



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588



2018 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	41
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	176
董事會二零一八年度利潤分配方案	177
公司資料	178



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有限公司(「香港聯交所」)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及投資物業(含酒店)。

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，其中包括住宅、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，共有在建、在售項目45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、五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店、國家會議中心大酒店、匯賓大廈、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26個，實現受託管理會展場館總面積276萬平米，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	二零一八年 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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	17,859,790	15,303,224	9,642,510	7,185,973	6,233,623
除所得稅前利潤	3,860,018	2,979,513	1,448,024	1,345,150	1,569,370
所得稅費用	1,606,703	1,402,372	703,864	561,098	733,013
年度利潤	2,214,119	1,559,959	730,830	784,052	836,357
歸屬於：					
本公司普通股股東	1,403,430	1,389,761	806,811	760,687	779,992
永續債投資者	7,059	-	-	-	-
非控制性權益	803,630	170,198	(75,981)	23,365	56,365

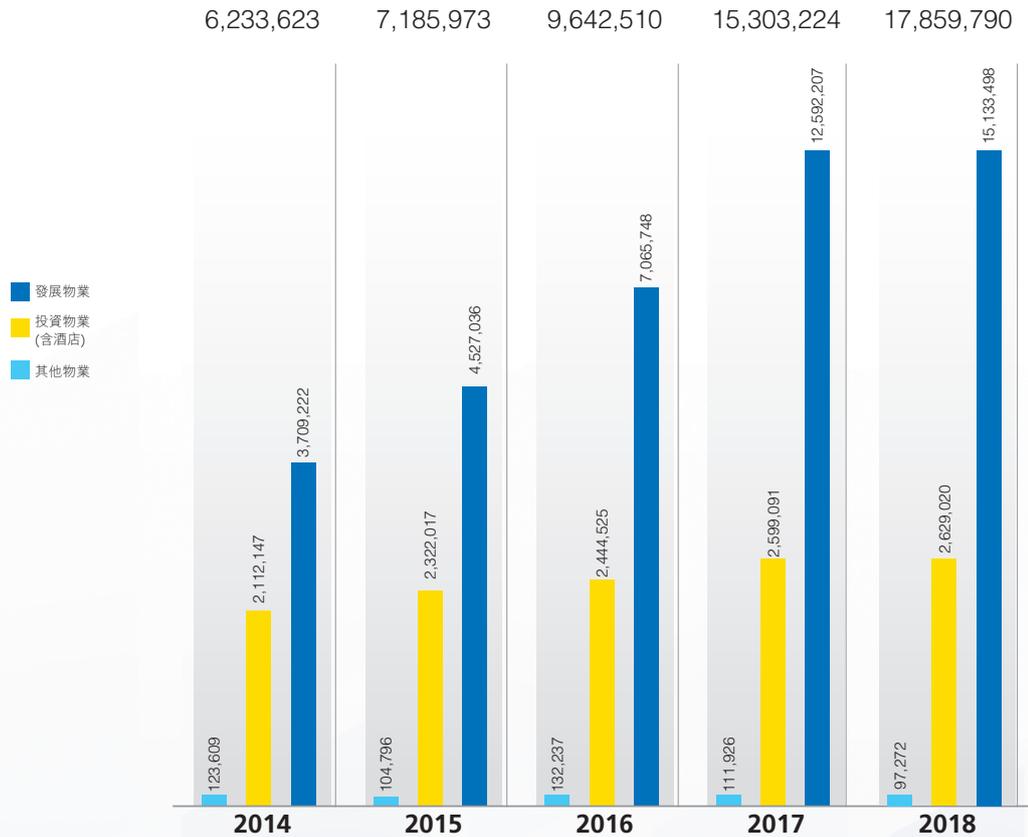
資產及負債

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	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
總資產	99,910,665	87,701,646	71,730,452	54,527,322	44,474,442
總負債	77,054,480	68,548,411	53,939,155	37,322,788	28,307,778
總權益	22,856,185	19,153,235	17,791,297	17,204,534	16,166,664

財務概要(續)

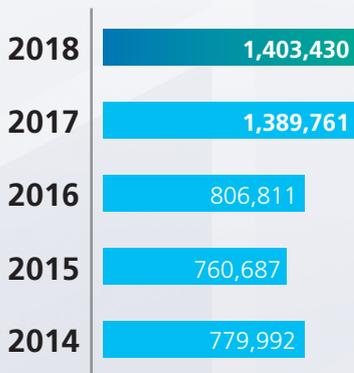
業務收入

人民幣千元



本公司普通股股東應佔利潤

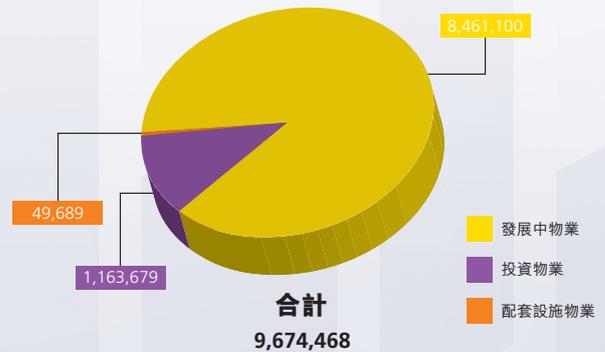
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零一八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二零一八年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一八年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，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。

回顧二零一八年，國內外形勢複雜嚴峻，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。面對複雜的國內外經濟環境，公司以低成本擴張、品牌擴張、資本擴張三大戰略為指引，凝心聚力，開拓創新，報告期內營業收入和利潤水平均實現歷史性突破。發展物業堅持項目快周轉目標，大力提升去化速度、合理拓展土地儲備、全面健全管理體系，規模化發展穩步前行，低成本擴張成績斐然。投資物業堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進、服務保障內生式增長和全產業鏈外延式擴展並駕齊驅的發展策略，大力推進品牌化、市場化、專業化、標準化建設，會展產業鏈條不斷完善，品牌形象持續提升，「國家級高端政務活動服務保障」、「會展場館受託運營管理」、「會展業研究和諮詢業務」三大會展業務子品牌孕育而生，品牌擴張成果豐碩。融資渠道實現多元化拓展，融資規模持續擴大，負債率水平進一步降低，有效提升了公司抗風險能力，資本擴張成效顯著。



董事長報告(續)

展望二零一九年，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，保持經濟持續健康發展。在此形勢下，公司要審時度勢、抓住機遇、勇立潮頭、敢於創新。一方面要保持戰略定力，堅定、深入實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，驅動公司主營業務加速發展、高質量發展，加快戰略擴張步伐。另一方面要創新發展模式，發展物業要與會展、健康養老、文化創意等業務有機融合，強化複合地產理念，構建多業態相互支撐、相互促進的一體化發展格局；投資物業要加速推進會展創新業務，以專業化、標準化放大會展品牌效應，帶動會展產業鏈上下游業務協同發展，不斷完善會展產業鏈條，鞏固行業領軍地位；培育業務要積極在經濟轉型和消費升級的新領域尋找機會，運用多種方式整合行業資源，加快項目「選點落地」，為公司發展提供新引擎。

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

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

承董事會命



賀江川
董事長



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」的政策基礎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。



北辰紅橡墅



長沙北辰三角洲

管理層討論與分析(續)

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

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%。

管理層討論與分析(續)

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。



長沙北辰三角洲



武漢蔚藍城市



成都北辰南湖香麓



成都北辰南湖香麓

管理層討論與分析(續)

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。



四川國頌府



成都北辰香麓



海口西海岸項目



杭州九堡項目



南京北辰旭輝鉞悅金陵



寧波北辰府



蘇州北辰觀瀾府



重慶悅來壹號

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。

管理層討論與分析(續)

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	總業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期貢獻	已竣面積	總建築面積	規劃建築面積	待開發土地面積	報告期新開工面積	累計開工面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積
1	北京北辰綠壁	北京昌平	別墅、自住型商品房、商務	在建	100%	34.00	1.75	287,500	213,800	150,000	-	-	213,800	69,500	144,300	13,310	1,595
2	北京當代天籟MOMA	北京順義	住宅	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	北京北辰華庭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、商業、寫字樓等	2017年新增加土地(未開工)	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	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	574,492	432,866
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	203,686	166,169
7	長沙07號地塊項目▲	湖南長沙	住宅、商業	2018年新增加土地(未開工)	100%	13.07	2.22	27,700	146,000	107,300	146,000	-	-	-	-	-	-
8	武漢北辰浦北慶+	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	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商務用地	在建	51%	33.94	3.46	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	76,304	41,374
10	武漢經開市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	7.16	383,000	976,000	716,000	352,000	386,500	-	624,000	-	186,187	180,754
11	武漢金地北辰開源里	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(金洲)	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P07號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新增加土地(未開工)	100%	20.00	4.77	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	總業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期貢獻	佔地	總建築	規劃建築	權益	持有	報告期內新開工	累計開工	報告期內	報告期內	報告期內	報告期內	報告期內			
							投資額	面積	面積	建築面積	面積	土地面積	面積									
14	武漢PR68號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新開工(未開工)	100%	16.20	5.99	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	武漢P76號地塊項目▲	湖北武漢	住宅、商業	2018年新開工(未開工)	100%	18.72	7.87	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16	杭州北辰廣山項目	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	142,900	142,900	15,764	3,649	140	
17	杭州園悅府	浙江杭州	住宅	竣工	35%	14.85	1.10	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	108,400	108,400	140	-	-	-	-	
18	杭州樂悅府	浙江杭州	住宅	竣工	35%	4.90	1.25	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	32,600	-	-	-	-	-	-	
19	杭州園悅府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	2.28	21,900	69,900	48,200	36,000	-	-	69,900	69,900	69,900	39,019	34,041	34,041	34,041	78,090	
20	杭州金湖郡會館	浙江杭州	住宅	在建	25%	5.50	4.87	57,400	209,700	144,000	44,400	-	-	209,700	209,700	-	-	-	-	-	-	-
21	杭州九溪項目▲	浙江杭州	住宅	2018年新開工(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	189,700	189,700	130,443	25,847	25,847	25,847	195,739	
23	寧波天府	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	404,800	404,800	208,040	195,739	195,739	195,739	195,739	
24	南京北辰德興里代建	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	105,000	1,716	1,559	1,559	1,559	1,559	
25	蘇州北辰樞璽雲院	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	272,400	102,500	102,500	102,500	33,627	33,304	33,304	33,304
26	蘇州樞璽府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	4.07	170,000	392,900	288,800	-	-	220,300	392,900	392,900	392,900	37,134	815	815	815	815	
27	無錫天一城	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	3.85	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	255,400	255,400	155,068	86,341	86,341	86,341	86,341	
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	532,600	532,600	241,007	146,531	146,531	146,531	146,531	
29	成都北辰錦門驛	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	236,900	152,700	152,700	152,700	10,512	7,484	7,484	7,484
30	成都北辰香麗	四川成都	住宅、商業	在建	100%	14.71	1.24	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	150,800	2,143	599	599	599	599	

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	經營用途	項目狀態	項目權益	項目權益	報告期內 實際 投資額	報告期 內 總投資額	報告期 內 新開工 面積	報告期 內 在建築 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	報告期內 簽約面積					
31	成都北區市湖香苑	四川成都	住宅	在建	100%	28.16	3.33	88,000	298,100	298,100	-	298,100	158,457	140,177					
32	成都大壩業府	四川成都	住宅、商業	新開工	100%	15.26	2.17	26,600	120,000	120,000	-	120,000	-	-					
33	成都錦和017號地塊項目▲	四川成都	住宅、商業	2018年新 增土地(未開工)	100%	26.51	3.80	80,100	225,900	160,300	-	-	-	-					
34	四川雁湖府	四川眉山	住宅、商業	新開工	100%	27.18	0.69	129,800	339,000	233,800	-	199,200	-	23,488					
35	廊坊北區鳳凰新城	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	2.69	140,700	419,200	296,800	-	278,100	-	31,504					
36	廊坊2018-4號地塊項目▲	河北廊坊	住宅	2018年新 增土地(未開工)	100%	25.31	9.28	82,500	241,600	164,800	-	-	-	-					
37	台北北區瑞興北區廣州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	42.14	2.84	141,700	355,700	239,000	119,500	333,500	340,361	29,091					
38	重慶坎坎壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	7.27	428,100	1,274,000	918,000	685,500	588,500	-	209,069					
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	-	114,100	-	-					
	合計					1,543.62	180.93	4,840,400	16,721,400	12,121,800	1,936,300	40,039,400	2,814,400	12,682,000	8,047,400	1,275,500	5,910,000	2,609,833	1,813,951

