

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二零年年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」)或(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持續經營			
收入	2	17,995,842	20,122,314
銷售成本	3	(14,764,210)	(13,912,152)
毛利		3,231,632	6,210,162
銷售及推廣費用	3	(539,461)	(555,161)
管理費用	3	(848,839)	(916,414)
投資物業公允值(損失)/收益		(294,452)	146,641
金融資產減值轉回/(損失)		6,510	(14,845)
其他收益及利得-淨額		71,020	38,038
營運利潤		1,626,410	4,908,421
融資收益	4	172,289	137,298
融資成本	4	(472,546)	(551,820)
融資成本-淨額	4	(300,257)	(414,522)
享有按權益法入賬的 投資的利潤份額		186,427	187,469
除所得稅前利潤		1,512,580	4,681,368
所得稅費用	5	(1,042,383)	(2,579,488)
持續經營的年度利潤		470,197	2,101,880

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
終止經營年度虧損(歸屬於本公司普通 股東)		-	(6,421)
年度利潤		<u>470,197</u>	<u>2,095,459</u>
利潤歸屬於：			
本公司普通股股東	6	21,658	1,788,709
永續債投資者		143,530	116,859
非控制性權益		<u>305,009</u>	<u>189,891</u>
		<u>470,197</u>	<u>2,095,459</u>
年內每股收益歸屬於本公司普通股 股東(基本和攤薄)			
(以每股人民幣分計)			
持續經營	6	0.64	53.31
終止經營	6	-	(0.19)
		<u>0.64</u>	<u>53.12</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
附註	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	470,197	2,095,459
其他綜合收益		
其後不會重分類至損益的項目		
轉入投資性房地產的重估增值	-	275,353
離職後福利債務的重新計量	3,623	619
與該等項目有關的所得稅	-	(68,838)
	<u>3,623</u>	<u>207,134</u>
本年度其他綜合收益，扣除稅項		
	<u>3,623</u>	<u>207,134</u>
本年度總綜合收益	<u>473,820</u>	<u>2,302,593</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	25,281	1,995,843
永續債投資者	143,530	116,859
非控制性權益	305,009	189,891
	<u>473,820</u>	<u>2,302,593</u>
歸屬於本公司普通股股東的 綜合收益來自於：		
持續經營	25,281	2,002,264
終止經營	-	(6,421)
	<u>25,281</u>	<u>1,995,843</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		467,600	333,799
投資物業		15,344,734	15,025,176
物業、廠房及設備		2,392,887	2,125,927
按權益法入賬的投資		541,853	463,981
遞延所得稅資產		1,263,905	1,340,213
其他應收款及預付款項	8	327,715	299,963
		<u>20,338,694</u>	<u>19,589,059</u>
流動資產			
開發中物業		42,427,185	55,341,162
待出售已落成物業		13,971,935	5,342,597
其他存貨		40,594	49,528
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	5,105,636	7,304,766
受限制銀行存款		2,214,935	3,035,938
現金及現金等價物		10,830,539	11,775,741
		<u>74,590,824</u>	<u>82,849,732</u>
總資產		<u><u>94,929,518</u></u>	<u><u>102,438,791</u></u>

合併資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		22,373,226	22,046,678
自其他方取得的借款	9	2,658,262	1,434,826
辭退福利		114,240	125,671
遞延所得稅負債		2,121,516	2,156,777
租賃負債		20,066	31,483
遞延收益		2,743	1,943
		<u>27,290,053</u>	<u>25,797,378</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	10,386,752	10,599,741
自其他方取得的借款／款項	9	5,210,695	4,524,262
合同負債	2	17,882,773	24,287,096
當期所得稅負債		2,409,342	3,028,096
租賃負債		30,945	25,744
一年內到期的長期借款		5,625,326	6,738,185
短期借款		—	900,000
		<u>41,545,833</u>	<u>50,103,124</u>
總負債		<u>68,835,886</u>	<u>75,900,502</u>
淨資產		<u>26,093,632</u>	<u>26,538,289</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,868,600	4,773,482
留存收益		12,547,694	13,067,511
本公司普通股股東應佔權益		20,783,314	21,208,013
永續債		2,630,380	2,630,380
非控制性權益		<u>2,679,938</u>	<u>2,699,896</u>
總權益		<u>26,093,632</u>	<u>26,538,289</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。

