



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)

(股票代號：588)

2004 年 度 業 績 公 佈

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績：

綜合損益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
營業額	2	2,395,825	2,326,810
銷售成本		(1,488,230)	(1,609,573)
毛利		907,595	717,237
其他業務收入	3	—	73,484
經營成本		(261,636)	(200,468)
行政費用		(262,668)	(162,271)
經營溢利	4	383,291	427,982
淨財務收入	5	17,141	13,335
共同控制實體所佔溢利份額		1,403	1,045
除稅前溢利		401,835	442,362
稅項	6	(132,635)	(149,994)
除稅後溢利		269,200	292,368
少數股東權益		(7,292)	(5,097)
股東應佔溢利		261,908	287,271
股息	7	466,755	65,346
每股基本盈利	8	人民幣14.0分	人民幣15.4分

附註：

1. 會計政策變更

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則以及香港會計師公會頒佈之會計準則編制。賬目按歷史成本原則編制，並已根據酒店物業及投資物業的重估進行修正。

2. 營業額

營業額乃指本集團在中華人民共和國（「中國」）售予第三方之銷售額或服務收益（已扣除銷售稅）。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額及經營溢利／（虧損）貢獻根據主要業務分析如下：

	二零零四年		二零零三年	
	營業額	經營溢利 ／（虧損）	營業額	經營溢利 ／（虧損）
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業及土地銷售	930,773	178,981	1,121,861	234,847
購物中心業務	881,372	41,302	843,538	48,300
租金收入	300,276	135,168	272,993	111,106
酒店業務	213,771	50,010	33,902	(2,401)
其他	91,625	80	78,401	(9,855)
分部間抵消	(21,992)	—	(23,885)	—
未分配成本	—	(22,250)	—	(27,499)
其他業務收入（附註3）	—	—	—	73,484
總計	<u>2,395,825</u>	<u>383,291</u>	<u>2,326,810</u>	<u>427,982</u>

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要報告形式。

由於本集團的營業額及經營溢利／（虧損）全部來自中國，故此並沒有為區域劃分作分析。

所有分部間交易都與同第三方交易的條款相似。

3. 其他業務收入

依照本公司與北京市人民政府（「政府」）屬下之北京市土地整理儲備中心於二零零三年五月簽訂的《第27屆奧林匹克運動會場館區非住宅房屋拆遷貨幣補償協議》，本集團部份業務單位佔用的土地已歸還政府作奧林匹克運動用途，本集團所獲得之補償為人民幣91,408,000元。

該項補償在二零零三年度之損益表中已扣除相關的土地使用權與房屋建築物及附屬設施賬面淨值人民幣15,724,000元及搬遷成本人民幣2,200,000元。

4. 經營溢利

經營溢利已扣除折舊人民幣47,280,000元（二零零三年：人民幣38,559,000元）。

5. 淨財務收入

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
利息收入		
— 銀行存款	17,141	13,335
利息支出		
— 銀行貸款	(25,977)	(10,504)
減：待出售發展中土地及物業之成本資本化	25,977	10,504
	—	—
淨財務收入	17,141	13,335

6. 稅項

本集團於本年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備（二零零三年：無）。本集團須按其應課稅溢利繳納33%（二零零三年：33%）中國所得稅。

	二零零四年 人民幣千元	經重列 二零零三年 人民幣千元
中國所得稅	101,381	115,737
遞延稅項	31,045	34,060
	132,426	149,797
應佔共同控制實體之稅項	209	197
	132,635	149,994

7. 股息

	截至十二月三十一日止 二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
於二零零四年已派特別中期股息 每股人民幣0.10元（二零零三年：無）	186,702	—
於二零零四年擬派末期股息 每股人民幣0.15元（二零零三年：每股人民幣0.035元）	280,053	65,346
	466,755	65,346

於二零零四年十一月二十六日舉行之會議上，董事會宣派特別中期股息每股人民幣0.10元。

8. 每股盈利

每股基本盈利是根據本年度股東應佔本集團溢利人民幣261,908,000元(二零零三年：人民幣287,271,000元)及年內已發行股份1,867,020,000股(二零零三年：1,867,020,000股)計算。

本公司在二零零四年及二零零三年並無潛在之攤薄股份，故未披露每股攤薄盈利。

9. 撥入儲備

根據公司及附屬公司之章程細則，本公司及有關附屬公司應按中國會計制度編制的報表內所載之部份除稅後溢利撥入各有關儲備。截至二零零四年十二月三十一日止年度撥入各有關儲備之總金額如下：

	按個別公司	
	所佔除稅後溢利比例	人民幣千元
法定公積金	10%	22,390
法定公益金	5%－10%	20,755
任意公積金	附註	19,054

附註：撥入此等儲備之除稅後溢利由各自公司之董事會決定。

業績及股息

本集團之營業額上升3%至人民幣2,395,825,000元。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度股東應佔溢利較去年同期下降8.8%至人民幣261,908,000元。

