



**北辰实业**  
**BEIJING NORTH STAR**

港交所股票代號：0588  
上交所股票代號：601588

# 2020 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	28
董事、監事、高級管理人員簡歷	42
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	180
董事會二零二零年度利潤分配方案	181
公司資料	182



## 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%。

歷經二十餘年發展，公司已建立起發展物業、投資物業(含酒店)兩大核心業務。

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，構建了涵蓋住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發體系。發展物業項目遍及全國15個熱點區域的重點城市，開發規模和市場佔有率不斷提升。



## 公司簡介(續)

投資物業以會展為龍頭，積極帶動酒店、寫字樓、公寓等業態協同發展。公司持有並運營的投資物業包括位於北京亞奧核心區的國家會議中心、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、北辰世紀中心、匯賓大廈、匯欣大廈、北辰時代大廈、北辰匯園酒店公寓以及位於長沙的北辰洲際酒店等，總面積逾127萬平方米。

在做優做強持有型物業的同時，公司以旗下北辰會展集團為依托，大力整合會展業務資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，探索發展包括會展場館及酒店品牌經營管理輸出、會展主承辦、會展信息化、會展研發等在內的會展上下游產業，不斷創新會展輕資產運營模式，助推公司高質量發展。

公司秉承追求股東價值最大化的原則和「服務國際交往，築造理想空間」的使命，不斷致力於打造國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產品牌企業。



## 財務概要

## 業績

截至十二月三十一日止年度	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	17,995,842	20,122,314	17,859,790	15,303,224	9,642,510
除所得稅前利潤	1,512,580	4,681,368	3,860,018	2,979,513	1,448,024
所得稅費用	1,042,383	2,579,488	1,606,703	1,402,372	703,864
年度利潤	470,197	2,095,459	2,214,119	1,559,959	730,830
歸屬於：					
本公司普通股股東	21,658	1,788,709	1,403,430	1,389,761	806,811
永續債投資者	143,530	116,859	7,059	-	-
非控制性權益	305,009	189,891	803,630	170,198	(75,981)

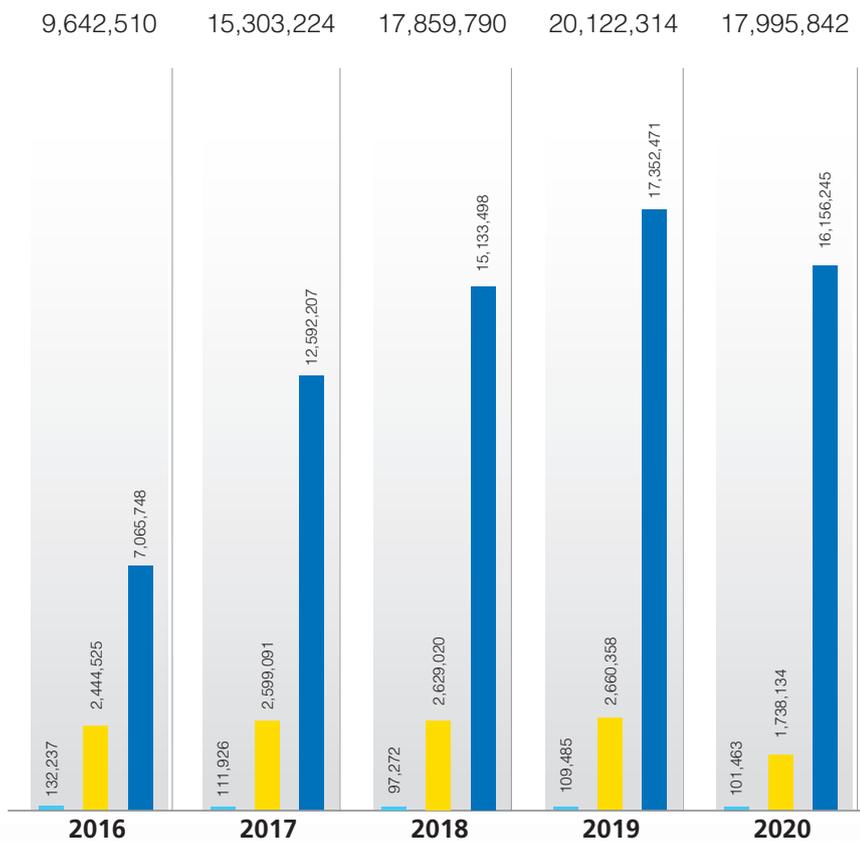
## 資產及負債

於十二月三十一日	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產	94,929,518	102,438,791	99,910,665	87,701,646	71,730,452
總負債	68,835,886	75,900,502	77,054,480	68,548,411	53,939,155
總權益	26,093,632	26,538,289	22,856,185	19,153,235	17,791,297

## 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

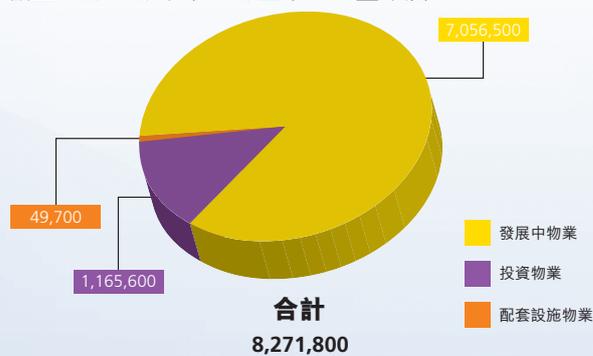
人民幣千元



### 物業組合總面積

平方米

截至二零二零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二零二零年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零二零年十二月三十一日，按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，報告期內，公司實現營業收入人民幣1,799,584.2萬元，同比下降10.57%。除稅前利潤為人民幣151,258.0萬元，同比下降67.69%。普通股股東應佔利潤為人民幣2,165.8萬元，同比下降98.79%，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公平值變化損失)為人民幣24,249.7萬元，同比下降85.52%。本期投資物業公平值變動損失(稅後)為人民幣22,083.9萬元。每股溢利為人民幣0.0064元。

回顧二零二零年，新冠肺炎疫情對全球經濟運行產生明顯影響，我國保持戰略定力、迎難而上，統籌疫情防控與社會經濟發展，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。面對複雜嚴峻的國內外經濟形勢和疫情衝擊，公司上下攻堅剋難、銳意進取，積極主動踐行國企擔當，全面推進疫情防控與復工復產。發展物業深耕精益管理，提升經營部署和科學決策能力；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，適時轉變經營思路，順應疫情衍生出的新消費模式，不斷優化會展產業鏈佈局，以高度的責任感、使命感服務高端國務活動，北辰會展品牌影響力持續增強。



## 董事長報告(續)

展望二零二一年，疫情變化和外部環境存在諸多不確定性，但中國經濟穩中向好、長期向好、高質量發展的基本面沒有變。我國政府將堅持穩中求進的工作總基調，立足新發展階段，貫徹新發展理念，構建新發展格局，鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，努力保持經濟運行在合理區間。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，聚焦主營業務高質量發展。發展物業持之以恆堅定發展信心，保持科學的擴張速度和拿地節奏，加強運營管控，對標行業先進，不斷提升產品競爭力和品牌影響力；投資物業要實幹擔當，乘勢而上，以打造首都會展平台為出發點和落腳點，充分融入首都建設和新發展格局，深入研究疫情下的變與不變，穩步推進會展、寫字樓、酒店及公寓各業態協同發展，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，不負投資人的重托，為把公司打造成為國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產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



李偉東  
董事長



## 管理層討論與分析

### 一. 報告期經營環境回顧

二零二零年，面對錯綜複雜的國內外形勢及新冠肺炎(「新冠肺炎」)疫情的嚴重衝擊，我國保持戰略定力、迎難而上，三大攻堅戰取得決定性成就，科技創新取得重大進展，改革開放實現重要突破，民生得到有力保障，全年GDP增速達到2.3%，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

#### 1. 發展物業

二零二零年，中央堅持「房住不炒」的調控基調不變。上半年受新冠肺炎疫情影響，經濟面臨較大下行壓力，地方政府陸續出台房地產相關扶持政策，房地產市場快速恢復。下半年起，中央強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產金融監管持續強化，「三道紅線」試點實施，多個城市升級調控政策，促進市場回歸理性。總體來看，全年商品住宅成交規模及成交均價均略有上升，土地市場中住宅用地成交規模、成交樓面均價及平均溢價率均小幅增長。

一線城市中，北京商品住宅市場成交均價明顯上漲，成交規模小幅回落，整體供大於求，庫存規模仍處於高位；廣州商品住宅市場成交量價漲幅均較為明顯。二線城市商品住宅市場成交均價略有上升，成交量小幅下降，城市間延續分化格局。三線城市商品住宅成交均價穩中略漲，成交量小幅上升。



## 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	734	-7.1	3,132	3.2	42,658	11.2
廣州	1,223	10.5	3,316	24.8	27,112	12.9
長沙	2,047	2.0	1,865	13.0	9,112	10.8
武漢	2,252	-24.5	3,305	-19.9	14,672	6.1
杭州	1,472	14.6	3,970	16.6	27,614	4.1
蘇州	1,994	0.5	3,692	5.7	18,518	5.2
寧波	1,531	6.4	2,712	18.1	17,718	11.0
南京	1,214	6.7	3,056	38.3	25,175	29.6
合肥	1,300	12.5	1,984	21.9	15,267	8.4
成都	2,827	10.2	3,740	24.3	13,231	12.8
重慶	4,815	-6.5	4,293	-3.7	8,872	2.5
廊坊	716	8.3	895	22.7	12,497	13.3
無錫	1,359	9.6	2,176	22.5	16,013	11.8
海口	372	-0.5	613	5.4	16,494	6.0
眉山	736	35.2	597	30.6	8,107	-3.4
余姚	222	37.3	281	53.4	12,672	11.7

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)

受新冠肺炎疫情影響，二零二零年國內外眾多大型展會及會議被取消或推遲，國際商務、旅遊遭受重創，會展業及酒店業經營面臨較大壓力，各會展企業積極開展線上業務，一系列線上會議、展覽活動應運而生。北京寫字樓市場空置率小幅上漲，平均租金降幅明顯。公寓市場新租、擴租動力不足，空置率攀升。

## 二. 報告期內主要經營情況

二零二零年，面對複雜嚴峻的經濟形勢和疫情衝擊，公司科學統籌疫情防控和復工復產，調整優化經營部署，堅持創新驅動，深挖經營潛力，但短期內公司業績仍受到較大影響。報告期內，公司實現營業收入人民幣1,799,584.2萬元，同比下降10.57%。公司除稅前利潤和普通股東應佔利潤分別為人民幣151,258.0萬元和人民幣2,165.8萬元，同比分別下降67.69%和98.79%，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允價值變動損失)為人民幣24,249.7萬元，同比下降85.52%。本期投資物業公允價值變動損失(稅後)為人民幣22,083.9萬元。每股溢利為人民幣0.0064元。

### 1. 發展物業

面對密集出臺的宏觀調控政策和疫情防控引發的巨大挑戰，公司深入推進精細化管理，狠抓開發進度，適時調整營銷策略，經營呈現「前低後穩」態勢。

二零二零年，發展物業板塊受開發週期的影響，可結算面積減少且結算的高毛利率產品佔比減少，以及對部分項目計提減值準備，實現營業收入人民幣1,615,624.5萬元(含車位)，除稅前利潤為人民幣159,200.6萬元，同比分別下降6.89%及40.64%。報告期內，發展物業實現開復工面積733萬平方米，竣工面積222萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣122億元(含車位)和69萬平方米。

**適時轉變營銷策略。**公司在對宏觀政策和市場形勢進行深度研判的基礎上科學部署「一城一策」、「一盤一策」，通過線上售樓、銷售直播以及打造「網紅地標」等措施拓寬營銷渠道，搶佔疫情期間積壓的客戶資源，加快項目週轉，下半年合同銷售金額實現穩步回升。報告期內，公司位於長沙、北京、成都、寧波及無錫的項目分別實現合同銷售金額人民幣23億元、人民幣21億元、人民幣17億元、人民幣14億元及人民幣13億元。

## 管理層討論與分析(續)



北辰紅橡墅雙拼別墅室內實景圖



成都北辰•國頌府



寧波堇天府



長沙北辰三角洲實景

**審慎拓展土地儲備。**在市場競爭持續加劇的壓力下，公司以城市深耕、精準拿地原則為指引，根據市場發展趨勢確立投資方向和投資標準，進一步加強了一、二線熱點區域深耕和前瞻性戰略佈局。報告期內，公司在廣州、寧波、廊坊、海口、杭州獲取5宗優質地塊，規劃總建築面積83萬平方米。截至報告期末，公司已進入北京、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等15個城市，總土地儲備面積706萬平方米，共有擬建、在建、在售項目49個，規劃總建築面積2,009萬平方米，形成了多區域多層級的全國規模化發展格局。

**持續完善體系建設。**公司緊緊圍繞「大運營」理念，建立了以運營目標為中心、以計劃管理為主線，以績效評估為抓手的計劃運營管理體系，同時從產品研發、質量品控、物業服務、社區配套、社群運營5個維度建立了北辰地產「理想社區」品牌體系模型，不斷夯實品牌實力。

管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產項目情況

單位：平方米

Table with 18 columns: 序號, 項目名稱, 地區, 總開發總量, 項目狀態, 項目權益, 總投資額, 報告期貢獻, 報告期, 用地面積, 總建築面積, 規劃計容, 權益面積, 待開發土地面積, 報告期內新開工面積, 累計開工面積, 報告期內竣工面積, 報告期內竣工面積, 預計竣工面積, 報告期內可供出售面積, 報告期內簽約面積, 報告期內結轉面積, 報告期內結轉收入, 報告期末待轉面積. Rows list various real estate projects across different regions like Beijing, Changsha, Wuhan, etc.

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	建築用途	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣萬元)		持有利地權	待開發土地	新開工面積	報告期內新開工面積	累計開工面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內交付面積	報告期內結轉收入金額	報告期末待結轉面積		
						總投資額	實際投資額													
19	寧波天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	5%	3462	320	-	-	-	-	404,800	-	404,800	2,714	1,775	251,017	582,777	-	
20	寧波綠城假日▲	浙江綠城	住宅	在建	100%	2182	1144	-	-	166,500	-	166,500	-	-	-	-	-	-	-	-
21	蘇州綠湖府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	6451	677	-	-	-	-	392,900	166,500	392,900	96,709	6,831	1,793	3,326	38,256	-
22	蘇州大一一村	江蘇蘇州	住宅	竣工	40%	2860	189	-	-	-	-	255,400	131,900	131,900	85,400	548	-	-	-	-
23	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	4679	297	-	-	-	-	554,400	181,000	181,000	360,300	90,314	-	-	-	-
24	成都坊辰源香園	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	1835	049	-	-	-	-	148,300	148,300	148,300	148,300	4,512	347	420	1,777	313
25	成都坊辰源香園	四川成都	住宅	竣工	100%	2916	303	-	-	-	-	297,100	147,700	147,700	297,100	23,100	7,894	94,571	107,965	5,112
26	成都坊辰源香園	四川成都	住宅	竣工	100%	1728	286	-	-	-	-	120,000	120,000	120,000	120,000	67,617	19,013	21,142	35,760	9,785
27	成都坊辰源香園	四川成都	住宅、商業	在建	80%	2378	319	-	-	-	-	227,100	227,100	197,400	197,400	68,178	56,123	-	-	56,123
28	四川坊辰源香園	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	1624	311	-	-	-	-	197,400	197,400	197,400	197,400	104,312	24,080	49,451	38,576	8,457
29	四川坊辰源香園	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	1094	-	-	128,600	-	-	128,600	128,600	-	-	-	-	-	-	-
30	鄆坊坊辰源香園	河北鄆坊	住宅、商業	在建	100%	2573	336	-	-	-	-	357,700	357,700	357,700	357,700	85,528	9,933	32,278	42,148	48,932
31	鄆坊坊辰源香園(193地塊)	河北鄆坊	商業	擬建	100%	575	561	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	鄆坊坊辰源香園(193地塊)	河北鄆坊	住宅	擬建	100%	1343	-	-	188,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	鄆坊坊辰源香園(193地塊)	河北鄆坊	住宅	擬建	50%	2107	119	-	-	141,700	-	366,200	366,200	366,200	366,200	22,160	18,628	22,224	41,844	14,040
34	合肥坊辰源香園(116地塊)	安徽合肥	住宅、商業	竣工	100%	10066	708	-	372,000	-	-	920,000	725,200	59,200	236,000	128,014	57,656	5,015	7,795	155,515
35	重慶坊辰源香園	重慶渝北	住宅	在建	100%	2193	351	-	-	130,400	-	130,400	130,400	130,400	-	-	-	-	-	-
36	重慶坊辰源香園	重慶渝北	住宅	在建	70%	4191	439	-	29,200	-	-	234,200	71,500	71,500	71,500	97,637	46,148	13,176	21,134	58,962
37	海口坊辰源香園▲	海南海口	住宅	擬建	100%	1228	439	-	139,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	廣州坊辰源香園(116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	1766	048	-	-	112,800	-	112,800	112,800	112,800	-	-	-	-	-	-
39	廣州坊辰源香園(114地塊)	廣東廣州	住宅	在建	49%	966	030	-	-	110,300	-	110,300	110,300	110,300	-	-	-	-	-	-

## 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705.65萬平方米，同比下降1.80%；權益土地儲備627.41萬平方米，同比下降4.46%；新增房地產儲備83.26萬平方米，同比上漲96.97%；

新開工面積109.97萬平方米，同比下降41.83%；開復工面積733.31萬平方米，同比下降15.70%；竣工面積222.19萬平方米，同比下降16.75%；銷售面積69.22萬平方米，同比下降45.08%；銷售金額為人民幣122.08億元，同比下降35.73%；結算面積88.10萬平方米，同比下降31.80%；結算金額為人民幣161.56億元，同比下降6.89%；報告期末待結轉面積137.10萬平方米，同比下降18.93%。

## 2. 投資物業(含酒店)

年初以來疫情對公司投資物業帶來巨大衝擊，尤其上半年會展、酒店業態幾乎陷入停滯，寫字樓、公寓業態需求低迷，公司充分利用下半年疫情緩和的窗口期搶抓業績，最大限度降低疫情影響。

二零二零年，投資物業(含酒店)實現營業收入、除稅前利潤分別為人民幣173,813.4萬元、人民幣9,420.6萬元，同比分別下降34.67%、88.55%。本期評估減值為人民幣29,445.2萬元。

**服務國際交往，擴大北辰會展品牌影響力。**在我國持續推進更高水平對外開放、構建國內國際雙循環的有利背景下，公司發揮專業優勢，將會展業務更加緊密融入新發展格局，報告期內北辰會展集團克服疫情影響服務保障了中國對外開放三大展會平臺之一的二零二零年中國國際服務貿易交易會(以下簡稱「服貿會」)，並受邀承擔了第三屆中國國際進口博覽會部分重大保障任務，充分踐行了服務中國特色大國外交、服務首都國際交往中心建設的責任，在國際舞台塑造了首善一流的中國服務形象，也為後疫情時代的會展業發展積累了寶貴經驗。

