

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二一年年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」)或(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	2	22,094,296	17,995,842
銷售成本	3	<u>(18,476,821)</u>	<u>(14,764,210)</u>
毛利		3,617,475	3,231,632
銷售及推廣費用	3	(612,923)	(539,461)
管理費用	3	(977,552)	(848,839)
金融資產減值(損失)/轉回		(33,283)	6,510
其他收益及損失—淨額		<u>(91,289)</u>	<u>(223,432)</u>
營運利潤		1,902,428	1,626,410
融資收益	4	138,091	172,289
融資成本	4	<u>(698,613)</u>	<u>(472,546)</u>
融資成本—淨額	4	(560,522)	(300,257)
享有按權益法入賬的 投資的利潤份額		<u>239,308</u>	<u>186,427</u>
除所得稅前利潤		1,581,214	1,512,580
所得稅費用	5	<u>(1,349,879)</u>	<u>(1,042,383)</u>
年度利潤		<u>231,335</u>	<u>470,197</u>

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度利潤		<u>231,335</u>	<u>470,197</u>
利潤歸屬於：			
本公司普通股股東	6	197,051	21,658
永續債投資者		137,783	143,530
非控制性權益		<u>(103,499)</u>	<u>305,009</u>
		<u><u>231,335</u></u>	<u><u>470,197</u></u>
年內每股收益歸屬於本 公司普通股股東 (基本和攤薄) (以每股人民幣分計)	6	<u><u>5.85</u></u>	<u><u>0.64</u></u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度利潤	231,335	470,197
其他綜合收益		
其後不會重分類至損益的項目		
離職後福利債務的重新計量	7,920	3,623
本年度其他綜合收益，扣除稅項	7,920	3,623
本年度總綜合收益	<u>239,255</u>	<u>473,820</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	204,971	25,281
永續債投資者	137,783	143,530
非控制性權益	<u>(103,499)</u>	<u>305,009</u>
	<u>239,255</u>	<u>473,820</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		455,018	467,600
投資物業		16,709,399	15,344,734
物業、廠房及設備		2,673,788	2,392,887
按權益法入賬的投資		635,736	541,853
遞延所得稅資產		1,246,143	1,263,905
其他應收款及預付款項	8	1,409,524	327,715
		<u>23,129,608</u>	<u>20,338,694</u>
流動資產			
開發中物業		30,057,808	42,427,185
待出售已落成物業		15,625,663	13,971,935
其他存貨		42,473	40,594
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	4,790,930	5,105,636
受限制銀行存款		1,761,332	2,214,935
現金及現金等價物		12,959,453	10,830,539
		<u>65,237,659</u>	<u>74,590,824</u>
總資產		<u><u>88,367,267</u></u>	<u><u>94,929,518</u></u>

合併資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		19,874,582	22,373,226
自其他方取得的借款	9	2,148,385	2,658,262
辭退福利		107,507	114,240
遞延所得稅負債		2,165,575	2,121,516
租賃負債		14,543	20,066
遞延收益		27,748	2,743
		<u>24,338,340</u>	<u>27,290,053</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	11,081,261	10,386,752
自其他方取得的借款／款項	9	3,240,608	5,210,695
合同負債	2	12,088,726	17,882,773
當期所得稅負債		2,147,373	2,409,342
租賃負債		32,280	30,945
一年內到期的長期借款		9,632,587	5,625,326
		<u>38,222,835</u>	<u>41,545,833</u>
總負債		<u>62,561,175</u>	<u>68,835,886</u>
淨資產		<u>25,806,092</u>	<u>26,093,632</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,945,416	4,868,600
留存收益		12,623,410	12,547,694
本公司普通股股東應佔權益		<u>20,935,846</u>	<u>20,783,314</u>
永續債		1,018,241	2,630,380
非控制性權益		<u>3,852,005</u>	<u>2,679,938</u>
總權益		<u>25,806,092</u>	<u>26,093,632</u>

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

本公司之合併財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例622章的披露要求編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，並就投資物業之重估(按公允價值到賬)而作出修訂。

(a) 本集團已採納的準則及財務報告概念框架的修訂

本集團已於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

採納上述修訂本並無對過往期間確認的金額造成任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及解釋已頒佈但未於二零二一年十二月三十一日的報告期間強制實施，且未由本集團提早採納。預計該等準則、修訂本或解釋於當前或未來報告期間不會對集團造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

2. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對發展物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

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

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值收益／（損失），包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與合併財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括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累計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。

2. 分部信息(續)

本集團的收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的業務收入。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
發展物業分部	20,128,085	16,156,245
投資物業和酒店分部	1,821,437	1,738,134
	<u>21,949,522</u>	<u>17,894,379</u>
其他分部	144,774	101,463
	<u>22,094,296</u>	<u>17,995,842</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲得收入：

	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度		
發展物業分部	20,128,085	-
投資物業和酒店分部*	63,628	464,813
其他分部	26,244	118,530
	<u>20,217,957</u>	<u>583,343</u>
	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
發展物業分部	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
	<u>15,483,327</u>	<u>1,139,750</u>

* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資物業的租金收入總計人民幣1,292,996,000元(二零二零年：人民幣1,372,765,000元)在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

2. 分部信息(續)