(a) 本集團已採納的準則及財務報告概念框架的修訂

本集團在二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次採用了下列準則及財務報告概念框架的修訂：

- 重要性的定義—對《香港會計準則第1號》和《香港會計準則第8號》的修訂
- 業務的定義—對《香港財務報告準則第3號》的修訂
- 利率基準改革—對《香港財務報告準則第9號》，《香港會計準則第39號》和《香港財務報告準則第7號》的修訂
- 經修訂財務報告概念框架

上述列示的準則及財務報告概念框架的修訂對本集團會計政策沒有重大影響並且不需要追溯調整，預計也不會對當期或未來期間產生重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋及年度改進

本集團並未提前採用已發佈但在截至二零二零年十二月三十一日止的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂、解釋及年度改進。該等準則、解釋及年度改進預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

2. 分部信息

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

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

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

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

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量，上述部分構成與合併資產負債表中總資產的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部分構成與合併資產負債表中總負債的調節項目。

2. 分部信息(續)

本集團的收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的業務收入。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
發展物業分部	16,156,245	17,352,471
投資物業和酒店分部	1,738,134	2,660,358
	<u>17,894,379</u>	<u>20,012,829</u>
所有其他分部	101,463	109,485
	<u>17,995,842</u>	<u>20,122,314</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲得收入：

	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度		
發展物業分部	15,311,627	844,618
投資物業和酒店分部*	153,291	212,078
其他分部	18,409	83,054
	<u>15,483,327</u>	<u>1,139,750</u>

	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年 十二月三十一日止年度		
發展物業分部	16,486,602	865,869
投資物業和酒店分部*	355,143	428,983
其他分部	27,573	81,912
	<u>16,869,318</u>	<u>1,376,764</u>

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

2. 分部信息(續)

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

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款簽立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

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

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

2. 分部信息(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	17,352,471	2,719,852	151,856	20,224,179
分部間收入	—	(59,494)	(42,371)	(101,865)
來自外部客戶的收入	17,352,471	2,660,358	109,485	20,122,314
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	2,682,071	822,625	(66,574)	3,438,122
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(11,722,304)	(1,070,490)	(111,637)	(12,904,431)
調整後折舊及攤銷	(19,968)	(307,381)	(5,752)	(333,101)
融資收益	66,218	5,865	456	72,539
融資成本	(64,339)	—	—	(64,339)
享有按權益法入賬的投資的 利潤份額	187,469	—	—	187,469
調整後所得稅費用	(2,450,035)	(202,693)	—	(2,652,728)

2. 分部信息(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分部資訊如下：

業務分部	投資物業			合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
於二零二零年十二月三十一日				
總分部資產	70,510,659	7,388,960	113,103	78,012,722
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	541,853	-	-	541,853
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	1,033,904	202,329	18,908	1,255,141
總分部負債	58,036,392	1,351,221	159,516	59,547,129
合同負債	<u>17,760,366</u>	<u>118,171</u>	<u>4,236</u>	<u>17,882,773</u>

於二零一九年十二月三十一日

總分部資產	78,568,330	7,297,195	83,582	85,949,107
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	463,981	-	-	463,981
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	49,809	133,359	5,528	188,696
總分部負債	65,213,870	1,317,491	104,744	66,636,105
合同負債	<u>24,145,579</u>	<u>133,303</u>	<u>8,214</u>	<u>24,287,096</u>

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

2. 分部信息(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團的合同負債主要是從購房者預收的房款。與去年同期相比，本集團的房屋簽約額有所減少，導致年末合同負債金額也有所下降。

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
發展物業	13,644,618	15,888,660
投資物業和酒店	101,576	64,870
所有其他分部	19,966	52,347
	<u>13,766,160</u>	<u>16,005,877</u>

可報告分部除所得稅前利潤與本集團除所得稅前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤	1,605,028	3,438,122
總部費用	(180,443)	(263,486)
總部融資成本	(367,563)	(482,982)
總部融資收益	106,142	64,759
其他(損失)/利得—淨額	(3,263)	18,228
投資物業公允值(損失)/收益	(294,452)	146,641
沖回投資物業折舊	153,403	183,836
土地增值稅	493,728	1,576,250
除所得稅前利潤	<u>1,512,580</u>	<u>4,681,368</u>

2. 分部信息(續)