董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.15元，(二零零三年：每股人民幣0.035元)合共人民幣280,053,000元予二零零五年三月七日名列股東名冊上之股東。若建議在二零零五年股東週年大會(「股東週年大會」)上獲股東批准，末期股息預期於二零零五年四月十三日或之前派發。

業務回顧

二零零四年，本公司管理層根據市場環境複雜多變、競爭加劇的狀況，審慎研究，果斷決策，對公司經營策略進行了相應的調整，使公司資產質量得到顯著改善，公司整體盈利能力得到提升，創造了諸多佳績，本年度經營溢利與去年扣除搬遷補償後的經營溢利同口徑相比上升8.1%。

發展物業

二零零四年，本公司發展物業在面臨國家一系列宏觀經濟調控措施，行業增長幅度趨緩的形勢下，堅持「開拓發展、理性決策、規範管理、專業運作」的工作方針，在沒有土地轉讓收入的情況下，採取一系列切實有效措施，擴大開發面積，制定並落實全方位的市場運營計劃，樹立整合營銷理念，通過商品房品質的提高進而帶動銷售價格的提高和銷量的增長。全年開復工面積近559,400平方米，竣工面積達168,500平方米。此外，合同銷售面積169,000平方米，已確認收入的銷售面積136,000平方米，分別比去年同期增長45.1%及31.1%。全年實現經營溢利人民幣178,981,000元。北辰綠色家園B1、C2區(傲城)以其精緻的品質、區域高端住宅產品的定位得到了市場的認同，並提升了綠色家園項目整體品牌形象，綠色家園全年實現月平均銷售80套。長島瀾橋項目和碧海方舟項目連續兩年被評為北京十大精品別墅，其中長島瀾橋更被評為“二零零四年北京地產年度代表作”。長島瀾橋一期銷售率達到97%，入住率達到70%。二期開盤僅八個月，已實現銷售39套，銷售率已超過30%。本公司發展物業在增強開發銷售力度的同時，還積極增加土地儲備。二零零四年五月，北京北辰房地產股份有限公司取得了位於香山的絕佳位置、總建築面積為20多萬平方米的高檔別墅、住宅項目。

投資物業

過去一年，投資物業本著「細分市場、嚴控成本、專業管理、優質服務」的經營理念，發揮資源整體優勢、挖潛增收，全年營業額比上一年翻一番，實現經營溢利人民幣185,178,000元，較上年增長70.4%。其中北京五洲大酒店和北京國際會議中心在實施資源整合後的第一個完整年度，即實現經營溢利人民幣49,962,000元，徹底打破了多年微利的狀況。北京五洲皇冠假日酒店在開業第一年經營毛利率已接近本市五星級酒店平均水平。滙園公寓和滙園國際公寓通過調整結構，實現產品與客源結構的合理配比，收入和利潤穩步提升。滙賓大廈在市場供應放大、新寫字樓增加的形勢下，潛心研究銷售對策，加強對新舊客戶的開發，平均出租率達97%，創造出一九九三年以來的最好水平。

零售商業

北京零售商業整體市場自去年開始呈現較為複雜的競爭態勢，京北地區的競爭形勢更加劇烈。北辰購物中心及時跟進市場變化，通過調整商品結構，綜合應用消費心理與促銷策略組合等展開一系列創新營銷活動，最大限度滿足消費者的需求，全年實現經營溢利人民幣41,302,000元。

本公司年內積極推進A股發行的各項工作，並取得了實質性進展。二零零四年三月二十二日，A股發行的申請得到證監會股票發行審核委員會第13次會議的審核通過。而北京奧林匹克公園(B區)國家會議中心項目經過一年的精心籌備，已於年底前如期順利實現破土動工。

前景

二零零五年，北京市國民生產總值增長預計仍將保持較高水準，城市建設將步入「奧運週期」。宏觀經濟形勢繼續向好、城市化率和居民收入的日益提高、政府以減少行政審批為標誌的房地產投資體制改革、土地供應制度的透明規範，北京市城市總體規劃修編的完成及「宜居城市」理念的提出，都將進一步促進北京房地產業持續、協調、健康及快速地發展。在首都經濟高速發展及奧運經濟的推動下，會展、旅遊酒店業、公寓、寫字樓將具有快速增長的良好環境。零售商業將在二零零五年全面取消對外商進入的限制性規定，國外的零售商業公司快速搶佔市場，市場競爭將更加激烈，但消費需求持續快速增長，購銷繁榮活躍的局面，將為零售商業帶來巨大的市場機遇和發展空間。

