

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零一八年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持續經營			
收入	2	17,859,790	15,303,224
銷售成本	3	(12,375,886)	(10,669,859)
毛利		5,483,904	4,633,365
銷售及推廣費用	3	(496,103)	(461,806)
管理費用	3	(884,902)	(868,994)
投資物業公允值收益		112,196	147,993
金融資產減值損失		(6,458)	–
其他收益		73,970	17,176
其他利得／(損失)－淨額		2,614	(43,133)
營運利潤		4,285,221	3,424,601
融資收益	4	124,612	103,729
融資成本	4	(665,350)	(594,904)
融資成本－淨額	4	(540,738)	(491,175)
享有按權益法入賬的 投資的利潤份額		115,535	46,087
除所得稅前利潤		3,860,018	2,979,513
所得稅費用	5	(1,606,703)	(1,402,372)
持續經營的年度利潤		2,253,315	1,577,141

合併利潤表(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	附註 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
終止經營年度虧損(歸屬於 本公司所有者)	<u>(39,196)</u>	<u>(17,182)</u>
年度利潤	<u><u>2,214,119</u></u>	<u><u>1,559,959</u></u>
利潤歸屬於：		
本公司普通股股東	6 1,403,430	1,389,761
永續債投資者	7,059	—
非控制性權益	<u>803,630</u>	<u>170,198</u>
	<u><u>2,214,119</u></u>	<u><u>1,559,959</u></u>
年內持續經營的每股收益歸屬於本 公司普通股股東(基本和攤薄) (以每股人民幣計)		
持續經營	42.84	41.79
終止經營	<u>(1.16)</u>	<u>(0.51)</u>
	<u><u>41.68</u></u>	<u><u>41.28</u></u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
附註	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	2,214,119	1,559,959
其他綜合收益		
其後不會重分類至損益的項目		
離職後福利債務的重新計量	(3,844)	—
	<u>(3,844)</u>	<u>—</u>
本年度其他綜合收益，扣除稅項	(3,844)	—
	<u>(3,844)</u>	<u>—</u>
本年度總綜合收益	<u>2,210,275</u>	<u>1,559,959</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	1,399,586	1,389,761
永續債投資者	7,059	—
非控制性權益	803,630	170,198
	<u>803,630</u>	<u>170,198</u>
	<u>2,210,275</u>	<u>1,559,959</u>
歸屬於本公司普通股股東的		
綜合收益來自於：		
持續經營	1,438,782	1,406,943
終止經營	(39,196)	(17,182)
	<u>(39,196)</u>	<u>(17,182)</u>
	<u>1,399,586</u>	<u>1,389,761</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		294,514	303,166
投資物業		12,867,800	12,753,600
物業、廠房及設備		2,324,215	2,305,110
按權益法入賬的投資		327,773	301,699
遞延所得稅資產		864,640	621,436
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	254,952	1,506,726
		<u>16,933,894</u>	<u>17,791,737</u>
流動資產			
開發中物業		51,244,333	44,604,365
待出售已落成物業		9,102,815	7,898,454
其他存貨		47,552	48,095
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	8,825,465	6,464,581
受限制銀行存款		1,904,818	1,047,706
現金及現金等價物		11,851,788	9,846,708
		<u>82,976,771</u>	<u>69,909,909</u>
總資產		<u><u>99,910,665</u></u>	<u><u>87,701,646</u></u>

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		19,768,944	25,889,695
應付賬款及其他應付款項	9	5,031,574	1,579,476
長期應付款		137,127	139,237
遞延所得稅負債		2,004,066	1,930,407
		<u>26,941,711</u>	<u>29,538,815</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	10,848,489	31,258,635
合同負債		28,444,766	–
當期所得稅負債		2,327,896	1,743,380
一年內到期的長期借款		7,391,618	5,307,581
短期借款		1,100,000	700,000
		<u>50,112,769</u>	<u>39,009,596</u>
總負債		<u>77,054,480</u>	<u>68,548,411</u>
淨資產		<u>22,856,185</u>	<u>19,153,235</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,501,602	4,432,663
留存收益		11,747,590	10,590,512
		<u>19,616,212</u>	<u>18,390,195</u>
本公司普通股股東應佔權益		19,616,212	18,390,195
永續債		1,613,451	–
非控制性權益		<u>1,626,522</u>	<u>763,040</u>
總權益		<u>22,856,185</u>	<u>19,153,235</u>

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

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

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。

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第9號：金融工具
- 香港財務報告準則第15號：與客戶之間的合同產生的收入
- 香港財務報告準則2014–2016周期的年度改進
- 投資性房地產的轉撥—香港會計準則第40號(修改)
- 香港(國際財務報告解釋公告)第22號「外幣交易和預付／預收對價」

採納香港財務報告準則第15號後，本集團已變更會計政策並採納簡易追溯方法調整了財務報表。上述其他新訂或已修改的準則對先前期間確認的金額並無任何重大影響。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋

部分已頒佈的新會計準則和解釋無須於截至二零一八年十二月三十一日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等準則和解釋。本集團對此等新準則和解釋的影響評估如下：

香港財務報告準則第16號「租賃」

變更的性質

對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的劃分已經刪除，香港財務報告準則第16號將會導致幾乎所有租賃均須在資產負債表內確認。根據新準則，主體須確認資產(租賃資產的使用權)和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值的租賃。

影響

本集團設立了項目團隊，根據香港財務報告準則第16號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承諾為人民幣278,009,000元。於二零一九年一月一日，本集團預計將增加總資產和總負債約0.2%，並且採用新規定對二零一九年稅後利潤和經營活動現金流無重大影響。

1. 主要會計政策和編製基準概要(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」(續)

本集團採納日

本集團將在香港財務報告準則第16號的強制採納日二零一九年一月一號採用該準則。本集團打算採用簡易過渡方法，不對首次採納上一年度的比較金額進行重述。

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。

(c) 會計政策變更

本附註介紹了採納香港財務報告準則第9號「金融工具」和香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」對本集團財務報表的影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與套期會計處理的相關規定。