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總分部資產	78,012,722	85,949,107
總部遞延所得稅資產	940,304	818,673
總部存款	7,275,439	7,034,814
投資物業累計公允值收益	5,926,372	6,220,824
沖回投資物業累計折舊	2,559,693	2,406,290
對合營企業的投資和聯營企業的投資 及貸款	179,310	—
其他總部流動資產	35,678	—
終止經營分部的資產	—	9,083
資產負債表列示之總資產	94,929,518	102,438,791
總分部負債	59,547,129	66,636,105
總部遞延所得稅負債	2,121,516	2,156,777
總部借款	5,307,891	6,372,133
其他總部負債	1,859,350	721,516
終止經營分部的負債	—	13,971
資產負債表列示之總負債	68,835,886	75,900,502

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣143,820,000元(二零一九年：人民幣174,549,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益/(損失)，沖回投資物業折舊及其他對所得稅費用的影響總計人民幣146,543,000元(二零一九年：人民幣73,240,000元)。

2. 分部信息(續)

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產(無僱員福利資產及保險合約下的相關權利)均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、房屋及設備以及 使用權資產折舊	155,297	158,552
計提存貨跌價準備	890,978	763,604
計提合同取得成本減值準備	3,573	—
僱員福利開支	919,124	1,035,735
廣告推廣費	125,745	126,396
發展物業銷售成本	12,607,527	11,722,304
轉售貨物的成本	221,625	221,475
稅項(除所得稅費用)	338,964	428,580
運營管理費及辦公消耗費	84,565	145,549
物業管理費	111,041	92,474
能源費用	103,960	132,142
諮詢服務費	329,191	335,933
保養維修費用	82,586	98,896
短期租賃費用	15,859	39,462
核數師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費	104,234	15,364
其他	51,001	60,021
	16,152,510	15,383,727

4. 融資收入及成本

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

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零一九年：25%）。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	509,216	1,394,938
－中國土地增值稅	493,728	1,576,250
遞延所得稅	39,439	(391,700)
	<u>1,042,383</u>	<u>2,579,488</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營的除稅前利潤	1,512,580	4,681,368
終止經營的除稅前虧損	—	(6,421)
	1,512,580	4,674,947
減：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(176,265)	(187,469)
	1,336,315	4,487,478
按稅率25%(二零一九年度：25%)計算的稅項	334,079	1,121,870
不可扣稅之支出	10,667	7,384
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	122,456	77,378
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	169,552	190,893
中國土地增值稅的影響	370,296	1,182,188
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(388)	(225)
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	35,721	—
所得稅費用	1,042,383	2,579,488

6. 每股收益

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

本公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
歸屬於本公司普通股股東利潤 (人民幣千元)	<u>21,658</u>	<u>1,788,709</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>0.64</u></u>	<u><u>53.12</u></u>
持續經營的每股收益	0.64	53.31
終止經營的每股收益	-	(0.19)

7. 股息

於二零二零年度，本公司已實際派發二零一九年度股息人民幣505,053,000元。

於二零一九年度，本公司已實際派發二零一八年度股息人民幣404,042,000元。

於報告期末後擬派且未確認的股息如下：

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

7. 股息(續)

董事會宣佈二零二零年度的普通股每股股息為人民幣0.03元，根據截至二零二零年十二月三十一日已發行的普通股股數計算的股息金額為人民幣101,011,000元。上述股息尚待二零二零年年度股東大會批准，尚無需於本綜合財務報表作為應付股息列示。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二零年		合計	二零一九年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款及 其他應收款項(a)	2,312,203	272,202	2,584,405	4,034,519	170,483	4,205,002
預付款項	2,793,433	55,513	2,848,946	3,270,247	129,480	3,399,727
	<u>5,105,636</u>	<u>327,715</u>	<u>5,433,351</u>	<u>7,304,766</u>	<u>299,963</u>	<u>7,604,729</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

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

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

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

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

(ii) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，旭輝控股(本集團某些子公司的少數股東)對本集團的重要附屬公司具有重大影響。

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款主要包括應付款項、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、資產支持專項計劃、應付稅款及其他應付款項。

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應付賬款的賬齡為根據接受服務／貨品日期釐定。應付賬款的賬齡分析如下：

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

10. 資產負債表日後事項

於二零二一年三月二十四日，董事會建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度股息每股人民幣0.03元(二零一九年：每股人民幣0.15元)。