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。



北辰會展服務於青島上合峰會



第八屆北京香山論壇在北京國際會議中心舉行



中非論壇在國家會議中心舉行



聯合國世界地理信息大會開幕式在德清國際會議中心舉行

做優做强重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價值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。

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，為會展產業鏈上游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。



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



萬全北辰五洲皇冠酒店



懷安北辰五洲皇冠花園酒店



南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店

管理層討論與分析(續)

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%
	湖南省長沙市開福區湘江北路					
12	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。

管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至報告期末受託管理項目分布圖

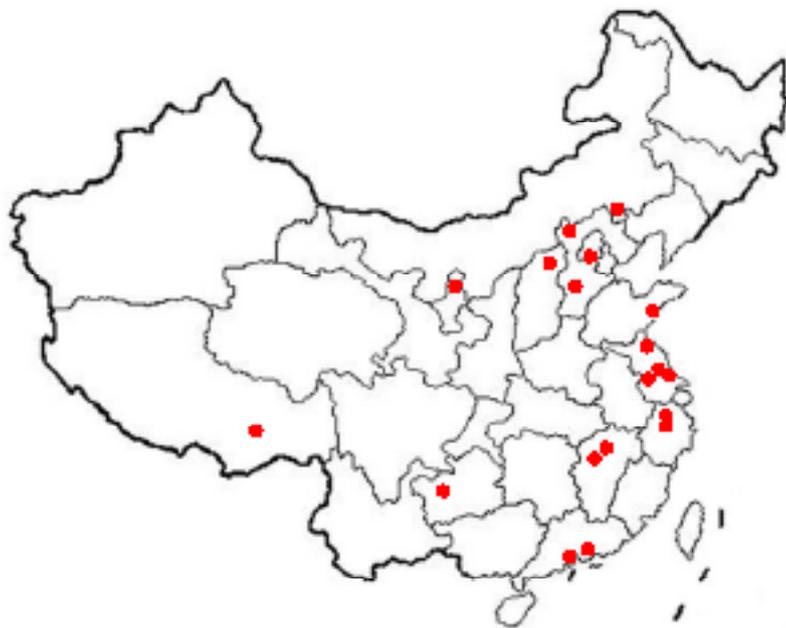


表4：公司截至報告期末受託管理項目明細表

序號	受託管理會議 中心項目	受託管理酒店項目
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及配套酒店	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.	南通國際會展中心及配套酒店	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

管理層討論與分析(續)

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，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

期末融資總額	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」。

管理層討論與分析(續)

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%。

管理層討論與分析(續)

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，確保經濟平穩運行。

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

3. 培育業務

健康養老方面，公司通過長沙北辰歐祿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。

管理層討論與分析(續)

六. 公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

房地產行業的發展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幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展對轄屬企業董監高、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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較高的品牌認知度和影響力。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業(含酒店)，擁有20餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、京交會、杭州G20峰會、「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。



李偉東
總經理

中國●北京，二零一九年三月二十日

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。

本公司於二零一八年度全年均遵守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。

二零一八年，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。董事會於二零一八年共舉行36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	36/36	0/36
李偉東先生	36/36	0/36
李雲女士(於二零一八年五月二十八日獲委任)	20/20	0/20
陳德啟先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	20/20	0/20
張文雷女士(於二零一八年五月二十八日獲委任)	20/20	0/20
郭川先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	20/20	0/20
李長利先生(於二零一八年五月二十八日退任)	15/16	1/16
趙惠芝女士(於二零一八年五月二十八日退任)	15/16	1/16
劉建平先生(於二零一八年五月二十八日退任)	15/16	1/16
劉煥波先生(於二零一八年五月二十八日退任)	16/16	0/16
獨立非執行董事		
符耀文先生	36/36	0/36
吳革先生	36/36	0/36
董安生先生	36/36	0/36

註：根據本公司之公司章程第一百五十二條，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。二零一八年度內，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。

於二零一八年度，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二零一八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二零一七年度財務報告、內控報告的審計意見和二零一八年中報的審閱結果。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，審議了公司二零一八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)

截至二零一八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	5

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。

董事會多元化政策

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。根據本公司的董事會多元化政策(「多元化政策」)，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，彼等均均以推動行業向前為共同目標，以為本公司帶來持續增長。

企業管治報告(續)

提名政策

根據公司的提名政策(「提名政策」)，提名委員會在評估及甄選董事候選人時：

1. 至少每年核查董事會的架構、人數、組成及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、服務年期、技能、知識及經驗方面)，並就根據公司策略需對董事會作出的變動提出建議；
2. 推薦具備合適資格可擔任董事的人選，並提名有關人員擔任董事或就董事推薦人選向董事會提出意見；
3. 評價核查獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事聘任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任安排向董事會提出建議；
5. 研究董事、經理人員的選擇標準和程序並提出建議；
6. 推薦具備合適資格可擔任經理人員的人選；
7. 對董事候選人和經理人選進行審查並提出建議；
8. 在履行上述第1至7項的職責時，應考慮有關人士的長處，可為董事會提供的貢獻及按一系列多元化範疇為甄選基準等可計量目標而向董事會提供建議，以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；及
9. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策，及檢討該政策下的可計量目標和達標進度，及每年在《企業管治報告》內披露審視結果以確保該政策行之有效。

本公司董事由股東大會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。

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1次會議，在公司董事會任期屆滿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議，並最終提交公司股東大會批准，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。

企業管治報告(續)

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
賀江川先生	1/1
李偉東先生	1/1
符耀文先生	1/1
董安生先生	1/1
吳 革先生	1/1

戰略委員會

公司董事會戰略委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會由賀江川先生擔任主席，另外四名成員為李偉東先生、符耀文先生、董安生先生及吳革先生。

公司董事會戰略委員會的主要職責是對公司長期發展戰略和重大投資決策進行研究並提出建議。

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，本公司戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，共召開2次會議，在分析公司面臨的外部環境、研究行業標桿企業發展路徑的基礎上，結合公司經營管理實際，研究了公司重大投資及精準扶貧方案，充分發揮了專業委員會的作用。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
賀江川先生	2/2
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

企業管治報告(續)

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。

監事會由王建新先生擔任主席，另四名成員分別為張金利先生、劉慧先生、顏景輝先生及張衛延先生。

於二零一八年，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》。

監事會於二零一八年舉行了5次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
王建新先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	3/3
張金利先生	5/5
劉慧先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	3/3
顏景輝先生	5/5
張衛延先生	5/5
趙崇捷先生(於二零一八年五月二十八日退任)	2/2
宋憶寧女士(於二零一八年五月二十八日退任)	2/2

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，任期屆滿，可連選連任。

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執行董事、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。二零一八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。

企業管治報告(續)

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重大資本性支出，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。

二零一八年度，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》。

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。截至二零一八年十二月三十一日，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條檢討二零一八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。

企業管治報告(續)

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。

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

二零一八年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一八年第一次臨時股東大會、二零一七年年股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

企業管治報告(續)

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	0/1	0/1	0
李偉東先生	1/1	1/1	100%
李雲女士(於二零一八年五月二十八日獲委任)	0/0	0/0	0
陳德啟先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	0/0	0/0	0
張文雷女士(於二零一八年五月二十八日獲委任)	0/0	0/0	0
郭川先生(於二零一八年五月二十八日獲委任)	1/1	1/1	100%
李長利先生(於二零一八年五月二十八日退任)	0/1	0/1	0
趙惠芝女士(於二零一八年五月二十八日退任)	0/1	0/1	0
劉建平先生(於二零一八年五月二十八日退任)	0/1	0/1	0
劉煥波先生(於二零一八年五月二十八日退任)	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

本公司於二零一七年年股東大會上審批了本公司的公司章程之修訂，本著進一步完善公司治理的原則，結合境內《上市公司章程指引(2016年修訂)》等相關法律、法規的規定，以及公司實際情況，對公司章程中關於股東大會中小股東單獨計票、董事會職權範圍等相關條款作出修訂。

股東權利

應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東會議

根據公司章程第九十八條，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，應當按公司章程第九十八條的程序辦理，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。

公司章程第九十八條的規定載於本公司的公司章程。

於股東大會提呈提案

根據公司章程第七十二條，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。

企業管治報告(續)

股東大會通知中未列名或不符合本章程第七十二條規定的提案，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178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。

二零一九年，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
執行董事、副總經理及
公司秘書
郭川

中國•北京，二零一九年三月二十日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川，54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。二零一八年五月獲重選連任為本公司執行董事及董事長。賀先生具有三十年的有關住房制度改革、房地產金融、房地產開發管理經驗及會展業創新管理經驗，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，50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，並出任本公司執行董事、總經理。二零一八年五月獲重選連任為本公司執行董事、總經理。李先生在房地產開發及物業管理方面具有豐富經驗。

李雲，51歲，本公司執行董事。李女士畢業於北京理工大學，工商管理碩士，高級經濟師、高級政工師。李女士於一九九零年加入北辰集團，歷任匯園國際公寓公關銷售部經理，匯賓大廈副總經理、總經理，五洲會議中心副總經理、總經理及本公司副總經理。於二零一八年五月獲選舉為本公司執行董事。李女士在酒店、會議中心和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

陳德啟，55歲，本公司執行董事、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，及本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，於二零一八年五月獲選舉為本公司執行董事。陳先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。

張文雷，51歲，本公司執行董事、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，於二零一八年五月獲選舉為本公司執行董事。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。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

郭川，50歲，本公司執行董事、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，於二零一八年五月獲選舉為本公司執行董事。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。

獨立非執行董事

符耀文，63歲，本公司獨立非執行董事。符先生畢業於賓夕法尼亞大學。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，並於二零一八年三月出任匯盈控股有限公司董事會主席。二零一八年五月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。符先生在財務管理、證券業務方面具有豐富的經驗。

董安生，67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。二零一八年五月獲重選連任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，51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。二零一八年五月獲重選連任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。

監事會主席

王建新，57歲，本公司股東代表監事。王先生畢業於北京市委黨校，經濟管理專業碩士，高級會計師。王先生歷任北京市糧食工業公司副總經理，北京市古船麵粉集團副總經理，北京市古船食品有限公司總經理、董事長，北京糧食集團有限責任公司副總經理、董事、總經理，曾任北京市國有企業監事會正局級監事會主席。二零一八年出任本公司監事。王先生在企業管理及監事會工作方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

監事

張金利，55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，二零一八年出任本公司監事，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。

劉慧，55歲，本公司股東代表監事。劉先生畢業於中國人民大學，本科學歷，經濟師。劉先生歷任北京市豐台區稅務局稅務所副所長、稽查隊隊長、北京市國家稅務局助理調研員，曾任北京市國有企業監事會正處級專職監事。二零一八年出任本公司監事。劉先生在稅收工作和監事會工作方面具有豐富經驗。

顏景輝，58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，二零一八年三月獲重選連任為本公司職工監事。顏先生在公司行政管理及工會工作方面具有豐富的工作經驗。

張衛延，59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，二零一八年三月獲重選連任為本公司職工監事。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，54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、北京市資訊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。

劉鐵林，56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。

孫東樊，56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，先後擔任本公司匯園公寓副總經理、總經理和本公司寫字樓經營管理分公司總經理，本公司總經理助理，北京北辰會展集團有限公司常務副總經理。現任北京北辰會展集團有限公司董事長，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。

財務總監

崔薇，45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

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」)截至二零一八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)。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

本集團截至二零一八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年度股東大會上審議批准後方可作實。

3. 環境政策及表現

本集團截至二零一八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22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《2018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，以及對本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二零一八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

本集團截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.12元。合共人民幣404,042,400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。

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19。

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。

本公司於二零一八年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,439,041,208元(二零一七年：人民幣2,161,429,071元)。

董事會報告(續)

