



港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

2021 年度報告

目錄

財務概要	2
董事長報告	4
管理層討論與分析	6
企業管治報告	27
董事、監事、高級管理人員簡歷	40
董事會報告	45
監事會報告	56
獨立核數師報告	57
合併財務報表	65
補充資料	188
董事會二零二一年度利潤分配方案	189
公司資料	190



財務概要

業績

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	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
收入	22,094,296	17,995,842	20,122,314	17,859,790	15,303,224
除所得稅前利潤	1,581,214	1,512,580	4,681,368	3,860,018	2,979,513
所得稅費用	1,349,879	1,042,383	2,579,488	1,606,703	1,402,372
年度利潤	231,335	470,197	2,095,459	2,214,119	1,559,959
歸屬於：					
本公司普通股股東	197,051	21,658	1,788,709	1,403,430	1,389,761
永續債投資者	137,783	143,530	116,859	7,059	-
非控制性權益	(103,499)	305,009	189,891	803,630	170,198

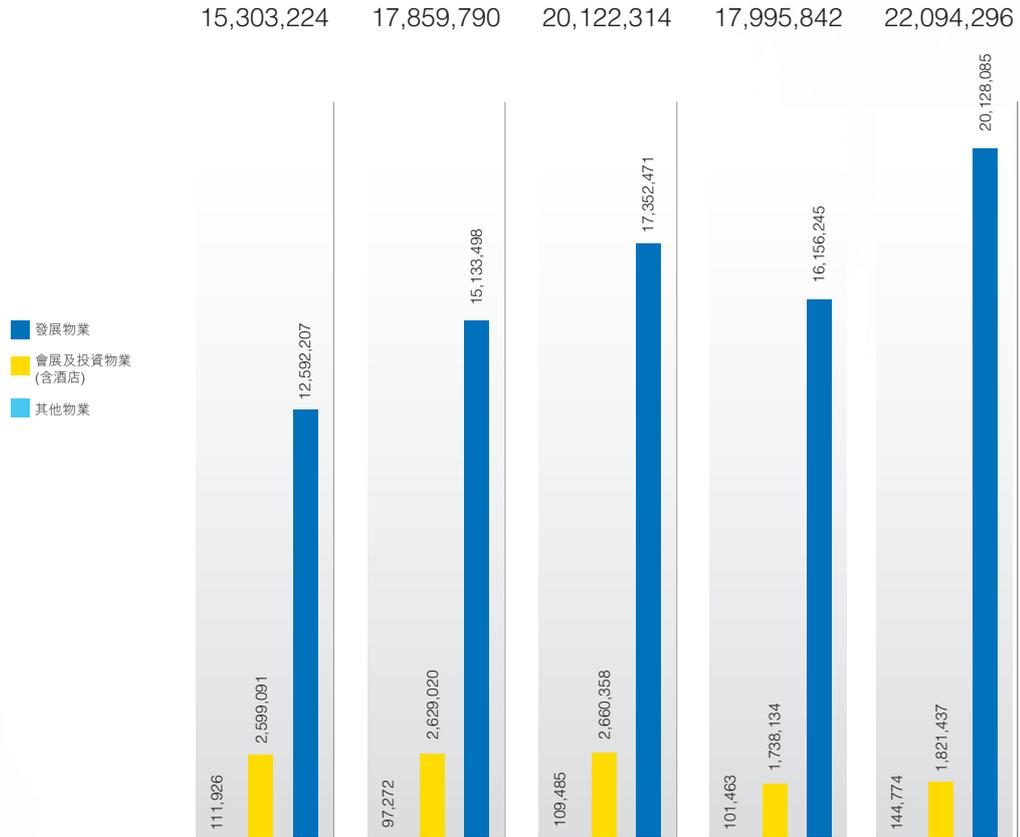
資產及負債

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	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
總資產	88,367,267	94,929,518	102,438,791	99,910,665	87,701,646
總負債	62,561,175	68,835,886	75,900,502	77,054,480	68,548,411
總權益	25,806,092	26,093,632	26,538,289	22,856,185	19,153,235

財務概要(續)

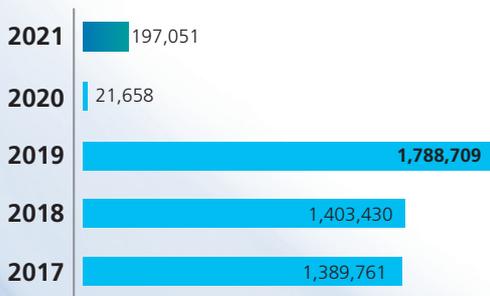
業務收入

人民幣千元



本公司普通股股東應佔利潤

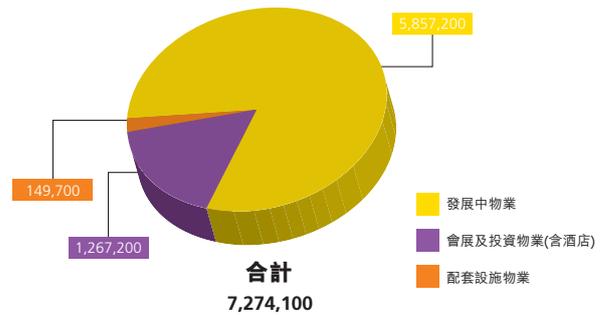
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零二一年十二月三十一日，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2,209,429.6萬元，同比上升22.77%。除稅前利潤為人民幣158,121.4萬元，同比上升4.54%。普通股股東應佔利潤為人民幣19,705.1萬元，同比上升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。

回顧二零二一年，我國沉着應對百年變局和世紀疫情，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位，實現了「十四五」良好開局。對於公司而言，在疫情反覆、行業強監管的形勢下，公司上下群策群力、攻堅克難，全年營業收入實現穩定增長。發展物業不斷優化發展戰略，聚焦精細化管理，在行業的快速變化中保持穩健經營。會展業引入優質戰略投資者，成立首都會展集團，圍繞服貿會專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都會展產業發展的重要載體以及會展產業數字化轉型發展標桿四大定位，傾力打造以會展服務運營為核心的現代服務業產業集團，為公司會展業跨越式發展開創新局面；投資物業積極應對市場變化，經營指標溫和回升；公司旗下酒店入選奧林匹克大家庭酒店，以高質量服務助力北京冬奧。



董事長報告(續)

展望二零二二年，風險與機遇同在，挑戰與發展共存，疫情變化和外部環境存在諸多不確定性，但我國經濟韌性強，長期向好的基本面不會改變。我國政府將繼續堅持穩中求進的工作總基調，統籌疫情防控和經濟社會發展，着力穩定宏觀經濟大盤，保持經濟運行在合理區間。公司將在穩字當頭、嚴控風險的前提下加快創新驅動步伐，於變局中發現機遇、把握機遇。一方面，通過提升管控水平、堅持適度規模、聚焦產品力打磨，促進發展物業穩健運營；另一方面，以成立首都會展集團為契機，充分提煉、發揮會展的業務優勢、品牌效應，加快數字化建設，培育會展全產業鏈優勢，構建會展業新發展格局，並進一步帶動酒店、寫字樓、公寓等業態協同發展，創造新增長引擎。

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重託，為把公司打造成為國內第一、國際領先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。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。



管理層討論與分析(續)

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。



管理層討論與分析(續)

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，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%。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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%。



長沙北辰三角洲洋房



成都北辰鹿鳴苑



寧波香麓灣售樓部開放



長沙北辰時光里公寓開售現場

管理層討論與分析(續)

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。



龍湖北辰攬境首開熱銷現場

管理層討論與分析(續)

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	樓宇用途	項目狀態	項目進度	樓設		建築		裝修		銷售		開發		其他		其他		其他	
						預算	實際	預算	實際	預算	實際	預算	實際	預算	實際	預算	實際	預算	實際	預算	實際
1	北京北亞香頌	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142.40	312.10	230.00	-	-	-	312.10	-	6.972	6.688	6.938	6.899	16.890	16.45
2	北京北亞天樞	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	2.36	287.50	213.70	150.00	-	-	-	213.70	40.20	33.930	5.664	6.414	30.022	2.466	
3	北京北亞天樞MOVA	北京順義	自住型公寓、商務	在建	50%	28.47	-	52.80	132.30	109.30	54.70	-	-	132.30	1.40	3.353	2.00	2.00	2.48	-	
4	北京北亞聖院100	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101.20	213.30	140.00	-	-	-	213.30	-	36.118	17.228	15.180	50.922	4.450	
5	北京金茂府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86.60	280.10	170.40	86.90	-	-	280.10	280.10	147.462	43.498	86.286	371.441	2.326	
6	北京北亞天樞	北京順義	住宅	竣工	50%	24.78	4.36	26.00	104.10	66.20	31.10	104.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	北京北亞三洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓	在建	100%	371.68	19.31	780.00	5,200.00	3,820.00	-	416.70	-	4,783.30	6,863.90	302.800	3,454.702	281.103	382.526	222.674	
8	北京北亞中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336.30	927.10	720.00	367.20	-	927.10	212.80	-	714.300	84.607	12.174	13.923	113.458	
9	北京北亞天樞	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	2.14	27.70	145.40	107.90	-	-	145.40	145.40	-	281.38	15.784	-	65.082	-	
10	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.07	104.70	313.30	241.00	108.50	-	313.30	3.083	1.094	-	-	-	-	-	-
11	北京北亞天樞	湖北武漢	商業	在建	51%	17.31	1.89	84.20	492.00	337.00	171.90	-	357.20	75.10	-	282.100	51.867	22.534	66.464	6.356	
12	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	167.72	6.31	336.00	980.10	716.00	-	234.70	-	745.40	128.90	80.659	33.945	286.413	236.669	6.011	
13	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41.80	178.90	127.00	64.90	-	178.90	130.90	130.90	-	16.384	14.989	121.018	682	
14	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75.20	220.40	172.80	103.70	-	220.40	220.40	-	45.207	9.267	83.002	46.913	81.95	
15	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.00	1.65	50.50	177.20	132.20	101.00	-	177.20	177.20	-	74.472	22.916	-	27.880	-	
16	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.96	1.39	63.20	227.70	158.10	126.50	-	227.70	227.70	-	-	-	-	-	-	-
17	北京北亞天樞	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	1.39	50.50	215.10	151.40	74.20	-	215.10	215.10	45.60	-	40.058	-	-	-	-
18	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	22.09	1.01	83.90	317.30	235.00	188.00	-	317.30	-	317.30	7.777	455	542	2.167	475	
19	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41.90	108.40	75.00	26.30	-	108.40	-	108.40	-	-	-	-	-	-
20	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	0.02	13.40	32.60	20.00	8.10	-	32.60	-	32.60	-	-	-	-	-	-
21	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21.90	69.90	48.20	-	-	69.90	-	69.90	533	533	9.101	38.839	-	
22	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.21	57.40	209.70	144.00	36.00	-	209.70	-	209.70	4.000	4.000	-	-	-	-
23	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12.20	44.40	25.70	-	-	44.40	44.40	-	-	-	-	-	-	-
24	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅	新開工	100%	36.75	11.86	69.00	276.30	173.30	-	-	276.30	276.30	-	163.47	-	-	-	-	-
25	北京北亞天樞	湖南長沙	住宅、商業	竣工	100%	46.49	0.92	47.30	189.70	137.40	-	-	189.70	-	189.70	10.374	1.709	2.241	8.339	800	
26	北京北亞天樞	湖南長沙	住宅、商業	竣工	51%	34.62	1.39	133.00	404.80	292.50	148.20	-	404.80	-	404.80	1.016	86	86	7.262	-	
27	北京北亞天樞	浙江杭州	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68.70	166.50	116.80	-	-	166.50	166.50	-	103.888	52.057	-	52.057	-	
28	北京北亞天樞	江蘇南京	住宅、商業	竣工	51%	15.18	0.09	25.30	105.00	70.70	36.10	-	105.00	-	105.00	-	-	-	29	-	-
29	北京北亞天樞	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	12.94	0.26	178.70	273.90	180.30	90.30	-	273.90	-	273.90	2.465	1.571	1.571	1.266	-	
30	北京北亞天樞	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	64.51	4.09	170.00	392.30	265.80	-	-	392.30	307.50	139.00	224.300	88.391	23.922	521.03	90.011	107.26