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日及以後期間頒佈的企業會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零二零年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至於十二月三十一日止		於十二月三十一日	
	年度本公司所有者 及永續債投資者之應佔利益		本公司所有者 及永續債投資者之應佔權益	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按中國會計準則	270,975	1,653,949	17,049,146	17,368,058
按香港財務報告準則調整之影響				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊	115,052	137,877	1,919,769	1,804,717
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(220,839)	113,742	4,444,779	4,665,618
按香港財務報告準則	165,188	1,905,568	23,413,694	23,838,393

年度業績的初步公告

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

業績及股息

本集團之收入下降10.57%至人民幣1,799,584.2萬元。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度普通股股東應佔利潤較去年同期下降98.79%至人民幣2,165.8萬元。

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.03元(二零一九年：每股人民幣0.15元)合共人民幣10,101.1萬元予二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時三十分辦公時間結束後名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二一年七月二十三日(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。

本公司將於二零二一年五月七日(星期五)至二零二一年五月十三日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零二零年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年五月六日(星期四)下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零二一年五月二十日(星期四)至二零二一年五月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年五月十八日(星期二)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一. 報告期經營環境回顧

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

1. 發展物業

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

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

**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 (億元)	較上年	成交均價 (元/平方米)	較上年
		同期增長 (%)		同期增長 (%)		同期增長 (%)
北京	734	-7.1	3,132	3.2	42,658	11.2
廣州	1,223	10.5	3,316	24.8	27,112	12.9
長沙	2,047	2.0	1,865	13.0	9,112	10.8
武漢	2,252	-24.5	3,305	-19.9	14,672	6.1
杭州	1,472	14.6	3,970	16.6	27,614	4.1
蘇州	1,994	0.5	3,692	5.7	18,518	5.2
寧波	1,531	6.4	2,712	18.1	17,718	11.0
南京	1,214	6.7	3,056	38.3	25,175	29.6
合肥	1,300	12.5	1,984	21.9	15,267	8.4
成都	2,827	10.2	3,740	24.3	13,231	12.8
重慶	4,815	-6.5	4,293	-3.7	8,872	2.5
廊坊	716	8.3	895	22.7	12,497	13.3
無錫	1,359	9.6	2,176	22.5	16,013	11.8
海口	372	-0.5	613	5.4	16,494	6.0
眉山	736	35.2	597	30.6	8,107	-3.4
余姚	222	37.3	281	53.4	12,672	11.7

數據來源：CREIS中指數據。

2. 投資物業(含酒店)

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

二. 報告期內主要經營情況

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

1. 發展物業

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

二零二零年，發展物業板塊受開發週期的影響，可結算面積減少且結算的高毛利率產品佔比減少，以及對部分項目計提減值準備，實現營業收入人民幣1,615,624.5萬元(含車位)，除稅前利

潤為人民幣159,200.6萬元，同比分別下降6.89%及40.64%。報告期內，發展物業實現開復工面積733萬平方米，竣工面積222萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣122億元(含車位)和69萬平方米。