自二零一八年一月一日，本集團採納香港財務報告準則第9號並變更會計政策但未對比較金額進行重述。

本集團管理層評估了本集團所持有金融資產的業務模式類型，應收賬款及其他應收款項符合以攤餘成本計量的金融資產。因此，新準則對上述金融資產的分類和計量沒有重大影響。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(c) 會計政策變更(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產減值

本集團持有的如下三種金融資產在香港財務報告準則第9號新預期信用損失模型的適用範圍內：

- 現金及現金等價物
- 應收賬款
- 以攤餘成本計量的其他金融資產

本集團須按照香港財務報告準則第9號的規定對各類資產採用新的減值模型。減值模型的變更對本集團二零一八年一月一日的財務報表沒有重大影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」，導致會計政策變更和對財務報表的調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡要求，本集團採用了簡易追溯應用了新準則並將影響調整至二零一八年期初留存收益。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(c) 會計政策變更(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」(續)

作為匯總，本集團在首次採納日(二零一八年一月一日)對資產負債表做出調整如下：

	按HKAS 18 列報的 帳面價值 2017年 12月31日 人民幣千元		重新計量 人民幣千元	重分類 人民幣千元	按HKFRS 15列報的 帳面價值 2018年 1月1日 人民幣千元
開發中物業	44,604,365	(33,035)	–	–	44,571,330
待出售已落成物業	7,898,454	(571,413)	–	–	7,327,041
應收賬款、其他應收款及 預付款項	7,971,307	87,121	–	–	8,058,428
按權益法入賬的投資	301,699	64,627	–	–	366,326
遞延所得稅資產	621,436	(25,601)	–	–	595,835
合同負債	–	(840,031)	22,276,669	–	21,436,638
應付賬款及其他應付款項	32,838,111	91,018	(22,276,669)	–	10,652,460
當期所得稅負債	1,743,380	46,807	–	–	1,790,187
其他儲備	4,432,663	1,632	–	–	4,434,295
留存收益	10,590,512	195,171	–	–	10,785,683
非控制性權益	763,040	27,102	–	–	790,142

(i) 與客戶之間的合同有關的資產和負債的列報

本集團亦主動改變了資產負債表內某些項目的列報方式，以反映香港財務報告準則第15號和香港財務報告準則第9號的術語：

與開發物業合同有關的合同負債，之前計入應付帳款和其他應付款(於二零一七年十二月三十一日，人民幣21,436,638,000)。

2. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對發展物業、投資物業和酒店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。

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

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量的假設。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公平值收益，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括終止經營分部的資產、集中管理的遞延所得稅資產、總部存款及貸款，分部總資產中投資物業以成本法計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

2. 分部信息(續)

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負債總額的調節項目。

銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入		
發展物業	15,133,498	12,592,207
投資物業和酒店	<u>2,629,020</u>	<u>2,599,091</u>
	17,762,518	15,191,298
所有其他分部	<u>97,272</u>	<u>111,926</u>
	<u>17,859,790</u>	<u>15,303,224</u>

2018年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲得收入：

	在某一個時點	在一段時間內
發展物業	14,183,487	950,011
投資物業和酒店	800,870	—
所有其他分部	<u>22,906</u>	<u>74,366</u>
	<u>15,007,263</u>	<u>1,024,377</u>

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。

2. 分部信息(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業		所有	合計
	發展物業	和酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	15,133,498	2,680,031	136,178	17,949,707
分部間收入	—	(51,011)	(38,906)	(89,917)
來自外部客戶的收入	15,133,498	2,629,020	97,272	17,859,790
除所得稅前利潤／(虧損)	2,697,947	883,711	(54,400)	3,527,258
折舊及攤銷	9,194	296,550	6,353	312,097
融資收入	50,710	5,591	193	56,494
融資成本	34,345	—	—	34,345
享有按權益法入賬的投資的 利潤份額	115,535	—	—	115,535
調整後所得稅費用	1,448,351	222,828	—	1,671,179

2. 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資訊如下：

業務分部	投資物業		所有	合計
	發展物業	和酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	12,592,207	2,617,565	143,778	15,353,550
分部間收入	<u>—</u>	<u>(18,474)</u>	<u>(31,852)</u>	<u>(50,326)</u>
來自外部客戶的收入	<u>12,592,207</u>	<u>2,599,091</u>	<u>111,926</u>	<u>15,303,224</u>
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
融資收入	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

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中期簡明合併利潤表相一致。

2. 分部信息(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日分部資訊如下：

業務分部	投資物業		所有	合計
	發展物業	和酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零一八年十二月三十一日

總分部資產	77,978,639	7,188,818	90,223	85,257,680
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	327,773	-	-	327,773
新增非流動資產(不包括遞延 所得稅資產)	18,227	123,682	15,311	157,220
總分部負債	66,236,832	1,342,924	190,042	67,769,798
合同負債	<u>28,329,022</u>	<u>85,173</u>	<u>2,742</u>	<u>28,416,937</u>

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	<u>58,917,268</u>	<u>980,598</u>	<u>95,466</u>	<u>59,993,332</u>

2. 分部信息(續)

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由財務部負責管理。

下表所示為本報告期確認的與結轉合同負債有關的收入金額以及與去年已履行的履約義務有關的收入金額。

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入	
發展物業	13,434,735
投資物業和酒店	44,368
所有其他分部	8,150
	<hr/>
	13,487,253
	<hr/> <hr/>

2. 分部信息(續)

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	3,527,258	2,641,754
總部費用	(206,839)	(286,755)
總部融資成本	(624,261)	(590,307)
總部融資收入	68,120	46,403
其他收益	73,970	17,176
其他利得／(損失)	1,267	(1,208)
投資物業公允值收益	112,196	147,993
沖回投資物業折舊	182,441	184,475
土地增值稅	725,866	819,982
除所得稅前利潤	<u>3,860,018</u>	<u>2,979,513</u>

2. 分部信息(續)

