

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零一七年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年	二零一六年 (經重述)
		人民幣千元	人民幣千元
持續經營			
收入	2	15,303,224	9,642,510
銷售成本	3	<u>(10,669,859)</u>	<u>(6,836,418)</u>
毛利		4,633,365	2,806,092
銷售及推廣費用	3	(461,806)	(493,147)
管理費用	3	(868,994)	(671,054)
投資物業公允值收益		147,993	84,510
其他收益		17,176	6,146
其他(損失)/利得—淨額		<u>(43,133)</u>	<u>138,368</u>
營運利潤		3,424,601	1,870,915
融資收入	4	103,729	90,708
融資成本	4	<u>(594,904)</u>	<u>(515,286)</u>
融資成本—淨額	4	(491,175)	(424,578)
享有按權益法入賬的 投資的利潤份額		<u>46,087</u>	<u>1,687</u>
除所得稅前利潤		2,979,513	1,448,024
所得稅費用	5	<u>(1,402,372)</u>	<u>(703,864)</u>
持續經營的年度利潤		<u>1,577,141</u>	<u>744,160</u>
終止經營年度虧損(歸屬於 本公司所有者)		<u>(17,182)</u>	<u>(13,330)</u>
年度利潤		<u>1,559,959</u>	<u>730,830</u>

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年	二零一六年 (經重述)
		人民幣千元	人民幣千元
利潤歸屬於：			
本公司所有者		1,389,761	806,811
非控制性權益		170,198	(75,981)
		<u>1,559,959</u>	<u>730,830</u>
年內每股收益歸屬於本公司所有者			
(基本和攤薄)(以每股人民幣分計)			
持續經營	6	41.79	24.36
終止經營	6	(0.51)	(0.40)
		<u>41.28</u>	<u>23.96</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	1,559,959	730,830
其他綜合收益	-	-
本年度總綜合收益	<u>1,559,959</u>	<u>730,830</u>
歸屬於：		
本公司所有者	1,389,761	806,811
非控制性權益	<u>170,198</u>	<u>(75,981)</u>
	<u>1,559,959</u>	<u>730,830</u>
歸屬於本公司所有者的 綜合收益來自於：		
持續經營	1,577,141	744,160
終止經營	<u>(17,182)</u>	<u>(13,330)</u>
	<u>1,559,959</u>	<u>730,830</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		303,166	311,818
投資物業		12,753,600	12,550,400
物業、廠房及設備		2,305,110	2,169,859
按權益法入賬的投資		301,699	254,960
遞延所得稅資產		621,436	315,013
應收賬款及其他應收款項	8	1,506,726	—
		<u>17,791,737</u>	<u>15,602,050</u>
流動資產			
開發中物業		44,604,365	32,593,536
待出售已落成物業		7,898,454	8,729,267
其他存貨		48,095	62,027
應收賬款及其他應收款項	8	6,464,581	6,667,705
受限制銀行存款		1,047,706	555,505
現金及現金等價物		9,846,708	7,520,362
		<u>69,909,909</u>	<u>56,128,402</u>
總資產		<u><u>87,701,646</u></u>	<u><u>71,730,452</u></u>

合併資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益及負債			
本公司所有者應佔權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,432,663	4,364,477
留存收益		<u>10,590,512</u>	<u>9,470,958</u>
		18,390,195	17,202,455
非控制性權益		<u>763,040</u>	<u>588,842</u>
總權益		<u>19,153,235</u>	<u>17,791,297</u>
負債			
非流動負債			
長期借款		25,889,695	20,823,537
應付賬款及其他應付款項	9	1,579,476	1,462,855
長期應付款		139,237	8,750
遞延所得稅負債		<u>1,930,407</u>	<u>1,847,290</u>
		29,538,815	24,142,432
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	31,258,635	24,768,705
當期所得稅負債		1,743,380	1,345,868
一年內到期的長期借款		5,307,581	2,902,150
短期借款		<u>700,000</u>	<u>780,000</u>
		39,009,596	29,796,723
總負債		<u>68,548,411</u>	<u>53,939,155</u>
總權益及負債		<u>87,701,646</u>	<u>71,730,452</u>

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

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

零售商業運營的購物中心及超市已於二零一八年一月八日正式關閉。零售商業業務已在合併財務報表中作為終止經營列示，二零一七年的比較數字已重述。

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的年度首次採納下列準則和修改：

- 就未變現虧損確認遞延所得稅資產－香港會計準則第12號(修改)，及
- 披露計劃－香港會計準則第7號(修改)。

本集團亦選擇提早採納下列修改：

- 香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進，及
- 投資性房地產的轉撥－香港會計準則第40號(修改)。

採納該等修改並未對前期確認的數額造成任何影響。大部份修改亦將不會對本期或未來期間構成影響。

香港會計準則第7號(修改)要求對融資活動產生的負債變動做出披露。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋

香港財務報告準則第9號金融工具

變動的概述

香港財務報告準則第9號處理金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並引入了有關套期會計的新規定以及金融資產的新減值模型。

影響

本集團已評估其金融資產和金融負債，預期在二零一八年一月一日採納新準則後會產生以下影響：

本集團已對金融資產的分類和計量進行詳細評估，目前被分類為應收和其他應收款項的金融資產符合條件，可分類為攤餘成本計量，因此該等資產的入賬並無改變。因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

新準則不會影響集團金融負債的會計處理，因為它只影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債，而集團並無任何該等負債。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。採納香港財務報告準則第9號預期不會對本集團有重大影響。

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯適用該新準則，並採用準則允許的簡易實務處理方法。二零一七年的比較數字將不會重述。

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入

變動的概述

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

- 如商品具有不可替代用途且有權就至今完成的工作收取款項，採用預售方式的發展物業業務銷售收入可能在一段時間內確認而非某一時點；
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大融資成分時，將會調整交易價格及合同收入的金額；

