

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零一九年年度業績公告

茲提述北京北辰實業股份有限公司(「本公司」或「公司」)日期為二零二零年三月三十日之公告，內容為本公司及其附屬公司(「本集團」或「集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核之合併業績(「該公告」)。

本公司之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)完成審核本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務報表。對該公告所載列的二零一九年年度業績並無重大調整。

該公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表及相關附註所呈列的數據，已獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意為本集團本年度之經審核合併財務報表所載之數據。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證工作，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就該公告作出鑒證。

合併利潤表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------------|----|---------------------|----------------|
| | | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 持續經營 | | | |
| 收入 | 2 | 20,122,314 | 17,859,790 |
| 銷售成本 | 3 | (13,912,152) | (12,375,886) |
| 毛利 | | 6,210,162 | 5,483,904 |
| 銷售及推廣費用 | 3 | (555,161) | (496,103) |
| 管理費用 | 3 | (916,414) | (884,902) |
| 投資物業公允值收益 | | 146,641 | 112,196 |
| 金融資產減值損失 | | (14,845) | (6,458) |
| 其他收益 | | 7,183 | 73,970 |
| 其他利得—淨額 | | 30,855 | 2,614 |
| 營運利潤 | | 4,908,421 | 4,285,221 |
| 融資收益 | 4 | 137,298 | 124,612 |
| 融資成本 | 4 | (551,820) | (665,350) |
| 融資成本—淨額 | 4 | (414,522) | (540,738) |
| 享有按權益法入賬的 投資的利潤份額 | | 187,469 | 115,535 |
| 除所得稅前利潤 | | 4,681,368 | 3,860,018 |
| 所得稅費用 | 5 | (2,579,488) | (1,606,703) |
| 持續經營的年度利潤 | | 2,101,880 | 2,253,315 |

合併利潤表(續)

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------------------------|----|-------------------------|------------------|
| | | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 終止經營年度虧損(歸屬於 本公司普通股股東) | | <u>(6,421)</u> | <u>(39,196)</u> |
| 年度利潤 | | <u>2,095,459</u> | <u>2,214,119</u> |
| 利潤歸屬於： | | | |
| 本公司普通股股東 | 6 | 1,788,709 | 1,403,430 |
| 永續債投資者 | | 116,859 | 7,059 |
| 非控制性權益 | | <u>189,891</u> | <u>803,630</u> |
| | | <u>2,095,459</u> | <u>2,214,119</u> |
| 年內持續經營的每股收益歸屬於本 公司普通股股東(基本和攤薄) | | | |
| (以每股人民幣分計) | | | |
| 持續經營 | 6 | 53.31 | 42.84 |
| 終止經營 | 6 | <u>(0.19)</u> | <u>(1.16)</u> |
| | | <u>53.12</u> | <u>41.68</u> |

合併綜合收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 年度利潤 | 2,095,459 | 2,214,119 |
| 其他綜合收益 | | |
| 其後不會重分類至損益的項目 | | |
| 轉入投資性房地產的重估增值 | 275,353 | – |
| 離職後福利債務的重新計量 | 619 | (3,844) |
| 與該等項目有關的所得稅 | (68,838) | – |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本年度其他綜合收益／(虧損)，扣除 稅項 | 207,134 | (3,844) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本年度總綜合收益 | <u>2,302,593</u> | <u>2,210,275</u> |
| 歸屬於： | | |
| 本公司普通股股東 | 1,995,843 | 1,399,586 |
| 永續債投資者 | 116,859 | 7,059 |
| 非控制性權益 | 189,891 | 803,630 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>2,302,593</u> | <u>2,210,275</u> |
| 歸屬於本公司普通股股東的綜合收益／ (虧損)來自於： | | |
| 持續經營 | 2,002,264 | 1,438,782 |
| 終止經營 | (6,421) | (39,196) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>1,995,843</u> | <u>1,399,586</u> |

合併資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----|--------------------|-------------------|
| | | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 使用權資產 | | 333,799 | — |
| 土地使用權 | | — | 294,514 |
| 投資物業 | | 15,025,176 | 12,867,800 |
| 物業、廠房及設備 | | 2,125,927 | 2,324,215 |
| 按權益法入賬的投資 | | 463,981 | 327,773 |
| 遞延所得稅資產 | | 1,340,213 | 864,640 |
| 其他應收款及預付款項 | 8 | 299,963 | 254,952 |
| | | <u>19,589,059</u> | <u>16,933,894</u> |
| 流動資產 | | | |
| 開發中物業 | | 55,341,162 | 51,244,333 |
| 待出售已落成物業 | | 5,342,597 | 9,102,815 |
| 其他存貨 | | 49,528 | 47,552 |
| 應收賬款、其他應收款及預付款項 | 8 | 7,304,766 | 8,825,465 |
| 受限制銀行存款 | | 3,035,938 | 1,904,818 |
| 現金及現金等價物 | | 11,775,741 | 11,851,788 |
| | | <u>82,849,732</u> | <u>82,976,771</u> |
| 總資產 | | <u>102,438,791</u> | <u>99,910,665</u> |

合併資產負債表(續)

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | | 22,046,678 | 19,768,944 |
| 自其他方取得的借款 | 9 | 1,434,826 | 5,031,574 |
| 辭退福利 | | 125,671 | 137,127 |
| 遞延所得稅負債 | | 2,156,777 | 2,004,066 |
| 租賃負債 | | 31,483 | — |
| 遞延收益 | | 1,943 | — |
| | | <u>25,797,378</u> | <u>26,941,711</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 9 | 10,599,741 | 9,130,120 |
| 自其他方取得的借款／款項 | 9 | 4,524,262 | 1,718,369 |
| 合同負債 | | 24,287,096 | 28,444,766 |
| 當期所得稅負債 | | 3,028,096 | 2,327,896 |
| 租賃負債 | | 25,744 | — |
| 一年內到期的長期借款 | | 6,738,185 | 7,391,618 |
| 短期借款 | | 900,000 | 1,100,000 |
| | | <u>50,103,124</u> | <u>50,112,769</u> |
| 總負債 | | <u>75,900,502</u> | <u>77,054,480</u> |
| 淨資產 | | <u>26,538,289</u> | <u>22,856,185</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 3,367,020 | 3,367,020 |
| 其他儲備 | | 4,773,482 | 4,501,602 |
| 留存收益 | | 13,067,511 | 11,747,590 |
| | | <u>21,208,013</u> | <u>19,616,212</u> |
| 本公司普通股股東應佔權益 | | 21,208,013 | 19,616,212 |
| 永續債 | | 2,630,380 | 1,613,451 |
| 非控制性權益 | | <u>2,699,896</u> | <u>1,626,522</u> |
| 總權益 | | <u>26,538,289</u> | <u>22,856,185</u> |

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

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

(a) 本集團已採納的新準則、準則修訂、解釋公告及年度改進

本集團在二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次採用了下列準則及準則修訂：

- 《香港財務報告準則第16號—租賃》
- 具有反向賠償的提前還款特徵—對《香港財務報告準則第9號》的修訂
- 聯營和合營的長期權益—對《香港會計準則第28號》的修訂
- 香港財務報告準則年度改進2015-2017年週期
- 計劃的修改、縮減或結算—對《香港會計準則第19號》的修訂
- 解釋公告第23號《所得稅會計處理的不確定性》

本集團因採用《香港財務報告準則第16號—租賃》而作出了會計政策變更。本集團選擇追溯採用新準則，但在二零一九年一月一日確認初始應用新準則的累計影響。詳見附註1(c)的披露。上述其他準則修訂、解釋公告及年度改進對前期入賬金額沒有任何影響，預計也不會對當期或未來期間產生重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂及概念框架

本集團並未提前採用已發佈但在截至二零一九年十二月三十一日止的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及概念框架。該等新準則、準則修訂及概念框架預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(c) 會計政策變更