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	85,257,680	73,056,942
遞延所得稅資產	573,430	415,724
總部存款	6,034,756	6,301,086
投資物業累計公允值收益	5,793,814	5,681,618
沖回投資物業累計折舊	2,222,454	2,040,013
終止經營分部的資產	28,531	206,263
	<u>99,910,665</u>	<u>87,701,646</u>
資產負債表列示之總資產		
總分部負債	67,769,798	59,993,332
遞延所得稅負債	2,004,066	1,930,407
總部借款	6,247,383	5,601,806
其他總部負債	1,006,230	869,033
終止經營分部的負債	27,003	153,833
	<u>77,054,480</u>	<u>68,548,411</u>
資產負債表列示之總負債		

2. 分部信息(續)

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣174,096,000元(二零一七年：人民幣152,056,000元)。本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣64,476,000元(二零一七年：人民幣121,230,000元)。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	129,349	126,172
攤銷	8,652	8,652
計提呆賬準備	—	32
計提存貨跌價準備	236,327	6,998
僱員福利開支	880,274	988,932
廣告推廣費	136,258	127,094
銷售成本	10,761,891	9,195,802
— 土地使用權	3,917,790	3,730,290
— 融資成本資本化金額	885,950	911,165
— 開發成本	5,958,151	4,554,347
轉售貨物的成本	208,399	202,948
稅項	445,240	565,936
辦公消耗費	233,072	147,723
物業管理費	93,622	80,600
能源費用	134,397	116,703
諮詢服務費	224,804	212,601
保養維修費用	108,318	88,478
經營性租賃費用	51,221	37,731
核數師酬金	7,240	7,240
其他	97,827	87,017
銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額	<u>13,756,891</u>	<u>12,000,659</u>

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
—銀行及其他借款	(1,885,623)	(1,602,009)
—公司債券及中期票據	<u>(255,364)</u>	<u>(218,807)</u>
	(2,140,987)	(1,820,816)
減：按年資本化率5.85% (二零一七：5.76%)計入開發中 物業之資本化金額	<u>1,483,422</u>	<u>1,230,509</u>
融資成本	(657,565)	(590,307)
手續費及其他	(7,785)	(4,597)
融資收入—利息收入	<u>124,612</u>	<u>103,729</u>
融資成本—淨額	<u>(540,738)</u>	<u>(491,175)</u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零一七年：25%）。

本公司和某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	1,075,983	801,303
—中國土地增值稅	725,866	819,982
遞延所得稅	(195,146)	(223,306)
	1,606,703	1,397,979
來自於：		
持續經營	1,606,703	1,402,372
終止經營	—	(4,393)

5. 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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營的除稅前利潤	3,860,018	2,979,513
終止經營的除稅前虧損	<u>(39,196)</u>	<u>(21,575)</u>
	3,820,822	2,957,938
加：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	<u>(115,535)</u>	<u>(46,087)</u>
	<u>3,705,287</u>	<u>2,911,851</u>
按稅率25%(2017：25%)計算的稅項	926,322	727,963
不可扣稅之支出	71,919	50,576
未確認的稅務虧損	27,689	4,453
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異較高的中國土地增值稅率的影響	<u>544,400</u>	<u>614,987</u>
所得稅費用	<u>1,606,703</u>	<u>1,397,979</u>

6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司普通股股東應佔本公司利潤和年內已發行股份數目計算。

本公司截至二零一八年及二零一七年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
歸屬於本公司普通股股東利潤 (人民幣千元)	<u>1,403,430</u>	<u>1,389,761</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u>41.68</u>	<u>41.28</u>
持續經營的每股收益	42.84	41.79
終止經營的每股收益	(1.16)	(0.51)

7. 股息

二零一八年派發股息為人民幣370,372,000元(二零一七年：人民幣202,021,000元)，二零一八年及二零一七年擬分派股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
派發中期股息	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一八年擬派末期股息，每股 人民幣0.12元(二零一七年： 每股人民幣0.11元)	<u>404,042</u>	<u>370,372</u>
	<u>404,042</u>	<u>370,372</u>

8 應收賬款、其他應收款及預付款項

	與十二月三十一日					
	二零一八年			二零一七年		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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
應收賬款及						
其他應收款項(a)	3,478,934	110,319	3,589,253	2,245,826	1,506,726	3,752,552
預付款項	5,346,531	144,633	5,491,164	4,218,755	-	4,218,755
	<u>8,825,465</u>	<u>254,952</u>	<u>9,080,417</u>	<u>6,464,581</u>	<u>1,506,726</u>	<u>7,971,307</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

	與十二月三十一日					
	二零一八年			二零一七年		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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
應收賬款(i)	85,798	-	85,798	102,584	-	102,584
減：壞賬準備	<u>(15,623)</u>	<u>-</u>	<u>(15,623)</u>	<u>(83)</u>	<u>-</u>	<u>(83)</u>
應收賬款—淨額	70,175	-	70,175	102,501	-	102,501
應收關聯方往來款	1,481,117	74,507	1,555,624	1,587,575	1,470,789	3,058,364
應收非控制性權益						
往來款	1,742,853	-	1,742,853	384,139	-	384,139
其他應收款項	203,505	36,067	239,572	186,229	35,937	222,166
減：壞賬準備	<u>(18,716)</u>	<u>(255)</u>	<u>(18,971)</u>	<u>(14,618)</u>	<u>-</u>	<u>(14,618)</u>
其他應收款項						
—淨額	<u>3,408,759</u>	<u>110,319</u>	<u>3,519,078</u>	<u>2,143,325</u>	<u>1,506,726</u>	<u>3,650,051</u>
	<u>3,478,934</u>	<u>110,319</u>	<u>3,589,253</u>	<u>2,245,826</u>	<u>1,506,726</u>	<u>3,752,552</u>

8 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
30天及30天以內	44,856	51,304
31天到90天	1,620	4,607
90天以上	39,322	46,673
	<u>85,798</u>	<u>102,584</u>

9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預收款項(a)	276,385	22,563,894
應付賬款	6,659,150	4,980,815
應付子公司非控制性權益股利	17,162	1,162
應計利息	484,131	302,793
應付非控制性權益款項	4,495,058	1,209,494
應付北京北辰實業集團有限責任公司 款項	-	700,000
應付其他關聯方款項	686,375	804,718
應付天風-北辰長沙洲際酒店資產支 持專項計劃	1,000,000	-
應付北京第三建築工程有限公司款項	701,298	701,298
其他應付款項	1,552,445	1,539,721
應付辭退福利	8,059	34,216
	15,880,063	32,838,111
減：應付賬款及其他應付款項的 非流動部分	(5,031,574)	(1,579,476)
	10,848,489	31,258,635