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	樓宇用途	項目狀態	項目佔總	樓設		樓設及		樓設		樓設		樓設		樓設		樓設		樓設		樓設		樓設		
						面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積	佔投資額	面積
						(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	
31	蘇州一號	江蘇蘇州	住宅	竣工	4%	28.60	0.50	88,000	255,400	195,000	96,000	-	255,400	-	255,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	蘇州中心	江蘇蘇州	住宅	在建	4%	48.79	1.70	137,900	335,400	413,800	165,500	-	335,400	6,403	6,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	成都北區香麗	四川成都	住宅	竣工	4%	8.39	0.15	69,600	231,000	158,600	68,400	-	231,000	820	820	85	1,825	735	-	-	-	-	-	-	-	-
34	成都北區香麗	四川成都	住宅	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770	-	-	-	-	-	-	-	-
35	成都北區香麗	四川成都	住宅	竣工	100%	28.16	0.90	88,000	291,000	210,000	-	-	291,000	14,070	3,240	6,748	15,455	2,784	-	-	-	-	-	-	-	-
36	成都北區香麗	四川成都	住宅	竣工	100%	17.28	1.42	28,600	120,000	79,800	-	-	120,000	48,665	27,701	30,121	54,978	7,365	-	-	-	-	-	-	-	-
37	成都北區香麗	四川成都	住宅	在建	8%	27.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	227,100	-	48,022	40,255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	四川北區香麗	四川眉山	住宅	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	148,800	-	-	197,400	-	197,400	28,037	19,375	9,373	96,348	-	-	-	-	-	-	-
39	四川北區香麗	四川眉山	住宅	竣工	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	126,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	成都北區香麗	河北廊坊	住宅	在建	100%	25.73	2.26	140,700	357,700	236,300	-	-	357,700	264,000	40,700	18,230	33,472	42,410	33,280	-	-	-	-	-	-	-
41	廊坊北區香麗(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊北區香麗(2019-3地塊)	河北廊坊	商業	竣工	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北區香麗(2020-5地塊)	河北廊坊	住宅	竣工	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北區香麗(2018-1地塊)	安徽合肥	住宅	竣工	3%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	356,200	-	356,200	3,453	15,054	18,458	2,166	-	-	-	-	-	-	-
45	重慶北區香麗	重慶北區	住宅	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	916,000	-	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	165,700	152,020	194,091	-	-	-	-	-	-
46	重慶北區香麗	重慶北區	住宅	在建	100%	21.93	2.88	88,200	150,400	102,200	-	-	150,400	-	150,400	-	56,451	32,291	-	32,291	-	-	-	-	-	-
47	海口北區香麗	海口北區	住宅	竣工	70%	41.91	4.81	116,800	281,100	205,000	144,200	-	46,300	281,100	209,600	88,900	161,400	122,458	333,338	71,924	81,905	-	-	-	-	-
48	海口北區香麗	海口北區	住宅	竣工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	廣州北區香麗(18地塊)	廣州北區	住宅	竣工	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	30,700	-	113,700	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	廣州北區香麗(14地塊)	廣州北區	住宅	竣工	4%	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%。

管理層討論與分析(續)

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。



首都會展集團成立

¹ 為智奧會展(上海)有限公司之母公司

管理層討論與分析(續)

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。



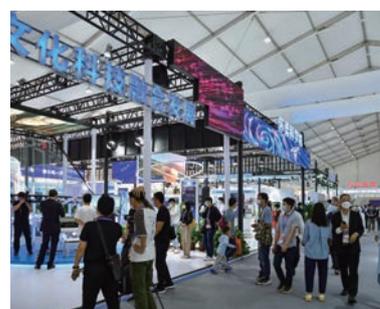
「七一」建黨100周年服務掠影



聯合國全球可持續交通大會在國家會議中心舉行



服貿會期間國家會議中心全景



中關村論壇展覽(科博會)

管理層討論與分析(續)

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。



成都天府國際會議中心效果圖



雄安商服會展中心



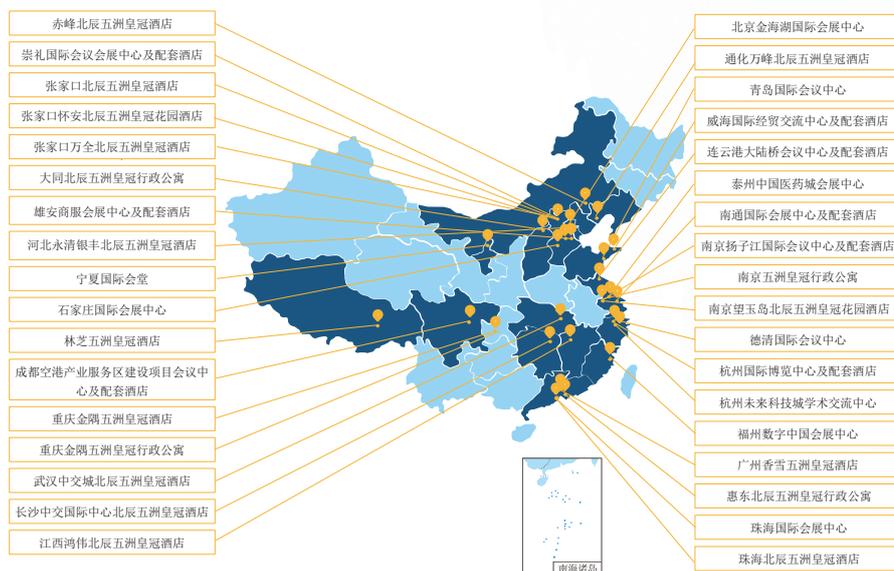
重慶金隅五洲皇冠酒店效果圖



重慶金隅五洲皇冠行政公寓效果圖

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

(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。



冬奧大家庭服務溝通會



國家會議中心冬奧主題餐飲



北辰五洲皇冠國際酒店客房

管理層討論與分析(續)

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。



北辰新空間效果圖

管理層討論與分析(續)

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	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	35,740	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	7,435	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,548	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	5,728	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	15,685	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	26,025	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	2,120	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,297	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	4,968	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	5,856	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	2,064	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	15,911	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	20,090	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	3,277	100
15	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	3,957	100
16	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰國際會議中心	會議、展覽	39,100	990	100
17	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰國營酒店	酒店	62,500	1,443	100

管理層討論與分析(續)

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

管理層討論與分析(續)

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、重癥、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%。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

(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。

管理層討論與分析(續)

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。

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。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、啟航」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。

中國•北京，二零二二年三月十六日

企業管治報告

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

本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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年度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。

二零二一年，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。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二一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	✓	✓
楊華森先生(於二零二二年二月二十三日獲委任)	不適用	不適用
陳德啟先生(於二零二二年一月十九日辭任)	✓	✓
張文雷女士	✓	✓
郭川先生	✓	✓
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	✓	✓
甘培忠先生	✓	✓
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	✓	✓
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	✓	✓
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	✓	✓

企業管治報告(續)

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。董事會於二零二一年共舉行37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。

每名董事的出席情況載列如下：

董事	親身出席會議數目／ 舉行會議數目	代表出席會議數目(註)／ 舉行會議數目
執行董事		
李偉東先生	37/37	0/37
李雲女士	37/37	0/37
陳德啟先生(於二零二二年一月十九日辭任)	37/37	0/37
張文雷女士	37/37	0/37
郭川先生	37/37	0/37
楊華森先生(於二零二二年二月二十三日獲委任)	0/0	0/0
獨立非執行董事		
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	25/25	0/25
甘培忠先生	37/37	0/37
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	25/25	0/25
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	12/12	0/12
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	12/12	0/12

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。二零二一年度內，本公司董事及監事均無本公司之證券交易行為。

企業管治報告(續)

主席與總經理

董事會主席與總經理分別由李偉東先生和李雲女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

主席負責領導與監管董事會的運作，有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司最佳利益的方式行事。主席應積極鼓勵董事全面參與董事會的事務並對董事會的職能作出貢獻。為此，除定期之董事會會議外，主席與獨立非執行董事至少每年在沒有執行董事出席的情況下，舉行一次會議。在主席的領導下，本公司董事會已採取良好的企業管治實務和程序，並採取適當步驟與股東保持有效溝通。

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發展狀況。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57頁至64頁之獨立核數師報告內。

企業管治職能

本公司董事會採納履行企業管治職責的董事職權範圍，該職權範圍包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於二零二一年度，董事會已履行上述企業管治職能。

企業管治報告(續)

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。

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，本公司董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開4次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零二零年度財務報告、內控報告的審計意見和二零二一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
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	2/2
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	2/2
甘培忠先生	4/4
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	2/2
吳 革先生(於二零二一年五月十三日退任)	2/2

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。委員會由甘培忠先生擔任主席，另兩位成員為周永健博士與陳德球先生。

公司董事會薪酬與考核委員會的職責範圍包括研究董事與經理人員考核的標準，進行考核並提出建議，以及研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案。就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

企業管治報告(續)

根據本公司《董事會薪酬與考核委員會議事規則》的規定，薪酬與考核委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開1次會議，以提升企業效益為導向，認真審議了公司二零二一年度工資總額預算方案，並建議按照該方案認真實施，充分發揮薪酬的激勵作用，提升公司競爭力。

截至二零二一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	0

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(x)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
甘培忠先生	1/1
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/0
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/0

提名委員會

公司董事會提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會主席由甘培忠先生擔任，另外四名成員為李偉東先生、李雲女士、周永健博士及陳德球先生。

公司董事會提名委員會負責公司董事、經理人員的提名，亦負責檢討董事會的架構、人數和組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告(續)

董事會多元化政策

本公司認為董事會成員的多元化是保持本公司競爭優勢及促進本公司持續發展的重要元素之一。根據本公司的董事會多元化政策(「多元化政策」)，本公司在設定董事會成員組合時會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、種族、教育背景、專業經驗、知識及技能等因素。

公司董事會提名委員會肩負檢討在董事提名方面應用多元化甄選原則之責任，協助並維持董事具備多元化視野及不同教育背景及專業知識，包括從對房地產行業的深入了解，物業開發、酒店及會議展覽經營管理，以至於法律及會計範疇的專業資格。董事均於各自專業範疇累積多年經驗。無論董事有任何背景或經驗，彼等均均以推動行業向前為共同目標，以為本公司帶來持續增長。

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。

企業管治報告(續)

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3次會議，在公司董事會任期屆滿的情況下，對董事候選人進行審查並提出建議，並最終提交公司股東大會批准，保障了公司治理架構的完整和合規。此外，董事會提名委員會還核查了公司董事會的架構、人數及組成情況，並評價、核查公司獨立非執行董事的獨立性，認為公司董事架構符合公司治理要求，並且獨立非執行董事不存在影響其獨立性的情況，充分發揮了專業委員會的作用。

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
甘培忠先生	3/3
李偉東先生	3/3
李雲女士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	2/2
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	2/2

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，另外四名成員為李雲女士、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

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

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，本公司戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，共召開2次會議，結合本公司經營實際，審議了公司對外投資項目及「十四五」規劃，為公司戰略決策提供專業支持。

企業管治報告(續)

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	2/2
李雲女士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
甘培忠先生	2/2
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	1/1
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	1/1

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、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

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，審議了《公司內控體系分析報告》，並對公司內控體系建設提供建議。

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
李偉東先生	1/1
郭川先生	1/1
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	1/1
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/0
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/0

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莫非先生、杜艷女士、田振華先生及呂毅紅女士。

於二零二一年，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》。

監事會於二零二一年舉行了5次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
李雪梅女士	5/5
莫非先生	5/5
杜艷女士(於二零二一年五月十三日獲委任)	3/3
田振華先生	5/5
呂毅紅女士(於二零二一年三月十八日獲委任)	5/5
胡浩先生(於二零二一年一月二十一日辭任)	0/0
顏景輝先生(於二零二一年三月十八日退任)	0/0

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。二零二一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8,540,000元(含稅)。

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大的資本性支出，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。

二零二一年度，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。截至二零二一年十二月三十一日，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，董事會已按報告期內生效的上市規則企業管治守則的守則條文第C.2.1及C.2.2條檢討二零二一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泄露的情況，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業績說明會，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

二零二一年度，本公司召開1次股東大會，為二零二零年年度股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	出席率
執行董事		
李偉東先生	1/1	100%
李雲女士	1/1	100%
陳德啟先生(於二零二二年一月十九日辭任)	1/1	100%
張文雷女士	0/1	0
郭川先生	1/1	100%
楊華森先生(於二零二二年二月二十三日獲委任)	0/0	-
獨立非執行董事		
周永健博士(於二零二一年五月十三日獲委任)	0/0	-
甘培忠先生	0/1	0
陳德球先生(於二零二一年五月十三日獲委任)	0/0	-
符耀文先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/1	0
吳革先生(於二零二一年五月十三日退任)	0/1	0

組織章程文件

於二零二一年，本公司章程並無任何變動。

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工作部轉交彼等的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會，董事會工作部的聯絡載於本年報第190頁之公司資料內。

董事會工作部將轉交股東的建議、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。

二零二二年，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•北京，二零二二年三月十六日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

李偉東，53歲，本公司董事長。李先生畢業於中國人民大學，管理學碩士，正高級經濟師、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業務部部長、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。二零二零年八月獲選為本公司董事長。二零二一年五月，獲重選連任為本公司執行董事及董事長。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，54歲，本公司執行董事、總經理。李女士先後畢業於中國人民大學、北京理工大學，歷史學學士、工商管理碩士，正高級經濟師、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。二零一八年五月起任本公司執行董事，二零二一年五月起重選連任為本公司執行董事兼總經理。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。

楊華森，48歲，本公司執行董事。楊先生先後畢業於北方交通大學、華中科技大學、中央黨校，工學學士、工商管理碩士、科技哲學研究生，高級物流師、工程師。楊先生歷任廣西柳鐵經濟技術開發總公司總經理助理、副總經理，中鐵特貨公司南寧營業部總經理，上海中鐵達汽車物流有限公司總經理，北京市首都公路發展集團有限公司副總經理。二零一九年三月至二零二一年十月期間掛職任河北省唐山市市委常委、副市長，京冀曹妃甸協同發展示範區黨工委書記，二零二二年二月獲選出任本公司執行董事。楊先生在公司經營管理、物流行業方面具有豐富經驗。

張文雷，54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，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事。張女士在建築工程、招投標、工程造價和工程監管方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

郭川，53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，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事。郭先生在公司治理、法律事務、公司品牌管理方面具有豐富經驗。