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。

根據上市規則第13.21條作出的持續披露

於二零一八年九月十八日，本公司(作為借款人)就最多達人民幣10億元的北京信託•盈瑞資本集合資金信託計劃貸款(「貸款」)與北京國際信託有限公司(作為貸款人)(「貸款人」)訂立一份信託貸款協議(「貸款協議」)，各筆貸款的貸款期限為提款期起10年。本公司的控股股東北辰集團就貸款協議向貸款人提供擔保。根據貸款協議，倘若(1)北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)對北辰集團直接或間接持股比例低於51%或北京市國資委對北辰集團喪失實際控制權；及／或(2)北辰集團對本公司喪失實際控制權，將構成一項違約事件。倘發生貸款協議項下的違約事件，貸款人可單方面無條件取消本公司貸款協議項下未提用的貸款及／或宣佈貸款協議項下的全部或部份貸款連同其應計利息及所有其他應計或應付款項即時到期償還，並通過合法形式向本公司立即追索。

董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

執行董事

賀江川	董事長
李偉東	董事
李雲(於二零一八年五月二十八日獲委任)	董事
陳德啟(於二零一八年五月二十八日獲委任)	董事
張文雷(於二零一八年五月二十八日獲委任)	董事
郭川(於二零一八年五月二十八日獲委任)	董事
李長利(於二零一八年五月二十八日退任)	董事
趙惠芝(於二零一八年五月二十八日退任)	董事
劉建平(於二零一八年五月二十八日退任)	董事
劉煥波(於二零一八年五月二十八日退任)	董事

獨立非執行董事

符耀文	董事
董安生	董事
吳革	董事

董事會報告(續)

監事

王建新(於二零一八年五月二十八日獲委任)	監事會主席
張金利	監事
劉 慧(於二零一八年五月二十八日獲委任)	監事
顏景輝	監事
張衛延	監事
趙崇捷(於二零一八年五月二十八日退任)	監事會主席
宋憶寧(於二零一八年五月二十八日退任)	監事

高級管理人員

李偉東	總經理
陳德啟	副總經理
張文雷	副總經理
郭 川	副總經理、公司秘書、總法律顧問
杜敬明	副總經理
劉鐵林	副總經理
孫東樊	副總經理
崔 薇	財務總監
李嘉士	公司秘書—由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第41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。

董事及監事換屆事宜

本公司現任董事、監事於二零一八年五月二十八日舉行的二零一七年年股東大會上換屆選舉產生。上屆董事賀江川先生、李偉東先生、符耀文先生、董安生先生、吳革先生均獲得連選連任，其中賀江川先生獲得連選連任為本公司董事長。李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生、劉煥波先生退任執行董事職務。李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士、郭川先生獲選為本公司新一屆執行董事。上屆監事張金利先生、顏景輝先生、張衛延先生獲得連選連任，趙崇捷先生、宋憶寧女士退任由股東代表出任的監事職務。王建新先生、劉慧先生獲選為本公司新一屆由股東代表出任的監事職務，其中王建新先生獲選為本公司監事會主席。

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。

董事會報告(續)

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一位為本公司董事。

管理合約

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

董事及監事所佔股本權益

於二零一八年十二月三十一日，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。

董事會報告(續)

董事及監事於競爭性業務之利益

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

股票發行與上市情況

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

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

股本

本公司於二零一八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18。

董事會報告(續)

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零一八年十二月三十一日，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二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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：163,797戶

於二零一八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	686,642,199	20.393
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	102,883,233	3.056
中航鑫港擔保有限公司	A股	73,573,353	2.185
香港中央結算有限公司	A股	26,624,235	0.791
鐘燕	A股	23,500,000	0.698
全國社保基金一一六組合	A股	19,995,651	0.594
泰康人壽保險有限責任公司－投連－多策略優選	A股	18,697,987	0.555
中國建設銀行股份有限公司－中歐價值發現股票型 證券投資基金	A股	17,200,697	0.511

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。

僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註28。

董事會報告(續)

僱員

截至二零一八年十二月三十一日，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。

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30,800,000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0.01%。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16,088,620元，佔本公司租賃費用的31.18%，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

二零一八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，自二零一八年一月一日起至二零一八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1.74%，該交易以現金方式結算。

董事會報告(續)

(5) 為參股公司提供擔保

於二零一八年六月十五日，本公司與中國農業銀行股份有限公司(「農業銀行」)無錫惠山支行訂立保證協議。據此，本公司同意作為擔保人，按照本公司間接持有的無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫北辰盛陽」)40%的股權比例，為無錫北辰盛陽與農業銀行簽訂的貸款協議作出擔保，擔保金額為人民幣544,714,000元，擔保期限為貸款協議項下每筆債務履行期屆滿之日起兩年內。

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，根據上市規則，旭輝集團為本公司於附屬公司層面的關連人士。由於旭輝集團於無錫北辰盛陽持有30%之最終股份權益，無錫北辰盛陽為旭輝集團之聯繫人，故亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。故此，擔保事項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，該等交易構成截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

優先購買權

根據本公司的公司章程及中國之有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

董事會報告(續)

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。

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交所證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

年度業績審閱

審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績及財務報表。

董事會報告(續)

公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零一八年年度股東大會上將提呈決議案，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及羅兵咸永道會計師事務所為本公司境內及國際核數師。

承董事會命



賀江川
董事長

中國•北京，二零一九年三月二十日

監事會報告

北京北辰實業股份有限公司監事會(以下簡稱「本監事會」)遵照《中華人民共和國公司法》、香港有關法律、法規及公司章程的規定，認真履行職權，維護股東權益，維護本公司利益，遵守誠信原則，恪盡職守，合理謹慎、勤勉主動地開展工作。

二零一八年，本監事會共召開了5次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議、二零一七年年股東大會和二零一八年臨時股東大會，並在公司二零一八年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司二零一八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，二零一八年度，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。

本監事會對本公司二零一八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。

二零一九年，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
王建新
監事會主席

中國•北京，二零一九年三月二十日

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175頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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#1

請參閱合併財務報表附註7

於2018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12,867,800,000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2018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2018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60,347,148,000元，約佔集團總資產的60%。由於政府調控政策的不斷加強，2018年度各地房地產市場均受到了影響。管理層對2018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，2019年3月20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	6	294,514	303,166
投資物業	7	12,867,800	12,753,600
物業、廠房及設備	8	2,324,215	2,305,110
按權益法入賬的投資	10	327,773	301,699
遞延所得稅資產	24	864,640	621,436
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	254,952	1,506,726
		16,933,894	17,791,737
流動資產			
開發中物業	13	51,244,333	44,604,365
待出售已落成物業	14	9,102,815	7,898,454
其他存貨	15	47,552	48,095
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	8,825,465	6,464,581
受限制銀行存款	16	1,904,818	1,047,706
現金及現金等價物	17	11,851,788	9,846,708
		82,976,771	69,909,909
總資產		99,910,665	87,701,646
負債			
非流動負債			
長期借款	23	19,768,944	25,889,695
應付賬款及其他應付款項	21	5,031,574	1,579,476
長期應付款	36	137,127	139,237
遞延所得稅負債	24	2,004,066	1,930,407
		26,941,711	29,538,815

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
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	10,848,489	31,258,635
合同負債	5	28,444,766	–
當期所得稅負債	22	2,327,896	1,743,380
一年內到期的長期借款	23	7,391,618	5,307,581
短期借款	23	1,100,000	700,000
		50,112,769	39,009,596
總負債			
		77,054,480	68,548,411
淨資產			
		22,856,185	19,153,235
權益			
股本	18	3,367,020	3,367,020
其他儲備	19	4,501,602	4,432,663
留存收益	19	11,747,590	10,590,512
本公司普通股股東應佔權益			
永續債	20	1,613,451	–
非控制性權益		1,626,522	763,040
總權益			
		22,856,185	19,153,235

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第65至71頁的財務報表已由董事會於二零一九年三月二十日批核，並代表董事會簽署。



賀江川



李偉東

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	5	17,859,790	15,303,224
銷售成本	25	(12,375,886)	(10,669,859)
毛利			
銷售及推廣費用	25	(496,103)	(461,806)
管理費用	25	(884,902)	(868,994)
投資物業公允價值收益	7	112,196	147,993
信用減值損失		(6,458)	–
其他收益	26	73,970	17,176
其他利得/(損失)-淨額	27	2,614	(43,133)
營運利潤			
融資收益	29	124,612	103,729
融資成本	29	(665,350)	(594,904)
融資成本-淨額			
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	10	115,535	46,087
除所得稅前利潤			
所得稅費用	30	(1,606,703)	(1,402,372)
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)	37	(39,196)	(17,182)
年度利潤			
利潤歸屬於：			
本公司普通股股東	31	1,403,430	1,389,761
永續債投資者	20	7,059	–
非控制性權益		803,630	170,198
2,214,119			
1,559,959			
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	31	42.84	41.79
終止經營	31	(1.16)	(0.51)
41.68			
41.28			

請結合後文的附註閱讀以上合併財務報表。

合併綜合收益表

	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
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	19	(3,844)	—
本年度其他綜合收益，扣除稅項		(3,844)	—
本年度綜合收益		2,210,275	1,559,959
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
		2,210,275	1,559,959
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)
		1,399,586	1,389,761

請結合後文的附註閱讀以上合併財務報表。

綜合權益變動表

	附註	歸屬於本公司普通股股東				非控制性		總收益
		股本	其他儲備	留存收益	合計	永續債	權益	
		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	
於二零一八年一月一日		3,367,020	4,432,663	10,590,512	18,390,195	-	763,040	19,153,235
採納香港財務報告準則第15號，扣除稅項	2	-	1,632	195,171	196,803	-	27,102	223,905
於二零一八年一月一日重述餘額		3,367,020	4,434,295	10,785,683	18,586,998	-	790,142	19,377,140
綜合收益								
年度利潤		-	-	1,403,430	1,403,430	7,059	803,630	2,214,119
其他綜合收益	19	-	(3,844)	-	(3,844)	-	-	(3,844)
總綜合收益		-	(3,844)	1,403,430	1,399,586	7,059	803,630	2,210,275
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
二零一七年年終股利		-	-	(370,372)	(370,372)	-	-	(370,372)
轉撥自留存收益	19	-	71,151	(71,151)	-	-	-	-
發行永續債	20	-	-	-	-	1,606,392	-	1,606,392
對非控制性權益的分配		-	-	-	-	-	(16,000)	(16,000)
自非控制性權益取得的實收資本		-	-	-	-	-	48,750	48,750
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額		-	71,151	(441,523)	(370,372)	1,606,392	32,750	1,268,770
於二零一八年十二月三十一日		3,367,020	4,501,602	11,747,590	19,616,212	1,613,451	1,626,522	22,856,185

綜合權益變動表(續)

	歸屬於本公司普通股股東				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
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	19	-	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

請結合後文的附註閱讀以上合併財務報表。

合併現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生/(使用)的現金	33	4,707,852	(76,805)
已收利息		124,844	104,141
已付利息		(1,951,189)	(1,783,299)
已付中國所得稅		(2,299,787)	(1,655,610)
經營活動產生/(使用)的淨現金		581,720	(3,411,573)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(118,816)	(47,093)
投資物業的增加		(3,954)	(61,954)
貸款予合聯營公司		(120,000)	(1,557,356)
合聯營公司償還貸款		1,409,000	213,721
收到的貸款利息	38(iii)	81,348	77,440
出售物業、廠房及設備所得款	33(a)	2,086	9,273
對合聯營企業的投資		-	(22,700)
收到合聯營公司的股息		100,087	-
購買可供出售金融資產		-	(3,400,000)
出售可供出售金融資產之所得款		-	3,417,176
投資活動產生/(使用)的淨現金		1,349,751	(1,371,493)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		5,894,214	16,918,784
自北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」)取得的借款	38(ii)	3,000,000	-
天豐-北辰長沙洲際酒店資產支持專項計劃(「專項計劃」)發行所得款項	21(d)	1,000,000	-
償還借款		(9,540,427)	(8,832,683)
自非控制性權益取得的借款		4,944,944	2,208,501
償還北辰集團的借款	38(ii)	(3,700,000)	-
自合聯營企業取得的借款	38(v)	372,000	-
償還和提供非控制性權益款項		(2,994,773)	(2,946,286)
償還自合聯營企業取得的借款	38(v)	(172,759)	-
自非控制性權益取得的實收資本		48,750	4,000
向本公司普通股股東支付股利	32	(370,372)	(202,021)
發行永續債所得款項	20	1,606,392	-
信託借款保證金		(14,360)	(40,883)
融資活動產生的淨現金		73,609	7,109,412
現金及現金等價物淨增加		2,005,080	2,326,346
年初現金及現金等價物		9,846,708	7,520,362
年末現金及現金等價物	17	11,851,788	9,846,708

