 其他(虧損)/利得－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	(370)	(968)
捐贈	(11,270)	(1,017)
政府補助	12,024	12,167
違約及賠償金	(46,246)	–
罰款及補償收益	1,991	12,602
罰款及補償費用	(279)	–
出售子公司利得	–	115,992
其他	1,017	(408)
	(43,133)	138,368

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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬支出	713,782	651,339
社會保障成本	148,569	149,385
退休福利成本－設定提存計劃(a)	86,967	87,477
辭退福利(附註36)	173,453	–
	1,122,771	888,201
減：開發中物業資本化金額	(133,839)	(107,089)
	988,932	781,112

(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，於二零一七年度和二零一六年度，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。

合併財務報表附註(續)

28. 僱員福利開支(續)

(a) 退休福利成本－設定提存計劃(續)

於二零一七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(二零一六年：無)。

本集團供款合共人民幣8,992,000元(二零一六年：人民幣9,657,000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兩位(二零一六年：一位)董事，彼等之酬金分析列載於附註40。本年度支付予其餘三位(二零一六年：四位)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	2,748	3,732
退休福利計劃僱主供款	137	253
	2,885	3,985

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 二零一七年	二零一六年
人民幣無－人民幣835,900元(相於港幣無－港幣1,000,000元)	1	2
超過人民幣835,900元－人民幣1,253,900元(相於港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	2	1
超過人民幣1,253,900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。

合併財務報表附註(續)

29. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 (經重述) 人民幣千元
利息費用：		
－銀行及其他借款	(1,602,009)	(1,494,410)
－公司債券	(218,807)	(204,013)
	(1,820,816)	(1,698,423)
減：按年資本化率5.76%(二零一六年：6.35%) 計入開發中物業之資本化金額	1,230,509	1,194,425
融資成本	(590,307)	(503,998)
手續費及其他	(4,597)	(13,465)
融資收入－利息收入	103,729	90,708
融資成本淨額	(491,175)	(424,578)

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%(二零一六年：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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	801,303	265,120
－中國土地增值稅	819,982	470,252
遞延所得稅(附註24)	(223,306)	(35,965)
	1,397,979	699,407
歸屬於：		
持續經營	1,402,372	703,864
終止經營(附註37)	(4,393)	(4,457)

合併財務報表附註(續)

30. 所得稅費用(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營的除所得稅前利潤	2,979,513	1,448,024
終止經營的除所得稅前虧損(附註37)	(21,575)	(17,787)
	2,957,938	1,430,237
加：享有按權益法入賬的投資收益	(46,087)	(1,687)
	2,911,851	1,428,550
按法定稅率25%計算的稅項(二零一六年：25%)	727,963	357,138
不可扣稅的費用	50,576	9,156
未確認之稅務虧損	4,453	9,459
較高的中國土地增值稅率的影響	614,987	352,689
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	1,397,979	699,407

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。

本公司截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
歸屬於本公司所有者利潤(人民幣千元)	1,389,761	806,811
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)	41.28	23.96
持續經營	41.79	24.36
終止經營	(0.51)	(0.40)

32. 股利

截至二零一七年度派發股利分別為人民幣202,021,000元(二零一六年：人民幣202,021,000元)。二零一七年及二零一六年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
派發中期股利	-	-
二零一七年擬派末期股利，每股人民幣0.11元 (二零一六年：每股人民幣0.06元)	370,372	202,021
	370,372	202,021

合併財務報表附註(續)

33. 經營活動(使用)/產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,957,938	1,430,237
調整項目：		
— 購買子公司利得	—	(3)
— 提撥呆賬準備(附註16)	32	10
— 提撥存貨跌價準備	11,548	—
— 折舊(附註8)	126,172	138,377
— 攤銷(附註6)	8,652	8,652
— 投資物業公允值收益	(147,993)	(84,510)
— 出售物業、廠房及設備的虧損(a)	370	988
— 出售子公司利得	—	(115,992)
— 可供出售金融資產利息收入	(17,176)	(6,146)
— 利息收入	(104,141)	(90,708)
— 利息費用	590,307	503,998
— 享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(46,087)	(1,687)
營運資金變動前之營運利潤	3,379,622	1,783,216
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的增加	(492,201)	(84,269)
— 其他存貨減少	9,382	5,240
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加，淨額	(10,178,039)	(10,183,386)
— 應收賬款及其他應收款項之減少/(增加)	947,280	(3,274,424)
— 應付賬款及其他應付款項之增加	6,257,151	14,865,790
經營活動(使用)/產生的現金	(76,805)	3,112,167