9. 應付賬款及其他應付款項(續)

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，預收款項中預收銷售房款及提供服務款已計入合同負債科目核算。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
180天及180天以內	4,182,195	1,994,998
181天至365天	336,843	1,215,758
365天以上	<u>2,140,112</u>	<u>1,770,059</u>
	<u>6,659,150</u>	<u>4,980,815</u>

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」)編製一份截至二零一八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：

	截至於十二月三十一日止			
	年度本公司所有者 之應佔利益		於十二月三十一日 本公司所有者應佔權益	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按中國會計準則	1,189,511	1,140,410	15,217,462	12,598,972
按香港財務報告準則調之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊	136,831	138,356	1,666,840	1,530,009
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	84,147	110,995	4,345,361	4,261,214
按香港財務報告準則	<u>1,410,489</u>	<u>1,389,761</u>	<u>21,229,663</u>	<u>18,390,195</u>

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入上升16.71%至人民幣1,785,979萬元。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度普通股股東應佔利潤較去年同期上升0.98%至人民幣140,343萬元。

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.12元(二零一七年：每股人民幣0.11元)合共人民幣40,404.2萬元予二零一九年六月十一日(星期二)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一九年七月二十六日(星期五)或之前派發。

暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零一九年四月二十七日(星期六)至二零一九年五月二十八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零一八年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年四月二十六日(星期五)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一九年六月十一日(星期二)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月十一日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一八年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，貫徹新發展理念，推動高質量發展，深化供給側結構性改革，經濟結構不斷優化，發展新動能快速成長，改革開放取得新突破，經濟運行保持在合理區間，全年GDP增速達到6.6%。

1. 發展物業

二零一八年，房地產市場調控政策密集出台，在「房住不炒」和「租購並舉」的政策基調上繼續構建長短結合的制度體系，堅持因城施策、分類調控，堅決遏制投機炒房。總體來看，全年商品房銷售面積漲幅回落，成交均價和總銷售額平穩上升，全國樓市整體成交量價雙增，但各地呈現分化。此外，房地產開發企業土地購置面積增速放緩，成交價款總額漲幅下降明顯。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一八年全國房地產市場商品住宅銷售面積147,929萬平方米，同比上漲2.2%，商品住宅平均銷售價格為人民幣8,544元/平方米，同比上漲12.2%。

一線城市中，北京商品住宅供應量激增，但成交量明顯下降，成交均價緩漲，增幅明顯收窄，去化週期拉長。北京土地市場本年整體偏冷，成交量及成交金額均有所回落，土地溢價率持續走低，流拍率增加。二線城市商品房成交量總體與上年持平，城市間延續分化格局；三四線城市依然是商品房成交規模主力，但成交量增速有所回落。

表一：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況
匯總表

城市 名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年	成交金額 (億元)	較上年	成交均價 (元/ 平方米)	較上年
		同期增長 (%)		同期增長 (%)		同期增長 (%)
北京	527	-14.0	1,971	-5.1	37,420	9.7
長沙	1,973	8.2	1,538	15.8	7,796	7.0
武漢	3,230	4.7	4,095	15.9	12,679	10.7
杭州	1,330	-12.5	3,239	0.4	24,360	14.8
蘇州	1,788	5.9	2,899	11.4	16,212	5.2
寧波	1,299	1.2	2,105	15.9	16,202	14.5
南京	983	-18.7	1,937	5.0	19,708	29.2
合肥	1,104	14.9	1,443	31.3	13,069	14.2
成都	2,660	-10.5	2,602	1.7	9,783	13.8
重慶	5,425	-0.5	4,443	23.4	8,190	24.0
廊坊	84	-58.0	110	-47.1	13,180	18.3
無錫	1,246	21.8	1,456	34.5	11,687	10.5
海口	331	-32.0	419	-26.5	12,645	8.1

數據來源：CREIS中指數據。

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，二零一八年北京寫字樓市場新增供應量較低，吸納表現活躍，整體市場空置率仍處低位，租金水平保持穩定。隨著近年來會展成為我國主場外交的主要載體，我國會展業專業化、市場化、國際化水平不斷提高，已經成為構建現代市場體系和開放型經濟體系的重要平台，我國也正在成為全球展覽業的中堅力量。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，行業利潤增速略有回升。公寓市場政策紅利不斷釋放，國家大力支持租賃市場特別是長期租賃，市場需求漸長，供給稍顯不足，發展前景日漸廣闊。

二. 報告期經營回顧

二零一八年，公司積極推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張的三大戰略，把握市場機遇，強化科學管控，堅持創新引領，推動企業實現高質量發展，資產規模連年增長，收入和利潤更是創下歷史最高水平。報告期內，在公司可結算項目增加以及結算項目中高房價產品佔比較高帶動下，公司實現營業收入人民幣1,785,979.0萬元，同比上升16.71%；除稅前利潤為人民幣386,001.8萬元，同比上升29.55%；因結轉產品中部分為合作項目，普通股股東應佔利潤為人民幣140,343.0萬元，同比上升0.98%，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131,928.3萬元，同比增長3.17%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣8,414.7萬元。每股溢利為人民幣0.42元，較同期上升0.98%。

1. 發展物業

面對房地產行業調控政策的密集出台，調控體系的不斷完善，公司始終堅持快週轉的運作目標，發展物業銷售業績穩居全國百強行列。二零一八年，在可結算項目增加以及結算項目中高房價產品佔比較高帶動下，發展物業實現營業收入人民幣1,513,349.8萬元(含車位)，同比上升20.18%，雖然部分項目計提資產減值損失，但在結算收入增加以及合聯營項目確認投資收益的帶動下，實現除稅前利潤為人民幣269,794.7萬元，同比上升50.42%。報告期內，發展物業實現開復工面積805萬平方米，竣工面積128萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣282億元(含車位)和181萬平方米。