## 管理層討論與分析(續)



服貿會在國家會議中心舉行



二零二零年新產品·新技術·新場景推介發佈會在國家會議中心舉行

**調整經營策略，深挖重資產持有型業務潛力。**公司在抓好常態化疫情防控工作的基礎上，探索創新經營思路，力爭主動化危為機。會展業態加速科技賦能，報告期公司與騰訊微視達成共同打造線上雲會展平台的合作，並在服貿會期間通過「雲展示」、「雲論壇」、「雲洽談」全方位深度體驗平台模塊功能，延伸會展產業鏈服務內容，不斷挖掘創新盈利模式，加快構建綠色、高效的智慧會展；寫字樓業態加強線上營銷，與國際知名代理公司建立定期講盤機制，有效拓展互聯網、遊戲、線上教育等類別客戶，同時通過人性化的客戶關懷服務和精準的痛點解決方案增強客戶粘性，報告期內寫字樓續租面積達到90%以上；酒店及公寓業態順應疫情下居民消費模式和消費習慣變化，通過開拓戶外餐飲消費區、設立餐飲零售窗口、線上直播營銷等途徑增強市場競爭力。此外，公司及時調整大修改造計劃，利用經營空檔期對酒店、公寓等投資物業關鍵設備設施進行必要的改造、升級，為持續提升經營服務質量提供切實保障。



北辰時代大廈



北京五洲大酒店



北辰匯園公寓外景

## 管理層討論與分析(續)

**優化產業鏈佈局，創新發展輕資產服務型業務。**公司依託多年累積的專業化經驗和北辰會展品牌資源稟賦，以輕資產運營為著力點，不斷延伸會展產業鏈佈局。

公司會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務穩步推進。報告期內，北辰會展集團新簽約杭州未來科技城學術交流中心、南京揚子江國際會議中心、平谷金海湖國際會展中心3家委託管理場館，在雄安、上海、深圳、珠海、杭州、廣州等全國11個省區市新簽約12個會展場館及酒店顧問諮詢項目，創歷年之最。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，受託管理會展場館15個，受託管理酒店22家，實現受託管理會展場館總面積達310萬平方米，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。

會展主承辦業務加速線上線下互融互通，公司牽頭組建北京線上展會發展聯盟，已累計吸納成員49家，並開展了多次線上技術分享會。報告期內，公司承辦了中國數字創意科技展暨2020 CGF中國遊戲節Online雲展、2020中國西部(成都)國際供應鏈與物流技術裝備博覽會、2020北京國際美博會線上線下系列展會；公司積極參與區域會展平台體系建設與研究，會展研發業務成果豐碩，報告期內，為商務部、貿促會、北京市商務局、順義區及平谷區商務局等部門承接會展業研究課題超過20項，內容涉及服貿會發展模式、線上展會創新模式、疫情對會展業造成的影響等多個領域，形成研究報告等各類成果超過22項。

## 管理層討論與分析(續)



杭州未來科技城學術交流中心外景



南京揚子江國際會議中心效果圖



北京金海湖國際會展中心夜景效果圖



福州數字中國會展中心外景



德清國際會議中心夜景



杭州國際博覽中心外景



青島國際會議中心

## 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	權益比例 (%)
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	54,018	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	7,816	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,265	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	4,849	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	16,914	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	27,406	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,961	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	4,568	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	3,211	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	4,359	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	1,636	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	15,392	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	15,465	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	3,322	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，二零二零年度租金為人民幣16,902,849元。

## 管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至二零二零年末受託管理項目

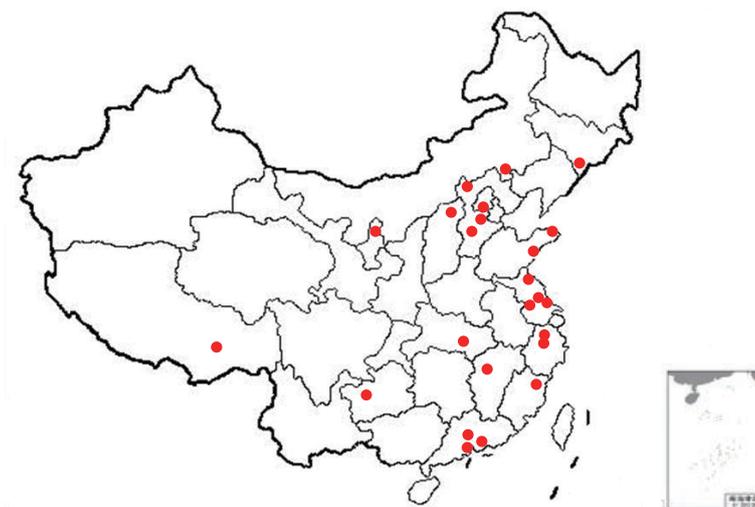


表4：公司截至二零二零年末受託管理項目明細表

序號	受託管理會展場管項目	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	連雲港大陸橋會議中心及配套酒店	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
3	杭州國際博覽中心及配套酒店	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	寧夏國際會堂	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	泰州中國醫藥城會展中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	青島國際會議中心	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	石家莊國際會展中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	德清國際會議中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	南通國際會展中心及配套酒店	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	福州數字中國會展中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11	崇禮國際會議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	威海國際經貿交流中心及配套酒店	武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
13	杭州未來科技城學術交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	南京揚子江國際會議中心	廣州香雪五洲皇冠酒店
15	平谷金海湖國際會展中心	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
16		長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 培育業務

在消費升級以及人口老齡化的背景下，公司深入探索地產+養老產業模式，已佈局長沙北辰歐葆庭國際頤養中心，通過引入法國歐葆庭運營管理標準，打造帶有「北京服務」屬性的高品質養老專業服務及養老機構產品，目前該中心已快速成長為我國中部地區養老服務示範基地。



長沙北辰歐葆庭頤養中心

### 4. 融資工作

在房地產融資環境持續收緊的背景下，公司憑藉良好的信用狀況，報告期內主體信用評級由AA+上調為AAA，年內發行人民幣6億元公司債券和人民幣2.6億元中期票據，同時公司靈活運用「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
2,896,755	5.96	169,546

## 管理層討論與分析(續)

### 5. 投資者關係

公司高度重視投資者關係工作，堅持以信息披露為核心，通過搭建投資者調研、線上問答、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，形成及時的雙向溝通渠道，不斷提升投資者關係管理工作，助推公司治理水平不斷提升。

### 6. 踐行社會責任，推動公司可持續發展

二零二零年是我國全面建成小康社會、決戰脫貧攻堅之年，也是公司積極履行社會責任、助力脫貧攻堅、支持綠色環保事業並取得顯著成效的一年。報告期內，公司向北京春苗慈善基金會捐贈善款人民幣95萬元，用於資助「春苗兒童關愛中心」開展孤貧、重症、早產患兒的救助工作；以消費扶貧為抓手，通過與北京市消費扶貧雙創中心對接合作，積極採購扶貧產品，助力幫銷人民幣680.6萬元，實現消費扶貧帶動產業扶貧；幫扶河北省赤城縣養殖產業發展，建立產業扶貧車間，助力養殖戶實現進場集中養殖，為貧困戶提供170個扶貧專崗，幫助赤城縣提前完成年度脫貧攻堅任務；堅持以綠色發展為引領，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9,272噸；主動幫扶小微企業，全力為符合條件的1,200餘家中小企業減免租金；公司更以可持續發展為目標，連續十一年披露《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「二零二零年度ESG卓越企業」。



北京北辰洲際酒店積極  
支援服貿會服務



北京北辰洲際酒店積極  
支援服貿會服務



北辰五洲皇冠酒店疫情防控工作

## 管理層討論與分析(續)

### 三. 行業格局和趨勢

二零二一年我國將堅持穩中求進的工作總基調，立足新發展階段，貫徹新發展理念，構建新發展格局，以推動高質量發展為主題，以深化供給側結構性改革為主線，以改革創新為根本動力，鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，努力保持經濟運行在合理區間，確保「十四五」開好局。

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，解決好大城市住房突出問題，保障好群眾住房需求。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，保持政策的連續性和穩定性，為房地產行業的長期、穩定、健康發展構建良好環境。

就投資物業而言，隨着國內疫情得到有效控制，各企業積極復工復產，民眾生活趨於正常，經濟活動穩步恢復。我國將規範發展長租房市場，降低租賃住房稅費負擔，為公寓市場提供了良好的政策環境。同時，《商務部辦公廳關於創新展會服務模式培育展覽業發展新動能有關工作的通知》提出要加快推進展覽業轉型升級和創新發展，發揮展覽業在擴大對外開放、拉動消費增長等方面的重要作用，在國家相關政策助力的基礎上，我國會展、酒店、寫字樓等投資物業業態將有更廣闊的發展空間和新的機遇。



北辰世紀中心



北辰匯園公寓D座外景



北京五洲大酒店

## 管理層討論與分析(續)

### 四. 公司發展戰略

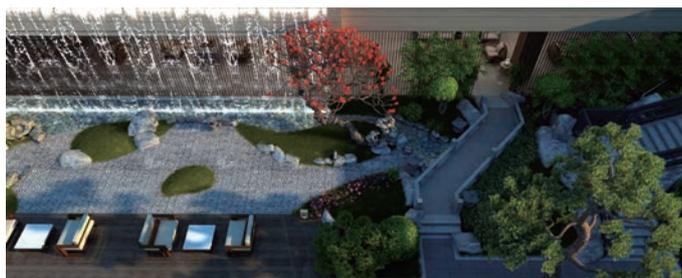
二零二一年公司將以「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」為指引，進一步聚焦會展、地產主業，持續優化資本佈局，加快創新改革步伐，突出高質量發展，着力打造國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產品牌企業。

#### 1. 發展物業

發展策略方面，公司將持續監測宏觀政策和行業發展趨勢，緊抓市場分化的結構性機遇，實現精準投資佈局。針對經濟活力強、人口密度高的京津冀、長三角、中部地區、粵港澳、成渝圈等重點區域，加大調研力度，堅持區域深耕、一城一策，科學審慎擴充土地儲備；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时，加強成本管控，提升精細化管理水平，打造高品質產品與服務，增強企業綜合競爭力；發展模式創新方面，公司將充分發揮多業態、多領域、多區域佈局優勢，通過地產開發與會議展覽、健康養老等有機融合，挖掘協同發展下孕育的新機遇，增強各業態合力，為公司高質量發展提供新動能。



杭州北辰國頌府交付現場



成都北辰·天麓御府景觀效果圖

#### 2. 投資物業(含酒店)

在京津冀協同發展和北京市加強「四個中心」建設，提升「四個服務」水平的背景下，公司在會展業態方面將進一步強化上游業務、提升中游業務、拓展下游業務，加快形成以上游主辦業務、高端峰會承辦服務和場館運營業務為主、以會展研究業務為輔、其他會展相關領域多點發力的「三主、一輔、多點」產業空間佈局，不斷提升會展業市場化、專業化、品牌化、國際化發展水平，並以會展為龍頭，帶動酒店、寫字樓、公寓等業態協同發展，凝聚北辰會展品牌價值，構建具有競爭力的會展產業綜合體。

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 培育業務

長沙北辰歐葆庭國際頤養中心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服務管理經驗，構建完整的養老照護體系，也要緊密結合公司地產板塊佈局，開發全齡社區頤養服務組團以及城市嵌入式老年服務公寓，探索可持續發展的養老地產商業模式。

### 4. 融資工作和資本開支

公司將積極開展多渠道、多方式融資，進一步加強風險防控，充分利用「總部融資」模式的優勢，降低財務成本，同時做好債務規模和資產負債率雙管控工作，保持財務穩健。

二零二一年，公司預計固定資產投資人民幣8.5億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## 五. 經營計劃

二零二一年，公司發展物業預計實現新開工面積74萬平方米，開復工面積585萬平方米，竣工面積202萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零二一年公司力爭實現銷售面積106萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣190億元。

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。

## 管理層討論與分析(續)

### 六. 公司可能面對的風險

#### 1. 新冠肺炎疫情的風險

二零二零年初突發的新冠肺炎疫情對我國經濟發展產生較大影響，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。由於疫情的爆發及疫情防控的開展與常態化，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一定時期內將受到影響。

針對上述風險，公司建立健全疫情防控機制，統籌落實、開展疫情防控工作。此外，公司將結合疫情發展態勢，積極採取有效措施，最大限度降低或化解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」，抓住市場機遇，多途徑促銷售，另一方面將嚴控成本，提高資金使用效率；投資物業一方面將通過優化服務、拓寬營銷渠道、穩定並吸引客源以鞏固現有業務，同時努力拓展新項目；另一方面將積極探索傳統展會項目數字化轉型及線上線下同步互動、有機融合的會展新模式。

#### 2. 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，將可能為房企在獲取土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險。

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

## 管理層討論與分析(續)

### 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. 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，以及會展場館及酒店受託管理等業務的穩步推進，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，公司成立了人才工作領導小組，通過加強內部選拔培養與市場化選聘，舉辦企業領導人與年輕人才等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設，選優配強人才隊伍；通過開展會展集團專項人才、地產集團崗位實踐型人才培養，加速人才儲備。

## 七. 核心競爭力分析

近年來在以「防風險、保民生」為主的房地產政策導向下，「房住不炒」成為宏觀調控主基調，房地產行業正逐步呈現由增量向存量轉變、由金融屬性向產品屬性轉變的發展趨勢。與此同時，伴隨着新型城鎮化進程的加深和數字經濟的迅猛發展，房地產行業進入了機遇與挑戰並存的新發展階段。

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會展品牌綜合影響力。其中多業態、規模化的房地產開發業務形成了公司收益增長來源，同時，會展業務憑藉多年來服務高端國務、政務活動形成的品牌效應，持續帶動公司寫字樓、公寓及酒店等投資物業協同發展，為公司提供了穩定的收益基礎。兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。

## 管理層討論與分析(續)

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十四年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，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、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等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)，並擁有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、服貿會、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。同時，公司以北辰會展集團為平台，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館及酒店品牌經營管理輸出、會展主承辦、會展信息化、會展研發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，努力創建國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產品牌企業。

中國•北京，二零二一年三月二十四日

## 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。

除以下披露外，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文：

誠如本公司日期為二零二零年五月十五日的公告所述，自賀江川先生辭任後，本公司未能完全符合上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》第A.5.1條有關提名委員會組成之規定。於二零二零年八月二十日，李偉東先生已獲委任為本公司提名委員會主席，據此本公司已重新遵守第A.5.1條下的有關規定。

### 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。

本公司董事會現由八位董事組成，包括主席、四位執行董事、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。

二零二零年，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。

## 企業管治報告(續)

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 更新資料／參加公司 內部簡介會	參加與業務／ 董事職責相關 之專家簡介 會／會議／研討會
李偉東先生	✓	✓
李雲女士	✓	✓
陳德啟先生	✓	✓
張文雷女士	✓	✓
郭川先生	✓	✓
賀江川先生(於二零二零年五月十四日離任)	✓	✓
符耀文先生	✓	✓
吳革先生	✓	✓
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	✓	✓
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	✓	✓

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。董事會於二零二零年共舉行42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>		
李偉東先生	42/42	0/42
李雲女士	42/42	0/42
陳德啟先生	42/42	0/42
張文雷女士	42/42	0/42
郭川先生	42/42	0/42
賀江川先生(於二零二零年五月十四日離任)	16/16	0/16
<b>獨立非執行董事</b>		
符耀文先生	42/42	0/42
吳革先生	42/42	0/42
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	8/8	0/8
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	7/34	0/34

註：根據本公司之公司章程第一百五十一條，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。二零二零年度內，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

董事會主席由李偉東先生擔任，由於賀江川先生於二零二零年五月十四日辭任董事長之職位，而李偉東先生於二零二零年八月二十日獲委任為董事長並不再擔任總經理職務，故總經理之職務暫時空缺。本公司將盡快按照法定程序完成總經理的選聘工作。主席與總經理應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。

於二零二零年度，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)、符耀文先生及甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)。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二零二零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5次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零一九年度財務報告、內控報告的審計意見和二零二零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	5/5
符耀文先生	5/5
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	0/0
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	1/5

### 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甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)。

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2次會議，以提升企業效益為導向，認真審議了公司員工績效考核辦法和獨立董事薪酬調整方案，為完善公司激勵機制提供切實保障。

## 企業管治報告(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度高級管理人員之薪酬組別如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
1,000,000以下	5

附註：上述所披露的高級管理人員乃指董事及監事以外的僱員。

根據上市規則附錄十六須予披露的董事、監事及高管酬金以及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註27、36(ix)及38。

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	2/2
符耀文先生	2/2
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	0/1

### 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一名執行董事組成。委員會主席由吳革先生擔任，另外三名成員為李偉東先生(於二零二零年八月二十日獲委任)、符耀文先生及甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)。

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. 就董事委任或重新委任以及董事(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、高級管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高級管理人員的人選；
7. 對董事候選人和高級管理人員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2次會議，對董事及董事長候選人進行審查並提出建議，充分發揮了專業委員會的作用。

## 企業管治報告(續)

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
吳 革先生	2/2
李偉東先生(於二零二零年八月二十日獲委任)	2/2
符耀文先生	2/2
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	0/0
賀江川先生(於二零二零年五月十四日離任)	1/1
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	0/2

### 戰略委員會

公司董事會戰略委員會由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。委員會由李偉東先生(於二零二零年八月二十日獲委任)擔任主席，另外三名成員為符耀文先生、吳革先生及甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)。

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，結合本公司經營實際，在深入回顧本公司「十三五」時期主業發展情況的基礎上，為本公司「十四五」時期會展及地產主業發展提出建設性意見。

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
李偉東先生(於二零二零年八月二十日獲委任)	2/2
符耀文先生	2/2
吳 革先生	2/2
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	2/2
賀江川先生(於二零二零年五月十四日離任)	0/0
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	0/0

## 企業管治報告(續)

### 法律合規委員會

公司董事會法律合規委員會於二零二零年十月二十日成立，並由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，委員會由李偉東先生擔任主席，另外四名成員為郭川先生、符耀文先生、吳革先生及甘培忠先生。

公司董事會法律合規委員會主要負責推進公司法治建設，指導公司規範管理工作。

根據本公司《北辰實業法律合規委員會議事規則》的規定，本公司法律合規委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開了1次會議，對公司法治建設工作情況、法律糾紛案件訴訟進展情況進行了梳理分析，為公司有效防範化解法律風險提供決策依據。

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
李偉東先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1
郭川先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1
吳革先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	1/1

## 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。

監事會由李雪梅女士擔任主席，另外四名成員分別為胡浩先生、莫非先生、顏景輝先生及田振華先生。

於二零二零年，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》。

監事會於二零二零年舉行了6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
李雪梅女士(於二零二零年六月十六日獲委任)	3/3
胡浩先生(於二零二零年六月十六日獲委任，二零二一年一月二十一日卸任)	3/3
莫非先生(於二零二零年六月十六日獲委任)	3/3
顏景輝先生(於二零二一年三月十八日離任)	6/6
田振華先生(於二零二零年四月二十一日獲委任)	4/4
王建新先生(於二零二零年六月十六日離任)	3/3
張金利先生(於二零二零年六月十六日離任)	3/3
劉慧先生(於二零二零年六月十六日離任)	0/3
張衛延先生(於二零二零年四月二十一日離任)	2/2