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

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

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

表2：報告期內房地產項目情況

單位：平方米

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	報告期		持有		報告期內		報告期內		報告期內		報告期末		
						總投資額	實際投資額	待開發	報告期內	可供出售	報告期內	報告期內	報告期內	結轉收入	結轉			
						(人民幣億元)		(人民幣億元)		(人民幣萬元)		(人民幣萬元)						
1	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	0.82	287,500	213,700	150,000	-	-	173,500	36,131	2,200	1,662	7,753	3,016
2	北京北辰墅院900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	39,487	3,215	14,236	51,768	2,147
3	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	3.85	86,600	283,200	170,400	86,900	3,100	-	190,508	40,922	-	-	46,081
4	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓等	在建	100%	371.68	18.57	780,000	5,200,000	3,820,000	-	-	4,146,400	146,988	65,461	92,164	115,287	284,937
5	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	3.10	336,300	927,100	720,000	367,200	-	714,300	103,041	66,431	123,287	97,712	65,423
6	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	2.06	27,700	145,400	107,900	-	-	-	69,007	46,036	-	-	49,298
7	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	2.70	84,200	492,000	337,000	171,900	-	282,100	51,482	6,772	9,329	14,546	57,585
8	武漢北辰蘭城	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	105.72	9.65	358,000	980,100	716,000	-	-	616,600	91,402	23,706	1,088	1,026	239,199
9	武漢金地北辰蘭韻華	湖北武漢	住宅	在建	51%	20.99	1.53	41,800	178,900	127,000	64,900	-	48,000	38,780	22,394	-	-	106,720
10	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	在建	60%	10.79	1.20	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	52,189	6,982	-	-	8,830
11	武漢北辰經開區+ (66地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.00	1.48	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	25,738	4,964	-	-	4,964
12	武漢北辰經開區+ (68地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.96	1.50	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	-	-	-	-	-
13	武漢北辰金地湖濱時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	1.60	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	67,817	22,783	-	-	-
14	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	22.09	0.89	83,900	317,500	235,000	188,000	-	317,500	8,407	609	1,978	5,764	562
15	杭州蘭亭府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	1.33	21,900	69,900	48,200	-	-	69,900	717	184	31,910	102,767	8,571
16	杭州北辰聆湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	1.70	12,200	44,400	25,700	-	-	-	-	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	報告期		持有				報告期內			報告期末					
						總投資額	實際投資額	規劃許容	待開發	報告期內	可供出售	報告期內	報告期內	報告期內		結轉收入	結轉			
						用地面積	總建築面積	建築面積	權益面積	土地面積	新開工面積	開工面積	建築面積	竣工面積	累計竣工	面積	簽約面積	結轉面積	金額	待結轉
(人民幣億元)/(人民幣萬元)																				
17	杭州富陽項目▲	浙江杭州	住宅	擬建	100%	69,000	278,200	179,500	-	278,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	47,500	189,700	157,400	-	-	-	189,700	48,179	37,805	111,415	327,177	1,334	-	-	1,334
19	寧波壹天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	333,000	494,800	292,500	149,200	-	-	404,800	2,714	1,775	251,017	582,777	-	-	-	-
20	寧波綠城項目▲	浙江餘姚	住宅	在建	100%	68,700	166,500	116,800	-	-	166,500	166,500	-	-	-	-	-	-	-	-
21	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	85,400	6,851	1,793	3,326	38,256	-	-	38,256
22	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	548	548	-	-	-	-	-	-
23	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	137,900	554,400	413,800	165,500	-	-	554,400	131,900	90,314	-	-	-	-	-	-
24	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	4,512	347	420	1,777	313	-	-	313
25	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	147,700	7,894	94,571	107,965	5,112	-	-	5,112
26	成都北辰天德府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	67,617	19,013	21,142	35,760	9,785	-	9,785
27	成都北辰鹿鳴苑	四川成都	住宅、商業	在建	80%	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	56,123	-	-	-	-	56,123
28	四川北辰西樞府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	197,400	24,080	38,576	8,457	-	-	-	8,457
29	四川北辰龍熙臺	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	69,900	126,600	84,000	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-	-
30	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	357,700	9,933	42,148	48,502	-	-	-	48,502
31	廊坊北辰蔚藍城市(2019-3地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	廊坊2020-5地塊項目▲	河北廊坊	住宅	擬建	100%	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	合肥北辰旭輝蔚藍藍州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	55,900	18,628	22,224	41,844	14,040	-	-	14,040
34	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	918,000	59,200	57,856	5,015	7,795	155,515	-	-	155,515
35	重慶北辰香麓	重慶渝北	住宅	在建	100%	68,200	150,400	102,200	-	-	150,400	150,400	-	-	-	-	-	-	-	-
36	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	106,800	263,400	206,000	144,200	29,200	-	234,200	71,500	46,148	13,176	21,134	58,962	-	-	58,962
37	海口長秀仕家▲	海南海口	住宅	擬建	100%	30,500	139,400	106,800	-	139,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	報告期		規劃許容 建築面積	持有 待開發 土地面積	報告期內 新開工面積	累計竣工 面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積
						總投資額	實際投資額								
38	廣州龍亨香麓(116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.48	25,900	112,800	39,700	77,800	112,800	112,800	-	-
39	廣州龍亨香麓(114地塊)▲	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	9.66	0.90	25,100	110,300	37,500	76,600	110,300	110,300	-	-

(人民幣億元)(人民幣萬元)

(人民幣萬元)