經營業績穩定增長。報告期內，公司以市場為導向，以客戶為中心，準確把握銷售時機，及時調整銷售策略，靈活掌控銷售力度，持續加大項目去化，不斷提升項目週轉率，全年合同銷售金額人民幣282億元。其中，長沙北辰三角洲項目連續多年保持長沙年度單盤銷售桂冠，報告期內實現合同銷售金額人民幣52.47億元；武漢蔚藍城市項目、成都北辰南湖香麓項目全年多次推盤，均實現開盤即售罄，成為本區域最暢銷樓盤，報告期內分別實現合同銷售金額人民幣20.47億元、人民幣17.19億元。

合理拓展土地儲備。在土地資源日益稀缺，地價成本不斷攀升的背景下，公司緊跟中國重點區域經濟發展戰略，聚焦多元化城市群，密切關注核心城市人口外溢帶來的購房需求，採用土地招拍掛、合作開發等多種方式，持續深耕需求支撐力強的一、二線熱點核心城市，不斷優化公司土地儲備版圖。報告期內，公司分別在杭州、武漢、長沙、廊坊、成都競得土地共計8宗，新增土地儲備約146萬平方米，其中權益土地儲備約139萬平方米。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846萬平方米，共有在建、在售項目45個，規劃總建築面積1,917萬平方米，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。北辰地產集團緊密圍繞決策管理、職能管理、業務管理三條主線構建制度體系，全面推行信息化成本管控，健全完善產品標準化體系，強化客戶滿意度調查反饋，創新激勵機制，優化人才隊伍，科學管控總體水平不斷提升。

表2：報告期內房地產項目情況

單位：億元、平方米

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目		報告期		持有報告期內		報告期內		報告期						
					權益	總投資	實際投資額	用地面積	總建築面積	建築面積	權益面積	待開發土地面積	新開工面積	累計在建建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積		
1	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	1.75	287,500	213,800	150,000	-	-	213,800	69,500	-	144,300	13,310	1,595	
2	北京當代北辰悅MOMA	北京順義	自住型商品 房、兩限房	在建	50%	23.47	0.98	52,800	132,500	109,300	54,700	-	132,500	1,400	-	131,100	5,923	1,020	
3	北京北宸墅院1900	北京順義	住宅	在建	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	5,400	-	207,900	51,567	4,340	
4	北京北七家項目	北京昌平	住宅	在建	51%	93.09	35.05	86,600	250,000	170,400	87,000	250,000	-	-	-	-	-	-	-
5	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	330.00	18.85	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	337,900	4,449,000	1,382,900	443,900	3,510,000	574,492	432,886
6	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	48.00	6.81	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	169,200	455,000	205,896	166,169
7	長沙077號地塊項目▲	湖南長沙	住宅、商業	2018年新增土儲(未開工)	100%	13.07	2.22	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	在建	45%	21.00	2.35	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	8,974	2,771
9	武漢北辰光穀裡	湖北武漢	商服用地	在建	51%	33.94	3.46	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	78,304	41,374
10	武漢蔚藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	7.16	358,000	976,000	716,000	-	352,000	386,500	624,000	624,000	-	-	186,187	180,754
11	武漢金地北辰閩風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	22.83	1.43	41,800	182,000	127,000	64,900	-	182,000	182,000	-	-	-	28,024	12,266
12	武漢北辰孔雀洲▲	湖北武漢	住宅	在建	60%	12.97	5.09	75,200	220,000	172,800	103,700	-	220,000	220,000	-	-	-	22,470	21,959
13	武漢P067號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新增土儲(未開工)	100%	20.00	4.77	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武漢P068號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新增土儲(未開工)	100%	16.20	5.99	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武漢P164號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新增土儲(未開工)	100%	18.72	7.87	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-
16	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	26.78	1.86	83,900	317,500	235,000	188,000	-	317,500	142,900	142,900	317,500	15,764	3,649	
17	杭州國悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	1.10	41,900	108,400	75,000	26,300	-	108,400	-	-	108,400	140	140	

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	報告期			持有報告期內			報告期內			報告期內可供報告期內出售面積			
					項目權益	總投資額	實際投資額	用地面積	總建築規劃計容面積	權益面積	待開發土地面積	新開工面積	累計在建築報告期內面積		竣工面積	累計竣工面積	
18	杭州景悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	1.25	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	
19	杭州國頌府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	2.28	21,900	69,900	48,200	-	-	69,900	-	39,019	34,041	
20	杭州金湖都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	在建	25%	5.50	4.87	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	79,417	78,090
21	杭州九堡項目▲	浙江杭州	住宅	2018年新增土儲(未開工)	100%	11.03	7.02	12,200	44,400	25,700	-	44,400	-	-	-	-	-
22	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	在建	100%	41.71	3.65	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	-	130,443	25,847	
23	寧波董天府	浙江寧波	住宅、商業	在建	51%	59.50	2.68	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	208,040	195,759
24	南京北辰旭輝錦悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	29.76	1.33	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	105,000	1,716	1,559
25	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	50%	28.78	0.94	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	102,500	33,627	33,304
26	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	4.07	170,000	392,900	268,800	-	-	220,300	392,900	-	37,134	815
27	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	3.85	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	155,068	88,341
28	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	5.32	137,900	532,600	413,800	165,500	-	-	532,600	-	241,007	146,531
29	成都北辰朗詩南門綠郡	四川成都	住宅、商業	在建	40%	20.04	0.80	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	152,700	10,512	7,484
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	在建	100%	14.71	1.24	40,400	150,800	96,900	-	-	150,800	-	-	2,143	599
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	3.33	88,000	299,100	210,000	-	-	299,100	-	158,457	140,177	
32	成都天麓禦府	四川成都	住宅、商業	新開工	100%	15.26	2.17	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	-	-	-	-
33	成都協和017號地塊項目▲	四川成都	住宅、商業	2018年新增土儲(未開工)	100%	26.51	3.80	80,100	225,900	160,300	-	225,900	-	-	-	-	-
34	四川國頌府	四川眉山	住宅、商業	新開工	100%	27.18	0.69	129,800	339,000	233,800	-	139,800	199,200	199,200	-	23,488	9,513
35	廊坊北辰奧園新城	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	2.69	140,700	419,200	296,800	-	141,100	98,000	278,100	-	55,606	31,504
36	廊坊2018-4號地塊項目▲	河北廊坊	住宅	2018年新增土儲(未開工)	100%	25.31	9.28	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-
37	合肥北辰旭輝錦悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	42.14	2.84	141,700	355,700	239,000	119,500	22,200	55,500	333,500	159,300	34,036	29,091
38	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	7.27	429,100	1,274,000	918,000	-	683,500	408,500	588,500	-	209,069	122,373
39	海口西海岸項目	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	2.82	106,800	263,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	-	-	-