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，任期屆滿，可連選連任。

### 公司秘書

公司秘書由本公司董事會委任。本公司秘書分別由本公司執行董事、副總經理郭川先生(中國事務公司秘書)及外聘服務機構的李嘉士先生(香港事務公司秘書)擔任，二人分別於二零零四年及一九九七年獲委任為本公司秘書。公司秘書負責向董事會提供公司管治方面的意見，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵守董事會政策及程序，並安排本公司董事的培訓和專業發展。本公司內部的主要聯絡人是本公司中國事務公司秘書郭川先生。

彼等已接受相關專業培訓要求，並已符合上市規則第3.29條的要求。

### 外聘核數師及其酬金

本公司的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。二零二零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。

二零二零年度，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。截至二零二零年十二月三十一日，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條檢討二零二零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

二零二零年度，本公司召開2次股東大會，其中包括二零一九年年度股東大會、二零二零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>			
李偉東先生	1/1	1/1	100%
李雲女士	0/1	1/1	50%
陳德啟先生	1/1	1/1	100%
張文雷女士	0/1	0/1	0
郭川先生	1/1	1/1	100%
賀江川先生(於二零二零年五月十四日離任)	0/0	0/0	-
<b>獨立非執行董事</b>			
符耀文先生	0/1	0/1	0
吳革先生	0/1	0/1	0
甘培忠先生(於二零二零年十月二十日獲委任)	0/0	0/0	-
董安生先生(於二零二零年十月二十日離任)	0/1	0/1	0

### 組織章程文件

本公司二零二零年度根據《中華人民共和國證券法》等相關法律法規及國務院國資委、北京市國資委下發的相關文件要求，結合本公司經營實際、業務發展需要，對公司章程進行了兩次修訂，修訂內容涉及董事、監事及高級管理人員持股限制性規定、調整股東大會通知期、增設董事會法律合規委員會等。上述兩次公司章程之修訂分別經過二零一九年年度股東大會及二零二零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

根據公司章程第九十七條，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東提議召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按公司章程第九十七條的程序辦理，股東可提出書面要求提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，該書面請求須闡明會議的議題，並由有關股東簽名，及遞交至本公司董事會秘書處。

公司章程第九十七條的規定載於本公司的公司章程。

## 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十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二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182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。

二零二一年，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•北京，二零二一年三月二十四日

## 董事、監事、高級管理人員簡歷

### 董事長

**李偉東**，52歲，本公司董事長。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。二零二零年八月獲選為本公司董事長及不再出任總經理。李先生在房地產開發及物業管理方面具有豐富經驗。

### 執行董事

**李雲**，53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，本公司副總經理。二零一八年五月獲選出任本公司執行董事。李女士在酒店、會議中心和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

**陳德啓**，57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，正高級經濟師。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，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，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事。陳先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。

**張文雷**，53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，正高級經濟師、高級會計師、工程師。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，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事。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**，52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，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事。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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

### 獨立非執行董事

**符耀文**，65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。

**吳革**，53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、北京海量數據技術股份有限公司、民生控股股份有限公司及加科思藥業集團有限公司獨立董事。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。

**甘培忠**，64歲，本公司獨立非執行董事。甘先生畢業於北京大學法律系，法學博士，曾任北京大學法學院教授、博士生導師。現任蘭州大學法學院院長、教授、博士生導師，中國商業法研究會會長，中國法學會證券法學研究會副會長，遼寧省人民政府法律顧問，最高人民法院諮詢員，最高人民法院案例指導委員會專家委員，最高人民法院執行局專家諮詢委員。甘先生目前擔任以下三家上市公司獨立非執行董事：北京華宇軟件股份有限公司(深圳證券交易所上市，證券代碼：300271)，蘇州道森鑽採設備股份有限公司(上交所上市，證券代碼：603800)，甘肅金徽酒股份有限公司(上交所上市，證券代碼：603919)。甘先生於二零二零年十月獲選舉為本公司獨立非執行董事。甘先生在經濟法、企業法、公司法、證券法領域具有豐富的經驗。

### 監事會主席

**李雪梅**，52歲，本公司監事會主席。李女士畢業於北京工業大學和北京理工大學，工學學士、工商管理碩士，經濟師。李女士於一九九二年加入北辰集團，歷任匯園國際公寓銷售部經理、北辰集團規劃發展部部長、總經理辦公室主任、本公司規劃發展部部長、北辰集團董事會秘書、董事會辦公室主任，現任本公司黨委辦公室主任。二零二零年六月獲選出任本公司監事會主席。李女士在公司治理、戰略規劃管理方面具有豐富經驗。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

### 監事

**胡浩**，42歲，於二零二零年六月十六日至二零二一年一月二十一日期間任本公司股東代表監事。胡先生現為本公司副總經理。有關胡先生的簡歷請詳見下文「副總經理」一節。

**莫非**，50歲，本公司股東代表監事。莫先生畢業於西南政法學院，法學學士，具有法律職業資格。莫先生二零零三年加入北辰集團，曾任北辰集團法律事務部副部長，現任本公司法律事務部部長。二零二零年六月獲選出任本公司股東代表監事。莫先生在公司法律事務管理方面具有豐富經驗。

**顏景輝**，60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、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，二零二一年三月退任。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。

**田振華**，40歲，本公司職工監事。田先生先後畢業於北京林業大學和中央財經大學，管理學學士、會計學碩士，高級會計師、中國註冊會計師(非執業)。田先生於二零零七年加入本公司，曾任北辰地產集團武漢城市中心財務總監，現任本公司審計部副部長。二零二一年三月獲重選連任為本公司職工監事。田先生在公司財務管理、公司審計方面具有豐富經驗。

**呂毅紅**，49歲，本公司職工監事。呂女士畢業於首都經濟貿易大學，管理學學士。呂女士於一九九一年加入北辰集團，曾任北京國際會議中心、北京五洲大酒店培訓部經理、會展部經理、總經理助理、副總經理、工會主席，現任本公司工會副主席。二零二一年三月獲選出任本公司職工監事。呂女士在投資物業管理、工會工作方面具有豐富經驗。

### 副總經理

**杜敬明**，56歲，本公司副總經理。杜先生畢業於北京師範大學法學博士。杜先生曾任北京市政府辦公廳副主任、北京市信息化工作辦公室副主任，於二零零四年加入北辰集團，曾任北辰集團副總經理，二零二二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。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

**劉鐵林**，58歲，本公司副總經理。劉先生畢業於清華大學，研究生學歷，正高級經濟師。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**，58歲，本公司副總經理。孫東樊先生畢業於北京交通大學，工商管理碩士學位，高級經濟師。孫先生於一九八八年加入北辰集團，先後擔任北京北辰實業股份有限公司匯園公寓副總經理、總經理和北京北辰實業股份有限公司寫字樓經營管理分公司總經理，北京北辰實業股份有限公司總經理助理，北京北辰會展集團有限公司常務副總經理。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。

**胡浩**，42歲，本公司副總經理。胡先生畢業於中央財經大學，經濟學學士。胡先生二零零二年加入本公司，歷任本公司投融資部副部長、部長、戰略運營部部長、總經理助理。二零二零年六月獲選出任本公司股東代表監事，二零二一年一月因工作變動辭去本公司股東代表監事的職務，同月出任本公司副總經理。胡先生在公司資本運作、運營管控方面具有豐富經驗。

### 公司秘書

**李嘉士**，60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」)截至二零二零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

本集團截至二零二零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27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39。

#### 3. 環境政策及表現

本集團截至二零二零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，推動公司可持續發展」一節及本公司獨立刊發的《2020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二零二零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27頁「管理層討論與分析」一節。

## 董事會報告(續)

### 業績及利潤分配

本集團截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.03元。合共人民幣101,010,600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。

本公司於二零二零年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,180,073,228元(二零一九年：人民幣2,500,854,820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

李偉東(於二零二零年八月二十日獲委任)

李雲

陳德啟

張文雷

郭川

賀江川(於二零二零年五月十四日離任)

董事長

董事

董事

董事

董事

董事長

#### 獨立非執行董事

符耀文

吳革

甘培忠(於二零二零年十月二十日獲委任)

董安生(於二零二零年十月二十日離任)

董事

董事

董事

董事

## 董事會報告(續)

### 監事

李雪梅(於二零二零年六月十六日獲委任)	監事會主席
莫 非(於二零二零年六月十六日獲委任)	監事
田振華(於二零二零年四月二十一日獲委任)	監事
呂毅紅(於二零二一年三月十八日獲委任)	監事
王建新(於二零二零年六月十六日離任)	監事會主席
張金利(於二零二零年六月十六日離任)	監事
劉 慧(於二零二零年六月十六日離任)	監事
胡 浩(於二零二零年六月十六日獲委任， 並於二零二一年一月二十一日卸任)	監事
顏景輝(於二零二一年三月十八日離任)	監事
張衛延(於二零二零年四月二十一日離任)	監事

### 高級管理人員

陳德啟	副總經理
張文雷	副總經理
郭 川	副總經理、公司秘書、總法律顧問
杜敬明	副總經理
劉鐵林	副總經理
孫東樊	副總經理
胡 浩(於二零二一年一月二十二日獲委任)	副總經理
李偉東(於二零二零年八月二十日卸任)	總經理
崔 薇(於二零二零年六月九日離任)	財務總監
李嘉士	公司秘書—由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第42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。

## 董事會報告(續)

### 董事及監事認購股份或債權證的權利

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

### 董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註36(ix)及38。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士其中一位為本公司董事。

### 管理合約

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

### 董事及監事所佔股本權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

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

### 董事及監事於交易、安排或合約之權益

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

## 董事會報告(續)

### 董事及監事於競爭性業務之利益

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

### 股票發行與上市情況

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

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

### 股本

本公司於二零二零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，顯示於二零二零年十二月三十一日，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%

## 董事會報告(續)

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二零二零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。

### 本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零二零年十二月三十一日，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：152,281戶

於二零二零年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	股份類別	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,161,000,031	34.482
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	686,894,199	20.401
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
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	29,607,892	0.879
楊柳	A股	23,500,000	0.698
錢周健	A股	11,425,894	0.339
劉文科	A股	8,812,000	0.262
索強	A股	8,000,000	0.238
張榮明	A股	6,365,146	0.189

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

截至二零二零年十二月三十一日，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27。

## 董事會報告(續)

### 僱員

截至二零二零年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,725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、考察等。

### 關連交易

在合併財務報表附註36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0.02%。該交易以現金方式結算。

#### (2) 房屋租賃

二零二零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，自二零二零年一月一日起至二零二零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1.40%，該交易以現金方式結算。

## 董事會報告(續)

### (3) 施工總承包合同

於二零二零年二月二十七日，本公司之附屬公司長沙北辰房地產開發有限公司(下稱「長沙北辰」)(作為發包人)與中國建築第二工程局有限公司(下稱「中建二局」)(作為承攬人)簽訂施工總承包合同。據此，中建二局同意承包位於湖南省長沙市開福區新河三角洲之地塊的北辰新河三角洲項目D4區建安工程項目施工，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695,340,550.71元，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，長沙北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保證期結束後支付。

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的主要股東。故此，根據上市規則第14A章，中建二局為本公司在附屬公司層面的關連人士。

### (4) 弱電及／或智能化工程項目

北京康辰亞奧技術股份有限公司(下稱「康辰亞奧」)為本公司之控股股東北辰集團的聯繫人。故此，根據上市規則第14A章，康辰亞奧為本公司的關連人士。

於報告期內，本集團與康辰亞奧簽訂了以下合同：

日期	本集團的訂約方	交易範圍	付款條件
1. 二零二零年九月二十三日	重慶北辰兩江置業有限公司(下稱「重慶北辰」)	康辰亞奧根據有關合同的要求負責重慶北辰的項目的智能化工程。	合同價根據按照施工節點分階段支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，重慶北辰向康辰亞奧支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保修金於保修期結束後支付。

康辰亞奧需向重慶北辰提交總額相當於合同金額10%的銀行履約保函。

## 董事會報告(續)

	日期	本集團的訂約方	交易範圍	付款條件
2.	二零二零年三月十二日	重慶北辰	康辰亞奧根據有關合同的要求負責重慶北辰的項目的智能化工程服務。	合同價根據按照施工節點分階段支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，重慶北辰向康辰亞奧支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保修金於保修期結束後支付。
3.	二零二零年二月二十八日	重慶北辰	康辰亞奧根據有關合同的要求為重慶北辰新辦公室提供及安裝智能化設備。	合同價根據按照施工節點分階段支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，重慶北辰向康辰亞奧支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保修金於保修期結束後支付。
4.	二零二零年二月二十四日	成都北辰天府置業有限公司(下稱「成都北辰」)	康辰亞奧根據有關合同的要求負責成都北辰的項目的弱電工程。	合同價根據按照施工節點分階段支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，成都北辰向康辰亞奧支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保修金於保修期結束後支付。

## 董事會報告(續)

日期	本集團的訂約方	交易範圍	付款條件
5. 二零二零年一月二十一日	四川北辰天仁置業有限公司(下稱「四川北辰」)	康辰亞奧根據有關合同的要求負責四川北辰的項目的弱電及智能化工程。	合同價根據按照施工節點分階段支付。惟於竣工驗收合格並完成竣工結算後，四川北辰向康辰亞奧支付至結算總金額的97%為限，餘下3%將作為質量保修金於保修期結束後支付。康辰亞奧需向四川北辰提交總額相當於合同金額10%的銀行履約保函。

本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(2)段中之交易，並按上市規則確認有關交易乃遵從一般商業條款，並按有關協議條款，於本公司一般正常業務過程中進行(如適用)，對本公司全體股東而言屬公平合理。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已覆核上述第(1)至第(2)段之交易，該等交易構成截至二零二零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(2)段之持續關連交易發出任何核證。

### 銀行貸款及其他借貸

於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一九年十二月三十一日有2.00%的下降，為人民幣2,078,331.4萬元。

本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,297,949.0萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣214,873.3萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,512.9萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣111,626.7萬元，兩年期中期票據年末淨額為人民幣25,893.3萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣96,900.0萬元。

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7,459,082.4萬元，而流動負債數額則為人民幣4,154,583.3萬元。於二零二零年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,083,053.9萬元(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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,508,673.0萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為73%(二零一九年十二月三十一日：74%)。

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8.91億元。

## 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。除以下披露外，本公司在本年度內已完全遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文：

誠如本公司日期為二零二零年五月十五日的公告所述，自賀江川先生辭任後，本公司未能完全符合上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》第A.5.1條有關提名委員會組成之規定。於二零二零年八月二十日，李偉東先生已獲委任為本公司提名委員會主席，據此本公司已重新遵守第A.5.1條下的有關規定。

### 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二零二零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。二零二零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



李偉東  
董事長

中國•北京，二零二一年三月二十四日

## 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。

二零二零年，本監事會共召開了6次會議，監事列席了報告期內的公司董事會會議、二零一九年年度股東大會和二零二零年第一次臨時股東大會，並在公司二零一九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二零一九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，二零二零年度，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。

本監事會對公司二零二零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。

二零二一年，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  
**李雲梅**  
監事會主席

中國•北京，二零二一年三月二十四日

# 獨立核數師報告

## 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179頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零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。

### 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。

## 獨立核數師報告(續)

### 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

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資物業公允價值評估

請參閱合併財務報表附註7

於二零二零年十二月三十一日，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15,344,734,000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；

我們對管理層存貨可變現淨值的評估實施了以下主要程式：

- 我們了解了管理層與公允價值評估相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 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；

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資物業公允價值評估

請參閱合併財務報表附註7

- 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。

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，且投資物業公允價值評估具有一定性、程度的估計不確定、複雜性和主觀性，管理層在評估投資物業公允價值時需要作出重大判斷與估計，因此我們將存貨投資物業公允價值的評估確定為關鍵審計事項。

我們對管理層存貨可變現淨值的評估實施了以下主要程序：

- 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)

### 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

於二零二零年十二月三十一日，開發中物業及待出售已落成物業的總金額為人民幣56,399,120,000元，約佔集團總資產的59.4%。管理層對二零二零年十二月三十一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。

我們對管理層存貨可變現淨值的評估實施了以下主要程式：

- 我們了解了管理層與存貨可變現淨值的評估相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們評估了以前期間對存貨可變現淨值的評估結果，以評價管理層作出估計的流程的有效性。
- 我們採用抽樣的方法評估並測試了關於存貨可變現淨值的評估的關鍵控制。

## 獨立核數師報告(續)

### 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

我們關注該事項，主要是考慮到存貨的金額重大，且投資物業公允值評估具有一定程度的估計不確定性、複雜性和主觀性，管理層在評估存貨可變現淨值時需要作出重大判斷與估計，因此我們將存貨可變現淨值的評估確定為關鍵審計事項。

我們對管理層存貨可變現淨值的評估實施了以下主要程式：

- 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)

### 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瞭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。

### 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。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 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。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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，二零二一年三月二十四日

(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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	6	467,600	333,799
投資物業	7	15,344,734	15,025,176
物業、廠房及設備	8	2,392,887	2,125,927
按權益法入賬的投資	10	541,853	463,981
遞延所得稅資產	24	1,263,905	1,340,213
其他應收款及預付款項	12	327,715	299,963
		<b>20,338,694</b>	19,589,059
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	42,427,185	55,341,162
待出售已落成物業	14	13,971,935	5,342,597
其他存貨	15	40,594	49,528
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	5,105,636	7,304,766
受限制銀行存款	16	2,214,935	3,035,938
現金及現金等價物	17	10,830,539	11,775,741
		<b>74,590,824</b>	82,849,732
<b>總資產</b>		<b>94,929,518</b>	102,438,791
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	23	22,373,226	22,046,678
自其他方取得的借款	21	2,658,262	1,434,826
辭退福利	36	114,240	125,671
遞延所得稅負債	24	2,121,516	2,156,777
租賃負債	6	20,066	31,483
遞延收益		2,743	1,943
		<b>27,290,053</b>	25,797,378
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	21	10,386,752	10,599,741
自其他方取得的借款／款項	21	5,210,695	4,524,262
合同負債	5	17,882,773	24,287,096
當期所得稅負債	22	2,409,342	3,028,096
租賃負債	6	30,945	25,744
一年內到期的長期借款	23	5,625,326	6,738,185
短期借款	23	—	900,000
		<b>41,545,833</b>	50,103,124
<b>總負債</b>		<b>68,835,886</b>	75,900,502
<b>淨資產</b>		<b>26,093,632</b>	26,538,289

## 合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	18	3,367,020	3,367,020
其他儲備	19	4,868,600	4,773,482
留存收益	19	12,547,694	13,067,511
本公司普通股股東應佔資本及儲備		20,783,314	21,208,013
永續債	20	2,630,380	2,630,380
非控制性權益		2,679,938	2,699,896
<b>權益總額</b>		<b>26,093,632</b>	26,538,289