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
賬面淨值	9,643	5,681
出售物業、廠房及設備和投資物業之虧損(附註27)	(370)	(988)
出售物業、廠房及設備和投資物業之所得款	9,273	4,693

合併財務報表附註(續)

33. 經營活動(使用)/產生的現金(續)

(b) 淨債務調節表

本節載列每個期間內所列示的淨債務的分析和變動。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物(附註18)	9,846,708	7,520,362
一年內需償還的借款(附註23)	(6,007,581)	(3,682,150)
一年後需償還的借款(附註23)	(25,889,695)	(20,823,537)
淨債務	(22,050,568)	(16,985,325)
現金及現金等價物(附註18)	9,846,708	7,520,362
總債務－固定利率	(15,223,531)	(13,008,395)
總債務－浮動利率	(16,673,745)	(10,717,292)
現淨債務	(22,050,568)	(16,985,325)

	其他資產		融資活動的負債		合計 人民幣千元
	現金 人民幣千元	一年內 到期的借款 人民幣千元	一年以上 到期的借款 人民幣千元		
於二零一六年十二月 三十一日的淨債務	7,520,362	(3,682,150)	(20,823,537)		(16,985,325)
現金流量	2,326,346	(2,325,431)	(5,066,158)		(5,065,243)
於二零一七年十二月 三十一日的淨債務	9,846,708	(6,007,581)	(25,889,695)		(22,050,568)

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。於二零一七年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣11,461,988,000元(二零一六年：人民幣8,750,340,000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。

合併財務報表附註(續)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	7,859,536	7,232,936
— 已批准但未簽約	19,876,739	8,678,438
	27,736,275	15,911,374

(b) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	705,739	756,291
第二至五年	519,264	881,676
五年後	888,603	1,394,071
	2,113,606	3,032,038
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	21,726	18,201
第二至五年	64,754	63,843
五年後	211,045	226,880
	297,525	308,924

合併財務報表附註(續)

36. 辭退福利

	截至二零一七年十二月三十一日止		
	一年內支付的部分	一年以上支付的部分	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辭退福利	34,216	139,237	173,453

於上述所披露的淨負債相關的辭退計提準備如下：

	二零一七年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	148,403

本集團辭退福利所採用的主要精算假設為：

	二零一七年
折現率	北京 3.75%
工資增長率	10.00%

界定福利義務與加權本金假設比率的變動的敏感度分析如下：

	對界定的福利義務的影響		
	假設比率的變動 二零一七年	假設比率增高 二零一七年	假設比率降低 二零一七年
折現率	1.00%	降低12.09%	增高16.07%
工資增長率	1.00%	增高1.58%	降低1.51%

上述假設比率變動的敏感度分析是基於所有其他假設不變的情況下。但在實際操作中，一些假設的變動關係是正向相關的。所以，計算在資產負債表中所確認的界定福利義務的方法與計算界定福利義務與主要精算假設敏感度的方法(於期末按預測單位貸記方法計算界定福利責任的現值)相同。

合併財務報表附註(續)

37. 終止經營

於二零一七年十一月十日，董事會宣佈關於退出商業物業業務的意向。零售商業運營的購物中心及超市已於二零一八年一月八日正式關閉。與終止經營相關的財務信息如下所示：

財務績效與現金流信息如下所示：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	153,290	187,269
費用	(174,865)	(205,056)
所得稅前損失	(21,575)	(17,787)
所得稅費用	4,393	4,457
終止經營的除所得稅前虧損	(17,182)	(13,330)
終止經營的虧損	(17,182)	(13,330)
經營活動現金流量淨流入／(流出)	39,092	(66,228)
投資活動現金流量淨流入／(流出)	6	(34)
籌資活動現金流量淨流入	—	—
終止經營的現金淨增加／(減少)額	39,098	(66,262)

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。二零一七年及二零一六年度，集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體的重大交易主要包括集團的大部分銀行借款，以及集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場公允價值設定。

為了充分披露關聯方交易，集團設置了適當的程式，通過了解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的信息都得到了披露。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