本附註說明了採用《香港財務報告準則第16號－租賃》對本集團財務報表的影響。

如上文所述，本集團自二零一九年一月一日起追溯適用《香港財務報告準則第16號－租賃》，但是根據準則包含的具體過渡規定，並未對二零一八報告期間的比較數字進行重述。因此，因新租賃準則產生的重分類及調整在二零一九年一月一日期初資產負債表內確認。

因採用《香港財務報告準則第16號－租賃》，本集團為前期根據《香港會計準則第17號－租賃》歸入「經營租賃」分類的租賃確認租賃負債。承租人應以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量該等租賃負債。於二零一九年一月一日，該等租賃負債適用的加權平均的承租人的增量借款利率為6.20%。

(i) 適用的實務變通

首次採用《香港財務報告準則第16號－租賃》時，本集團使用了準則允許的下列實務變通：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試－二零一九年一月一日不存在虧損合同
- 於二零一九年一月一日剩餘租賃期限短於12個月的經營租賃作為短期租賃核算
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租選擇權或終止租賃選擇權，在確定租賃期時使用後見之明。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 適用的實務變通(續)

本集團還選擇不在首次採用日重新評估合同是否為租賃合同或包含租賃。而對於過渡日前簽訂的合同，本集團依賴於應用《香港會計準則第17號－租賃》和解釋公告第4號《確定一項安排是否包含租賃》所作的評估。

(ii) 二零一九年一月一日在資產負債表內確認的調整

採納的香港財務報告準則第16號「租賃」不會對本集團的綜合財務報表造成影響，亦不需要進行任何追溯調整或對二零一九年一月一日的留存收益進行調整。

自二零一九年一月一日起，採納香港財務報告準則第16號的唯一影響是將本集團土地使用權(以前年度作為合併資產負債表單獨列示項目)重新指定為使用權資產。

(iii) 出租人會計處理

採用《香港財務報告準則第16號－租賃》後，本集團不需要對其作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

2. 分部信息

董事會作為主要營運決策者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。

2. 分部信息(續)

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

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扣除折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公允值收益，包含土地增值稅及以扣除折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與合併財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括終止經營分部的資產、集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除折舊後的成本法計量，上述部分構成與合併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。上述部分構成與合併資產負債表中總負債的調節項目。

本集團的銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。截至二零一九年及二零一八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 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | | |
| 發展物業分部 | 17,352,471 | 15,133,498 |
| 投資物業和酒店分部 | <u>2,660,358</u> | <u>2,629,020</u> |
| | 20,012,829 | 17,762,518 |
| 所有其他分部 | <u>109,485</u> | <u>97,272</u> |
| | <u><u>20,122,314</u></u> | <u><u>17,859,790</u></u> |

2. 分部信息(續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲得收入：

| | 在某一時點 人民幣千元 | 在一段時間 人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| 截至二零一九年十二月三十一日止 年度 | | |
| 發展物業分部 | 16,486,602 | 865,869 |
| 投資物業和酒店分部* | 355,143 | 428,983 |
| 其他分部 | 27,573 | 81,912 |
| | <u>16,869,318</u> | <u>1,376,764</u> |
| | 在某一時點 人民幣千元 | 在一段時間 人民幣千元 |
| 截至二零一八年十二月三十一日止 年度 | | |
| 發展物業分部 | 14,183,487 | 950,011 |
| 投資物業和酒店分部* | 369,454 | 431,416 |
| 其他分部 | 22,906 | 74,366 |
| | <u>14,575,847</u> | <u>1,455,793</u> |

* 投資物業的租金收入在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

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

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款簽立。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。

2. 分部信息(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

| 業務分部 | 投資物業 | | | 合計 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 發展物業 人民幣千元 | 和酒店 人民幣千元 | 其他分部 人民幣千元 | |
| 分部收入總額 | 17,352,471 | 2,719,852 | 151,856 | 20,224,179 |
| 分部間收入 | — | (59,494) | (42,371) | (101,865) |
| 來自外部客戶的收入 | 17,352,471 | 2,660,358 | 109,485 | 20,122,314 |
| 調整後除所得稅前利潤／(虧損) | 2,682,071 | 822,625 | (66,574) | 3,438,122 |
| 調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括： | | | | |
| 調整後營業成本 | (11,722,304) | (1,070,490) | (111,637) | (12,904,431) |
| 調整後折舊及攤銷 | (19,968) | (307,381) | (5,752) | (333,101) |
| 融資收益 | 66,218 | 5,865 | 456 | 72,539 |
| 融資成本 | (64,339) | — | — | (64,339) |
| 享有按權益法入賬的投資的 利潤份額 | 187,469 | — | — | 187,469 |
| 調整後所得稅費用 | (2,450,035) | (202,693) | — | (2,652,728) |

2. 分部信息(續)

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

| 業務分部 | 投資物業 | | | 合計 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 發展物業 人民幣千元 | 和酒店 人民幣千元 | 其他分部 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 |
| 調整後除所得稅前利潤／(虧損) | 2,697,947 | 883,711 | (54,400) | 3,527,258 |
| 調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括： | | | | |
| 調整後營業成本 | (10,761,891) | (1,011,343) | (103,532) | (11,876,766) |
| 調整後折舊及攤銷 | (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) |

2. 分部信息(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分部資訊如下：

| 業務分部 | 投資物業 | | | 合計 |
|-------------------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|
| | 發展物業 | 和酒店 | 其他分部 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | |
| 總分部資產 | 78,568,330 | 7,297,195 | 83,582 | 85,949,107 |
| 總資產包括： | | | | |
| 按權益法入賬的投資 | 463,981 | - | - | 463,981 |
| 新增非流動資產(不包括遞延 所得稅資產) | 49,809 | 133,359 | 5,528 | 188,696 |
| 總分部負債 | 65,213,870 | 1,317,491 | 104,744 | 66,636,105 |
| 合同負債 | <u>24,145,579</u> | <u>133,303</u> | <u>8,214</u> | <u>24,287,096</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | | | | |
| 總分部資產 | 77,978,639 | 7,188,818 | 90,223 | 85,257,680 |
| 總資產包括： | | | | |
| 按權益法入賬的投資 | 327,773 | - | - | 327,773 |
| 新增非流動資產(不包括遞延 所得稅資產) | 18,227 | 123,682 | 15,311 | 157,220 |
| 總分部負債 | 66,236,832 | 1,342,924 | 190,042 | 67,769,798 |
| 合同負債 | <u>28,329,022</u> | <u>85,173</u> | <u>2,742</u> | <u>28,416,937</u> |

2. 分部信息(續)

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 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 | 15,888,660 | 13,434,735 |
| 投資物業和酒店 | 64,870 | 44,368 |
| 所有其他分部 | 52,347 | 8,150 |
| | <u>16,005,877</u> | <u>13,487,253</u> |

分部除所得稅前利潤與本集團除所得稅前利潤調節如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 分部除所得稅前利潤 | 3,438,122 | 3,527,258 |
| 總部費用 | (263,486) | (206,839) |
| 總部融資成本 | (482,982) | (624,261) |
| 總部融資收益 | 64,759 | 68,120 |
| 其他收益 | 6,815 | 73,970 |
| 其他利得-淨額 | 11,413 | 1,267 |
| 投資物業公允值收益 | 146,641 | 112,196 |
| 沖回投資物業折舊 | 183,836 | 182,441 |
| 土地增值稅 | 1,576,250 | 725,866 |
| 除所得稅前利潤 | <u>4,681,368</u> | <u>3,860,018</u> |

2. 分部信息(續)