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第68至179頁的財務報表已由董事會於二零二一年三月二十四日批核，並代表董事會簽署。



李偉東  
董事



郭川  
董事

## 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>持續經營</b>			
收入	5	17,995,842	20,122,314
銷售成本	25	(14,764,210)	(13,912,152)
<b>毛利</b>			
銷售及推廣費用	25	(539,461)	(555,161)
管理費用	25	(848,839)	(916,414)
投資物業公允價值(損失)/利得	7	(294,452)	146,641
轉回/(計提)金融資產減值損失淨額		6,510	(14,845)
其他收益及利得－淨額	26	71,020	38,038
<b>營運利潤</b>			
		1,626,410	4,908,421
融資收益	28	172,289	137,298
融資成本	28	(472,546)	(551,820)
融資成本－淨額	28	(300,257)	(414,522)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	10	186,427	187,469
<b>除所得稅前利潤</b>			
所得稅費用	29	(1,042,383)	(2,579,488)
<b>持續經營的年度利潤</b>			
		470,197	2,101,880
<b>終止經營年度虧損(歸屬於本公司普通股股東)</b>			
		—	(6,421)
<b>年度利潤</b>			
		470,197	2,095,459
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東	30	21,658	1,788,709
永續債投資者	20	143,530	116,859
非控制性權益		305,009	189,891
		470,197	2,095,459
<b>年內持續經營的每股收益歸屬於本公司普通股股東 (基本和攤薄)(以每股人民幣分計)</b>			
持續經營	30	0.64	53.31
終止經營	30	—	(0.19)
		0.64	53.12

請結合後文的附註閱讀以上合併利潤表。

## 合併綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>470,197</b>	2,095,459
<b>其他綜合收益</b>			
其後不會重分類至損益的項目			
新結轉至投資物業的物業重新估值	19	—	275,353
離職後福利義務的重新計量	19	<b>3,623</b>	619
與該等項目有關的所得稅	19	—	(68,838)
<b>本期其他綜合收益，稅後</b>		<b>3,623</b>	207,134
<b>本年度綜合收益總額</b>		<b>473,820</b>	2,302,593
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		<b>25,281</b>	1,995,843
永續債投資者		<b>143,530</b>	116,859
非控制性權益		<b>305,009</b>	189,891
		<b>473,820</b>	2,302,593
<b>本年度歸屬於本公司普通股股東的 綜合收益總額來自於：</b>			
持續經營		<b>25,281</b>	2,002,264
終止經營		—	(6,421)
		<b>25,281</b>	1,995,843

請結合後文附註閱讀以上合併綜合收益表。

## 合併權益變動表

	附註	歸屬於本公司普通股股東			合計 人民幣千元	永續債 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 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				
於二零二零年一月一日		3,367,020	4,773,482	13,067,511	21,208,013	2,630,380	2,699,896	26,538,289
年度利潤		-	-	21,658	21,658	143,530	305,009	470,197
其他綜合收益	19	-	3,623	-	3,623	-	-	3,623
<b>總綜合收益</b>		-	3,623	21,658	25,281	143,530	305,009	473,820
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>								
二零一九年年終股息	31	-	-	(505,053)	(505,053)	-	-	(505,053)
計提法定盈餘公積	19	-	36,422	(36,422)	-	-	-	-
對永續債投資者的分配	20	-	-	-	-	(143,530)	-	(143,530)
對非控制性權益的分配		-	-	-	-	-	(372,859)	(372,859)
部分處置附屬公司(未引起控制權改變)		-	55,073	-	55,073	-	47,892	102,965
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的 交易總額</b>		-	91,495	(541,475)	(449,980)	(143,530)	(324,967)	(918,477)
於二零二零年十二月三十一日		3,367,020	4,868,600	12,547,694	20,783,314	2,630,380	2,679,938	26,093,632

## 合併權益變動表(續)

	歸屬於本公司普通股股東				合計 人民幣千元	永續債 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	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				
<b>於二零一九年一月一日</b>		3,367,020	4,501,602	11,747,590	19,616,212	1,613,451	1,626,522	22,856,185
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>		-	207,134	1,788,709	1,995,843	116,859	189,891	2,302,593
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>								
二零一八年年終股息	31	-	-	(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)
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	960,500	960,500
對非控制性權益的分配		-	-	-	-	-	(77,017)	(77,017)
<b>與所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>								
		-	64,746	(468,788)	(404,042)	900,070	883,483	1,379,511
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>		3,367,020	4,773,482	13,067,511	21,208,013	2,630,380	2,699,896	26,538,289

請結合後文的附註閱讀以上合併權益變動表。

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 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	32	1,430,350	1,989,680
已收利息		172,289	137,298
已付利息		(2,184,468)	(2,213,453)
已付中國所得稅		(1,351,129)	(2,006,084)
經營活動使用的淨現金		(1,932,958)	(2,092,559)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(137,772)	(71,395)
為獲得投資物業所支付的款項		(192,270)	(64,290)
貸款予聯營企業	36(iv)	(161,205)	–
合聯營企業償還貸款		957,100	181,789
收到的貸款利息		10,455	2,542
出售物業、廠房及設備和投資物業所得款		763	1,187
處置附屬公司收益		(16,969)	–
收購一家聯營企業和一家合營企業所支付的現金		(50,980)	–
收到合聯營企業的股息		–	51,261
投資活動產生的淨現金		409,122	101,094
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款		5,984,099	11,690,584
自北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」) 取得的借款		1,000,000	–
償還一家附屬公司所發行的有抵押商業證券		(16,000)	(15,000)
償還借款及債券		(7,678,940)	(10,276,428)
自非控制性權益取得的借款		2,084,224	667,357
自合聯營企業取得的借款	36(vi)	384,500	555,226
償還和提供非控制性款項		(436,620)	(1,505,452)
償還自合聯營企業取得的借款		(53,850)	(519,803)
自非控制性權益取得的實收資本		102,965	960,500
向本公司普通股股東支付股息	31	(505,053)	(404,042)
向非控制性權益支付股息		(92,859)	(77,017)
向永續債投資者支付股息		(143,530)	(91,530)
發行永續債所得款項		–	991,600
租賃付款的本金部分		(34,432)	(16,314)
自第三方取得的借款		–	18,358
借款保證金淨增加		(15,870)	(62,621)
融資活動產生的淨現金		578,634	1,915,418
<b>現金及現金等價物淨減少</b>		<b>(945,202)</b>	<b>(76,047)</b>
年初現金及現金等價物		11,775,741	11,851,788
<b>年末現金及現金等價物</b>	17	<b>10,830,539</b>	<b>11,775,741</b>

請結合後文的附註閱讀以上合併現金流量表。

## 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」)是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上市而進行的重組，本公司收購北辰集團主要附屬公司及轄下業務，連同其有關資產及負債。一九九七年五月十四日，本公司面向全球發行H股，並於一九九八年七月二十日取得成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。

二零零六年九月二十五日，本公司以每股人民幣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、餐飲業及酒店經營。附屬公司之主要業務為在中國進行物業開發、物業管理及投資。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

自二零二零年年初爆發新冠肺炎疫情以來，一系列預防和控制措施已經和持續在全國範圍內展開。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠肺炎疫情對本集團的物業建造及出售產生了暫時性的不利影響。此外，本集團的投資物業及酒店的入住率也受到新冠肺炎疫情衝擊，使得該等業務的經營收入出現了暫時性下降。根據中華人民共和國相關地方法規，本集團為租戶提供租金減讓支持，該等減讓支持已於租賃變更中進行會計處理。

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二零二一年三月二十四日批准刊發。

### 2. 重大會計政策摘要

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

#### 2.1 編製基準

(i) 遵循香港財務報告準則

本公司合併財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則編製。編製本合併財務報表時，除投資物業以公允價值計量外，其餘項目均以歷史成本計價。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

(i) 遵循香港財務報告準則(續)

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干重大會計估計。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，於附註4內披露。

(ii) 本集團已採納的準則修訂、經修訂的概念框架

本集團在二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次採用了下列準則修訂、經修訂的概念框架(與本集團相關部分)：

- 重要性水平的定義一對《香港會計準則第1號》和《香港會計準則第8號》的修訂
- 業務的定義一對《對香港財務報告準則第3號》的修訂
- 利率基準改革一對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》和《香港財務報告準則第7號》的修訂
- 經修訂的財務報告概念框架

上述準則修訂、經修訂的概念框架對本集團的會計政策沒有任何影響，無須進行追溯調整，預計也不會對當期或未來期間產生重大重大影響。

(iii) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋公告及年度改進

本集團並未提前採納已發佈但在截至二零二零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、解釋公告及年度改進。該等準則、解釋及年度改進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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.2 附屬公司

##### 2.2.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實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實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬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。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

附屬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、合併綜合收益表、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。購買一家附屬公司轉讓的對價包括：

- 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
- 或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何附屬公司先前存在的股本權益的公允價值

在業務合併中所購買可辨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辨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. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.2 附屬公司(續)

##### 2.2.1 合併賬目(續)

###### (a) 業務合併(續)

收購相關成本在產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 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

超過所收購的可辯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辯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。

倘若現金對價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於兌換日期的現值，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利率。

或有對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確認。

###### (b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

本集團將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—即與所有者以其所有者的身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額計入權益。出售非控制性權益的利得或損失亦計入權益。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.2 附屬公司(續)

##### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (c) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之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。就後續入賬列為聯營、合營或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益中確認的與該實體有關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將根據香港財務報告準則規定／允許重新分類至損益或轉撥至其他類別的權益中。

##### 2.2.2 獨立財務報表

在附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總綜合收益，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，則必須對於附屬公司的投資作減值測試。

#### 2.3 聯營企業

聯營企業指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，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。本集團於聯營企業的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的所有者權益時，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)。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.3 聯營企業(續)

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對聯營企業的投資已減值。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，並在收益表中於「享有按權益法入賬的投資的利潤份額」旁進行確認。

本集團與其聯營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等聯營企業的權益予以對銷。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。相關實體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保持一致。

聯營股權稀釋所產生的利得或損失於利潤表內確認。

#### 2.4 合營安排

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。當本集團應佔一家合營企業的虧損等於或超過其在該合營企業的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等合營企業的權益予以對銷。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。合營企業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保持一致。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。做出戰略決定的董事會擔任首席經營決策者，負責分配資源和評估運營分部業績。

#### 2.6 外幣折算

##### (a) 功能及列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實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和列報貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用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損失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於利潤表計入「融資收益」或「融資費用」。所有其他匯兌利得和損失都於合併利潤表計入「其他利得／(損失)-淨額」。

#### 2.7 物業、廠房及設備

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

後續成本僅在與該資產相關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該資產的成本能可靠計量時，才計入該資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。終止確認被替代部分之賬面值。所有其他維修費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下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
傢俱、裝置、設備及汽車	5-10年

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.7 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年限在每個報告期末進行檢討，並在適當時進行調整。

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其可收回金額(附註2.9)。

處置的利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並於合併利潤表計入「其他利得／(損失)-淨額」。

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、測試及開發階段產生的其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊，直至有關的資產已經完工並可以交付使用。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其可收回金額(附註2.9)。當相關資產達到其預定可使用狀態時，其成本按照上述的政策計提折舊。

#### 2.8 物業

##### (a) 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權並計入土地使用權，以成本減去攤銷的金額列示，土地使用權按其土地使用期間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2.13)，並以成本和可變現淨值孰低計量。持有以獲得長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註2.8(b))，並以公允價值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

##### (b) 投資物業

投資物業主要包括為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，以及未來用於投資物業的在建物業。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及利息支出(倘適用)。初始確認後，投資物業按公允價值入賬。公允價值乃由外部機構於每個報告日期計算的活躍市場價格，如有需要，就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異做出調整。如該項資產沒有活躍市場價格，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。公允價值變動於合併利潤表計入「投資物業公允價值利得／(損失)」。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.8 物業(續)

##### (b) 投資物業(續)

其後支出僅在與該資產有關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該資產的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於利潤表支銷。

若投資物業變成業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的而言，其於重分類當日之公允價值成為其成本。在建或開發供日後用於投資物業的物業，若其公允價值能可靠釐定或其建造已經完工(以兩者孰早為準)，分類為投資物業，並按公允價值入賬。

根據《香港會計準則第6號》，若物業、廠房及設備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異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損失撥回，該收益於利潤表內確認。

#### 2.9 非金融資產的減值

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。減值損失按資產的賬面金額超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以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於每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

#### 2.10 終止經營

終止經營為本集團已處置或被分類為持有待售的業務組成，並為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，或是一家為轉售而購入的附屬公司。當一項業務被分類為終止經營時，其經營成果於合併利潤表中單獨列示。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.11 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

(b) 確認和終止確認

以常規方式購買及出售的金融資產於交易日進行確認。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，且本集團已轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於不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計量。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團在確定現金流量是否僅為對本金和利息的支付時將其作為整體進行考慮。

對於持有以收取合同現金流量的資產，若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益以實際利率法計算，計入融資收益。終止確認產生的任何利得或損失直接計入損益，並與匯兌損益一同列示於「其他利得／(損失)-淨額」中。減值損失於合併利潤表內進行單獨列示。

(d) 減值

本集團在前瞻性的基礎上評估與以攤餘成本計量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顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用《香港財務報告準則第9號》所允許的簡化方法，該方法計算應收款項從初始確認開始的整個存續期的預期損失，詳情見附註12。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.12 財務擔保合同

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

- 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)。

此等財務擔保為本集團代其物業購買者提供予銀行，以擔保其取得抵押貸款。財務擔保在簽發時公允價值為零，這是因為所有擔保均按公平交易原則協定，且協定的溢價價值與擔保義務的價值相符。未就未來保費確認應收款項。

若擔保是為聯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。

#### 2.13 存貨

##### (a) 開發中物業及待出售已落成物業

開發中物業及待出售已落成物業按成本或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、建造期間產生的建造成本和借款成本。完工後，物業轉結為待出售已落成物業。

可變現淨值按期望實現的最終價格扣除所有適用可變銷售費用和至完工時的預計成本計算。

開發中物業和持有待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造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量，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售價減適用可變銷售費用。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.14 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。應收賬款預期將在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)收回時，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收賬款以無條件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，因此後續採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的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2.11。

#### 2.15 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、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以內的易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的其他短期高流動性投資。

#### 2.16 股本

本公司發行之流動股、A股及H股分類為權益。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(稅後)。

#### 2.17 永續債

無需支付現金或其他金融資產合同義務的永續債分類為權益。

#### 2.18 應付賬款及其他應付款

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。如應付賬款及其他應付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)，則分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款及其他應付款以公允價值進行初始確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.19 借款

借貸按公允價值扣除產生的交易成本進行初始確認。借款其後按攤餘成本列賬；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分或全部融資將很可能提取，該費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度將很可能被提取，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報告期末日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

#### 2.20 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經過一段長時間處理以達到其預定用途或銷售的資產)的借款成本，於購建期間予以資本化，直至相關資產達到其預定用途或可銷售狀態。

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益，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期內進行支銷。

#### 2.21 當期及遞延所得稅

本期所得稅費用或抵免乃根據各稅務轄區適用的所得稅稅率和當期應課稅收入計算，並考慮由暫時性差異和未使用的稅務虧損引起的遞延所得稅資產及負債變動進行調整。

##### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、合營及聯營企業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計提準備。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.21 當期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全額計提資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不予確認。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。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

與以公允價值計量的投資物業相關的遞延所得稅負債，按該資產可通過出售全額收回的假設進行計量。

遞延所得稅資產僅在未來很可能會產生應課稅利潤而就此可利用暫時性差異和稅務虧損進行抵免時才予以確認。

對境外業務投資的賬面值與稅基之間產生的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債和資產，除非本公司能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該差異在可預見的未來很可能不會轉回。

當有法定可執行權力將當期所得稅資產和負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關，遞延所得稅資產和負債可相互抵銷。當有法定可執行權力抵銷，並打算按淨額結算或變現資產的同時清償負債，當期所得稅資產和負債可相互抵銷。

當期及遞延所得稅計入損益，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

#### 2.22 僱員福利

##### (a) 退休金義務

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實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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.22 僱員福利(續)

##### (a) 退休金義務(續)

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，即無進一步付款義務。供款在應支付時確認為職工福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

##### (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。本集團按照以下日期中較早的日期確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當實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12個月支付的福利應貼現為現值。根據經驗而調整產生的重新計量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。此等義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。本集團對內部退休安排的會計處理符合《香港會計準則第19號》有關辭退福利的規定。當滿足辭退福利的確認條件時，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確認為負債，辭退福利相應數額計入利潤表。因該等負債之現值假設和估計變動產生的差異，於發生時於利潤表中確認。

##### (d) 獎金計劃

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

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.22 僱員福利(續)

##### (e) 職工假期權益

僱員獲享之年度休假在僱員可享有時確認。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做出準備。

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

#### 2.23 準備

如果本集團需就已發生的事件承擔法定或推定義務而可能導致含有經濟效益的資源外流，則在金額可被可靠估計時，本集團便會計提準備。但本集團不會就未來經營損失確認準備。

如有多項類似義務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據義務的類別整體考慮。即使在同一義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。

準備乃按管理層於報告期末清償現時義務所需支出的最佳估計的現值計量。用於確定現值的貼現率使用的稅前折現率應反映當期市場對貨幣時間價值和與義務相關特定責任的估計。隨著時間推移而增加的準備確認為利息費用。

#### 2.24 收入確認

收入乃按在本集團正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值計量。收入在扣除折扣、集團公司的銷售後列賬。

##### (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。若本集團在履約時滿足下列條件，則資產的控制權將於一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建並增強由客戶控制的資產；或
- 並未產生對本集團具有不可替代用途的資產，且本集團在整個合同期間內擁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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.24 收入確認(續)

##### (a) 銷售物業(續)

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

已完成履行履約義務的工程進度，乃根據本集團為履行履約義務而付出的支出或投入，並參照截至報告期末已完成工程所產生的合同成本佔工程完工時估計總成本的百分比計量。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發與銷售合同，收入在客戶取得已完成物業的實際所有權或法定所有權且無未履行義務時確認。

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

##### (b) 租賃收入

投資物業之租賃收入在租賃期內按直線法確認。

##### (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，由於客戶同時取得並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均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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.25 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。

#### 2.26 合同資產和合同負債

在與客戶簽訂合同後，本集團擁有獲得客戶對價的權利，並承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。

基於剩餘權利與履約義務之間的關係，這些權利和履約義務的結合產生了淨資產或淨負債。如果剩餘權利的計量超過剩餘履約義務的計量，則該合同是一項資產，並確認為合同資產。反之，如果剩餘履約義務的計量超過剩餘權利的計量，則該合同是一項負債，並確認為合同負債。