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入(續)

- 與一份當前或預期取得的合同直接相關的成本，如銷售佣金及印花稅，將根據香港財務報告準則第15號確認為資產，應當採用與該資產相關的商品收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

本集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團擬採用修訂追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一八年一月一日的留存收益中確認，而比較數字不會重述。

香港財務報告準則第16號租賃

變動的概述

香港財務報告準則第16號已於二零一六年五月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，該準則將導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

1. 主要會計政策和編製基準概要(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

影響

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣297,525,000元。本集團估計，此等款項中約5.10%涉及短期和低價值租賃的付款，因此將以直線法在損益中確認為費用。

然而，集團尚未評估需要做出的其他調整(如有)，例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響集團的損益和現金流量的分類。

強制適用日期／本集團採納日期

二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重述比較數字。

沒有其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告預期會對本集團有重大影響。

2. 分部信息

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

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

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

本集團已於二零一八年一月八日正式關閉零售經營超市及購物中心，零售商業業務已在合併財務報表中作為終止經營列示。

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、投資物業的公平值收益，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與財務報表相一致。

2. 分部信息(續)

未計入分部總資產的項目主要包括終止經營分部的資產、集中管理的遞延所得稅資產、總部存款及貸款，分部總資產中投資物業以成本法計量，上述部份構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

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。上述部份構成與資產負債表中負債總額的調節項目。

銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業	12,592,207	7,065,748
投資物業和酒店	2,599,091	2,444,525
	<u>15,191,298</u>	<u>9,510,273</u>
所有其他分部	111,926	132,237
	<u>15,303,224</u>	<u>9,642,510</u>

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

2. 分部信息(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	12,592,207	2,617,565	143,778	15,353,550
分部間收入	-	(18,474)	(31,852)	(50,326)
來自外部客戶的收入	12,592,207	2,599,091	111,926	15,303,224
除所得稅前 利潤	1,793,600	847,546	608	2,641,754
折舊及攤銷	5,854	275,411	5,615	286,880
融資收入	51,974	5,094	258	57,326
融資成本	-	-	-	-
享有按權益法入賬的 投資的利潤份額	46,087	-	-	46,087
調整後所得稅費用	1,304,062	214,995	152	1,519,209

2. 分部信息(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(經重述)，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	7,065,748	2,467,587	159,051	9,692,386
分部間收入	—	(23,062)	(26,814)	(49,876)
來自外部客戶的收入	<u>7,065,748</u>	<u>2,444,525</u>	<u>132,237</u>	<u>9,642,510</u>
除所得稅前 利潤/(虧損)	468,848	783,275	(16,539)	1,235,584
折舊及攤銷	4,134	283,398	6,119	293,651
融資收入	31,731	4,778	1,605	38,114
融資成本	26,987	—	—	26,987
享有按權益法入賬的投資 的虧損份額	1,749	—	—	1,749
調整後所得稅費用	573,383	197,099	(4,160)	766,322

分部間銷售按與非關聯協力廠商相同的一般商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

2. 分部信息(續)

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日(經重述)的分部資訊如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日				
總分部資產	65,663,848	7,266,981	126,113	73,056,942
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	301,699	-	-	301,699
新增非流動資產(不包括 遞延所得稅資產)	6,836	75,997	11,941	94,774
總分部負債	<u>58,917,268</u>	<u>980,598</u>	<u>95,466</u>	<u>59,993,332</u>

於二零一六年十二月
三十一日(經重述)

總分部資產	51,654,965	7,275,388	101,749	59,032,102
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	248,594	-	-	248,594
新增非流動資產(不包括 遞延所得稅資產)	48,712	46,675	7,104	102,491
總分部負債	<u>42,247,880</u>	<u>2,804,368</u>	<u>167,687</u>	<u>45,219,935</u>

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由財務部負責管理。

2. 分部信息(續)

分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	2,641,754	1,235,584
總部費用	(286,755)	(107,757)
總部融資成本	(590,307)	(477,011)
總部融資收入	46,403	52,050
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	-	(62)
其他收益	17,176	-
其他損失	(1,208)	-
投資物業公允值收益	147,993	84,510
沖回投資物業折舊	184,475	185,955
土地增值稅	819,982	470,252
其他	-	4,503
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前利潤	2,979,513	1,448,024

2. 分部信息(續)

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	73,056,942	59,032,102
遞延所得稅資產	415,724	315,013
總部存款	6,301,086	4,528,183
按權益法入賬的投資	-	6,366
貸款	-	74,154
投資物業累計公允值收益	5,681,618	5,533,625
沖回投資物業累計折舊	2,040,013	1,855,538
終止經營分部的資產	206,263	385,471
	<hr/>	<hr/>
資產負債表列示之總資產	87,701,646	71,730,452
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	59,993,332	45,219,935
遞延所得稅負債	1,930,407	1,847,290
總部借款	5,601,806	6,133,564
其他總部負債	869,033	597,272
終止經營分部的負債	153,833	141,094
	<hr/>	<hr/>
資產負債表列示之總負債	68,548,411	53,939,155
	<hr/>	<hr/>

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣152,056,000元(二零一六年：人民幣185,955,000元)。本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零一七年及二零一六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。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣121,230,000元(二零一六年：人民幣62,458,000元)。

2. 分部信息(續)

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產(無僱員福利資產及保險合約下的相關權利)均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	126,172	138,377
攤銷	8,652	8,652
計提呆賬準備	32	10
計提存貨跌價準備	6,998	-
僱員福利開支	988,932	781,112
廣告推廣費	127,094	140,219
銷售成本	9,195,802	5,466,492
—土地使用權	3,730,290	1,698,165
—融資成本資本化金額	911,165	812,208
—開發成本	4,554,347	2,956,119
轉售貨物的成本	202,948	206,442
稅項	565,936	475,524
辦公消耗費	147,723	151,064
物業管理費	80,600	90,214
能源費用	116,703	135,397
諮詢服務費	212,601	210,552
保養維修費用	88,478	104,992
經營性租賃費用	37,731	33,463
核數師酬金	7,240	6,290
其他	87,017	51,819
銷售成本、銷售及推廣費用 和管理費用總額	<u>12,000,659</u>	<u>8,000,619</u>