分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------|--------------------|-------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 總分部資產 | 85,949,107 | 85,257,680 |
| 遞延所得稅資產 | 818,673 | 573,430 |
| 總部存款 | 7,034,814 | 6,034,756 |
| 投資物業累計公允值收益 | 6,220,824 | 5,793,814 |
| 沖回投資物業累計折舊 | 2,406,290 | 2,222,454 |
| 終止經營分部的資產 | 9,083 | 28,531 |
| 資產負債表列示之總資產 | <u>102,438,791</u> | <u>99,910,665</u> |
| 總分部負債 | 66,636,105 | 67,769,798 |
| 遞延所得稅負債 | 2,156,777 | 2,004,066 |
| 總部借款 | 6,372,133 | 6,247,383 |
| 其他總部負債 | 721,516 | 1,006,230 |
| 終止經營分部的負債 | 13,971 | 27,003 |
| 資產負債表列示之總負債 | <u>75,900,502</u> | <u>77,054,480</u> |

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣174,549,000元(二零一八年：人民幣174,096,000元)。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣73,240,000元(二零一八年：人民幣64,476,000元)。

2. 分部信息(續)

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一九年及二零一八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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業、房屋及設備以及 使用權資產折舊 | 158,552 | 129,349 |
| 土地使用權攤銷 | – | 8,652 |
| 計提存貨跌價準備 | 763,604 | 236,327 |
| 僱員福利開支 | 1,035,735 | 880,274 |
| 廣告推廣費 | 126,396 | 136,258 |
| 發展物業銷售成本 | 11,722,304 | 10,761,891 |
| 轉售貨物的成本 | 221,475 | 208,399 |
| 稅項(除所得稅費用) | 428,580 | 445,240 |
| 運營管理費及辦公消耗費 | 145,549 | 233,072 |
| 物業管理費 | 92,474 | 93,622 |
| 能源費用 | 132,142 | 134,397 |
| 諮詢服務費 | 335,933 | 224,804 |
| 保養維修費用 | 98,896 | 108,318 |
| 經營性租賃費用 | 39,462 | 51,221 |
| 核數師酬金 | 7,240 | 7,240 |
| 其他 | 75,385 | 97,827 |
| 銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額 | <u>15,383,727</u> | <u>13,756,891</u> |

4. 融資收入及成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 利息費用 | | |
| —銀行及其他借款 | (1,985,338) | (1,885,623) |
| —公司債券及中期票據 | <u>(262,556)</u> | <u>(255,364)</u> |
| | (2,247,894) | (2,140,987) |
| 減：按年資本化率6.17% (二零一八年：5.85%)計入開發中 物業之資本化金額 | <u>1,700,573</u> | <u>1,483,422</u> |
| | (547,321) | (657,565) |
| 手續費及其他 | <u>(4,499)</u> | <u>(7,785)</u> |
| 融資成本 | 551,820 | 665,350 |
| 融資收入—利息收入 | <u>137,298</u> | <u>124,612</u> |
| 融資成本—淨額 | <u><u>(414,522)</u></u> | <u><u>(540,738)</u></u> |

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零一八年：25%）。

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

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 當期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 1,394,938 | 1,075,983 |
| —中國土地增值稅 | 1,576,250 | 725,866 |
| 遞延所得稅 | <u>(391,700)</u> | <u>(195,146)</u> |
| | <u>2,579,488</u> | <u>1,606,703</u> |

終止經營分部在二零一九及二零一八年度均未實現盈利，因此不涉及任何的中國所得稅。

5. 所得稅費用(續)

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

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 持續經營的除稅前利潤 | 4,681,368 | 3,860,018 |
| 終止經營的除稅前虧損 | <u>(6,421)</u> | <u>(39,196)</u> |
| | 4,674,947 | 3,820,822 |
| 減：享有按權益法入賬的投資的利潤份額 | <u>(187,469)</u> | <u>(115,535)</u> |
| | 4,487,478 | 3,705,287 |
| 按稅率25%(二零一八年度：25%) 計算的稅項 | 1,121,870 | 926,322 |
| 不可扣稅之支出 | 7,384 | 71,919 |
| 未確認遞延所得稅資產的稅務虧損 | 77,378 | 27,689 |
| 未確認遞延所得稅資產的暫時性差異 | 190,893 | 36,373 |
| 中國土地增值稅的影響 | 1,182,188 | 544,400 |
| 使用以前年度未確認遞延所得稅資產 的稅務虧損 | <u>(225)</u> | <u>—</u> |
| 所得稅費用 | <u><u>2,579,488</u></u> | <u><u>1,606,703</u></u> |

6. 每股收益

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

6. 每股收益(續)

本公司於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| 歸屬於本公司普通股股東利潤 (人民幣千元) | <u>1,788,709</u> | <u>1,403,430</u> |
| 已發行普通股數目(千) | <u>3,367,020</u> | <u>3,367,020</u> |
| 每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分) | <u>53.12</u> | <u>41.68</u> |
| 持續經營的每股收益 | 53.31 | 42.84 |
| 終止經營的每股收益 | (0.19) | (1.16) |

7. 股息

於二零一九年度，本公司已實際派發二零一八年度股息人民幣404,042,000元。

於二零一八年度，本公司已實際派發二零一七年度股息人民幣370,372,000元。

於報告期末後擬派且未確認的股息如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--|----------------|----------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 派發中期股息 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 二零一九年擬派末期股息，每股人民 幣0.15元(二零一八年：每股人民幣0.12 元) | <u>505,053</u> | <u>404,042</u> |
| | <u>505,053</u> | <u>404,042</u> |

董事會宣佈二零一九年度的每股股息為人民幣0.15元，根據截至二零一九年十二月三十一日已發行的普通股股數計算的股息金額為人民幣505,053,000元。上述股息尚待二零一九年年度股東大會批准，尚無需作為應付股息列示。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

| | 於十二月三十一日 | | | | | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 二零一九年 | | | 二零一八年 | | |
| | 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) | 4,034,519 | 170,483 | 4,205,002 | 3,478,934 | 110,319 | 3,589,253 |
| 預付款項 | 3,270,247 | 129,480 | 3,399,727 | 5,346,531 | 144,633 | 5,491,164 |
| | <u>7,304,766</u> | <u>299,963</u> | <u>7,604,729</u> | <u>8,825,465</u> | <u>254,952</u> | <u>9,080,417</u> |

(a) 應收賬款及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 | | | | | |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 二零一九年 | | | 二零一八年 | | |
| | 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) | 94,485 | - | 94,485 | 85,798 | - | 85,798 |
| 減：壞賬準備 | (39,244) | - | (39,244) | (15,623) | - | (15,623) |
| 應收賬款—淨額 | <u>55,241</u> | <u>-</u> | <u>55,241</u> | <u>70,175</u> | <u>-</u> | <u>70,175</u> |
| 應收關聯方往來款 | 2,658 | - | 2,658 | 107,919 | 74,507 | 182,426 |
| 應收旭輝集團股份 有限公司附屬 公司往來款 (「旭輝控股」)(ii) | 1,255,900 | - | 1,255,900 | 1,373,200 | - | 1,373,200 |
| 應收非控制性權益往 來款 | 1,713,426 | - | 1,713,426 | 1,742,853 | - | 1,742,853 |
| 土地競拍保證金 | 758,110 | - | 758,110 | - | - | - |
| 其他應收款項 | 271,812 | 171,340 | 443,152 | 203,503 | 36,067 | 239,570 |
| 減：壞賬準備 | (22,628) | (857) | (23,485) | (18,716) | (255) | (18,971) |
| 其他應收款項—淨額 | <u>3,979,278</u> | <u>170,483</u> | <u>4,149,761</u> | <u>3,408,759</u> | <u>110,319</u> | <u>3,519,078</u> |
| | <u>4,034,519</u> | <u>170,483</u> | <u>4,205,002</u> | <u>3,478,934</u> | <u>110,319</u> | <u>3,589,253</u> |

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 30天及30天以內 | 26,792 | 44,856 |
| 31天到90天 | 27,435 | 1,620 |
| 90天以上 | 40,258 | 39,322 |
| | <u>94,485</u> | <u>85,798</u> |

(ii) 截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，旭輝控股(本集團某些子公司的少數股東)對本集團的重要附屬公司具有重大影響。