陳德啟，58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，二零二二年一月因專注於其他專項事務辭去本公司執行董事、副總經理的職務。陳先生在房地產開發管理方面具有豐富經驗。

獨立非執行董事

周永健，71歲，本公司獨立非執行董事。周博士是香港和英格蘭及威爾士認可的執業律師，於香港擔任執業律師逾40年，曾任香港賽馬會董事局主席、香港財務匯報局程序覆檢委員會主席、香港證監會程序覆檢委員會主席、香港律師會會長等，現為觀韜律師事務所(香港)高級顧問及全球主席、中國人民政治協商會議全國委員會委員、中國司法部委任的中國委託公證人、華南國際經濟貿易仲裁委員會(深圳國際仲裁院)仲裁員、香港演藝學校董會副主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會及其轄下的管治委員會委員及投資委員會委員與仲裁條例(第609章)第10A部諮詢組織成員。周博士分別於一九九八年、二零零三年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士及銀紫荊星章，並於二零一零年獲嘉許為香港教育學院榮譽院士、二零一三年獲英國倫敦國王學院榮譽院士及二零一八年獲香港公開大學授榮譽博士。周博士在公司法律及證券事務方面具有豐富經驗。周博士目前擔任以下三家上市公司獨立非執行董事：順豐控股股份有限公司(深圳證券交易所上市，證券代碼：002352)，香港鐵路有限公司(香港聯交所上市，股份代號：00066)，平安健康醫療科技有限公司(香港聯交所上市，股份代號：01833)，同時周博士擔任信星鞋業集團有限公司(香港聯交所上市，股份代號：01170)非執行董事，以及金融壹帳通OneConnect Financial Technology Co., Ltd(紐約證券交易所上市，證券代碼：NYSE OCFT)獨立董事。周博士於二零二一年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

甘培忠，65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，蘭州大學法學院院長、教授、博士生導師，現任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，中國法學會經濟法學研究會常務理事，最高人民法院諮詢委員，最高人民法院案例指導專家委員會委員，最高人民法院執行局諮詢委員。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，並於二零二一年五月獲重選連任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。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)，蘇州道森鑽探設備股份有限公司(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)。

陳德球，40歲，本公司獨立非執行董事。陳先生畢業於南開大學商學院，公司治理專業博士，現任對外經濟貿易大學國際商學院院長，會計學與公司治理教授，博士生導師。兼任中國對外經濟貿易會計學會副會長、中國會計學會對外學術交流專業委員會委員、中國管理現代化研究會金融管理專業委員會委員、中國管理現代化研究會公司治理專業委員會委員。陳先生在公司治理、財務管理、審計方面具有豐富的經驗。陳先生目前擔任中國出版傳媒股份有限公司(上交所上市，證券代碼：601949)獨立非執行董事。陳先生於二零二一年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

監事會主席

李雪梅，53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，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司監事。李女士在公司治理、戰略規劃管理方面具有豐富經驗。

監事

莫非，51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，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司監事。莫先生在公司法律事務管理方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

杜艷，45歲，本公司股東代表監事。杜女士畢業於首都經濟貿易大學，經濟學學士，正高級會計師。杜女士於一九九九年加入北辰集團，曾任北京北辰購物中心財務部會計、北辰百貨分公司財務部主管會計、本公司計劃財務部經理、副部長，現任本公司財務資金部部長。二零二一年五月獲選出任本公司股東代表監事。杜女士在會計實務、財務管理方面具有豐富經驗。

田振華，41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，50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，57歲，本公司副總經理。杜先生畢業於北京師範大學法學博士，正高級經濟師。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，二零一二年出任本公司副總經理。杜先生在公司行政管理、企業文化和宣傳工作方面具有豐富經驗。

劉鐵林，59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，59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，正高級經濟師。孫先生於一九八八年加入北辰集團，先後擔任匯園公寓副總經理、總經理和寫字樓經營管理分公司總經理，本公司總經理助理，北京北辰會展集團有限公司常務副總經理、董事長，二零一七年三月出任本公司副總經理。孫先生在投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

胡浩，43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、股東代表監事。二零二一年一月出任本公司副總經理。胡先生在房地產開發、公司資本運作、運營管控方面具有豐富經驗。

孔磊，50歲，本公司副總經理。孔先生畢業於南京政治學院，先後取得法學學士、碩士學位，歷任副團職幹事、正團職秘書、正團職參謀、副師職參謀，人武部部長、大校部長。孔先生在行政管理、安全保衛和大型活動服務保障方面具有豐富的經驗。

公司秘書

李嘉士，61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」)截至二零二一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、會展及投資物業(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

本集團截至二零二一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4頁至第5頁「董事長報告」一節及第6頁至第26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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於年報「管理層討論與分析」第22頁「踐行社會責任，推動公司可持續發展」一節及本公司獨立刊發的《2021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二零二一年十二月三十一日止年度業務表現，載於年報第2頁至第3頁「財務概要」一節、第4頁至第5頁「董事長報告」一節及第6頁至第26頁「管理層討論與分析」一節。

董事會報告(續)

業績及利潤分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第65至68頁。

股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.01元。合共人民幣33,670,200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2至3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。

本公司於二零二一年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,124,197,014元(二零二零年：人民幣2,180,073,228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	董事長
李雲	董事
楊華森(於二零二二年二月二十三日獲委任)	董事
張文雷	董事
郭川	董事
陳德啟(於二零二二年一月十九日辭任)	董事

獨立非執行董事

周永健(於二零二一年五月十三日獲委任)	董事
甘培忠	董事
陳德球(於二零二一年五月十三日獲委任)	董事
符耀文(於二零二一年五月十三日退任)	董事
吳革(於二零二一年五月十三日退任)	董事

董事會報告(續)

監事

李雪梅
莫非
杜艷(於二零二一年五月十三日獲委任)
田振華
呂毅紅(於二零二一年三月十八日獲委任)
胡浩(於二零二一年一月二十一日辭任)
顏景輝(於二零二一年三月十八日退任)

監事會主席
監事
監事
監事
監事
監事
監事

高級管理人員

李雲(於二零二一年六月二十四日獲委任)
張文雷
郭川
杜敬明
劉鐵林
孫東樊
胡浩(於二零二一年一月二十二日獲委任)
孔磊(於二零二二年二月二十八日獲委任)
陳德啟(於二零二二年一月十九日辭任)
李嘉士

總經理
副總經理
副總經理、公司秘書、總法律顧問
副總經理
副總經理
副總經理
副總經理
副總經理
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40至44頁。

本公司已獲得各獨立非執行董事確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

概無董事或監事與本公司或其任何附屬公司訂立不支付賠償(法定賠償除外)而本集團不可於一年內終止的服務合同。

董事及監事換屆事宜

本公司現任董事、監事於二零二一年五月十三日舉行的二零二零年年度股東大會上換屆選舉產生。上屆董事李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士、郭川先生及甘培忠先生均獲得連選連任。其中李偉東先生獲得連選連任為本公司董事長。符耀文先生及吳革先生退任獨立非執行董事職務。周永健博士及陳德球先生獲選為本公司新一屆獨立非執行董事。上屆監事李雪梅女士及莫非先生獲得連選連任，杜艷女士選為本公司新一屆由股東代表出任的監事職務。其中李雪梅女士獲選為本公司監事會主席。

獲准許的彌償條文

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

股票掛鈎協議

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

董事會報告(續)

董事及監事認購股份或債權證的權利

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

董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註36(x)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三位為本公司董事。

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

於二零二一年十二月三十一日，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

本公司於二零二一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，顯示於二零二一年十二月三十一日，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二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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：145,333戶

於二零二一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	686,964,199	20.403
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	29,320,083	0.871
楊柳	A股	23,500,000	0.698
李卓	A股	19,216,501	0.571
陶學知	A股	12,754,100	0.379
錢周健	A股	11,469,994	0.341
劉文科	A股	9,171,200	0.272

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。

董事會報告(續)

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。

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0.01%。該交易以現金方式結算。

(2) 房屋租賃

二零二一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，自二零二一年一月一日起至二零二一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0.99%，該交易以現金方式結算。

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。

董事會報告(續)

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，該等交易構成截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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例購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

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。

董事會報告(續)

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。

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。本公司在本年度內已完全遵守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。

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二零二一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。二零二一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•北京，二零二二年三月十六日

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，維護股東權益和本公司利益，遵守誠信原則，恪盡職守，合理謹慎、勤勉主動地開展工作。

二零二一年，本監事會共召開了5次會議，監事列席了報告期內的公司董事會會議、二零二零年年度股東大會，並在公司二零二零年年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提請公司二零二零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，是否維護公司、股東及員工利益等，進行了嚴格有效的監督。本監事會認為，二零二一年度，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，勤勉盡責，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交易、現金分紅、關聯交易等情況進行持續監督，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、股東分紅回報規劃和股東大會決議得以有效執行。同時，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。

本監事會對公司二零二一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。

二零二二年，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
李雪梅
監事會主席

中國●北京，二零二二年三月十六日

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65至187頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表、
- 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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

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二零二一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》的披露規定妥為擬備。

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

請參閱財務報表附註2.8(b)、4.1(a)及7

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：

於2021年12月31日，貴集團持有的投資物業採用公允價值計量，投資物業公允價值為人民幣16,709,399,000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。

- 我們瞭解了管理層與公允價值評估相關的關鍵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。

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。

- 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。

- 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)，關鍵假設包括市場租金、年期、利率調整和內含報酬率；

- 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。

- 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，關鍵假設包括會議中心的租值、公寓A棟的市場租金及折現率；

- 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的適當性及評估結果的合理性進行了評估。

- 我們透過考慮市場可資比較物業的數據以及貴集團物業如地點、大小、出租率、現行租金及樓齡等特點抽樣評估估值所用相關關鍵假設(包括市場租金、折現率、年期、利率及內含報酬率)的合理性。

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

請參閱財務報表附註2.8(b)、4.1(a)及7

- 在建的投資物業：公允價值評估採用剩餘法，關鍵假設包括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，出租率，現行租金水平及房屋年齡。

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：

- 對於完工的會議中心，我們通過與貴集團投資物業歷史經營數據對比，評估預計租值的合理性。
- 對於在建的投資物業，我們將預計的完工建造成本核對至經批准預算，並通過對比貴集團可比物業實際成本評估其合理性。

基於我們對公司業務及房地產行業的瞭解，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

開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱財務報表附註2.13、4.1(b)、13及14

於2021年12月31日，開發中物業及待出售已落成物業的總金額為人民幣45,683,471,000元，約佔集團總資產的51.7%。管理層對2021年12月31日的開發中物業及待出售已落成物業的可變現淨值進行了評估，開發中物業及待出售已落成物業的帳面價值以成本及可變現淨值中的較低者計量。

管理層根據預計售價減去至完工時預計將要發生的成本、預計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定可變現淨值。可變現淨值的評估中預計銷售價格、預計銷售費用以及存貨的預計完工成本(僅適用於開發中物業)涉及管理層的判斷和估計，其受當時市場狀況影響並需考慮存貨的特點狀況予以調整。

我們對管理層存貨可變現淨值的評估實施了以下主要程序：

- 我們瞭解了管理層與存貨可變現淨值的評估相關的關鍵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。
- 對於以抽樣選取的部分開發中物業及待出售已落成物業，我們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

開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱財務報表附註2.13、4.1(b)、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。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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：

- 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序：
 - 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》的披露規定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。
- 瞭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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與董事溝通的事項中，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，2022年3月16日

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	6	455,018	467,600
投資物業	7	16,709,399	15,344,734
物業、廠房及設備	8	2,673,788	2,392,887
按權益法入賬的投資	10	635,736	541,853
遞延所得稅資產	24	1,246,143	1,263,905
其他應收款及預付款項	12	1,409,524	327,715
		23,129,608	20,338,694
流動資產			
開發中物業	13	30,057,808	42,427,185
待出售已落成物業	14	15,625,663	13,971,935
其他存貨	15	42,473	40,594
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	4,790,930	5,105,636
受限制銀行存款	16	1,761,332	2,214,935
現金及現金等價物	17	12,959,453	10,830,539
		65,237,659	74,590,824
總資產		88,367,267	94,929,518
負債			
非流動負債			
長期借款	23	19,874,582	22,373,226
自其他方取得的借款	21	2,148,385	2,658,262
辭退福利	35	107,507	114,240
遞延所得稅負債	24	2,165,575	2,121,516
租賃負債	6	14,543	20,066
遞延收益		27,748	2,743
		24,338,340	27,290,053
流動負債			
應付賬款及其他應付款	21	11,081,261	10,386,752
自其他方取得的借款／款項	21	3,240,608	5,210,695
合同負債	5	12,088,726	17,882,773
當期所得稅負債	22	2,147,373	2,409,342
租賃負債	6	32,280	30,945
一年內到期的長期借款	23	9,632,587	5,625,326
		38,222,835	41,545,833
總負債		62,561,175	68,835,886
淨資產		25,806,092	26,093,632

合併資產負債表(續)

	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
權益			
股本	18	3,367,020	3,367,020
其他儲備	19	4,945,416	4,868,600
留存收益	19	12,623,410	12,547,694
本公司普通股股東應佔資本及儲備		20,935,846	20,783,314
永續債	20	1,018,241	2,630,380
非控制性權益		3,852,005	2,679,938
總權益		25,806,092	26,093,632