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
—銀行及其他借款	(1,602,009)	(1,494,410)
—公司債券及中期票據	(218,807)	(204,013)
	<u>(1,820,816)</u>	<u>(1,698,423)</u>
減：按年資本化率5.76%(二零一六：6.35%) 計入開發中物業之資本化金額	1,230,509	1,194,425
融資成本	(590,307)	(503,998)
手續費及其他	(4,597)	(11,288)
融資收入—利息收入	103,729	90,708
	<u>(491,175)</u>	<u>(424,578)</u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%(二零一六年：25%)。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	801,303	265,120
—中國土地增值稅	819,982	470,252
遞延所得稅	(223,306)	(35,965)
	<u>1,397,979</u>	<u>699,407</u>
來自於：		
—持續經營	1,402,372	703,864
—終止經營	(4,393)	(4,457)
	<u>1,397,979</u>	<u>699,407</u>

5. 所得稅費用(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營的除稅前利潤	2,979,513	1,448,024
終止經營的除稅前虧損	(21,575)	(17,787)
	<u>2,957,938</u>	<u>1,430,237</u>
加：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(46,087)	(1,687)
	<u>2,911,851</u>	<u>1,428,550</u>
按稅率25% (2016：25%) 計算的稅項	727,963	357,138
不可扣稅之支出	50,576	9,156
未確認的稅務虧損	4,453	9,459
較高的中國土地增值稅率的影響	614,987	352,689
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	-	(37)
處置子公司收益	-	(28,998)
	<u>-</u>	<u>(28,998)</u>
所得稅費用	<u>1,397,979</u>	<u>699,407</u>

6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司所有者應佔本公司利潤和年內已發行股份數目計算。

本公司截至二零一七年及二零一六年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重述)
歸屬於本公司所有者利潤(人民幣千元)	<u>1,389,761</u>	<u>806,811</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u>41.28</u>	<u>23.96</u>
持續經營的每股收益	41.79	24.36
終止經營的每股收益	(0.51)	(0.40)

7. 股利

二零一七年派發股利為人民幣202,021,000元(二零一六年：人民幣202,021,000元)，二零一七年及二零一六年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
派發中期股利	-	-
二零一七年擬派末期股利，每股 人民幣0.11元(二零一六年： 每股人民幣0.06元)	<u>370,372</u>	<u>202,021</u>
	<u>370,372</u>	<u>202,021</u>

8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	102,584	58,079
減：呆賬準備	(83)	(230)
應收賬款—淨額	<u>102,501</u>	<u>57,849</u>
其他應收款	222,166	187,753
減：呆賬準備	(14,618)	(14,588)
其他應收款—淨額	<u>207,548</u>	<u>173,165</u>
預付稅款	2,006,018	1,574,181
預付土地款	2,026,700	3,100,570
應收關聯方往來款	3,054,789	127,154
應收非控制性權益往來款	384,139	1,530,617
其他預付款	186,037	97,627
應收利息	3,575	6,542
	<u>7,971,307</u>	<u>6,667,705</u>
減：應收賬款及其他應收款項的 非流動部份	<u>(1,506,726)</u>	<u>—</u>
	<u><u>6,464,581</u></u>	<u><u>6,667,705</u></u>

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

8. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款

本集團大部份銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
30天及30天以內	51,304	18,111
31天到90天	4,607	7,475
90天以上	46,673	32,493
	<u>102,584</u>	<u>58,079</u>

物業銷售給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團有眾多顧客，因此應收賬款並無集中的信貸風險。

其他應收款

本集團無正式與交易對方在合同條款中約定信用期條款，但其他應收款項通常在十二個月內進行結算。因此，本集團認為賬齡一年以內的其他應收款項為非逾期款項。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
十二個月以內	164,725	97,367
十二個月到二十四個月	21,421	59,478
二十四個月以上	36,020	30,908
	<u>222,166</u>	<u>187,753</u>

9. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
預收款項(a)	22,563,894	18,350,958
應付賬款	2,692,182	2,889,049
應付一子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
應計工程款	2,504,400	852,253
應計利息	302,793	219,636
應付非控制性權益款項	1,209,494	1,552,557
應付北京北辰實業集團有限 責任公司款項	700,000	700,000
應付其他關聯方款項(b)	588,951	348,846
其他應付款項	2,241,019	1,317,099
應付辭退福利	34,216	—
	32,838,111	26,231,560
減：應付賬款及其他應付款項的 非流動部份	(1,579,476)	(1,462,855)
	31,258,635	24,768,705

(a) 預收賬款是尚未辦理入住手續的本集團銷售開發項目的預收房款，均無抵押且免息。

(b) 應付其他關聯方款項不計息、無固定還款期限且無任何抵押、質押或擔保。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
180天及180天以內	575,620	568,027
181天至365天	1,060,154	1,362,976
365天以上	1,056,408	958,046
	2,692,182	2,889,049

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零一七年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日 止年度本公司所有者 之應佔溢利		於十二月三十一日 本公司所有者 應佔權益	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
按中國會計準則	1,140,410	600,585	12,598,972	11,660,583
按香港財務報告準則調之影響：				
1. 沖回中國會計準則下				
投資物業折舊	138,356	139,466	1,530,009	1,391,653
2. 香港財務報告準則下				
投資物業公允價值調整	110,995	63,383	4,261,214	4,150,219
3. 一九九七年重組時				
部份資產重估之差異	-	3,377	-	-
按香港財務報告準則	<u>1,389,761</u>	<u>806,811</u>	<u>18,390,195</u>	<u>17,202,455</u>

