



港交所股票代號：0588  
上交所股票代號：601588

# 2019 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	46
監事會報告	59
獨立核數師報告	60
合併財務報表	68
補充資料	192
董事會二零一九年度利潤分配方案	193
公司資料	194



## 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15個熱點區域的重點城市，共有擬建、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34個，實現受託管理會展場館總面積325.5萬平方米，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	二零一九年 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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	20,122,314	17,859,790	15,303,224	9,642,510	7,185,973
除所得稅前利潤	4,681,368	3,860,018	2,979,513	1,448,024	1,345,150
所得稅費用	2,579,488	1,606,703	1,402,372	703,864	561,098
年度利潤	2,095,459	2,214,119	1,559,959	730,830	784,052
歸屬於：					
本公司普通股股東	1,788,709	1,403,430	1,389,761	806,811	760,687
永續債投資者	116,859	7,059	-	-	-
非控制性權益	189,891	803,630	170,198	(75,981)	23,365

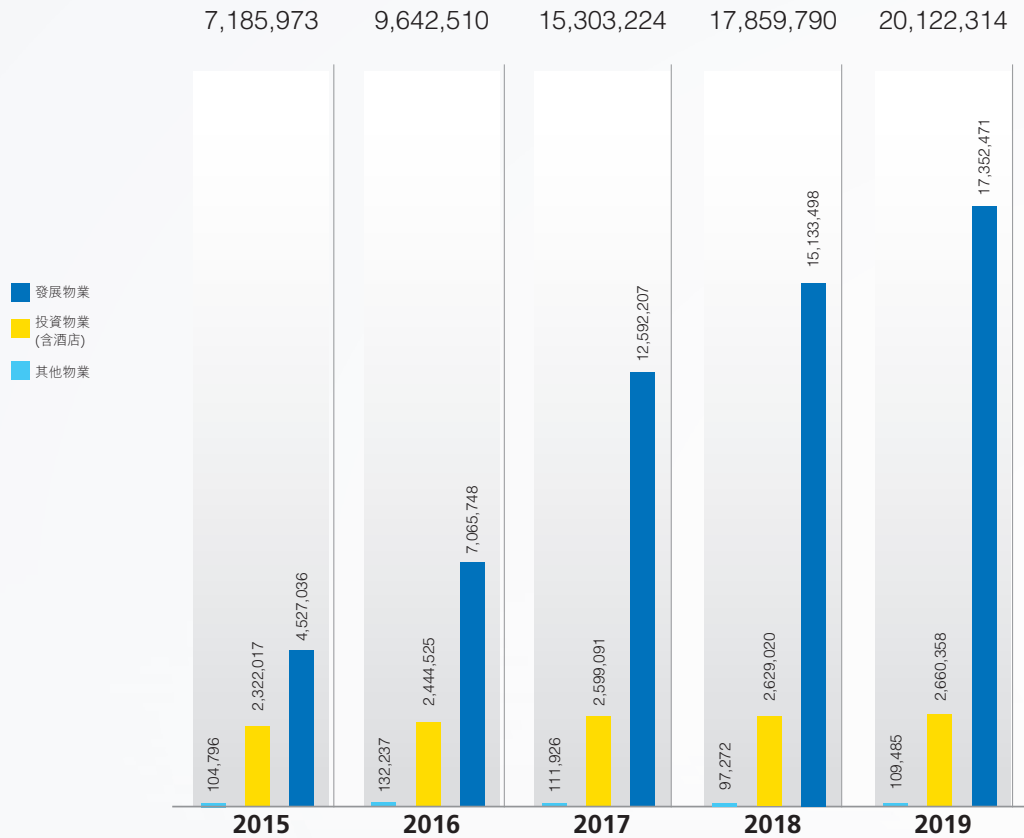
## 資產及負債

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	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
總資產	102,438,791	99,910,665	87,701,646	71,730,452	54,527,322
總負債	75,900,502	77,054,480	68,548,411	53,939,155	37,322,788
總權益	26,538,289	22,856,185	19,153,235	17,791,297	17,204,534

## 財務概要(續)

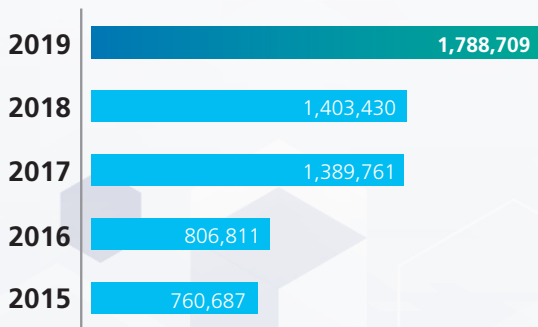
### 業務收入

人民幣千元



### 本公司普通股股東應佔利潤

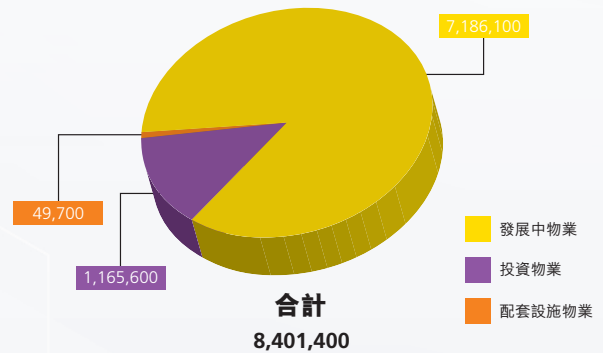
人民幣千元



### 物業組合總面積

平方米

截至二零一九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(「董事會」)向各位股東提呈公司截至二零一九年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零一九年十二月三十一日，按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，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%。除稅前利潤為人民幣468,136.8萬元，同比上升21.28%。普通股股東應佔利潤為人民幣178,870.9萬元，同比上升27.45%，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。

回顧二零一九年，世界經濟增長持續放緩，國內外風險挑戰明顯上升，我國政府堅持穩中求進，推動高質量發展，國民經濟運行總體保持在合理區間。面對複雜的國內外經濟環境，公司堅持以低成本擴張、品牌擴張、資本擴張三大戰略為指引，迎難而上，奮力拼搏，報告期內營業收入穩定增長，盈利水平再創佳績。其中，發展物業堅持「大運營」指導下的快周轉原則，大力加強戰略佈局規劃，全面提升經營管理水平。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的發展策略，不斷加大會展產業鏈延伸的擴張步伐，北辰會展品牌影響力持續增強。



## 董事長報告(續)

展望二零二零年，雖然年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情在短期內對各行各業造成一定衝擊，但我國政府仍將堅持新發展理念，以供給側結構性改革為主線，以改革開放為動力，推動經濟社會持續健康發展，中國經濟長期向好的基本面不會變。在此形勢下，機遇與挑戰並存，公司將以「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，穩步推進主營業務高質量發展。其中，發展物業要強基固本、穩中求進。一方面要完善機制建設，加快現有項目的開發、建設及銷售，另一方面要科學、審慎、精準拓展土地儲備。投資物業要抓住機遇、乘勢而上。在持續做優做強重資產持有型業務同時，大力拓展並不斷創新輕資產服務型業務。此外，公司將利用綜合運營優勢，積極整合多業態資源，深入挖掘不同業態融合發展的新機遇，進一步提升公司核心競爭力。

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重託，為把公司打造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、監事會及管理層同仁的勤勉盡責，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、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。



## 管理層討論與分析(續)

表1： 截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表

城市名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年 同期增長 (%)	成交金額 (億元)	較上年 同期增長 (%)	成交均價 (元/ 平方米)	較上年 同期增長 (%)
北京	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。



## 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。



武漢北辰光谷時光里營銷中心外景



長沙北辰三角洲C1區開盤

## 管理層討論與分析(續)

**多措并举促進銷售。**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。



重慶北辰香麓透視效果圖



寧波北辰府鳥瞰效果圖

**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。

管理層討論與分析(續)

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	建築類型	項目狀態	項目權益	總投資額	實際投資額	報告期	用地面積	總建築面積	規劃住宅建築面積	待開發土地面積	報告期內新開工面積	累計開工面積	報告期內在建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可出售面積	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	-	-	312,100	11,548	4,575
2	北京北辰金鑾墅	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	173,500	36,340	209
3	北京當代北辰MOMA	北京順義	自住型商品房、兩限房	在建	50%	23.47	0.03	52,800	132,500	109,900	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
4	北京北辰壹號1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	5,400	213,300	47,228	12,767
5	北京金宸府	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	長沙北辰三洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓	在建	100%	330.00	23.56	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	-	4,449,000	939,000	389,800	3,809,800	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	387,200	-	161,900	927,100	106,000	106,000	561,000	108,281	84,251
8	長沙北辰瑞光里	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	145,400	-	-	-	48,861	3,262
9	武漢北辰當代+	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	-	-	313,300	5,212	2,006
10	武漢北辰合里	湖北武漢	商住用地	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	武漢北辰華城	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	17.14	358,000	990,100	716,000	-	234,700	-	121,500	745,400	237,500	237,500	222,893	176,207
12	武漢金地北辰國華	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
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
16	武漢北辰金地時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	18.72	10.77	50,500	212,100	151,400	188,000	-	212,100	212,100	-	-	-	30,101	26,419
17	杭州北辰富山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	26.78	1.06	83,900	317,500	235,000	26,300	-	-	317,500	-	-	317,500	12,677	4,203
18	杭州國悅府大池塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	0.12	41,900	108,400	75,000	8,100	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-
19	杭州國悅府小池塊	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	杭州國悅府	浙江杭州	住宅	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

## 管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	物業用途	項目狀態	總投資	實際投資額	用地面積	總建築面積	規劃容積率	持有待開發土地面積	報告期內新開工面積	累計開工面積	報告期內在建建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積	
21	杭州金華建設總樞	浙江杭州	住宅、商業	竣工	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	杭州雲龍府	浙江杭州	住宅	在建	11.03	1.52	12,200	44,400	25,700	-	44,400	44,400	44,400	-	-	-	-	
23	寧波北環府	浙江寧波	住宅	竣工	41.71	5.43	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	189,700	189,700	189,700	101,637	53,458	
24	寧波董天府	浙江寧波	住宅	竣工	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	蘇州北區怡興壹號院	江蘇蘇州	住宅	竣工	29.76	1.02	25,300	105,000	70,700	36,100	-	105,000	105,000	105,000	105,000	157	157	
26	蘇州觀前府	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	28.78	0.31	178,700	273,900	180,300	90,300	-	273,900	273,900	-	-	2,464	-	
27	無錫壹號	江蘇無錫	住宅	在建	58.82	5.31	170,000	392,900	268,800	-	-	392,900	392,900	-	-	107,912	33,170	
28	無錫壹號	江蘇無錫	住宅	在建	28.60	1.82	88,000	254,600	136,000	96,000	-	254,600	254,600	125,000	125,000	101,020	100,486	
29	無錫壹號	江蘇無錫	住宅	在建	46.79	3.35	137,900	554,400	413,600	165,500	-	554,400	554,400	190,300	190,300	247,676	170,378	
30	成都北區錦悅府	四川成都	住宅、商業	竣工	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	成都北區香麗	四川成都	住宅	竣工	14.71	1.82	40,400	148,300	96,900	-	-	148,300	148,300	148,300	148,300	21,168	19,063	
32	成都北區香麗	四川成都	住宅	在建	29.16	3.60	88,000	298,100	210,000	-	-	298,100	298,100	149,400	149,400	18,280	5,435	
33	成都北區大華府	四川成都	住宅	在建	15.26	2.27	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	-	-	79,532	11,914	
34	成都北區大華府	四川成都	住宅	在建	26.51	15.41	80,100	227,100	160,300	-	227,100	227,100	199,200	-	-	71,849	24,315	
35	四川龍源台	四川眉山	住宅、商業	在建	16.60	3.39	59,900	199,200	149,800	-	-	199,200	199,200	-	-	-	-	
36	四川龍源台	四川眉山	住宅、商業	在建	13.70	-	69,900	137,300	84,000	-	137,300	-	-	-	-	-	-	
37	蘇州北區香麗	河北廊坊	住宅、商業	在建	25.73	2.61	140,700	412,700	236,800	-	134,600	278,100	278,100	-	-	68,882	38,131	
38	蘇州2018-4地塊項目	河北廊坊	住宅、商業	在建	25.31	10.71	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	
39	蘇州2019-3地塊項目	河北廊坊	住宅、商業	在建	5.09	-	21,100	72,800	52,800	72,800	-	-	-	-	-	-	-	
40	合肥北區錦悅府	安徽合肥	住宅、商業	在建	42.14	2.40	141,700	356,200	239,000	119,500	-	356,200	198,400	143,000	143,000	202,700	37,370	15,210
41	重慶北區壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100.66	11.18	423,100	1,274,000	918,000	-	437,800	836,200	836,200	176,800	176,800	126,514	87,414	
42	重慶北區中央公園	重慶渝北	住宅	在建	22.42	11.88	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	
43	海口北區	海南海口	住宅、商業	在建	45.47	4.52	106,800	263,400	206,000	-	103,000	46,200	160,400	-	-	87,335	25,990	
44	廣州學城項目	廣東廣州	住宅	在建	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	251,200	18,905,500	8,689,100	2,688,800	8,790,700	2,419,560	1,260,397	

## 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%。



青島國際會議中心

## 管理層討論與分析(續)



亞運村綜合物業群

**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。



亞洲文明大會在國家會議中心舉行



第二屆「一帶一路」國際合作高峰論壇  
在國家會議中心舉行



北辰會展服務於北京大興國際機場投運儀式



北辰會展服務於中國北京世界園藝博覽會開幕式



## 管理層討論與分析(續)

**做優做強重資產持有型業務。**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。

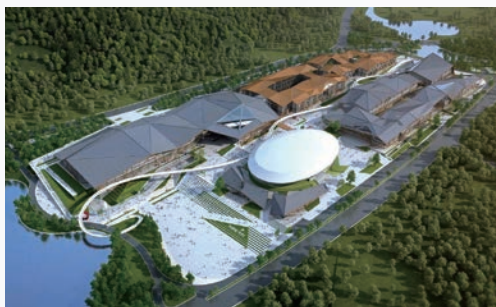
## 管理層討論與分析(續)