本集團預計為獲得合同而產生的增量成本若可收回，則將其確認為資產。

#### 2.27 利息收益

採用實際利率法以攤銷成本計算的金融資產利息收益於利潤表中確認為「其他收益」的一部分。若利息收益來自以現金管理為目的而持有的金融資產，則作為財務收益列報。金融資產後續未發生信用減值時，其利息收益採用實際利率乘以金融資產賬面總值計算得出。金融資產發生信用減值時，其利息收益採用實際利率乘以該金融資產的賬面淨值(扣除損失準備後)計算得出。

#### 2.28 租賃

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.28 租賃(續)

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。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本公司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，以類似條款、抵押及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：

- 在可能的情況下，以單個承租人最近收到的第三方融資為起點，進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資的本集團持有的租賃，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結餘計算利息。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.28 租賃(續)

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，則在目標資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。本集團對列報為物業、廠房及設備的土地和建築物的價值進行重估，但選擇不重估所持有的使用權建築物的價值。

與短期建築物、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設備和小型辦公傢俱。

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7)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入目標資產的賬面值，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。

#### 2.29 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，且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合併利潤表中確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補助作為遞延收入計入非流動負債，並作為折舊費用的減少在可折舊資產的使用壽命內計入當期損益。

## 合併財務報表附註(續)

### 2. 重大會計政策摘要(續)

#### 2.30 股息分配

向本公司股東分配的股息在股息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確認為負債。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量利率風險及公允價值利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃針對財務市場的難預測性，力求減少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。人民幣與外幣的折算應按照中華人民共和國政府頒佈的外匯管理條例執行。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本公司的利率風險來自於長期借款。以浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該等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。本集團尚未運用任何衍生工具合同對沖利率風險，但管理層會考慮是否需要對沖所面臨的重大利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，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17,271,000元(二零一九年：人民幣20,587,000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

本集團所面臨的信用風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收賬款和其他應收款及財務擔保合同。

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。因大部分存放於國有銀行，且近期未出現過因對方單位違約導致的任何重大損失，故管理層認為其均具有較高的信用質量。

本集團應收賬款結餘主要為向協辦廠商銷售商品產生，其他應收款主要為應收旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)(本集團部分附屬公司的非控制性權益，對本集團的重要關聯附屬公司具有重大影響，因此被視為本集團的關聯方)附屬公司款項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／債務人就未償付結餘進行抵押。本集團根據應收賬款的預計收回情況及時間計提呆賬準備，實際損失均在管理層預計內。管理層認為本集團應收賬款結餘無重大信用風險。

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。有關該安排及相關信用風險的更多詳情，請參閱附註3.1(b)。

##### 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

雖然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，但已確認的減值損失並不重大。

##### 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準備。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)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

於二零二零年十二月三十一日	未逾期	逾期1-30天	逾期30-90天	逾期超過90天	合計 人民幣千元
<b>物業開發</b>					
預期損失率	1%	25%	60%	100%	
賬面總值	77	-	-	5	82
損失準備	1	-	-	5	6
<b>物業管理</b>					
預期損失率	1%	20%	50%	100%	
賬面總值	16,412	-	-	6,941	23,353
損失準備	164	-	-	6,941	7,105
<b>酒店</b>					
預期損失率	1%	30%	60%	100%	
賬面總值	10,720	-	-	2,049	12,769
損失準備	107	-	-	2,049	2,156
<b>會展服務 (國有企業為債務人)</b>					
預期損失率	0.50%	2%	5%	10%	
賬面總值	103,749	-	-	-	103,749
損失準備	519	-	-	-	519
<b>會展服務(其他債務人)</b>					
預期損失率	0.50%	5%	20%	50%	
賬面總值	1	1,115	-	454	1,570
損失準備	-	56	-	227	283
<b>租賃-購物中心</b>					
預期損失率	0.20%	1%	2%	100%	
賬面總值	-	-	-	26,548	26,548
損失準備	-	-	-	26,548	26,548
<b>租賃-其他</b>					
預期損失率	0.20%	1%	2%	20%	
賬面總值	2,704	16,409	681	3,533	23,327
損失準備	5	164	14	707	890

## 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)

於二零一九年十二月三十一日	未逾期	逾期1-30天	逾期超過90天	合計 人民幣千元
<b>物業開發</b>				
預期損失率	1%	25%	100%	
賬面總值	279	-	5	284
損失準備	3	-	5	8
<b>物業管理</b>				
預期損失率	1%	20%	100%	
賬面總值	9,232	-	10,369	19,601
損失準備	92	-	10,369	10,461
<b>酒店</b>				
預期損失率	1%	30%	100%	
賬面總值	13,474	166	1,101	14,741
損失準備	135	50	1,101	1,286
<b>會展服務(國有企業為債務人)</b>				
預期損失率	0.50%	2%	10%	
賬面總值	-	2,000	-	2,000
損失準備	-	40	-	40
<b>會展服務(其他債務人)</b>				
預期損失率	0.50%	5%	50%	
賬面總值	1,044	3,044	230	4,318
損失準備	5	152	115	272
<b>租賃-購物中心</b>				
預期損失率	0.20%	1%	100%	
賬面總值	-	-	26,548	26,548
損失準備	-	-	26,548	26,548
<b>租賃-其他</b>				
預期損失率	0.20%	1%	20%	
賬面總值	2,763	22,225	2,005	26,993
損失準備	6	222	401	629

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像包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二零年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款(二零一九年：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損失準備。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	信用損失準備計量的基礎
第一階段	客戶具有較低的風險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

本集團通過及時計提逾期損失來衡量其信用風險。在計算預期信用損失率時，本集團會考慮各類別應收款項之歷史信用損失率，並就前瞻性宏觀經濟數據做出調整。

由於信用風險自初始確認後沒有顯著增加，因此按照未來12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)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，其他應收款的損失準備金如下：

	存款 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	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日的損失 準備	(5,301)	(1,259)	(1,713)	(15,212)	(23,485)
本期計入損益的準備的 (增加)/減少	3,941	118	852	(138)	4,773
截至二零二零年十二月三十一 日的損失準備	(1,360)	(1,141)	(861)	(15,350)	(18,712)
	存款 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	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的損失 準備	(577)	(1,556)	(1,743)	(15,095)	(18,971)
本期計入損益的準備的 (增加)/減少	(4,724)	297	30	(117)	(4,514)
截至二零一九年十二月三十一 日的損失準備	(5,301)	(1,259)	(1,713)	(15,212)	(23,485)

## 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)

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像包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二零年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款(二零一九年：無)。

###### 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購房客戶進行銷售。本集團已為本集團物業組織的若干購房客戶安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購房客戶的償還義務。如果購房客戶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用風險並不重大。

在評估關聯方的歷史信用狀況後，本集團向該等關聯方提供擔保以獲取借款(附註36(xiii))。本集團密切監控關聯方相關借款的還款進度。本公司董事認為，關聯方交易是在正常業務過程中進行的，並按照本集團與關聯方之間相互協商的條款進行。因此，本公司董事認為，違約的可能性極小，因此預期財務擔保損失接近零。

## 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。本集團財務部門監督本集團對流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠資金應對經營需要，同時維持充足的未提取承諾借款額度，從而使本集團不會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，及外部的監管或法例規定(如適用)。

下表按資產負債表日至合同到期日剩餘期限劃分的相關到期類別分析了本集團的非衍生金融負債。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>於二零二零年十二月三十一日</b>					
借款(包括利息)	7,156,782	13,642,308	9,769,934	3,010,482	33,579,506
應付賬款及其他應付款 (包括利息)(附註i)	12,604,508	1,241,623	223,931	1,296,861	15,366,923
租賃負債	33,143	14,322	8,134	-	55,599
	<b>19,794,433</b>	<b>14,898,253</b>	<b>10,001,999</b>	<b>4,307,343</b>	<b>49,002,028</b>
<b>於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 (包括利息)(附註i)	14,484,063	538,708	221,273	1,420,374	16,664,418
租賃負債	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>

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33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

本集團資本管理政策之目標乃為保障本集團以持續方式經營，為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

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息金額、向股東返還資本、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。該比率按照總負債除以總資產計算。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
資產負債比率	73%	74%

#### 3.3 公允價值估計

於二零二零年和二零一九年十二月三十一日，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1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於附註7。

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)中描述的財務擔保的公允價值不重大。

## 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

當有事件或情況變化表明賬面值可能高於可變現淨值時，管理層會對開發中物業和已完工的持有待售物業進行減值覆核。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業(適用於開發中物業)開發的估計成本及適用的可變銷售費用與正在開發的物業及已完工的持有待售物業的賬面值兩者孰高者。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對銷售價格和物業完工成本(適用於開發中物業)開發成本作出估計，從而確定其可變現淨值。

(c) 所得稅

本集團需在中國繳納所得稅。在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在正常業務過程中，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。如果該等事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，則該差異將對作出上述最終認定期間的所得稅費用產生影響。

## 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)

(d) 土地增值稅

本集團需在中國繳納土地增值稅。但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，在確定土地增值金額和相關稅費時需要作出重大判斷。本集團根據管理層對稅收制度的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的利潤表。

(e) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算數據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

如附註2.24所披露，本集團已確認出售持有待售物業的收入。在評估被審計實體何時將財產控制權轉讓給買方時，需要檢查交易的具體情況。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買方之時點相一致。

如附註33所披露，本集團就若干銀行就本集團物業若干購房客戶安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。當購房客戶向各銀行提交相關的財產所有權證書時，這些擔保將到期。為獲得抵押，購房客戶在交付物業時將按照中國相關法規結算合同總額的一定百分比。本公司董事認為，該等結算充分證明瞭購房客戶承諾履行銀行貸款的合約義務。另外，根據過去的經驗，購房客戶沒有因重大違約而需要銀行擔保的情況出現。因此，董事認為，與物業相關的控制權已轉移至購房客戶。

## 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分配，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，管理層對物業開發、投資物業和酒店的業務進行業績評估。物業開發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，因此亦未包含在可報告的業務分部中。

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。該方法主要不包含投資物業的公允價值利得／(損失)，但包含土地增值稅及以扣除折舊後成本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信息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)

銷售收入包括銷售物業開發、投資物業和酒店的銷售收入。截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業開發分部	16,156,245	17,352,471
投資物業和酒店分部	1,738,134	2,660,358
	<b>17,894,379</b>	20,012,829
其他分部	101,463	109,485
	<b>17,995,842</b>	20,122,314

截至二零二零年及二零一九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	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>		
物業開發分部	15,311,627	844,618
投資物業和酒店分部	153,291	212,078
其他分部	18,409	83,054
	<b>15,483,327</b>	<b>1,139,750</b>
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>		
物業開發分部	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
	16,869,318	1,376,764

\* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業的租金收入按照直線法確認為人民幣1,372,765,000元（二零一九年：人民幣1,876,232,000），且未被包含在上述分析中。

本集團其他分部主要包括物業管理、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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	投資物業和			合計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	16,156,245	1,779,342	139,991	18,075,578
分部間收入	-	(41,208)	(38,528)	(79,736)
來自外部客戶的收入	16,156,245	1,738,134	101,463	17,995,842
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	1,592,006	94,206	(81,184)	1,605,028
在(收取)/扣除以下事項後，調整後除所得稅 前利潤/(虧損)：				
調整後營業成本	(12,607,527)	(953,244)	(123,327)	(13,684,098)
調整後折舊及攤銷	(24,572)	(269,944)	(4,897)	(299,413)
融資收益	60,820	5,078	249	66,147
融資費用	(99,159)	-	-	(99,159)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額	186,427	-	-	186,427
調整後所得稅費用	(1,169,399)	(19,527)	-	(1,188,926)

## 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信息如下：

業務分部	物業開發 人民幣千元	投資物業和 酒店物業 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	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
調整前除所得稅前利潤／(虧損) 在(收取)／扣除以下事項後，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
融資費用	(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)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	物業開發	投資物業和 酒店物業	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
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
總分部資產	70,510,659	7,388,960	113,103	78,012,722
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	541,853	—	—	541,853
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	1,033,904	202,329	18,908	1,255,141
總分部負債	58,036,392	1,351,221	159,516	59,547,129
合同負債	17,760,366	118,171	4,236	17,882,773

#### 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

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。

由本集團持有的部分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。

截至二零二零年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業所收取的款項，該等款項通常是在履行合同前收到的。本年度合同負債的減少與本集團合同銷售額的下降一致。

## 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結餘有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入期初合同負債結餘的已確認收入		
開發物業	13,644,618	15,888,660
投資物業和酒店物業	101,576	64,870
所有其他分部	19,966	52,347
	<b>13,766,160</b>	<b>16,005,877</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>調整後可報告分部除所得稅前利潤</b>	<b>1,605,028</b>	3,438,122
總部費用	(180,443)	(263,486)
總部融資費用	(367,563)	(482,982)
總部融資收益	106,142	64,759
其他(損失)/利得—淨額	(3,263)	18,228
投資物業公允價值(損失)/利得	(294,452)	146,641
衝回投資物業折舊	153,403	183,836
土地增值稅	493,728	1,576,250
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,512,580</b>	<b>4,681,368</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>總分部資產</b>	<b>78,012,722</b>	85,949,107
遞延所得稅資產	940,304	818,673
總部存款	7,275,439	7,034,814
投資物業累計公允價值收益	5,926,372	6,220,824
衝回投資物業累計折舊	2,559,693	2,406,290
終止經營分部的資產	—	9,083
向合營企業提供的企業投資和向聯營企業提供的企業貸款	179,310	—
其他總部流動資產	35,678	—
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>94,929,518</b>	102,438,791
<b>總分部負債</b>	<b>59,547,129</b>	66,636,105
遞延所得稅負債(附註24)	2,121,516	2,156,777
總部借款	5,307,891	6,372,133
其他總部負債	1,859,350	721,516
終止經營分部的負債	—	13,971
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>68,835,886</b>	75,900,502

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衝回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣143,820,000元(二零一九年：人民幣174,549,000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，總部融資費用及收入，投資物業累計公允價值利得/(損失)，衝回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣146,543,000元(二零一九年：人民幣73,240,000元)。

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二零年及二零一九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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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，截至二零二零年及二零一九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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於二零二零年一月一日	333,799	294,514
新增	176,120	62,719
攤銷	(42,319)	(23,434)
於二零二零年十二月三十一日	467,600	333,799

註：

- (i) 於二零二零年及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) 於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣428,247,000元(二零一九年：人民幣285,042,000元)的使用權資產作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

#### (b) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

##### (i) 合併資產負債表內確認的金額

	於十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權及租入土地*	432,846	288,736
租入樓宇	34,660	44,875
租入設備	94	188
	467,600	333,799

- \* 於二零二零年十二月三十一日，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429,034,000元(二零一九年：人民幣285,862,000元)。賬面價值為人民幣3,812,000元(二零一九年：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36(i)(a)。

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產及租賃(續)

#### (b) 租賃(續)

(i) 合併資產負債表內確認的金額(續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃負債		
流動	30,945	25,744
非流動	20,066	31,483
	<b>51,011</b>	<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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產的折舊費用</b>		
土地使用權、租入土地、樓宇及設備	(42,319)	(23,434)
利息費用(計入財務費用)	(3,307)	(2,393)
與短期租賃相關的費用(計入管理費用)	(15,859)	(23,462)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

除上述附註6(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1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。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>公允價值</b>		
於一月一日	15,025,176	12,867,800
增加	293,354	72,866
處置	(344)	(132)
結撥自自用物業、開發中物業及待出售已落成物業	321,000	1,662,648
於利潤表中確認的公允價值(損失)/收益	(294,452)	146,641
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>15,344,734</b>	15,025,176

#### (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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃收入	1,360,918	1,766,812
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(515,963)	(539,737)
不產生租賃收入的直接營運費用	(340,691)	(338,296)
於利潤表中確認的公允價值(損失)/收益	(294,452)	146,641

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34(a)。

投資物業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物業的公允價值中。

關於投資物業租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註34(b)。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準

本集團的投資物業由外部估值師漢華物業測量師有限公司在二零二零年及二零一九年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。

##### (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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經常性公允價值計量的投資物業包括：		
辦公樓	6,361,600	6,412,600
公寓	1,977,860	1,943,200
會議中心	3,883,000	3,712,000
購物商場	3,110,900	2,948,800
其他	11,374	8,576
	<b>15,344,734</b>	15,025,176

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三層。

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二零二零年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。所有投資物業現時得到最高及最佳運用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(「CFO」)匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

##### (ii) 本集團的估值流程(續)

在每個財政年度末，財務部將會：

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

於每個報告日期，第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中分析。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。

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。

## 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數據(第3層)

下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資物業。

描述	二零二零年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	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	9,370,360	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%-11.5%	內含報酬率越高， 公允價值越低
投資物業-會議中心	3,562,000	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 4.82-6.52元	租值越高，公允價值 越高
			貼現率	貼現率12.5%- 13.0%	貼現率越高，公允 價值越低
			剩餘法	完工成本	預計每平米人民幣 4,100元
開發中投資物業-會展中心	321,000	貼現現金流量	年度收益	從第一年至第 五年約人民幣 34,300,000- 人民幣95,200,000	租值越高，公允價值 越高
			貼現率	11.5%	貼現率越高，公允價 值越低
投資物業-公寓A棟	83,000	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 396-441元	平均房價越高，公允 價值越高
			貼現率	9.5%	貼現率越高，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數據(第3層)(續)

描述	二零二零年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	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
開發中投資物業-辦公樓	197,000	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	租賃	每平方米每天人民幣 7.9-12.5元	租賃越高,公允價值 越高
			完工成本	預計每平方米人民幣 5,600元	完工成本越高,公允 價值越低
開發中投資物業-購物商場	1,800,000	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 1.0%	年期孳息率調整越 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	租賃	每平方米每天人民幣 2.0-6.6元	租賃越高,公允價值 越高
			完工成本	預計每平方米人民幣 2,900元	完工成本越高,公允 價值越低
投資物業-其他	11,374	貼現現金流量	年租金	每年的人民幣 16,000,000元	年租金越高,公允價 值越低
			貼現率	6.01%	貼現率越高,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數據(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	不可觀察輸入值	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
開發中投資物業-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	租值	每平米每天人民幣 4.21-8.71元
			完工成本	預計每平米人民幣 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數據(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	不可觀察輸入值	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
開發中投資物業-購物商場	1,630,000	收益法(年期和租賃 到期續期法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 1.0%	年期孳息率調整越 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	租值	每平方米每天人民幣 1.8-7.3元
投資物業-其他	8,576	貼現現金流量	完工成本	預計每平方米人民幣 4,600元	完工成本越高,公允 價值越低
			年租金	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高,公允價 值越低
			貼現率	6.20%	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

於二零二零年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,572,860,000元(二零一九年：人民幣12,437,200,000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	傢俱、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>於二零一九年一月一日</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)
結轉至投資物業	(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	(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
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年 度</b>						
年初賬面淨值	325,363	1,531,376	106,414	159,202	3,572	2,125,927
增加	-	-	12,518	30,660	94,594	137,772
結轉自開發中物業	-	-	-	-	248,013	248,013
處置	(1,313)	-	(3,889)	(349)	-	(5,551)
結轉	1,632	(374,942)	(999)	(633)	374,942	-
折舊	(7,235)	(42,434)	(22,656)	(40,949)	-	(113,274)
年末賬面淨值	318,447	1,114,000	91,388	147,931	721,121	2,392,887
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
成本	599,807	1,771,109	506,995	728,777	721,121	4,327,809
累計折舊	(281,360)	(657,109)	(415,607)	(580,846)	-	(1,934,922)
賬面淨值	318,447	1,114,000	91,388	147,931	721,121	2,392,887