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第65至187頁的財務報表已由董事會於二零二二年三月十六日批核，並代表董事會簽署。



李偉東
董事



李雲
董事

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	5	22,094,296	17,995,842
銷售成本	25	(18,476,821)	(14,764,210)
毛利		3,617,475	3,231,632
銷售及推廣費用	25	(612,923)	(539,461)
管理費用	25	(977,552)	(848,839)
(計提)/轉回金融資產減值損失淨額		(33,283)	6,510
其他收益及損失－淨額	26	(91,289)	(223,432)
營運利潤		1,902,428	1,626,410
融資收益	28	138,091	172,289
融資成本	28	(698,613)	(472,546)
融資成本－淨額	28	(560,522)	(300,257)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		239,308	186,427
除所得稅前利潤		1,581,214	1,512,580
所得稅費用	29	(1,349,879)	(1,042,383)
年度利潤		231,335	470,197
歸屬於：			
本公司普通股股東	30	197,051	21,658
永續債投資者	20	137,783	143,530
非控制性權益		(103,499)	305,009
		231,335	470,197
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)	30	5.85	0.64

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			
離職後福利義務的重新計量	19	7,920	3,623
本期其他綜合收益，稅後		7,920	3,623
本年度綜合收益總額		239,255	473,820
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		(103,499)	305,009
		239,255	473,820

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	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元				
於二零二一年一月一日		3,367,020	4,868,600	12,547,694	20,783,314	2,630,380	2,679,938	26,093,632
年度利潤		-	-	197,051	197,051	137,783	(103,499)	231,335
其他綜合收益	19	-	7,920	-	7,920	-	-	7,920
綜合收益/(虧損)總額		-	7,920	197,051	204,971	137,783	(103,499)	239,255
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
二零二零年年終股息	31	-	-	(101,011)	(101,011)	-	-	(101,011)
計提法定盈餘公積	19	-	20,324	(20,324)	-	-	-	-
自非控制性權益取得的實收資本		-	62,180	-	62,180	-	1,854,289	1,916,469
贖回永續債	20	-	(13,608)	-	(13,608)	(1,606,392)	-	(1,620,000)
對永續債投資者的分配		-	-	-	-	(143,530)	-	(143,530)
對非控制性權益的分配		-	-	-	-	-	(578,723)	(578,723)
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額		-	68,896	(121,335)	(52,439)	(1,749,922)	1,275,566	(526,795)
於二零二一年十二月三十一日		3,367,020	4,945,416	12,623,410	20,935,846	1,018,241	3,852,005	25,806,092

合併權益變動表(續)

	歸屬於本公司普通股股東							
	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	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	總權益 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
綜合收益總額		-	3,623	21,658	25,281	143,530	305,009	473,820
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
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
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額		-	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

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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	32	8,358,212	1,430,350
已收利息		138,091	172,289
已付利息		(1,882,490)	(2,184,468)
已付所得稅		(1,558,325)	(1,351,129)
經營活動產生/(使用)的淨現金		5,055,488	(1,932,958)
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(488,550)	(137,772)
為獲得投資物業所支付的款項		(501,202)	(192,270)
貸款予合聯營企業	36(iii)	(1,299,433)	(161,205)
合營企業償還貸款		–	957,100
收到的貸款及其他投資利息		26,376	10,455
出售物業、廠房及設備和投資物業所得款		698	763
聯營企業清算		8,298	–
處置附屬公司收益		–	(16,969)
投資合聯營企業支付的款項		(25,000)	(50,980)
第三方公司預付款項		200,824	–
投資活動(使用)/產生的淨現金		(2,077,989)	409,122
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		14,686,045	5,984,099
自北京北辰實業集團有限責任公司取得的借款	36(ii)	2,500,000	1,000,000
償還一家附屬公司所發行的有抵押商業證券		(208,063)	(16,000)
償還借款及債券		(13,186,311)	(7,678,940)
償還第三方貸款		(18,397)	–
自非控制性權益取得的借款		91,789	2,084,224
自關聯方取得的借款	36(iv)(v)	195,330	384,500
償還非控制性權益借款和款項		(3,093,321)	(436,620)
償還關聯方借款	36(ii)(iv)(v)	(1,769,400)	(53,850)
自非控制性權益取得的實收資本		1,916,469	102,965
向本公司股東支付股息	31	(101,011)	(505,053)
向非控制性權益支付股息		(101,722)	(92,859)
向永續債投資者支付股息		(143,530)	(143,530)
贖回永續債		(1,620,000)	–
租賃付款的本金部分		(35,523)	(34,432)
借款保證金淨減少/(增加)		39,060	(15,870)
融資活動(使用)/產生的淨現金		(848,585)	578,634
現金及現金等價物淨增加/(減少)			
年初現金及現金等價物		2,128,914	(945,202)
年末現金及現金等價物	17	10,830,539	11,775,741
年末現金及現金等價物	17	12,959,453	10,830,539

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。於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，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」。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。本合併財務報表已經由董事會於二零二二年三月十六日批准刊發。

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及香港公司條例

本公司合併財務報表是根據適用的香港財務報告準則及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。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及香港公司條例(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) 本集團採用的新準則和準則修訂

本集團在二零二一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：

- 基準利率改革 – 第二階段 – 對《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》和《香港財務報告準則第16號》

上述其他修訂並未對往期已確認之金額產生任何重大影響，且亦不會對當期或未來期間產生重大影響。

(iii) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋公告

本集團並未提前採納已發佈但在截至二零二一年十二月三十一日止的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋公告。該等準則、修訂及解釋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 合併及權益法核算原則

2.2.1 附屬公司

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。

本集團採用購買會計法對業務合併進行會計處理(附註2.3)。

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損益表、綜合收益表、權益變動表及資產負債表。

2.2.2 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或共同控制權之主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。對聯營企業的投資初始按成本確認後採用權益法入賬。

2.2.3 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，而非合營安排的法律構架而定。本集團僅擁有合營企業。

於合營企業之權益在合併資產負債表中按成本進行初始確認後，採用權益法進行核算(見下文2.2.4)。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.2 合併及權益法核算原則(續)

2.2.4 權益法

根據權益法，投資按成本進行初始確認，其後經調整以確認本集團享有的被投資公司收購後利潤或虧損以及本集團應佔被投資公司其他綜合收益變動的份額。聯營企業或合營企業已收或應收股息確認為投資賬面值的減少。

如本集團應佔權益法投資的虧損份額等於或超過其在該主體中的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，除非本集團已代其承擔責任或支付款項，否則將不會確認其他虧損。

本集團與其聯營企業及合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等主體中的權益予以對銷。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。以權益法核算的被投資公司的會計政策已按需作出更改，以確保和本集團採納的會計政策一致。

以權益法核算的投資的賬面值按照附註2.9中的政策進行減值測試。

2.2.5 所有者權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益所有者的交易。所有者權益變動會導致控制性和非控制性權益賬面值的調整，以反映其在附屬公司的相關權益。非控制性權益調整額與支付或收到的對價之間的任何差額在歸屬於集團所有者權益下的獨立儲備中予以確認。

當集團由於失去控制權、共同控制或重大影響而不再將投資納入合併範圍或按權益法對投資進行核算，在主體的任何保留權益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。

如合營公司或聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留共同控制或重大影響，只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 業務合併

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

- 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。

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

超過所收購的可辨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辨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。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.4 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綜合收益總額，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。

2.5 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」。

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

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

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、測試及開發期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用途的使用狀態時，其成本按照上述的政策計提折舊。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

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併計入土地使用權，以成本減去攤銷的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

用於開發銷售的土地使用權計入存貨(附註2.13)，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)」。

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16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表內確認，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。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

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值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。

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。

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(續)

(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入以實際利率法計算，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併計入投資成本。

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。

開發中物業和待出售已落成物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建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

借款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項，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。

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

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布或實質上已頒布的稅務法例計算。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。

(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布或實質上已頒布，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。

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(續)

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。

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。

並無被沒收之供款(僱主代表在未收取全數供款前退出計劃之僱員)來抵銷設定供款計劃下的現有供款。

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)

(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休福利。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作出準備。

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

2.23 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虧損確認準備。

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

準備按管理層於報告期末清償現時債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。

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

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。

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。

若預計取得合同而產生的增量成本可收回，本集團將其確認入合同資產。

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)

(b) 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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

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入於利潤表中確認為「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，則作為財務收入列報。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。

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

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

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

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。

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

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布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。

於二零二一年十二月三十一日，假若以浮動利率計算的人民幣貸款利率上升或下降100個基點，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35,370,000元(二零二零年：人民幣17,271,000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第三方銷售商品及提供服務產生，其他應收款主要為應收旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)、北京金隅集團股份有限公司(「北京金隅」)、深圳江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)及四川新希望房地產開發有限公司(「四川新希望」)(本集團部分附屬公司的非控制權益，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，但已確認的減值虧損並不重大。

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

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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

二零二一年十二月三十一日	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
物業開發					
預期損失率	0.74%	0.80%	0.93%	100.00%	
賬面總值	36	-	-	5	41
損失準備	-	-	-	5	5
物業管理					
預期損失率	19.73%	26.42%	39.80%	100.00%	
賬面總值	6,385	-	-	15,133	21,518
損失準備	1,260	-	-	15,133	16,393
酒店					
預期損失率	0.31%	0.51%	0.85%	100.00%	
賬面總值	13,875	-	-	2,003	15,878
損失準備	42	-	-	2,003	2,045
會展服務(國有企業為債務人)					
預期損失率	0.27%	0.37%	0.55%	97.45%	
賬面總值	2,417	-	-	-	2,417
損失準備	7	-	-	-	7
會展服務(其他債務人)					
預期損失率	0.27%	0.37%	0.55%	97.45%	
賬面總值	346	-	-	385	731
損失準備	1	-	-	375	376
租賃-購物中心					
預期損失率	0.02%	0.05%	0.14%	100.00%	
賬面總值	-	-	-	26,548	26,548
損失準備	-	-	-	26,548	26,548
租賃-其他					
預期損失率	0.02%	0.05%	0.14%	60.34%	
賬面總值	27,214	3,707	464	3,039	34,424
損失準備	6	2	1	1,834	1,843

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)

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
物業開發					
預期損失率	1%	25%	60%	100%	
賬面總值	77	-	-	5	82
損失準備	1	-	-	5	6
物業管理					
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
酒店					
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
會展服務(國有企業為債務人)					
預期損失率	0.50%	2%	5%	10%	
賬面總值	103,749	-	-	-	103,749
損失準備	519	-	-	-	519
會展服務(其他債務人)					
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
租賃 - 購物中心					
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
租賃 - 其他					
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

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款(二零二零年：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	信用減值損失計量的基礎
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)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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
於二零二一年一月一日的 損失準備	(1,360)	(1,141)	(861)	(15,350)	(18,712)
本期計入損益的準備的 (減少)/增加	229	(23,676)	520	(647)	(23,574)
於二零二一年十二月三十一日 的損失準備	(1,131)	(24,817)	(341)	(15,997)	(42,286)
	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(減 少)/增加	3,941	118	852	(138)	4,773
於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)

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款(二零二零年：無)。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

財務擔保

本集團已制定政策以確保向具有適當財務實力及適當首付比例的買家進行銷售。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償還債務。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。

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年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日					
借款(包括利息)	10,999,994	4,393,227	10,439,749	8,886,534	34,719,504
應付賬款及其他應付款 (包括利息)(附註i)	13,960,371	650,652	1,558,227	-	16,169,250
租賃負債	34,526	9,398	6,425	-	50,349
	24,994,891	5,053,277	12,004,401	8,886,534	50,939,103
於二零二零年十二月三十一日					
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
	19,794,433	14,898,253	10,001,999	4,307,343	49,002,028

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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
資產負債比率	71%	73%

3.3 公允價值估計

於二零二一年和二零二零年十二月三十一日，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) 開發中物業及待出售已落成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待出售已落成物業進行減值覆核。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正在開發的物業及待出售已落成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)開發成本做出估計，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) 估計待出售已落成物業建築成本

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。

(f) 估計物業減值

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物業減值檢討。減值損失按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。本集團的物業減值評估乃由外部估值師進行。判斷及假設之詳情披露於附註8。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

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責任。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，因此亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公允價值利得／(損失)，不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		
物業開發分部	20,128,085	16,156,245
投資物業和酒店分部	1,821,437	1,738,134
	21,949,522	17,894,379
其他分部	144,774	101,463
	22,094,296	17,995,842

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	在一段時間內
	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		
物業開發分部	20,128,085	—
投資物業和酒店分部	63,628	464,813
其他分部	26,244	118,530
	20,217,957	583,343
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
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
	15,483,327	1,139,750

* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資性房地產的租金收入按照直線法確認為人民幣1,292,996,000元（二零二零年：人民幣1,372,765,000元），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。

分部間銷售是基於雙方同意的商業條款商業條款簽立。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 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
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	(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)

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	物業開發 人民幣千元	投資物業和 酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	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) 在(收取)／扣除以下事項後，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	(1,169,399)	(19,527)	-	(1,188,926)

合併財務報表附註(續)

5. 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信息如下：

業務分部	投資物業和			合計
	物業開發	酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
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	11,827,421	251,654	9,651	12,088,726

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	17,760,366	118,171	4,236	17,882,773

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。

截止二零二一年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業搜收取的款項，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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	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
	15,854,970	13,766,160