福州數字中國會展中心



威海國際經貿交流中心



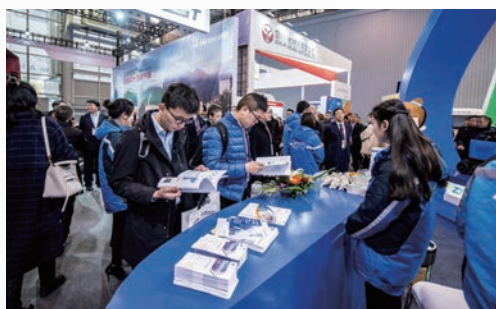
崇禮國際會展中心



鄭州雁鳴湖國際會議會展小鎮



北辰會展主辦中國數字創意科技展暨  
2019中國遊戲節



北辰會展成功主辦成都國際供應鏈與  
物流技術裝備博覽會

## 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	270,800	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。

## 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	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

## 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。

## 管理層討論與分析(續)

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」。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 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。



海口北辰府



蘇州北辰觀瀾府獨棟別墅效果圖



## 管理層討論與分析(續)

### 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。



北辰世紀中心寫字樓



石家莊國際會展中心

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

針對上述風險，公司發展物業將加強對國家宏觀政策的研究，密切關注市場變化，提高對政策和市場的敏感性，注重業務快速發展中的風險管控，最大限度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。

## 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、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

## 管理層討論與分析(續)

張，全國拓展會展品牌輸出工作取得積極成果，同時，公司以會展集團成立為契機，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館運營、會展主辦承辦、會展信息化、會展研發教育的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新技術、新業務的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

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



**李偉東**  
總經理

中國●北京，二零二零年四月二十一日

## 企業管治報告

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

本公司於二零一九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。

二零一九年，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。董事會於二零一九年共舉行34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
<b>執行董事</b>		
賀江川先生	33/34	1/34
李偉東先生	34/34	0/34
李雲女士	32/34	2/34
陳德啟先生	33/34	1/34
張文雷女士	34/34	0/34
郭川先生	34/34	0/34
<b>獨立非執行董事</b>		
符耀文先生	34/34	0/34
吳革先生	34/34	0/34
董安生先生	34/34	0/34

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。二零一九年度內，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，並就重大發展與事項向董事會提供意見。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項，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，以真實及公平地報告本公司狀況。

核數師發表其有關申報責任的聲明載於本年報第60頁至67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。

於二零一九年度，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二零一九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二零一八年度財務報告、內控報告的審計意見和二零一九年中期報告的審閱結果。此外，公司審計委員會充分發揮專業委員會的作用，積極推動公司內部控制制度的建設，認真指導公司內部審計工作，並積極協調公司與外部審計機構的溝通及配合，提高了相關工作效率。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
吳 革先生	4/4
符耀文先生	4/4
董安生先生	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，審議了公司二零一九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)

截至二零一九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	4

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(viii)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，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：

<b>成員</b>	<b>出席會議數目／ 舉行會議數目</b>
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，研究了公司大額資產收購等事項，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：

<b>成員</b>	<b>出席會議數目／ 舉行會議數目</b>
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。

於二零一九年，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》。

監事會於二零一九年舉行了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	5/5
張金利先生	5/5
劉慧先生	0/5
顏景輝先生	5/5
張衛延先生	5/5

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。二零一九年度核數師羅兵咸永道會計師事務所為本公司提供審計、審閱以及與年度審計相關的其他服務，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。

二零一九年度，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。截至二零一九年十二月三十一日，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條檢討二零一九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。

## 企業管治報告(續)

### 股東大會

二零一九年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一八年年度股東大會、二零一九年第一次臨時股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	臨時股東大會	出席率
<b>執行董事</b>			
賀江川先生	0/1	0/1	0
李偉東先生	1/1	1/1	100%
李雲女士	0/1	0/1	0
陳德啟先生	1/1	1/1	100%
張文雷女士	0/1	1/1	50%
郭川先生	1/1	1/1	100%
<b>獨立非執行董事</b>			
符耀文先生	0/1	0/1	0
董安生先生	0/1	0/1	0
吳革先生	0/1	0/1	0

### 組織章程文件

本公司二零一九年根據本公司經營實際、業務發展需要以及中國證監會發佈的《上市公司章程指引》(2019年修訂)、《上市公司治理準則》(2018年9月30日頒佈)等文件，對公司章程進行了兩次修訂，修訂內容涉及增加公司經營範圍、完善累積投票制度等，上述兩次公司章程之修訂分別經過二零一八年年度股東大會及二零一九年第一次臨時股東大會審批。

### 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。



## 企業管治報告(續)

### 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。

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194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。

二零二零年，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•北京，二零二零年四月二十一日

## 董事、監事、高級管理人員簡歷

### 董事長

**賀江川**，55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。賀先生具有三十一年有關住房制度改革、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**，51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**，52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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**陳德啟**，56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**，52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。

**郭川**，51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**，64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**，68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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**吳革**，52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、北京海量數據技術股份有限公司及民生控股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**，58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。

### 監事

**張金利**，56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**，56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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**顏景輝**，59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**，60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。

### 副總經理

**杜敬明**，55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**，57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**，57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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

### 財務總監

**崔薇**，46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**，58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」)截至二零一九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

本集團截至二零一九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

本集團於報告期後的重要事項，載於合併財務報表附註41。

#### 3. 環境政策及表現

本集團截至二零一九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21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《2019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二零一九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

本集團截至二零一九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68至71頁。

### 股息

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。合共人民幣505,053,000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。

本公司於二零一九年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,500,854,820元(二零一八年：人民幣2,439,041,208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	董事
陳德啟	董事
張文雷	董事
郭川	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  
張金利  
劉 慧  
顏景輝  
張衛延

監事會主席  
監事  
監事  
監事  
監事

### 高級管理人員

李偉東  
陳德啟  
張文雷  
郭 川  
杜敬明  
劉鐵林  
孫東樊  
崔 薇  
李嘉士

總經理  
副總經理  
副總經理  
副總經理、公司秘書、總法律顧問  
副總經理  
副總經理  
副總經理  
財務總監  
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45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。

### 獲准許的彌償條文

報告期內，本公司已為其董事、監事及高級管理人員投購適當的董事、監事及高級管理人員責任保險。

### 股票掛鈎協議

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事及監事認購股份或債權證的權利

本年度的任何時間及終結時，本公司概無存在目的或其中一個目的為使本公司的董事及監事能藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證，而獲取利益的安排。

## 董事會報告(續)

### 董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註38(viii)及40。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士無本公司董事。

### 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

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

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

### 董事及監事於交易、安排或合約之權益

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

### 董事及監事於競爭性業務之利益

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

## 董事會報告(續)

### 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

本公司於二零一九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。

### 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，顯示於二零一九年十二月三十一日，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」)	A股	1,161,000,031股	- 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二零一九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。

## 董事會報告(續)

### 本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零一九年十二月三十一日，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：159,322戶

於二零一九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	687,652,199	20.423
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	98,357,500	2.921
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	44,078,948	1.309
鍾燕	A股	23,500,000	0.698
中意人壽保險有限公司－分紅產品2	A股	16,986,940	0.505
鄭鵬	A股	13,717,587	0.407
泰康人壽保險有限責任公司－投連－多策略優選	A股	13,424,975	0.399

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。

### 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) 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。

#### (2) 土地租賃及使用權轉讓

一九九七年四月十八日本公司與控股股東北辰集團簽訂的一項租賃協議，根據該租賃協議及後續簽署的補充協議約定，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，租期自一九九七年四月十一日起計由40年至70年不等，視該土地不同部分的用途而定。二零一九年九月二十七日，本公司收到北辰集團的來函，函中告知按照《合同法》的規定，上述租賃協議的租賃期限將於二零一九年九月三十日到期。

於二零一九年九月二十七日同日，本公司第八屆董事會第四十五次會議審議通過，為提升本公司資產完整性和經營穩定性，擬以現金收購北辰集團持有的亞運村大宗地土地使用權。亞運村大宗地共計235,516.67平方米，不含稅的初步評估值約為人民幣47.39億元，根據交易雙方簽署的附生效條件的《土地使用權轉讓協議書》(「轉讓協議」)，最終轉讓價格以具備相關資格的第三方資產評估機構對轉讓地塊所進行評估，且經北京市人民政府國有資產監督管理委員會所核准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認。該交易需提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。有關轉讓協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月二十七日的公告。於報告期內，有關轉讓事項尚未完成。

## 董事會報告(續)

依據轉讓協議約定並經交易雙方協商，在土地使用權交付日或達成最終解決方案前的過渡期內，本公司將繼續按照一九九七年四月十八日簽訂的租賃協議所約定的租金標準向北辰集團相應支付租金。二零一九年度租金為人民幣16,426,481元。

### (3) 接受房屋租賃

二零一九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，自二零一九年一月一日起至二零一九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。

### (4) 施工總承包合同及施工合同

中國建築第二工程局有限公司(下稱「中建二局」)為本公司一家非全資附屬公司杭州北辰置業有限公司(下稱「杭州北辰」)的主要股東。中建二局第一建築工程有限公司(下稱「中建二局一公司」)為中建二局之全資附屬公司，而中建五局第三建設有限公司(下稱「中建五局三公司」)與中建二局同樣為中國建築股份有限公司之間接全資附屬公司。故此，根據上市規則第14A章，中建二局、中建二局一公司及中建五局三公司均為本公司在附屬公司層面的關連人士。

於報告期內，本集團與上述關連人士簽訂了以下合同：

- (i) 於二零一九年八月五日，本公司之附屬公司武漢北辰慧房地產開發有限公司(下稱「武漢辰慧」)(作為發包人)與中建二局(作為承包人)簽訂施工總承包合同。據此，中建二局同意承包位於武漢市黃陂區橫店街川龍大道以西，後湖北路以南的土地上的住宅、商業、商務項目第二期建安工程項目的施工，負責該項目的各分部土建、安裝施工、給排水、消防、電氣等工程。合同總價約為人民幣263,097,581.51元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，武漢辰慧向中建二局支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。

## 董事會報告(續)

- (ii) 於二零一九年九月五日，本公司之附屬公司成都北辰天辰置業有限公司(下稱「成都北辰」)(作為發包人)與中建二局一公司(作為承攬人)簽訂施工總承攬合同。據此，中建二局一公司同意承攬位於四川省成都市雙流區協和街道的2018-B-017地塊上的建築安裝工程項目的施工，負責該項目的各分部土建、安裝施工、給排水、消防、電氣等工程。合同總價約為人民幣466,276,290.37元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，成都北辰向中建二局一公司支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。
- (iii) 於二零一九年九月二十五日，本公司之附屬公司武漢辰發房地產開發有限公司(下稱「武漢辰發」)(作為發包人)與中建二局一公司(作為承攬人)簽訂施工合同。據此，中建二局一公司同意承攬位於湖北省武漢市的武漢經濟技術開發區141R2地塊的建築安裝工程施工項目的施工，負責該項目的各分部土建、安裝施工、給排水、供暖、電氣等工程。合同總價約為人民幣392,510,881.39元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，武漢辰發向中建二局一公司支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。
- (iv) 於二零一九年十一月七日，本公司之附屬公司長沙世紀御景房地產有限公司(下稱「長沙御景」)(作為發包人)與中建五局三公司(作為承攬人)簽訂施工總承攬合同。據此，中建五局三公司同意承攬位於湖南省長沙市天心區書香路之地塊的湘府世紀住宅小區E+F2區28#-47#棟，E區商業、配套用房-1，E區商業、配套用房-2，E區地下室，F2區地下室，F2區地下室及垃圾站建安工程施工項目的施工，負責該項目的各分部土建、安裝施工、給排水、消防、電氣等工程。合同總價約為人民幣324,329,132.55元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，長沙御景向中建五局三公司支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。
- (v) 於二零一九年十一月二十五日，本公司之附屬公司武漢辰展房地產開發有限公司(下稱「武漢辰展」)(作為發包人)與中建二局一公司(作為承攬人)簽訂施工合同。據此，中建二局一公司同意負責位於湖北省武漢市的武漢經濟技術開發區143R2地塊的建築安裝工程施工項目的施工總承攬，包括有關的地基與基礎工程、主體結構工程、建築裝飾裝修工程、屋面工程、建築給排水及供暖工程、通風與空調工程、建築電氣工程、智能建築工程、建築節能工程、電梯工程、園林綠化工程、對物資供應商的管理及配合等工作。合同總價約為人民幣478,877,641.35元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，武漢辰展向中建二局一公司支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。



## 董事會報告(續)

- (vi) 於二零一九年十二月十日，本公司之附屬公司長沙濱辰置業有限公司(下稱「長沙濱辰」)(作為發包人)與中建二局(作為承包人)簽訂施工總承包合同。據此，中建二局同意承包位於長沙市岳麓區長望路與岳華路交匯處東南角的077號地塊上的建築安裝工程項目(下稱「長沙項目」)的施工，負責長沙項目的各分部土建、安裝施工、給排水、消防、電氣等工程。合同總價約為人民幣383,068,637.59元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，長沙濱辰向中建二局支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於質量保證期結束後支付。就同一項目，於二零一九年十月二十五日，長沙濱辰(作為發包人)與中建二局一公司(作為承包人)簽訂臨建工程施工合同。據此，中建二局一公司同意承包長沙項目售樓部臨建工程的施工，負責臨建工程的土建、安裝施工、給排水、消防、電氣等工程。合同總價約為人民幣2,169,900.00元，以現金方式結算，根據工程進度按月支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，長沙濱辰向中建二局一公司支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保證金於保證期結束後支付。

本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(3)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復核上述第(1)至第(3)段之交易，該等交易構成截至二零一九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(1)至第(3)段之持續關連交易發出任何核證。

### 銀行貸款及其他借貸

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

### 優先購買權

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

## 董事會報告(續)

### 附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

### 重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

### 所得稅政策

本公司及其附屬公司和共同控制實體遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

### 財政資源及流動資金狀況

於二零一九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149,497.1萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣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1,573,758.5萬元以若干使用權資產、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。

## 董事會報告(續)

### 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二零一九年十二月三十一日止年度業績及財務報表。

### 公眾持股量

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

### 核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零一九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•北京，二零二零年四月二十一日

## 監事會報告

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

二零一九年，本監事會共召開了5次會議，監事列席了報告期內的公司董事會會議、二零一八年年度股東大會和二零一九年第一次臨時股東大會，並在公司二零一八年年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提呈予公司二零一八年年度股東大會的經審核財務報告、利潤分配方案等議案以及董事會關於公司內部控制的自我評估報告，對公司董事會及管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規、公司章程，是否維護股東及員工利益等，進行了嚴格有效的監督。本監事會認為，二零一九年度，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，工作克勤盡職，並真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。

報告期內，本監事會對公司內幕信息知情人登記管理制度的實施情況以及上一年度的現金分紅情況進行持續監督，未發現內幕信息知情人從事內幕交易等損害公司利益的行為，公司現金分紅政策按照公司章程和股東大會決議也得以有效執行。同時，本監事會認為公司的關聯交易均按公允的市場價格進行，並依法履行審核及披露程序，不存在損害公司和中小股東利益的行為。