## 合併財務報表附註(續)

### 8. 物業、廠房及設備(續)

註：

- (i) 折舊費用中人民幣80,133,000元(二零一九年：人民幣103,009,000元)計入銷售成本，人民幣2,258,000元(二零一九年：人民幣3,312,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣30,883,000元(二零一九年：人民幣28,797,000元)計入管理費用。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣1,821,855,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,529,853,000元)的物業、廠房及設備作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

### 9. 附屬公司

下列為於二零二零年十二月三十一日主要附屬公司清單。所有附屬公司均在中華人民共和國成立並運營。

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
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	99.05%	99.05%	0.95%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註iii和x)	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x)	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、x和xi)	北京	物業開發，北京	美元16,000,000	51%	51%	49%	49%
北京天成天房地產開發有限公司 (附註iii和x)	北京	物業開發，北京	人民幣11,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信通網絡技術服務有限公司 (附註iii和x)	北京	多媒體信息網絡開發、 系統集成及軟件開發， 北京	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%	-	-
北京首倡物業管理有限公司(附註iii和x)	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x)	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x)	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x)	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x)	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. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
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xi)	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，杭州	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xi)	北京	物業開發，北京	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xi)	武漢	物業開發，武漢	人民幣40,816,000	51%	51%	49%	49%
成都辰詩置業有限公司(附註iii和xi)	成都	物業開發，成都	人民幣70,000,000	40%	40%	60%	60%
南京旭辰置業有限公司(附註iii和xi)	南京	物業開發，南京	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(附註iii和xi)	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 (附註iii和xi)	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(「寧波辰新」) (附註iii和xi)	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. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
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	70%	100%	30%	-
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x)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣6,000,000	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展業有限公司 (附註iii、x和xi)	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(附註iii和xi)	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(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(附註iii和xi)	武漢	物業管理, 武漢	人民幣2,000,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰京誠置業有限公司(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xi)	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	80%	100%	20%	-
武漢辰辰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	80%	100%	20%	-
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(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
成都天辰置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	80%	100%	20%	-
重慶北辰合悅置業有限公司(附註iii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廣州辰旭置業有限公司(附註iii和xi)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣50,000,000	51%	100%	49%	-
北京北辰興順會展有限公司(附註iii和x)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣50,000,000	90%	90%	10%	10%
寧波京誠置業有限公司(寧波京誠) (附註iii和iv)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	100%	不適用	-	不適用
廊坊市辰睿房地產開發有限公司(「廊坊 辰睿」)(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
釣魚臺北辰(北京)會展有限公司(「釣魚 臺北辰」)(附註iii、vi和xi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	51%	不適用	49%	不適用
海口辰睿置業有限公司(「海口辰睿」)(附 註iii和vi)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	100%	不適用	-	不適用
杭州北辰京陽置業有限公司(「杭州京 陽」)(附註iii和viii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	不適用	-	不適用

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者，以中文名稱為準。

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 於二零二零年五月，地產集團以人民幣50,000,000元出資設立全資附屬公司寧波京誠。寧波北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國寧波進行物業開發。
- (v) 於二零二零年六月，地產集團以人民幣31,000,000元出資設立全資附屬公司廊坊辰睿。廊坊辰睿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。
- (vi) 於二零二零年八月，北辰會展集團以人民幣10,200,000元出資設立附屬公司釣魚臺北辰，佔該附屬公司實收資本總額的51%。釣魚臺北辰是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國北京進行會議及會展。
- (vii) 於二零二零年十月，地產集團以人民幣50,000,000元出資設立全資附屬公司海口辰睿。海口辰睿是在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國海口進行物業開發。
- (viii) 於二零二零年十一月，地產集團以人民幣50,000,000元出資設立全資附屬公司杭州北辰京陽。杭州北辰京陽在中國境內建立的有限責任公司，主要業務為在中國杭州進行物業開發。
- (ix) 北京北辰超市連鎖有限公司於二零二零年十一月完成工商註銷登記。
- (x) 非經羅兵咸永道會計師事務所審核之附屬公司。非經羅兵咸永道會計師事務所審核之附屬公司之資產淨值總額約佔集團總淨資產之3.84%。
- (xi) 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，因此作為附屬公司核算並納入本集團的合併範圍。

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(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305,009,000元，其主要歸屬於蘇州北辰旭昭、寧波辰新及北京宸宇與其他附屬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附屬公司之財務數據概要如下文所載：

資產負債表摘要

#### (i) 蘇州北辰旭昭

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	1,459,557	1,707,039
負債	118,153	184,573
流動淨資產總額	1,341,404	1,522,466
<b>非流動</b>		
資產	4,665	13,266
負債	—	—
非流動淨資產總額	4,665	13,266
淨資產	1,346,069	1,535,732

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

#### (a) 重大的非控制性權益(續)

資產負債表摘要(續)

##### (ii) 寧波辰新

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	1,685,827	8,052,887
負債	765,756	7,550,251
流動淨資產總額	920,071	502,636
<b>非流動</b>		
資產	9,015	61,597
負債	—	460,700
非流動淨資產/(負債)總額	9,015	(399,103)
淨資產	929,086	103,533

##### (iii) 北京宸宇

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	9,345,569	8,161,947
負債	7,838,546	5,819,937
流動淨資產總額	1,507,023	2,342,010
<b>非流動</b>		
資產	211	272
負債	109,097	610,269
非流動淨負債總額	(108,886)	(609,997)
淨資產	1,398,137	1,732,013

## 合併財務報表附註(續)

## 9. 附屬公司(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	9,549	572,578
所得稅前利潤	6,852	280,283
所得稅費用	3,485	(130,996)
稅後利潤	10,337	149,287
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	10,337	149,287
綜合收益總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	5,169	74,644
	-	-

## (ii) 寧波辰新

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5,827,774	488,901
所得稅前利潤	1,216,228	101,596
所得稅費用	(390,675)	(25,450)
稅後利潤	825,553	76,146
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	825,553	76,146
綜合收益總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	404,521	37,312
	-	-

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	-	-
所得稅前虧損	(333,876)	(264,706)
所得稅費用	-	-
稅後虧損	(333,876)	(264,706)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(333,876)	(264,706)
綜合虧損總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	(163,599)	(129,706)
	-	-

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動使用的現金	(29,072)	(198,809)
已付利息	-	-
已付所得稅	(3,557)	(313,385)
經營活動使用的淨現金	(32,629)	(512,194)
投資活動使用的淨現金	-	(48)
籌資活動產生的淨現金	-	520,000
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(32,629)	7,758
年初現金及現金等價物	45,020	37,262
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	12,391	45,020

## 合併財務報表附註(續)

## 9. 附屬公司(續)

## (a) 重大的非控制性權益(續)

現金流量表摘要(續)

(ii) 寧波辰新

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動使用的現金	(394,122)	(53,359)
已付利息	(27,545)	(59,169)
已付所得稅	(5,101)	(90,660)
經營活動使用的淨現金	(426,768)	(203,188)
投資活動使用的淨現金	(45)	(61)
籌資活動產生/(使用)的淨現金	549,999	(17,000)
現金及現金等價物淨增加/(減少)	123,186	(220,249)
年初現金及現金等價物	161,282	381,531
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	284,468	161,282

(iii) 北京宸宇

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動產生/(使用)的現金	736,715	(265,061)
已付利息	(389,950)	(752,033)
已付所得稅	(29,736)	(11,281)
經營活動產生/(使用)的淨現金	317,029	(1,028,375)
投資活動使用的淨現金	(2)	(218)
籌資活動(使用)/產生的淨現金	(175,858)	1,161,107
現金及現金等價物淨增加	141,169	132,514
年初現金及現金等價物	168,684	36,170
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	309,853	168,684

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資

合併資產負債表中確認的金額列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營企業	240,012	29,302
合營企業	301,841	434,679
	<b>541,853</b>	<b>463,981</b>

合併利潤表中確認的金額列示如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營企業	162,180	15,039
合營企業	14,085	172,430
	<b>176,265</b>	<b>187,469</b>

#### (a) 於聯營企業的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	29,302	65,524
增加	48,530	-
享有按權益法入賬的利潤份額	162,180	15,039
分配股息	-	(51,261)
於十二月三十一日	<b>240,012</b>	<b>29,302</b>

於二零二零年十二月三十一日，董事會認為對本集團影響重大的聯營企業列示如下。以下列示的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為其主要業務地點。

## 合併財務報表附註(續)

## 10. 按權益法入賬的投資(續)

## (a) 於聯營企業的投資(續)

名稱	業務地點	所有者權益	關係的性質	計量方法
無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)	中國無錫	49%	附註(i)	權益法

(i) 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。

本集團於聯營企業享有的權益並無或有負債。

## 無錫辰萬的摘要財務資料

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	300,780	758,433
其他流動資產(不包括現金)	354,176	2,491,181
<b>流動資產總額</b>	<b>654,956</b>	<b>3,249,614</b>
金融負債(不包括應付賬款)	11,997	130,544
其他流動負債(包括應付賬款)	300,783	3,172,559
流動負債總額	312,780	3,303,103
<b>非流動</b>		
資產	152	40,391
<b>淨資產/(負債)</b>	<b>342,328</b>	<b>(13,098)</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於聯營企業的投資(續)

##### 綜合收益表摘要

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3,099,702	166
折舊及攤銷	(21)	(13)
利息收益	3,406	439
利息費用	(50)	(2,185)
除所得稅前利潤/(虧損)	511,663	(36,608)
所得稅(費用)/抵免	(156,237)	8,872
稅後利潤/(虧損)	355,426	(27,736)
其他綜合收益	—	—
綜合收益/(損失)總額	355,426	(27,736)
收到聯營企業的股息	—	—

以上資料反映了無錫辰萬的財務報表中列示的數額(並非本集團享有此等數額的份額)，並經就本集團與無錫辰萬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無錫辰萬的權益賬面值的調節。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初淨(負債)/資產	(13,098)	14,638
年度利潤/(虧損)	355,426	(27,736)
期末淨資產/(負債)	342,328	(13,098)
於聯營企業的權益(49%)(註)	167,741	—
順流交易對沖調整	—	—
賬面值	167,741	—

註：

於二零一九年十二月三十一日，由於本集團未承擔任何與確認額外損失相關的法律或推定義務，因此本集團僅在投資於無錫辰萬的業務權益減少至零時分擔無錫辰萬的損失。

## 合併財務報表附註(續)

## 10. 按權益法入賬的投資(續)

## (a) 於聯營企業的投資(續)

不重要聯營企業

除上述列示的無錫辰萬外，本集團仍持有以下按權益法入賬的不重要聯營企業的權益。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不重要聯營企業賬面值合計	72,271	29,302
本集團應佔聯營公司的合計數額		
稅後虧損／(利潤)	(5,560)	15,039
其他綜合收益	-	-
綜合(虧損)／收益總額	(5,560)	15,039

## (b) 於合營企業的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	434,679	262,249
增加	28,077	-
享有按權益法入賬的利潤份額	14,085	172,430
分配股息	(175,000)	-
於十二月三十一日	301,841	434,679

以下為本集團在二零二零年十二月三十一日，董事會認為對本集團影響重大的合營企業。以下列示的合營企業的實收資本由本集團直接或間接持有，註冊成立國家或登記地點為其主要業務地點。

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (b) 於合營企業的投資(續)

名稱	業務地點	所有者權益	關係的性質	計量方法
無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)	中國無錫	40%	註(i)	權益法

(i) 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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團或合營企業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營企業列示。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。

#### 無錫盛陽的摘要財務資料

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金	699,607	992,795
其他流動資產(不包括現金)	3,017,455	1,769,009
<b>流動資產總額</b>	<b>3,717,062</b>	2,761,804
金融負債(不包括應付賬款)	13,774	573,071
其他流動負債(包括應付賬款)	3,069,500	1,600,407
<b>流動負債總額</b>	<b>3,083,274</b>	2,173,478
<b>非流動</b>		
負債	527,074	553,072
<b>淨資產</b>	<b>106,714</b>	35,254

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (b) 於合營企業的投資(續)

綜合收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	383,922	1,481,368
折舊及攤銷	(72)	(170)
利息收益	5,636	5,996
利息費用	(98)	(3,733)
<b>除所得稅費用前利潤</b>	<b>97,704</b>	<b>58,731</b>
所得稅費用	(26,244)	(5,123)
<b>稅後利潤</b>	<b>71,460</b>	<b>53,608</b>
<b>其他綜合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>綜合收益總額</b>	<b>71,460</b>	<b>53,608</b>
<b>收到合營企業的股息</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

以上資料反映了無錫盛陽的財務報表中列示的數額(並非本集團享有此等數額的份額)，並經就本集團與無錫盛陽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無錫盛陽的權益賬面值的調節

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (b) 於合營企業的投資(續)

摘要財務資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>期初淨資產/(負債)</b>	<b>35,254</b>	(18,354)
年度利潤	71,460	53,608
<b>期末淨資產</b>	<b>106,714</b>	35,254
於合營企業之權益(40%)(註)	42,686	14,102
順流交易對沖調整	(41,609)	(14,102)
<b>賬面值</b>	<b>1,077</b>	-

註：

於二零一九年十二月三十一日，由於本集團未承擔任何與確認額外損失相關的法律或推定義務，因此本集團僅在投資於無錫盛陽的業務權益減少至零時分擔無錫盛陽的損失。

#### 不重要合營企業

除上述列示的無錫盛陽外，本集團仍持有以下按權益法入賬的不重要合營企業的權益。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不重要合營企業賬面值合計(註)	300,764	434,679
下列各項按持股比例計算的合計數：		
稅後利潤	13,008	172,430
<b>綜合收益總額</b>	<b>13,008</b>	172,430

註：

於二零二零年十二月三十一日，不重要合營企業人民幣280,208,000元(二零一九年：人民幣434,679,000元)為三家從物業開發的合營企業。物業銷售收入已適當地全額確認，在截至二零二零年十二月三十一日止年度及以後年度中，對本集團的利潤無重大貢獻。

## 合併財務報表附註(續)

## 11. 金融工具(按類別)

金融資產	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	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)	153,890	55,241
其他應收款(b)(附註12)	2,430,515	4,149,761
受限制銀行存款(附註16)	2,248,986	3,035,938
現金及現金等價物(附註17)	10,796,488	11,775,741
	<b>15,629,879</b>	<b>19,016,681</b>
<b>金融負債</b>		
	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
<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/款項(c)	17,722,863	16,030,054
借款(附註23)	27,998,552	29,684,863
	<b>45,721,415</b>	<b>45,714,917</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賬面值。
- (b) 上述其他應收款包括：應收關聯方款項、應收旭輝控股附屬公司款項、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、應付附屬公司非控制性權益股息、應付非控制性權益及其他關聯方款項、資產支持證券以及其他應付款項(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					
	二零二零年			二零一九年		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收賬款及其他						
應收款(a)	2,312,203	272,202	2,584,405	4,034,519	170,483	4,205,002
預付款項(b)	2,793,433	55,513	2,848,946	3,270,247	129,480	3,399,727
	<b>5,105,636</b>	<b>327,715</b>	<b>5,433,351</b>	<b>7,304,766</b>	<b>299,963</b>	<b>7,604,729</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 12 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

#### (a) 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日					
	二零二零年			二零一九年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款(i)	191,398	–	191,398	94,485	–	94,485
減：壞賬準備	(37,507)	–	(37,507)	(39,244)	–	(39,244)
應收賬款—淨額	153,891	–	153,891	55,241	–	55,241
應收關聯方往來款 (附註36(x))	316	161,205	161,521	2,658	–	2,658
應收旭輝控股附屬 公司往來款 (附註36(x))	979,900	–	979,900	1,255,900	–	1,255,900
應收非控制性權益款 項	860,685	–	860,685	1,713,426	–	1,713,426
土地使用權競拍保證 金	–	–	–	758,110	–	758,110
其他應收款	335,403	111,717	447,120	271,812	171,340	443,152
	2,176,304	272,922	2,449,226	4,001,906	171,340	4,173,246
減：壞賬準備	(17,992)	(720)	(18,712)	(22,628)	(857)	(23,485)
其他應收款—淨額	2,158,312	272,202	2,430,514	3,979,278	170,483	4,149,761
	2,312,203	272,202	2,584,405	4,034,519	170,483	4,205,002

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

附註3.1披露了應收賬款與其他應收款的減值以及本集團面臨的信用風險。

## 合併財務報表附註(續)

## 12 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

## (a) 應收賬款及其他應收款(續)

## (i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信用期。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天及30天以內	28,695	26,792
31天至90天	3,334	27,435
90天以上	159,369	40,258
	<b>191,398</b>	94,485

## (b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二零年		合計 人民幣千元	二零一九年		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
預繳稅金	2,728,909	-	2,728,909	3,062,045	-	3,062,045
合同取得成本	-	59,086	59,086	-	129,480	129,480
其他預付款項	64,524	-	64,524	59,702	-	59,702
	<b>2,793,433</b>	<b>59,086</b>	<b>2,852,519</b>	3,270,247	129,480	3,399,727
減：壞賬準備	-	(3,573)	(3,573)	-	-	-
	<b>2,793,433</b>	<b>55,513</b>	<b>2,848,946</b>	3,270,247	129,480	3,399,727

## 合併財務報表附註(續)

### 13. 開發中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	55,341,162	51,244,333
增加	10,507,216	14,846,997
結轉至待出售已落成物業(附註14)	(21,445,288)	(9,290,005)
已售物業	(631,995)	(697,684)
結轉至投資物業及自用物業	(720,840)	-
減值	(623,070)	(762,479)
於十二月三十一日	42,427,185	55,341,162

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
土地使用權	31,132,544	38,956,572
開發成本及資本化開支	8,984,511	12,532,509
資本化融資成本	3,550,806	4,850,887
減：減值	(1,240,676)	(998,806)
	42,427,185	55,341,162

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40至50年	7,417,071	7,172,599
50年以上	23,715,473	31,783,973
	31,132,544	38,956,572

於二零二零年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣15,125,097,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣21,480,428,000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)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團預計在資產負債表日後12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24,991,786,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣38,213,801,000元)。其餘開發中物業均預計在1年以內可達到竣工可售狀態。

## 合併財務報表附註(續)

## 14. 持有待售已落成物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	5,342,597	9,102,815
結轉自開發中物業(附註13)	21,445,288	9,290,005
結轉至投資物業	-	(1,624,984)
結轉至營業成本	(12,522,956)	(11,239,411)
減值	(267,908)	(1,125)
其他(註)	(25,086)	(184,703)
於十二月三十一日	13,971,935	5,342,597