合計 - 1,543.62 180.93 4,840,400 16,721,400 12,121,800 1,936,300 4,039,400 2,814,400 12,682,000 8,047,400 1,275,500 5,910,000 2,609,833 1,813,951

註：

1. 加「▲」為報告期內新增房地產儲備項目。
2. 總投資額為項目的預計總投資額。
3. 規劃計容建築面積和權益面積均為項目競得時按出讓條件計算的數據。
4. 權益面積(即合作開發項目涉及的面積)為公司所佔權益的計容建築面積。
5. 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積。
6. 報告期內，公司總土地儲備為846.11萬平方米；權益土地儲備為753.03萬平方米，新增房地產儲備146.40萬平方米；新開工面積281.44萬平方米，同比下降6.40%；開復工面積804.74萬平方米，同比上漲24.22%；竣工面積127.55萬平方米，同比下降8.28%；銷售面積為181.40萬平方米，同比上漲45.82%；銷售金額為人民幣282.09億元，同比上漲26.64%；結算面積為90.31萬平方米，同比下降3.62%；結算金額為人民幣151.34億元，同比上漲20.18%。

2. 投資物業(含酒店)

面對新經濟形勢下不斷湧現的產業升級與創新，公司立足北京「四個中心」的首都城市戰略定位及京津冀協同發展的國家戰略，堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進，充分發揮以會展為龍頭、聯動多業態相互促進的經營策略，以高質量發展作為核心要義，以專業化運營作為服務保障，以創新開拓作為動力支撐，資產盈利水平實現全面提升。

二零一八年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣262,902.0萬元，同比上升1.15%，實現除稅前利潤人民幣88,371.1萬元，同比上升4.27%。本期評估增值為人民幣11,219.6萬元，較上年同期減少24.19%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。北辰會展集團緊抓發展機遇，以高度的政治責任感，以滴水不漏的專業運營，以嚴謹細緻的工作作風，在報告期內圓滿完成了「中非合作論壇北京峰會」、「第五屆京交會」、「上海合作組織青島峰會」、「首屆聯合國世界地理信息大會」、「第八屆北京香山論壇」的接待服務工作，北辰會展品牌價值和影響力持續增強。

做優做強重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價值得物業集中於亞奧核心區的地緣優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態共同發展。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，國內市場佔有率穩步提升，同時加大國際會議市場的開發力度，收入利潤水平再上新台階。寫字樓業態繼續強化多項目聯銷策略，深入剖析客戶內在需求，提升智能化服務水平，努力挖掘項目價值提升空間，出租率和租金在區域內維持高位水平，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，以會議、主題活動、商散團體為切入點，擴寬多元化消費路徑，努力實現綜合收益最大化，報告期內出租率水平維持在高位，平均價格穩步增長。

創新發展輕資產服務型業務。北辰會展借助「一帶一路」合作倡議的推進和「京津冀協同發展」、「長江經濟帶」等國家級戰略的實施以及北京「四個中心」首都城市功能定位所帶來的行業發展機遇，充分發揮強大的北辰會展品牌資源稟賦，橫向加強市場拓展力度，縱向加快產業鏈延伸佈局，經營業務多點開花。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出持續發力，已形成全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局，業界權威性、話語權不斷提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約德清國際會議中心、石家莊國際會展中心、南通國際會展中心等3家會展場館以及萬全、懷安、南京等地的3家受託管理酒店，北辰會展品牌業內知名度顯著提升。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國19個城市，累計受託管理會展場館11個，受託管理酒店15家，實現受託管理會展場館總面積276萬平方米，目前已成為國內對外輸出運營管理會展場館數量最多，整體規模最大，承辦會議檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務取得突破性進展，為會展產業鏈上遊業務順利開展打開了良好局面。報告期內，公司成功舉辦了首個自辦展「中國遊戲節」、首個自辦國際展「中國(成都)國際供應鏈與物流技術及裝備展覽會」和首個承辦展「第十八屆湖南智慧安防產品與技術博覽會」；會展研發業務落實「政府智庫、業界智囊」的服務定位，積極謀求多領域有益嘗試，開展了14項顧問諮詢業務及京交會等國家級評估，發起設立了中華志願者協會會展志願者委員會，受邀承接了首屆中國國際進口博覽會的專家顧問業務，行業話語權和影響力持續擴大；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。

表3：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	公司所佔權益
1	北京朝陽區	天辰東路7號 國家會議中心	會議、展覽	270,000	67,318	100%
2	北京朝陽區	北辰東路8號 北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	12,682	100%
3	北京朝陽區	北辰東路8號 匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,509	100%
4	北京朝陽區	北辰東路8號 匯欣大廈	寫字樓	40,900	5,339	100%
5	北京朝陽區	北辰東路8號 北辰時代大廈	寫字樓	132,400	20,127	100%
6	北京朝陽區	北辰西路8號 北辰世紀中心	寫字樓	149,800	31,666	100%
7	北京朝陽區	北辰東路8號 匯珍樓物業	寫字樓	4,500	1,611	100%
8	北京朝陽區	北辰東路8號 北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,587	100%
9	北京朝陽區	北辰西路8號 國家會議中心大酒店	酒店	50,200	11,177	100%
10	北京朝陽區	北辰東路8號 五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	16,316	100%
11	北京朝陽區	北辰西路8號 北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,069	100%
12	湖南省長沙市開福區	湘江北路1500號 長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	20,091	100%
13	北京朝陽區	北辰東路8號 北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	27,448	100%
14	北京朝陽區	北辰苑路甲13號 北辰綠色家園B5區商業	商業	49,689	3,278	100%