本監事會對公司二零一九年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，對公司未來的發展前景充滿信心。

二零二零年，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•北京，二零二零年四月二十一日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 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68至191頁的合并財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的合并資產負債表；
- 截至該日止年度的合并利潤表；
- 截至該日止年度的合并綜合收益表；
- 截至該日止年度的合并權益變動表；
- 截至該日止年度的合并現金流量表；及
- 合并財務報表附註，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二零一九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](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

### 獨立核數師報告

#### 致北京北辰實業股份有限公司股東(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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2019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15,025,176,000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完工的辦公室、公寓、購物商場及會議中心、以及在建的投資物業。

- 完工的辦公室、公寓(除A棟)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；
- 完工的會議中心及公寓A棟：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；
- 在建的寫字樓及購物商場：公允價值評估採用剩餘法，關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率以及預計的完工建造成本。

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，以瞭解其採用的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；

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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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

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。

---

---



## 獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

### 獨立核數師報告

#### 致北京北辰實業股份有限公司股東(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 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2019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60,683,759,000元，約佔集團總資產的59%。管理層對2019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(僅適用於開發中物業)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。
- 將預計銷售費用佔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佔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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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(續)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 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黃焯棋。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年4月21日

(本獨立核數師報告的中文及英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。)

## 合併資產負債表

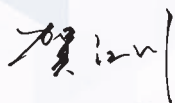
	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	6	333,799	—
土地使用權	6	—	294,514
投資物業	7	15,025,176	12,867,800
物業、廠房及設備	8	2,125,927	2,324,215
按權益法入賬的投資	10	463,981	327,773
遞延所得稅資產	24	1,340,213	864,640
其他應收款及預付款項	12	299,963	254,952
		<b>19,589,059</b>	16,933,894
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	55,341,162	51,244,333
待出售已落成物業	14	5,342,597	9,102,815
其他存貨	15	49,528	47,552
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	7,304,766	8,825,465
受限制銀行存款	16	3,035,938	1,904,818
現金及現金等價物	17	11,775,741	11,851,788
		<b>82,849,732</b>	82,976,771
<b>總資產</b>		<b>102,438,791</b>	99,910,665
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	23	22,046,678	19,768,944
自其他方取得的借款	21	1,434,826	5,031,574
辭退福利	36	125,671	137,127
遞延所得稅負債	24	2,156,777	2,004,066
租賃負債	6	31,483	—
遞延收益		1,943	—
		<b>25,797,378</b>	26,941,711

## 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
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	21	10,599,741	9,130,120
自其他方取得的借款／款項	21	4,524,262	1,718,369
合同負債	5	24,287,096	28,444,766
當期所得稅負債	22	3,028,096	2,327,896
租賃負債	6	25,744	—
一年內到期的長期借款	23	6,738,185	7,391,618
短期借款	23	900,000	1,100,000
		<b>50,103,124</b>	50,112,769
<b>總負債</b>		<b>75,900,502</b>	77,054,480
<b>淨資產</b>		<b>26,538,289</b>	22,856,185
<b>權益</b>			
股本	18	3,367,020	3,367,020
其他儲備	19	4,773,482	4,501,602
留存收益	19	13,067,511	11,747,590
本公司普通股股東應佔權益		<b>21,208,013</b>	19,616,212
永續債	20	2,630,380	1,613,451
非控制性權益		2,699,896	1,626,522
<b>總權益</b>		<b>26,538,289</b>	22,856,185

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第68至191頁的財務報表已由董事會於二零二零年四月二十一日批核，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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>持續經營</b>			
收入	5	<b>20,122,314</b>	17,859,790
銷售成本	25	<b>(13,912,152)</b>	(12,375,886)
<b>毛利</b>			
銷售及推廣費用	25	<b>(555,161)</b>	(496,103)
管理費用	25	<b>(916,414)</b>	(884,902)
投資物業公允價值收益	7	<b>146,641</b>	112,196
信用減值損失		<b>(14,845)</b>	(6,458)
其他收益	26	<b>7,183</b>	73,970
其他利得-淨額	27	<b>30,855</b>	2,614
<b>營運利潤</b>		<b>4,908,421</b>	4,285,221
融資收益	29	<b>137,298</b>	124,612
融資成本	29	<b>(551,820)</b>	(665,350)
融資成本-淨額	29	<b>(414,522)</b>	(540,738)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	10	<b>187,469</b>	115,535
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,681,368</b>	3,860,018
所得稅費用	30	<b>(2,579,488)</b>	(1,606,703)
<b>持續經營的年度利潤</b>		<b>2,101,880</b>	2,253,315
<b>終止經營年度虧損(歸屬於本公司普通股股東)</b>		<b>(6,421)</b>	(39,196)
<b>年度利潤</b>		<b>2,095,459</b>	2,214,119
<b>利潤歸屬於：</b>			
本公司普通股股東	31	<b>1,788,709</b>	1,403,430
永續債投資者	20	<b>116,859</b>	7,059
非控制性權益		<b>189,891</b>	803,630
		<b>2,095,459</b>	2,214,119
<b>年內持續經營的每股收益歸屬於本公司普通股股東</b> (基本和攤薄)(以每股人民幣計)			
持續經營	31	<b>53.31</b>	42.84
終止經營	31	<b>(0.19)</b>	(1.16)
		<b>53.12</b>	41.68

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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>2,095,459</b>	2,214,119
<b>其他綜合收益</b>			
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	19	<b>275,353</b>	-
離職後福利債務的重新計量	19	<b>619</b>	(3,844)
與該等項目有關的所得稅	19	<b>(68,838)</b>	-
<b>本年度其他綜合收益／(虧損)，扣除稅項</b>		<b>207,134</b>	(3,844)
<b>本年度綜合收益</b>		<b>2,302,593</b>	2,210,275
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		<b>1,995,843</b>	1,399,586
永續債投資者		<b>116,859</b>	7,059
非控制性權益		<b>189,891</b>	803,630
		<b>2,302,593</b>	2,210,275
<b>歸屬於本公司普通股股東的綜合收益／(虧損)</b>			
<b>來自於：</b>			
持續經營		<b>2,002,264</b>	1,438,782
終止經營		<b>(6,421)</b>	(39,196)
		<b>1,995,843</b>	1,399,586

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			合計	非控制性		總收益
		股本	其他儲備	留存收益		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	人民幣千元
<b>於二零一九年一月一日</b>		<b>3,367,020</b>	<b>4,501,602</b>	<b>11,747,590</b>	<b>19,616,212</b>	<b>1,613,451</b>	<b>1,626,522</b>	<b>22,856,185</b>
年度利潤		-	-	1,788,709	1,788,709	116,859	189,891	2,095,459
其他綜合收益	19	-	207,134	-	207,134	-	-	207,134
<b>總綜合收益</b>		<b>-</b>	<b>207,134</b>	<b>1,788,709</b>	<b>1,995,843</b>	<b>116,859</b>	<b>189,891</b>	<b>2,302,593</b>
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>								
二零一八年年終股利	32	-	-	(404,042)	(404,042)	-	-	(404,042)
計提法定盈餘公積	19	-	64,746	(64,746)	-	-	-	-
發行永續債	20	-	-	-	-	991,600	-	991,600
對永續債投資者的分配	20	-	-	-	-	(91,530)	-	(91,530)
對非控制性權益的分配		-	-	-	-	-	(77,017)	(77,017)
自非控制性權益取得的實收資本		-	-	-	-	-	960,500	960,500
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>		<b>-</b>	<b>64,746</b>	<b>(468,788)</b>	<b>(404,042)</b>	<b>900,070</b>	<b>883,483</b>	<b>1,379,511</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>		<b>3,367,020</b>	<b>4,773,482</b>	<b>13,067,511</b>	<b>21,208,013</b>	<b>2,630,380</b>	<b>2,699,896</b>	<b>26,538,289</b>

## 綜合權益變動表(續)

附註	歸屬於本公司普通股股東				永續債 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總收益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元			
<b>於二零一八年一月一日</b>	3,367,020	4,434,295	10,785,683	18,586,998	-	790,142	19,377,140
<b>綜合收益</b>							
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)
<b>總綜合收益</b>	-	(3,844)	1,403,430	1,399,586	7,059	803,630	2,210,275
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>							
二零一七年年終股利	32	-	(370,372)	(370,372)	-	-	(370,372)
計提法定盈餘公積	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
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	3,367,020	4,501,602	11,747,590	19,616,212	1,613,451	1,626,522	22,856,185

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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	33	1,989,680	4,707,852
已收利息		137,298	124,844
已付利息		(2,213,453)	(1,951,189)
已付中國所得稅		(2,006,084)	(2,299,787)
經營活動(使用)/產生的淨現金		(2,092,559)	581,720
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(71,395)	(118,816)
投資物業的增加		(64,290)	(3,954)
貸款予合聯營公司		-	(120,000)
合聯營公司償還貸款		181,789	1,409,000
收到的貸款利息	38(iii)	2,542	81,348
出售物業、廠房及設備及投資物業所得款	33(a)	1,187	2,086
收到合聯營公司的股息		51,261	100,087
投資活動產生的淨現金		101,094	1,349,751
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款		11,690,584	5,894,214
自北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」) 取得的借款		-	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		-	1,000,000
償還專項計劃		(15,000)	-
償還借款及債券		(10,276,428)	(9,540,427)
自非控制性權益取得的借款		667,357	4,944,944
償還北辰集團的借款		-	(3,700,000)
自合聯營企業取得的借款	38(v)	555,226	372,000
償還和提供非控制性權益款項		(1,505,452)	(2,994,773)
償還自合聯營企業取得的借款	38(v)	(519,803)	(172,759)
自非控制性權益取得的實收資本		960,500	48,750
向本公司普通股股東支付股利	32	(404,042)	(370,372)
向非控制性權益支付股利		(77,017)	-
向永續債投資者支付股利		(91,530)	-
發行永續債所得款項	20	991,600	1,606,392
償還租賃負債支付的現金		(16,314)	-
自第三方取得的借款		18,358	-
借款所淨支付的保證金		(62,621)	(14,360)
融資活動產生的淨現金		1,915,418	73,609
<b>現金及現金等價物淨(減少)/增加</b>			
年初現金及現金等價物		11,851,788	9,846,708
年末現金及現金等價物	17	11,775,741	11,851,788

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二零二零年四月二十一日批准刊發。

### 2. 主要會計政策和編製基準概要

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(「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. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.1 編製基礎(續)

(ii) 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、準則修訂、解釋公告及年度改進：

- 《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2.2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。

(iii) 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。

#### 2.2 會計政策變更

本附註說明瞭採用《香港財務報告準則第16號－租賃》對本集團財務報表的影響。

如附註2.1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》，但是根據準則所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。新的會計政策詳見附註2.29。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.2 會計政策變更(續)

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。

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(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。

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。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。子公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

於子公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於合併利潤表、綜合面收益表、合併資產負債表及合併權益變動表。

##### (a) 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或有代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.3 子公司(續)

##### 2.3.1 合併賬目(續)

###### (a) 業務合併(續)

收購相關成本在產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於匯兌日期的現值，所用貼現率為有關實體的新增借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的有關利率。

或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

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。

###### (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。



## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.3 子公司(續)

##### 2.3.1 合併賬目(續)

##### (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. 主要會計政策和編製基準概要(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. 主要會計政策和編製基準概要(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。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認定為作出策略性決定的董事會成員。

#### 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「融資收益」或「融資成本」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他利得／(損失)-淨額」中列報。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(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／(損失)-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. 主要會計政策和編製基準概要(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，若其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成(已較早為準)，被分類為投資物業，並按公允價值列賬。

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. 主要會計政策和編製基準概要(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

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.12 金融資產(續)

##### (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。

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。

##### (d) 減值

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。

#### 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，以及
- 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)。

此等財務擔保係為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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(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請參見附註12，關於減值政策請參見附註2.12。

#### 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. 主要會計政策和編製基準概要(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. 主要會計政策和編製基準概要(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，並在適當時以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. 主要會計政策和編製基準概要(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. 主要會計政策和編製基準概要(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. 主要會計政策和編製基準概要(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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.25 收入確認(續)

(b) 租賃收入

投資物業之租賃收入在租賃期內按直線法確認。

(c) 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利益，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。

#### 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。

#### 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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 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 租賃

如上文附註2.2所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策見下文所述，關於此項會計政策變更的影響請參見附註2.2。

截至2018年12月31日，與所有權有關的風險和報酬中的很大比例未轉移至本集團(作為承租人)的租賃被分類為經營租賃。經營租賃付款額(扣除出租人給予的任何租賃激勵)在租賃期內按直線法計入損益。

自2019年1月1日起，本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.29 租賃(續)

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情况下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 對於近期末獲得第三方融資的承租人持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

對於符合投資物業定義的使用權資產，後續以公允價值進行計量。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。本集團對列報為不動產、廠房及設備的土地和建築物的價值進行重估，但未選擇重估所持有的使用權建築物的價值。



## 合併財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策和編製基準概要(續)

#### 2.29 租賃(續)

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公家具。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註6)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

#### 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。

於二零一九年十二月三十一日，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20,587,000元(二零一八年：人民幣18,749,000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

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

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貨風險並不重大。

##### 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)

於二零一九年及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：

於二零一九年十二月三十一日	未逾期	逾期1-30天	逾期超過90天	合計
<b>購房款</b>				
預期損失率	1%	25%	100%	
帳面餘額	279	—	5	284
減值準備	3	—	5	8
<b>物業管理費</b>				
預期損失率	1%	20%	100%	
帳面餘額	9,232	—	10,369	19,601
減值準備	92	—	10,369	10,461
<b>酒店</b>				
預期損失率	1%	30%	100%	
帳面淨值	13,474	166	1,101	14,741
減值準備	135	50	1,101	1,286
<b>會展服務款—國有企業</b>				
預期損失率	0.50%	2%	10%	
帳面餘額	—	2,000	—	2,000
減值準備	—	40	—	40
<b>會展服務款—其他企業</b>				
預期損失率	0.50%	5%	50%	
帳面餘額	1,044	3,044	230	4,318
減值準備	5	152	115	272
<b>應收租賃款—購物中心</b>				
預期損失率	—	—	100%	
帳面餘額	—	—	26,548	26,548
減值準備	—	—	26,548	26,548
<b>應收租賃款—其他</b>				
預期損失率	0.20%	1%	20%	
帳面餘額	2,763	22,225	2,005	26,993
減值準備	6	222	401	629