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款主要包括應付款項、預提利息、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、資產支持專項計劃及其他應付款項。

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應付賬款根據接受服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 180天及180天以內 | 3,210,242 | 4,182,195 |
| 181天至365天 | 814,286 | 336,843 |
| 365天以上 | 2,658,204 | 2,140,112 |
| | <u>6,682,732</u> | <u>6,659,150</u> |

10. 資產負債表日後事項

- (a) 於二零二零年四月二十一日，董事會建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度股息每股人民幣0.15元(二零一八年：每股人民幣0.12元)。
- (b) 新型冠狀病毒肺炎疫情(以下稱「**新冠肺炎疫情**」)於二零二零年年初在全國爆發，對疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行，全國範圍延長春節假期，部分地區春節後延遲復工，對人員流動和交通進行一定程度的控制，對特定人群進行隔離，提高辦公場所的衛生和防疫要求，以及一系列增加社會距離的措施等。

由於新冠肺炎疫情的爆發及相關防控措施，本集團下屬房地產開發業務的開工面積及銷售面積、投資物業和酒店的出租率及入住率在短期內受到了一定影響，上述受到疫情影響的經營業務的營業收入在短期內也將出現下降，但截至本合併業績批准報出日，具體的影響金額尚無法可靠計量。本集團將持續密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，據此進行進一步判斷和估計，並採取相關應對措施。

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」)編製一份截至二零一九年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

| | 截至於十二月三十一日止 | | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| | 年度本公司所有者 之應佔利益 | | 於十二月三十一日 本公司所有者應佔權益 | |
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 按中國會計準則 | 1,653,949 | 1,189,511 | 17,368,058 | 15,217,462 |
| 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 | 137,877 | 136,831 | 1,804,717 | 1,666,840 |
| 2. 香港財務報告準則下投資物業公允價 值調整 | 113,742 | 84,147 | 4,665,618 | 4,345,361 |
| 按香港財務報告準則 | <u>1,905,568</u> | <u>1,410,489</u> | <u>23,838,393</u> | <u>21,229,663</u> |

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本初步業績公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入上升12.67%至人民幣2,012,231.4萬元。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度普通股股東應佔利潤較去年同期上升27.45%至人民幣178,870.9萬元。

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.15元(二零一八年：每股人民幣0.12元)合共人民幣50,505.3萬元予二零二零年六月三十日(星期二)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二零年七月二十四日(星期五)或之前派發。

暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零二零年五月十八日(星期一)至二零二零年六月十六日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零一九年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二零年六月三十日(星期二)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零二零年六月二十二日(星期一)至二零二零年六月三十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一、報告期經營環境回顧

二零一九年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，我國政府堅持穩中求進，推動高質量發展，紮實做好「六穩」工作，三大攻堅戰取得關鍵進展，改革開放邁出重要步伐，供給側結構性改革繼續深化，全面建成小康社會實現新的重大進展。全年GDP增速達到6.1%，經濟社會持續健康發展。

1. 發展物業

二零一九年，中央堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段；地方政府進一步深化因城施策、分類調控，保持房地產市場穩定。總體來看，全年商品住宅成交規模及成交均價均略有上升，全國房地產市場整體平穩運行。此外，全年土地市場中住宅用地成交規模小幅增長，成交樓面均價保持較高水平，平均溢價率與去年基本持平。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一九年全國房地產市場商品住宅銷售面積150,144萬平方米，同比上漲1.5%，商品住宅平均銷售價格為人民幣9,287元/平方米，同比上漲8.7%。

一線城市中，北京商品住宅市場量價同比齊升，剛需產品成為市場主力，但整體供大於求，庫存量及出清週期回升；北京宅地市場成交量穩中略漲，成交樓面均價微降，溢價率小幅下降。廣州商品住宅市場成交量與去年相比略有下滑。二線城市商品住宅成交量總體與上年基本持平，城市間分化格局愈加明顯。三線城市商品住宅成交均價小幅提升，漲幅延續回落態勢，成交規模同比降幅明顯。

表1：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表

| 城市 名稱 | 較上年 | | 較上年 | | 較上年 | |
|----------|----------------|-------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 成交面積 (萬平方米) | 同期增長 (%) | 成交金額 (億元) | 同期增長 (%) | 成交均價 (元/平方米) | 同期增長 (%) |
| 北京 | 790.6 | 50.1 | 3,033.1 | 53.9 | 38,366 | 2.5 |
| 長沙 | 2,005.8 | 1.6 | 1,650.2 | 7.3 | 8,227 | 5.5 |
| 武漢 | 2,981.8 | -7.7 | 4,125.1 | 0.7 | 13,834 | 9.1 |
| 杭州 | 1,284.3 | -3.4 | 3,406.1 | 5.2 | 26,522 | 8.9 |
| 蘇州 | 1,983.6 | 10.9 | 3,492.0 | 20.4 | 17,605 | 8.6 |
| 寧波 | 1,438.9 | 10.8 | 2,295.9 | 9.1 | 15,956 | -1.5 |
| 南京 | 1,137.2 | 15.7 | 2,209.4 | 14.1 | 19,428 | -1.4 |
| 合肥 | 1,155.7 | 4.7 | 1,628.0 | 12.9 | 14,086 | 7.8 |
| 成都 | 2,564.9 | -3.6 | 3,008.4 | 15.6 | 11,729 | 19.9 |
| 重慶 | 5,149.1 | -5.1 | 4,457.8 | 0.3 | 8,657 | 5.7 |
| 廊坊 | 661.3 | -15.4 | 729.5 | -11.2 | 11,032 | 5.0 |
| 無錫 | 1,239.6 | -0.5 | 1,776.2 | 22.0 | 14,329 | 22.6 |
| 海口 | 373.5 | 12.7 | 581.2 | 38.7 | 15,562 | 23.1 |
| 廣州 | 1,106.6 | -2.8 | 2,657.5 | 8.2 | 24,015 | 11.3 |
| 眉山 | 544.3 | 32.7 | 456.6 | 29.3 | 8,389 | -2.5 |

數據來源：CREIS中指數據。

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、加快發展現代服務業和北京市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，我國會展業近年來專業化、市場化、國際化水平不斷提高，已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。二零一九年北京寫字樓市場新增供應量較高，整體租金水平小幅下跌。北京高端酒店市場接待住宿人數同比有所下降。公寓市場供給與需求不斷平衡，租金整體保持平穩。

二. 報告期經營回顧

二零一九年，公司堅持以品牌擴張、低成本擴張和資本擴張戰略為指引，發展物業積極開拓，投資物業穩健運營，創新業務紮實推進，資產規模、收入水平再上新台價。報告期內，在公司發展物業結算面積增加的帶動下，公司實現營業收入人民幣2,012,231.4萬元，同比上升12.67%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤分別為人民幣468,136.8萬元和人民幣178,870.9萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公平值變化收益)為人民幣167,496.7萬元，同比增長26.96%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣11,374.2萬元。每股溢利為人民幣0.53元，較同期上升27.45%。

1. 發展物業

二零一九年，公司深入研判各地政策變化下的新形勢和新挑戰，把快週轉放在首要位置，堅持以客戶為中心，準確把握銷售時機，採取靈活的推盤策略，整體經營業績保持穩定。

二零一九年，因可供結算面積增加，發展物業實現營業收入人民幣1,735,247.1萬元(含車位)，同比上升14.66%，除稅前利潤為人民幣268,207.1萬元，同比下降0.59%。報告期內，發展物業實現開復工面積870萬平方米，竣工面積267萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣190億元(含車位)和126萬平方米。