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

分部間銷售乃基於相互認可的條款。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	20,128,085	1,844,441	200,529	22,173,055
分部間收入	—	(23,004)	(55,755)	(78,759)
來自外部客戶的收入	20,128,085	1,821,437	144,774	22,094,296
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	1,235,095	(150,318)	(83,937)	1,000,840
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(16,465,368)	(957,484)	(136,428)	(17,559,280)
調整後折舊及攤銷	(102,692)	(224,087)	(8,277)	(335,056)
融資收益	34,667	1,978	57	36,702
融資成本	(354,212)	—	—	(354,212)
享有按權益法入賬的投資 的利潤份額	238,509	799	—	239,308
調整後所得稅費用	(1,450,065)	37,579	1,214	(1,411,272)

2. 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資訊如下：

業務分部	投資物業			合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	16,156,245	1,779,342	139,991	18,075,578
分部間收入	<u>–</u>	<u>(41,208)</u>	<u>(38,528)</u>	<u>(79,736)</u>
來自外部客戶的收入	<u>16,156,245</u>	<u>1,738,134</u>	<u>101,463</u>	<u>17,995,842</u>
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	1,592,006	94,206	(81,184)	1,605,028
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
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
融資成本	(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	<u>(1,169,399)</u>	<u>(19,527)</u>	<u>–</u>	<u>(1,188,926)</u>

2. 分部信息(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分部資訊如下：

業務分部	投資物業			合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
於二零二一年十二月三十一日				
總分部資產	58,812,728	10,882,004	104,551	69,799,283
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	632,487	3,249	-	635,736
新增非流動資產(不包括遞延所 得稅資產)	48,194	2,034,812	41,236	2,124,242
總分部負債	47,706,581	1,678,981	175,484	49,561,046
合同負債	<u>11,827,421</u>	<u>251,654</u>	<u>9,651</u>	<u>12,088,726</u>

於二零二零年十二月三十一日

總分部資產	70,510,659	7,388,960	113,103	78,012,722
總分部資產包括：				
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	<u>17,760,366</u>	<u>118,171</u>	<u>4,236</u>	<u>17,882,773</u>

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

截至二零二一年十二月三十一日，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。

2. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
發展物業	15,749,391	13,644,618
投資物業和酒店	104,206	101,576
其他分部	1,373	19,966
	<u>15,854,970</u>	<u>13,766,160</u>

可報告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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤	1,000,840	1,605,028
總部費用	(195,879)	(180,443)
總部融資成本	(334,742)	(367,563)
總部融資收益	101,389	106,142
信用減值損失	(21,249)	—
其他收益	16,345	—
其他損失—淨額	(1,459)	(3,263)
投資物業公允值損失	(134,226)	(294,452)
沖回投資物業折舊及減值	310,461	153,403
土地增值稅	839,734	493,728
除所得稅前利潤	<u>1,581,214</u>	<u>1,512,580</u>

2. 分部信息(續)

可報告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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	69,799,283	78,012,722
總部遞延所得稅資產	960,124	940,304
總部存款	7,497,052	7,275,439
投資物業累計公允值收益	5,792,146	5,926,372
沖回投資物業累計折舊及減值準備	2,870,154	2,559,693
對合營企業及聯營企業的貸款	1,436,573	179,310
其他總部流動資產	11,935	35,678
合併資產負債表列示之總資產	<u>88,367,267</u>	<u>94,929,518</u>
總分部負債	49,561,046	59,547,129
總部遞延所得稅負債	2,165,575	2,121,516
總部借款	7,947,941	5,307,891
其他總部負債	2,886,613	1,859,350
合併資產負債表列示之總負債	<u>62,561,175</u>	<u>68,835,886</u>

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣167,920,000元(二零二零年：人民幣143,820,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益/(損失)，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣61,393,000元(二零二零年：人民幣146,543,000元)。

2. 分部信息(續)

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二一年及二零二零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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、房屋及設備以及 使用權資產折舊	167,136	155,297
計提存貨跌價準備	669,089	890,978
計提酒店物業減值準備	78,961	—
計提合同取得成本減值準備	—	3,573
僱員福利開支	1,097,897	919,124
廣告推廣費	76,718	125,745
發展物業銷售成本	16,465,368	12,607,527
使用的消費品成本	211,224	221,625
稅項(除所得稅費用)	343,158	338,964
運營管理費及辦公消耗費	137,220	84,565
物業管理費	123,545	111,041
能源費用	87,490	103,960
諮詢服務費	405,156	329,191
保養維修費用	83,624	82,586
短期租賃費用	9,772	15,859
核數師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費	28,430	104,234
其他	75,268	51,001
	20,067,296	16,152,510

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
－銀行及其他借款	(1,614,811)	(1,882,690)
－公司債券及中期票據	<u>(258,256)</u>	<u>(279,489)</u>
	<u>(1,873,067)</u>	<u>(2,162,179)</u>
減：按年資本化率5.72% (二零二零年： 6.29%)計入開發中物業及酒店物 業之資本化金額	<u>1,184,114</u>	<u>1,695,457</u>
	(688,954)	(466,722)
手續費及其他	<u>(9,659)</u>	<u>(5,824)</u>
融資成本	(698,613)	(472,546)
融資收入－利息收入	<u>138,091</u>	<u>172,289</u>
融資成本－淨額	<u><u>(560,522)</u></u>	<u><u>(300,257)</u></u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	448,324	509,216
—中國土地增值稅	839,734	493,728
遞延所得稅	<u>61,821</u>	<u>39,439</u>
	<u>1,349,879</u>	<u>1,042,383</u>

5. 所得稅費用(續)