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 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
調整後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)
總部融資收入	101,389	106,142
金融資產減值損失準備	(21,249)	–
其他收益	16,345	–
其他收益及利得－淨額	(1,459)	(3,263)
投資物業公允價值損失	(134,226)	(294,452)
衝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	1,581,214	1,512,580

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資產及負債調節如下：

	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
總分部資產	69,799,283	78,012,722
遞延所得稅資產	960,124	940,304
總部存款	7,497,052	7,275,439
投資物業累計公允價值收益	5,792,146	5,926,372
衝回投資物業累計折舊	2,870,154	2,559,693
向合營企業提供的公司貸款	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	88,367,267	94,929,518
總分部負債	49,561,046	59,547,129
遞延所得稅負債(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	62,561,175	68,835,886

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167,920,000元(二零二零年：人民幣143,820,000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61,393,000元(二零二零年：人民幣146,543,000)。

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，截止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。

合併財務報表附註(續)

6. 使用權資產及租賃

(a) 使用權資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	467,600	333,799
新增	30,130	176,120
折舊費用	(42,712)	(42,319)
於十二月三十一日	455,018	467,600

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團使用權資產包括土地使用權、租入土地及物業，詳情參見以下附註(b)(i)。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣418,304,000元的使用權資產(二零二零年：428,247,000元土地使用權)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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權及租入土地*	422,888	432,846
租入樓宇	32,130	34,660
租入設備	-	94
	455,018	467,600

- * 截至2021年12月31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，賬面值為人民幣419,059,000元(二零二零年：人民幣429,034,000元)。截至2021年12月31日，賬面值為人民幣3,829,000元(二零二零年：人民幣3,812,000元)的租入土地為從北辰集團承租。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債		
流動	32,280	30,945
非流動	14,543	20,066
	46,823	51,011

(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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	(42,712)	(42,319)
利息費用(計入財務費用)	(2,669)	(3,307)
與短期租賃相關的費用(計入管理費用)	(9,772)	(15,859)

(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年至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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
公允價值		
於一月一日	15,344,734	15,025,176
增加	805,255	293,354
結撥自開發中物業及待出售已落成物業處置	693,642	321,000
	(6)	(344)
於利潤表中確認的公允價值損失	(134,226)	(294,452)
於十二月三十一日	16,709,399	15,344,734

(a) 已於合併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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃收入	1,258,963	1,360,918
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(509,319)	(515,963)
不產生租賃收入的直接營運費用	(441,935)	(340,691)
於利潤表中確認的公允價值損失	(134,226)	(294,452)

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

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，租賃合同包括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收取保證金。

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二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經常性公允價值計量的投資物業包括：		
辦公樓	6,385,000	6,361,600
公寓	2,077,470	1,977,860
會議中心	4,017,000	3,883,000
購物商場	4,218,500	3,110,900
其他	11,429	11,374
	16,709,399	15,344,734

本集團所有投資物業坐落在中國北京、長沙及武漢，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二零二一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；
-----	---------------------------

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)。這些輸入包括：

租金收入	根據物業的實際地點、類型、質素及樓面，並考慮估值日期的市場數據；
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	二零二一年 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	12,414,970	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	4%-11.5%	內含報酬率越高，公允價值越高
			市場租金	每平方米每天人民幣 1.3-16.3元	市場租金越高公允價值越高
投資物業-會議中心	4,017,000	貼現現金流量	租賃	從第一年至第五年每 平方米每天人民幣 3.81-7.57元	租賃越高，公允價值 越高
			貼現率	11.0%-12.5%	貼現率越高，公允價 值越低
投資物業-公寓A棟	74,000	貼現現金流量	市場租金	從第一年至第五年 每間房每天人民幣 448-466元	市場租金越高，公允 價值越高
			貼現率	9.5%	貼現率越高，公允價 值越低
開發中投資物業-辦公樓	192,000	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	7%-8%	內含報酬率越高，公 允價值越低
			市場租金	每平米每天人民幣 7.7-11.3元	市場租金越高，公允 價值越高
		剩餘法	完工成本	預計每平方米人民幣 5,100元	完工成本越高，公允 價值越低
投資物業-其他	11,429	貼現現金流量	年租金	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高，公允價 值越高
			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)

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	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	12.5%-13.0%	貼現率越高,公允價 值越低	
開發中投資物業-會議中心	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	年度收益越高,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	剩餘法	完工成本	預計每平方米人民幣 4,100元	完工成本越高,公允 價值越低
			市場租金	從第一年至第五年 每間房每天人民幣 396-441元	市場租金越高,公允 價值越高	
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)	貼現率	9.5%	貼現率越高,公允價 值越低	
			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	

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)

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
			內含報酬率	7%-8%	內含報酬率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 7.9-12.5元	市場租金越高，公允價值越高
		剩餘法	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
			市場租金	每平方米每天人民幣 2.0-6.6元	市場租金越高，公允價值越高
		剩餘法	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	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高，公允價值越高
			貼現率	6.01%	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

於二零二一年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣12,828,000,000元(二零二零年：人民幣12,572,860,000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
於二零二零年一月一日						
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
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
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
結轉至開發中物業	-	-	-	-	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
於二零二零年十二月三十一日						
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
截至二零二一年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	318,447	1,114,000	91,388	147,931	721,121	2,392,887
增加	-	19,542	21,123	102,930	345,351	488,946
處置	(75)	-	(1,888)	(2,300)	-	(4,263)
結轉	-	925,425	99,354	35,218	(1,059,997)	-
折舊	(7,292)	(48,617)	(28,038)	(40,477)	-	(124,424)
其他(i)	(2,053)	-	1,647	9	-	(397)
減值	-	(78,961)	-	-	-	(78,961)
年末賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,311	6,475	2,673,788
於二零二一年十二月三十一日						
成本	597,604	2,716,076	611,228	845,873	6,475	4,777,256
累計折舊及減值	(288,577)	(784,687)	(427,642)	(602,562)	-	(2,103,468)
賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,311	6,475	2,673,788

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (i) 其他是指按最終決算成本與根據相關資產預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日，本集團持有的酒店物業的可收回金額低於其賬面值，計提的減值準備為人民幣78,961,000元(二零二零年：無，已得到相應的支持)。

減值評估由外部估值師漢華物業測量師有限公司進行，使用貼現現金流量預測模型確定相關資產的使用價值。重大不可觀察輸入值主要包括9.5%的貼現率。
- (iii) 截至2021年12月31日，合併利潤表中銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用的折舊費分別為人民幣93,442,000元(二零二零年：人民幣80,133,000元)，人民幣2,559,000元(二零二零年：人民幣2,258,000元)，人民幣28,423,000元(二零二零年：人民幣30,883,000元)。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，部分賬面淨值為人民幣1,619,550,000元(二零二零年：人民幣1,821,855,000元)的酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司

下列為於二零二一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	
				二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
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v)	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v)	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、v和vi)	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v)	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v)	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v)	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v)	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v)	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v)	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v)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
首都會展(集團)有限公司(「首都會展集團」)(附註iv和v)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣63,196,100	60%	100%	40%	-

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	
				二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
北京北辰領航商務會展有限公司(附註iii和v)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
長沙世紀禦景房地產有限公司(「長沙世紀禦景房地產」)(附註iii和vi)	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vi)	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vi)	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vi)	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(「南京旭辰」)(附註iii和vi)	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(「蘇州北辰旭昭」)(附註iii及附註vi)	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及附註vi)	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%	-	-

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	
				二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
寧波辰新置業有限公司(「寧波辰新」)(附註iii及附註vi)	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(「北京北辰」)(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%	-	-
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%	70%	30%	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及附註v)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣6,000,000	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展覽有限公司(附註iii, 附註v及附註vi)	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及附註vi)	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及附註vi)	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及附註vi)	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%	80%	20%	20%
武漢辰展房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	80%	80%	20%	20%

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	
				二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
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%	80%	20%	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及附註vi)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
北京北辰興順會展有限公司(附註iii及附註v)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣50,000,000	90%	90%	10%	10%
寧波北辰京誠置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廊坊市辰睿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%	-	-
釣魚臺北辰(北京)會展有限公司(附註iii、附註v及附註vi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
海口辰睿置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京陽置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者, 以中文名稱為準。

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 於二零二一年七月，本公司之全資附屬公司北京北辰會展集團有限公司(「北京北辰會展集團」)在中國北京股權交易中心以公開招標方式實施注資並引入戰略投資者。經公開徵集，有四家合資格投資者，即北京首都旅遊集團有限公司、北京首鋼建設投資有限公司、京東科技控股股份有限公司和GL events China Limited(統稱為「戰略投資者」)參與了資本注入(「注資」)。於二零二一年七月五日，本公司與上述四家戰略投資者簽署了注資協議。截至2021年12月31日，這些戰略投資者一共向北京北辰會展集團投資人民幣201,468,480元。本輪注資完成後，本公司對北京北辰會展集團的持股比例由100%變更為60%，上述四名戰略投資者於報告期末各自持股比例為10%。北京北辰會展集團仍為本公司的附屬公司。於二零二一年八月，北京北辰會展集團更名為首都會展集團。
- (v) 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本集團淨資產之3.65%。
- (vi) 儘管本集團僅擁有這些公司51%或更少的股本權益，但本集團有權通過委派董事來控制和指導這些公司的主要經營和融資活動事項。因此，這些公司被視為本集團的附屬公司。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，歸屬於非控制性權益的虧損約為人民幣103,499,000元，其主要歸屬於蘇州北辰旭昭、寧波辰新及北京宸宇。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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
資產	1,145,993	1,459,557
負債	(309,921)	(118,153)
流動淨資產總額	836,072	1,341,404
非流動		
資產	4,542	4,665
負債	-	-
非流動淨資產總額	4,542	4,665
淨資產	840,614	1,346,069

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
資產	1,241,610	1,685,827
負債	(319,322)	(765,756)
流動淨資產總額	922,288	920,071
非流動		
資產	8,381	9,015
負債	—	—
非流動淨資產總額	8,381	9,015
淨資產	930,669	929,086

(iii) 北京宸宇

	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
流動		
資產	5,220,381	9,345,569
負債	(459,771)	(7,838,546)
流動淨資產總額	4,760,610	1,507,023
非流動		
資產	156	211
負債	—	(109,097)
非流動淨資產/(負債)總額	156	(108,886)
淨資產	4,760,766	1,398,137

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	12,659	9,549
除所得稅前(虧損)/利潤	(3,408)	6,852
所得稅費用	(2,047)	3,485
稅後(虧損)/利潤	(5,455)	10,337
其他綜合收益	-	-
綜合(虧損)/收益總額	(5,455)	10,337
綜合(虧損)/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	(2,728) 250,000	5,169 -

(ii) 寧波辰新

	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	72,623	5,827,774
除所得稅前利潤	30,782	1,216,228
所得稅費用	(29,199)	(390,675)
稅後利潤	1,583	825,553
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	1,583	825,553
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	776 -	404,521 -

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3,714,408	-
除所得稅前虧損	(137,371)	(333,876)
所得稅費用	-	-
稅後虧損	(137,371)	(333,876)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(137,371)	(333,876)
綜合虧損總額分配至非控制性權益	(67,312)	(163,599)
向非控制性權益派發的股息	-	-

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動使用的現金	(6,083)	(29,072)
已付利息	-	-
已付所得稅	(34,284)	(3,557)
經營活動使用的淨現金	(40,367)	(32,629)
投資活動使用的淨現金	-	-
融資活動產生的淨現金	50,000	-
現金及現金等價物淨增加/(減少)	9,633	(32,629)
年初現金及現金等價物	12,391	45,020
現金及現金等價物匯兌收益	-	-
年末現金及現金等價物	22,024	12,391

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動使用的現金	(145,047)	(394,122)
已付利息	—	(27,545)
已付所得稅	(198,500)	(5,101)
經營活動使用的淨現金	(343,547)	(426,768)
投資活動使用的淨現金	—	(45)
融資活動產生的淨現金	140,000	549,999
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(203,547)	123,186
年初現金及現金等價物	284,468	161,282
現金及現金等價物匯兌收益	—	—
年末現金及現金等價物	80,921	284,468

(iii) 北京宸宇

	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
經營活動產生的現金	2,172,378	736,715
已付利息	(371)	(389,950)
已付所得稅	(92,845)	(29,736)
經營活動產生的淨現金	2,079,162	317,029
投資活動使用的淨現金	(9)	(2)
融資活動使用的淨現金	(2,209,649)	(175,858)
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(130,496)	141,169
年初現金及現金等價物	309,853	168,684
現金及現金等價物匯兌收益	—	—
年末現金及現金等價物	179,357	309,853

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
聯營企業	93,611	240,012
合營企業	542,125	301,841
	635,736	541,853

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
聯營企業	1,547	162,180
合營企業	215,284	14,085
	216,831	176,265

(a) 於聯營企業的投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	240,012	29,302
增加	—	48,530
處置	(8,298)	—
享有按權益法入賬的淨利潤份額	1,547	162,180
分配股息	(139,650)	—
於十二月三十一日	93,611	240,012

於二零二一年十二月三十一日，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註冊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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
現金及現金等價物	161,548	300,780
其他流動資產(不包括現金)	38,491	354,176
流動資產總額	200,039	654,956
金融負債(不包括應收賬款)	—	11,997
其他流動負債(包括應付賬款)	95,774	300,783
流動負債總額	95,774	312,780
非流動		
資產	61	152
淨資產	104,326	342,328