多措並舉促進銷售。在房地產宏觀調控力度不減，行業銷售規模增速放緩的背景下，一方面，公司以大運營視角進行市場研判和經營部署，緊抓部分區域需求釋放契機，積極開展有針對性的營銷策略；另一方面，公司為提升產品競爭力，緊密圍繞客戶敏感點，按照「全時、全區、全齡、全程」的研發思想，提出了公共區域品質提升系統性解決方案，為實現「北辰特色標準化體系」打下堅實基礎。報告期內，長沙、武漢、寧波、成都、重慶項目分別實現合同銷售金額人民幣34.57億元、人民幣43.59億元、人民幣20.08億元、人民幣10.72億元、人民幣10.75億元。

合理拓展土地儲備。公司密切關注市場政策導向，深入開展前期拓展研究，精準把控投資節奏，持續加強一、二線熱點區域深耕策略和前瞻性戰略佈局，聚焦長三角、珠三角、大灣區等熱點區域，報告期內成功進入粵港澳大灣區核心城市廣州，這也是公司全國化戰略的重要一步。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、廣州等15個城市，總土地儲備719萬平方米，共有擬建、在建、在售項目45個，規劃總建築面積1,943萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

持續推進體系建設。公司緊密圍繞決策管理、職能管理、業務管理三條主線構建制度體系。以客戶需求為出發點，持續提高客戶滿意度；運用公區模塊設計，健全完善標準化體系；信息化覆蓋全面推進，實現項目實時監控。公司科學管控總體水平不斷提升。

表2：報告期內房地產項目情況

單位：人民幣億元、平方米

| 序號 | 項目名稱 | 地區 | 經營業態 | 項目狀態 | 項目權益 | 總投資額 | 報告期實際投資額 | 用地面積 | 總建築面積 | 規劃建築面積 | 權益面積 | 待開發土地面積 | 報告期內新開工面積 | 累計開工面積 | 報告期內在建建築面積 | 報告期內竣工面積 | 報告期內可供出售面積 | 報告期內簽約面積 |
|----|-------------|------|------------|------|------|--------|----------|---------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|------------|----------|------------|----------|
| 1 | 北京北辰香麓 | 北京海淀 | 住宅 | 竣工 | 100% | 28.59 | - | 142,400 | 312,100 | 230,000 | - | - | - | 312,100 | - | - | 11,548 | 4,575 |
| 2 | 北京北辰紅杉墅 | 北京昌平 | 別墅 | 在建 | 100% | 34.00 | 1.36 | 287,500 | 213,700 | 150,000 | - | - | - | 213,700 | 69,500 | 29,300 | 36,340 | 209 |
| 3 | 北京當代北辰悅MOMA | 北京順義 | 自住型商品房、商服 | 在建 | 50% | 23.47 | 0.03 | 52,800 | 132,500 | 109,300 | 54,700 | - | - | 132,500 | 1,400 | - | 4,902 | - |
| 4 | 北京北辰聖院1900 | 北京順義 | 住宅 | 竣工 | 100% | 24.45 | - | 101,200 | 213,300 | 140,000 | - | - | - | 213,300 | 5,400 | 5,400 | 47,228 | 12,767 |
| 5 | 北京金辰府 | 北京昌平 | 住宅 | 在建 | 51% | 93.09 | 7.27 | 86,600 | 280,100 | 170,400 | 86,900 | - | 280,100 | 280,100 | 280,100 | - | 195,667 | 5,159 |
| 6 | 長沙北辰三角洲 | 湖南長沙 | 住宅、商業、寫字樓等 | 在建 | 100% | 330.00 | 23.56 | 780,000 | 5,200,000 | 3,820,000 | - | 751,000 | - | 4,449,000 | 939,000 | 399,800 | 315,475 | 198,434 |
| 7 | 長沙北辰中央公園 | 湖南長沙 | 住宅 | 在建 | 51% | 48.00 | 2.78 | 336,300 | 927,100 | 720,000 | 367,200 | - | 161,900 | 927,100 | 472,100 | 106,000 | 108,281 | 84,251 |
| 8 | 長沙北辰時光里 | 湖南長沙 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 13.07 | 3.25 | 27,700 | 145,400 | 107,900 | - | - | 145,400 | 145,400 | - | - | 49,861 | 3,262 |
| 9 | 武漢北辰當代樓+ | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 竣工 | 45% | 21.00 | 0.89 | 104,700 | 313,300 | 241,100 | 108,500 | - | - | 313,300 | - | - | 5,212 | 2,006 |
| 10 | 武漢北辰當谷里 | 湖北武漢 | 商服用地 | 在建 | 51% | 33.94 | 2.91 | 84,200 | 492,000 | 337,000 | 171,900 | 134,800 | - | 357,200 | 357,200 | - | 70,251 | 18,769 |
| 11 | 武漢北辰蘭藍城市 | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 86.63 | 17.14 | 358,000 | 980,100 | 716,000 | - | 234,700 | - | 745,400 | 745,400 | 237,500 | 222,893 | 176,207 |
| 12 | 武漢金地北辰閩風華 | 湖北武漢 | 住宅 | 在建 | 51% | 22.83 | 2.31 | 41,800 | 178,900 | 127,000 | 64,900 | - | - | 178,900 | 178,900 | - | 110,840 | 72,060 |

| 序號 | 項目名稱 | 地區 | 經營業態 | 項目狀態 | 項目權益 | 總投資額 | 報告期實際投資額 | 用地面積 | 總建築面積 | 規劃建築面積 | 權益面積 | 待開發土地面積 | 報告期內新開工面積 | 累計開工面積 | 報告期內建築面積 | 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 |
|----|------------|------|-------|------|------|-------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|----------|----------|---------|------------|----------|
| 13 | 武漢北辰孔雀洲 | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 在建 | 60% | 12.97 | 2.50 | 75,200 | 220,400 | 172,800 | 103,700 | - | - | 220,400 | 220,400 | - | - | 105,078 | 52,889 |
| 14 | 武漢P067地塊項目 | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 20.00 | 2.09 | 50,500 | 177,200 | 126,200 | - | - | 177,200 | 177,200 | 177,200 | - | - | - | - |
| 15 | 武漢P068地塊項目 | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 16.20 | 2.20 | 63,200 | 223,700 | 158,100 | - | - | 223,700 | 223,700 | 223,700 | - | - | - | - |
| 16 | 武漢北辰金地漾時 | 湖北武漢 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 18.72 | 10.77 | 50,500 | 212,100 | 151,400 | - | - | 212,100 | 212,100 | 212,100 | - | - | 30,101 | 26,419 |
| 17 | 杭州北辰蜀山項目 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 竣工 | 80% | 26.78 | 1.06 | 83,900 | 317,500 | 235,000 | 188,000 | - | - | 317,500 | - | - | 317,500 | 12,677 | 4,203 |
| 18 | 杭州國悅府大地塊 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 竣工 | 35% | 14.85 | 0.12 | 41,900 | 108,400 | 75,000 | 26,300 | - | - | 108,400 | - | - | 108,400 | - | - |
| 19 | 杭州國悅府小地塊 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 竣工 | 35% | 4.90 | 0.12 | 13,400 | 32,600 | 23,000 | 8,100 | - | - | 32,600 | - | - | 32,600 | - | - |
| 20 | 杭州國領府 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 竣工 | 100% | 16.06 | 1.39 | 21,900 | 69,900 | 48,200 | - | - | - | 69,900 | 69,900 | 69,900 | 69,900 | 5,127 | 4,410 |
| 21 | 杭州金湖都會藝境 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 竣工 | 25% | 5.50 | 0.78 | 57,400 | 209,700 | 144,000 | 36,000 | - | - | 209,700 | 209,700 | 209,700 | 209,700 | 1,366 | 1,255 |
| 22 | 杭州聆潮府 | 浙江杭州 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 11.03 | 1.52 | 12,200 | 44,400 | 25,700 | - | - | 44,400 | 44,400 | 44,400 | - | - | - | - |
| 23 | 寧波北辰府 | 浙江寧波 | 住宅、商業 | 竣工 | 100% | 41.71 | 5.43 | 47,300 | 189,700 | 137,400 | - | - | - | 189,700 | 189,700 | 189,700 | 189,700 | 101,637 | 53,458 |
| 24 | 寧波堇天府 | 浙江寧波 | 住宅、商業 | 竣工 | 51% | 59.50 | 4.52 | 133,000 | 404,800 | 292,500 | 149,200 | - | - | 404,800 | 404,800 | 404,800 | 404,800 | 12,280 | 9,569 |
| 25 | 南京北辰金樺鉅悅 | 江蘇南京 | 住宅、商業 | 竣工 | 51% | 29.76 | 1.02 | 25,300 | 105,000 | 70,700 | 36,100 | - | - | 105,000 | 105,000 | 105,000 | 105,000 | 157 | 157 |
| 26 | 蘇州北辰旭輝壹號 | 江蘇蘇州 | 住宅、商業 | 竣工 | 50% | 28.78 | 0.31 | 178,700 | 273,900 | 180,500 | 90,300 | - | - | 273,900 | 273,900 | 273,900 | 273,900 | 2,464 | - |