本集團有關除稅前利潤之稅項與假若採用中國法定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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤	1,581,214	1,512,580
減：享有按權益法入賬的 投資的利潤份額	<u>(216,831)</u>	<u>(176,265)</u>
	1,364,383	1,336,315
按稅率25%(二零二零年度：25%) 計算的稅項	341,096	334,079
不可扣稅之支出	11,830	10,667
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	177,401	122,456
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	173,115	169,552
中國土地增值稅的影響	629,801	370,296
使用以前年度未確認遞延所得稅資產 的稅務虧損	(17,555)	(388)
其他(注釋)	<u>34,191</u>	<u>35,721</u>
所得稅費用	<u><u>1,349,879</u></u>	<u><u>1,042,383</u></u>

注釋：

受房地產行業監控的持續影響，本集團重新考慮未來是否存在足夠的應納稅所得額，並減記部分房地產開發項目以前年度確認的遞延所得稅資產人民幣34,191,000元(2020年度：人民幣35,721,000元)。

6. 每股收益

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

本公司於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無潛在之稀釋股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
歸屬於本公司普通股股東利潤 (人民幣千元)	<u>197,051</u>	<u>21,658</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>5.85</u></u>	<u><u>0.64</u></u>

7. 股息

二零二一年支付股利人民幣101,011,000元(二零二零年：人民幣505,053,000元)。於報告期末後擬派且未確認的股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
二零二一年擬派末期股息，每股 人民幣0.01元(二零二零年：每股 人民幣0.03元)	<u><u>33,670</u></u>	<u><u>101,011</u></u>

7. 股息(續)

董事會宣佈二零二一年度的普通股每股股息為人民幣0.01元，根據截至二零二一年十二月三十一日已發行的普通股股數計算的股息金額為人民幣33,670,000元。上述股息尚待二零二一年年度股東大會批准，尚無需於本合併財務報表作為應付股息列示。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二一年 流動 人民幣千元	二零二一年 非流動 人民幣千元	二零二一年 合計 人民幣千元	二零二零年 流動 人民幣千元	二零二零年 非流動 人民幣千元	二零二零年 合計 人民幣千元
應收賬款及其他應收款項(a)	2,333,713	1,361,232	3,694,945	2,312,203	272,202	2,584,405
預付款項	2,457,217	48,292	2,505,509	2,793,433	55,513	2,848,946
	<u>4,790,930</u>	<u>1,409,524</u>	<u>6,200,454</u>	<u>5,105,636</u>	<u>327,715</u>	<u>5,433,351</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日					
	二零二一年 流動 人民幣千元	二零二一年 非流動 人民幣千元	二零二一年 合計 人民幣千元	二零二零年 流動 人民幣千元	二零二零年 非流動 人民幣千元	二零二零年 合計 人民幣千元
應收賬款(i)	101,557	-	101,557	191,398	-	191,398
減：壞賬準備	(47,217)	-	(47,217)	(37,507)	-	(37,507)
應收賬款—淨額	<u>54,340</u>	<u>-</u>	<u>54,340</u>	<u>153,891</u>	<u>-</u>	<u>153,891</u>
應收關聯方往來款	1,787,131	1,289,564	3,076,695	980,216	161,205	1,141,421
應收非控制性權益往來款	176,832	-	176,832	860,685	-	860,685
其他應收款項	335,716	93,648	429,364	335,403	111,717	447,120
	<u>2,299,679</u>	<u>1,383,212</u>	<u>3,682,891</u>	<u>2,176,304</u>	<u>272,922</u>	<u>2,449,226</u>
減：壞賬準備	(20,306)	(21,980)	(42,286)	(17,992)	(720)	(18,712)
其他應收款項—淨額	<u>2,279,373</u>	<u>1,361,232</u>	<u>3,640,605</u>	<u>2,158,312</u>	<u>272,202</u>	<u>2,430,514</u>
	<u>2,333,713</u>	<u>1,361,232</u>	<u>3,694,945</u>	<u>2,312,203</u>	<u>272,202</u>	<u>2,584,405</u>

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，基於交易日期確定的應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天及30天以內	47,770	28,695
31天到90天	1,113	3,334
90天以上	52,674	159,369
	<u>101,557</u>	<u>191,398</u>

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款主要包括應付款項、應付關聯方股利、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、資產支持專項計劃、其他應交稅金及其他應付款項。

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析乃基於接受服務／貨品日期。本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
180天及180天以內	3,152,490	2,674,492
181天至365天	1,923,441	1,630,539
365天以上	2,601,694	2,750,105
	<u>7,677,625</u>	<u>7,055,136</u>

10. 資產負債表日後事項

於二零二二年三月十六日，董事會建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度股息每股人民幣0.01元(二零二零年：每股人民幣0.03元)。

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的企業會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零二一年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至於十二月三十一日止		於十二月三十一日	
	年度本公司所有者及永續債 持有人之應佔利益		本公司所有者及永續債 持有人之應佔權益	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按中國會計準則	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
按香港財務報告準則				
調整之影響				
1. 沖回投資物業折舊與減值	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
2. 香港財務報告準則下投資物 業公允價值調整	(100,672)	(220,839)	4,344,107	4,444,779
按香港財務報告準則	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

年度業績的初步公告

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

業績及股息

本集團之收入上升22.77%至人民幣2,209,429.6萬元。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度普通股股東應佔利潤較去年同期上升809.83%至人民幣19,705.1萬元。

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.01元(二零二零年：每股人民幣0.03元)合共人民幣3,367.0萬元予二零二二年五月二十五日(星期三)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二二年七月十二日(星期二)或之前派發。

暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零二二年五月六日(星期五)至二零二二年五月十二日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零二一年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年五月五日(星期四)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二二年五月二十五日(星期三)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零二二年五月十八日(星期三)至二零二二年五月二十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年五月十七日(星期二)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一. 報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括發展物業、會展及投資物業(含酒店)。