註：

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
土地使用權	3,336,326	2,017,788
開發成本及資本化開支	10,514,491	2,907,563
資本化融資費用	473,187	419,892
減：減值	(352,069)	(2,646)
	13,971,935	5,342,597

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40至50年	576,103	347,388
50年以上	2,760,223	1,670,400
	3,336,326	2,017,788

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣2,774,641,000元(二零一九年十二月三十一日：無)的待出售物業作為銀行借款的抵押物(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
轉售貨物	21,206	29,232
消耗品	19,632	21,090
減：存貨跌價準備	(244)	(794)
	<b>40,594</b>	49,528

存貨成本中確認為費用並列入營業成本的金額共計人民幣221,625,000元(二零一九年：人民幣221,475,000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建設特定物業而存放於銀行的保證金存款，以及為本集團客戶訂立特定的抵押貸款合同而存放於銀行的保證金存款。

### 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款及現金	6,580,539	7,225,741
短期銀行存款(a)	4,250,000	4,550,000
	<b>10,830,539</b>	11,775,741
信用風險的最高承擔	<b>10,829,610</b>	11,774,864

(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1.10%至2.025%(二零一九年：1.50%至2.025%)。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	10,822,454	11,767,817
美元	5,307	5,681
港幣	1,526	1,635
歐元	1,252	608
	<b>10,830,539</b>	<b>11,775,741</b>

本集團現金及現金等價物包括人民幣、港幣、美元和歐元，均置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及條例。

### 18. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(a)	<b>3,367,020</b>	3,367,020

## 合併財務報表附註(續)

### 19. 儲備及留存收益

	其他儲備				小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 人民幣千元		
<b>二零二零年一月一日</b>	<b>3,372,229</b>	<b>942,708</b>	<b>161,468</b>	<b>297,077</b>	<b>4,773,482</b>	<b>13,067,511</b>
年度利潤	-	-	-	-	-	21,658
二零一九年終股息	-	-	-	-	-	(505,053)
計提法定盈餘公積	-	36,422	-	-	36,422	(36,422)
部分處置附屬公司(未引起控制 權改變)(註)	55,073	-	-	-	55,073	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	3,623	3,623	-
<b>二零二零年十二月三十一日</b>	<b>3,427,302</b>	<b>979,130</b>	<b>161,468</b>	<b>300,700</b>	<b>4,868,600</b>	<b>12,547,694</b>
<b>二零一九年一月一日</b>	<b>3,372,229</b>	<b>877,962</b>	<b>161,468</b>	<b>89,943</b>	<b>4,501,602</b>	<b>11,747,590</b>
年度利潤	-	-	-	-	-	1,788,709
二零一八年終股息	-	-	-	-	-	(404,042)
計提法定盈餘公積	-	64,746	-	-	64,746	(64,746)
新結轉至投資物業的物業重新 估值(稅後)	-	-	-	206,515	206,515	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	619	619	-
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	<b>3,372,229</b>	<b>942,708</b>	<b>161,468</b>	<b>297,077</b>	<b>4,773,482</b>	<b>13,067,511</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 19. 儲備及留存收益(續)

註：

二零二零年，部分全資附屬公司向第三方發行股份，但並未導致本集團對附屬公司的控制權發生改變。調整非控制性權益的金額與收到的對價的公允價值之間的差額按權益法確認。

- (a) 根據本公司及其附屬公司相應的章程，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附屬公司資本。
- (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。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，未提取任意公積金。

### 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，本公司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或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金融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。於二零二零年十二月三十一日，永續債賬面值已扣減應計分配款項人民幣143,530,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣116,859,000元)。

## 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的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二零年			二零一九年		
	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(a)	10,386,752	-	10,386,752	10,599,741	-	10,599,741
自其他方取得的借款／款項(b)	5,210,695	2,658,262	7,868,957	4,524,262	1,434,826	5,959,088
	15,597,447	2,658,262	18,255,709	15,124,003	1,434,826	16,558,829

#### (a) 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日					
	二零二零年			二零一九年		
	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	7,055,136	-	7,055,136	6,682,732	-	6,682,732
預收租賃款	230,349	-	230,349	239,102	-	239,102
應付附屬公司非控制性權益股息	1,162	-	1,162	17,162	-	17,162
應付旭輝控股附屬公司款項 (附註36(x))	54,924	-	54,924	98,123	-	98,123
應付關聯方款項(附註36(x))	5,681	-	5,681	5,780	-	5,780
本年應付辭退福利	7,604	-	7,604	6,981	-	6,981
其他應付稅金	1,701,927	-	1,701,927	2,206,587	-	2,206,587
其他應付款	1,329,969	-	1,329,969	1,343,274	-	1,343,274
	10,386,752	-	10,386,752	10,599,741	-	10,599,741

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款的賬齡進行分析。本集團的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
180天及180天以內	2,674,492	3,210,242
181天至365天	1,630,539	814,286
365天以上	2,750,105	2,658,204
	7,055,136	6,682,732

## 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的借款／款項(續)

## (b) 自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	流動 人民幣千元	二零二零年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零一九年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應付非控制性權益借款(i)	3,198,056	1,068,872	4,266,928	3,047,121	465,826	3,512,947
應付第三方供應商款項(ii)	612,298	136,390	748,688	701,298	-	701,298
自第三方取得的借款(iii)	18,358	-	18,358	18,358	-	18,358
自北辰集團取得的借款	500,000	500,000	1,000,000	-	-	-
本公司附屬公司發行的資產支持證券 (iv)	16,000	953,000	969,000	16,000	969,000	985,000
應付非控制性權益款項	101,323	-	101,323	152,475	-	152,475
關聯方預付款(附註36(x))	764,660	-	764,660	589,010	-	589,010
	<b>5,210,695</b>	<b>2,658,262</b>	<b>7,868,957</b>	4,524,262	1,434,826	5,959,088

- (i) 應付非控制性權益借款均無抵押，其中，人民幣104,810,000元(二零一九年：人民幣104,801,000元)無固定還款期，人民幣7,400,000元須於6個月內分期償還，人民幣8,800,000元須於1年內分期償還。所有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3,757,957,000元、人民幣404,161,000元和人民幣104,810,000元(二零一九年：人民幣2,793,277,000元、人民幣614,860,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零一九年：6.5%、7%和10.5%)。

- (ii) 該借款無任何抵押，固定年利率為6.5%。

截至二零二零年十二月三十一日，須於二零二一年十一月償還的借款金額為人民幣612,298,000元；須於二零二二年六月償還的借款金額為人民幣60,346,000元；須於二零二二年十一月償還的借款金額為人民幣64,500,000元，應付利息人民幣11,544,000已轉作為貸款的一部分，並須於二零二二年十二月償還(二零一九年十二月三十一日：須於二零二零年十一月償還的借款金額為人民幣701,298,000元)。

- (iii) 該借款無任何抵押、無固定還款期限，固定年利率為7.0%。

- (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。其中，所有C類資產支持證券已由地產集團認購。優先A類及B類資產支持證券由本集團提供擔保。於二零二零年，本集團按還款期限償還人民幣16,000,000元(二零一九年：人民幣15,000,000元)。

## 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的借款／款項(續)

(c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項的賬面值以人民幣列示。

(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，因此自其他方取得的借款／款項非流動部分的公允價值與其賬面值沒有重大差異。

### 22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應交所得稅	490,219	583,373
應交土地增值稅	1,919,123	2,444,723
	<b>2,409,342</b>	<b>3,028,096</b>

### 23. 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 有抵押或保證借款(a)	22,857,290	23,551,983
— 信用借款	122,200	274,950
— 二零一五年公司債券—5年期(b)	—	600,022
— 二零一五年公司債券—7年期(b)	1,495,129	1,494,971
— 二零一六年公司債券—5年期(b)	359,258	356,668
— 二零一七年年中期票據—5年期(b)	1,116,267	1,314,638
— 二零一九年公司債券—5年期(b)	1,193,430	1,191,631
— 二零二零年公司債券—5年期(b)	596,045	—
— 二零二零年年中期票據—2年期(b)	258,933	—
	<b>27,998,552</b>	<b>28,784,863</b>
減：一年內到期的長期借款	<b>(5,625,326)</b>	<b>(6,738,185)</b>
	<b>22,373,226</b>	<b>22,046,678</b>
<b>流動</b>		
短期借款		
— 保證借款	—	100,000
— 信用借款	—	800,000
一年內到期的長期借款	5,625,326	6,738,185
	<b>5,625,326</b>	<b>7,638,185</b>
<b>借款合計</b>	<b>27,998,552</b>	<b>29,684,863</b>

## 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*

於二零二零年十二月三十一日，長期借款人民幣15,086,730,000元以部分使用權資產(附註6)、投資物業(附註7)、物業、廠房及設備(附註8)以及開發中物業(附註13)及待出售已落成物業(附註14)作為抵押物(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。其中，人民幣3,891,333,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,178,444,000元)由北辰集團(附註36(xii))提供擔保；截至二零一九年十二月三十一日，人民幣1,141,400,000元由部分附屬公司的非控制性權益提供擔保。

*保證借款*

於二零二零年十二月三十一日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣7,770,560,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,398,000,000元)是由本公司提供保證，無任何的抵押。於二零一九年十二月三十一日，借款人民幣416,398,000元由附屬公司提供保證，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5年期公司債券，固定票面年利率為4.8%，第3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5年的票面年利率為固定利率5.65%。本公司已於二零二零年一月二十日清償了5年期債券。人民幣1,500,000,000元為7年期公司債券，固定票面年利率為5.2%，第5年末享有看跌期權。於二零二零年一月二十日，投資者選擇回售人民幣2,225,000,000元，剩餘的債券在存續期後7年的票面年利率為固定利率5.2%。該等債券每年付息一次，本金於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日發行總額為人民幣1,500,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.48%，第3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，剩餘的債券的年利率為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。

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款(續)

(b) 本公司於二零一七年九月二十日發行總額為人民幣1,320,000,000元的中期票據。該等債券為5年期債券，票面年利率為5.14%，第3年末享有看跌期權。於二零二零年九月二十日，投資者選擇回售人民幣200,000,000元，剩餘債券的年利率為3.80%。該等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發行總額為人民幣1,200,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.80%，第3年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣9,600,000元後，共得資金人民幣1,190,400,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二四年四月十六日全部償還。

本公司於二零二零年一月十五日發行總額為人民幣600,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.17%，第3年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,800,000元後，共得資金人民幣595,200,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二五年一月十五日全部償還。

本公司於二零二零年十月二十八日發行總額為人民幣260,000,000元的中期票據。該等債券為2年期債券，票面年利率為3.78%。扣除發行費人民幣1,170,000元後，共得資金人民幣258,830,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二二年十月二十八日全部償還。

(c) 本集團借款於二零三一年到期，債券於二零二五年到期。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的借款到期日列示如下：

	銀行借款		其他借款		公司債券及中期票據	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年以內	<b>2,310,068</b>	3,099,554	<b>2,956,000</b>	1,129,000	<b>359,258</b>	3,409,631
1至2年	<b>1,883,697</b>	3,257,159	<b>5,181,000</b>	2,979,000	<b>4,063,759</b>	356,668
2至5年	<b>3,193,315</b>	3,574,163	<b>4,768,000</b>	7,325,000	<b>596,045</b>	1,191,631
5年以上	<b>1,701,410</b>	2,375,057	<b>986,000</b>	988,000	-	-
	<b>9,088,490</b>	12,305,933	<b>13,891,000</b>	12,421,000	<b>5,019,062</b>	4,957,930

## 合併財務報表附註(續)

## 23. 借款(續)

(d) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
銀行借款及其他長期借款	6.10%	5.90%
二零一五年公司債券-7年期	5.38%	5.38%
二零一六年公司債券-5年期	4.66%	4.66%
二零一七年年中期票據-5年期	5.31%	5.31%
二零一九年公司債券-5年期	4.98%	4.98%
二零二零年公司債券-5年期	4.35%	-
二零二零年年中期票據-2年期	4.02%	-

(e) 本集團未使用之授信額度如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
-1年內到期	1,420,456	519,710
-1至5年內到期	4,210,002	6,019,677
-5年以上到期	2,502,846	2,611,255
	<b>8,133,304</b>	9,150,642

(f) 本集團的借款在利率變動及合約重新定價日期或到期日(較早者為準)所承擔的風險如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
6個月或以下	10,097,308	13,435,053
6至12個月	690,351	1,564,200
1至5年	16,126,816	13,623,000
5年以上	1,084,077	1,062,610
	<b>27,998,552</b>	29,684,863

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 借款(續)

(g) 長期借款的公允價值與賬面值接近。

(h) 所有借款均以人民幣為單位。

### 24. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	1,149,432	1,096,585
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	114,473	243,628
	<b>1,263,905</b>	1,340,213
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,121,516)	(2,156,777)
遞延所得稅負債淨額	<b>(857,611)</b>	(816,564)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	(816,564)	(1,139,426)
於利潤表(支銷)/貸記(附註29)	(39,439)	391,700
於其他綜合收益表支銷	—	(68,838)
視同出售附屬公司(附註26)	(1,608)	—
於十二月三十一日	<b>(857,611)</b>	(816,564)

## 合併財務報表附註(續)

### 24. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅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>於二零一九年一月一日</b>	33,353	67,185	764,102	864,640
於利潤表貸記／(支銷)	7,844	(571)	468,300	475,573
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	41,197	66,614	1,232,402	1,340,213
於利潤表貸記／(支銷)	52,007	(23,299)	(96,048)	(67,340)
視同出售附屬公司(附註26)	-	-	(1,608)	(1,608)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	93,204	43,315	1,134,746	1,271,265

#### 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	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零一九年一月一日</b>	(1,338,683)	(665,383)	-	(2,004,066)
於利潤表支銷	(37,914)	(45,959)	-	(83,873)
於其他綜合收益表支銷	(68,838)	-	-	(68,838)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	(1,445,435)	(711,342)	-	(2,156,777)
於利潤表貸記／(支銷)	73,612	(38,351)	(7,360)	27,901
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	(1,371,823)	(749,693)	(7,360)	(2,128,876)

## 合併財務報表附註(續)

### 24. 遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅負債：(續)

- (a) 對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤的相關稅務利益而確認。本集團無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣994,295,000元(二零一九年：人民幣447,391,000元)確認遞延所得稅資產人民幣248,574,000元(二零一九年：人民幣111,848,000元)，此等稅損將於二零二一年至二零二五年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	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
8,035	11,158	119,596	365,682	489,824	994,295

- (b) 自二零一九年新冠肺炎疫情爆發以來以及二零二零年繼續對房地產行業的嚴格控制，本集團審查了以前年度確認的稅項虧損，並據此認為當前很可能在到期日之前無法取得足夠用來抵扣部分已確認稅項虧損的應課稅利潤。因此，二零二零年終止確認遞延所得稅資產人民幣35,721,000元。

### 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	155,297	158,552
物業減值準備(附註13及14)	890,978	763,604
為取得客戶合同計提的預付費用	3,573	-
僱員福利開支(附註27)	919,124	1,035,735
廣告推廣費	125,745	126,396
物業銷售成本	12,607,527	11,722,304
使用消耗品成本	221,625	221,475
稅項(除企業所得稅費用外)	338,964	428,580
運營管理費及辦公消耗費	84,565	145,549
物業管理費用	111,041	92,474
能源及水電費	103,960	132,142
諮詢服務費	329,191	335,933
保養維修費用	82,586	98,896
短期租賃費用	15,859	39,462
審計師酬金	7,240	7,240
展館建設費(註)	104,234	15,364
其他	51,001	60,021
	<b>16,152,510</b>	<b>15,383,727</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 25. 按性質分類的費用(續)

註：

於二零二零年，展館建設費主要為二零二零年中國國際服務貿易交易會相關費用。

### 26. 其他收益及利得－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
清算附屬公司之利得	5,017	—
視同出售附屬公司的利得(註)	45,811	—
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(5,205)	(6,106)
捐贈	(3,250)	(8,460)
政府補助	25,615	23,114
罰款及補償收益	17,190	15,738
罰款及補償支付	(18,487)	(4,568)
重估自持有待售已完工物業轉入的投資物業利得	—	5,016
對聯營企業和合營企業貸款的利息收益	—	2,167
其他	4,329	11,137
	<b>71,020</b>	<b>38,038</b>

註：

二零二零年四月，本集團全資子公司武漢金辰盈創置業有限公司(「武漢金辰盈創」)向第三方公司金宏智達(武漢)置業有限公司(「新合資夥伴」)以總認購價人民幣26,670,000元共發行25,500,000股認購股份(以下簡稱「認購」)。上述認購股份佔武漢金辰盈創已發行股份總數的51%。

二零二零年四月三十日認購完成後，本集團於武漢金辰盈創享有的權益已被攤薄至49%，並且由於武漢金辰盈創現在的重大財務和經營決策由本集團和新合資夥伴共同控制，因此本集團不再擁有對武漢金辰盈創的控制權。因此，本集團之後將其擁有武漢金辰盈創剩餘49%的股權作為合營投資入賬。

本集團於武漢金辰盈創享有的剩餘權益按其公允價值計量，其賬面值的變動計入損益。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度共計人民幣45,811,000元的利得於損益中確認。

## 合併財務報表附註(續)

### 26. 其他收益及利得－淨額(續)

因視同出售武漢金辰盈創而終止確認的資產及負債概述如下：

	於二零二零年 四月三十日 人民幣千元
現金及現金等價物	158,722
應收賬款、其他應收款及預付款項	34,924
開發中物業	1,037,953
物業、廠房及設備	34
遞延所得稅資產	1,608
當期所得稅負債	(2,860)
應付賬款及其他應付款	(7,589)
合同負債	(285,876)
關聯方提供的貸款	(957,100)
終止確認的淨負債	<b>(20,184)</b>

### 27. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪酬支出	812,763	836,951
社會保障成本	212,314	232,690
退休福利成本－設定提存計劃(a)	35,574	108,198
	<b>1,060,651</b>	1,177,839
減：開發中物業資本化金額	<b>(141,527)</b>	(142,104)
	<b>919,124</b>	1,035,735

#### (a) 退休福利成本－設定提存計劃

本集團下屬各附屬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起的八個月內，本集團每月按僱員基本工資的16%供款。

除上述退休福利外，本集團為僱員另設立一額外的設定提存計劃，每年本集團及員僱員分別按工資總額的4%供款。

於二零二零年十二月三十一日或於本年度並無可用的沒收供款可供扣除未來供款(二零一九年：無)。

本集團供款合共人民幣7,711,000元(二零一九年：人民幣9,418,000元)須於年終向基金支付。

## 合併財務報表附註(續)

### 27. 僱員福利開支(續)

#### (b) 酬金最高的五位人士

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團最高薪酬五位人士中有一位(二零一九年：無)董事，彼等之酬金分析列載於附註38。本年度支付予其餘四位(二零一九年：其餘五位)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	4,002	5,521
退休福利計劃僱主供款	133	372
	<b>4,135</b>	<b>5,893</b>