## 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)

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
<b>購房款</b>				
預期損失率	1%	25%	100%	
帳面餘額	1,531	–	5	1,536
減值準備	15	–	5	20
<b>物業管理費</b>				
預期損失率	1%	20%	100%	
帳面餘額	6,992	–	–	6,992
減值準備	70	–	–	70
<b>酒店</b>				
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
<b>會展服務款－國有企業</b>				
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
<b>會展服務款－其他企業</b>				
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
<b>應收租賃款－購物中心</b>				
預期損失率	–	–	50%	
帳面餘額	–	–	26,547	26,547
減值準備	–	–	13,273	13,273
<b>應收租賃款－其他</b>				
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。截至二零一九年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款(二零一八年：無)。

## 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)

於二零一九年及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 人民幣千元	工程專項 基金 人民幣千元	應收關聯方 款項 人民幣千元	應收非控制 利益款項 人民幣千元	代墊款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日的損失準備	(577)	(13)	(1,556)	(1,743)	(2,764)	(12,318)	(18,971)
(新增)/轉回信用減值損失	(4,724)	4	297	30	(114)	(7)	(4,514)
截至2019年12月31日的損失準備	(5,301)	(9)	(1,259)	(1,713)	(2,878)	(12,325)	(23,485)
於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)
於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。截至二零一九年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款(二零一八年：無)。

## 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)

###### 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
<b>二零一九年十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	9,282,811	8,406,973	13,128,505	3,923,860	34,742,149
應付賬款及其他應付款項(包括利息) (附註i)	14,484,063	538,708	221,273	1,420,374	16,664,418
租賃負債(包括利息)	27,572	14,674	23,159	-	65,405
	<b>23,794,446</b>	<b>8,960,355</b>	<b>13,372,937</b>	<b>5,344,234</b>	<b>51,471,972</b>
<b>二零一八年十二月三十一日</b>					
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i)	10,419,934	4,187,806	218,232	1,495,154	16,321,126
	<b>20,343,525</b>	<b>14,089,175</b>	<b>8,242,948</b>	<b>6,750,769</b>	<b>49,426,417</b>

附註：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅項及預收租客的租賃款項。
- (ii) 上表不包括附註34財務擔保可能導致的或有負債。

## 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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
資產負債比率	74%	77%

#### 3.3 公允價值估計

於二零一九年和二零一八年十二月三十一日，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，本集團持有的其他金融資產和金融負債的賬面值均近乎於其公允價值。

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) 開發中物業可變現淨值的估計

本集團於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計。

(c) 所得稅

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

(d) 土地增值稅

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

## 合併財務報表附註(續)

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 4.1 關鍵會計估計及假設(續)

##### (e) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

#### 4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

##### (a) 收入確認

本集團已按附註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。

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 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。

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>收入</b>		
發展物業分部	17,352,471	15,133,498
投資物業和酒店分部	2,660,358	2,629,020
	<b>20,012,829</b>	17,762,518
其他分部	109,485	97,272
	<b>20,122,314</b>	17,859,790

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	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>		
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
	<b>16,869,318</b>	<b>1,376,764</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>		
發展物業分部	14,183,487	950,011
投資物業和酒店分部	3,69,454	431,416
其他分部	22,906	74,366
	14,575,847	1,455,793

\* 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。

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 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	發展物業	投資物業 和酒店	其他分部	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	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)

## 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資訊如下：

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	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
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)



## 合併財務報表附註(續)

## 5. 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	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 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	24,145,579	133,303	8,214	24,287,096

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

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。

## 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		
發展物業分部	15,888,660	13,434,735
投資物業和酒店分部	64,870	44,368
所有其他分部	52,347	8,150
	<b>16,005,877</b>	<b>13,487,253</b>

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
<b>分部除所得稅前利潤</b>	<b>3,438,122</b>	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
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>4,681,368</b>	<b>3,860,018</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 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
<b>總分部資產</b>	<b>85,949,107</b>	85,257,680
遞延所得稅資產	818,673	573,430
總部存款	7,034,814	6,034,756
投資物業累計公允價值收益	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
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>102,438,791</b>	99,910,665
<b>總分部負債</b>	<b>66,636,105</b>	67,769,798
遞延所得稅負債(附註24)	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
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>75,900,502</b>	77,054,480

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)中及使用權資產(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174,549,000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，總部融資成本及收入，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)。

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產及租賃

#### (a) 使用權資產

	使用權資產 人民幣千元
於二零一九年一月一日	–
採納香港財務報告準則第16號(附註2.2)	294,514
於二零一九年一月一日重述後金額	294,514
新增	62,719
攤銷	(23,434)
於二零一九年十二月三十一日	333,799
	土地使用權 人民幣千元
於二零一八年一月一日	303,166
攤銷	(8,652)
於二零一八年十二月三十一日	294,514
於二零一九年一月一日	294,514
採納香港財務報告準則第16號，重述為使用權資產	(294,514)
於二零一九年一月一日重述後金額	–

註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團使用權資產包括土地使用權、租入土地、樓宇及設備，詳情參見以下附註(b)(i)。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣285,042,000元(二零一八：人民幣293,662,000元)的使用權資產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)

## 6. 使用權資產(續)

## (b) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃資訊。

## (i) 合併資產負債表內確認的金額

	於十二月三十一日 二零一九年 人民幣千元
使用權資產	
土地使用權*	288,736
樓宇	44,875
設備	188
	<b>333,799</b>

\* 本集團從中國政府取得的土地使用權的使用期限為40年，實際支付價款扣除累計攤銷金額後的賬面價值為人民幣285,862,000元。賬面價值為人民幣2,874,000元的租入土地為從北辰集團承租，詳情載於附註38(i)(a)。

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債	
流動	25,744
非流動	31,483
	<b>57,227</b>

## (ii) 合併利潤表內確認的金額

合併利潤表列示的下列金額與租賃有關：

	二零一九年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	
土地使用權，樓宇及設備	(23,434)
利息費用(計入財務費用)	(2,393)
與短期租賃相關的費用(計入管理費用)	(39,462)

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產(續)

#### (b) 租賃(續)

##### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

除上述附註六(b)(i)之外，本集團承租不同的土地使用權、樓宇及設備。租賃期通常為3個月至6年的固定期限。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

本集團所有簽訂租賃合同不包含可變租賃付款額、續租選擇權和終止租賃選擇以及餘值擔保估計。

### 7. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>公允價值</b>		
於一月一日	12,867,800	12,753,600
增加	72,866	3,954
處置	(132)	(1,950)
結撥自自用物業及待出售已落成物業	1,662,648	-
於利潤表中支銷的公允價值收益	146,641	112,196
於其他綜合收益中支銷的公允價值收益	275,353	-
於十二月三十一日	<b>15,025,176</b>	12,867,800

#### (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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租賃收入	1,766,812	1,750,003
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(539,737)	(573,270)
不產生租賃收入的直接營運費用	(338,296)	(210,785)
	<b>888,779</b>	965,948

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (a) 已於利潤表中確認的投資物業金額(續)

本集團投資物業的業務模式旨在通過使用而非出售而消費投產物業帶來的幾乎所有經濟利益。本集團採用與收回該等投資物業預期方式相符的稅率和計稅基數，計量投資物業暫時性差異相關的遞延所得稅(附註24)。

本集團的維修、維護及改造的合同義務，詳情見附註35(a)。

投資性房地產按照經營租賃向租客出租，租客每月或每季度支付租金，租賃合同不包括依一項指數或價格確定的可變租賃付款額。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能在租賃期內獲得銀行擔保。儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此在租賃期末不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的期望反映在投資性房地產的公允價值中。

關於投資性房地產租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註35(b)。

#### (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二零一九年和二零一八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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經常性公允價值計量的投資物業包括：		
辦公樓	6,412,600	6,086,900
公寓	1,943,200	1,891,000
會議中心	3,712,000	3,599,000
購物商場	2,948,800	1,290,900
其他	8,576	-
	<b>15,025,176</b>	<b>12,867,800</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

##### (i) 公允價值層級(續)

本集團所有投資物業坐落在中國北京及長沙，且劃分為公允價值層級的第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二零一九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。

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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由漢華物業測量師有限公司釐定。

##### (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(除A棟以外)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)，此方法主要採用不可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。



## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

##### (iii) 估值技術(續)

對於會議中心及公寓的A棟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或平均房價)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。

對於在建的投資物業，其估值是假定根據最新的改造計劃建議對物業進行裝修和完工。在得出市場價值時，已考慮了與估值日相關的改造階段有關的改造成本，以及完成改造將花費的其餘成本和費用。在評估總發展價值時，是採用收益資本化辦法(年期和租賃到期續租法)，該方法主要使用了不可觀察的因素(例如市場租金，收益率等)。這些因素包括：

租金收入	根據物業的實際地點、類型和質素，並考慮外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
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；
尚需投入的建造成本	考慮有關的改造計劃及需投入成本的最佳估計金額。

## 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	二零一九年 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 (除A棟以外)和購物商場	9,357,600	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 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4%-13%	內含報酬率越高，公允 價值越低。
投資物業-會議中心	3,712,000	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5.94- 7.37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。
投資物業-公寓A棟	89,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年每間房 每天人民幣398-448元	平均房價越高，公允價 值越高。
			貼現率	10%	貼現率越高，公允價值 越低。
在建投資物業-辦公樓	228,000	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%	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7%-8%	內含報酬率越高，公允 價值越低。
		剩餘法	平均租金	每平方米每天人民幣4.21- 8.71元	平均租金越高，公允價 值越高
			完工成本	預計每平方米人民幣3,700 元	完工成本越高，公允價 值越低

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)(續)

描述	二零一九年 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	
在建投資物業-購物商場	1,630,000	收益法(年期和租賃 到期續期法)	年期學息率調整	向下調整到期續期率1%	年期學息率調整越高， 公允價值越低。	
			內含報酬率	7%	內含報酬率越高，公允 價值越低。	
			剩餘法	平均租金	每平米每天人民幣1.8-7.3 元	平均租金越高，公允價 值越高
			完工成本	預計每平米人民幣4,600 元	完工成本越高，公允價 值越低	
投資物業-其他	8,576	貼現現金流量	年租金	每年約人民幣16,000,000 元	年租金越高，公允價值 越低。	
			折現率	6.20%	折現率越高，公允價值 越低。	

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)(續)

描述	二零一八年 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	9,268,000	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。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,437,200,000元(二零一八年：人民幣12,672,900,000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
<b>於二零一八年一月一日</b>						
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
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>						
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
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
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
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	419,429	1,643,354	96,147	162,254	3,031	2,324,215
增加	-	-	18,015	39,880	1,829	59,724
處置	-	-	(2,420)	(4,832)	-	(7,252)
結轉為投資物業	(31,545)	-	(1,058)	(45)	-	(32,648)
結轉	(35,637)	-	24,581	12,344	(1,288)	-
折舊(附註25)	(7,687)	(48,210)	(28,822)	(50,399)	-	(135,118)
其他(i)	(19,197)	(63,768)	(29)	-	-	(82,994)
年末賬面淨值	325,363	1,531,376	106,414	159,202	3,572	2,125,927
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
成本	599,700	2,290,946	567,725	701,946	3,572	4,163,889
累計折舊	(274,337)	(759,570)	(461,311)	(542,744)	-	(2,037,962)
賬面淨值	325,363	1,531,376	106,414	159,202	3,572	2,125,927

## 合併財務報表附註(續)

### 8. 物業、廠房及設備(續)

- (i) 其他為因最終結算成本與原預算成本之間的差額所做出的調整。
- (ii) 折舊費用中人民幣103,009,000元(二零一八年：人民幣93,673,000元)計入銷售成本，人民幣3,312,000元(二零一八年：人民幣5,185,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣28,797,000元(二零一八年：人民幣30,491,000)計入管理費用。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,529,853,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,641,952,000元)的部分酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

### 9. 子公司

下列為於二零一九年十二月三十一日主要子公司清單。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	
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
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	99%	99.05%	0.95%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司 (附註iii和xi)	北京	商貿，北京	人民幣 1,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信誠物業管理有限責任公司 (附註iii和xi)	北京	物業管理，北京	人民幣 5,000,000	100%	100%	-	-
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司 (附註ii、xi和xii)	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和xi)	北京	物業開發，北京	人民幣 11,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信通網路技術服務有限公司 (附註iii和xi)	北京	多媒體信息網絡開發、 系統集成及軟體開發	人民幣 20,000,000	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	100%	100%	-	-
北京北辰超市連鎖有限公司 (附註iii和xi)	北京	零售，北京	人民幣 10,000,000	100%	100%	-	-
北京首倡物業管理有限公司 (附註iii和xi)	北京	物業管理，北京	人民幣 5,140,600	100%	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司 (附註iii和xi)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服 務，北京	人民幣 20,500,000	100%	100%	-	-
北京北辰時代會展有限公司 (附註iii和xi)	北京	會議及展覽，北京	人民幣 10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展研究院有限公司 (附註iii和xi)	北京	會議及展覽，北京	人民幣 10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展信息服務有限公司 (附註iii和xi)	北京	會議及展覽，北京	人民幣 20,000,000	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	
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
北京北辰會展集團有限公司(「北辰會展集團」)(附註iii和xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣 63,196,100	100%	100%	-	-
北京北辰領航商務會展有限公司(附註iii和xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣 10,000,000	100%	100%	-	-
長沙世紀御景房地產有限公司(附註iii和xii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣 20,410,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 北京	人民幣 50,000,000	80%	80%	20%	20%
北京北辰當代置業有限公司(附註iii和xii)	北京	物業開發, 武漢	人民幣 50,000,000	50%	50%	50%	50%
武漢光谷創意文化科技園有限公司(附註iii和xii)	武漢	物業開發, 成都	人民幣 40,816,000	51%	51%	49%	49%
成都辰詩置業有限公司(附註iii和xii)	成都	物業開發, 南京	人民幣 70,000,000	40%	40%	60%	60%
南京旭辰置業有限公司(「南京旭辰」)(附註iii和xii)	南京	會議及展覽, 北京	人民幣 50,000,000	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	100%	100%	-	-
蘇州北辰旭昭置業有限公司(「蘇州北辰旭昭」)(附註iii和xii)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣 700,000,000	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	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	100%	100%	-	-
杭州北辰京華置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣 50,000,000	100%	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司(「合肥辰旭」)(附註iii和xii)	合肥	物業開發, 合肥	人民幣 50,000,000	50%	50%	50%	50%
寧波北辰京華置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣 20,000,000	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	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	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(附註iii和xii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣 50,000,000	51%	51%	49%	49%
北京北辰地產集團有限公司(「地產集團」)(附註iii)	北京	投資管理, 北京	人民幣 6,974,093,600	100%	100%	-	-
武漢北辰辰智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	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	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	
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
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	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	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	100%	100%	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司 (附註iii和xi)	武漢	會議及展覽	人民幣 6,000,000	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、xi和xii)	成都	會議及展覽, 成都	人民幣 5,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢金辰盈智置業有限公司 (「武漢金辰盈智」)(附註iii和xii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 20,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢裕辰房地產開發有限公司 (「武漢裕辰」)(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 30,000,000	60%	60%	40%	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和xii)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣 2,000,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰京誠置業有限公司 (「杭州京誠」)(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣 20,000,000	100%	100%	-	-
北京宸宇房地產開發有限公司 (「北京宸宇」)(附註iii和xii)	北京	物業開發, 北京	人民幣 50,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢辰發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	100%	100%	-	-
武漢辰展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	100%	100%	-	-
長沙濱辰置業有限公司(附註iii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣 40,000,000	100%	100%	-	-
廊坊辰智房地產開發有限公司 (「廊坊辰智」)(附註iii和iv)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣 31,000,000	100%	不適用	-	不適用
成都天辰置業有限公司(「成都天辰」) (附註iii和v)	成都	物業開發, 成都	人民幣 50,000,000	100%	不適用	-	不適用
武漢金辰盈創置業有限公司 (「武漢金辰盈創」)(附註iii和vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣 24,500,000	100%	不適用	-	不適用
重慶北辰合悅置業有限公司 (「重慶合悅」)(附註iii和vii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣 50,000,000	100%	不適用	-	不適用
廣州辰旭置業有限公司(「廣州辰旭」) (附註iii和viii)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣 50,000,000	100%	不適用	-	不適用
北京北辰興順會展有限公司(「北京興 順會展」)(附註iii、ix和vi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣 50,000,000	90%	不適用	10%	不適用