發展物業以立足北京、拓展京外為方針，近年來持續推進區域深耕和新城拓展，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。截至報告期末，發展物業項目已進入北京、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、廊坊、合肥、寧波、重慶、無錫、海口、眉山等15個城市，開發規模不斷提升。

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、長沙北辰國際會議中心、長沙北辰國薈酒店等，總面積逾134萬平方米。

在做優做強持有型物業的同時，公司以旗下首都會展集團為依託，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運營管理、展會主辦承辦及配套服務、會展教育諮詢服務、高端國務政務活動保障服務等業務，不斷創新會展輕資產運營模式，助推公司高質量發展。

二. 報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為複合地產開發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；國內領先的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，為公司平穩健康發展保駕護航。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、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十五年榮獲中國房地產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全國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，在會展、酒店領域的高端運營服務和會展場館輸出管理領域具有比較優勢，品牌認知度和影響力不斷提升。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的會展場館及投資物業(含酒店)，擁有20餘年的會展、酒店專業運營經驗及國際化的運營服務標準和團隊，在會展場館運營管理、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，形成了會展全產業鏈整合聯動能力。近年來，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、北京香山論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。

此外，公司充分利用「總部融資」模式的優勢，憑藉良好的信用水平及風險管控能力，與多家銀行及金融機構建立了長期、穩定的戰略合作關係，在貸款利率方面具有突出優勢。同時，公司積極開拓中期票據、公司債券、資產證券化等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。

三. 報告期內公司所處行業情況

二零二一年，面對錯綜複雜的國內外形勢及疫情影響，我國積極構建新發展格局邁出新步伐，高質量發展取得新成效，改革開放向縱深推進，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位，全年經濟運行總體平穩，主要宏觀指標處於合理區間。全年GDP增速達到8.1%，兩年平均增長5.1%。

1. 發展物業

二零二一年，上半年疫情逐漸穩定後我國房地產市場呈現回暖態勢，在堅持「房住不炒」定位及「穩地價、穩房價、穩預期」目標的指導下，中央及地方持續加碼房地產調控政策，調控方式與力度均顯著升級，房地產金融審慎監管制度持續完善；下半年隨著調控政策的逐漸顯效，疊加部分房企債務違約的影響，市場明顯降溫。九月底，央行首次提出要維護房地產市場的健康發展和住房消費者的合法權益，連續釋放維穩信號，但四季度全國市場延續低溫態勢。

總體來看，受重點城市供地「兩集中」政策影響，全國宅地市場成交規模明顯縮量，成交樓面均價同比結構性上漲，溢價率小幅下降。全年商品住宅市場呈現「前高後低」走勢，成交規模及成交均價均小幅增長。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零二一年全國房地產市場商品住宅銷售面積156,532萬平方米，同比上漲1.07%，商品住宅平均銷售價格為人民幣10,396元/平方米，同比上漲4.17%。

一線城市中，北京商品住宅市場成交規模顯著增長，成交均價呈結構性小幅上漲態勢，庫存規模首次下降，整體出清週期小幅震蕩回落；廣州商品住宅市場成交面積小幅增長。二線城市商品住宅成交均價及成交規模均小幅上升。三線城市商品住宅成交均價略有上升，成交規模小幅下降。

2. 會展及投資物業(含酒店)

二零二一年，各會展企業積極開展業務創新，通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式拓展業務，一定程度緩解了疫情影響，但收入與疫情前相比下降依然嚴重，會展業數字化轉型趨勢愈加明顯。酒店業因下半年全國多地疫情反復而業績承壓，復甦態勢減弱。北京寫字樓市場全年淨吸納量創歷史新高，空置率回落，租金水平維持穩定。公寓市場平均租金小幅回升。

四. 經營情況討論與分析

二零二一年，面對外部環境的深刻變化，公司堅持以市場為導向，充分發揮「會展+地產」雙輪驅動優勢，大力開展資源整合，加強風險管控，推進各項業務持續穩健發展。

1. 發展物業

二零二一年，公司發展物業穩字當頭，紮實推進精細化運營管理，積極應對行業及市場挑戰。

穩步提升銷售規模。公司不斷優化項目營銷策略，全力加速回款工作。長沙三角洲項目D4區、中央公園項目E+F2區、時光里項目佔領市場先機，推盤房源基本售罄；寧波香麓灣項目首開去化90%，成都鹿鳴苑項目第三批次開盤即清盤。報告期內，發展物業實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣167億元(含車位)和95萬平方米，較上年度均上漲37%。

精準佈局優質土儲。面對土地成本居高不下、熱點城市集中供地帶來的諸多壓力，公司優化戰略佈局，積極拓展合作拿地渠道，報告期內採取合作模式獲取北京門頭溝區優質地塊，實現了近三年在北京獲取項目的突破，並取得了拿地後71天開盤、開盤當天勁銷人民幣7億元的良好業績。

持續完善運營管控。公司堅持大運營理念，完善形成了具有北辰地產特色的項目開發節點體系，通過提高計劃節點管控的精細化、標準化水平，加強全週期開發節奏可控性，同時加強建安成本測算體系建設，嚴控成本開支，公司運營管控能力得到有效提升。