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入上升58.71%至人民幣1,530,322.4萬元。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度所有者應佔利潤較去年同期上升72.25%至人民幣138,976.1萬元。

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.11元(二零一六年：每股人民幣0.06元)合共人民幣37,037.2萬元予二零一八年六月八日(星期五)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一八年七月二十七日(星期五)或之前派發。

暫停辦理股東登記

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

本公司將於二零一八年四月二十八日(星期六)至二零一八年五月二十八日(星期一) (包括首尾兩天) 暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零一七年年股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一八年四月二十七日(星期五)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一八年六月八日(星期五)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零一八年六月一日(星期五)至二零一八年六月八日(星期五) (包括首尾兩天) 暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年五月三十一日(星期四)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一七年，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和質量提升，國民經濟穩中向好、好於預期，經濟活力、動力和潛力不斷釋放，由高速增長階段轉向高質量發展階段，穩定性、協調性和可持續性明顯增強，實現了平穩健康的發展，全年GDP增速達到6.9%。

1. 發展物業

二零一七年，中央堅持「房子是用來住的，不是用來炒」的定位，房地產行業延續分類調控、因城施策的主基調，調控政策不斷深化，供應結構優化，同時長效機制加快建設，租購並舉的房地產市場逐漸形成，調控效果逐步顯現，投機性需求明顯受到抑制，市場保持平穩。總體來看，全年商品房銷售面積小幅上漲，平均銷售價格漲幅回落，整體價格趨穩，但市場呈現分化態勢，一線及熱點二線城市熱度下降，三四線城市全面回暖。此外，為緩解供求壓力，政府積極增加土地供應，土地成交量回升，住宅用地成交樓面均價繼續上漲，但溢價率下跌，全國房地產開發投資增速平穩回落。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一七年全國房地產市場商品住宅銷售面積144,788.77萬平方米，同比上漲5.3%，商品住宅平均銷售價格為人民幣7,613.81元/平方米，同比上漲5.7%。

一線城市受調控政策趨嚴的影響，成交規模明顯下降，價格漲幅受到抑制，市場趨穩。其中，北京新建商品房供應量縮減，全年成交量、成交面積、成交總金額均大幅下跌，但成交均價基本穩定，樓市降溫。北京土地市場全年成交量及成交金額大幅增長，政府積極推地，土地供應規模增大，供應結構呈現多元化趨勢。

其他城市中，二線城市房價有所上漲但漲幅回落，成交量整體下跌的同時，城市間出現明顯分化，漲跌差異顯著。三四線城市在房地產去庫存及棚改貨幣化支持的背景下，成交面積增長顯著，房價上揚。

表1：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表

城市名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年	成交金額 (人民幣億元)	較上年	成交均價 (人民幣元/平方米)	較上年
		同期增長 (%)		同期增長 (%)		同期增長 (%)
北京	609	-38.0	2,077	-25.7	34,117	19.8
長沙	1,824	-21.0	1,329	-6.5	7,287	18.3
武漢	3,086	5.3	3,534	22.8	11,453	16.6
杭州	1,520	-19.5	3,227	5.4	21,225	30.9
蘇州	1,688	-25.3	2,602	-15.3	15,415	13.4
寧波	1,284	14.0	1,816	37.4	14,145	20.5
南京	1,209	-14.0	1,845	-26.7	15,259	-14.7
合肥	960	-43.7	1,099	-30.8	11,442	22.9
成都	2,976	-9.2	2,558	5.8	8,595	16.5
重慶	5,453	6.8	3,602	36.6	6,605	27.9
廊坊	199	-58.6	209	-58.7	10,473	-0.4
無錫	1,023	-12.2	1,082	8.4	10,580	23.4
海口	487	23.6	570	63.0	11,694	31.9

數據來源：國家統計局、克而瑞數據，廊坊數據為「廊坊市建委」數據。

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、加快發展現代服務業和落實首都城市戰略定位的背景下，投資物業(含酒店)市場呈現穩中向好的趨勢。同時，中國經濟轉型驅動下的行業創新，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，二零一七年北京寫字樓市場淨吸納量增長，租金水平小幅上漲，維持在高位。會展市場在國家「十三五」規劃將包括會展業在內的服務貿易作為發展重點，提出建設「貿易強國」戰略目標的有利背景下，新興會展企業快速崛起，行業規模不斷擴大，集中度增強，專業化水平大幅提升，市場化和國際化進程持續加快，對相關產業的拉動效應日趨顯著。高端酒店和餐飲業受益於商務活動、大眾旅遊等需求端的好轉及國民消費水平的升級，全面回暖，入住率及平均房價回升。公寓市場在政策的支持和引導下，眾多房地產企業紛紛涉足長租公寓業務，市場愈發活躍。

3. 商業物業

商業物業面對同質化競爭及電商衝擊，積極將實體經營與電子商務相融合，並深化多業態、跨行業、全渠道發展戰略，積極創新與轉型。

二. 報告期經營回顧

二零一七年，公司堅持以品牌擴張、低成本擴張和資本擴張戰略為指引，以市場為導向，把握發展機遇，優化組織架構，提升管控效率，公司規模擴張不斷提速，整體利潤水平不但大幅提升，更創下歷史新高。報告期內，因可供結算面積增加，公司實現持續經營收入人民幣1,530,322.4萬元，同比大幅上升58.71%。可供結算收入增加以及結轉項目結構變化，同時投資物業公平值變動收益較去年上升的因素，公司除稅前利潤和本公司所有者應佔利潤分別上升105.76%和72.25%，為人民幣297,951.3萬元和人民幣138,976.1萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公平值變化收益)為人民幣127,876.6萬元，同比增長72.01%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣11,099.5萬元。每股溢利為人民幣0.41元，較同期上升72.25%。