| 序號 | 項目名稱 | 地區 | 經營業態 | 項目狀態 | 項目權益 | 總投資額 | 報告期 實際 投資額 | 用地 面積 | 總建築 面積 | 規劃 建築 面積 | 權益 面積 | 待開發 土地 面積 | 報告 期內 新開 工面積 | 報告 期內 累計 開工 面積 | 報告 期內 在 建 建築 面積 | 報告 期內 竣工 面積 | 報告 期內 累計 竣工 面積 | 報告 期內 可供 出售 面積 | 報告 期內 簽約 面積 | |
|----|-----------------|------|-------|------|------|-------|------------------|----------|-----------|----------------|----------|-----------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|---|
| 27 | 蘇州鶴瀾府 | 江蘇蘇州 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 58.82 | 5.31 | 170,000 | 392,900 | 268,800 | - | - | - | 392,900 | 392,900 | - | - | 107,912 | 33,170 | |
| 28 | 無錫天一玖著 | 江蘇無錫 | 住宅 | 在建 | 49% | 28.60 | 1.82 | 88,000 | 254,600 | 196,000 | 96,000 | - | - | 254,600 | 254,600 | 125,000 | 125,000 | 101,020 | 100,486 | |
| 29 | 無錫時代城 | 江蘇無錫 | 住宅 | 在建 | 40% | 46.79 | 3.35 | 137,900 | 554,400 | 413,800 | 165,500 | - | - | 554,400 | 554,400 | 190,300 | 190,300 | 247,676 | 170,378 | |
| 30 | 成都北辰朗詩南門 綠郡 | 四川成都 | 住宅、商業 | 竣工 | 40% | 20.04 | 0.70 | 63,600 | 235,100 | 158,600 | 63,400 | - | - | 235,100 | 235,100 | 84,100 | 84,100 | 2,637 | -1,168 | |
| 31 | 成都北辰香麓 | 四川成都 | 住宅、商業 | 竣工 | 100% | 14.71 | 1.82 | 40,400 | 148,300 | 96,900 | - | - | - | 148,300 | 148,300 | 148,300 | 148,300 | 21,168 | 19,063 | |
| 32 | 成都北辰南湖香麓 | 四川成都 | 住宅 | 在建 | 100% | 29.16 | 3.60 | 88,000 | 299,100 | 210,000 | - | - | - | 299,100 | 299,100 | 149,400 | 149,400 | 18,280 | 5,435 | |
| 33 | 成都北辰天麓府 | 四川成都 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 15.26 | 2.27 | 26,600 | 120,000 | 79,800 | - | - | - | 120,000 | 120,000 | - | - | 79,532 | 11,914 | |
| 34 | 成都北辰聽鳴院 | 四川成都 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 26.51 | 15.41 | 80,100 | 227,100 | 160,300 | - | - | - | 227,100 | 227,100 | - | - | - | - | |
| 35 | 四川北辰國嶼府 | 四川眉山 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 16.60 | 3.39 | 59,900 | 199,200 | 149,800 | - | - | - | 199,200 | 199,200 | - | - | 71,849 | 24,315 | |
| 36 | 四川龍熙台 | 四川眉山 | 住宅、商業 | 擬建 | 100% | 13.70 | - | 69,900 | 137,300 | 84,000 | - | 137,300 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 37 | 廊坊北辰香麓 | 河北廊坊 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 25.73 | 2.61 | 140,700 | 412,700 | 296,800 | - | 134,600 | - | 278,100 | 278,100 | - | - | 68,882 | 38,131 | |
| 38 | 廊坊2018-4地塊項目 | 河北廊坊 | 住宅 | 擬建 | 100% | 25.31 | 10.71 | 82,500 | 241,600 | 164,800 | - | 241,600 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | 廊坊2019-3地塊項目 | 河北廊坊 | 商業 | 擬建 | 100% | 5.09 | - | 21,100 | 72,800 | 52,800 | - | 72,800 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40 | 合肥北辰旭輝鉅悅 廬州府 | 安徽合肥 | 住宅、商業 | 在建 | 50% | 42.14 | 2.40 | 141,700 | 356,200 | 239,000 | 119,500 | - | - | 356,200 | 356,200 | 143,000 | 202,700 | 37,370 | 15,210 | |

| 序號 | 項目名稱 | 地區 | 經營業態 | 項目狀態 | 項目權益 | 總投資額 | 報告期實際投資額 | 用地面積 | 總建築面積 | 規劃計容建築面積 | 權益面積 | 持有待開發土地面積 | 報告期內新開工面積 | 累計開工面積 | 報告期內建築面積 | 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 | |
|----|----------|------|-------|------|------|----------|----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|---|
| 41 | 重慶悅來壹號 | 重慶渝北 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 100.66 | 11.18 | 429,100 | 1,274,000 | 918,000 | - | 437,800 | 251,000 | 836,200 | 176,800 | 176,800 | 176,800 | 126,514 | 87,414 | |
| 42 | 重慶北辰中央公園 | 重慶渝北 | 住宅 | 擬建 | 100% | 22.42 | 11.88 | 68,200 | 147,000 | 102,200 | - | 147,000 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 43 | 海口北辰府 | 海南海口 | 住宅、商業 | 在建 | 100% | 45.47 | 4.52 | 106,800 | 263,400 | 206,000 | - | 103,000 | 46,200 | 160,400 | - | - | - | 87,335 | 25,990 | |
| 44 | 廣州增城項目▲ | 廣東廣州 | 住宅、商業 | 擬建 | 100% | 36.61 | 10.69 | 25,900 | 117,700 | 77,800 | - | 117,700 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 合計 | - | - | - | - | 1,639.45 | 186.99 | 5,098,000 | 17,431,200 | 12,584,600 | 1,936,200 | 2,512,200 | 1890,500 | 14,918,900 | 8,699,100 | 2,668,800 | 8,790,700 | 2,419,560 | 1,260,397 | |

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718.61萬平方米；權益土地儲備為656.72萬平方米；新增房地產儲備33.74萬平方米；

新開工面積189.05萬平方米，同比下降32.83%；開復工面積869.91萬平方米，同比上漲8.10%；竣工面積266.88萬平方米，同比上漲109.24%；

銷售面積為126.04萬平方米，同比下降30.52%；銷售金額為人民幣189.96億元，同比下降32.66%；結算面積為129.18萬平方米，同比上漲43.04%；結算金額為人民幣173.52億元，同比上漲14.66%。

2. 投資物業(含酒店)

公司堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進的發展策略，充分發揮會展產業服務品牌、管理品牌、諮詢品牌三大子品牌的比較優勢，加大會展產業鏈延伸的擴張步伐，探索創新型業務支撐的有效路徑，資產的經濟收益和社會效益全面提升。