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	22,164	3,099,702
折舊及攤銷	(2)	(21)
利息收益	1,179	3,406
利息費用	(11)	(50)
除所得稅費用前利潤	25,339	511,663
所得稅抵免/(費用)	21,659	(156,237)
稅後利潤	46,998	355,426
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	46,998	355,426
收到合營企業的股息	139,650	-

以上資料反映了無錫辰萬的財務報表內列示的數額(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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初淨資產/(負債)	342,328	(13,098)
年度利潤	46,998	355,426
分配股息	(285,000)	-
期末淨資產	104,326	342,328
於聯營企業的權益(49%)	51,120	167,741
順流交易對沖調整	-	-
賬面值	51,120	167,741

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不重要聯營企業賬面值合計	42,491	72,271
本集團應佔聯營企業的合計數額：		
稅後虧損	(21,482)	(5,560)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(21,482)	(5,560)

(b) 於合營企業的投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	301,841	434,679
增加	25,000	28,077
享有按權益法入賬的淨利潤份額	215,284	14,085
分配股息	-	(175,000)
於十二月三十一日	542,125	301,841

以下為集團在二零二一年十二月三十一日，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註冊資本由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%	附註(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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

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)

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
現金	343,917	699,607
其他流動資產(不包括現金)	665,447	3,017,455
流動資產總額	1,009,364	3,717,062
金融負債(不包括應付賬款)	13,774	13,774
其他流動負債(包括應付賬款)	376,269	3,069,500
流動負債總額	390,043	3,083,274
非流動		
資產	2,333	-
負債	-	527,074
淨資產	621,654	106,714

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
收入	3,017,226	383,922
折舊及攤銷	—	(72)
利息收益	2,287	5,636
利息費用	(80)	(98)
除所得稅費用前利潤	686,083	97,704
所得稅費用	(171,143)	(26,244)
稅後利潤	514,940	71,460
其他綜合收益	—	—
綜合收益總額	514,940	71,460
收到合營企業的股息	—	—

以上資料反映了無錫盛陽的財務報表內列示的數額(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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初淨資產	106,714	35,254
年度利潤	514,940	71,460
期末淨資產	621,654	106,714
於合營企業之權益(40%)	248,662	42,686
順流交易對沖調整	—	(41,609)
賬面值	248,662	1,077

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不重要合營企業賬面值合計(註)	293,463	300,764
本集團應佔合營企業的合計數額：		
稅後(虧損)/利潤	(32,301)	13,008
綜合(虧損)/收益總額	(32,301)	13,008

註：

於二零二一年十二月三十一日，賬面值為人民幣274,349,000元(二零二零年：人民幣280,208,000元)的不重要合營企業為三家從事物業開發的合營企業。該三家合營企業所開發的物業已基本售罄。因此，於截至二零二一年十二月三十一日止年度及以後年度中，該三家合營企業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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產		
應收賬款(附註12)	54,340	153,891
其他應收款(b)(附註12)	3,640,605	2,430,514
受限制銀行存款(附註16)	1,761,332	2,214,935
現金及現金等價物(附註17)	12,959,453	10,830,539
	18,415,730	15,629,879
金融負債		
	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
以攤餘成本計量的負債		
應付賬款、其他應付款及自其他地方取得的借款／款項(c)	15,019,741	16,228,670
借款(附註23)	29,507,169	27,998,552
	44,526,910	44,227,222

- (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					
	二零二一年			二零二零年		
	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)	2,333,713	1,361,232	3,694,945	2,312,203	272,202	2,584,405
預付款項(b)	2,457,217	48,292	2,505,509	2,793,433	55,513	2,848,946
	4,790,930	1,409,524	6,200,454	5,105,636	327,715	5,433,351

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					
	二零二一年			二零二零年		
	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)	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	54,340	–	54,340	153,891	–	153,891
應收關聯方款項(附 註36(xi))	1,787,131	1,289,564	3,076,695	980,216	161,205	1,141,421
應收非控制性權益款 項	176,832	–	176,832	860,685	–	860,685
其他應收款	335,716	93,648	429,364	335,403	111,717	447,120
	2,299,679	1,383,212	3,682,891	2,176,304	272,922	2,449,226
減：壞賬準備	(20,306)	(21,980)	(42,286)	(17,992)	(720)	(18,712)
其他應收款—淨額	2,279,373	1,361,232	3,640,605	2,158,312	272,202	2,430,514
	2,333,713	1,361,232	3,694,945	2,312,203	272,202	2,584,405

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付形式進行。其餘款項則附有30至90天信用期。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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天至90天	1,113	3,334
90天以上	52,674	159,369
	101,557	191,398

(b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二一年		合計 人民幣千元	二零二零年		
	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	合計 人民幣千元
預繳稅金	2,399,924	-	2,399,924	2,728,909	-	2,728,909
取得客戶合同的預付費用	-	48,292	48,292	-	59,086	59,086
其他預付款項	57,293	-	57,293	64,524	-	64,524
	2,457,217	48,292	2,505,509	2,793,433	59,086	2,852,519
減：壞賬準備	-	-	-	-	(3,573)	(3,573)
	2,457,217	48,292	2,505,509	2,793,433	55,513	2,848,946

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	42,427,185	55,341,162
增加	7,973,178	10,507,216
結轉至待出售已落成物業(附註14)	(19,825,953)	(21,445,288)
結轉至於一定期間內確認的物業銷售收入相關的銷售成本	-	(631,995)
結轉至投資物業及自用物業	(6,138)	(720,840)
減值	(510,464)	(623,070)
於十二月三十一日	30,057,808	42,427,185

	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
土地使用權	18,862,408	31,132,544
開發成本及資本化開支	9,381,855	8,984,511
資本化融資成本	2,958,190	3,550,806
減：累計減值	(1,144,645)	(1,240,676)
	30,057,808	42,427,185

	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
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40至50年	4,733,676	7,417,071
50年以上	14,128,732	23,715,473
	18,862,408	31,132,544

於二零二一年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣9,393,670,000元(二零二零年：人民幣15,125,097,000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)。

於二零二一年十二月三十一日，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約為人民幣20,158,285,000元(二零二零年：人民幣24,991,786,000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. 待出售已落成物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	13,971,935	5,342,597
結轉自開發中物業(附註13)	19,825,953	21,445,288
結轉至投資物業	(687,504)	-
結轉至銷售成本	(17,164,839)	(12,522,956)
減值	(158,625)	(267,908)
其他(註)	(161,257)	(25,086)
於十二月三十一日	15,625,663	13,971,935

註：

其他主要為本集團對開發項目的原工程預算按相關資產的結算情況調整預算成本。

	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
土地使用權	6,772,724	3,336,326
開發成本及資本化開支	8,077,610	10,514,491
資本化融資費用	1,141,037	473,187
減：累計減值	(365,708)	(352,069)
	15,625,663	13,971,935

	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
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40至50年	437,228	576,103
50年以上	6,335,496	2,760,223
	6,772,724	3,336,326

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣3,130,464,000元(二零二零年：人民幣2,774,641,000元)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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
轉售貨物	19,605	21,206
消耗品	23,112	19,632
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	42,473	40,594

存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣211,224,000元(二零二零年：人民幣221,625,000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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款及現金	10,879,453	6,580,539
短期銀行存款(a)	2,080,000	4,250,000
	12,959,453	10,830,539
信用風險的最高承擔	12,958,570	10,829,610

(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%(二零二零年：1.10%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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
人民幣	12,951,773	10,822,454
美元	4,793	5,307
港幣	1,478	1,526
歐元	1,409	1,252
	12,959,453	10,830,539

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(3,367,020,000股，每股1元)	3,367,020	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		
於二零二一年一月一日	3,427,302	979,130	161,468	300,700	4,868,600	12,547,694
年度利潤	-	-	-	-	-	197,051
二零二零年終股息	-	-	-	-	-	(101,010)
計提法定盈餘公積	-	20,324	-	-	20,324	(20,324)
稀釋子公司(未引起控制權改 變)(附註c)	62,180	-	-	-	62,180	-
重新衡量的離職後福利	-	-	-	7,920	7,920	-
贖回永續債	(13,608)	-	-	-	(13,608)	-
於二零二一年十二月三十一日	3,475,874	999,454	161,468	308,620	4,945,416	12,623,410
於二零二零年一月一日	3,372,229	942,708	161,468	297,077	4,773,482	13,067,511
年度利潤	-	-	-	-	-	21,658
二零一九年年終股息	-	-	-	-	-	(505,053)
計提法定盈餘公積	-	36,422	-	-	36,422	(36,422)
稀釋子公司(未引起控制權改 變)	55,073	-	-	-	55,073	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	3,623	3,623	-
於二零二零年十二月三十一日	3,427,302	979,130	161,468	300,700	4,868,600	12,547,694

合併財務報表附註(續)

19. 儲備及留存收益(續)

- (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布的《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。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，未提取任意公積金。
- (c) 如附註9(iv)所示，首都會展集團已向4家戰略投資者發行股份，本集團在其權益已被稀釋至60%，但並未導致本集團對首都會展集團的控制權發生改變。調整非控制性權益的金額與本集團收到的對價的公允價值之間的差額按權益法確認。

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。本公司可以選擇遞延分配利息，利息遞延的次數不受限制。永續債已於二零二一年十二月三日全部贖回。

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。本公司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。於二零二一年十二月三十一日，永續債賬面值已扣減應計分配款項人民幣137,783,000元(二零二零年：人民幣143,530,000元)。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款、其他應付款及自其他地方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二一年			二零二零年		
	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)	11,081,261	-	11,081,261	10,386,752	-	10,386,752
自其他方取得的借款／款項(b)	3,240,608	2,148,385	5,388,993	5,210,695	2,658,262	7,868,957
	14,321,869	2,148,385	16,470,254	15,597,447	2,658,262	18,255,709

(a) 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日					
	二零二一年			二零二零年		
	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	7,677,625	-	7,677,625	7,055,136	-	7,055,136
預收租賃款	236,089	-	236,089	230,349	-	230,349
應付附屬公司非控制性權益股息	1,162	-	1,162	1,162	-	1,162
應付關聯方股息(附註36(xi))	397,000	-	397,000	-	-	-
應付關聯方款項(附註36(xi))	108,297	-	108,297	62,407	-	62,407
本年應付辭退福利	9,203	-	9,203	7,604	-	7,604
其他應付稅金	1,097,296	-	1,097,296	1,701,927	-	1,701,927
其他應付款	1,554,589	-	1,554,589	1,328,167	-	1,328,167
	11,081,261	-	11,081,261	10,386,752	-	10,386,752

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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
	7,677,625	7,055,136

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款、其他應付款及自其他地方取得的借款／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	二零二一年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零二零年 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)	1,314,082	105,448	1,419,530	3,198,056	1,068,872	4,266,928
應付第三方供應商款項(ii)	590,858	-	590,858	612,298	136,390	748,688
自第三方取得的借款	-	-	-	18,358	-	18,358
自北辰集團取得的借款	800,000	1,300,000	2,100,000	500,000	500,000	1,000,000
本公司附屬公司發行的資產支持證券 (iii)	18,000	742,937	760,937	16,000	953,000	969,000
應付非控制性權益款項	49,658	-	49,658	101,323	-	101,323
關聯方預付款(附註36(xi))	468,010	-	468,010	764,660	-	764,660
	3,240,608	2,148,385	5,388,993	5,210,695	2,658,262	7,868,957

- (i) 應付附屬公司非控股股東(「非控制性權益」)借款均無抵押。其中，人民幣104,810,000元(二零二零年：人民幣104,810,000元)無固定還款期，人民幣23,200,000元須於6個月內分期償還，人民幣48,200,000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1,014,702,000元、人民幣300,018,000元和人民幣104,810,000元(二零二零年：人民幣3,757,957,000元、人民幣404,161,000元和人民幣104,810,000元)的年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零二零年：6.5%、7%和10.5%)。

- (ii) 該借款無任何抵押，固定年利率為6.5%。

截至二零二一年十二月三十一日，須於二零二二年十一月償還的借款金額為人民幣590,858,000元(二零二零年：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元已轉作為貸款的一部分，並須於二零二二年十二月償還)。

- (iii) 於二零一八年十二月二十日，本集團的附屬公司北辰地產集團發行資產支持證券，期限為18年，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類資產支持證券人民幣527,000,000元；優先B類資產支持證券人民幣473,000,000元；C類資產支持證券人民幣50,000,000元。其中，所有C類資產支持證券已由北辰地產集團認購。資產支持證券每三年開放贖回，優先A類及B類資產支持證券由本集團提供擔保。於二零二一年十一月三十日，優先A類票面利率調整為4.2%，優先B類票面利率調整為4.7%。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款、其他應付款及自其他地方取得的借款／款項(續)

(c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他地方取得借款／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地方取得借款／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，因此自其他地方取得的借款／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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應交所得稅	355,545	490,219
應交土地增值稅	1,791,828	1,919,123
	2,147,373	2,409,342