1. 發展物業

面對多變的房地產政策和市場環境，公司採取靈活的營銷策略，著力提升項目週轉及去化速度，發展物業銷售業績穩居全國百強行列。二零一七年，因可供結算面積增加，發展物業實現營業收入人民幣1,259,220.7萬元(含車位)，同比上升78.21%，可供結算收入增加以及結轉項目結構變化，除稅前利潤為人民幣179,360.0萬元，同比大幅上升282.55%。報告期內，發展物業實現開復工面積648萬平方米，竣工面積139萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣223億元(含車位)和124萬平方米。

經營業績穩定增長。報告期內，公司堅持以客戶為中心，精準把握營銷節奏，積極化解限購政策的不利影響，有效推動了庫存去化，全年銷售回籠金額人民幣202億元，回籠率達到91%。報告期內，公司各項目銷售情況優異，總計9個項目合同銷售金額超人民幣10億元。長沙北辰三角洲項目在當地限購政策收緊的背景下，通過創新營銷思路，多角度化解難題，報告期內實現合同銷售金額人民幣48.36億元，現金回款人民幣46.20億元，持續領跑區域房地產市場；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗詩南門綠郡等三個項目推售房源均在當天售罄，報告期內分別實現合同銷售金額人民幣4.48億元、人民幣4.21億元、人民幣12.98億元。

合理拓展土地儲備。在土地市場競爭激烈的大背景下，公司深入研究和分析不同目標城市的政策環境及客群需求，聚焦國家戰略發展區域，積極嘗試多元化的土地獲取模式，深度佈局一、二線主流市場，大力深耕已進入的城市及周邊地區。報告期內，公司分別在無錫、海口、武漢、成都及其周邊競得土地共計9宗，新增土地儲備約194萬平方米，其中權益土地儲備約127萬平方米。截至報告期末，公司已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等14個城市，總土地儲備935萬平方米，共有擬建、在建項目38個，規劃總建築面積1,763萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

持續推進體系建設。公司為了適應全國化佈局、規模化發展的戰略需要，整合旗下二十五家地產項目公司，在報告期內正式組建北辰地產集團。公司依託集團化平台，緊密圍繞計劃運營、全面預算和客戶服務三條主線，推進地產業務加速發展。

表2：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有待開發土地的面積 (平方米)	規劃計容 建築面積 (平方米)	是/否涉 及合作開 發項目	合作開發 項目涉及 的面積 (平方米)	合作開發 項目的權 益佔比 (%)
1	北辰三角洲	1,088,900	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公園	141,100	720,000	是	367,200	51
3	蘇州·北辰旭輝壹號院	23,900	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龍河新區項目	239,100	296,800	否	-	100
7	北辰旭輝鉅悅廬州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武漢臨空港項目	738,500	716,000	否	-	100
9	重慶悅來會展新城項目	983,700	918,000	否	-	100
10	無錫惠山天一新城項目	138,400	196,000	是	96,000	49
11	無錫洋溪河項目	366,000	413,800	是	165,500	40
12	海口西海岸南片區項目	278,400	206,000	否	-	100
13	雙流航園路地塊項目	112,600	79,800	否	-	100
14	天府新區仁壽105畝地塊 項目	112,900	84,000	否	-	100
15	天府新區仁壽90畝地塊 項目	200,400	149,800	否	-	100
16	武漢131地塊項目	178,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家項目	284,000	170,400	是	86,900	51
合計		<u>5,234,300</u>	<u>8,864,300</u>		<u>1,162,200</u>	<u>-</u>

註：

1. 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
2. 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
3. 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
4. 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔權益的計容建築面積；
5. 公司總土地儲備為935萬平方米，權益土地儲備為789萬平方米，上述表格中的土地儲備不包含在開發未銷售項目。

表3：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/新	項目規劃					報告期實	
				開工項目/竣工項目	項目用地面積	計容建築面積	總建築面積	在建建築面積	已竣工面積		總投資額
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
1	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	131,100	23.47	0.50
3	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	205,900	21.00	1.22
6	浙江杭州	蜀山項目	住宅、商業	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅、商業	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.85	0.83
8	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅、商業	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	32,600	4.90	0.34
9	江蘇南京	北辰旭輝鉞悅·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅、商業	在建	63,600	158,600	235,100	235,100	0	24.92	1.40
11	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	1.14
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰旭輝壹號院	住宅、商業	在建	178,700	180,500	296,400	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽合肥	北辰旭輝鉞悅廬州府	住宅、商業	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08
14	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	1.40
15	浙江杭州	山陰路項目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	1.89

表3：報告期內房地產開發投資情況(續)

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 開工項目/竣工項目	項目規劃		在建建築 面積	已竣工 面積	報告期實 總投資額	報告期實 際投資額	
					項目用地 面積	計容建築 面積					
					(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
16	河北廊坊	龍河新區項目	住宅、商業	新開工	140,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武漢	北辰光谷里	商服用地	新開工	84,200	337,000	492,000	357,200	0	34.00	1.53
18	浙江杭州	湘湖項目	住宅、商業	新開工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	1.20
19	浙江寧波	鄞奉片區項目	住宅	新開工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07
20	重慶渝北	悅來會展新城項目	住宅、商業	新開工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	14.97
21	江蘇無錫	惠山天一新城項目	住宅	新開工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.60	8.03
22	江蘇無錫	洋溪河項目	住宅	新開工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	浙江寧波	陳婆渡項目	住宅、商業	新開工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武漢	臨空港項目	住宅、商業	新開工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江蘇蘇州	吳中區50、51、69號 地項目	住宅、商業	新開工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
合計					3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