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者, 以中文名稱為準。



## 合併財務報表附註(續)

### 9. 子公司(續)

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 於二零一九年一月，本公司以人民幣31,000,000元出資設立全資子公司廊坊辰智。廊坊辰智是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國廊坊進行物業開發。
- (v) 於二零一九年一月，本公司以人民幣50,000,000元出資設立全資子公司成都天辰。成都天辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國成都進行物業開發。
- (vi) 於二零一九年一月，本公司以人民幣24,500,000元出資設立全資子公司武漢金辰盈創。武漢金辰盈創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) 於二零一九年四月，本公司以人民幣50,000,000元出資設立全資子公司重慶合悅。重慶合悅是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國重慶進行物業開發。
- (viii) 於二零一九年五月，本公司以人民幣50,000,000元出資設立全資子公司廣州辰旭。廣州辰旭是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國廣州進行物業開發。
- (ix) 於二零一九年五月，本公司之全資子公司北辰會展集團與第三方共同出資設立北京興順會展，北辰會展集團註資人民幣45,000,000元，持有90%股份。北京興順會展是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國北京進行會議及展覽。
- (x) 杭州威傑投資諮詢有限公司與重慶涪望投資有限責任公司分別於二零一九年十月和十一月完成工商註銷登記。
- (xi) 非經羅兵咸永道會計師事務所審核之子公司。非經羅兵咸永道會計師事務所核數之子公司之資產淨值總額約佔集團總淨資產之3.85%。
- (xii) 本集團對持股比例等於或低於51%的附屬公司，通過委派董事可對公司的關鍵經營或融資事項具有控制權，因此作為子公司核算并納入本集團的合併範圍。

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 子公司(續)

#### (a) 重大的非控制性權益

本年度歸屬於非控制性權益的利潤為人民幣189,891,000元，其主要歸屬於蘇州北辰旭昭、合肥辰旭及北京宸宇。與其他子公司有關的非控制性權益不重大。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	1,707,039	2,417,152
負債	184,573	1,043,076
流動淨資產總額	1,522,466	1,374,076
<b>非流動</b>		
資產	13,266	12,369
負債	—	—
非流動淨資產總額	13,266	12,369
淨資產	1,535,732	1,386,445

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	1,243,559	2,424,186
負債	652,161	2,029,082
流動淨資產總額	591,398	395,104
<b>非流動</b>		
資產	18,808	5,644
負債	—	—
非流動淨資產總額	18,808	5,644
淨資產	610,206	400,748

(iii) 北京宸宇

	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
<b>流動</b>		
資產	8,161,947	7,128,504
負債	5,819,937	407,501
流動淨資產總額	2,342,010	6,721,003
<b>非流動</b>		
資產	272	116
負債	610,269	6,674,400
非流動淨資產總額	(609,997)	(6,674,284)
淨資產	1,732,013	46,719

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	572,578	1,493,962
除所得稅前利潤	280,283	620,049
所得稅費用	(130,996)	(272,117)
除稅後利潤	149,287	347,932
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	149,287	347,932
總綜合收益分配至非控制性權益	74,644	173,966
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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	1,910,995	2,138,645
除所得稅前利潤	333,524	594,867
所得稅費用	(124,066)	(209,487)
除稅後利潤	209,458	385,380
其他綜合收益	-	-
總綜合收益	209,458	385,380
總綜合收益分配至非控制性權益	104,729	192,690
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) 北京宸宇

	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
收入	-	-
除所得稅前虧損	(264,706)	(3,281)
所得稅費用	-	-
除稅後虧損	(264,706)	(3,281)
其他綜合收益	-	-
總綜合虧損	(264,706)	(3,281)
總綜合虧損分配至非控制性權益	(129,706)	(1,608)
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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動(使用)/產生的現金流量	(198,809)	493,796
已付利息	-	(10,870)
已付中國所得稅	(313,385)	(319,100)
經營活動(使用)/產生的淨現金	(412,194)	174,696
投資活動使用的淨現金	(48)	(87)
籌資活動產生/(使用)的淨現金	420,000	(317,870)
<b>現金及現金等價物的淨增加/(減少)</b>	<b>7,758</b>	<b>(143,261)</b>
年初現金及現金等價物	37,262	180,523
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	45,020	37,262

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	301,415	722,391
已付利息	—	(25,971)
已付中國所得稅	(121,932)	(85,316)
經營活動產生的淨現金	179,483	637,075
投資活動產生/(使用)的淨現金	18	(51)
籌資活動使用的淨現金	(356,412)	(639,011)
<b>現金及現金等價物的淨減少</b>	<b>(176,911)</b>	<b>(1,987)</b>
年初現金及現金等價物	260,254	262,241
現金及現金等價物匯兌收益	—	—
年末現金及現金等價物	83,343	260,254

(iii) 北京宸宇

	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
經營活動使用的現金流量	(265,061)	(6,490,364)
已付利息	(752,033)	—
已付中國所得稅	(11,281)	(197,749)
經營活動使用的淨現金	(276,342)	(6,688,113)
投資活動使用的淨現金	(218)	(117)
籌資活動(使用)/產生的淨現金	(409,074)	6,724,400
<b>現金及現金等價物的淨增加</b>	<b>132,514</b>	<b>36,170</b>
年初現金及現金等價物	36,170	—
現金及現金等價物匯兌收益	—	—
年末現金及現金等價物	168,684	36,170

## 合併財務報表附註(續)

## 10. 按權益法入賬的投資

於合併資產負債表內確認的金額載列如下：

	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
聯營企業	29,302	65,524
合營企業	434,679	262,249
	463,981	327,773

於合併利潤表內確認的金額載列如下：

	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
聯營企業	15,039	27,631
合營企業	172,430	87,904
	187,469	115,535

## (a) 於聯營企業權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	65,524	37,893
享有按權益法入賬的利潤份額	15,039	27,631
分配股利	(51,261)	-
於十二月三十一日	29,302	65,524

以下為本集團在二零一九年十二月三十一日，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。

於二零一九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

## 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)

- (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。本集團僅通過委派董事對無錫辰萬的關鍵經營及融資事項實施重大影響，因此作為本集團之聯營企業列示。

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。

#### 資產負債表摘要

- (i) 杭州旭發

	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
<b>流動</b>		
現金	105,474	14,068
其他流動資產(不包括現金)	6,554	309,507
<b>流動資產總額</b>	<b>112,028</b>	323,575
金融負債(不包括應付賬款)	127	20,284
其他流動負債(包括應付賬款)	57,036	149,481
<b>流動負債總額</b>	<b>57,163</b>	169,765
非流動 資產	5,009	14,772
<b>淨資產</b>	<b>59,874</b>	168,582



## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	758,433	338,425
其他流動資產(不包括現金)	2,491,181	2,007,962
<b>流動資產總產</b>	<b>3,249,614</b>	2,346,387
金融負債(不包括應付賬款)	130,544	492,161
其他流動負債(包括應付賬款)	3,172,559	1,844,518
<b>流動負債總產</b>	<b>3,303,103</b>	2,336,679
<b>非流動</b>		
資產	40,391	4,930
<b>淨(負債)/資產</b>	<b>(13,098)</b>	14,638

## 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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	2,897	562,640
成本	48,758	(412,000)
折舊及攤銷	(33)	(20)
利息收益	185	645
利息費用	(5)	(11)
其他費用	(3)	(33,535)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>51,799</b>	117,719
所得稅費用	(14,044)	(56,815)
<b>除稅後利潤</b>	<b>37,755</b>	60,904
<b>其他綜合收益</b>	<b>-</b>	-
<b>總綜合收益</b>	<b>37,755</b>	60,904
<b>收到合營企業的股利</b>	<b>51,261</b>	-

## 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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	166	-
成本	(1,288)	-
折舊及攤銷	(13)	(15)
利息收益	439	643
利息費用	(2,185)	(4,103)
其他費用	(33,727)	(14,809)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(36,608)</b>	(18,284)
所得稅費用	8,872	4,354
<b>除稅後虧損</b>	<b>(27,736)</b>	(13,930)
<b>其他綜合收益</b>	<b>-</b>	-
<b>總綜合虧損</b>	<b>(27,736)</b>	(13,930)
<b>收到聯營企業的股利</b>	<b>-</b>	-

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初淨資產	168,582	30,798
本年度利潤	37,755	60,904
分配股利	(146,463)	-
期末淨資產	59,874	168,582
於聯營企業之權益(35%)	20,956	59,004
順流交易對沖調整	-	-
賬面值	20,956	59,004

## 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(續)

(ii) 無錫辰萬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初淨資產	14,638	28,568
本年虧損	(27,736)	(13,930)
期末淨(負債)/資產	(13,098)	14,638
於聯營企業之權益(49%)(註)	-	7,173
順流交易對沖調整	-	(7,173)
賬面值	-	-

註： 本集團以將長期股權投資減記至零為限確認投資損失，本集團不存在其他關質上構成對無錫辰萬淨投資的長期權益。

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不重要聯營公司賬面價值合計	8,346	6,520
下列各項按持股比例計算的合計數：		
淨利潤	1,826	172
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	1,826	172

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(續)

#### (b) 於合營企業權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	262,249	328,433
享有按權益法入賬的利潤份額	172,430	87,904
分配股利	-	(154,088)
於十二月三十一日	<b>434,679</b>	262,249

以下為本集團在二零一九年十二月三十一日持有的合營企業。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。

截至二零一九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」)	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

對於上述公司，本集團或合作公司均不能通過各自在董事會成員中委派的代表對其主要經營和融資活動行使單獨控制權。因此，上述公司均作為本集團之合資公司列示。

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(續)

#### (b) 於合營企業權益(續)

- (i) 武漢當代主要業務為在中國武漢進行物業開發。武漢當代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、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

	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
<b>流動</b>		
現金	38,356	123,403
其他流動資產(不包括現金)	305,366	238,744
<b>流動資產總額</b>	<b>343,722</b>	362,147
金融負債(不包括應付賬款)	30,477	32,705
其他流動負債(包括應付賬款)	134,028	147,242
<b>流動負債總額</b>	<b>164,505</b>	179,947
<b>非流動</b>		
資產	893	—
<b>淨資產</b>	<b>180,110</b>	182,200

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	4,365	19,603
其他流動資產(不包括現金)	157,369	248,356
<b>流動資產總額</b>	<b>161,734</b>	267,959
金融負債(不包括應付賬款)	16,016	47,566
其他流動負債(包括應付賬款)	86,019	151,992
<b>流動負債總額</b>	<b>102,035</b>	199,558
<b>非流動</b>		
資產	170	287
<b>淨資產</b>	<b>59,869</b>	68,688



## 合併財務報表附註(續)

## 10. 於聯營企業權益(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	740,610	917,397
其他流動資產(不包括現金)	1,424,232	2,246,803
流動資產總額	2,164,842	3,164,200
金融負債(不包括應付賬款)	11,602	4,508
其他流動負債(包括應付賬款)	893,967	2,517,052
流動負債總額	905,569	2,521,560
<b>非流動</b>		
資產	72,171	392
<b>淨資產</b>	<b>1,331,444</b>	<b>643,032</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	992,795	519,205
其他流動資產(不包括現金)	1,769,009	2,336,920
<b>流動資產總額</b>	<b>2,761,804</b>	2,856,125
金融負債(不包括應付賬款)	573,071	1,477,749
其他流動負債(包括應付賬款)	1,600,407	1,405,860
<b>流動負債總額</b>	<b>2,173,478</b>	2,883,609
<b>非流動</b>		
資產	11,928	9,130
<b>淨資產/(負債)</b>	<b>35,254</b>	(18,354)

## 合併財務報表附註(續)

## 10. 於聯營企業權益(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

(i) 武漢當代

	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
收入	42,204	717,021
成本	(26,008)	(497,397)
折舊及攤銷	(242)	(129)
利息收益	256	1,176
利息費用	(8)	(30)
其他費用	(12,317)	(45,903)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>3,885</b>	174,738
所得稅費用	(5,975)	(82,353)
<b>除稅後(虧損)/利潤</b>	<b>(2,090)</b>	92,385
<b>其他綜合收益</b>	<b>-</b>	-
<b>總綜合(虧損)/收益</b>	<b>(2,090)</b>	92,385
<b>收到合營企業的股利</b>	<b>-</b>	54,000

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(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(續)

(ii) 杭州辰旭

	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
收入	–	2,094,733
成本	(2)	(1,443,116)
折舊及攤銷	(117)	(118)
利息收益	398	277
利息費用	(4)	(3)
其他費用	(6,148)	(90,475)
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(5,873)</b>	561,298
所得稅費用	(2,946)	(256,647)
<b>除稅後(虧損)/利潤</b>	<b>(8,819)</b>	304,651
其他綜合收益	–	–
<b>總綜合(虧損)/收益</b>	<b>(8,819)</b>	304,651
<b>收到合營企業的股利</b>	–	–

