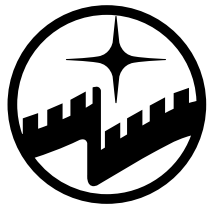


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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	(10,669,859)	(6,836,418)
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		(43,133)	138,368
營運利潤		3,424,601	1,870,915
融資收入	4	103,729	90,708
融資成本	4	(594,904)	(515,286)
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		46,087	1,687
除所得稅前利潤		2,979,513	1,448,024
所得稅費用	5	(1,402,372)	(703,864)
持續經營的年度利潤		1,577,141	744,160
終止經營年度虧損(歸屬於 本公司所有者)		(17,182)	(13,330)
年度利潤		1,559,959	730,830
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)
		1,559,959	730,830
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)
		41.28	23.96
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		1,559,959	730,830
歸屬於：			
本公司所有者		1,389,761	806,811
非控制性權益		170,198	(75,981)
		1,559,959	730,830
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		(17,182)	(13,330)
		1,559,959	730,830
合併資產負債表			
		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年	二零一六年 (經重述)
		人民幣千元	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	-
		17,791,737	15,602,050
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
		69,909,909	56,128,402
總資產		87,701,646	71,730,452
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		10,590,512	9,470,958
		18,390,195	17,202,455
非控制性權益		763,040	588,842
總權益		19,153,235	17,791,297
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		1,930,407	1,847,290
		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		700,000	780,000
		39,009,596	29,796,723
總負債		68,548,411	53,939,155
總權益及負債		87,701,646	71,730,452

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和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。

##### (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。

###### 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；
- 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。

###### 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額。

###### 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。

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			
收入	發展物業	投資物業和酒店	所有其他分部
	二零一七年	二零一六年 (經重述)	二零一六年 (經重述)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	12,592,207	7,065,748	
	2,599,091	2,444,525	
	15,191,298	9,510,273	
	111,926	132,237	
	15,303,224	9,642,510	

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。

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

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	7,065,748	2,444,525	132,237	9,642,510
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。

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	58,917,268	980,598	95,466	59,993,332
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	42,247,880	2,804,368	167,687	45,219,935

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。

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			
分部除所得稅前利潤	總部分費用	總部融資成本	總部融資收入
	(286,755)	(590,307)	46,403
	(1,208)	-	-
	17,176	-	-
	(1,208)	-	-
	147,993	-	-
	184,475	-	-
	819,982	-	-
	-	-	-
	-	-	-
除所得稅前利潤	2,979,513		1,448,024

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			
分部資產及負債與總資產及負債調節如下：	總部分資產	總部存款	按權益法入賬的投資
	73,056,942	415,724	6,301,086
	415,724	315,013	4,528,183
	6,301,086	-	6,366
	-	-	74,154
	5,681,618	-	5,533,625
	2,040,013	-	1,855,538
	206,263	-	385,471
資產負債表列示之總資產	87,701,646		71,730,452
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
資產負債表列示之總負債	68,548,411		53,939,155

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)。

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。