於二零一七年，旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)對本集團產生重大影響，故被確認為本集團的關聯方。南京寧康投資管理有限公司(「南京寧康」)，合肥旭輝企業管理有限公司(「合肥旭輝」)，旭昭(香港)有限公司(旭昭香港)，上海新置建築工程有限公司(「上海新置」)和蘇州輝協商務諮詢有限公司(「蘇州輝協」)為旭輝控股的子公司。上海永升物業管理股份有限公司(「上海永升」)為旭昭控股的聯營公司。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
北辰集團(土地經營租賃支付)	15,835	15,525
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
南京寧康(項目管理諮詢服務費)	55,703	不適用
合肥旭輝(項目管理諮詢服務費)	73,014	不適用
旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	82,553	不適用
上海新置(項目建設服務費)	218,108	不適用
上海永升(物業管理服務費)	8,294	不適用
	454,417	16,435

接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

(ii) 從北辰集團取得的股東借款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	700,000	—
取得委託借款	—	700,000
計提利息	33,804	—
支付利息	(33,804)	—
於十二月三十一日	700,000	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。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(iii) 向武漢當代北辰提供的項目合作開發款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	79,360	303,876
提供項目合作開發款	—	—
收回項目合作開發款	(74,154)	(203,346)
計提利息收入	440	13,360
收回利息收入	(5,646)	(34,530)
於十二月三十一日	—	79,360

向武漢當代北辰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。

(iv) 向杭州金湖提供的項目合作開發款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於二零一六年五月九日(成立日)	54,335	—
提供項目合作開發款	86,567	53,000
償還項目合作開發款	(139,568)	—
計提利息收入	4,820	1,335
實收利息收入	(6,154)	—
於十二月三十一日	—	54,335

(v) 向無錫盛陽提供的項目合作開發款

	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年四月七日(成立日)	—
提供項目合作開發款	726,507
計提利息收入	32,018
實收利息收入	(30,263)
於十二月三十一日	728,262

向無錫盛陽提供的借款無任何抵押或擔保，期限2年，固定年利率9%，每季度付息一次。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(vi) 向無錫辰萬提供的項目合作開發款

	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年三月三日(成立日)	-
提供項目合作開發款	744,282
計提利息收入	37,198
實收利息收入	(35,378)
於十二月三十一日	746,102

向無錫辰萬提供的借款無任何抵押或擔保，期限2年，固定年利率8%，每季度付息一次。

(vii) 向關聯方提供資金

	旭昭香港 人民幣千元	合肥旭輝 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	上海新置 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	750,000	65,000	98,000	-	913,000
增加	515,000	75,576	637,000	25,540	1,253,116
減少	-	(115,576)	(441,000)	(25,540)	(582,116)
於十二月三十一日	1,265,000	25,000	294,000	-	1,584,000

(viii) 自關聯方取得資金

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	-	62,500	62,500
增加	122,000	-	122,000
減少	-	(62,500)	(62,500)
於十二月三十一日	122,000	-	122,000

於二零一七年四月，蘇州北辰旭昭出資人民幣8,000,000元佔實收資本40%於旭昭香港成立合營公司無錫盛陽。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(ix) 提供／接受服務／投資及項目合作開發款餘額

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收關聯方款項		
武漢當代北辰	—	74,154
杭州金湖	—	53,000
旭昭香港	1,265,000	不適用
合肥旭輝	25,000	不適用
南京寧康	294,000	不適用
無錫辰萬	744,282	—
無錫盛陽	726,507	—
	3,054,789	127,154
應付關聯方款項		
武漢當代北辰	122,000	—
杭州旭發	17,958	17,958
杭州金湖	—	62,500
杭州辰旭	268,388	268,388
南京寧康	48,308	不適用
合肥辰旭	49,744	不適用
旭昭香港	82,553	不適用
北辰集團	700,000	700,000
	1,288,951	1,048,846
應收關聯方項目合作開發款利息		
武漢當代北辰	—	5,206
杭州金湖	—	—
無錫辰萬	1,820	1,335
無錫盛陽	1,755	—
	3,575	6,541

於二一七年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零一六年：無)，無呆賬準備計入二零一七年十二月三十一日止年度利潤表(二零一六年：無)。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(x) 主要管理者的報酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	14,849	14,982
離職後福利	1423	1,330
	16,272	16,312