## 合併財務報表附註(續)

## 10. 於聯營企業權益(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(續)

(iii) 杭州金湖

	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
收入	2,447,640	626,005
成本	(1,169,975)	(336,624)
折舊及攤銷	(7)	(66)
利息收益	5,743	5,179
利息費用	(79)	(88)
其他費用	(28,486)	(37,889)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,254,836</b>	256,517
所得稅費用	(566,424)	(134,555)
<b>除稅後利潤</b>	<b>688,412</b>	121,962
<b>其他綜合收益</b>	-	-
<b>總綜合收益</b>	<b>688,412</b>	121,962
<b>收到合營企業的股利</b>	-	-

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(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(續)

(iv) 無錫盛陽

	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
收入	1,481,368	–
成本	(1,372,007)	–
折舊及攤銷	(170)	(36)
利息收益	5,996	4,582
利息費用	(3,733)	(9,071)
其他費用	(52,723)	(30,834)
<b>除所得稅前利潤/(虧損)</b>	<b>58,731</b>	<b>(35,359)</b>
所得稅費用	(5,123)	8,740
<b>除稅後利潤/(虧損)</b>	<b>53,608</b>	<b>(26,619)</b>
其他綜合收益	–	–
<b>總綜合收益/(虧損)</b>	<b>53,608</b>	<b>(26,619)</b>
<b>收到合營企業的股利</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(續)

#### (b) 於合營企業權益(續)

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

##### 摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與本集團於合營企業之權益賬面值的調節。

##### 摘要財務資料

##### (i) 武漢當代

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>期初淨資產</b>	<b>182,200</b>	209,815
年度(虧損)/利潤	<b>(2,090)</b>	92,385
分配股利	-	(120,000)
<b>期末淨資產</b>	<b>180,110</b>	182,200
於合營企業之權益(45%)	<b>81,050</b>	81,990
順流交易對沖調整	-	-
<b>賬面值</b>	<b>81,050</b>	81,990

##### (ii) 杭州辰旭

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>期初淨資產/(負債)</b>	<b>68,688</b>	(235,963)
年度(虧損)/利潤	<b>(8,819)</b>	304,651
期末淨資產	<b>59,869</b>	68,688
於合營企業之權益(35%)	<b>20,954</b>	24,041
順流交易對沖調整	-	-
<b>賬面值</b>	<b>20,954</b>	24,041

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 於聯營企業權益(續)

#### (b) 於合營企業權益(續)

摘要財務資料的調節(續)

摘要財務資料(續)

(iii) 杭州金湖

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>期初淨資產</b>	<b>643,032</b>	521,070
年度利潤	<b>688,412</b>	121,962
<b>期末淨資產</b>	<b>1,331,444</b>	643,032
於合營企業之權益(25%)	<b>332,861</b>	160,758
順流交易對沖調整	<b>(185)</b>	(4,540)
賬面值	<b>332,676</b>	156,218

(iv) 無錫盛陽

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>期初淨(負債)/資產</b>	<b>(18,354)</b>	8,265
年度利潤/(虧損)	<b>53,608</b>	(26,619)
<b>期末淨資產/(負債)</b>	<b>35,254</b>	(18,354)
於合營企業之權益(40%)(註)	<b>14,102</b>	-
順流交易對沖調整	<b>(14,102)</b>	-
賬面值	-	-

註： 本集團以將長期股權投資減記至零為限確認投資損失，本集團不存在其他實質上構成對無錫盛陽淨投資的長期權益。



## 合併財務報表附註

## 11. 金融工具(按類別)

金融資產	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	
	<b>以攤餘成本計量的金融資產</b>			
應收賬款(附註12)	55,241		70,175	
其他應收款項(b)(附註12)	4,149,761		3,519,078	
受限制銀行存款(附註16)	3,035,938		1,904,818	
現金及現金等價物(附註17)	11,775,741		11,851,788	
	<b>19,016,681</b>		<b>17,345,859</b>	
<b>金融負債</b>				
<b>以攤餘成本計量的金融負債</b>				
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/ 預收款項(c)	16,030,054		15,073,648	
借款(附註23)	29,684,863		28,260,562	
	<b>45,714,917</b>		<b>43,334,210</b>	

- (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、應收旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)子公司款項、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、應付子公司非控制性權益股利、應付非控制性權益及其他關聯方款項、應計利息、應付資產支持專項計劃以及其他應付款項(不包括法定負債)。

## 12 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	流動 人民幣千元	二零一九年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零一八年 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(b)	3,270,247	129,480	3,399,727	5,346,531	144,633	5,491,164
	<b>7,304,766</b>	<b>299,963</b>	<b>7,604,729</b>	<b>8,825,465</b>	<b>254,952</b>	<b>9,080,417</b>

## 合併財務報表附註

### 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

	於十二月三十一日					
	二零一九年		合計	二零一八年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收賬款(i)	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	55,241	—	55,241	70,175	—	70,175
應收關聯方往來款 (附註38(vii))	2,658	—	2,658	107,919	74,507	182,426
應收旭輝控股子公司 款項(附註38(vii))	1,255,900	—	1,255,900	1,373,200	—	1,373,200
應收非控制性權益 款項	1,713,426	—	1,713,426	1,742,853	—	1,742,853
土地使用權競拍 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	3,979,278	170,483	4,149,761	3,408,759	110,319	3,519,078
	4,034,519	170,483	4,205,002	3,478,934	110,319	3,589,253

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

### 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
	<b>94,485</b>	85,798

#### (b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	二零一九年		合計 人民幣千元	二零一八年		合計 人民幣千元
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元		流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	
預付土地款	148,500	-	148,500	2,241,720	-	2,241,720
預繳稅金	3,062,045	-	3,062,045	3,046,799	-	3,046,799
合同取得成本	-	129,480	129,480	-	144,633	144,633
其他預付款項	59,702	-	59,702	58,012	-	58,012
	<b>3,270,247</b>	<b>129,480</b>	<b>3,399,727</b>	5,346,531	144,633	5,491,164

## 合併財務報表附註(續)

### 13. 開發中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	51,244,333	44,571,330
增加	14,846,997	19,671,494
轉入待出售已落成物業(附註14)	(9,290,005)	(12,102,739)
已售物業	(697,684)	(659,425)
存貨跌價準備	(762,479)	(236,327)
於十二月三十一日	<b>55,341,162</b>	51,244,333

	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
土地使用權	38,168,362	37,749,631
開發成本及資本化開支	12,438,434	9,382,153
資本化融資成本	4,734,366	4,112,549
	<b>55,341,162</b>	51,244,333

	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
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	7,166,740	3,154,275
50年以上	31,001,622	34,595,356
	<b>38,168,362</b>	37,749,631

於二零一九年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為21,480,428,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,107,317,000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)。

於二零一九年十二月三十一日，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38,213,801,000元(二零一八年：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。

## 合併財務報表附註(續)

## 14. 待出售已落成物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	9,102,815	7,327,041
結轉自開發中物業(附註13)	9,290,005	12,102,739
結轉至投資物業	(1,624,984)	-
結轉至營業成本	(11,239,411)	(10,300,552)
存貨跌價準備	(1,125)	-
其他(a)	(183,703)	(26,413)
於十二月三十一日	5,342,597	9,102,815

(a) 其他主要為本集團對開發項目的原工程預算按結算情況調整預算成本。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
土地使用權	2,016,465	3,273,207
開發成本及資本化開支	2,906,543	5,090,330
資本化融資成本	419,589	739,278
	5,342,597	9,102,815

	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
土地使用權		
在中國，持有租賃：		
40至50年	347,388	632,358
50年以上	1,669,077	2,640,849
	2,016,465	3,273,207

於二零一八年十二月三十一日，本集團人民幣2,257,933,000元待出售已落成物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

## 合併財務報表附註(續)

### 15. 其他存貨

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
轉售貨物	29,232	14,175
消耗品	21,090	34,171
減：存貨跌價準備	(794)	(794)
	<b>49,528</b>	47,552

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221,475,000元(二零一八年：人民幣213,869,000元)。

### 16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款及現金	7,225,741	7,251,788
短期銀行存款(a)	4,550,000	4,600,000
	<b>11,775,741</b>	11,851,788
信貸風險的最高承擔	<b>11,774,864</b>	11,850,849

(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1.50%至2.025% (二零一八年：1.62%)。

## 合併財務報表附註(續)

### 17. 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣為單位：

	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
人民幣	11,767,817	11,844,679
美元	5,681	5,511
港幣	1,635	1,598
歐元	608	-
	<b>11,775,741</b>	<b>11,851,788</b>

本集團現金及現金等價物包括人民幣、港幣、美元和歐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。

### 18. 股本

	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
已註冊、發行及繳足股本(a)	<b>3,367,020</b>	3,367,020

- (a) 根據《境內證券市場轉持部份國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2010]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會(「NCSSF」)聯合發出的二零一零年第63號公告規定，需將北辰集團持有的本公司的150,000,000股股份轉由NCSSF持有。於二零一五年十月三十日，北辰集團向NCSSF簽署了一份承諾書，承諾支付NCSSF等額人民幣360,000,000元，以持有相關股份。於二零一八年一月二十五日，北辰集團以上繳現金方式足額履行完畢國有股轉持義務，上述150,000,000股已解除凍結，北辰集團所持本公司的所有股份限售期已屆滿，可以上市流通。

## 合併財務報表附註(續)

### 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	
於二零一九年一月一日	3,372,229	877,962	161,468	89,943	4,501,602	11,747,590
年度利潤	-	-	-	-	-	1,788,709
二零一八年終股利	-	-	-	-	-	(404,042)
計提法定盈餘公積	-	64,746	-	-	64,746	(64,746)
轉入投資性房地產的重估增值	-	-	-	206,515	206,515	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	619	619	-
於二零一九年十二月三十一日	3,372,229	942,708	161,468	297,077	4,773,482	13,067,511

	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	
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
二零一七年終股利	-	-	-	-	-	(370,372)
計提法定盈餘公積	-	71,151	-	-	71,151	(71,151)
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	(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

(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。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。



## 合併財務報表附註(續)

### 20. 永續債

於二零一八年十一月二十日，經中國銀行間市場交易商協會的批准，本集團需於二零二零年十一月二十日前完成人民幣1,620,000,000元及1,760,000,000元永續債的發行。

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。

於二零一九年六月二十八日，本公司發行了初始金額為人民幣1,000,000,000元，淨值為人民幣991,600,000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。於二零一九年十二月三十一日，永續債金額已扣減實際分配予投資者的利息人民幣91,530,000元(二零一八年：無)。

### 21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／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
應付賬款及其他應付款項(a)	10,599,741	-	10,599,741	9,130,120	-	9,130,120
自其他方取得的借款／款項(b)	4,524,262	1,434,826	5,959,088	1,718,369	5,031,574	6,749,943
	15,124,003	1,434,826	16,558,829	10,848,489	5,031,574	15,880,063

## 合併財務報表附註(續)

### 21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項(續)

#### (a) 應付賬款及其他應付款項

	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
應付賬款	6,682,732	-	6,682,732	6,659,150	-	6,659,150
預收租賃款	239,102	-	239,102	276,385	-	276,385
應付子公司非控制性權益股息	17,162	-	17,162	17,162	-	17,162
應計利息	306,072	-	306,072	484,131	-	484,131
應付旭輝控股子公司款項(附註38(vii))	98,123	-	98,123	132,788	-	132,788
應付關聯方款項(附註38(vii))	5,780	-	5,780	6,791	-	6,791
辭退福利	6,981	-	6,981	8,059	-	8,059
其他應付款項	3,243,789	-	3,243,789	1,545,654	-	1,545,654
	<b>10,599,741</b>	<b>-</b>	<b>10,599,741</b>	9,130,120	<b>-</b>	9,130,120

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，根據接受服務／貨品的日期對應付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
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
	<b>6,682,732</b>	6,659,150

## 合併財務報表附註(續)

## 21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項(續)

## (b) 自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零一九年		合計	二零一八年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付非控制性權益借款(i)	3,047,121	465,826	3,512,947	260,801	4,046,574	4,307,375
應付第三方供應商款項(ii)	701,298	-	701,298	701,298	-	701,298
自第三方取得的借款(iii)	18,358	-	18,358	-	-	-
本公司之子公司發行的資產支持 專項計劃(iv)	16,000	969,000	985,000	15,000	985,000	1,000,000
應付非控制性權益款項	152,475	-	152,475	187,683	-	187,683
應付關聯方款項(附註38(vii))	589,010	-	589,010	553,587	-	553,587
	4,524,262	1,434,826	5,959,088	1,718,369	5,031,574	6,749,943

(i) 應付非控制性權益借款均無抵押，除無固定還款期的借款人民幣104,801,000元(2018年：人民幣104,801,000元)外，應付非控制性權益借款均須於收到款項之日起兩年內予以償還。

應付非控制性權益借款人民幣2,793,286,000元、人民幣614,860,000元和人民幣104,801,000元(2018年：人民幣3,270,464,000元，人民幣932,118,000元和人民幣104,801,000元)的固定年利率分別為6.5%，7%和10.5%(2018年：6.5%、7%和10.5%)。

(ii) 該借款無任何抵押，固定年利率為6.5%，本金最初應於2019年11月償還，已展期至2020年11月。

(iii) 該借款於二零二零年四月到期，利率為7%，無任何抵押、質押或擔保。

(iv) 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，期限為18年，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；優先B類資產支持證券人民幣473,000,000元；C類資產支持證券人民幣50,000,000元，由北辰地產集團認購。本集團為優先A類及優先B類資產支持證券提供擔保。於二零一九年，本集團按還款期限償還人民幣15,000,000,000。

(c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款的賬面價以人民幣列示。

(d) 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項的賬面價值與其公允價值相若。由於實際利率與同類金融工具的市場利率相當，因此應付非控制性權益借款及專項計劃非流動部分的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。

## 合併財務報表附註(續)

### 22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應交所得稅	583,373	852,994
應交土地增值稅	2,444,723	1,474,902
	<b>3,028,096</b>	2,327,896

### 23. 借款

	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
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 有抵押或保證借款(a)	23,551,983	22,263,179
— 信用借款	274,950	—
— 二零一四年公司債券—五年期(b)	600,022	597,802
— 二零一四年公司債券—七年期(b)	1,494,971	1,492,715
— 二零一六年公司債券—五年期(b)	356,668	1,494,322
— 二零一七年年中期票據—五年期(b)	1,314,638	1,312,544
— 二零一九年公司債券—五年期(b)	1,191,631	—
	<b>28,784,863</b>	27,160,562
減：一年內到期的長期借款	(6,738,185)	(7,391,618)
	<b>22,046,678</b>	19,768,944
<b>流動</b>		
短期銀行借款		
— 保證借款(c)	100,000	300,000
— 信用借款	800,000	800,000
— 一年內到期的長期借款	6,738,185	7,391,618
	<b>7,638,185</b>	8,491,618
<b>借款合計</b>	<b>29,684,863</b>	28,260,562