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二零年	二零一九年
酬金範圍		
人民幣無－人民幣842,000元 (約合港幣無－港幣1,000,000元)	3	—
超過人民幣842,000元－人民幣1,262,000元 (約合港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	—	5
超過人民幣1,262,000元(約合超過港幣1,500,000元)	1	—

- (c) 本集團截至二零二零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作為加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償(二零一九年：無)。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

## 合併財務報表附註(續)

### 28. 融資收益及費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行及其他借款	(1,882,690)	(1,985,338)
— 公司債券及中期票據	(279,489)	(262,556)
	(2,162,179)	(2,247,894)
減：按年資本化率6.29%(二零一九年：6.17%)計入開發中物業及酒店物業之資本化金額	1,695,457	1,700,573
	(466,722)	(547,321)
手續費及其他	(5,824)	(4,499)
融資費用	(472,546)	(551,820)
融資收益－利息收益	172,289	137,298
融資費用－淨額	(300,257)	(414,522)

### 29. 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%(二零一九年：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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 中國企業所得稅	509,216	1,394,938
— 中國土地增值稅	493,728	1,576,250
<b>遞延所得稅(附註24)</b>	39,439	(391,700)
	1,042,383	2,579,488

## 合併財務報表附註(續)

### 29. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持續經營的除稅前利潤	1,512,580	4,681,368
終止經營的除稅前虧損	-	(6,421)
	<b>1,512,580</b>	4,674,947
減：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	<b>(176,265)</b>	(187,469)
	<b>1,336,315</b>	4,487,478
按法定稅率25%(二零一九年度：25%)計算的稅項	334,079	1,121,870
不可扣稅的費用	10,667	7,384
未確認的稅項虧損	122,456	77,378
未確認的暫時性差異	169,552	190,893
中國土地增值稅的影響	370,296	1,182,188
使用以前年度未確認的稅項虧損	(388)	(225)
終止確認遞延所得稅資產(附註24(b))	35,721	-
所得稅費用	<b>1,042,383</b>	2,579,488

### 30. 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。

本公司截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
歸屬於本公司普通股股東利潤(人民幣千元)	21,658	1,788,709
已發行普通股數目(千股)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	0.64	53.12
持續經營	0.64	53.31
終止經營	-	(0.19)

## 合併財務報表附註(續)

### 31. 股息

二零二零年度派發股息為人民幣505,053,000元(二零一九年：人民幣404,042,000元)。二零二零年及二零一九年擬分派股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
派發中期股息	-	-
二零二零年擬派末期股息，每股人民幣0.03元 (二零一九年：每股人民幣0.15元)。	101,011	505,053
	101,011	505,053

董事會宣佈二零二零年度的每股股息為人民幣0.03元，根據截至二零二零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101,011,000元。上述股息尚待二零二零年度股東大會批准。合併財務報表尚未反映應付股息。

## 合併財務報表附註(續)

## 32. 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前利潤(扣除終止經營部分的虧損)	1,512,580	4,674,947
調整項目：		
— 應收款項損失準備	(6,510)	28,135
— 開發中物業及持有待售已完工物業減值(附註13及14)	890,978	763,604
— 為取得客戶合同計提的預付費用減值(附註12)	3,573	—
— 物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	155,297	158,552
— 視同出售附屬公司的利得(附註26)	(45,811)	—
— 清算附屬公司之利得(附註26)	(5,017)	—
— 投資物業公允價值損失/(利得)	294,452	(146,641)
— 出售物業/廠房及設備及投資物業的虧損	5,205	6,197
— 自持有待售已完工物業轉入投資物業的重估利得	—	(5,016)
— 對聯營企業和合營企業貸款的利息收益	—	(2,167)
— 利息收益	(172,289)	(137,298)
— 利息費用	466,722	547,321
— 享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(186,427)	(187,469)
營運資金變動前之營運利潤	2,912,753	5,700,165
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少/(增加)	679,250	(1,131,120)
— 其他存貨減少/(增加)	8,934	(1,976)
— 開發中物業及持有待售已完工物業減少/(增加)-淨額	3,330,325	(1,024,626)
— 應收賬款及其他應收款減少	923,462	908,012
— 應付賬款及其他應付款減少	(20,051)	(496,208)
— 合同負債減少	(6,404,323)	(1,964,567)
經營活動產生的現金	1,430,350	1,989,680

## 合併財務報表附註(續)

### 32. 經營活動產生的現金(續)

#### (b) 融資活動的負債調節表

本節載列各年度內所列示的融資活動產生的負債的分析和變動。

	融資活動產生的負債						
	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	應付非控制性權益的貸款/ 代墊款項及 第三方提供的貸款 人民幣千元	應付 專項計劃 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	應付北辰 集團款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	(7,638,185)	(22,046,678)	(4,385,078)	(985,000)	(589,010)	-	(35,643,951)
現金流量	2,014,630	(319,789)	(738,675)	16,000	(350,650)	(1,000,000)	(378,484)
債券攤銷	(1,771)	(6,759)	-	-	-	-	(8,530)
非現金融資活動 (附註32(c))	-	-	(11,544)	-	175,000	-	163,456
於二零二零年十二月三十一日	(5,625,326)	(22,373,226)	(5,135,297)	(969,000)	(764,660)	(1,000,000)	(35,867,509)

	融資活動產生的負債						
	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	應付非控制性權益的貸款/ 代墊款項及 第三方提供的貸款 人民幣千元	應付專項計劃 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	(8,491,618)	(19,768,944)	(5,196,356)	(1,000,000)	(553,587)	(35,010,505)	
現金流量	860,003	(2,274,159)	1,010,146	15,000	(35,423)	(424,433)	
債券攤銷	(6,570)	(3,575)	-	-	-	(10,145)	
非現金融資活動(附註32(c))	-	-	(198,868)	-	-	(198,868)	
於二零一九年十二月三十一日	(7,638,185)	(22,046,678)	(4,385,078)	(985,000)	(589,010)	(35,643,951)	

#### (c) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二零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175,000,000元(二零一九年：無)已抵銷應付各合營企業款項。
- (ii) 截至二零二零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11,544,000元(二零一九年：人民幣198,868,000元)已轉換為借款本金的一部分。
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團應付非控制性權益股息人民幣296,000,000元(二零一九年：無)已抵銷應收非控制性權益款項。
- (iv) 附註2.2和6中所述的確認與租賃土地、物業和設備相關的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。

## 合併財務報表附註(續)

### 33. 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。於二零二零年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣17,950,665,000元(二零一九年：人民幣18,439,722,000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。

### 34. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的承諾分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	9,328,273	10,390,505
— 已批准但未簽約	6,729,734	12,023,029
	<b>16,058,007</b>	22,413,534

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業和酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	694,524	105,516
— 已批准但未簽約	425,775	763,519
	<b>1,120,299</b>	869,035

(b) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團作為出租人根據不可撤銷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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	799,785	844,818
第二至五年	906,079	951,637
五年後	664,450	690,766
	<b>2,370,314</b>	2,487,221

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 辭退福利

	二零二零年			二零一九年		
	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	7,604	114,240	121,844	6,981	125,671	132,652

本集團的超市及購物中心的零售業務(「終止經營業務」)已於二零一八年一月八日終止。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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	121,844	132,652

本集團辭退福利所採用的主要精算假設為：

	二零二零年 北京	二零一九年 北京
折現率	2.75%-3.50%	2.75%-3.50%
工資增長率	10.00%	10.00%

界定福利義務與加權本金假設比率的變動的敏感度分析如下：

	假設比率變動 二零二零年	對界定的福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二零年 人民幣千元	假設比率降低 二零二零年 人民幣千元
折現率	一個百分點	降低16,034	增加31,726
工資增長率	一個百分點	增加928	降低899

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 辭退福利(續)

	假設比率變動 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	增加1,364	降低1,315

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

### 36. 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。截至二零二零年及二零一九年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，以及本集團的部分貨物及服務採購。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序，通過瞭解客戶及供貨商的股權結構，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瞭解並不深入，要完全追蹤並披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。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，旭輝控股(本集團某些附屬公司的少數股東)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」)為旭輝控股的附屬公司，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。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

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附屬公司接受／提供服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
北辰集團(土地經營租賃費用)(附註a)	—	12,320
北辰集團(租賃收益)	900	900
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(租賃收益)	4,893	4,039
會展投資(網絡服務收益)	890	943
北京國際展覽中心(租賃收益)	1,827	—
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
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)	13,161	11,280
合肥旭輝(項目管理諮詢服務費)	10,943	—
	<b>32,624</b>	<b>64,626</b>

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團持有的賬面值為人民幣865,096,000元(二零一九年：人民幣791,053,000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長期租賃協議及補充租賃協議(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(一九九九年十月一日生效)，租賃協議被視為在二零一九年九月三十日到期。

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(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」)。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

#### (i) 自關聯方及旭輝控股附屬公司接受／提供服務(續)

截至本合併財務報表發佈之日，該交易尚未完成，北辰集團與本公司正在協商尋求其他解決方案，最終解決方案須經本公司獨立股東批准。

在最終解決方案落地之前，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，本公司董事預計該交易可於二零二一年十二月三十一日(「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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，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約為人民幣29,667,000元(二零一九年：人民幣11,450,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已向北辰集團支付土地使用租金人民幣16,098,000元。

(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。

#### (ii) 北辰集團提供的貸款和應付北辰集團的餘額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	—	—
貸款所得款項	1,000,000	—
計提利息	12,581	—
已付利息	(11,349)	—
於十二月三十一日	1,001,232	—

二零二零年五月十五日，北辰集團向本公司提供人民幣200,000,000元的信用貸款，按國家基準利率計息，償還日期為二零二一年五月十四日。

二零二零年六月二十八日，北辰集團向本公司提供人民幣300,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，償還日期為二零二一年六月二十七日。

二零二零年十二月十七日，北辰集團向本公司提供人民幣500,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.75%計息，償還日期為二零二三年十二月十六日。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

#### (iii) 為會展投資代墊款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	2,658	–
本年代墊款項	1,141	2,658
償還款項	(3,799)	–
於十二月三十一日	–	2,658

#### (iv) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

本集團向合營企業武漢金辰盈創及聯營企業廣州廣悅房地產有限公司(「廣州廣悅」)(二零一九年：向合營企業無錫盛陽及聯營企業無錫辰萬)提供項目合作開發款。

截至二零二零年十二月三十一日 止年度	武漢金辰盈創(a)	廣州廣悅(b)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	1,020,130	–	1,020,130
提供項目合作開發款	–	161,205	161,205
收回項目合作開發款	(988,100)	–	(988,100)
計提利息收益	20,812	3,992	24,804
實收利息收益	(52,842)	(3,676)	(56,518)
於十二月三十一日	–	161,521	161,521

截至二零一九年十二月三十一日 止年度	無錫盛陽	無錫辰萬	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	74,881	107,545	182,426
收回項目合作開發款	(74,508)	(107,283)	(181,791)
計提利息收益	931	976	1,907
實收利息收益	(1,304)	(1,238)	(2,542)
於二零一九年十二月三十一日	–	–	–

(a) 如附註26所述，本集團於二零二零年四月三十日將武漢金辰盈創視為已處置，向武漢金辰盈創提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，最初定於二零二一年十二月前分期償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，武漢金辰盈創提前償還所有剩餘款項。

(b) 向廣州廣悅提供的款項無抵押，固定年利率為6.5%，於二零二二年六月前分期償還。

## 合併財務報表附註(續)

## 36. 關聯方交易(續)

## (v) 向旭輝控股附屬公司提供資金

	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	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	805,000	201,000	249,900	1,255,900
提供往來款項	-	20,000	-	20,000
收回往來款項	(100,000)	(196,000)	-	(296,000)
於二零二零年十二月三十一日	705,000	25,000	249,900	979,900

	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

上述款項不計息、無抵押且無固定還款期限。

## (vi) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」)及無錫盛陽，以及聯營企業無錫辰萬及杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發」)取得資金。

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 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
於二零二零年一月一日	58,000	312,500	76,010	20,000	122,500	589,010
提供往來款項	-	-	-	360,000	24,500	384,500
收回往來款項	(16,000)	(175,000)	(17,850)	-	-	(208,850)
於二零二零年十二月三十一日	42,000	137,500	58,160	380,000	147,000	764,660

	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
提供往來款項	-	-	10,917	21,809	400,000	122,500	555,226
收回往來款項	(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

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)

### 36. 關聯方交易(續)

(vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，分別應付非控制性權益旭昭香港和合肥旭輝股息人民幣100,000,000元和人民幣196,000,000元已抵銷應收非控制性權益旭昭香港和合肥旭輝的代墊款項。

(viii) 二零二零年十二月二十一日，本集團合營企業杭州金湖宣派股息人民幣700,000,000元，其中本集團享有的股息人民幣175,000,000元已抵銷應付合營企業的款項。

#### (ix) 關鍵管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	16,689	16,955
離職後福利	748	1,613
	<b>17,437</b>	<b>18,568</b>

#### (x) 購買服務和投資產生的結餘

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收關聯方及旭輝控股附屬公司款項		
旭昭香港	705,000	805,000
合肥旭輝	25,000	201,000
南京寧康	249,900	249,900
廣州廣悅	161,521	–
會展投資	–	2,658
	<b>1,141,421</b>	<b>1,258,558</b>
應付關聯方及旭輝控股附屬公司款項		
北辰集團	1,001,232	–
武漢當代	42,000	58,000
杭州金湖	137,500	312,500
杭州辰旭	58,160	76,010
無錫盛陽	380,000	20,000
無錫辰萬	147,000	122,500
南京寧康	17,262	29,153
上海新置	12,249	34,546
旭昭香港	25,413	34,424
康辰亞奧	4,449	5,780
	<b>1,825,265</b>	<b>692,913</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 關聯方交易(續)

#### (xi) 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
北辰集團(土地租賃負債(附註36(i)(a)))	15,070	11,389

#### (xii) 接受財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，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812,000,000元、人民幣996,000,000元及人民幣2,083,333,000元(二零一九年：人民幣1,086,000,000元、人民幣998,000,000元及人民幣2,194,444,000元)借款提供連帶責任保證擔保。

#### (xiii) 提供財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，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211,800,000元(二零一九年：人民幣226,000,000元)提供連帶責任保證擔保。

## 合併財務報表附註(續)

### 37. 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
對附屬公司的貸款		12,490,989	17,118,867
使用權資產		20,023	17,414
投資物業		13,188,534	13,366,971
物業、廠房及設備		1,146,397	1,087,410
對附屬公司的投資		6,591,197	6,515,697
按權益法入賬的投資		18,105	–
遞延所得稅資產		227,801	271,274
其他應收款及預付款項		172,983	–
		<b>33,856,029</b>	<b>38,377,633</b>
<b>流動資產</b>			
對附屬公司的貸款		11,764,782	8,391,783
持有待售已完工物業		969,085	1,232,871
其他存貨		37,275	45,057
應收賬款、其他應收款及預付款項		265,912	166,897
受限制銀行存款		9,873	9,860
現金及現金等價物		7,494,496	7,094,713
		<b>20,541,423</b>	<b>16,941,181</b>
<b>總資產</b>		<b>54,397,452</b>	<b>55,318,814</b>

## 合併財務報表附註(續)

## 37. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	14,773,129	12,523,516
租賃負債	9,244	10,855
自其他方取得的借款	500,000	—
辭退福利	114,240	125,671
遞延所得稅負債	2,072,237	2,103,027
	<b>17,468,850</b>	14,763,069
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	13,686,360	11,980,450
自其他方取得的款項	230,728	589,010
合同負債	368,596	701,931
當期所得稅負債	486,793	646,579
租賃負債	22,614	15,495
一年內到期的長期借款	2,821,326	6,036,990
短期借款	—	900,000
	<b>17,616,417</b>	20,870,455
<b>總負債</b>	<b>35,085,267</b>	35,633,524
<b>淨資產</b>	<b>19,312,185</b>	19,685,290
<b>權益</b>		
<b>歸屬於本公司所有者的權益</b>		
股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,873,178	4,833,133
留存收益	8,441,607	8,854,757
本公司普通股股東應佔權益	<b>16,681,805</b>	17,054,910
永續債	<b>2,630,380</b>	2,630,380
<b>權益總額</b>	<b>19,312,185</b>	19,685,290

本公司的資產負債表已由董事會於二零二一年三月二十四日批核，並代表董事會簽署。

李偉東  
董事

郭川  
董事

## 合併財務報表附註(續)

### 37. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

#### 本公司儲備變動情況

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
<b>於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息	(404,042)	-
計提法定盈餘公積	(64,746)	64,746
其他綜合收益	-	207,134
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	8,854,757	4,833,133
<b>於二零二零年一月一日</b>	<b>8,854,757</b>	<b>4,833,133</b>
年度利潤	<b>128,325</b>	-
與二零一九年有關的股息	<b>(505,053)</b>	-
計提法定盈餘公積	<b>(36,422)</b>	<b>35,895</b>
其他綜合收益	-	<b>3,623</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>8,441,607</b>	<b>4,872,651</b>

## 合併財務報表附註(續)

## 38. 董事利益和權益

## (a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

董事姓名	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	
執行董事：					
賀江川(i)	-	481	16	17	514
李偉東	-	758	34	40	832
李雲	-	654	34	40	728
陳德啟	-	628	34	40	702
張文雷	-	669	34	40	743
郭川	-	628	34	40	702
非執行董事：					
符耀文	118	-	-	-	118
董安生(ii)	93	-	-	-	93
甘培忠(iii)	25	-	-	-	25
吳革	118	-	-	-	118
	354	3,818	186	217	4,575

- (i) 二零二零年五月十四日辭去董事職務。
- (ii) 二零二零年十月二十日辭去董事職務。
- (iii) 二零二零年十月二十八日獲委任董事職務。

## 合併財務報表附註(續)

### 38. 董事利益和權益(續)

#### (a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下(續)：

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

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

### 39. 報告期後事項

- (a) 二零二一年三月二十四日，董事會建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度股息每股人民幣0.03元(二零一九年：每股人民幣0.15元)。

## 補充資料

### 合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日及其後頒佈的《企業會計準則》、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」)編製一份截至二零二零年十二月三十一日止年度合併財務報表。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 年度歸屬於本公司所有者 及永續債持有人的利潤		於十二月三十一日歸屬於本公司所 有者 及永續債持有人的資本和儲備	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按中國會計準則	<b>270,975</b>	1,653,949	<b>17,049,146</b>	17,368,058
按香港財務報告準則調整的影響				
1. 中國會計準則下投資物業折舊轉回	<b>115,052</b>	137,877	<b>1,919,769</b>	1,804,717
2. 香港財務報告準則下投資物業公允 價值調整	<b>(220,839)</b>	113,742	<b>4,444,779</b>	4,665,618
按香港財務報告準則	<b>165,188</b>	1,905,568	<b>23,413,694</b>	23,838,393

## 董事會二零二零年度利潤分配方案

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二零二一年三月二十四日召開會議，擬定本公司二零二零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0.03元(附註)予二零二一年五月二十七日(星期四)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，若建議在二零二零年年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二一年七月二十三日(星期五)或之前派發。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零二零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：	李偉東
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