(xi) 接受財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就北京農村商業銀行股份有限公司提供的人民幣1,420,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,380,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一七年十二月三十一日，根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就中國工商銀行股份有限公司提供的人民幣2,416,666,666元(二零一六年十二月三十一日：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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		12,665,600	12,467,000
物業、廠房及設備		1,215,936	1,270,790
對子公司的投資		2,769,253	2,910,650
按權益法入賬的投資		—	20,368
遞延所得稅資產		214,075	156,911
應收賬款及其他應收款項		11,154,722	8,541,435
		28,019,586	25,367,154

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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產			
對子公司的貸款		12,735,166	9,174,389
待出售已落成物業		1,580,469	2,590,159
其他存貨		45,526	43,733
應收賬款及其他應收款項		338,191	3,101,159
受限制銀行存款		9,815	9,996
現金及現金等價物		6,487,100	4,622,076
		21,196,267	19,541,512
總資產		49,215,853	44,908,666
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)	4,492,314	4,424,128
留存收益	附註(a)	8,002,226	7,344,959
總權益		15,861,560	15,136,107
負債			
非流動負債			
長期借款		16,506,325	17,064,637
其他長期應付款項		139,237	708,750
遞延所得稅負債		1,863,153	1,781,282
		18,508,715	19,554,669
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		8,669,548	7,393,691
當期所得稅負債		612,049	612,049
一年內到期的長期借款		4,863,981	1,712,150
短期借款		700,000	500,000
		14,845,578	10,217,890
總負債		33,354,293	29,772,559
總權益及負債		49,215,853	44,908,666

本公司的資產負債表已由董事會於二零一八年三月二十一日批核，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
於二零一七年一月一日	7,344,959	4,424,128
年度利潤	927,474	-
與二零一六年有關的股利	(202,021)	-
轉撥自留存收益	(68,186)	68,186
二零一七年十二月三十一日	8,002,226	4,492,314

40. 董事的利益和權益

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
董事					
賀江川	-	853	68	32	953
劉煥波	-	746	68	32	846
李偉東	-	522	68	32	622
趙慧芝	-	67	-	-	67
劉建平	-	29	-	-	29
李長利	-	8	-	-	8
符耀文	86	-	-	-	86
吳革	86	-	-	-	86
董安生	86	-	-	-	86
	258	2,225	204	96	2,783

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
董事					
賀江川	—	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

(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。

41. 報告期後事項

於二零一八年三月二十一日，董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股利每股人民幣0.11元(二零一六年：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」)編製一份截至二零一七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	
	本公司所有者之應佔溢利		所有者應佔權益	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	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	1,140,410	600,585	12,598,972	11,660,583
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	138,356	139,466	1,530,009	1,391,653
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	110,995	63,383	4,261,214	4,150,219
3. 一九九七年重組時部份資產重估之差異	-	3,377	-	-
按香港財務報告準備	1,389,761	806,811	18,390,195	17,202,455

物業組合概要

發展物業

待銷物業(附註1)

名稱	地點	未售部分的 建築面積 (平方米)	物業類型	項目進度	本集團 所佔權益
1 北辰綠色家園	北京朝陽	12,800	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	15,000	商業、保障性住宅 及配套	已完成	100%

發展中物業(附註1)

名稱	地點	未售部分的 建築面積 (平方米)	物業類型	項目進度	本集團 所佔權益
1 北辰•朗詩南門綠郡	四川成都	22,300	住宅、商業	工程進行中	40%
2 蘇州•北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	43,200	住宅、商業	工程進行中	50%
3 北辰旭輝鉅悅•金陵	江蘇南京	3,100	住宅	工程進行中	51%
4 北辰香麓	四川成都	37,800	住宅、商業	工程進行中	100%
5 廊坊龍河新區項目	河北廊坊	417,500	住宅、商業	工程進行中	100%
6 北辰旭輝鉅悅廬州府	安徽合肥	85,800	住宅、商業	工程進行中	50%
7 北辰光谷里	湖北武漢	443,400	商業、辦公	工程進行中	51%
8 北辰紅橡墅	北京昌平	60,400	住宅	工程進行中	99.1%
9 北辰•墅院1900	北京順義	83,800	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	本集團 所佔權益
10 當代北辰•悅MOMA	北京順義	6,500	自住型商品房、 兩限房	工程進行中	50%
11 北辰三角洲	湖南長沙	2,222,400	住宅、商業、寫 字樓等	工程進行中	100%
12 北辰中央公園	湖南長沙	499,300	住宅	工程進行中	51%
13 北辰當代優+	湖北武漢	12,200	住宅、商業	工程進行中	45%
14 北辰蜀山項目	浙江杭州	22,000	住宅、商業	工程進行中	80%
15 杭州順發旭輝國悅府一期	浙江杭州	700	住宅、商業	工程進行中	35%
16 北京北七家項目	北京	284,000	住宅	2017年新增土儲， 未開工	51%
17 山陰路項目	浙江杭州	59,200	住宅	工程進行中	100%
18 湘湖項目	浙江杭州	128,900	住宅、商業	工程進行中	25%
19 臨空港項目	湖北武漢	954,200	住宅、商業	工程進行中	100%
20 武漢131地塊項目	湖北武漢	178,300	住宅	2017年新增土儲， 未開工	51%
21 北辰南湖香麓	四川成都	241,700	住宅	工程進行中	100%
22 雙流航園路地塊項目	四川成都	112,600	住宅、商業	2017年新增土儲， 未開工	100%