請結合後文的附註閱讀以上合併財務報表。

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二零一九年三月二十日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基礎

(i) 遵循香港財務報告準則

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。

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)

(ii) 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週期的年度改進
- 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。

(iii) 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

該準則對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，主體續確認資產(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。

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。

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)

(iii) 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。

2.2 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「與客戶之間合同產生的收入」對本集團財務報表的影響。

(a) 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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變更(續)

(b) 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。

	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
應付賬款和其他應付款項	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，之前計入應付賬款和其他應付款(於二零一七年十二月三十一日，人民幣21,436,638,000元)。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 子公司

2.3.1 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)

2.3 子公司(續)

2.3.1 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。

2.3.2 獨立財務報表

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

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對子公司投資作減值測試。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 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)

2.5 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。

2.6 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。

2.7 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)

2.8 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2.10)。

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2.10)。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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 物業

(a) 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權並計入土地使用權，以成本減去攤銷後的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

用於開發銷售的土地使用權計入存貨(附註2.14)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2.9(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)

2.10 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。

2.11 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。

2.12 金融資產

(a) 分類

自2018年1月1日起，該集團將其金融資產歸類為以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於管理金融資產的實體模型和現金流的契約條款。

(b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入融資收益。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得/(損失)中。減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 金融資產(續)

(d) 減值

自2018年1月1日起，本集團根據前瞻性的基礎評估與攤銷成本下的債務工具相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否有顯著增加。

對應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，這要求從預期的應收賬款中確認預期壽命損失，詳情見附註12。

(e) 截至2017年12月31日適用的會計政策

本集團對香港會計準則第九號進行追溯，但不會重述比較期間數據。因此，比較期間數據仍根據調整前會計準則列示。

截至2017年12月31日，本集團金融資產歸類為應收款項和其他應收款。

截至2017年12月31日，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」、「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」。貸款及應收賬款為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資。

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

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

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款，損失金額乃根據資產賬面價值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.13 財務擔保合同

財務擔保合同於簽發時確認為金融負債。金融負債初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下的預期信用損失模型確定的金額，與
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」的原則確認的累計收入金額(若適用)。

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。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。

若擔保是為合營企業的貸款或其他應付款無償提供的，則該等擔保的公允價值應作為資本投入進行會計處理並計入投資成本。

截至2017年12月31日適用的會計政策

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。

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

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.14 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。

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

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

(b) 其他存貨

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

2.15 應收賬款

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。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款會計處理的更多信息以及減值政策，請參見附註12。

2.16 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易於轉換為現金且受價值變化風險較小的其他短期高流動性投資。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.17 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)。

2.18 永續債

無需支付現金或其他金融資產合同義務的永續債被分類為權益。

2.19 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。

2.20 借款

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

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

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

2.21 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.22 當期及遞延所得稅

本期間的所得稅費用是根據適用的所得稅稅率和當期應納稅所得額計算的應納企業所得稅額，並考慮暫時性差異和未使用的可抵扣虧損進行調整。

(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

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，如果產生於初始確認的商譽不確定遞延所得稅負債。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。

由以公允價值計量的投資房地產價值變動產生的遞延所得稅負債確認的假設為該資產可通過出售全額收回。

只有當未來暫時性差異或虧損可能實現才確認遞延所得稅資產。

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。

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。

當期及遞延所得稅計入損益，除非產生於某些計入其他綜合收益或直接計入權益的項目。在這種情況，稅金也相應隨之計入其他綜合收益或權益。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.23 僱員福利

(a) 退休金債務

本集團僅有設定提存計劃。

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應支付時確認為員工福利開支。須付供款就現金退還或可削減未來付款而確認。

(b) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過十二個月支付的福利應貼現為現值。根據經驗而調整的精算利得和損失以及精算假設的變動，在產生期間內透過其他綜合收益在權益中扣除或貸記。此等債務每年由獨立合資格精算師估值。

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.23 僱員福利(續)

(d) 獎金計劃

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

(e) 職工假期權益

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

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

2.24 準備

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

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.25 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。

(a) 銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.25 收入確認(續)

(c) 提供服務

提供服務的收入於提供服務的會計期間內確認。對於固定價格合同，由於客戶同時取得及消耗所提供服務的權益，本集團按截至報告期末實際提供的服務所佔將提供的全部服務的比例確認收入。該比例是基於實際所消耗的勞務時間所佔預計消耗的總勞務時間的比例而確定。

當情況發生變化時，本集團對收入、成本或完工進度的估計予以修改。修改後導致預計收入或成本的增加或減少，反映在管理層所知悉的引起該修改情況所發生期間的損益中。

對於固定價格合同，客戶根據付款時間表支付固定數額的款項。當公司提供的服務超過付款金額時，確認合同資產。當付款金額超過提供的服務時，確認合同負債。

截至2017年12月31日適用的會計政策

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。

提供服務

提供服務收入在服務提供的會計期內確認。

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。

2.26 合同取得成本

為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在其他非流動資產中。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 合同資產和合同負債

在與客戶簽訂合同時，該集團有權獲得來自客戶支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。

這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得合同而產的增量成本若可收回，則將其確認為資產。

2.28 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。

2.29 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。

2.30 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。

2.31 股利分配

向本公司股東分配的股利在股利獲本公司股東批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

於二零一八年十二月三十一日，假若以浮動利率計算的人民幣貸款利率上升或下降10%，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18,749,000元(二零一七年：人民幣16,290,000元)。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

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

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關聯方及非控制性權益款項。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貸風險並不重大。

金融資產減值

本集團持有的如下兩種金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他以攤餘成本計量的金融資產

現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。

應收賬款

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，即對所有應收賬款確認整個存續期的預期損失撥備。為計量預期信用損失，本集團按照相同的信用風險特徵和逾期天數對應收賬款分組。預期信用損失還包括前瞻性因素。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款(續)

截至二零一八年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

於二零一八年十二月三十一日	未逾期	逾期1-30天	逾期超過90天	合計
購房款				
預期損失率	1%	25%	100%	
帳面餘額	1,531	—	5	1,536
減值準備	15	—	5	20
物業管理費				
預期損失率	1%	20%	100%	
帳面餘額	6,992	—	—	6,992
減值準備	70	—	—	70
酒店				
預期損失率	1%	30%	100%	
帳面淨值	17,997	125	930	19,052
減值準備	180	38	930	1,148
會展服務款—國有企業				
預期損失率	0.50%	2%	10%	
帳面餘額	—	6,375	14	6,389
減值準備	—	128	1	129
會展服務款—其他企業				
預期損失率	0.50%	5%	50%	
帳面餘額	739	1,768	539	3,046
減值準備	4	88	270	362
應收租賃款—購物中心				
預期損失率	—	—	50%	
帳面餘額	—	—	26,547	26,547
減值準備	—	—	13,273	13,273
應收租賃款—其他				
預期損失率	0.20%	1%	20%	
帳面餘額	143	19,988	2,105	22,236
減值準備	—	200	421	621

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零一八年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

其他應收款

該集團使用三階段模型反應其他應收款的信用風險，以及每個階段如何決定其他應收款的信用損失。這些內部信用風險評級與外部信用風險評級一致。

該集團逾期的信用損失模型假設列示如下：

分類	公司對分類的定義	信用減值損失計量的基礎
第一階段	客戶具有較低的風險並且有很強的滿足合同現金流的能力	按照未來12個月的逾期信用損失。如果資產的預期壽命小於12個月，預期信用損失在預期壽命內測量。
第二階段	自初始確認後信用風險顯著增加	整個存續期的逾期信用損失
第三階段	自初始確認後已經發生信用減值	整個存續期的逾期信用損失

本集團用過適時地提供逾期損失來衡量其信用風險。在計算預期信用損失率時，本集團考慮了每個類別的歷史損失率和前瞻性宏觀經濟數據。

由於信用風險自初始確認後沒有顯著增加，因此按照未來十二個月內的預期信用損失計量損失準備。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

其他應收款(續)

截至二零一八年十二月三十一日，其他應收賬款的損失準備金如下：

	存款	工程專項基金	應收關聯方 款項	應收非控制 利益款項	代墊款項	其他	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	人民幣千元
截至2017年12月31日的損失準備(按香港會計準則第39號計算)	-	-	-	-	(2,338)	(12,280)	(14,618)
期初留存收益重述金額	-	-	-	-	(2,338)	(12,280)	(14,618)
新增信用減值損失	(577)	(13)	(1,556)	(1,743)	(426)	(38)	(4,353)
截至2018年12月31日的損失準備	(577)	(13)	(1,556)	(1,743)	(2,764)	(12,318)	(18,971)

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的其他應收款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零一八年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款。

財務擔保

本集團已制定政策以確保向具有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售。本集團已為本集團物業組織的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買方償還債務。如果買方在擔保期內違約支付抵押貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及其應計利息。在此情況下，本集團可以沒收客戶的存款並轉售該物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為本集團的信貸風險並不重大。

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。在此期間內，如果購房客戶無法償還抵押貸款，將可能導致本集團因承擔連帶責任保證擔保而為上述購房客戶向銀行墊付其無法償還的銀行按揭貸款。在這種情況下，本集團一般情況下可以根據相關購房合同的約定，通過優先處置相關房產的方式收回上述代墊款項。因此，本集團認為相關的信貸風險接近於零。

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
二零一八年十二月三十一日					
借款(包括利息)	9,923,591	9,901,369	8,024,716	5,255,615	33,105,291
應付賬款及其他應付款項(包括利息) (附註11)	10,419,934	4,187,806	218,232	1,495,154	16,321,126
財務擔保合同(附註34)	19,118,450	-	-	-	19,118,450
合計	39,461,975	14,089,175	8,242,948	6,750,769	68,544,867
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(包括利息) (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

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

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

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

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

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
資產負債比率	77%	78%

3.3 公允價值估計

於二零一八年和二零一七年十二月三十一日，本集團除投資物業外不存在其他以公允價值計量的資產。公允價值不同層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第3層)。

投資物業的公允價值披露載於附註7。

除在附註23列示的長期借款外，本集團金融資產和金融負債均為短期內到期，該等資產和負債的賬面值近乎於其公允價值。

在附註4.2(a)描述的財務擔保合同的公允價值不重大。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 投資物業公允價值的估計

本集團的投資物業每年由估值師執行獨立估值，以釐定其公允價值。判斷及假設之詳情披露於附註7。

(b) 物業、廠房及設備減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，管理層需要進行減值測試。可回收金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。多數情況下，本集團的物業、廠房及設備沒有活躍市場，因此管理層在確定資產的公允價值或使用價值時需進行估計。

(c) 所得稅

本集團需要在中國繳納所得稅。在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在業務日常經營中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅準備。

(d) 土地增值稅

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

(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。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

本集團已按附註2.25所披露的管道確認出售持作出售物業的收入。對於一家實體將控制權轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在大多數情況下，在多數情況下，控制權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。

誠如附註34所披露，本集團就若干銀行就本集團物業若干買家安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。當購買者向各銀行提交相關的財產所有權證書時，這些擔保將到期。為了獲得抵押，買方在交付物業時將根據相關的中國法規結算契約總金額的一定百分比。本公司董事認為，該等結算提供充分證據證明買方承諾履行銀行貸款的合約責任。此外，根據過去的經驗，購買者沒有明顯的抵押貸款違約，導致銀行擔保被要求。此，董事認為，與物業相關的控制權已轉移至購買者。

(b) 金融資產的減值

金融資產的損失準備基於對違約風險和預期損失率的假設。本集團根據本集團過往歷史，現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。所使用的關鍵假設和輸入的詳情在附註3.1的表格中披露。

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。

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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

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	2,629,020	2,599,091
	17,762,518	15,191,298
所有其他分部	97,272	111,926
	17,859,790	15,303,224

於二零一八年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供勞務中獲得收入：

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

本集團其他業務主要為物業管理，餐飲及娛樂業務，三者的規模均不構成獨立的可報告分類。

合併財務報表附註(續)

5. 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
融資收益	50,710	5,591	193	56,494
融資成本	34,435	–	–	34,435
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

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
分部收入總額	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

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)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的分部信息如下：

業務分部	投資物業			合計
	發展物業	和酒店	所有其他分部	
	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	28,329,022	85,173	2,742	28,416,937

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

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)

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 二零一八年 十二月三十一日 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
	13,487,253

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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)
總部融資收益	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	3,860,018	2,979,513

合併財務報表附註(續)