表4：報告期內房地產銷售情況

序號	地區	項目	經營業態	可供出售面積 (平方米)	已預售面積 (平方米)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套設施	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	30,299	16,956
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及配套	14,291	-
5	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、兩限房	9,122	3,199
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	90,060	38,492
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	631,963	342,631
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	130,747	91,029
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰蜀山項目	住宅、商業	83,417	67,487
11	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅及配套商業	2,174	2,034
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰旭輝壹號院	住宅、商業	130,596	98,035
13	江蘇南京	北辰旭輝鉅悅·金陵	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅、商業	79,150	73,137
15	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅及配套商業	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	91,897	84,389
18	湖北武漢	光谷里	商服用地	33,320	33,320
19	湖北武漢	臨空港項目	住宅、商業	18,062	15,764
20	浙江杭州	山陰路項目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	湘湖項目	住宅、商業	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	龍河新區項目	住宅、商業	8,430	1,212
24	重慶渝北	悅來會展新城項目	住宅、商業	66,722	7,043
25	江蘇無錫	惠山天一新城項目	住宅	34,978	4,361
26	江蘇無錫	洋溪河項目	住宅	70,204	32,841
27	浙江寧波	鄞奉片區項目	住宅	31,358	5,561
28	浙江寧波	陳婆渡項目	住宅、商業	101,226	78,790
合計				<u>1,939,605</u>	<u>1,244,044</u>

註：

1. 已預售面積為項目期房預售建築面積；
2. 二零一七年銷售面積為124萬平方米、銷售金額為人民幣223億元、結算面積為94萬平方米、結算金額為人民幣126億元。

2. 投資物業(含酒店)

在國家提出「一帶一路」倡議以及北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等國家戰略實施的大背景影響下，投資物業正處於機遇與挑戰並存的關鍵時期。公司緊握市場發展方向，充分發揮資源整合優勢，拓展多元化服務形式，著力盤活低效資產，挖掘效益增長潛力，整體盈利能力得到大幅提升。二零一七年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣259,909.1萬元，同比上升6.32%，實現除稅前利潤人民幣84,754.6萬元，同比上升8.21%。本期評估增值為人民幣14,799.3萬元，較上年同期增長75.12%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。北辰會展集團充分發揮服務中央、服務首都「四個中心」功能，在合理調整人員配置，大力協調各方資源的基礎上，圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇、金磚國家領導人廈門會晤、國際刑警組織大會、北京市政協會議等一系列重要接待服務保障任務，向世界展示了「北辰標準」和「北京服務」的亮麗風采，公司社會形象和品牌價值得到持續提升，為北辰會展的品牌擴張和管理輸出奠定堅實的基礎。「北辰會展」以實力榮膺第八屆北京影響力十大品牌。

做優做強重資產持有型業務。公司充分利用存量物業集中於亞奧核心區的地緣聯動優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態協同發展。其中，國家會議中心和北京國際會議中心不斷提升資產運營質量和效益，報告期內收入均創歷史新高，新客戶佔比持續提高，市場佔有率保持穩定；寫字樓業態一方面通過堅持專業化運營理念、加強有針對性的市場推廣，提高客戶粘性，另一方面積極探索重資產輸出業務，出租率和租金水平同

步增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店及公寓業態以市場需求為導向，深入優化客戶結構，報告期內出租率高位運行，平均價格穩中有升。

創新發展輕資產服務型業務。北辰會展集團借助強大的品牌資源，積極融入「一帶一路」倡議以及京津冀協同發展、雄安新區等國家戰略，不斷加快會展全產業鏈的拓展與升級，經營呈現諸多亮點。

公司全力推進會展場館拓展、酒店品牌的經營和管理輸出，現已逐步形成了以受託管理為核心的多元化服務盈利模式，以及全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局。報告期內，北辰會展集團成功簽約北京銀豐北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓、泰州中國醫藥城會展中心、青島國際會議中心等6個受託管理項目以及南通國際會展中心、西安滄灞生態區絲路國際會展中心等6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，累計受託管理酒店9家，受託管理會展場館8個，實現受託管理會展場館總面積212萬平方米，目前已成為國內管理場館總面積最大的會展品牌企業；會展主承辦業務努力培育打造首個自主展會品牌「中國遊戲節」；會展研發業務堅持「政府智庫、業界智囊」定位，努力打開發展局面；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續推進。

表5：報告期內房地產出租情況

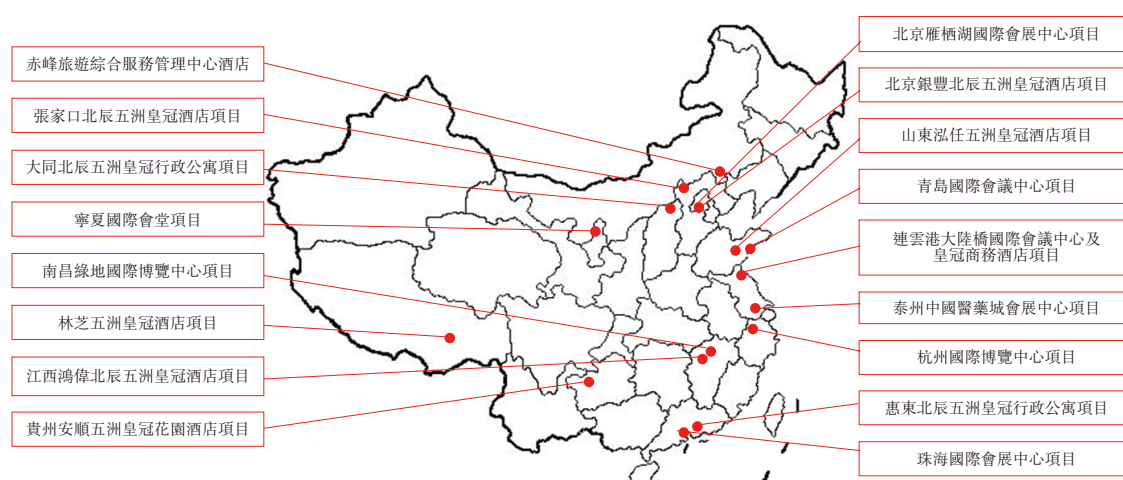
單位：萬元 幣種：人民幣

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
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	65,518
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	12,227
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,623
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	5,280
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	22,657
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	30,540
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175
8	北京	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	10,918
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	17,085
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,216
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	19,546
12	北京	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	25,636
13	北京	北辰購物中心亞運村店	商業	30,463	16,986
14	北京	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,689	1,852