註：

1. 加“▲”為報告期內新增房地產儲備項目。

2. 總投資額為項目的預計總投資額。

3. 規劃計容建築面積和權益面積均為項目競得時按出讓條件計算的數據。

4. 權益面積(即合作開發項目涉及的面積)為公司所佔權益的計容建築面積。

5. 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積。

6. 報告期內，公司總土地儲備705.65萬平方米，同比下降1.80%；權益土地儲備627.41萬平方米，同比下降4.46%；新增房地產儲備83.26萬平方米，同比上漲96.97%；

新開工面積109.97萬平方米，同比下降41.83%；開復工面積733.31萬平方米，同比下降15.70%；竣工面積222.19萬平方米，同比下降16.75%；

銷售面積69.22萬平方米，同比下降45.08%；銷售金額為人民幣122.08億元，同比下降35.73%；結算面積88.10萬平方米，同比下降31.80%；結算金額為人民幣161.56億元，同比下降6.89%；報告期末待結轉面積137.10萬平方米，同比下降18.93%。

2. 投資物業(含酒店)

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

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

服務國際交往，擴大北辰會展品牌影響力。在我國持續推進更高水平對外開放、構建國內國際雙循環的有利背景下，公司發揮專業優勢，將會展業務更加緊密融入新發展格局，報告期內北辰會展集團克服疫情影響服務保障了中國對外開放三大展會平臺之一的2020年中國國際服務貿易交易會(以下簡稱「服貿會」)，並受邀承擔了第三屆中國國際進口博覽會部分重大保障任務，充分踐行了服務中國特色大國外交、服務首都國際交往中心建設的責任，在國際舞台塑造了首善一流的中國服務形象，也為後疫情時代的會展業發展積累了寶貴經驗。

調整經營策略，深挖重資產持有型業務潛力。公司在抓好常態化疫情防控工作的基礎上，探索創新經營思路，力爭主動化危為機。會展業態加速科技賦能，報告期公司與騰訊微視達成共同打造線上雲會展平台的合作，並在服貿會期間通過「雲展示」、「雲論壇」、「雲洽談」全方位深度體驗平台模塊功能，延伸會展產業鏈服務內容，不斷挖掘創新盈利模式，加快構建綠色、高效的智慧會展；寫字樓業態加強線上營銷，與國際知名代理公司建立定期講盤機制，有效拓展互聯網、遊戲、線上教育等類別客戶，同時通過人性化的客戶關懷服務和精準的痛點解決方案增強客戶粘性，報告期內寫字樓續租面積達到90%以上；酒店及

公寓業態順應疫情下居民消費模式和消費習慣變化，通過開拓戶外餐飲消費區、設立餐飲零售窗口、線上直播營銷等途徑增強市場競爭力。此外，公司及時調整大修改造計劃，利用經營空檔期對酒店、公寓等投資物業關鍵設備設施進行必要的改造、升級，為持續提升經營服務質量提供切實保障。

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

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

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

表3：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產的	出租房地產的	權益比例	
				建築面積	租金收入		
				(平方米)		(%)	
1	北京朝陽區	天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	54,018	100
2	北京朝陽區	北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	7,816	100
3	北京朝陽區	北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,265	100
4	北京朝陽區	北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	4,849	100

5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	16,914	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	27,406	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,961	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	4,568	100
9	北京朝陽區北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	42,900	3,211	100
10	北京朝陽區北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	4,359	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	1,636	100
12	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	15,392	100
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	15,465	100
14	北京朝陽區北苑路甲13號	北辰綠色家園B5區商業商業		49,700	3,322	100

註：

1. 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
2. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
3. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
4. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。
5. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零二零年度租金為人民幣16,902,849元。