5. 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 人民幣千元	二零一七年 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
投資物業累計之公允值收益	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
資產負債表列示之總資產	99,910,665	87,701,646
總分部負債	67,769,798	59,993,332
遞延所得稅負債(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	77,054,480	68,548,411

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174,096,000元(二零一七年：人民幣152,056,000元)。本公司及其附屬子公司於中國設立，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、總部融資收入、投資物業公允值收益、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。

合併財務報表附註(續)

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	303,166	311,818
攤銷	(8,652)	(8,652)
於十二月三十一日	294,514	303,166

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣293,662,000元(二零一七年：人民幣302,282,000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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
公允價值		
於一月一日	12,753,600	12,550,400
增加	3,954	61,951
處置	(1,950)	(6,744)
於利潤表中支銷的公允價值收益	112,196	147,993
於十二月三十一日	12,867,800	12,753,600

(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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租賃收入	1,750,003	1,727,269
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(573,270)	(513,682)
不產生租賃收入的直接營運費用	(210,785)	(284,365)
	965,948	929,222

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資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)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團無尚未提供的維修和維護的合同義務(二零一七年：無)。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準

本集團的投資物業由估值師漢華物業測量師有限公司在二零一八年和二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業：		
辦公樓	6,086,900	5,952,100
公寓	1,891,000	1,867,000
會議中心	3,599,000	3,543,000
購物商場	1,290,900	1,391,500
	12,867,800	12,753,600

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二零一八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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由漢華物業測量師有限公司釐定。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(ii) 本集團的估值流程(續)

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。

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

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

估值技術於本年度無變化。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	二零一八年 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	9,268,800	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 0.5%-1.5%	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5%-13%	內含報酬率越高，公允 價值越低。
投資物業-會議中心	3,599,000	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5.68- 7.12元	租值越高，公允價值越 高。
			貼現率	貼現率12.5%-16.5%	貼現率越高，公允價值 越低。
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	向下調整到期續期率1%- 3%	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5%-13%	內含報酬率越高，公允 價值越低。
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。

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

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,672,900,000元(二零一七年：人民幣12,587,500,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	家具、裝置 、設備及 汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日						
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)	-	-	(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
截至二零一八年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	96,494	1,693,173	110,897	172,663	231,883	2,305,110
增加	1,806	-	21,073	38,421	93,849	155,149
處置	-	-	(4,017)	(2,678)	-	(6,695)
結轉	322,701	-	-	-	(322,701)	-
折舊(附註25)	(1,572)	(49,819)	(31,806)	(46,152)	-	(129,349)
年末賬面淨值	419,429	1,643,354	96,147	162,254	3,031	2,324,215
於二零一八年十二月三十一日						
成本	686,079	2,354,714	528,636	654,599	3,031	4,227,059
累計折舊	(266,650)	(711,360)	(432,489)	(492,345)	-	(1,902,844)
賬面淨值	419,429	1,643,354	96,147	162,254	3,031	2,324,215

折舊費用中人民幣93,673,000元(二零一七年：人民幣93,470,000元)計入銷售成本，人民幣5,185,000元(二零一七年：人民幣3,818,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣30,491,000元(二零一七年：人民幣28,884,000元)計入合併利潤表中的管理費用。

於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,641,952,000元(二零一七年：人民幣1,689,821,000元)的部分酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司

下列為於二零一八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	
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
北京北辰房地產開發股份有限公司(「北京北辰房地產」)(附註i)	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xiv)	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xiv)	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(附註ii)(附註xiv)	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xiv)	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xiv)	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(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xiv)	北京	零售, 北京	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-
北京首信物業管理有限公司(附註iii)(附註xiv)	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xiv)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務, 北京	人民幣 20,500,000元	100%	100%	-	-
北京北辰時代會展有限公司(附註iii)(附註xiv)	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xiv)	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xiv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣 20,000,000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	
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
北京北辰會展集團有限公司(附註iii)(附註xiv)	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(附註iii)(附註xiv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-
長沙世紀御景房地產有限公司(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(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(「南京旭辰」)(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ii)	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(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(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣 50,000,000元	100%	100%	-	-
杭州北辰華置業有限公司(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%

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	
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
寧波北辰華置業有限公司(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(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(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(附註iii)(附註xiv)	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(附註iii)	重慶	投資諮詢, 重慶	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 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(「北辰地產集團」) (附註iii)	北京	投資管理, 北京	人民幣 2,683,003,000元	100%	100%	-	-
武漢北辰辰智房地產開發有限公司(「武漢辰智」) (附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000元	100%	100%	-	-
武漢北辰辰慧房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000元	100%	100%	-	-
海口辰智置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣 50,000,000元	100%	100%	-	-
成都北辰華府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣 50,000,000元	100%	100%	-	-
四川北辰天仁置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣 100,000,000元	100%	100%	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司(附註iii)(附註xiv)	武漢	會議及展覽	人民幣 6,000,000元	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展覽有限公司(「成都北辰中金」) (附註iii)(附註iv)	成都	會議及展覽, 成都	人民幣 5,000,000元	51%	-	49%	-

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	
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
武漢金辰盈智置業有限公司(「武漢金辰盈智」) (附註iii)(附註v)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 20,000,000元	51%	-	49%	-
武漢裕辰房地產開發有限公司(「武漢裕辰」)(附註iii)(附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000元	60%	-	40%	-
武漢北辰廣大創意產業運營管理有限公司(「武漢北辰創意」)(附註iii)(附註vii)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣 2,000,000元	51%	-	49%	-
杭州北辰京誠置業有限公司(「杭州京誠」)(附註iii)(附註viii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣 20,000,000元	100%	-	-	-
北京宸宇房地產開發有限公司(「北京宸宇」) (附註iii)(附註ix)	北京	物業開發, 北京	人民幣 50,000,000元	51%	-	49%	-
武漢辰發房地產開發有限公司(「武漢辰發」) (附註iii)(附註x)(附註xiv)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000元	100%	-	-	-
武漢辰展房地產開發有限公司(「武漢辰展」) (附註iii)(附註xi)(附註xiv)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000元	100%	-	-	-
長沙濱辰置業有限公司(「長沙濱辰」) (附註iii)(附註xii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣 40,000,000元	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) 於二零一八年三月，本公司與第三方共同出資設立成都北辰中金，本公司註資人民幣5,000,000元，持有51%股份。成都北辰中金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會議及展覽。
- (v) 於二零一八年三月，本公司及本公司之全資子公司武漢辰智與第三方共同出資設立武漢金辰盈智，本集團註資人民幣20,000,000元，持有51%股份。武漢金辰盈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。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

- (vi) 於二零一八年三月，本公司與第三方共同出資設立武漢裕辰，本公司註資人民幣30,000,000元，持有60%股份。武漢裕辰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) 於二零一八年四月，本公司之全資子公司地產集團與第三方共同出資設立武漢北辰創意，本公司註資人民幣2,000,000元，持有51%股份。武漢北辰創意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。
- (viii) 於二零一八年六月，本公司以人民幣20,000,000元出資設立全資子公司杭州京誠。杭州京誠是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國杭州進行物業開發。
- (ix) 於二零一八年六月，本公司之全資子公司北辰地產集團與第三方共同出資設立北京宸宇，北辰地產集團註資人民幣50,000,000元，持有51%股份。北京宸宇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物業開發。
- (x) 於二零一八年十一月，本公司設立全資子公司武漢辰發，本公司註資人民幣30,000,000元。武漢辰發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。於二零一八年十二月三十一日，本公司尚未實際出資。
- (xi) 於二零一八年十一月，本公司設立全資子公司武漢辰展，本公司註資人民幣30,000,000元。武漢辰展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。於二零一八年十二月三十一日，本公司尚未實際出資。
- (xii) 於二零一八年十一月，本公司設立全資子公司長沙濱辰，本公司註資人民幣40,000,000元。長沙濱辰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物業開發。
- (xiii) 長沙峰潤企業管理諮詢有限公司與長沙峰瑞企業管理諮詢有限公司分別於二零一八年九月和十一月完成工商註銷登記。
- (xiv) 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2.37%。

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益

年內歸屬於非控制性權益的利潤為人民幣803,630,000元，其主要歸屬於蘇州北辰旭昭、合肥辰旭及南京旭辰。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334,225,000元(二零一七年：人民幣600,861,000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) 蘇州北辰旭昭

	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
流動		
資產	2,417,152	3,783,068
負債	1,043,076	2,118,872
流動淨資產總額	1,374,076	1,664,196
非流動		
資產	12,369	19,448
負債	—	627,000
非流動淨資產總額	12,369	(607,552)
淨資產	1,386,445	1,056,644

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) 合肥辰旭

	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
流動		
資產	2,424,186	3,701,617
負債	2,029,082	3,407,233
流動淨資產總額	395,104	294,384
非流動		
資產	5,644	13,809
負債	-	300,000
非流動淨資產總額	5,644	(286,191)
淨資產	400,748	8,193

(iii) 南京旭辰

	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
流動		
資產	758,355	3,657,195
負債	453,485	3,638,619
流動淨資產總額	304,870	18,576
非流動		
資產	38,996	7,753
負債	-	-
非流動淨資產總額	38,996	7,753
淨資產	343,866	26,329

合併財務報表附註(續)

9. 子公司(續)

(a) 重大的非控制性權益(續)

綜合收益表摘要

(i) 蘇州北辰旭昭

	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	1,493,962	1,830,571
除所得稅前利潤	620,049	629,779
所得稅費用	(272,117)	(252,280)
除稅後利潤	347,932	377,499
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	347,932	377,499
總綜合收益分配至非控制性權益	173,966	188,750
支付予非控制性權益的股利	-	-

(ii) 合肥辰旭

	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	2,138,645	1,848
除所得稅前利潤/(虧損)	594,867	(33,060)
所得稅費用	(209,487)	8,141
除稅後利潤/(虧損)	385,380	(24,919)
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	385,380	(24,919)
總綜合收益分配至非控制性權益	192,690	(12,460)
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)

(iii) 南京旭辰

	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	2,930,759	-
除所得稅前利潤/(虧損)	635,267	(18,090)
所得稅費用	(332,996)	4,324
除稅後利潤/(虧損)	302,271	(13,766)
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	302,271	(13,766)
總綜合收益分配至非控制性權益	148,113	(6,745)
支付予非控制性權益的股利	-	-

現金流量表摘要

(i) 蘇州北辰旭昭

	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
經營活動產生的現金流量	493,796	1,087,186
已付利息	(10,870)	-
已付中國所得稅	(319,100)	(49,542)
經營活動產生的淨現金	174,696	1,037,644
投資活動使用的淨現金	(87)	(274)
籌資活動使用的淨現金	(317,870)	(962,905)
現金及現金等價物的淨(減少)/增加	(143,261)	74,465
年初現金及現金等價物	180,523	106,158
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	37,262	180,623

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) 合肥辰旭

	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
經營活動產生的現金流量	722,391	977,527
已付利息	(25,971)	(71,287)
已付中國所得稅	(85,316)	(84,235)
經營活動產生的淨現金	637,075	893,292
投資活動使用的淨現金	(51)	-
籌資活動使用的淨現金	(639,011)	(891,288)
現金及現金等價物的淨(減少)/增加	(1,987)	2,004
年初現金及現金等價物	262,241	260,237
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	260,254	262,241

(iii) 南京旭辰

	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
經營活動產生的現金流量	162,661	1,171,012
已付利息	(10,083)	(48,619)
已付中國所得稅	(130,620)	(154,595)
經營活動產生的淨現金	32,041	1,016,417
投資活動使用的淨現金	(78)	(79)
籌資活動使用的淨現金	(390,083)	(1,198,619)
現金及現金等價物的淨減少	(358,120)	(182,281)
年初現金及現金等價物	399,140	581,421
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	41,020	399,140

合併財務報表附註

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營企業	65,524	9,072
合營企業	262,249	292,627
於十二月三十一日	327,773	301,699

於合併利潤表內確認的金額載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營企業	27,631	(5,335)
合營企業	87,904	51,422
截至十二月三十一日止年度	115,535	46,087

(a) 於聯營企業權益

	二零一八年 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	9,072
採納香港財務報告準則第15號	28,821
於一月一日	37,893
增加 享有按權益法入賬的利潤份額	— 27,631
於十二月三十一日	65,524
	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	13,705
增加 享有按權益法入賬的虧損份額	14,700 (19,333)
於十二月三十一日	9,072