註：

1. 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。
2. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
3. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
4. 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。
5. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零一八年度租金為人民幣16,088,620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。

圖1：公司截至報告期末受託管理項目分布圖

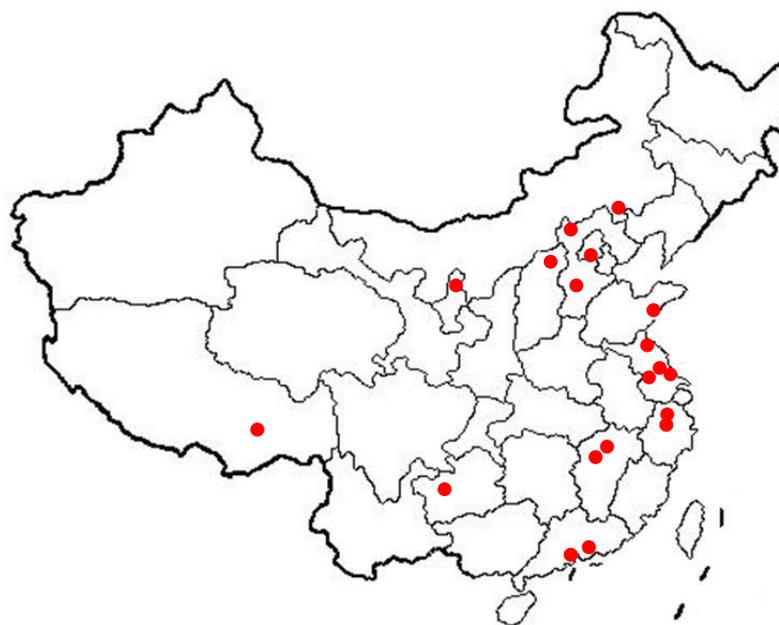


表4：公司截至報告期末受托管理項目明細表

受託管理會議		受託管理酒店項目
序號	中心項目	
1.	珠海國際會展中心	林芝五洲皇冠酒店
2.	北京雁棲湖國際會展中心	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
3.	南昌綠地國際博覽中心	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4.	連雲港大陸橋會議中心	張家口北辰五洲皇冠酒店
5.	杭州國際博覽中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6.	寧夏國際會堂	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7.	泰州中國醫藥城會展中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8.	青島國際會議中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9.	石家莊國際會展中心	萬全北辰五洲皇冠酒店
10.	德清國際會議中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11.	南通國際會展中心	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12.		杭州國際博覽中心北辰大酒店
13.		南昌綠地五洲皇冠酒店
14.		大陸橋皇冠商務酒店
15.		南通科創中心酒店

3. 培育業務

在健康養老方面，公司首個健康養老項目—長沙北辰歐葆庭國際頤養中心正式開業，標誌著公司在養老產業運營邁出了探索的第一步。該中心現共設有房間224間，牀位400餘張。在文化創意方面，公司廣泛了解行業發展的最新動態，積極研究並走訪具有鮮明特色的文化產業園區，汲取成功項目案例經驗，努力實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展。

4. 融資工作

在去槓桿，防風險，促進企業良性循環的金融深化改革背景下，公司借助「總部融資」平台，進一步推進資本擴張戰略的深入實施，加強創新融資，拓展融資渠道，調整負債結構。報告期內，公司整合旗下優質資產，利用長沙北辰洲際酒店首次成功實現自持物業資產證券化融資，融資金額人民幣10.5億元(其中本集團認購人民幣0.5億元)，持續優化和豐富了現有的公司融資體系。

表5：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

年末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
2,926,056	5.87	148,342

5. 綜合實力與品牌建設

公司堅信「北辰」品牌是公司發展的最強背書，也是業績保障和可持續發展的源動力。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、合作夥伴、業內同行的高度認可，並斬獲多項殊榮。報告期內，公司連續第十二年被中國房地產TOP10研究組評為「中國複合地產專業領先品牌」；在參加中國房地產業協會2018年度中國房地產開發企業500強測評中上榜「中國房地產開發企業100強」，同時獲得「中國房地產開發企業綜合發展10強」等獎項；在參與億翰智庫與中國網聯合舉辦的2018中國上市房企百強峰會中再次上榜「中國上市房企百強」；在北京晚報領袖地產評選活動中，公司連續三年獲得「領袖地產十大影響力品牌」。

6. 投資者關係

公司通過實地路演、投資者調研、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等途徑，加強與投資者間的雙向交流溝通，增進信息披露的透明度，不斷提升公司治理水平，加大投資者對公司了解和認同，建立起穩定、優質的投資者基礎，在切實履行保護投資者權益義務的同時，實現公司價值和股東利益最大化。

7. 踐行社會責任，推動企業可持續發展

公司積極踐行社會責任，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。公司連續十年在內地和香港兩地披露《社會責任報告》及《環境、社會及管治報告》。報告期內，公司積極開展公益活動，連續第六年向春苗基金會捐贈善款，用於孤殘、貧困兒童的救助；認真落實精準扶貧，與門頭溝區齋堂鎮白虎頭村達成結對幫扶，以產業扶貧、就業扶貧為切入點，不斷增強幫扶地區的造血能力，脫貧攻堅取得良好成效；加大污染防治力度、推進企業綠色發展，實現氮氧化物和二氧化硫排放總量分別較去年同期減少10%和59%。

三. 行業格局和趨勢

二零一九年是全面建成小康社會的關鍵之年，我國將統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，以供給側結構性改革為主線，持續深化市場化改革、擴大高水平開放，加快建設現代化經濟體系，創新和完善宏觀調控，確保經濟持續健康發展。

就發展物業而言，二零一九年我國將深入推進新型城鎮化建設，更好解決群眾住房問題，落實城市主體責任，改革完善住房市場體系和保障體系。從中長期看，我國將持續推進包括住房制度改革，住房租賃體系建設，住房和土地供應結構優化等長效機制的建立和完善，並逐步形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在一攬子政策工具，保持政策的長效性、穩定性、合理性，為房地產行業的長期發展構建良好環境。