表1：報告期內房地產項目情況

單位：平方米

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣 億元)	報告期實 際投資額 (人民幣 億元)	用地面積	總建築 面積	規劃計容 建築面積	權益 面積	持有待 開發土地 面積	報告期 內新開工 面積	累計開工 面積	報告期內 在建築 面積	報告期內 竣工面積	報告期內 竣工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期末 待結轉 面積
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	-	6,972	6,668	6,908	16,090	1,645
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	2.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	-	33,930	5,864	6,414	30,092	2,466
3	北京當代北辰 悅MOMA	北京順義	自住型商品 房、兩限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	-	3,353	200	200	248	-
4	北京北辰墅院 1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	-	36,118	17,328	15,180	50,902	4,450
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	280,100	-	147,482	43,498	88,286	371,441	2,326
6	北京龍湖北辰 禮境	北京門頭溝	住宅	擬建	50%	24.78	4.36	26,000	104,100	66,200	33,100	104,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	371.68	19.31	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	302,600	636,900	302,600	345,702	190,268	289,103	362,526	222,674
8	長沙北辰中央 公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	-	84,607	51,397	12,174	13,503	113,458
9	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	2.14	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	29,138	15,764	-	-	65,062
10	武漢北辰當代 樓+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.07	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	-	3,083	1,094	-	-	-
11	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	1.89	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	-	357,200	75,100	-	51,867	22,534	66,484	87,524	6,356
12	武漢北辰朝藍 城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	105.72	8.31	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,900	128,900	128,900	83,659	33,345	286,413	295,689	6,011
13	武漢金地北辰 閱風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	130,900	16,384	14,989	121,018	207,278	692	
14	武漢北辰孔雀 城航天府	湖北武漢	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	45,207	9,267	83,002	46,913	8,095	
15	武漢北辰經開 樓+(067地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.00	1.85	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	177,200	74,472	22,916	-	-	-	27,880
16	武漢北辰經開 樓+(068地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.96	1.39	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-
17	武漢北辰金地 漾時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	1.39	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	212,100	45,600	40,058	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣 億元)	報告期實 際投資額 (人民幣 億元)	報告期實 際投資額 (人民幣 億元)	總建築 面積	規劃計容 建築面積	權益 面積	持有 開發土地 面積	報告期 內新開工 面積	報告期內 累計開工 面積	報告期內 在建築 面積	報告期內 竣工面積	報告期內 累計竣工 面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內 益轉面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期末 待結轉 面積	
18	杭州北辰蜀山 項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	22.09	1.01	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	542	2,167	475	
19	杭州國悅府大 地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-	
20	杭州國悅府小 地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-	
21	杭州國碩府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	533	9,101	38,839	-	
22	杭州金湖都會 藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.21	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	4,000	-	-	-	
23	杭州北辰翠湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-	
24	杭州北辰辰春 園城	浙江杭州	住宅	新開工	100%	36.75	11.86	69,000	276,900	179,500	-	-	276,900	276,900	276,900	-	-	-	163,437	-	-	-	
25	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	46.49	0.92	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,709	2,241	8,538	803	
26	寧波壹天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	34.62	1.39	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	1,016	86	86	7,262	-	
27	寧波香麗灣	浙江餘姚	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	-	103,588	52,057	-	52,057	
28	南京北辰旭輝 峯悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.09	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	29	-	
29	蘇州北辰旭輝 壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	1,571	1,571	1,266	-	
30	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	64.51	4.09	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	-	224,500	89,991	23,922	52,193	90,011	10,726	
31	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	28.60	0.50	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-	
32	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	189,900	-	535,400	6,403	6,403	-	-	-	
33	成都北辰朗詩 南門綠郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	8.39	0.15	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,625	735	
34	成都北辰香麗 園	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770	
35	成都北辰南湖 香麗	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.90	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	3,240	6,748	15,456	2,764	
36	成都北辰天龍府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	17.28	1.42	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	27,701	30,121	54,978	7,365	
37	成都北辰龍鳴苑	四川成都	住宅、商業	在建	80%	23.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	-	48,022	40,225	-	-	96,348
38	四川北辰國梁府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	104,789	28,037	23,172	19,375	9,773	
39	四川北辰龍熙臺	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-	-
40	廊坊北辰香麗 園	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	2.96	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	-	134,400	92,481	18,230	33,472	43,410	33,260	
41	廊坊北辰蔚藍 城市(2018-4 地塊)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	1.47	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣 億元)	報告期實 際投資額 (人民幣 億元)	報告期實 地投資額 (人民幣 億元)	總建築 面積	規劃計容 建築面積	權益 面積	持有 開發土地 面積	報告期 內新開工 面積	報告期 內累計開工 面積	報告期內 在建築 面積	報告期內 竣工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期末 待結轉 面積	
42	廊坊星宸里 (2019-S地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	
43	廊坊北辰辰晉 (2020-S地塊)	河北廊坊	住宅	擬建	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	
44	合肥北辰旭輝 鎮悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	356,200	356,200	3,433	2,322	15,054	18,438	2,166		
45	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	245,703	166,956	152,020	194,091	
46	重慶北辰香麓	重慶渝北	住宅	在建	100%	21.93	2.88	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	56,451	32,291	-	32,291	
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	41.91	4.81	106,800	281,100	206,000	144,200	-	46,900	281,100	209,600	88,900	160,400	122,438	56,450	71,924	81,906
48	海口長秀仕家	海南海口	住宅	新開工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-
49	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-
50	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	9.66	1.13	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	18,300	4,155	-	-	-	-

