

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

### 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

### 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)
	(1,820,816)	(1,698,423)
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
融資成本—淨額	(491,175)	(424,578)

### 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)
	1,397,979	699,407
來自於：		
—持續經營	1,402,372	703,864
—終止經營	(4,393)	(4,457)

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)
	2,957,938	1,430,237
加：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	(46,087)	(1,687)
	2,911,851	1,428,550
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)
所得稅費用	1,397,979	699,407

### 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)	1,389,761	806,811
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	41.28	23.96
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	二零一六年
	人民幣千元	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)	370,372	202,021
	370,372	202,021

### 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 人民幣千元	二零一六年 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	102,501	57,849
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	207,548	173,165
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
	7,971,307	6,667,705
減：應收賬款及其他應收款項的非流動部份	(1,506,726)	-
	6,464,581	6,667,705

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

#### 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
	102,584	58,079

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
	222,166	187,753

### 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 人民幣千元	二零一六年 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 人民幣千元	二零一六年 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
按中國會計準則	1,140,410	600,585
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
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	110,995	63,383
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	1,389,761	806,811

### 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)、香港審計聘用準則(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设，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 同期增長 (%)	成交金額 (人民幣億元)	較上年 同期增長 (%)	成交均價 (人民幣元/ 平方米)	較上年 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；持續领跑區域房地產市場；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗詩南門綠都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。

**開發拓展土地儲備。**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、成都及其周邊獲得土地共計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，緊密圍繞統計報告、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	北辰旭輝拾悅廣州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武漢臨空港項目	738,500	716,000	否	-	100
9	重慶悅來會展新城市項目	983,700	918,000	否	-	100
10	無錫惠山天一新城市項目	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	海口西海岸南岸片區項目	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	278,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家項目	178,000	170,400	是	86,900	51
合計		5,234,300	8,864,300		1,162,200	-