二零一九年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣266,035.8萬元，同比上升1.19%，受部分物業更新改造影響，實現除稅前利潤人民幣82,262.5萬元，同比下降6.91%。本期評估增值為人民幣14,664.1萬元，較上年同期增長30.70%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。在北京打造國際交往活躍、國際化服務完善、國際影響力凸顯的國際交往中心的有利背景下，北辰會展集團發揮專業優勢，履行責任擔當，報告期內為第二屆「一帶一路」國際合作高峰論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會、二零一九年國際籃聯籃球世界盃、北京大興國際機場投運儀式等重大活動提供了優質的服務保障，屢獲會務組織部門肯定和中外客人好評。

做優做強重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價値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重點聚焦國際會議市場潛在需求，強化專業化、市場化、國際化的運營目標，積極搭建立體化國際交往平台，持續加大拓展力度，市場佔有率和綜合收益雙提升。寫字樓業態始終立足於滿足客戶辦公需求，注重客戶辦公體驗，內部深挖客戶資源，外部拓寬銷售渠道，出租率和租金在區域內維持高位水平。酒店及公寓業態積極應對市場變化，傾力打造主題活動、親子房間為主的特色營銷，反覆打磨服務細節，完善服務品質，提高賓客體驗，房價和出租率優於市場平均水平。

創新發展輕資產服務型業務。面對北京「四個中心」城市功能定位和「一核兩軸四區域」空間佈局的進一步優化，公司發揮北辰會展之所長，不斷塑造北辰會展品牌形象的同時，持續推動打通會展上下游產業鏈重要節點，充分發揮會展經濟的帶動作用，築造北辰會展產業發展新高地，報告期內經營成果豐碩。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務全國化、多城市延伸的戰略佈局已展開，規模化發展已形成，業界話語權不斷提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約福州數字中國會展中心、雅居樂鄭州雁鳴湖國際會議會展小鎮、崇禮國際會議會展中心和威海國際經貿交流中心4家委託管理場館，並在深圳、鄭州、威海等會展重點城市新簽訂6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，累計受託管理會展場館15個，受託管理酒店19家，實現受託管理會展場館總面積325.5萬平方米，目前已成為國內運營會展場館數量最多，整體規模最大，承辦會議檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務總結前期項目經驗，整合多方展會資源，業務拓展取得階段性成果。報告期內，成功舉辦了自辦展「2019中國遊戲節」和「2019中國成都國際供應鏈與物流技術及裝備博覽會」；會展研發業務為公司會展業務發展提供有力的理論支持，並積極參與城市會展體系平台建設，包括參與市級會展平台研究、政府課題報告撰寫、《中國展覽指數報告》發佈、校企合作教育培訓等；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續推進。

表3：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

| 序號 | 地區 | 項目 | 經營業態 | 出租 房地產 的建築 面積 (平方米) | 出租 房地產 的租金 收入 | 公司 所佔 權益 | |
|----|--------------------|----------|-------------|---------------------------------|------------------------|----------------|------|
| 1 | 北京朝陽區 | 天辰東路7號 | 國家會議中心 | 會議、展覽 | 270,800 | 70,353 | 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 | 58,000 | 12,547 | 100% |
| 3 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 匯賓大廈 | 寫字樓 | 37,800 | 7,309 | 100% |
| 4 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 匯欣大廈 | 寫字樓 | 40,900 | 5,666 | 100% |
| 5 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 北辰時代大廈 | 寫字樓 | 131,300 | 17,984 | 100% |
| 6 | 北京朝陽區 | 北辰西路8號 | 北辰世紀中心 | 寫字樓 | 149,800 | 31,008 | 100% |
| 7 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 匯珍樓物業 | 寫字樓 | 8,400 | 1,810 | 100% |
| 8 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 北京五洲大酒店 | 酒店 | 42,000 | 15,254 | 100% |
| 9 | 北京朝陽區 | 北辰西路8號 | 國家會議中心大酒店 | 酒店 | 42,900 | 10,838 | 100% |
| 10 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 五洲皇冠國際酒店 | 酒店 | 60,200 | 15,344 | 100% |
| 11 | 北京朝陽區 | 北辰西路8號 | 北辰洲際酒店 | 酒店 | 60,000 | 17,628 | 100% |
| 12 | 湖南省長沙市開福區湘江北路1500號 | 長沙北辰洲際酒店 | 酒店 | 79,200 | 19,809 | 100% | |
| 13 | 北京朝陽區 | 北辰東路8號 | 北辰匯園酒店公寓 | 公寓 | 184,300 | 26,660 | 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 | 49,700 | 3,368 | 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新辰里購物中心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，二零一九年度租金為人民幣16,426,481元。

圖1：公司截至報告期末受託管理項目分布圖

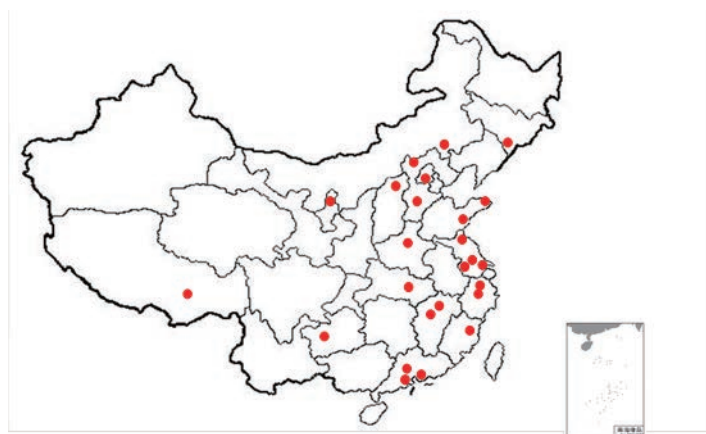


表4：公司截至報告期末受託管理項目明細表

| 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 | 福州數字中國會展中心 | 杭州國際博覽中心北辰大酒店 |
| 13 | 崇禮國際會議會展中心及配套酒店 | 南昌綠地五洲皇冠酒店 |
| 14 | 雅居樂鄭州雁鳴湖國際會議會展小鎮 | 大陸橋皇冠商務酒店 |
| 15 | 威海國際經貿交流中心及配套酒店 | 南通科創中心酒店 |
| 16 | | 武漢中交城北辰五洲皇冠酒店 |
| 17 | | 珠海北辰五洲皇冠酒店 |
| 18 | | 廣州香雪五洲皇冠酒店 |
| 19 | | 通化萬峰北辰五洲皇冠酒店 |

3. 培育業務

在健康養老方面，公司首個健康養老項目—長沙北辰歐葆庭國際頤養中心自去年正式亮相至今開業一年有餘，憑藉先進的服務理念，完備的硬件設施及優質的養老服務，已快速成長為我國中部地區養老服務示範基地。在文化創意方面，公司密切關注行業發展動態，深刻分析了行業未來發展存在的現實問題，積極吸納較為成熟的文創產業項目運營實踐經驗，着力促進公司多業務協同發展。

4. 融資工作

在金融監管加強、去槓桿、去通道信用收緊的背景下，公司統籌考慮政策環境、利率水平、資產負債結構等因素，有效選擇相關融資工具，靈活利用「總部融資」等多元化融資模式，為公司項目開發建設提供了中長期穩定的資金來源。

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 |
|-----------|-----------------|---------|
| 3,066,986 | 5.98 | 170,057 |

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根本動力。長期以來，公司圍繞打造全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業為目標，持續推進品牌創新，實施品牌戰略，在發展變革中銳意進取。報告期內，公司憑藉優秀的銷售業績以及雄厚的綜合實力，穩居中國房地產百強行列，再次榮獲「二零一九年中國房地產

百強企業」和「二零一九年中國房地產百強之星」兩項殊榮；並先後取得權威媒體發佈的「2019滬深上市房地產公司投資價值TOP10」、「2019滬深上市房地產公司財富創造能力TOP10」、「2019值得資本市場關注的房地產公司」等多項榮譽；此外，在中國房地產品牌價值研究評選活動中，公司連續第十三年獲得「中國複合地產專業領先品牌」，公司品牌價值突破百億，同時北京北辰信誠物業管理有限責任公司憑藉專業的管理和優質的服務，被評為「2019中國物業服務特色品牌企業」，公司品牌價值、品牌影響力持續提升。