就投資物業(含酒店)而言，隨著中國特色大國外交理念、「一帶一路」合作倡議的不斷深入，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的機遇，並將進一步釋放對相關產業的拉動效應。其次，《國務院關於完善促進消費體制機制進一步激發居民消費潛力的若干意見》提出要大力發展住房租賃市場特別是長期租賃，加快完善促進消費體制機制，推動消費升級等內容，必將帶動公寓、酒店及餐飲業經營形勢的提升。

四. 公司發展戰略

公司將牢牢把握發展機遇，以「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」為方向，在地產快開發、會展穩運營的基礎上，推動傳統業務的經營提升和創新業務的開拓發展，堅持高質量發展導向，加快將公司建設成為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。

1. 發展物業

發展策略方面，在深入研討城市社會發展及房地產市場經濟的基礎上，通過公開競買、合作開發、收購兼併等多種路徑，科學審慎豐富項目儲備資源，逐步實現縱向深耕、橫向拓展的規模化擴張；項目運作方面，在既謀發展又控風險的基礎上，順應政策導向和市場需求，加大快銷產品的配置力度，廣泛推行產品、流程標準化體系，提升項目開發、投資週轉速度；發展模式創新方面，以房地產為載體，充分發揮複合型地產的運營優勢，通過與會展、健康養老、文化創意等業務的有機融合，構建公司多業態相互支撐、相互促進的一體化發展格局。

2. 投資物業(含酒店)

公司將進一步加快產業服務升級和創新驅動步伐，不斷完善產業鏈條，鞏固行業領軍地位。一方面，繼續做優做強重資產持有型業務。在堅持常態化提質增效的基礎上，不斷提高專業化水平和服務能力，全面提升經營效能，同時增強多業態聯動融合，努力打造以品牌和多業態智能聯動為主要特徵的現代綜合物業服務集群。另一方面，加速推進、創新輕資產服務型業務。大力推動服務專業化、標準化工作，不斷擴大會展及酒店場館受託管理業務的市場佔有率，努力實現會展主承辦業務的穩步增長，做強會展研究和諮詢業務子品牌。

3. 培育業務

健康養老方面，公司通過長沙北辰歐葆庭國際頤養中心及國際健康城項目的開業運營，導入國際化標準的養老照護體系，不斷豐富養老機構項目管理經驗，增強專業化人才體系建設，培育具有北辰特色的養老品牌。同時，加大對養老行業的現狀研討和前景分析，積極探索出符合中國國情的可持續的北辰養老地產發展模式，努力打造國內一流的養老服務品牌。文化創意方面，公司將加強對文化創意產業的科學分析和系統梳理，借鑒文化創意產業聚集區的成功案例，加快項目落地實施。

4. 融資工作和資本開支

公司將密切關注資本市場融資政策動態，充分發揮「總部融資」模式的優勢，積極開闢資金籌措渠道，通過開展資產證券化、永續中票等途徑，有效管控負債率水平，進一步降低財務成本，提高資金使用效率，保證各板塊項目建設運營資金需求。

二零一九年，公司預計固定資產投資人民幣2億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 經營計劃

二零一九年，公司發展物業預計實現新開工面積196萬平方米，開復工面積888萬平方米，竣工面積246萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零一九年公司力爭實現銷售160萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣253億元。

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遊產業鏈的輻射力度，積極培育新的業績增長點。

二零一九年，公司將強化預算剛性，規範預算執行，嚴格控制成本費用開支。

六. 公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，政策一旦出現大幅調整，將可能給房企在獲得土地、開發建設、銷售回款、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司將加強政策研究，提高對政策和市場的敏感性，注重房地產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、順應市場形勢不斷優化業務發展方向，實現項目快週轉。

2. 市場風險

隨著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，成本的增加使得企業的利潤空間或將被壓縮，給企業經營銷售、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。同時，公司將繼續加強專業化管理，深化體系建設，縮短開發週期並加快項目週轉速度，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

隨著公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展酒店受託管理項目、國家級高端政務活動接待項目快速增加，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大為提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展對轄屬企業董監高、中層管理者、專業技術人員的企業內訓，從企業文化、管理理念、專業技能等方面提升人才職業能力，並搭建企業間交叉培訓平台，積極推進人才培養，加快人才儲備。

七. 核心競爭力分析

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

就中國房地產行業未來發展而言，在中國經濟穩中求進的總基調下，房地產市場結束了高速發展的黃金時代，步入較為平穩、中高速發展的白銀時代，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類調控、因城施策、遏制房價上漲、防控金融風險的背景下，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，市場正孕育著新的發展機遇。

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

一方面，公司具有複合地產開發運營能力和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十一年榮獲中國房地產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、廈門金磚會晤、中國-阿拉伯國家博覽會、上合組織青島峰會、中非合作論壇北京峰會、首屆聯合國世界地理信息大會、第八屆北京香山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，繼續沿著輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展的總體發展方向，努力創建全國一流的複合地產品牌和全國最具影響力的會展品牌企業。

財政資源及流動資金狀況

於二零一八年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一七年十二月三十一日有6.67%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司普通股股東應佔溢利人民幣140,343萬元。

本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,336,318萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣209,212萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,272萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣131,254萬元。物業資產證券化融資年末淨額為人民幣100,000萬元。

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8,297,677萬元，而流動負債數額則為人民幣5,011,277萬元。於二零一八年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,185,179萬元(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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣2,156,318萬元以若干投資物業、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77%(二零一七年十二月三十一日：78%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

委託存款及逾期定期存款

截至二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零一八年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,167人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

企業管治守則

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

董事進行證券交易的標準守則

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

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括吳革先生（主席）、符耀文先生及董安生先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

建議修改公司章程

本公司第八屆第二十五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**」）。有關建議修改公司章程須待股東於本公司年度股東大會上審議批准後方可作實。建議修改公司章程的詳情將載於本公司年度股東大會通函內。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京，二零一九年三月二十日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李偉東先生、李雲女士、陳德啓先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而符耀文先生、董安生先生及吳革先生為獨立非執行董事。