23. 借款

	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
非流動		
長期借款		
— 抵押及保證借款(a)	21,716,974	22,857,290
— 信用借款	22,847	122,200
— 二零一五年公司債券－7年期(b)	1,497,634	1,495,129
— 二零一六年公司債券－5年期(b)	—	359,258
— 二零一七年年中期票據－5年期(b)	1,118,418	1,116,267
— 二零一九年中期票據－5年期(b)	1,195,319	1,193,430
— 二零二零年中期票據－2年期(b)	596,962	596,045
— 二零二零年中期票據－5年期(b)	259,510	258,933
— 二零二一年公司債券－5年期(I)(b)	318,121	—
— 二零二一年中期票據－5年期(b)	1,446,395	—
— 二零二一年公司債券－5年期(II)(b)	1,334,989	—
	29,507,169	27,998,552
減：一年內到期的長期借款	(9,632,587)	(5,625,326)
	19,874,582	22,373,226
流動		
— 一年內到期的長期借款	9,632,587	5,625,326
	9,632,587	5,625,326
借款合計	29,507,169	27,998,552

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

於二零二一年十二月三十一日，長期借款人民幣15,752,053,000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)及待出售已落成物業(附註14)作為抵押物。截至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)作為抵押物)。在上述擔保借款中，人民幣994,000,000元(二零二零年：人民幣3,891,333,000元)由北辰集團(附註36(xiii))提供擔保。

保證借款

於二零二一年十二月三十一日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣5,590,000,000元(二零二零年：人民幣7,770,560,000元)由本公司提供保證，無任何的抵押。於二零二一年十二月三十一日，借款人民幣374,921,000元由附屬公司提供保證，無任何的抵押(二零二零年：無)。

- (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1,500,000,000元為7年期公司債券(「七年期債券」)，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元的7年期債券，剩餘的債券在存續期後7年的固定票面年利率為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年享有看跌期權。扣除發行費人民幣12,000,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,488,000,000元。於二零一九年四月二十二日，投資者選擇回售人民幣1,140,000,000元，剩餘的債券在存續期每年的票面年利率為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，剩餘的債券在存續期每年的票面年利率為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年享有看跌期權。扣除發行費人民幣9,600,000元後，共得募集資金淨額為人民幣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年享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,800,000元後，共得募集資金淨額為人民幣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。該等票據為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，共得募集資金淨額為人民幣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。

本公司於二零二一年七月二十六日發行總額為人民幣319,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣957,000元後，共得募集資金淨額為人民幣318,043,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二六年七月二十六日全部償還。

本公司於二零二一年十二月二十一日發行總額為人民幣1,450,000,000元的中期票據。該等票據為5年期債券，票面年利率為3.50%，第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,625,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十一日全部償還。

本公司於二零二一年十二月二十九日發行總額為人民幣1,339,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,017,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十九日全部償還。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (c) 本集團借款於二零三六年到期，債券於二零二六年到期。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的借款到期日如下：

	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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年以內	807,706	2,310,068	4,754,000	2,956,000	4,070,881	359,258
1至2年	1,153,691	1,883,697	2,372,000	5,181,000	—	4,063,759
2至5年	1,477,455	3,193,315	3,494,000	4,768,000	596,962	596,045
5年以上	6,696,969	1,701,410	984,000	986,000	3,099,505	—
	10,135,821	9,088,490	11,604,000	13,891,000	7,767,348	5,019,062

- (d) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
銀行借款及其他長期借款	5.85%	6.10%
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%	4.35%
二零二零年年中期票據—2年期	4.02%	4.02%
二零二一年公司債券—5年期(I)	3.53%	—
二零二一年年年中期票據—5年期	3.56%	—
二零二一年公司債券—5年期(II)	3.53%	—

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(e) 本集團未使用之授信額度分析如下：

	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
到期未提款貸款：		
– 1年內	955,187	1,420,456
– 1至5年內	7,919,106	4,210,002
– 5年以上	325,815	2,502,846
	9,200,108	8,133,304

(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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
6個月或以下	13,273,872	10,097,308
6至12個月	5,360,243	690,351
1至5年	9,879,054	16,126,816
5年以上	994,000	1,084,077
	29,507,169	27,998,552

(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。

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
-12個月內收回的遞延所得稅資產	142,119	121,835
-超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,113,457	1,149,432
	1,255,576	1,271,267
遞延所得稅負債：		
-12個月內支銷的遞延所得稅負債	(6,326)	(7,362)
-超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,168,682)	(2,121,516)
	(2,175,008)	(2,128,878)
抵銷	(9,433)	(7,362)
抵銷後遞延所得稅資產	1,246,143	1,263,905
抵銷後遞延所得稅負債	(2,165,575)	(2,121,516)
遞延所得稅負債(淨額)	(919,432)	(857,611)

遞延所得稅負債淨額的淨變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	(857,611)	(816,564)
於利潤表支銷(附註29)	(61,821)	(39,439)
視同出售附屬公司	-	(1,608)
於十二月三十一日	(919,432)	(857,611)

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
於二零二零年一月一日	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	—	—	(1,608)	(1,608)
於二零二零年十二月三十一日	93,204	43,315	1,134,746	1,271,265
於利潤表貸記／(支銷)	33,488	(11,651)	(37,526)	(15,689)
於二零二一年十二月三十一日	126,692	31,664	1,097,220	1,255,576

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
於二零二零年一月一日	(1,445,435)	(711,342)	—	(2,156,777)
於利潤表貸記／(支銷)	73,612	(38,351)	(7,360)	27,901
於二零二零年十二月三十一日	(1,371,823)	(749,693)	(7,360)	(2,128,876)
於利潤表貸記／(支銷)	33,556	(77,616)	(2,072)	(46,132)
於二零二一年十二月三十一日	(1,338,267)	(827,309)	(9,432)	(2,175,008)

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關稅務利益而確認。本集團未就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣2,288,508,000元(二零二零年：人民幣994,295,000元)確認遞延所得稅資產人民幣572,127,000元(二零二零年：人民幣248,574,000元)，此等稅損將於二零二二年至二零二六年期間屆滿，具體如下：

		截至十二月三十一日止年度			
二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	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
21,318	115,554	351,234	454,547	1,319,170	2,261,823

合併財務報表附註(續)

25. 按性質分類的費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	167,136	155,297
開發中物業及待出售已落成物業減值準備(附註13及14)	669,089	890,978
酒店減值準備(附註8)	78,961	–
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)	1,097,897	919,124
廣告推廣費	76,718	125,745
物業銷售成本	16,465,368	12,607,527
銷售成本和使用消耗品成本	211,224	221,625
稅項(除企業所得稅費用外)	343,158	338,964
運營管理費及辦公消耗費	137,220	84,565
管理費用	123,545	111,041
能源和水電費	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
審計師酬金	7,240	7,240
展館建設費(附註)	28,430	104,234
其他	75,268	51,001
	20,067,296	16,152,510

註： 展館建設費主要是指為二零二一年及二零二零年九月在本集團投資物業舉辦的大型展覽活動「中國國際服務貿易交易會」建設及設置展覽舞臺和展位所產生的費用。

合併財務報表附註(續)

26. 其他收益及損失－淨額

	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
清算附屬公司之利得	—	5,017
視同出售附屬公司之利得	—	45,811
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(3,573)	(5,205)
投資物業公允價值損失	(134,226)	(294,452)
捐贈	(1,450)	(3,250)
政府補助	26,709	25,615
罰款及補償收益	23,578	17,190
罰款及補償費用	(16,864)	(18,487)
投資收益	9,077	—
其他	5,460	4,329
	(91,289)	(223,432)

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬支出	851,983	812,763
社會保障成本	271,997	212,314
退休福利成本－設定提存計劃(a)	110,974	35,574
	1,234,954	1,060,651
減：開發中物業資本化金額	(137,057)	(141,527)
	1,097,897	919,124

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(a) 退休福利成本－設定提存計劃

本集團下屬各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計提計劃，每年本集團及僱員分別按工資總額的4%供款。

於二零二一年十二月三十一日或於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款(二零二零年：無)。

在截至2021年12月31日的年度內，本集團沒有利用沒收的捐款來減少本年度的捐款(2020年：零)

本集團供款合計人民幣9,681,000元(二零二零年：人民幣7,711,000元)須於年終向基金支付。

(b) 酬金最高的五位人士

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團最高薪酬五位人士有三位(二零二零年：一位)董事，彼等之酬金分析載於附註38。本年度支付予其餘兩位(二零二零年：其餘四位)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	2,160	4,002
退休福利計劃僱主供款	171	133
	2,331	4,135

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(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

酬金範圍	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二一年	二零二零年
人民幣無－人民幣818,000元(約合港幣無－港幣1,000,000元)	—	3
超過人民幣818,000元－人民幣1,226,000元(約合港幣1,000,000元－港幣1,500,000元)	2	—
超過人民幣1,226,000元－人民幣1,635,000元(約合港幣1,500,000元－港幣2,000,000元)	—	1

- (c) 截至2021年12月31日及2020年12月31日，本集團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。於本年度內，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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	(258,256)	(279,489)
	(1,873,067)	(2,162,179)
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	1,184,113	1,695,457
	(688,954)	(466,722)
手續費及其他	(9,659)	(5,824)
融資費用	(698,613)	(472,546)
融資收益－利息收益	138,091	172,289
融資費用－淨額	(560,522)	(300,257)

合併財務報表附註(續)

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 人民幣千元	二零二零年 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(附註24)	61,821	39,439
	1,349,879	1,042,383

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
稅前利潤	1,581,214	1,512,580
減：享有按權益法入賬投資的淨利潤份額	(216,831)	(176,265)
	1,364,383	1,336,315
按法定稅率25%(二零二零年：25%)計算的稅項	341,096	334,079
不可扣稅的費用	11,830	10,667
未確認之稅項虧損	177,401	122,456
未確認之暫時性差異	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的稅項虧損	(17,555)	(388)
其他(附註a)	34,191	35,721
所得稅費用	1,349,879	1,042,383

- (a) 自二零二一年和二零二零年對房地產行業進行嚴格控制後，本集團檢討了以前年度確認的稅項虧損和暫時性差異，並確定在某些已確認稅項虧損到期之前，將可能沒有足夠的應課稅利潤可供利用。因此，人民幣34,191,000元(二零二零年：人民幣35,721,000元)的遞延所得稅資產於二零二一年被終止確認。

合併財務報表附註(續)

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。

本公司截至二零二一年及二零二零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)	197,051	21,658
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)	5.85	0.64

合併財務報表附註(續)

31. 股息

二零二一年度派發股息為人民幣101,011,000元(二零二零年：人民幣505,053,000元)。二零二一年及二零二零年擬分派股息如下：

	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
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)	33,670	101,011
	33,670	101,011

董事會提議二零二一年度的末期股息為每普通股人民幣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數計算的末期股息金額合計為人民幣33,670,000元。上述股息尚待二零二一年度股東大會批准。合併財務報表未反映應付股息。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,581,214	1,512,580
調整項目：		
— 應收款項損失準備(轉回)	33,283	(6,510)
— 開發中物業及待出售已落成物業減值(附註13及14)	669,089	890,978
— 酒店減值(附註8)	78,961	—
— 為取得客戶合同計提的預付費用減值	—	3,573
— 物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	167,136	155,297
— 視同出售附屬公司之利得	—	(45,811)
— 清算附屬公司之利得	—	(5,017)
— 投資物業公允值損失	134,226	294,452
— 出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	3,573	5,205
— 歸類為投資現金流的利息	(9,077)	—
— 利息收益	(138,091)	(172,289)
— 利息費用	688,954	466,722
— 享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(239,308)	(186,427)
營運資金變動前之營運利潤	2,969,960	2,912,753
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少	453,603	679,250
— 其他存貨(增加)/減少	(1,879)	8,934
— 開發中物業及待出售已落成物業之減少—淨額	10,542,364	3,330,325
— 應收賬款及其他應收款減少	451,200	923,462
— 應付賬款和其他應付款減少	(262,989)	(20,051)
— 合同負債減少	(5,794,047)	(6,404,323)
經營活動產生的現金	8,358,212	1,430,350

合併財務報表附註(續)

32. 經營活動產生的現金(續)

(a) 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						合計 人民幣千元
	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	應付資產 支持證券 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	租賃負債 人民幣千元	
於二零二一年一月一日	(27,998,552)	(5,135,297)	(969,000)	(764,660)	(1,000,000)	(51,011)	(35,918,520)
現金流量	(1,499,733)	3,075,251	208,063	157,000	(1,100,000)	35,523	876,104
新增租賃	-	-	-	-	-	(34,004)	(34,004)
其他變動							
利息費用	-	-	-	-	-	2,669	2,669
債券攤銷	(8,884)	-	-	-	-	-	(8,884)
非現金融資活動(附註32(b))	-	-	-	139,650	-	-	139,650
於二零二一年十二月三十一日	(29,507,169)	(2,060,046)	(760,937)	(468,010)	(2,100,000)	(46,823)	(34,942,985)
於二零二零年一月一日	(29,684,863)	(4,385,078)	(985,000)	(589,010)	-	(57,227)	(35,701,178)
現金流量	1,694,841	(738,675)	16,000	(350,650)	(1,000,000)	34,432	(344,052)
新增租賃	-	-	-	-	-	(31,523)	(31,523)
其他變動							
利息費用	-	-	-	-	-	3,307	3,307
債券攤銷	(8,530)	-	-	-	-	-	(8,530)
非現金融資活動	-	(11,544)	-	175,000	-	-	163,456
於二零二零年十二月三十一日	(27,998,552)	(5,135,297)	(969,000)	(764,660)	(1,000,000)	(51,011)	(35,918,520)

合併財務報表附註(續)