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)

以下為本集團在二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八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	計量方法
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。

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。

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

(i) 杭州旭發

	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
流動		
現金	14,068	243,359
其他流動資產(不包括現金)	309,504	640,801
流動資產總額	323,575	884,160
金融負債(不包括應付賬款)	20,284	14,879
其他流動負債(包括應付賬款)	149,481	867,809
流動負債總額	169,765	882,688
非流動		
資產	14,772	29,326
淨資產	168,582	30,798

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動		
現金	338,425	113,849
其他流動資產(不包括現金)	2,007,962	1,673,372
流動資產總額	2,346,387	1,787,221
金融負債(不包括應付賬款)	492,161	1,520,212
其他流動負債(包括應付賬款)	1,844,518	238,954
流動負債總額	2,336,679	1,759,166
非流動		
資產	4,930	513
淨資產	14,638	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

	二零一八年度 人民幣千元	二零一七年度 人民幣千元
收入	562,640	-
成本	(412,000)	-
折舊及攤銷	(20)	(18)
其他費用	(33,535)	(18,211)
利息收益	645	1,344
利息費用	(11)	(12)
除所得稅費用前利潤/(虧損)	117,719	(16,897)
所得稅費用	(56,815)	3,711
除稅後利潤/(虧損)	60,904	(13,186)
其他綜合收益	-	-
總綜合利潤/(虧損)	60,904	(13,186)
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)

(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

	二零一八年 度 人民幣千元	二零一七年 三月三日 (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
收入	-	-
折舊及攤銷	(15)	(1)
其他費用	(14,809)	(1,923)
利息收益	643	33
利息費用	(4,103)	(5)
除所得稅費用前虧損	(18,284)	(1,896)
所得稅費用	4,354	464
除稅後虧損	(13,930)	(1,432)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(13,930)	(1,432)
收到合營企業的股利	-	-

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

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)

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。

摘要財務資料

(i) 杭州旭發

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期初淨資產	30,798	43,984
採納香港財務報告準則第15號	76,880	-
本年度利潤／(虧損)	60,904	(13,186)
期末淨資產	168,582	30,798
於聯營企業之權益	59,004	10,756
順流交易對沖調整	-	(8,032)
賬面值	59,004	2,724

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)

摘要財務資料(續)

(ii) 無錫辰萬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 三月三日 (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	28,568	-
資本註入	-	30,000
本年度/本期虧損	(13,930)	(1,432)
期末淨資產	14,638	28,568
於聯營企業之權益	7,173	13,998
順流交易對沖調整	(7,173)	(13,998)
賬面值	-	-

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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資賬面價值合計	6,520	6,348
下列各項按持股比例計算的合計數：		
淨利潤/(虧損)	172	(18)
其他綜合收益	-	-
綜合收益/(虧損)總額	172	(18)

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

	二零一八年 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	292,627
採納香港財務報告準則第15號	35,806
於一月一日	328,433
增加	-
享有按權益法入賬的利潤份額	87,904
股利分配	(154,088)
於十二月三十一日	262,249
	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	241,255
增加	8,000
享有按權益法入賬的利潤份額	43,372
於十二月三十一日	292,627

以下為本集團在二零一八年十二月三十一日，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。

截至二零一八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	計量方法
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

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度於合營企業之投資性質(續)

- (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。

資產負債表摘要

(i) 武漢當代北辰

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動		
現金	123,403	267,197
其他流動資產(不包括現金)	238,744	765,317
流動資產總額	362,147	1,032,514
金融負債(不包括應付賬款)	32,705	3,563
其他流動負債(包括應付賬款)	147,242	897,374
流動負債總額	179,947	900,937
非流動		
資產	-	20,356
淨資產	182,200	151,933

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動		
現金	19,603	7,409
其他流動資產(不包括現金)	248,356	2,455,483
流動資產總額	267,959	2,462,892
金融負債(不包括應付賬款)	47,566	101,300
其他流動負債(包括應付賬款)	151,992	2,039,256
流動負債總額	199,558	2,140,556
非流動		
資產	287	366
淨資產	68,688	322,702

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。於二零一八年，本集團對杭州辰旭按照權益法調整的淨損益為人民幣12,494,000元；同時，本集團收到的來自杭州辰旭的股利為人民幣100,088,000元。

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動		
現金	917,397	504,537
其他流動資產(不包括現金)	2,246,803	1,284,160
流動資產總額	3,164,200	1,788,697
金融負債(不包括應付賬款)	4,508	146,490
其他流動負債(包括應付賬款)	2,517,052	1,159,331
流動負債總額	2,521,560	1,305,821
非流動		
資產	392	94
淨資產	643,032	482,970

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動		
現金	519,205	139,510
其他流動資產(不包括現金)	2,336,920	1,860,456
流動資產總額	2,856,125	1,999,966
金融負債(不包括應付賬款)	1,477,749	1,822,664
其他流動負債(包括應付賬款)	1,405,860	169,289
流動負債總額	2,883,609	1,991,953
非流動		
資產	9,130	252
淨資產	(18,354)	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

	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
收入	717,021	667,853
成本	(497,397)	(495,010)
折舊及攤銷	(129)	(125)
其他費用	(45,903)	(30,982)
利息收益	1,176	1,873
利息費用	(30)	(96)
除所得稅費用前利潤	174,738	143,513
所得稅費用	(82,353)	(34,080)
除稅後利潤	92,385	109,433
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	92,385	109,433
收到合營企業的股利	54,000	-

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

	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
收入	626,005	—
成本	(336,624)	—
折舊及攤銷	(66)	(41)
其他費用	(37,889)	(17,854)
利息收益	5,179	1,355
利息費用	(88)	(55)
除所得稅費用前利潤/(虧損)	256,517	(16,595)
所得稅費用	(134,555)	—
除稅後利潤/(虧損)	121,962	(16,595)
其他綜合收益	—	—
總綜合收益/(虧損)	121,962	(16,595)
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

	二零一八年 人民幣千元	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	(36)	(2)
其他費用	(30,834)	(11,824)
利息收益	4,582	102
利息費用	(9,071)	(11)
除所得稅費用前虧損	(35,359)	(11,735)
所得稅費用	8,740	-
除稅後虧損	(26,619)	(11,735)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(26,619)	(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。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(b) 於合營企業權益(續)

摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與本集團於合營企業之權益賬面值的調節。

摘要財務資料

(i) 武漢當代北辰

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期初淨資產	151,933	42,500
採納香港財務報告準則第15號	57,882	-
年度利潤	92,385	109,433
分配股利	(120,000)	-
期末淨資產	182,200	151,933
於合營企業之權益(45%)	81,990	68,370
順流交易對沖調整	-	(2,238)
賬面值	81,990	66,132

(ii) 杭州金湖

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期初淨資產	482,970	499,565
採納香港財務報告準則第15號	38,100	-
本年度利潤/(虧損)	121,962	(16,595)
期末淨資產	643,032	482,970
於合營企業之權益(25%)	160,758	120,743
順流交易對沖調整	(4,540)	(5,881)
賬面值	156,218	114,862

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

	二零一八年 人民幣千元	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	8,265	-
資本註入	-	20,000
本年度/本期虧損	(26,619)	(11,735)
期末淨資產	(18,354)	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	-	-

合併財務報表附註(續)

11 金融工具(按類別)

金融資產	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產		
應收賬款(附註12)	70,175	102,501
其他應收款項(b)(附註12)	3,519,078	3,650,051
受限制銀行存款(附註16)	1,904,818	1,047,706
現金及現金等價物(附註17)	11,851,788	9,846,708
	17,345,859	14,646,966
金融負債		
以攤餘成本計量的金融負債		
應付賬款及其他應付款項(c)	15,073,648	9,905,706
借款(附註23)	28,260,562	31,897,276
	43,334,210	41,802,982

- (a) 有關本集團面臨的各種與金融工具相關的風險討論參見附註3。報告期末，本集團面臨的最大信用風險為上述各類金融資產的帳面價值。
- (b) 上述其他應收款包括：應收關聯方款項、應收非控制性權益款項及其他應收款項。
- (c) 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、應付非控制性權益、北辰集團及其他關聯方款項、應計利息、應付北京市第三建築工程有限公司(「北京三建」)款項、專項計劃以及其他應付款項(不包括法定負債)。

合併財務報表附註(續)

12. 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 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 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
	8,825,465	254,952	9,080,417	6,464,581	1,506,726	7,971,307

(a) 應收賬款及其他應收款

	與十二月三十一日					
	二零一八年			二零一七年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款(i)	85,798	-	85,798	102,584	-	102,584
減：壞賬準備	(15,623)	-	(15,623)	(83)	-	(83)
應收賬款－淨額	70,175	-	70,175	102,501	-	102,501
應收關聯方往來款 (附註38(vii))	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	203,505	36,067	239,572	186,229	35,937	222,166
減：壞賬準備	(18,716)	(255)	(18,971)	(14,618)	-	(14,618)
其他應收款項－淨 額	3,408,759	110,319	3,519,078	2,143,325	1,506,726	3,650,051
	3,478,934	110,319	3,589,253	2,245,826	1,506,726	3,752,552

應收賬款與其他應收款之公允價值與賬面價值接近。

附註3.1披露了應收賬款與其他應收款的減值以及本集團面臨的信用風險。

合併財務報表附註(續)

12. 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(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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 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
	85,798	102,584

(b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	二零一八年			二零一七年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
預付土地款	2,241,720	-	2,241,720	2,026,700	-	2,026,700
預繳稅金	3,046,799	-	3,046,799	2,006,018	-	2,006,018
合同取得成本	-	144,633	144,633	-	-	-
其他預付款項	58,012	-	58,012	186,037	-	186,037
	5,346,531	144,633	5,491,164	4,218,755	-	4,218,755

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業

	二零一八年 人民幣千元	
於二零一七年十二月十三日 採納香港財務報告準則第15號(附註2)	44,604,365 (33,035)	
於一月一日	44,571,330	
增加 轉入待出售已落成物業(附註14) 已售物業 存貨跌價準備	19,671,494 (12,102,739) (659,425) (236,327)	
於二零一八年十二月三十一日	51,244,333	
	二零一七年 人民幣千元	
於一月一日	32,593,536	
增加 轉入待出售已落成物業(附註14)	20,399,576 (8,388,747)	
於十二月三十一日	44,604,365	
	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
土地使用權	37,749,631	33,254,300
開發成本及資本化開支	9,382,153	7,518,187
資本化融資成本	4,112,549	3,831,878
	51,244,333	44,604,365
	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
土地使用權 在中國，持有租賃：		
40至50年	3,154,275	2,664,308
50年以上	34,595,356	30,589,992
	37,749,631	33,254,300

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為18,107,317,000元(二零一七年：人民幣29,078,336,000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)。

於二零一八年十二月三十一日，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40,833,848,000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。

14. 待出售已落成物業

	二零一八年 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	7,898,454
採納香港財務報告準則第15號(附註2)	(571,413)
於一月一日	7,327,041
結轉自待開發中物業(附註13)	12,102,739
結轉至營業成本	(10,300,552)
其他(a)	(26,413)
於十二月三十一日	9,102,815
	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	8,729,267
結轉自待開發中物業(附註13)	8,388,747
結轉至營業成本	(9,195,802)
存貨跌價準備	(6,998)
其他(a)	(16,760)
於十二月三十一日	7,898,454

(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。

合併財務報表附註(續)

14. 待出售已落成物業(續)

	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
土地使用權	3,273,207	2,632,326
開發成本及資本化開支	5,090,330	4,780,078
資本化融資成本	739,278	486,050
	9,102,815	7,898,454

	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
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	632,358	406,198
50年以上	2,640,849	2,226,128
	3,273,207	2,632,326

於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面值人民幣2,257,933,000元(二零一七年：人民幣1,740,396,000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)。

15. 其他存貨

	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
轉售貨物	14,175	34,665
消耗品	34,171	18,224
減：存貨跌價準備	(794)	(4,794)
	47,552	48,095

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213,869,000元(二零一七年：人民幣294,695,000元)。

合併財務報表附註(續)

16. 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。

17. 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款及現金	7,251,788	5,896,708
短期銀行存款(a)	4,600,000	3,950,000
	11,851,788	9,846,708
信貸風險的最高承擔	11,850,849	9,845,813

(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1.62%(二零一七年：1.35%)。

現金及銀行存款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	11,844,679	9,840,310
美元	5,511	4,873
港幣	1,598	1,525
	11,851,788	9,846,708