## 合併財務報表附註(續)

## 23. 借款(續)

## (a) 抵押及保證借款

*抵押借款*

於二零一九年十二月三十一日，長期借款人民幣15,737,585,000元以部分使用權資產(附註6)、投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)以及開發中物業(附註13)作為抵押物(二零一八年：長期借款人民幣21,563,179,000元以土地使用權、投資物業、酒店物業、開發中物業以及待出售已落成物業作為抵押物)。其中，人民幣4,178,444,442元(二零一八年：人民幣4,465,555,554元)由北辰集團(附註38(x))提供擔保；人民幣1,141,400,000元(二零一八年：人民幣1,168,400,000元)由非控制性權益提供擔保。

*保證借款*

於二零一九年十二月三十一日，由部分子公司取得的長期借款人民幣7,398,000,000元(二零一八年：人民幣700,000,000元)是由本公司提供保證，無任何的抵押；由本公司取得的長期借款人民幣416,398,000元(二零一八年：無)是由一家子公司提供保證，無任何的抵押。

- (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。於二零一八年一月二十二日，投資者選擇回售人民幣400,798,000元，剩餘的債券在存續期後兩年的票面年利率為固定利率5.65%。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。於二零一九年四月二十二日，投資者選擇回售人民幣1,140,000,000元，剩餘的債券在存續期後兩年的票面年利率為固定利率4.48%。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。

本公司於二零一七年九月十八日非公開發行五年期中期票據人民幣1,320,000,000元，票面利率為5.14%，並附第三年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權。扣除發行費人民幣9,900,000元，募集資金淨額為人民幣1,310,100,000元。該中期票據每年付息一次，本金於二零二二年九月二十日全部償還。

本公司於二零一九年四月十六日非公開發行五年期中期票據人民幣1,200,000,000元，票面利率為4.8%，並附第三年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權。扣除發行費人民幣9,600,000元，募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元。該中期票據每年付息一次，本金於二零二四年四月十六日全部償還。

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款(續)

- (c) 於二零一九年十二月三十一日，短期銀行借款人民幣100,000,000元(二零一八年：人民幣300,000,000元)由北辰集團(附註38(x))提供擔保。
- (d) 本集團借款於二零三一年到期，債券於二零二四年到期。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，本集團的借款到期日列示如下：

	銀行借款		非銀行的金融機構借款		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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年以內	<b>3,099,553</b>	2,245,296	<b>1,129,000</b>	4,752,000	<b>3,409,631</b>	1,494,322
1至2年	<b>3,257,158</b>	2,546,795	<b>2,979,000</b>	2,836,970	<b>356,668</b>	3,403,061
2至5年	<b>3,574,163</b>	3,963,413	<b>7,325,000</b>	2,706,000	<b>1,191,631</b>	–
5年以上	<b>2,375,057</b>	3,322,705	<b>988,000</b>	990,000	–	–
	<b>12,305,931</b>	12,078,209	<b>12,421,000</b>	11,284,970	<b>4,957,930</b>	4,897,383

- (e) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
自銀行及其他非銀行金融機構取得的借款	<b>5.90%</b>	5.83%
–二零一四年公司債券–五年期	<b>6.04%</b>	6.04%
–二零一四年公司債券–七年期	<b>5.38%</b>	5.38%
–二零一六年公司債券–五年期	<b>4.66%</b>	4.66%
–二零一七年年中期票據–五年期	<b>5.31%</b>	5.31%
–二零一九年公司債券–五年期	<b>4.98%</b>	–

- (f) 本集團未使用之授信額度如下

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
–一年內到期	<b>519,710</b>	1,244,692
–一年至五年內到期	<b>6,019,677</b>	3,640,899
–五年以上到期	<b>2,611,255</b>	2,611,255
	<b>9,150,642</b>	7,496,846

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
6個月或以下	13,435,053	13,468,178
6至12個月	1,564,200	2,154,308
1至5年	13,623,000	11,567,802
5年以上	1,062,610	1,070,274
	<b>29,684,863</b>	28,260,562

(h) 固定利率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
自銀行及其他非銀行金融機構取 得的借款	11,660,356	4,986,000	11,567,643	4,888,233
—二零一四年公司債券—五年期	—	597,802	—	606,992
—二零一四年公司債券—七年期	—	1,492,715	—	1,517,100
—二零一六年公司債券—五年期	356,668	—	353,943	—
—二零一七年中期票據—五年期	—	1,312,544	—	1,392,760
—二零一九年公司債券—五年期	1,191,631	—	1,186,070	—
	<b>13,208,655</b>	8,389,061	<b>13,107,656</b>	8,405,085

二零一四年五年期債券及七年期債券的公允價值是按二零一九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、二零一七年五年期中期票據及二零一九年五年期債券的公允價值是按二零一九年十二月三十一日以借款率4.75%貼現的現金流量。

浮動利率長期借款的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等。

(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	1,096,585	731,468
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	243,628	133,172
	<b>1,340,213</b>	864,640
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,156,777)	(2,004,066)
遞延所得稅負債淨額	<b>(816,564)</b>	(1,139,426)

遞延所得稅的總體變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	(1,139,426)	(1,334,572)
於利潤表支銷(附註30)	391,700	195,146
於合併綜合收益表支銷	(68,838)	—
於十二月三十一日	<b>(816,564)</b>	(1,139,426)



## 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：

#### 遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	預提費用 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零一八年一月一日</b>	5,627	96,004	519,805	621,436
於利潤表支銷/(貸記)	27,726	(28,819)	244,297	243,204
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	33,353	67,185	764,102	864,640
於利潤表支銷/(貸記)	7,844	(571)	468,300	475,573
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	41,197	66,614	1,232,402	1,340,213

#### 遞延所得稅負債：

	投資物業重新估值 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零一八年一月一日</b>	(1,310,634)	(619,773)	(1,930,407)
於利潤表貸記	(28,049)	(45,610)	(73,659)
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	(1,338,683)	(665,383)	(2,004,066)
於利潤表貸記	(37,914)	(45,959)	(83,873)
於合併綜合收益表貸記	(68,838)	-	(68,838)
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	(1,445,435)	(711,342)	(2,156,777)

## 合併財務報表附註(續)

### 24. 遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅資產(續)

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447,391,000元(二零一八年：人民幣165,162,000元)確認遞延所得稅資產人民幣111,848,000(二零一八年：人民幣41,290,500元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零二零年至二零二四年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	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
10,079	8,035	10,101	109,663	309,513	447,391

### 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊(附註6及8)	158,552	129,349
土地使用權攤銷(附註6)	—	8,652
計提存貨跌價準備(附註13及附註14)	763,604	236,327
僱員福利開支(附註28)	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(除企業所得稅費用外)	428,580	445,240
運營管理費及辦公消耗費	145,549	233,072
物業管理費用	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
	<b>15,383,727</b>	<b>13,756,891</b>

## 合併財務報表附註(續)

## 26 其他收益

	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
待出售已落成物業轉入投資性房地產的重估增值	5,016	-
自合聯營公司取得的利息收入	2,167	73,970
	<b>7,183</b>	73,970

## 27. 其他利得－淨額

	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
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(6,106)	(4,447)
捐贈	(8,460)	(950)
政府補助	23,114	7,602
罰款及補償收益	15,738	12,586
罰款及補償支付	(4,568)	(14,478)
無需支付的長期應付款項	5,670	-
其他	5,467	2,301
	<b>30,855</b>	2,614

## 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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬支出	836,951	764,066
社會保障成本	232,690	169,178
退休福利成本－設定提存計劃(a)	108,198	99,206
	<b>1,177,839</b>	1,032,450
減：開發中物業資本化金額	(142,104)	(152,176)
	<b>1,035,735</b>	880,274

## 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，截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年四月三十日止四個月期間，本集團必須每月按僱員基本工資的20%供款。自二零一九年五月一日至二零一九年十二月三十一日，本集團每月按僱員基本工資的16%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。

於二零一九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(二零一八年：無)。

本集團供款合共人民幣9,418,000元(二零一八年：人民幣9,305,000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中無(二零一八年：一位)董事，彼等之酬金分析列載於附註40。本年度支付予五位(二零一八年：其餘四位)人士的薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	5,521	4,471
退休福利計劃僱主供款	372	250
	<b>5,893</b>	<b>4,721</b>

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 二零一九年	二零一八年
人民幣無－人民幣900,000元(相於港幣無－港幣1,000,000元)	—	1
超過人民幣900,000元－人民幣1,340,000元 (相於港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	5	4

- (c) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度，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(二零一八：無)。

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	(262,556)	(255,364)
	(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	1,700,573	1,483,422
	(547,321)	(657,565)
手續費及其他	(4,499)	(7,785)
融資成本	(551,820)	(665,350)
融資收入－利息收入	137,298	124,612
融資成本－淨額	(414,522)	(540,738)

### 30. 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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 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(附註24)	(391,700)	(195,146)
	2,579,488	1,606,703

如附註37所示，終止經營分部在二零一九年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。

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>持續經營的除稅前利潤</b>	<b>4,681,368</b>	3,860,018
終止經營的除稅前虧損(附註37)	<b>(6,421)</b>	(39,196)
	<b>4,674,947</b>	3,820,822
減：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	<b>(187,469)</b>	(115,535)
	<b>4,487,478</b>	3,705,287
按稅率25%(二零一八年度：25%)計算的稅項	<b>1,121,870</b>	926,322
不可扣稅之支出	<b>7,384</b>	71,919
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	<b>77,378</b>	27,689
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	<b>190,893</b>	36,373
中國土地增值稅的影響	<b>1,182,188</b>	544,400
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	<b>(225)</b>	-
所得稅費用	<b>2,579,488</b>	1,606,703

## 合併財務報表附註(續)

### 31. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司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)	1,788,709	1,403,430
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)	53.12	41.68
持續經營	53.31	42.84
終止經營	(0.19)	(1.16)

### 32. 股息

二零一九年度派發股息為人民幣404,042,000元(二零一八年：人民幣370,372,000元)。二零一九年及二零一八年擬分派股息如下：

	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
派發中期股息	-	-
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)	505,053	404,042
	505,053	404,042

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度股東大會批准，尚無需作為應付股息列示。

## 合併財務報表附註(續)

### 33. 經營活動產生的現金

	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
除所得稅前利潤(含終止經營分部的虧損)	4,674,947	3,820,822
調整項目：		
— 提撥呆賬準備	28,135	19,893
— 提撥存貨跌價準備(附註13及14)	763,604	236,327
— 物業、廠房及設備以及使用權資產計提的折舊 (附註6及8)	158,552	129,349
— 土地使用權攤銷	—	8,652
— 投資物業公允值收益	(146,641)	(112,196)
— 出售物業、廠房及設備的虧損(a)	6,197	6,559
— 其他收益	(7,183)	(73,970)
— 利息收入	(137,298)	(124,844)
— 利息費用	547,321	658,605
— 享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(187,469)	(115,535)
營運資金變動前之營運利潤	5,700,165	4,453,662
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的增加	(1,131,120)	(857,112)
— 其他存貨(增加)/減少	(1,976)	543
— 開發中物業及待出售已落成物業之增加，淨額	(1,024,626)	(7,201,682)
— 應收賬款及其他應收款項之減少/(增加)	908,012	(145,764)
— 應付賬款及其他應付款項之(減少)/增加	(496,208)	2,734,491
— 合同負債之(減少)/增加	(1,964,567)	5,723,714
經營活動產生的現金	1,989,680	4,707,852



## 合併財務報表附註(續)

### 33. 經營活動產生的現金(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬面淨值	7,384	8,645
出售物業、廠房及設備和投資物業之虧損	(6,197)	(6,559)
出售物業、廠房及設備和投資物業之所得款	1,187	2,086

#### (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						合計 人民幣千元
	一年內 到期的借款 人民幣千元	一年以上 到期的借款 人民幣千元	應付非控制性 權益款項 人民幣千元	應付 專項計劃 人民幣千元	應付 第三方款項 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	(8,491,618)	(19,768,944)	(4,495,058)	(1,000,000)	(701,298)	(553,587)	(35,010,505)
現金流量	860,003	(2,274,159)	1,028,504	15,000	(18,358)	(35,423)	(424,433)
債券攤銷	(6,570)	(3,575)	-	-	-	-	(10,145)
非現金融資活動(附註33(c)(i))	-	-	(198,868)	-	-	-	(198,868)
於二零一九年十二月三十一日	(7,638,185)	(22,046,678)	(3,665,422)	(985,000)	(719,656)	(589,010)	(35,643,951)

## 合併財務報表附註(續)

### 33. 經營活動產生的現金(續)

#### (b) 融資活動的負債調節表(續)

	融資活動的負債							合計
	一年內	一年以上	應付非控制性	應付	應付	應付	應付其他	
	到期的借款	到期的借款	權益款項	北辰集團款項	專項計劃	第三方款項	關聯方款項	
	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	人民幣千元
於二零一八年一月一日	(6,007,581)	(25,889,695)	(1,209,494)	(700,000)	-	(701,298)	(408,346)	(34,916,414)
現金流量	(2,481,675)	6,127,888	(3,285,564)	700,000	(1,000,000)	-	(199,241)	(138,592)
債券攤銷	(2,362)	(7,137)	-	-	-	-	-	(9,499)
非現金融資活動(附註33(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	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)	(701,298)	(553,587)	(35,010,505)

#### (c) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，應付少數股東權益的利息約人民幣198,868,000元(2018年：無)已轉換為借款本金的一部分。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團應收合營企業股息人民幣54,000,000元已抵銷應收各合營企業款項。
- (iii) 附註2.2和6中所述的確認與租賃土地使用權、樓宇和設備相關的使用權資產和租賃負債被視為非現金交易。

### 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。於二零一九年十二月三十一日，未清償擔保金額為18,439,722,000人民幣元(二零一八年：人民幣19,118,450,000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。

本集團尚未確認與上述財務擔保合同有關的任何負債，因為本公司董事認為本集團在這些財務擔保合同上遭受任何重大損失的可能性很小。

## 合併財務報表附註(續)

## 35. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的資本承擔分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	10,390,505	8,526,083
— 已批准但未簽約	12,023,029	14,099,937
	<b>22,413,534</b>	22,626,020