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585.72萬平方米，同比下降17.00%；權益土地儲備519.50萬平方米，同比下降17.20%；新增房地產儲備10.41萬平方米，同比下降17.20%；新開工面積45.85萬平方米，同比下降58.31%；開復工面積557.07萬平方米，同比下降24.03%；竣工面積179.28萬平方米，同比下降19.31%；銷售面積94.96萬平方米，同比上漲37.19%；銷售金額人民幣167.39億元，同比上漲37.12%；結算面積132.18萬平方米，同比上漲50.03%；結算金額人民幣201.27億元，同比上漲24.58%；報告期末待結轉面積99.03萬平方米，同比下降27.77%。

2. 會展及投資物業(含酒店)

在經歷疫情衝擊後，公司深挖會展及投資物業發展潛力，科學整合資源，激發各業態內生動力，最大程度降低疫情對公司業務的影響。

(1) 會展業務

謀發展，成立首都會展集團

為了優化資源配置，加快建立健全市場化運營機制，推動會展產業轉型升級，公司旗下北辰會展集團引入北京首鋼建設投資有限公司、北京首都旅遊集團有限責任公司、京東科技控股股份有限公司、GL Events China Limited¹四家戰略投資者，並更名為首都會展集團。立足新起點，首都會展集團借助戰略投資者在「雲服務」、國際化展會資源、住宿餐飲、空間佈局等會展相關領域優勢，實施國際化、品牌化、數字化發展戰略，加快完善會展全產業鏈佈局，公司會展業務邁向全新發展階段。

¹ 為智奧會展(上海)有限公司之母公司

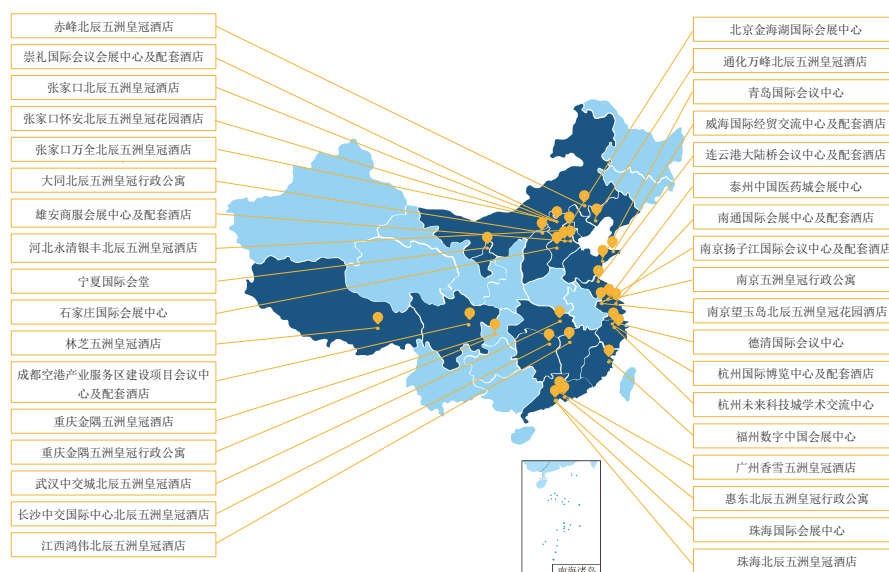
創品牌，主承辦國家級展會，高質量服務重大活動

在服務保障歷屆中國國際服務貿易交易會(簡稱「服貿會」)的基礎上，本年度公司首次以服貿會專業運營商身份主承辦這一國家級展會，全面承擔峰會服務、招商招展、市場開發、會議論壇、線上服貿會、場館運營和主新聞中心服務保障、氛圍營造等工作，通過國家會議中心和首鋼園區兩大場館跨區域聯動作戰，實現展覽面積13萬平方米，參展企業12,000家，取得了市場化、專業化運作的全新突破，為發展會展全產業鏈奠定堅實基礎。在重大活動保障方面，公司高質量服務了慶祝建黨100週年文藝演出、第二屆聯合國全球可持續交通大會。此外，公司本年度還承辦了包括中關村論壇、2021中國科幻大會及北京科幻嘉年華、第四屆中國數字創意科技展、2021第一屆北京國際潮流藝術玩具展覽會等多個大型展會活動，品牌影響力進一步增強。

促提升，持續拓展受託管理業務

公司依託專業化經驗和品牌資源稟賦，持續推進會展場館和酒店品牌的經營管理輸出，市場份額得到進一步擴大，報告期內，公司在雄安、成都、重慶新簽約4家受託管理場館及酒店，新增中關村論壇永久會址等顧問諮詢項目14個，截至目前，首都會展集團已進入全國27個城市，顧問諮詢場館及酒店項目52個，受託管理現場館及酒店項目35個，實現受託管理場館總面積達334萬平方米，繼續保持行業領先地位。

圖1：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目



求突破，加速會展數字化建設

報告期內，公司成功建設完成北辰會展管理信息系統，也是國內第一套自主研發的集團版會展場館管理系統，通過收集、處理公司所管理的各會展場館大數據，實現資源共享和信息互通。

重研究，引領業務成長

公司積極推進會展業研究，報告期內完成北京市「十四五」時期會展業發展規劃等課題，發佈《中國展覽指數報告(2020)》，為公司戰略決策提供理論支持。同時持續推進與高校合作，加快培養會展人才，聯合課題攻關。

(2) 其他投資物業

高水平服務助力北京冬奧會

公司旗下北京北辰洲際酒店、北京北辰五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店及國家會議中心入選奧林匹克大家庭酒店場館，作為國際奧委會和國際殘奧委會的賽時總部及賽事運行調度指揮中心，負責接待奧委會主要官員，同時國家會議中心大酒店與亞運村賓館作為簽約酒店，接待服務冬奧會媒體及技術官員。為向冬奧賓客提供更好的服務體驗、展示東道主風采，公司在全力做好疫情防控的同時，以首善標準打磨服務細節，制定各項應急預案123項，開展數百次崗位演練，翻新酒店客房797間，全面提升公司酒店業態創新力、競爭力、影響力，助力首都擦亮「雙奧之城」的城市名片。