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。

合併財務報表附註(續)

18. 股本

	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
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。

19. 儲備及留存收益

	其他儲備					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	小計 人民幣千元	
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
採納香港財務報告準則第15號	-	1,632	-	-	1,632	195,171
於二零一八年一月一日	3,372,229	806,811	161,468	93,787	4,434,295	10,785,683
年度利潤	-	-	-	-	-	1,403,430
二零一七年年終股利	-	-	-	-	-	(370,372)
轉撥自留存收益	-	71,151	-	-	71,151	(71,151)
其他綜合收益	-	-	-	(3,844)	(3,844)	-
於二零一八年十二月三十一日	3,372,229	877,962	161,468	89,943	4,501,602	11,747,590

合併財務報表附註(續)

19. 儲備及留存收益(續)

	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

- (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。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。

20. 永續債

於二零一八年十二月三日，本公司發行了初始金額為人民幣1,620,000,000元，淨值為人民幣1,606,392,000元的僅本公司有權決定贖回的永續債。發行人可以選擇遞延分配利息，利息遞延的次數不受限制。

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為權益工具。截至二零一八年十二月三十一日報表中永續債金額包含應分配的利息。

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
應付一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(b)	4,495,058	1,209,494
應付北辰集團款項(附註38(vii))	—	700,000
應付其他關聯方款項(c)(附註38(vii))	686,375	804,718
應付專項計劃(d)	1,000,000	—
應付北京三建款項(e)	701,298	701,298
其他應付款項	1,552,445	1,539,721
辭退福利(附註36)	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

- (a) 如附註2.2披露，截至二零一八年十二月三十一日，本集團預收購房款和預收服務款包含在合同負債中。
- (b) 應付少數股東款項為本公司之子公司自少數股東取得的股東借款，借款期限均為兩年，其中：3,270,456,000元的借款利率為6.5%；932,118,000元的借款利率為7%，均無任何抵押、質押及擔保(於2017年12月31日，應付少數股東款項為本公司之子公司自少數股東取得的股東借款，借款期限均為兩年，利率為同期同檔國家基準利率上浮30%)。
- (c) 該款項不計息、無任何抵押或質押且無固定還款期限。
- (d) 於二零一八年十二月二十日，地產集團發行資產支持專項計劃，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類資產支持證券人民幣527,000,000元，利率為5.2%，期限為18年，分期還本；優先B類資產支持證券人民幣473,000,000元，利率為6.2%，期限為18年，到期壹次還本；C類資產支持證券人民幣50,000,000元，由北辰地產集團認購，不設預期收益率，期限為18年。本集團為優先A類及優先B類資產支持證券提供擔保。
- (e) 該借款於二零壹九年到期，利率為6.5%，無任何抵押、質押或擔保。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款及其他應付款項(續)

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	2,140,112	1,770,059
	6,659,150	4,980,815

本集團的應付賬款及其他應付款項的賬面價值以人民幣列示。

22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應交所得稅	852,994	360,580
應交土地增值稅	1,474,902	1,382,800
	2,327,896	1,743,380

合併財務報表附註(續)

23. 借款

	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
非流動		
長期借款		
— 擔保借款(a)	22,263,179	25,548,594
— 委託借款	—	360,000
— 二零一四年五年期債券(b)	597,802	995,553
— 二零一四年七年期債券(b)	1,492,715	1,490,575
— 二零一六年五年期債券(b)	1,494,322	1,491,960
— 二零一七年五年期中期票據(b)	1,312,544	1,310,594
	27,160,562	31,197,276
減：一年內到期的長期借款	(7,391,618)	(5,307,581)
	19,768,944	25,889,695
流動		
短期銀行借款		
— 擔保短期借款(c)	300,000	200,000
— 信用短期借款	800,000	500,000
— 一年內到期的長期借款	7,391,618	5,307,581
	8,491,618	6,007,581
借款合計	28,260,562	31,897,276

(a) 於二零一八年十二月三十一日，長期借款人民幣21,563,179,000元(二零一七年：人民幣25,548,594,000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4,465,555,554元由北辰集團(附註38(ix))提供擔保；人民幣1,168,400,000元(二零一七年：人民幣2,342,000,000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，固定票面年利率為5.65%。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，每年付息壹次，到期壹次還本，最後壹期利息隨本金的兌付壹起支付。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(c) 於二零一八年十二月三十一日，短期銀行借款人民幣300,000,000元(二零一七年：人民幣200,000,000元)由北辰集團(附註38(ix))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。於二零一八年十二月三十一日，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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年以內	2,245,296	2,146,783	4,752,000	3,460,000	1,494,322	400,798
1至2年	2,546,795	3,864,390	2,836,970	2,300,000	3,403,061	-
2至5年	3,963,413	4,939,341	2,706,000	5,409,970	-	4,887,883
5年以上	3,322,705	4,488,111	990,000	-	-	-
	12,078,209	15,438,624	11,284,970	11,169,970	4,897,383	5,288,681

(e) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
銀行及其他借款	5.83%	5.94%
二零一四年五年期債券	6.04%	5.03%
二零一四年七年期債券	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%	5.31%

(f) 本集團未使用之授信額度如下：

	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
—一年內到期	1,244,692	500,000
—一年至五年內到期	3,640,899	4,546,440
—五年以上到期	2,611,255	2,910,261
	7,496,846	7,956,701

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
6個月或以下	13,468,178	4,611,052
6至12個月	2,154,308	12,576,371
1至5年	11,567,802	14,709,853
5以上	1,070,274	–
	28,260,562	31,897,276

(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
長期銀行借款	4,986,000	7,625,000	4,888,233	7,481,620
二零一四年五年期債券	597,802	594,755	606,992	598,004
二零一四年七年期債券	1,492,715	1,490,575	1,517,100	1,519,950
二零一六年五年期債券	–	1,491,960	–	1,533,893
二零一七年五年中期票據	1,312,544	1,310,594	1,392,760	1,360,000
	8,389,061	12,512,884	8,405,085	12,493,467

二零一四年五年期債券及七年期債券的公允價值是按二零一八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期中期票據的公允價值是按二零一八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。

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	731,468	559,455
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	133,172	61,981
	864,640	621,436
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,004,066)	(1,930,407)
遞延所得稅負債淨額	(1,139,426)	(1,308,971)

遞延所得稅的總體變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	(1,308,971)	(1,532,277)
於利潤表支銷(附註30)	195,146	223,306
採納香港財務報告準則第15號(附註2)	(25,601)	—
於十二月三十一日	(1,139,426)	(1,308,971)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產與負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

遞延所得稅負債：

	投資物業重估 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	(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)
於利潤表貸記	(28,049)	(45,610)	(73,659)
二零一八年十二月三十一日	(1,338,683)	(665,383)	(2,004,066)

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
於二零一七年一月一日	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
於利潤表支銷/(貸記)	27,726	(28,819)	244,297	243,204
二零一八年十二月三十一日	33,353	67,185	764,102	864,640

- (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41,290,500元(二零一七年：人民幣14,440,750元)確認遞延所得稅資產人民幣165,162,000元(二零一七年：人民幣57,763,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一九年至二零二三年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					合計 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	二零二三年 人民幣千元	
14,860	10,079	11,659	17,810	110,754	165,162

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
折舊(附註8)	129,349	126,172
攤銷(附註6)	8,652	8,652
計提呆賬準備	—	32
計提存貨跌價準備(附註13, 14)	236,327	6,998
僱員福利開支(附註28)	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
使用的消費品成本	208,399	202,948
稅金，除所得稅費用外	445,240	565,936
辦公消耗費	233,072	147,723
管理費用	93,622	80,600
能源費用	134,397	116,703
諮詢服務費	224,804	212,601
資產保養維修費用	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	13,756,891	12,000,659

26. 其他收益

	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
可供出售金融資產股利收入	—	17,176
金融資產利息收入	73,970	—
	73,970	17,176

合併財務報表附註(續)

27. 其他利得／(虧損)–淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	(4,447)	(370)
捐贈	(950)	(11,270)
政府補助	7,602	12,024
違約及賠償金	(508)	(46,246)
罰款及補償收益	12,586	1,991
罰款及補償費用	(14,478)	(279)
其他	2,809	1,017
	2,614	(43,133)

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪酬支出	764,066	713,782
社會保障成本	169,178	148,569
退休福利成本－設定提存計劃(a)	99,206	86,967
辭退福利	–	173,453
	1,032,450	1,122,771
減：開發中物業資本化金額	(152,176)	(133,839)
	880,274	988,932

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

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，於二零一八年度和二零一七年度，本集團必須每月按僱員基本工資的20%供款。

除上述退休福利外，本集團為員工另設立一額外的設定提存計劃，本集團及員工分別按工資總額的4%供款。

於二零一八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(二零一七年：無)。

本集團供款合共人民幣9,305,000元(二零一七年：人民幣8,992,000元)須於年終向基金支付。

(b) 酬金最高的五位人士

本年度本集團最高薪酬五位人士包括一位(二零一七年：兩位)董事，彼等之酬金分析列載於附註40。本年度支付予其餘四位(二零一七年：三位)人士的薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	4,471	2,748
退休福利計劃僱主供款	250	137
	4,721	2,885

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 二零一八年	二零一七年
人民幣無－人民幣877,700元(相於港幣無－港幣1,000,000元)	1	1
超過人民幣877,700元－人民幣1,316,550元(相於港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	4	2

- (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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	(255,364)	(218,807)
	(2,140,987)	(1,820,816)
減：按年資本化率5.85%(二零一七年：5.76%)計入 開發中物業之資本化金額	1,483,422	1,230,509
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	124,612	103,729
融資成本淨額	(540,738)	(491,175)

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%(二零一七年：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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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(附註24)	(195,146)	(223,306)
	1,606,703	1,397,979
歸屬於：		
持續經營	1,606,703	1,402,372
終止經營(附註37)	—	(4,393)

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持續經營的除所得稅前利潤	3,860,018	2,979,513
終止經營的除所得稅前虧損(附註37)	(39,196)	(21,575)
	3,820,822	2,957,938
加：享有按權益法入賬的投資的收益	(115,535)	(46,087)
	3,705,287	2,911,851
按法定稅率25%計算的稅項(二零一七年：25%)	926,322	727,963
不可扣稅的費用	71,919	50,576
未確認之稅務虧損	27,689	4,453
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	36,373	-
較高的中國土地增值稅率的影響	544,400	614,987
所得稅費用	1,606,703	1,397,979

31. 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普通股的加權平均數目計算。

本公司截至二零一八年及二零一七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)	1,403,430	1,389,761
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)	41.68	41.28
持續經營	42.84	41.79
終止經營	(1.16)	(0.51)

合併財務報表附註(續)

32. 股利

截至二零一七年止年度派發股利為人民幣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利如下：

	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
派發中期股利	-	-
二零一八年擬派末期股利，每股人民幣0.12元(二零一七年：每股人民幣0.11元)	404,042	370,372
	404,042	370,372

33. 經營活動產生／(使用)的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,820,822	2,957,938
調整項目：		
— 提撥呆賬準備(附註12)	19,893	32
— 提撥存貨跌價準備(附註13)	236,327	11,548
— 折舊(附註8)	129,349	126,172
— 攤銷(附註6)	8,652	8,652
— 投資物業公允值收益(附註7)	(112,196)	(147,993)
— 出售物業、廠房及設備的虧損(a)	6,559	370
— 其他收益	(73,970)	(17,176)
— 利息收入	(124,844)	(104,141)
— 利息費用	658,605	590,307
— 享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(115,535)	(46,087)
營運資金變動前之營運利潤	4,453,662	3,379,622
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的增加	(857,112)	(492,201)
— 其他存貨減少	543	9,382
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加，淨額	(7,201,682)	(10,178,039)
— 應收賬款及其他應收款項之增加／(減少)	(145,764)	947,280
— 應付賬款及其他應付款項之增加	8,458,205	6,257,151
經營活動產生／(使用)的現金	4,707,852	(76,805)

合併財務報表附註(續)

33. 經營活動產生／(使用)的現金(續)

(a) 現金流量表內，出售物業、廠房及設備和投資物業所得款包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
賬面淨值	8,645	9,643
出售物業、廠房及設備和投資物業之虧損	(6,559)	(370)
出售物業、廠房及設備和投資物業之所得款	2,086	9,273