圖1：公司截至2020年末受託管理項目

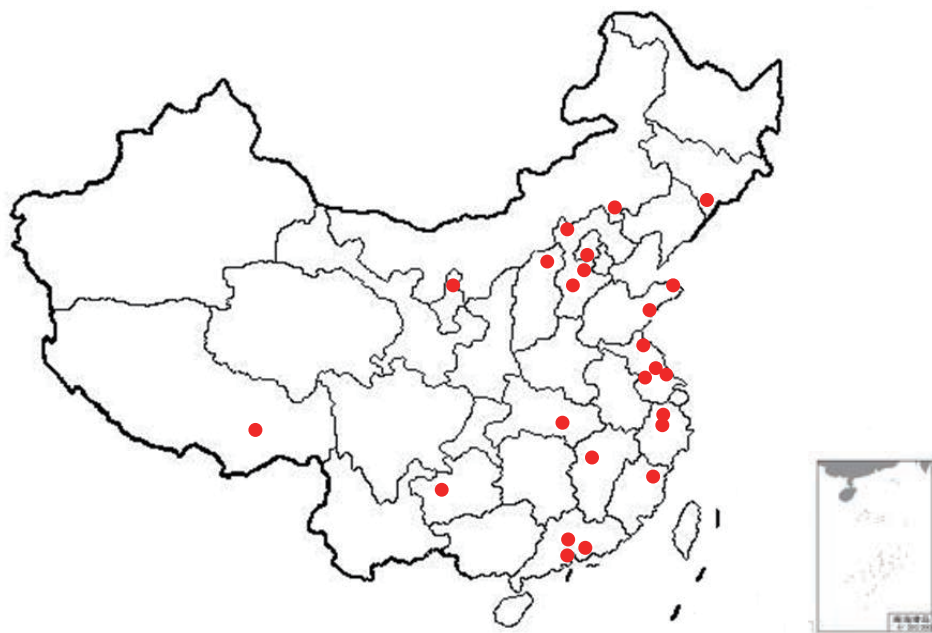


表4：公司截至2020年末受託管理項目明細表

序號	受託管理會展場管項目	受託管理酒店項目
1	珠海國際會展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	連雲港大陸橋會議中心及配套酒店	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
3	杭州國際博覽中心及配套酒店	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	寧夏國際會堂	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	泰州中國醫藥城會展中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	青島國際會議中心	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	石家莊國際會展中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	德清國際會議中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店

序號	受託管理會展場管項目	受託管理酒店項目
9	南通國際會展中心及配套酒店	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	福州數字中國會展中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11	崇禮國際會議會展中心及配套酒店	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12	威海國際經貿交流中心及配套酒店	武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
13	杭州未來科技城學術交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	南京揚子江國際會議中心	廣州香雪五洲皇冠酒店
15	平谷金海湖國際會展中心	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
16		長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店

3. 培育業務

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

4. 融資工作

在房地產融資環境持續收緊的背景下，公司憑藉良好的信用狀況，報告期內主體信用評級由AA+上調為AAA，年內發行人民幣6億

元公司債券和人民幣2.6億元中期票據，同時公司靈活運用「總部融資」等多元化融資模式，為公司項目開發建設提供了中長期穩定的資金來源。

表5：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
2,896,755	5.96	169,546

5. 投資者關係

公司高度重視投資者關係工作，堅持以信息披露為核心，通過搭建投資者調研、線上問答、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等多元化交流溝通平台，形成及時的雙向溝通渠道，不斷提升投資者關係管理工作，助推公司治理水平不斷提升。

6. 踐行社會責任，推動公司可持續發展

二零二零年是我國全面建成小康社會、決戰脫貧攻堅之年，也是公司積極履行社會責任、助力脫貧攻堅、支持綠色環保事業並取得顯著成效的一年。報告期內，公司向北京春苗慈善基金會捐贈善款人民幣95萬元，用於資助「春苗兒童關愛中心」開展孤貧、重症、早產患兒的救助工作；以消費扶貧為抓手，通過與北京市消費扶貧雙創中心對接合作，積極採購扶貧產品，助力幫銷人民幣680.6萬元，實現消費扶貧帶動產業扶貧；幫扶河北省赤城縣養殖產業發展，建立產業扶貧車間，助力養殖戶實現

進場集中養殖，為貧困戶提供170個扶貧專崗，幫助赤城縣提前完成年度脫貧攻堅任務；堅持以綠色發展為引領，紮實做好各項環境保護工作，年內實現二氧化碳碳排放配額盈餘約9,272噸；主動幫扶小微企業，全力為符合條件的1,200餘家中小企業減免租金；公司更以可持續發展為目標，連續十一年披露《社會責任報告》(環境、社會及管治報告)，將可持續發展的精髓深入到日常經營管理的過程中，並憑藉雄厚的綜合實力獲評「2020年度ESG卓越企業」。

三. 行業格局和趨勢

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

就發展物業而言，我國將繼續堅持「房住不炒」的總體定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期，解決好大城市住房突出問題，保障好群眾住房需求。同時加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，逐步形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在一攬子政策工具，保持政策的連續性和穩定性，為房地產行業的長期、穩定、健康發展構建良好環境。