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

6. 投資者關係

公司不斷完善投資者關係管理工作機制，通過搭建實地路演、投資者調研、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等多元化交流溝通平台，與投資者形成及時有效的雙向互通渠道，更好的增進投資者對公司了解，凝聚共識，為公司全方位、立體化地做好投資者關係管理工作奠定基礎。

7. 踐行社會責任，推動企業可持續發展

二零一九年是新中國成立70周年，是實現「十三五」規劃的關鍵一年，也是公司積極履行社會責任、助力脫貧攻堅、支持綠色環保事業卓有成效的一年。報告期內，公司積極開展關愛特殊群體公益活動，向北京春苗慈善基金會捐贈善款人民幣95萬元，努力促進社會健康和諧發展；認真推進白虎頭村結對幫扶工作，助力白虎頭村27戶低收入戶實現二零一九當年全部脫低，脫貧攻堅取得重大進展；堅持以綠色發展為引領，參與協辦了北京

市首個小微濕地保護修復示範建設項目，並紮實做好各項環境保護工作，年內實現二氧化碳碳排放配額盈餘約5000噸，以實際行動助力首都生態環境建設；公司更以可持續發展為目標，連續十年披露《社會責任報告》(環境、社會及管治報告)，將可持續發展的精髓深入到日常經營管理的過程中，並憑藉雄厚的綜合實力獲評「二零一九年度ESG卓越企業」。

三. 行業格局和趨勢

二零二零年是全面建成小康社會和「十三五」規劃的收官之年，我國將堅持新發展理念，注重高質量發展，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定，確保經濟運行在合理區間。此外，新型冠狀病毒肺炎疫情的衝擊是短期的，我國經濟長期向好的基本面沒有變。

就發展物業而言，我國將繼續堅持「房住不炒」的總體定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。同時加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，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，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，隨着我國對外開放進程持續推進，中國特色大國外交理念、「一帶一路」合作倡議及區域合作不斷深入，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的機遇，並將進一步釋放對酒店及餐飲等相關產業的拉動效應。二零一九年底中央經濟工作會重申要大力發展租賃住房，為公寓市場提供了良好的政策環境。

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」為指引，以地產快開發、會展穩運營作為發展基礎，以創新驅動、高質量發展作為發展動力，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，公司將及時關注相關政策，針對經濟活力強、人口密度高的京津冀、長三角、粵港澳、成渝圈等重點區域，加大前期調研力度，堅持區域深耕，一城一策，積極獲取優質土地資源，為公司可持續發展保駕護航；項目運作方面，公司將在提升項目開發速度、提高現金回款比率的同時，主動迎合市場需求變化，優化產品結構、升級產品服務，增強企業綜合競爭實力。發展模式創新方面，公司將聚焦地產開發主業，整合多樣化資源，通過地產開發與會議展覽、健康養老、文化創意等有機融合，挖掘協同發展下孕育的新機遇，激發各自優勢，增強各業態合力，為公司業務發展提供新動力。

2. 投資物業(含酒店)

公司將在堅持品牌化、市場化、專業化、標準化的運營基礎上，加強頂層設計、整體謀劃，切實提升會展資源的整合能力，增強會展研究業務、會展主承辦業務、會展場館受託業務等產業鏈內各業務端的關聯性、系統性、協同性，更大限度的激發北辰會展產業潛在發展空間，從而更快實現創建全國最具影響力的會展品牌企業的願景。

3. 培育業務

健康養老方面，長沙北辰歐葆庭國際頤養中心的開業運營是公司對養老產業模式的有益探索和深入實踐，公司不僅要在現有養老項目積蓄自身服務管理經驗，構建完整的養老照護體系，更要站在政策層面和專業化視角，努力將養老地產與現有房地產開發主營業務相互融合滲透，創造出可持續發展的養老開發模式。文化創意方面，公司將不斷剖析文化創意產業對其他產業領域的滲透和支撐作用，充分利用其高融合性、高延展性、高附加值的特點，努力推進與公司主營業務的交互融合，相互促進。

4. 融資工作和資本開支

公司將緊抓資本市場融資窗口期，充分利用「總部融資」模式的優勢，適時開展債權融資工作，進一步降低財務成本，強化項目現金管控力度，提高資金使用效率，持續拓寬多種融資途徑，滿足各板塊項目建設運營資金需求。

二零二零年，公司預計固定資產投資人民幣7.3億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 經營計劃

二零二零年，公司發展物業預計實現新開工面積108萬平方米，開復工面積753萬平方米，竣工面積248萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零二零年公司力爭實現銷售126萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣230億元。

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

六. 公司可能面對的風險

1. 新型冠狀病毒肺炎疫情的短期風險

二零二零年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情對二零二零年第一季度的中國經濟產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及相關防控措施的開展，公司房地產開發業務的開工面積及銷售面積、投資物業和酒店的出租率及入住率在短期內將受到一定影響。

針對上述風險，公司認真建立、健全疫情防控機制，統籌落實、開展疫情防控工作，截至目前基本實現全面復工復產。此外，公司將結合疫情發展態勢，積極採取有效措施，最大限度降低疫情可能給公司生產經營造成的不利影響。其中，發展物業一方面將通過制定「一城一策」，抓機遇、多途徑促銷售，另一方面將嚴格控制成本，提高資金使用效率；投資物業一方面將通過提升、優化服務，拓寬營銷渠道，穩定並吸引客源，另一方面將在鞏固現有業務和項目基礎上，積極拓展新項目。

2. 發展物業政策風險

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

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

3. 市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，利潤空間或將被壓縮，給企業財務現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城市和地區。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，減小資金壓力，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

4. 公司人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展酒店受託管理項目、重大國務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，公司通過加強內部選拔培養與市場化選聘，舉辦企業領導人與年輕人才等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設，選優配強人才隊伍；通過開展會展集團專項人才、地產集團崗位實踐型人才培養，加速人才儲備。

七. 核心競爭力分析

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

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

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

一方面，公司具有複合地產開發運營能力和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十三年榮獲中國房地產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、廣州等15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較高的品牌認知度和影響力。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業(含酒店)，擁有20餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、京交會、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、中國-阿拉伯國家博覽會、上合組織青島峰會、中非合作論壇北京峰會、首屆聯合國世界地理信息大會、第八屆北京香山論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。此外，公司近兩年來深入推進會展品牌擴張，全國拓展會展品牌輸出工作取得積極成果，同時，公司以會展集團成立為契機，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館運營、會展主辦承辦、會展信息化、會展研發教育的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新技術、新業務的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

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

財政資源及流動資金狀況

於二零一九年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一八年十二月三十一日有8.11%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178,870.9萬元。

本集團於二零一九年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,472,693.3萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣214,832.1萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣為149,497.1萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣為131,463.8萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣98,500.0萬元。

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8,284,973.2萬元，而流動負債數額則為人民幣5,010,312.4萬元。於二零一九年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,177,574.1萬元(不含受限制銀行存款)，不存在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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,473,958.5萬元以若干投資物業、酒店物業及開發中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74%(二零一八年十二月三十一日：77%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

除為購房者提供的按揭擔保及根據持股比例為合營公司提供的融資擔保外，本公司於本年度無其他的或有負債。

存貨跌價準備

報告期內，綜合考慮房地產項目所在地的市場狀況，項目自身的定位、開發及銷售計劃等因素，公司對項目可變現淨值進行了減值測試，對成本高於其可變現淨值的存貨計提存貨跌價準備。經測試，公司需對房地產項目計提存貨跌價準備人民幣7.64億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

委託存款及逾期定期存款

截至二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零一九年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,440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、考察等。

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上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括吳革先生(主席)、符耀文先生及董安生先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京，二零二零年四月二十一日

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