(b) 融資活動的負債調節表

本節載列每個期間內所列示的融資活動的負債的分析和變動。

	融資活動的負債						
	一年內到期的借款 人民幣千元	一年以上的借款 人民幣千元	應付非控制權益款項 人民幣千元	應付北辰集團 人民幣千元	專項計劃 人民幣千元	應付其他關聯方款項 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	(6,007,581)	(25,889,695)	(1,209,494)	(700,000)	-	(408,346)	(34,215,116)
現金流量	(2,481,675)	6,127,888	(3,285,564)	700,000	(1,000,000)	(199,241)	(138,592)
攤銷	(2,362)	(7,137)	-	-	-	-	(9,499)
股利(附註38 (vi))	-	-	-	-	-	54,000	54,000
於二零一八年十二月三十一日	(8,491,618)	(19,768,944)	(4,495,058)	-	(1,000,000)	(553,587)	(34,309,207)

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。於二零一八年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣19,118,450,000元(二零一七年：人民幣11,461,988,000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：

	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
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	8,526,083	7,859,536
— 已批准但未簽約	14,099,937	19,876,739
	22,626,020	27,736,275

(b) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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：

	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
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	970,951	705,739
第二至五年	1,174,457	519,264
五年後	784,518	888,603
	2,929,926	2,113,606
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	23,048	21,726
第二至五年	69,153	64,754
五年後	185,808	211,045
	278,009	297,525

合併財務報表附註(續)

36. 辭退福利

	2018年12月31日		
	一年內支付的部分	一年內支付的部分	一年內支付的部分
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辭退福利	8,059	137,127	145,186

	2017年12月31日		
	一年內支付的部分	一年內支付的部分	一年內支付的部分
	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：

	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
將在未來履行義務金額的現值	145,186	148,403

本集團辭退福利所採用的主要精算假設為：

	二零一八年 北京	二零一七年 北京
折現率	3.00%-3.75%	3.75%-4.25%
工資增長率	10.00%	10.00%

合併財務報表附註(續)

36. 辭退福利(續)

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：

	假設比率的變動 二零一八年	對界定的福利義務的影響	
		假設比率增高 二零一八年	假設比率降低 二零一八年
折現率	1.00%	減低13.01%	增加17.43%
工資增長率	1.00%	增加1.35%	減低1.29%

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

二零一七年十一月十日，董事會宣佈退出零售商業。二零一八年一月八日，超市和購物中心的零售商業最終停止運營。與上述停止業務有關的財務資料於下文。

經營業績與現金流信息如下所示：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4,373	153,290
費用	(43,569)	(174,865)
除所得稅費用前虧損	(39,196)	(21,575)
所得稅費用	-	4,393
終止經營的除稅後虧損	(39,196)	(17,182)
終止經營的虧損	(39,196)	(17,182)
經營活動現金流量淨(流出)/流入	(110,716)	39,092
投資活動現金流量淨流入	211	6
籌資活動現金流量淨流入	-	-
終止經營的現金淨(減少)/增加額	(110,505)	39,098

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。二零一八年及二零一七年度，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)

於二零一八年，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(「南京康寧」)、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)及上海新置建築工程有限公司(「上海新置」)為旭輝控股的子公司。

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／提供服務

	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
北辰集團(土地經營租賃支付)	16,089	15,835
北辰集團(接受房屋租賃)	900	900
北辰集團(租賃房屋)	14	—
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
合肥旭輝(項目管理諮詢服務費)	—	73,014
旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	—	82,553
上海新置(項目建設服務費)	178,622	218,108
	195,635	446,123

接受提供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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	700,000	700,000
取得借款	3,000,000	—
償還借款	(3,700,000)	—
計提利息	30,800	33,804
支付利息	(30,800)	(33,804)
於十二月三十一日	—	700,000

於二零一六年十二月二十日，本公司自北辰集團取得往來款人民幣700,000,000元，該款項期限為兩年，到期一次還本，利率為同期同檔次國家基準利率，每季度付息一次，無任何抵押、質押或擔保。於二零一八年十二月三十一日，本公司已償還上述款項。

於二零一八年十一月八日，本公司自北辰集團取得往來款人民幣3,000,000,000元，利率為同期同檔次國家基準利率，每季度付息一次，無任何抵押、質押或擔保。於二零一八年十二月三十一日，本公司已償還上述款項。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(iii) 向合聯營公司提供的項目合作開發款

本集團向合營企業無錫盛陽及聯營企業無錫辰萬提供項目合作開發款。

	無錫盛陽(a) 人民幣千元	無錫辰萬(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一八年			
於一月一日	728,262	746,102	1,474,364
提供項目合作開發款	120,000	–	120,000
收回項目合作開發款	(772,000)	(637,000)	(1,409,000)
計提利息收入	40,125	38,285	78,410
實收利息收入	(41,506)	(39,842)	(81,348)
於十二月三十一日	74,881	107,545	182,426
二零一七年			
於成立日	–	–	–
提供項目合作開發款	726,507	744,282	1,470,789
計提利息收入	32,018	37,198	69,216
實收利息收入	(30,263)	(35,378)	(65,641)
於十二月三十一日	728,262	746,102	1,474,364

(a) 本集團為合營企業無錫盛陽提供項目開發往來款期限為兩年，利率為固定利率9%，利息每季度支付一次，且無任何抵押、質押或擔保。

(b) 本集團應收無錫辰萬項目開發往來款將於一年內到期，利率為固定利率8%，利息每季度支付一次，且無任何抵押、質押或擔保。

(iv) 為關聯方提供資金資金

	旭昭香港 人民幣千元	上海新置 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	1,265,000	–	294,000	1,559,000
提供往來款項	150,000	39,570	196,000	346,000
收回往來款項	(400,000)	(39,570)	(156,800)	(596,370)
於十二月三十一日	1,015,000	–	333,200	1,348,200

上述款項不計息、無任何抵押或質押且無固定還款期限。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(v) 從關聯方取得資金

本集團自合聯營公司武漢北辰當代、杭州金湖、杭州辰旭及杭州旭發取得往來款項。

	武漢北辰 當代	杭州金湖	杭州旭發	杭州辰旭	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
於一月一日	122,000	-	17,958	268,388	408,346
取得往來款項	-	312,500	59,500	-	372,000
償還往來款項	(54,000)	-	(572)	(172,187)	(226,759)
於十二月三十一日	68,000	312,500	76,886	96,201	553,587

上述款項不計息、無任何抵押或質押且無固定還款期限。

(vi) 經二零一八年五月二十四日股東大會批准，武漢當代向全體股東派發現金股利人民幣120,000,000元。本集團按照持股比例確認應收股利人民幣54,000,000元。於二零一八年七月二十四日，根據本公司、地產集團及武漢當代協商一致，該筆應收股利與本公司應付武漢當代的債務予以抵銷。

經二零一八年九月三十日股東大會批准，杭州辰旭向全體股東派發現金股利人民幣285,963,296元。本集團按照持股比例確認應收股利人民幣100,087,154元。於二零一八年十二月二十九日，上述股利已全部收到。

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(vii) 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收關聯方款項		
旭昭香港	1,015,000	1,265,000
合肥旭輝	25,000	25,000
南京寧康	333,200	294,000
無錫辰萬	107,544	746,102
無錫盛陽	74,880	728,262
	1,555,624	3,058,364
應付關聯方款項		
武漢北辰當代	68,000	122,000
杭州旭發	76,886	17,958
杭州金湖	312,500	—
杭州辰旭	96,201	268,388
南京寧康	31,787	48,308
合肥旭輝	—	49,744
上海新置	65,785	215,767
旭昭香港	35,216	82,553
北辰集團	—	700,000
	686,375	1,504,718

合併財務報表附註(續)

38. 關聯方交易(續)

(viii) 主要管理者的報酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	16,524	14,849
離職後福利	1,585	1,423
	18,109	16,272

(ix) 接受財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，根據北辰集團與北京農村商業銀行股份有限公司(以下稱「北京農商銀行」)簽訂的保證合同，北辰集團為本公司向北京農商銀行取得的長期借款人民幣1,460,000,000元(二零一七年：人民幣1,420,000,000元)提供存續期間的不可撤銷連帶責任保證擔保。

於二零一八年十二月三十一日，根據北辰集團與北京國際信託有限責任公司(以下稱「北京國際信託」)保證合同，北辰集團為本公司向北京國際信託取得的長期借款人民幣1,000,000,000元(二零一七年：無)提供存續期間的不可撤銷連帶責任保證擔保。

於二零一八年十二月三十一日，根據北辰集團與中國工商銀行股份有限公司(以下稱「中國工商銀行」)的保證合同，北辰集團為本公司向中國工商銀行取得的長期借款人民幣2,305,555,554元，(二零一七年：人民幣2,416,666,666元)，提供存續期間的不可撤銷連帶責任保證擔保。

(x) 提供財務擔保

於二零一八年六月十五日，本公司與中國農業銀行股份有限公司(以下稱「農業銀行」)簽訂保證合同，本公司為無錫盛陽從農業銀行取得的長期借款人民幣544,714,000元(二零一七年：無)，提供存續期間的不可撤銷連帶責任保證擔保。

合併財務報表附註(續)

39. 本公司的資產負債表及儲備變動

	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
	附註	
資產		
非流動資產		
投資物業	12,756,300	12,665,600
物業、廠房及設備	1,157,914	1,215,936
對子公司的投資	2,849,803	2,769,253
按權益法入賬的投資	—	—
遞延所得稅資產	197,240	214,075
應收賬款及其他應收款項	11,389,652	11,154,722
	28,350,909	28,019,586
流動資產		
對子公司的貸款	9,538,209	12,735,166
開發中物業	1,405,966	—
待出售已落成物業	1,375,902	1,580,469
其他存貨	42,472	45,526
應收賬款及其他應收款項	2,612,154	338,191
受限制銀行存款	9,839	9,815
現金及現金等價物	6,167,841	6,487,100
	21,152,383	21,196,267
總資產	49,503,292	49,215,853
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	4,561,253	4,492,314
留存收益	8,482,902	8,002,226
本公司普通股股東應佔權益	16,411,175	15,861,560
永續債	1,613,451	—
總權益	18,024,626	15,861,560

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)

	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
	附註	
負債		
非流動負債		
長期借款	15,560,574	16,506,325
其他長期應付款項	137,127	139,237
遞延所得稅負債	1,930,841	1,863,153
	17,628,542	18,508,715
流動負債		
應付賬款及其他應付款項	9,144,236	8,669,548
合同負債	391,160	-
當期所得稅負債	658,110	612,049
一年內到期的長期借款	2,556,618	4,863,981
短期借款	1,100,000	700,000
	13,850,124	14,845,578
總負債	31,478,666	33,354,293
總權益及負債	49,503,292	49,215,853

本公司的資產負債表已由董事會於二零一九年三月二十日批核，並代表董事會簽署。



賀江川



李偉東

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
處置一子公司部分股權而喪失控制權	-	-
二零一七年十二月三十一日	8,002,226	4,492,314
採納香港財務報告準則第15號，除稅後	14,688	1,632
於二零一八年一月一日	8,016,914	4,493,946
年度利潤	907,511	-
與二零一七年有關的股利	(370,372)	-
轉撥自留存收益	(71,151)	71,151
其他綜合收益	-	(3,844)
二零一八年十二月三十一日	8,482,902	4,561,253

40. 董事的利益和權益

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

姓名	袍金	薪金	退休福利 計劃僱主供款	房屋津貼	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
賀江川	-	830	75	35	940
李偉東	-	665	75	35	775
李雲	-	575	75	35	685
陳德啟	-	555	75	35	665
張文雷	-	671	75	35	781
郭川	-	517	75	35	627
劉煥波	-	148	-	-	148
付耀文	86	-	-	-	86
吳革	86	-	-	-	86
董安生	86	-	-	-	86
	258	3,961	450	210	4,879

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)：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

姓名	袍金	薪金	退休福利計劃僱 主供款	房屋津貼	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
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

41. 報告期後事項

於二零一九年三月二十日，董事會建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股利每股人民幣0.12元(二零一七年：每股人民幣0.11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利益		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整之影響：				
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	1,410,489	1,389,761	21,229,663	18,390,195

董事會二零一八年度利潤分配方案

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二零一九年三月二十日召開會議，擬定本公司二零一八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0.12元(附註)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已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一八年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一八年年度股東大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

附註：

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

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座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