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

四. 公司發展戰略

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

1. 發展物業

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

2. 投資物業(含酒店)

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

3. 培育業務

長沙北辰歐葆庭國際頤養中心是公司對養老產業模式的有益探索和深入實踐。公司不僅要在現有養老項目積蓄服務管理經驗，構建完整的養老照護體系，也要緊密結合公司地產板塊佈局，開發全齡社區頤養服務組團以及城市嵌入式老年服務公寓，探索可持續發展的養老地產商業模式。

4. 融資工作和資本開支

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

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

五. 經營計劃

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

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

六. 公司可能面對的風險

1. 新冠肺炎疫情的風險

二零二零年初突發的新冠肺炎疫情對我國經濟發展產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及疫情防控的開展與常態化，公司房地產開發業務的開工面積及銷售面積、投資物業和酒店的出租率及入住率在一段時期內將受到影響。

針對上述風險，公司建立健全疫情防控機制，統籌落實、開展疫情防控工作。此外，公司將結合疫情發展態勢，積極採取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能給公司生產經營造成的不利影響。其中，發展物業一方面將通過制定「一城一策」，抓住市場機遇，多途徑促銷售，另一方面將嚴控成本，提高資金使用效率；投資物業一方面將通過優化服務、拓寬營銷渠道、穩定並吸引客源以鞏固現有業務，同時努力拓展新項目；另一方面將積極探索傳統展會項目數字化轉型及線上線下同步互動、有機融合的會展新模式。

2. 政策風險

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

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

3. 市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，利潤空間或將被壓縮，給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，加強對新進入城市的評估，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展拿地方式，減小資金壓力，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

4. 人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局，以及會展場館及酒店受託管理等業務的穩步推進，公司對各類人才尤其是

專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司成立了人才工作領導小組，通過加強內部選拔培養與市場化選聘，舉辦企業領導人與年輕人才等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設，選優配強人才隊伍；通過開展會展集團專項人才、地產集團崗位實踐型人才培養，加速人才儲備。

七. 核心競爭力分析

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

在上述行業大背景下，公司的優勢及核心競爭力主要體現為房地產綜合運營能力及會展品牌綜合影響力。其中多業態、規模化的房地產開發業務形成了公司收益增長來源，同時，會展業務憑藉多年來服務高端國務、政務活動形成的品牌效應，持續帶動公司寫字樓、公寓及酒店等投資物業協同發展，為公司提供了穩定的收益基礎。兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力和品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十四年榮獲中國房地

產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入北京、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山等15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較高的品牌認知度和影響力。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業(含酒店)，並擁有20餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、服貿會、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、中國-阿拉伯國家博覽會、上合組織青島峰會、中非合作論壇北京峰會、首屆聯合國世界地理信息大會、第八屆北京香山論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。同時，公司以北辰會展集團為平台，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在涵蓋會展場館及酒店品牌經營管理輸出、會展主承辦、會展信息化、會展研發的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新技術、新業務的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

未來，公司將繼續沿着輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展的總體發展方向，努力創建國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產品牌企業。

財政資源及流動資金狀況

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

本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,297,949.0萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣214,873.3萬元，七年期企業債券年末淨額為人民幣149,512.9萬元，

五年期中期票據年末淨額為人民幣111,626.7萬元，兩年期中期票據年末淨額為人民幣25,893.3萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣96,900.0萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣7,459,082.4萬元，而流動負債數額則為人民幣4,154,583.3萬元。於二零二零年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,083,053.9萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

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

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

除為購房者提供的按揭擔保及根據持股比例為合營公司提供的融資擔保外，本公司於本年度無其他的或有負債。

存貨跌價準備

報告期內，綜合考慮房地產項目所在地的市場狀況，項目自身的定位、開發及銷售計劃等因素，公司對項目可變現淨值進行了減值測試，對成本高於其可變現淨值的存貨計提存貨跌價準備。經測試，公司需對房地產項目計提存貨跌價準備人民幣8.91億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

委託存款及逾期定期存款

截至二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零二零年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,725人，實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

企業管治守則

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

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

董事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二零二零年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國•北京，二零二一年三月二十四日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事符耀文先生、吳革先生及甘培忠先生。