物業組合概要(續)

名稱	地點	未售部分的 建築面積 (平方米)	物業類型	項目進度	本集團 所佔權益
23 天府新區仁壽105畝 地塊項目	四川成都	112,900	住宅	2017年新增土儲， 未開工	100%
24 天府新區仁壽90畝 地塊項目	四川成都	200,400	住宅、商業	2017年新增土儲， 未開工	100%
25 吳中區50、51、69號 地項目	江蘇蘇州	393,600	住宅、商業	工程進行中	100%
26 鄞奉片區項目	浙江寧波	181,900	住宅	工程進行中	100%
27 陳婆渡項目	浙江寧波	294,500	住宅、商業	工程進行中	51%
28 惠山天一新城項目	江蘇無錫	258,900	住宅	工程進行中	49%
29 洋溪河項目	江蘇無錫	511,100	住宅	工程進行中	40%
30 悅來會展新城項目	重慶	11,54,700	住宅、商業	工程進行中	100%
31 西海岸南片區項目	海南海口	278,400	住宅、商業	2017年新增土儲， 未開工	100%

附註：

1. 本集團上述項目的其他相關資料亦請見本年報「管理層討論與分析」第13頁至第16頁，表2：報告期內房地產儲備情況、表3：報告期內房地產開發投資情況及、表4：報告期內房地產銷售情況。

物業組合概要(續)

投資性房地產及酒店(附註2, 3)

名稱	地點	物業類型	本集團所佔權益
1 北京五洲大酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	酒店	100%
2 五洲皇冠國際酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	酒店	100%
3 長沙北辰洲際酒店	湖南省長沙市開福區	酒店	100%
4 北京國際會議中心	北京市朝陽區北辰東路8號	會議、展覽	100%
5 匯園公寓	北京市朝陽區北辰東路8號	公寓	100%
6 匯賓大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	寫字樓	100%
7 匯珍樓物業	北京市朝陽區北辰東路8號	寫字樓	100%
8 匯欣大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	寫字樓	100%
9 北辰時代大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	寫字樓、出租商業	100%
10 國家會議中心	北京市朝陽區北辰中路	會議、展覽、酒店 及寫字樓	100%
11 北辰世紀中心	北京市朝陽區北辰中路	寫字樓	100%
12 北辰洲際酒店	北京市朝陽區北辰中路	酒店	100%
13 國家會議中心大酒店	北京市朝陽區北辰中路	酒店	100%

配套設施物業(附註2, 3)

名稱	地點	物業類型	本集團所佔權益
1 北辰購物中心亞運村店	北京市安外安立路8號	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	購物中心	100%

附註：

- 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，二零一七年度租金為人民幣15,835,256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。
- 本集團上述項目的其他相關資料亦請見本年報管理層討論與分析第20頁，表5：報告期內房地產分租情況。

董事會二零一七年度利潤分配方案

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二零一八年三月二十一日召開會議，擬定本公司二零一七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0.11元(附註)予二零一八年六月八日(星期五)下午四時三十分辦公時間結束後已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一七年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一八年七月二十七日(星期五)或之前派發。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一七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(特殊普通合夥)

地址：中國上海市黃浦區湖濱路202號
企業天地2號普華永道中心11樓

郵編：200021

電話：(8621) 2323 8888

傳真：(8621) 2323 8800

國際核數師：羅兵咸永道會計師事務所

地址：香港中環太子大廈22樓

電話：(852) 2289 8888

傳真：(852) 2810 9888

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