32. 經營活動產生的現金(續)

(b) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二一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139,650,000元(二零二零年：人民幣175,000,000元)已抵銷應付各合營企業款項。
- (ii) 截至二零二一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80,000,000元(二零二零年：人民幣296,000,000元)已抵銷應收非控制性權益款項。
- (iii) 附註2.2和附註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。

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。於二零二一年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣13,901,298,000元(二零二零年：人民幣17,950,665,000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從這些財務擔保合同中遭受任何重大損失的可能性很小。

合併財務報表附註(續)

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	6,950,657	9,328,273
— 已批准但未簽約	4,778,575	6,729,734
	11,729,232	16,058,007

	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
投資物業和酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	134,575	694,524
— 已批准但未簽約	23,327	425,775
	157,902	1,120,299

(b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團作為出租人根據不可撤銷經營租賃而於未來應收最低租賃款總額如下：

	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
投資物業應收租金		
第一年內	889,844	799,785
第二至五年	936,951	906,079
五年後	798,064	664,450
	2,624,859	2,370,314

合併財務報表附註(續)

35. 辭退福利

	二零二一年			二零二零年		
	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	9,203	107,507	116,710	7,604	114,240	121,844

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，本集團已於前年度在這些僱員接受自願裁員時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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	116,710	121,844

所採用的主要的精算假設為：

	二零二一年	二零二零年
折現率	2.50%-3.25%	2.75%-3.50%
薪酬增長率	10.00%	10.00%

界定福利義務對加權主要假設變動的敏感性如下：

	對界定福利義務的影響		
	假設比率變動 二零二一年	假設比率增高 二零二一年 人民幣千元	假設比率降低 二零二一年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低21,264	增加15,896
薪酬增長率	一個百分點	增加636	降低619

合併財務報表附註(續)

35. 辭退福利

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

以上假設比率變動的敏感性分析是基於所有其他假設不變的情況下。但在實際操作中，一些假定的變動關係是相關的。所以，計算在合併資產負債表中所確認的界定福利負債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(於報告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，北辰集團持有本公司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。截至二零二一年及二零二零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分銀行借款，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及結算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，通過瞭解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為政府控制實體(包括國有企業)。但是很多政府控制實體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。由於本集團對政府控制實體、其僱員、關鍵管理人員和近親屬以及其他關聯方的物業開發、會議和展覽以及投資物業(包括酒店物業)交易瞭解並不深入，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。

截至二零二一年及二零二零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非控制性權益股東)對本集團具有重大影響的關聯附屬公司具有重大影響，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」)及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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，深圳江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)及四川新希望房地產開發有限公司(「四川新希望」)(本集團某些附屬公司的非控制性權益股東)對本集團具有重大影響，因此就本關聯方交易披露而言，被視為本集團的關聯方。

除了上述與政府關聯方相關交易及合併財務報表其他地方列示的關聯方信息外，以下總結了本集團與其關聯方年內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及如下所示因關聯交易產生的年末餘額。

(i) 自關聯方接受／提供服務

	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
北辰集團(租賃費用)	900	900
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(租賃收益)	4,893	4,893
北京國際展覽中心有限公司(「國際展覽」)(租賃收益)	1,924	1,827
北京辰星國際會展有限公司(「辰星國際會展」) (租賃收益)	1,224	-
北京北辰實業集團有限責任公司 元辰鑫物業管理分公司(「元辰鑫」)(網絡服務收益)	348	-
會展投資(網絡服務收益)	943	890
北辰集團(商標許可使用費)	10	10
國際展覽(採購服務)	3,402	-
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)	9,086	13,161
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司 (「亞運村汽車交易」)(接受運營服務)	519	-
合肥旭輝(項目管理諮詢服務費)	-	10,943
	23,249	32,624

(a) 接受／提供服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的借款

	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
於二零二一年一月一日	1,001,232	-
貸款取得款項	2,500,000	1,000,000
償還貸款	(1,400,000)	-
計提利息	91,895	12,581
已付利息	(90,177)	(11,349)
於二零二一年十二月三十一日	2,102,950	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，已於二零二一年五月十四日全部償還。

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，已於二零二一年全部償還。

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。

二零二一年一月八日，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4.35%計息，已於二零二一年全部償還。

二零二一年一月二十一日，北辰集團向本公司提供人民幣200,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，已於二零二一年全部償還。

二零二一年三月二十四日，北辰集團向本公司提供人民幣200,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，已於二零二一年全部償還。

二零二一年六月二十五日，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4.75%計息，償還日期為二零二四年六月二十四日。

二零二一年六月二十八日，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，償還日期為二零二二年六月二十七日。

二零二一年八月十七日，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4.35%計息，償還日期為二零二二年八月十六日。

二零二一年八月十七日，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，償還日期為二零二四年八月十七日。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(iii) 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和北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)及其聯營企業廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)提供項目合作開發款。

截至二零二一年十二月三十一日 止年度	武漢金辰 盈創(a)	北京辰軒(b)	廣州廣悅(c)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	–	–	161,521	161,521
提供項目合作開發款	392,068	627,575	279,790	1,299,433
計提利息收益	8,960	5,655	16,821	31,436
實收利息收益	(8,201)	–	(16,278)	(24,479)
於十二月三十一日	392,827	633,230	441,854	1,467,911

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

(a) 本集團向武漢金辰盈創提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。

(b) 本集團向北京辰軒提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。

(c) 本集團向廣州廣悅提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(iv) 向關聯方提供資金

	深圳江灣 人民幣千元	四川新希望 人民幣千元	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
於二零二一年一月一日	80,000	611,814	705,000	25,000	249,900	1,671,714
提供往來款項	79,000	78,400	-	40,000	-	197,400
收回往來款項	(80,000)	(147,000)	(25,000)	-	(8,330)	(260,330)
於二零二一年十二月三十一日	79,000	543,214	680,000	65,000	241,570	1,608,784
	深圳江灣 人民幣千元	四川新希望 人民幣千元	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

向關聯方墊付的資金是無抵押、無息並且是無固定還款期限的。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(v) 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」)及無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)，以及聯營企業無錫辰萬取得資金。

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	杭州辰旭 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
於二零二一年一月一日	42,000	137,500	58,160	380,000	147,000	764,660
提供往來款項	-	15,000	-	-	-	15,000
收回往來款項	-	-	-	(172,000)	(139,650)	(311,650)
於二零二一年十二月三十一日	42,000	152,500	58,160	208,000	7,350	468,010
	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

上述款項不計息、無任何抵押或質押且無固定還款期限。

(vi) 為關聯方代墊款項

	武漢當代 人民幣千元	武漢金辰盈創 人民幣千元	會展投資 人民幣千元	辰星國際會展 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	97	397	980	321	1,795
償還款項	(97)	(397)	(980)	(321)	(1,795)
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-	-	-
					會展投資 人民幣千元
於二零二零年一月一日					2,658
本年代墊款項					1,141
償還款項					(3,799)
於二零二零年十二月三十一日					-

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

- (ix) 本集團合營企業無錫辰萬於二零二一年九月宣派股息人民幣285,000,000元，其中本集團享有的股息人民幣139,650,000元已抵銷應付合營企業的款項。

本集團附屬公司長沙世紀御景房地產於二零二一年五月二十六日宣派股息人民幣176,987,000元，其中深圳江灣享有股息人民幣86,724,000元已於二零二一年七月十四日全額兌付。

本集團附屬公司南京旭辰已於二零二一年六月二十三日宣佈派發股息人民幣3億元，其中，南京甯康有權派發股息人民幣147,000,000元，截至二零二一年十二月三十一日，該股息尚未派發。

二零二一年六月二十五日，長沙世紀御景房地產宣派股息人民幣163,263,000元，其中應付深圳江灣非控制性權益股息人民幣80,000,000元已抵銷應收深圳江灣非控制性權益款項。

集團下屬子公司蘇州北辰旭昭已於二零二一年六月宣佈派發股息人民幣500,000,000元，其中旭昭香港獲得股息人民幣250,000,000元，截至二零二一年十二月三十一日，該股息尚未派發。

(x) 關鍵管理人員薪酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	19,574	16,689
離職後福利	1,304	748
	20,878	17,437

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(xi) 購買服務和投資產生的結餘

	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
其他應收關聯方款項		
— 深圳江灣	79,000	—
— 四川新希望	543,214	—
— 廣州廣悅	441,854	161,521
— 武漢金辰盈創	392,827	—
— 北京辰軒	633,230	—
— 旭昭香港	680,000	705,000
— 合肥旭輝	65,000	25,000
— 南京寧康	241,570	249,900
	3,076,695	1,141,421
應付關聯方賬款及其他應付款		
— 北辰集團	2,950	1,232
— 國際展覽	4,008	606
— 康辰亞奧	2,306	4,449
— 會展投資	1,196	1,196
— 四川新希望	48,292	—
— 南京寧康	164,238	17,262
— 上海新置	6,894	12,249
— 旭昭香港	275,413	25,413
	505,297	62,407
自關聯方取得的借款／款項		
— 北辰集團	2,100,000	1,000,000
— 杭州金湖	152,500	137,500
— 杭州辰旭	58,160	58,160
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	208,000	380,000
— 無錫辰萬	7,350	147,000
	2,568,010	1,764,660

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本公司董事認為所有這些應收款項均可完全收回，因此未確認關聯方應收款項的減值準備。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(xii) 租賃負債

	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
北辰集團(土地租賃負債)	15,259	15,070

(xiii) 接受財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，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國際信託有限責任公司取得的人民幣994,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：分別從北京農村商業銀行取得人民幣812,000,00元，從北京國際信託有限責任公司取得人民幣996,000,000元以及從中國工商銀行取得人民幣2,083,333,000元)借款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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
對附屬公司的貸款		14,347,227	12,490,989
使用權資產		12,893	20,023
投資物業		13,328,198	13,188,534
物業、廠房及設備		1,269,216	1,146,397
對附屬公司的投資		8,268,197	6,591,197
按權益法入賬的投資		15,865	18,105
遞延所得稅資產		281,586	227,801
其他應收款及預付款項		1,280,029	172,983
		38,803,211	33,856,029
流動資產			
對附屬公司的貸款		8,231,346	11,764,782
待出售已落成物業		596,465	969,085
其他存貨		36,717	37,275
應收賬款、其他應收款及預付款項		349,228	265,912
受限制銀行存款		24,629	9,873
現金及現金等價物		7,531,453	7,494,496
		16,769,838	20,541,423
總資產		55,573,049	54,397,452

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)

	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
負債			
非流動負債			
長期借款		15,791,582	14,773,129
租賃負債		1,512	9,244
自其他方取得的借款		1,405,098	500,000
辭退福利		107,507	114,240
遞延所得稅負債		2,113,205	2,072,237
遞延收益		3,128	-
		19,422,032	17,468,850
流動負債			
應付賬款及其他應付款		11,521,353	13,686,360
自其他方取得的款項		234,114	230,728
合同負債		456,050	368,596
當期所得稅負債		603,910	486,793
租賃負債		23,291	22,614
一年內到期的長期借款		5,530,587	2,821,326
		18,369,305	17,616,417
總負債		37,791,337	35,085,267
淨資產		17,781,712	19,312,185
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,887,814	4,873,178
留存收益		8,508,637	8,441,607
本公司普通股股東應佔權益		16,763,471	16,681,805
永續債		1,018,241	2,630,380
總權益		17,781,712	19,312,185

本公司的資產負債表已由董事會於二零二二年三月十六日批核，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
於二零二零年一月一日	8,854,757	4,833,133
年度利潤	128,325	-
與二零一九年有關的股息	(505,053)	-
計提法定盈餘公積	(36,422)	36,422
其他綜合收益	-	3,623
於二零二零年十二月三十一日	8,441,607	4,873,178
於二零二一年一月一日	8,441,607	4,873,178
年度利潤	188,365	-
與二零二零年有關的股息	(101,011)	-
計提法定盈餘公積	(20,324)	20,324
其他綜合收益	-	7,920
永續債贖回	-	(13,608)
於二零二一年十二月三十一日	8,508,637	4,887,814

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：

截至二零二一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：					
李偉東	—	1,165	85	40	1,290
李雲	—	1,054	85	40	1,179
陳德啟	—	968	85	40	1,093
張文雷	—	1,029	85	40	1,154
郭川	—	968	85	40	1,093
非執行董事：					
陳德球(i)	—	—	—	—	—
符耀文(ii)	56	—	—	—	56
甘培忠	150	—	—	—	150
吳革(ii)	56	—	—	—	56
周永健(i)	95	—	—	—	95
	357	5,184	425	200	6,166

(i) 二零二一年五月十三日獲委任董事職務。

(ii) 二零二一年五月十三日辭去董事職務。

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。

39. 報告期後事項

- (a) 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)。

補充資料

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的企業會計準則、及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合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至於十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	本公司所有者及永續債持有人的利益		本公司所有者及永續債持有人之應佔權益	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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

董事會二零二一年度利潤分配方案

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二零二二年三月十六日召開會議，擬定本公司二零二一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0.01元(附註)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已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零二一年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零二一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：	董事會工作部

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

公司資料(續)

註冊登記

首次註冊登記
日期及地點： 一九九七年四月二日
中國北京市

統一社會信用代碼： 91110000633791930G

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

地址： 中國上海市黃浦區湖濱路202號
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 朝陽門南大街10號 兆泰國際中心B座16-21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