註：

1. 北辰購物中心亞運村店商業經營方式為聯營為主，出租、自營為輔；
2. 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；
3. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
4. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
5. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含名門多福百貨商業項目的建築面積和經營收入；
6. 北辰購物中心亞運村店於二零一八年一月八日閉店。

圖1：公司截至二零一七年末受託管理項目



3. 商業物業

受到市場飽和、成本激增及電子商務衝擊等多重影響，傳統零售行業競爭日益加劇。為優化資本配置、進一步謀劃商業物業轉型升級，公司報告期內退出傳統實體零售業態的經營。

4. 培育業務

經過近兩年的不懈努力和積極培育，公司首個健康養老項目—北辰國際健康城在長沙正式落地。通過與歐洲最大的養老康復集團歐葆庭合作，打造都市中心健康養老綜合體。同時，公司文創產業探索逐步深化，通過加強與文化創意產業標桿企業和中央文化院團的戰略合作，積極實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展的模式。

5. 融資工作

公司積極推進資本擴張戰略的實施，借助「總部融資」平台，努力探索創新融資渠道，報告期內，公司成功完成二零一七年度第一期人民幣13.2億元中期票據發行，並在利率上行前最後的時間窗口，成功下調兩筆存續非銀融資利率，全年節約財務費用約人民幣3,200萬元。

表6：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
3,189,728	5.94	123,051

6. 綜合實力與品牌建設

公司堅信「北辰」品牌是公司發展的最強背書，也是業績保障和可持續發展的根本動力。長期以來，公司圍繞打造全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業為目標，持續塑造良好的品牌形象，在發展過程中贏得了來自股東、客戶、合作伙伴、業內同行的尊重和多項讚譽。報告期內，公司連續第十一年被評為「中國複合地產專業領先品牌」，連續第三年獲得「北京地產資信20強」殊榮，並先後獲得權威媒體發佈的2017年中國房地產百強企業、「中國房地產百強之星」、2017十大影響力品牌、2017滬深上市房地產公司投資價值TOP10、2017滬深上市房地產公司財富創造能力TOP10等獎項。

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

7. 投資者關係

公司根據兩地上市特點，通過實地路演、投資者調研、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等途徑，逐步構建起與投資者的多層次、多元化溝通機制。報告期內，公司於香港舉辦了兩次由管理層出席的路演活動，全年接待證券公司、基金、機構研究員來訪共計80餘人次，並多次參加由投資銀行組織的大型投資者見面會。在加深投資者對公司了解和認同的同時，促進了公司與投資者建立長期、穩定的互信關係，切實保護投資者權益，實現公司價值和股東利益最大化。

8. 踐行社會責任，推動企業可持續發展

公司以「十三五」規劃為引領，積極踐行社會責任，將改革與創新發展、履行社會責任相結合，推動企業可持續發展。報告期內，公司積極開展公益事業，通過愛心捐贈、結對幫扶工作，努力促進社會健康和諧發展；紮實做好各項環境保護工作，將節能環保的工作方針落實到各分公司與子公司，並在節能環保工作中取得了突出實效，實現碳排放權配額盈餘約4,346噸二氧化碳，為首都「藍天行動」做出了積極貢獻；公司更以可持續發展為目標，連續九年披露《社會責任報告》(環境、社會及管治報告)，並將可持續發展的精髓深入到日常經營管理的過程中。

三. 行業格局和趨勢

二零一八年是貫徹黨的十九大精神的開局之年，是實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年，我國將堅持新發展理念，按照高質量發展要求，統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，堅持以供給側結構性改革為主線，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，強化創新驅動，促進經濟社會持續健康發展。

就發展物業而言，在中央強調住房居住屬性的背景下，短期來看，政府將保持房地產市場宏觀調控政策的連續性和穩定性，實行差別化調控，延續從緊態勢，抑制投機需求並保障剛需，穩定市場預期；從中長期看，長效機制將繼續深化，我國將大力培育住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，完善多層次住房供應體系，並構建租購並舉的房地產制度，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產行業平穩健康發展提供更穩定的基礎。

就投資物業(含酒店)而言，隨着中國特色、大國外交、北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等重大戰略不斷推進，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的發展機遇。同時，國務院《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》、住建部聯合八大部委《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，以及中央提出要加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，支持專業化、機構化住房租賃企業發展，均為公寓市場提供了良好的政策環境。此外，亞投行、「一帶一路」等國家項目的開展以及自貿區的建設，將進一步刺激寫字樓市場需求的增長；國家加快發展服務消

費，推動服務業模式創新與跨界融合，並大力發展會展業和旅遊業，將直接帶動酒店及餐飲業經營形勢的提升。

就商業物業而言，傳統商業已無法滿足不斷升級的消費者需求而日益衰退，新興業態和新商業模式快速發展，商業物業轉型升級趨勢明顯。

四. 公司發展戰略

面對複雜的市場及政策環境，公司將重點提高新形勢下對市場走勢的預判能力，在打造全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業的戰略目標下，緊扣發展主題，堅持「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」的戰略發展方向，持續深化實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，進一步提升主營業務的經營效益和發展規模，積極推進培育業務的研發和落地，不斷增強公司可持續發展能力。

1. 發展物業

面對房地產市場的深刻變革，北辰地產集團將充分發揮對各城市中心「拓展強支持、風險強管控、業務強指導、團隊強服務、困難強協調」的職能，協調推進業務規模化和多元化發展，加快建設全國一流的複合地產品牌企業。