持有型物業穩健經營

寫字樓業態在市場供應高峰壓力下，充分發揮多項目聯銷優勢，以客戶需求為導向，積極採取優化銷售策略、創新推廣方式、提升暖心服務等措施提升產品品質和競爭力，準確把握互聯網科技行業催生的新一輪租賃需求，上半年公司成功簽約互聯網頭部企業字節跳動，實現租賃面積超兩萬平方米，為吸引更多的科技創新型企業入駐起到引領和帶動作用，報告期內公司寫字樓業態收入保持穩定，表現出了較強的經營韌性。酒店及公寓業態受疫情影響復甦乏力，公司在加強市場開發的同時，充分利用疫情空檔期開展必要的改造、升級，主動化危為機，報告期內經營指標溫和回升。

表2：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	天辰國家會議中心 東路7號	會議、展覽	270,800	35,740	100
2	北京朝陽區	北辰北京國際會議中心 東路8號	會議、展覽	58,000	7,435	100
3	北京朝陽區	北辰匯賓大廈 東路8號	寫字樓	37,800	6,548	100
4	北京朝陽區	北辰匯欣大廈 東路8號	寫字樓	40,900	5,728	100
5	北京朝陽區	北辰北辰時代大廈 東路8號	寫字樓	131,300	15,685	100
6	北京朝陽區	北辰北辰世紀中心 西路8號	寫字樓	149,800	26,025	100
7	北京朝陽區	北辰匯珍樓物業 東路8號	寫字樓	8,400	2,120	100
8	北京朝陽區	北辰北京五洲大酒店 東路8號	酒店	42,000	7,297	100
9	北京朝陽區	北辰國家會議中心大酒店 西路8號	酒店	42,900	4,968	100
10	北京朝陽區	北辰五洲皇冠國際酒店 東路8號	酒店	60,200	5,856	100
11	北京朝陽區	北辰北辰洲際酒店 西路8號	酒店	60,000	2,064	100
12	湖南省長沙市開福區	長沙北辰洲際酒店 湘江北路 1500號	酒店	79,200	15,911	100
13	北京朝陽區	北辰北辰匯園酒店公寓 東路8號	公寓	184,300	20,090	100
14	北京朝陽區	北辰北辰綠色家園B5區商業 路甲13號	商業	49,700	3,277	100
15	湖南省長沙市開福區	長沙北辰三角洲大悅城 湘江北路 1500號	商業	100,000	3,957	100
16	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國際會議中心 湘江北路 1500號	會議、展覽	39,100	990	100
17	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國薈酒店 湘江北路 1500號	酒店	62,500	1,443	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，二零二一年度租金為人民幣17,325,421元。

3. 融資工作

二零二一年，在房地產融資環境不斷收緊，局部房企出現債務違約的嚴峻形勢下，公司以確保現金流穩健為核心，進一步拓寬資本市場融資渠道，報告期內取得中國證監會出具的人民幣30億元公司債券發行批文，並先後發行兩期債券，金額分別為人民幣3.19億元、人民幣13.39億元，票面利率均為3.46%，融資成本創有史以來最低水平，負債結構持續優化。

表3：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均 融資成本 (%)	利息資本化金額
3,026,811	5.86	118,411

4. 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、業績說明會、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。

5. 踐行社會責任，推動公司可持續發展

公司積極推進落實鄉村振興戰略、探索「雙碳」目標發展路徑、持續開展公益事業、堅定履行社會責任。報告期內，公司以消費扶貧為抓手，通過與北京市消費扶貧雙創中心對接合作，採購幫扶總額達到人民幣788.767萬元，實現消費扶貧帶動產業扶貧；深入開展內蒙古自治區消費幫扶、公益幫扶及產業幫扶，向內蒙古鄂倫春自治旗諾敏鎮捐贈人民幣50萬元，支持當地產業發展，所捐資金直接帶動該地區50戶71人實現就業；堅持以綠色發展為引領，紮實做好各項環境保護工作，年末二氧化碳碳排放配額盈餘約17,507噸；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、重癱、早產患兒的救助工作；公司更以可持續發展為目標，連續十二年披露《社會責任報告》（環境、社會及管治報告），將可持續發展的理念融入到日常經營管理的各個環節中，並憑藉雄厚的綜合實力獲評「2021年度ESG卓越企業」。

五. 報告期內主要經營情況

二零二一年，公司實現營業收入人民幣2,209,429.6萬元，同比上升22.77%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤分別為人民幣158,121.4萬元和人民幣19,705.1萬元，同比分別上升4.54%和809.83%，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29,772.3萬元，同比上升22.77%。本期投資物業公允價值變動損失(稅後)為人民幣10,067.2萬元。每股溢利為人民幣0.0585元。

其中，發展物業板塊受開發周期的影響可結算面積增加，報告期內實現營業收入人民幣2,012,808.5萬元(含車位)，同比上升24.58%，但由於結算產品的毛利率有所下降，除稅前利潤為人民幣123,509.5萬元，同比下降22.42%。

會展及投資物業(含酒店)板塊報告期內實現營業收入人民幣182,143.7萬元，同比上升4.78%，除稅前虧損為人民幣15,031.8萬元。本期評估減值為人民幣13,422.6萬元。