	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
投資物業		
— 已簽約但尚未準備	105,516	—
— 已批准但未簽約	763,519	—
	<b>869,035</b>	—

(b) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收之最低租賃款總額如下：

	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
投資物業應收租金		
第一年內	844,818	970,951
第二至五年	951,637	1,174,457
五年後	690,766	784,518
	<b>2,487,221</b>	2,929,926

本集團以3個月至6年內到期的不可撤銷經營租賃方式承租土地、樓宇及設備。從二零一九年一月一日起，除短期租賃外，本集團已確認相關的使用權資產，詳情見附註6及38(i)(a)。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 辭退福利

	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
辭退福利	6,981	125,671	132,652	8,059	137,127	145,186

如附註37所述，本集團的超市及購物中心的零售業務(「終止經營業務」)已於2018年1月8日終止。為終止本集團與僱員在其法定退休前的僱傭關係，本集團以前年度在這些前僱員接受自願裁員時已支付了一筆現金補償，同時，本集團還承諾繼續每月(在其去世前)向其支付某些定額福利醫療或生活費用津貼，於資產負債表日，本集團將與上述福利或津貼有關的支付義務的現值確認為應計辭退福利。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	132,652	145,186

本集團辭退福利所採用的主要精算假設為：

	二零一九年 北京	二零一八年 北京
折現率	2.75%-3.50%	3.00%-3.75%
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 二零一九年	對界定的福利義務的影響	
		假設比率增高 二零一九年 人民幣千元	假設比率降低 二零一九年 人民幣千元
		折現率	一個百分點
工資增長率	一個百分點	1,364	1,315

	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 人民幣千元	假設比率降低 二零一八年 人民幣千元
		折現率	一個百分點
工資增長率	一個百分點	1,960	1,873

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複利責任的現值)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。

二零一九及二零一八年度，經營業績與現金流信息如下所示：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	50	4,373
費用	(6,471)	(43,569)
除所得稅費用前虧損	(6,421)	(39,196)
所得稅費用	-	-
<b>終止經營的虧損</b>	<b>(6,421)</b>	<b>(39,196)</b>
經營活動現金流量淨流出	(9,939)	(110,716)
投資活動現金流量淨流入	-	211
<b>終止經營的現金淨減少額</b>	<b>(9,939)</b>	<b>(110,505)</b>

### 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。截至二零一九及二零一八十二月三十一日止年度，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體(統稱為「政府控制實體」)的重大交易主要包括本集團的大部份銀行借款，以及本集團的部份貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場化的商業安排設定。

為了充分披露關聯方交易，本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政府控制的實體(包括國有企業)。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以及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭露所有這樣的交易是不可行的。但是，本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)

截至二零一九及二零一八十二月三十一日止年度，旭輝控股(本集團某些子公司的少數股東)對本集團具有重大影響的關聯子公司具有重大影響，因此就本關聯方交易披露而言，被視為本集團的關聯方。南京寧康投資管理有限公司(「南京寧康」)，合肥旭輝企業管理有限公司(「合肥旭輝」)，旭昭(香港)有限公司(「旭昭香港」)，上海新置建築工程有限公司(「上海新置」)為旭輝控股的子公司，因此就本關聯方交易披露而言，其與本集團的交易也被視為關聯方交易。

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期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期末餘額。

#### (i) 自關聯方及旭輝控股子公司接受／提供服務

	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
— 北辰集團(土地經營租賃費用)(附註a)	12,320	16,089
— 北辰集團(房屋租賃收入)	900	900
— 北辰集團(確認使用權資產)(附註a)	11,450	—
— 北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」) (房屋租賃收入)	4,039	14
— 會展投資(提供網絡接入服務)	943	—
— 北辰集團(商標許可使用費)	10	10
— 旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	6,606	—
— 上海新置(項目建設服務費)	28,528	178,622
— 北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」) (採購設備及接受技術服務)	11,280	8,101
	<b>76,076</b>	<b>203,736</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 38. 關聯方交易(續)

#### (i) 自關聯方及旭輝控股子公司接受／提供服務(續)

註釋：

- (a) 於2019年12月31日，本集團持有的賬面價值為人民幣791,053,000元(2018年：人民幣771,542,000元)的部分投資物業和酒店物業相關的土地(位於中國北京市)(「大宗地」)是從北辰集團(擁有大宗地的土地使用權)租入。根據分別於一九九七年四月十八日及二零零三年七月二十八日簽訂的租賃協議及補充協議(統稱為“租賃協議”)，每年租金金額約為人民幣1,600萬元。根據中國合同法(1999年10月1日生效)，租賃協議被視為在2019年9月30日到期。

於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團簽訂了《土地使用權轉讓協議》，根據相關約定，本公司將以約人民幣47.39億元人民幣(不含稅)的初步轉讓價格向北辰集團收購大宗地(將調整為最終轉讓價格，該價格參考由合格的獨立資產評估師進行的土地評估確定，並經北京市人民政府國有資產監督管理委員會(以下稱“北京市國資委”)批准確定(“該交易”)。

截至本合併財務報表發佈之日，由於最終轉讓價格尚未獲得北京市國資委的批准，且該交易尚須經本公司股東大會批准，因此該交易尚未完成。

在該交易完成之前，北辰集團同意繼續按照租賃協議中約定的年度租金向本集團租賃土地。在獲得上述必要批准的條件下，本公司董事預期該交易可於二零二零年九月三十日(“預計完成日期”)之前完成。鑒於本集團將繼續租賃該土地直至預計完成日期，本集團已根據香港財務報告準則第16號的要求確認使用權資產和租賃負債，分別約為人民幣11,450,000元和人民幣11,389,000元。

如果該交易最終未能完成，北辰集團和本公司將通過談判尋求其他解決方案。

- (b) 上述與關聯方的交易均按照有關各方共同商定的條款進行。



## 合併財務報表附註(續)

## 38. 關聯方交易(續)

## (ii) 為會展投資代墊款項

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	-
提供代墊款項	2,658
於十二月三十一日	2,658

## (iii) 向合營公司和聯營公司提供的項目合作開發款

本集團向合營公司無錫盛陽及聯營公司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
<b>截至二零一九年</b>			
<b>十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日	74,881	107,545	182,426
提供項目合作開發款	-	-	-
收回項目合作開發款	(74,508)	(107,283)	(181,791)
計提利息收入	931	976	1,907
實收利息收入	(1,304)	(1,238)	(2,542)
於十二月三十一日	-	-	-
<b>截至二零一八年</b>			
<b>十二月三十一日止年度</b>			
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

(a) 向無錫盛陽提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年9%，應於二零二零年九月償還。於二零一九年二月，無錫盛陽償還全部款項。

(b) 向無錫辰萬提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年8%，本金應於二零一九年七月到期。於二零一九年四月，無錫辰萬償還全部款項。

## 合併財務報表附註(續)

### 38. 關聯方交易(續)

#### (iv) 向旭輝控股子公司提供資金

	旭昭香港 人民幣千元	合肥旭輝 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	上海新置 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,015,000	25,000	333,200	-	1,373,200
提供往來款項	40,000	176,000	-	12,098	228,098
收回往來款項	(250,000)	-	(83,300)	(12,098)	(345,398)
於二零一九年十二月三十一日	805,000	201,000	249,900	-	1,255,900
	旭昭香港 人民幣千元	合肥旭輝 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	上海新置 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	1,265,000	-	294,000	-	1,559,000
取得往來款項	150,000	25,000	196,000	39,570	410,570
收回往來款項	(400,000)	-	(156,800)	(39,570)	(556,800)
於二零一八年十二月三十一日	1,015,000	25,000	333,200	-	1,373,200

上述款項不計息、無任何抵押或質押且無固定還款期限。

#### (v) 自關聯方取得資金

本集團自合營公司武漢當代、杭州金湖、杭州辰旭及無錫盛陽，以及聯營公司杭州旭發及無錫辰萬取得資金。

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	杭州旭發 人民幣千元	杭州辰旭 人民幣千元	無錫盛陽 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	68,000	312,500	76,886	96,201	-	-	553,587
取得往來款項	-	-	10,917	21,809	400,000	122,500	555,226
償還往來款項	(10,000)	-	(87,803)	(42,000)	(380,000)	-	(519,803)
於二零一九年十二月三十一日	58,000	312,500	-	76,010	20,000	122,500	589,010
	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	杭州旭發 人民幣千元	杭州辰旭 人民幣千元	無錫盛陽 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日		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)
於二零一八年十二月三十一日		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。

## 合併財務報表附註(續)

## 38. 關聯方交易(續)

(vi) 於二零一九年六月二十八日及七月十八日，經股東大會批准，本集團聯營公司杭州旭發向全體股東分別派發現金股利人民幣89,236,000元及57,226,000元，本集團按照持股比例確認應收股利人民幣51,261,000元。

## (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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 旭昭香港	805,000	1,015,000
— 合肥旭輝	201,000	25,000
— 南京寧康	249,900	333,200
— 無錫辰萬	—	107,544
— 無錫盛陽	—	74,880
— 會展投資	2,658	—
	<b>1,258,558</b>	1,555,624
應付關聯方及旭輝控股子公司款項		
武漢當代	58,000	68,000
杭州旭發	—	76,886
杭州金湖	312,500	312,500
杭州辰旭	76,010	96,201
無錫盛陽	20,000	—
無錫辰萬	122,500	—
南京寧康	29,153	31,787
上海新置	34,546	65,785
旭昭香港	34,424	35,216
康辰亞奧	5,780	6,791
	<b>692,913</b>	693,166

## 合併財務報表附註(續)

### 38. 關聯方交易(續)

#### (viii) 關鍵管理人員薪酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	16,955	16,524
離職後福利	1,613	1,585
	<b>18,568</b>	18,109

#### (ix) 租賃負債

	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
北辰集團租入土地(附註38(i)(a))	11,389	—

#### (x) 接受財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，根據北辰集團與本集團簽訂的協議，北辰集團為本集團從北京農村商業銀行股份有限公司、北京國際信託有限責任公司及中國工商銀行股份有限公司取得的人民幣1,086,000,000元、人民幣998,000,000元及人民幣2,194,444,442元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,460,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣2,305,555,554元)借款提供連帶責任保證擔保。

#### (xi) 提供財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司於二零一九年五月二十四日與中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)及江蘇銀行股份有限公司(「江蘇銀行」)簽訂的協議，本公司為無錫盛陽從建設銀行(牽頭行)及江蘇銀行(聯合牽頭行)取得的長期借款人民幣226,000,000元提供連帶責任保證擔保。

於二零一八年十二月三十一日，根據本公司於二零一八年二月九日與中國農業銀行股份有限公司(「農業銀行」)簽訂的協議，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元提供連帶責任保證擔保。

## 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
使用權資產	17,414	—
投資物業	13,366,971	12,756,300
物業、廠房及設備	1,087,410	1,157,914
對子公司的投資	6,515,697	2,849,803
遞延所得稅資產	271,274	197,240
其他應收款項及預付款項	17,118,867	11,389,652
	<b>38,377,633</b>	28,350,909
<b>流動資產</b>		
對子公司的貸款	8,391,783	9,538,209
開發中物業	—	1,405,966
待出售已落成物業	1,232,871	1,375,902
其他存貨	45,057	42,472
應收賬款、其他應收款項及預付款項	166,897	2,612,154
受限制銀行存款	9,860	9,839
現金及現金等價物	7,094,713	6,167,841
	<b>16,941,181</b>	21,152,383
<b>總資產</b>	<b>55,318,814</b>	49,503,292

## 合併財務報表附註(續)

### 39. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		12,523,516	15,560,574
租賃負債		10,855	—
辭退福利		125,671	137,127
遞延所得稅負債		2,103,027	1,930,841
		<b>14,763,069</b>	17,628,542
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		11,980,450	8,590,649
自其他方取得的款項		589,010	553,587
合同負債		701,931	391,160
當期所得稅負債		646,579	658,110
租賃負債		15,495	—
一年內到期的長期借款		6,036,990	2,556,618
短期借款		900,000	1,100,000
		<b>20,870,455</b>	13,850,124
<b>總負債</b>		<b>35,633,524</b>	31,478,666
<b>淨資產</b>		<b>19,685,290</b>	18,024,626
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司所有者</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,833,133	4,561,253
留存收益		8,854,757	8,482,902
本公司普通股股東應佔權益		<b>17,054,910</b>	16,411,175
永續債		2,630,380	1,613,451
<b>總權益</b>		<b>19,685,290</b>	18,024,626

本公司的資產負債表已由董事會於二零二零年四月二十一日批核，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
<b>二零一八年一月一日</b>	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)	-
計提法定盈餘公積	(71,151)	71,151
其他綜合收益	-	(3,844)
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	8,482,902	4,561,253
<b>二零一九年一月一日</b>	8,482,902	4,561,253
年度利潤	840,643	-
與二零一八年有關的股利	(404,042)	-
計提法定盈餘公積	(64,746)	64,746
其他綜合收益	-	207,134
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	8,854,757	4,833,133

## 40. 董事的利益和權益

## (a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

姓名	退休福利計劃				合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	
賀江川	-	702	74	38	814
李偉東	-	702	74	38	814
李雲	-	609	74	38	721
陳德啓	-	586	74	38	698
張文雷	-	618	74	38	730
郭川	-	586	74	38	698
符耀文	86	-	-	-	86
董安生	86	-	-	-	86
吳革	86	-	-	-	86
	258	3,803	444	228	4,733

## 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)：

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

姓名	退休福利計劃				合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 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
陳德啓	-	555	75	35	665
張文雷	-	671	75	35	781
郭川	-	517	75	35	627
劉煥波	-	148	-	-	148
符耀文	86	-	-	-	86
吳革	86	-	-	-	86
董安生	86	-	-	-	86
	258	3,961	450	210	4,879

### 41. 報告期後事項

- (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利每股人民幣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，但截至本財務報表批准報出日，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。



## 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：

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日所有者應佔權益	
	本公司所有者之應佔利益			
	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	<b>1,653,949</b>	1,189,511	<b>17,368,058</b>	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	<b>137,877</b>	136,831	<b>1,804,717</b>	1,666,840
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	<b>113,742</b>	84,147	<b>4,665,618</b>	4,345,361
按香港財務報告準則	<b>1,905,568</b>	1,410,489	<b>23,838,393</b>	21,229,663

## 董事會二零一九年度利潤分配方案

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二零二零年四月二十一日召開會議，擬定本公司二零一九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0.15元(附註)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已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一九年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一九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：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 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  
領展企業廣場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  
執業核數師  
註冊公眾利益實體核數師

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