發展策略方面，公司將以戰略研究為先導，建立科學有效的投資拓展機制。圍繞鞏固一線、加強二線、關注三線擴張戰略，在深耕已進入城市的同時，持續關注泛京津冀、關中、中原、山東半島、珠三角等重點區域。通過公開競買以及合作開發、收購兼併等多元化方式，合理擴充項目儲備。此外，公司也將積極探索並嘗試租賃、一級開發、棚戶區改造項目的可行性，尋求拓展機會；項目運作方面，公司繼續堅持快週轉目標，準確把握操盤的重點、節奏和力度，大力推進重慶悅來壹號等大盤開發建設，打造產銷銜接綜合能力，實現大盤快週轉；發展模式創新方面，公司將發揮房地產綜合運營優勢，加強地產與會展、健康養老、文創等新業務的融合發展，創新商業模式，拓展新型產業地產發展機會。

2. 投資物業(含酒店)

公司將把握新時代新經濟帶來的發展機遇，堅持實施品牌化、市場化、專業化、標準化發展策略，促進會展各實體企業間的資源共享和業務聯動，實現資產規模效益和管理協同效應。此外，公司將堅持創新驅動，積極推進北辰會展的品牌管理輸出和產業鏈延伸，通過大力培育會展主承辦業務、推進互聯網+業務落地實施、打造會展研究院高端智庫服務品牌以及嘗試以PPP方式建設經營會展項目等方式，不斷探索會展產業鏈高附加值業務，做強北辰會展「軟實力」，促進會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展，努力實現重資產投資型業務與輕資產服務型業務並行發展的格局。

3. 商業物業

公司將融合大數據商業管理模式，積極探索適應經濟發展新常態並符合公司整體戰略的商業物業發展模式。

4. 培育業務

公司將進一步結合主業資源和比較優勢，在探索、調研、論證的基礎上，加快推動培育業務取得突破。健康養老產業將加快研究探索可複製的北辰特色養老運營商業模式，繼續推動新項目落地；文化創意產業將在前期開展業務定位及商業模式研究的基礎上，將加快推進已有項目的落地實施，探索上游內容端、中游渠道端和下游產品端全方位發展的業務模式。

5. 融資工作和資本開支

公司將結合市場政策變化，配合公司主營業務規模擴張，充分發揮「總部融資」模式的優勢，搭建多元化融資平台，大力創新融資模式，不斷優化公司債務結構，提高資金使用效率，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一八年，公司預計固定資產投資人民幣3.3億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 經營計劃

二零一八年，公司發展物業預計實現新開工面積220萬平方米，開復工面積715萬平方米，竣工面積168萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零一八年公司力爭實現銷售154萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣240億元。

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

六. 公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

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

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

2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房企對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，土地成交價居高不下推升了開發成本，並將進一步傳導至房價，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，企業利潤空間或將被壓縮，對企業經營業務、土地儲備、財務資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經濟較為發達的城市和地區。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，減小資金壓力，降低運營風險。同時，致力於加強專業化管理，深化體系建設，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。

3. 公司人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展品牌輸出力度，跨區域房地產項目以及會展、酒店受託管理項目快速增加，對各類人才的需求量大幅提升，尤其是專業型人才與高級管理人才，短期內可能將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展包括房地產項目總經理培訓班、會展高級經理人培訓班、財務高級管理人員培訓班等在內的一系列課程積極推進人才培養，加快人才儲備。同時公司陸續出台了不同層級任職資格基本條件等規定，進一步明確用人標準，規範引進程序，持續優化人員結構，激發組織內部活力，為公司的長期穩定發展提供有利的人才保障。

七. 核心競爭力分析

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

就中國房地產行業未來發展而言，在中國經濟穩中求進的總基調下，房地產市場結束了高速發展的黃金時代，步入較為平穩、中高速發展的白銀時代，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類調控、因地施策、積極去庫存、同時抑制資產泡沫的背景下，房地產行業處於一定的政策週期中，呈現出以創新、轉型和變革為動力，以各類產業、各路資本為參與主體的大融合時代，市場正孕育着新的發展機遇。

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

一方面，公司具有複合地產開發運營能力和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十一年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續堅持低成本擴張戰略，採取多種形式穩步推進區域擴張，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等14個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

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

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

財政資源及流動資金狀況

於二零一七年十二月三十一日的歸屬於本公司所有者的權益較二零一六年十二月三十一日有6.90%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司所有者應佔溢利人民幣138,976.1萬元。

本集團於二零一七年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,660,859.4萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣248,751.3萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,057.5萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣131,059.4萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣6,990,990.9萬元，而流動負債數額則為人民幣3,900,959.6萬元。於二零一七年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣984,670.8萬元(不含受限制銀行存款)，不存在任何已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣2,484,859.4萬元以若干投資物業、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78%(二零一六年十二月三十一日：75%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

委託存款及逾期定期存款

截至二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零一七年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,309人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司定期對經營管理者提供的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問、考察等。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

企業管治守則

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

董事進行證券交易的標準守則

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

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括吳革先生(主席)、符耀文先生及董安生先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

建議修改公司章程及建議修改董事會議事規則

本公司第七屆第一百四十四次董事會會議審議通過，建議修訂現行有效的《北京北辰實業股份有限公司章程》(「**公司章程**」)及現行有效的《北京北辰實業股份有限公司董事會議事規則》(「**董事會議事規則**」)。有關建議修改公司章程及股東大會議事規則須待股東於年度股東大會上審議批准，及獲得有關當局的任何批准、許可或於有關當局登記(倘適合)方可作實。載有建議修改公司章程及建議修改董事會議事規則詳情的通函將儘快寄予各股東。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京，二零一八年三月二十一日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李偉東先生、李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生及劉煥波先生為執行董事，而符耀文先生、董安生先生及吳革先生為獨立非執行董事。