六. 公司關於公司未來發展的討論與分析

(一) 行業格局和趨勢

二零二二年我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，貫徹新發展理念，構建新發展格局，全面深化改革開放，堅持創新驅動，推動高質量發展，堅持以供給側結構性改革為主線，統籌疫情防控和經濟社會發展，著力穩定宏觀經濟大盤，保持經濟運行在合理區間。

就發展物業而言，我國將繼續保障好群眾住房需求，堅持「房住不炒」的總體定位，探索新的發展模式，堅持租購併舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。

就會展及投資物業而言，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機遇。

(二) 公司發展戰略

二零二二年，公司面臨的外部環境依然嚴峻，公司將以「穩字當頭、穩中求進」為工作總基調，不斷夯實公司基本面，加快創新驅動發展步伐，在產業變革及重塑中匯聚發展優勢，推動公司行穩致遠。

1. 發展物業

公司將進一步推進精細化管理，努力打造更為高效、專業的運營團隊，提升自身抵禦風險的能力。發展策略方面，堅持適度規模，緊抓集中供地窗口期，科學研判土地信息，加大房企之間互補合作力度，加強投前、投後、全週期考核，提升資源投放的精準性和土儲佈局的合理性；發展模式方面，充分發揮「地產+會展」雙輪驅動優勢，深入研究會展項目建築規劃設計特點，探索「地產+會展」發展模式以及城市戰略佈局；項目運作方面，堅持「一盤一策」與標準化體系建設並舉，針對項目特性，在全面梳理各項目所處區位政策、市場、產品特點的基礎上分類制定不同開發銷售策略，同時通過建立健全標準化、集約化管理體系，加強成本控制與工程質量管控，進一步提升項目收益。

2. 會展及投資物業(含酒店)

公司將圍繞北京「四個中心」戰略定位及國際消費中心城市建設，以更高站位和格局推動會展及投資物業板塊持續創新發展。

會展業以「做強做優服貿會品牌，全力做好服貿會專業化運營」為抓手，以「發力會展上游業務，構建新發展優勢」為突破，實施國際化、品牌化、數字化發展戰略，加強與國內外國際組織、行業協會和會展企業交流合作，策劃和吸引高層次會展項目、國際會議落地北京，推動互聯網、大數據、人工智能和會展的深度融合，建設智慧會展，不斷優化會展全產業鏈運營模式，加快構建以會展服務運營為核心的現代服務業產業集團；投資物業方面，公司將進一步梳理各業務架構，優化資源配置，加強資源整合，發揮協同效應，適應市場變化，及時調整經營策略，不斷提高運營能力和盈利能力。

3. 融資工作和資本開支

公司將積極開展多渠道、多形式融資，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，加強對負債的主動管控，保持財務穩健。

二零二二年，公司預計固定資產投資人民幣5.7億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

(三) 經營計劃

二零二二年，公司發展物業預計實現新開工面積67萬平方米，開復工面積441萬平方米，竣工面積198萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零二二年公司力爭實現銷售面積87萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣170億元。

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。

(四) 可能面對的風險

1. 新冠肺炎疫情的風險

全球疫情形勢持續演變，國內局部地區出現疫情反覆，公司部分房地產開發項目的進度、會展及投資物業(含酒店)的經營或在短期內受到一定影響，影響程度將取決於疫情持續時間及各地防控政策的實施狀況。

針對上述風險，公司將建立健全疫情防控機制，統籌落實疫情防控工作。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經營造成的不利影響。

2. 政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，近年我國堅持「房住不炒」，延續「因城施策」，調控政策和信貸環境整體趨緊，可能給房企在獲取土地、項目開發建設、銷售及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，強化風險防範意識，同時依據政策導向不斷優化業務發展方向，增強發展物業可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

3. 市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本。地價成本佔比較大、售價難以有效提升的情形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。公司將不斷優化發展戰略，堅持適度規模，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

隨著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，加強內部選拔培養與市場化人才引進相結合，選聘職業經理人，全面推行經理層成員任期制契約化管理，舉辦企業領導人員與年輕幹部人才提升經營管理能力等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設；通過開展會展集團「雄鷹、飛鷹、精鷹」、地產集團「領航、遠航、啓航」三級人才培養體系，加速人才儲備；通過加大應屆畢業生的引進與培養，開展「優培計劃」，強化基礎人才隊伍建設。

財政資源及流動資金狀況

於二零二一年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二零年十二月三十一日有0.73%的上升，為人民幣2,093,584.6萬元。

本集團於二零二一年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,173,982.1萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣344,539.1萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,763.4萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣256,481.3萬元，兩年期中期票據年末淨額為人民幣25,951.0萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣76,093.7萬元。

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6,523,765.9萬元，而流動負債數額則為人民幣3,822,283.5萬元。於二零二一年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,295,945.3萬元(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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,575,205.3萬元以若干投資物業、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71%(二零二零年十二月三十一日：73%)。

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。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二一年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣13,901,298,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣17,950,665,000元)。

減值準備

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6.69億元。

報告期內，綜合考慮酒店物業所在地的市場狀況，以及項目最新的運營及投資計劃等因素，公司對酒店物業的可收回金額進行了減值測試，對賬面價值高於其可收回金額的部分計提減值準備。經測試，公司需對酒店物業計提減值準備人民幣0.79億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

委託存款及逾期定期存款

截至二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零二一年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,588人，實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

企業管治守則

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

董事進行證券交易的標準守則

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

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳德球先生(主席)、周永健博士及甘培忠先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國•北京，二零二二年三月十六日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。