二零零五年，也是本公司實現跨越式發展至關重要的一年。本公司決心抓住首都城市建設快速發展、奧運經濟全面啟動的有利時機，秉承保障股東利益最大化的一貫原則，從提高公司整體收益水平入手，全力實施以下工作目標，努力將公司逐步打造為具有同行業一流水平的上市公司。

1、發展物業加速發展

二零零五年，本公司發展物業將重點做好三個方面的工作。首先，擴大開發規模，確保開復工面積達到1,142,000平方米，新開工面積達686,700平方米，竣工面積將達到342,700平方米。其次，加強商品房銷售力度。綠色家園C2、B3區、長島瀾橋及碧海方舟項目經銷銷售力爭創造更佳業績，綠色家園C1、C3區、溫榆河項目和香山項目力爭於二零零五年上半年內開工建設並爭取盡快開盤銷售。第三，實施適度區域擴張。本公司將充分利用北京房地產業實施整合的契機，通過參與土地公開交易、收購合作等多種形式增加土地儲備，同時積極研究京外房地產市場，做好適度區域擴張的準備。此外，本公司將全力推進北辰大廈項目的開工建設，爭取在二零零七年前竣工並投入運營。

2、投資物業持續增長

本公司於新一年度將加大對酒店、公寓、寫字樓三類物業的整合力度，分類實行專業化管理，突出產品的市場定位，以達到提高投資物業收益水平的目的，並通過提高服務質量，做到管理規範化、專業化，逐步建立本公司投資物業的專業品牌。

3、零售商業穩步擴張

從二零零五年開始，本公司零售商業將創新管理體制和運行模式，建立在零售商業整體發展框架下的超市連鎖和百貨經營模式，分步建立與購物中心業態和配送職能相適應的專業組織，建設零售商業發展所要求的組織模式、管理體系、運營體系及資訊和辦公自動化系統，著手進行北辰大廈精品百貨店、綠色家園零售商業項目、奧運國家會議中心突破商業項目的籌備，為未來連鎖經營打好基礎。

4、積極推進A股發行

二零零五年開始中國證監會即已啟動A股首發詢價制度工作。本公司將加緊跟進A股發行的各項工作，力爭盡快完成發行上市。同時，並積極研究其他融資方式，為公司未來幾年持續發展做好資金支援。

5、制定公司發展戰略規劃

編製公司中長期發展戰略規劃，確立公司未來五至十年的總體發展戰略和目標，以及發展物業、投資物業、零售商業三項業務的具體實施步驟，為公司進一步發展提供科學、嚴謹的依據。

6、積極實施奧運項目建設

在新年度上半年，本公司將有效控制奧運國家會議中心項目開發進度計劃及各階段工作目標的實施，注重前期工作關鍵環節的研究，正確預測、嚴密監控、積極推進項目的工程建設，力爭使該項目會議中心部分在年底前完成主體結構首層及二層結構施工，配套部分在年底前完成主體結構地下結構施工。同時，在前一時期對該項目作出商業物業配比和功能設計定位的基礎上，深入研究各類物業的商業運營模式，為進一步提高該項目賽後持續經營盈利能力作出超前策劃。

財政資源及流動資金狀況

於二零零四年十二月三十一日之股東權益較二零零三年十二月三十一日的股東權益上升3.9%。本集團在二零零四年度財政年度結束日之借款淨額為人民幣330,000,000元且均將於一年內償還。本集團借款來自銀行。本集團流動資產主要是銀行存款及現金、持作出售的土地及發展中物業，流動資產的數額為人民幣2,203,465,000元，而流動負債數額則為人民幣2,024,638,000元。於二零零四年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣500,879,000元。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止無資產抵押，集團的資產與負債比率為33.2%（計算方式為總負債除以總資產）。本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任。於二零零四年十二月三十一日，尚未履行的擔保為人民幣1,045,438,000元。集團並無滙率波動風險及對其進行對沖。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於本年度內並無贖回本公司的股份。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股份。

委託存款及逾期定期存款

截至二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放于中國金融機構，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

截至二零零四年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,416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。

更改董事

董事會宣佈本公司已接獲李岩嶺先生（「李先生」）提出由股東週年大會結束時起辭任本公司執行董事之函件，李先生因控股股東高層工作分工調整的原因辭任本公司執行董事的職務。李先生確認其與本公司董事會並無不同意見，以及並無任何其他有關其辭任的事項需要通知本公司股東。於股東週年大會上將提呈普通決議案以接納李先生辭任執行董事職務，並授權董事會終止與李先生訂立之現有服務合同。

董事會籍此機會感謝李先生在其服務期間對本公司所作出的寶貴貢獻。

董事會亦宣佈北京北辰實業集團公司已建議提名陳冀先生（「陳先生」）為候選人參選為本公司執行董事以替代李先生，由股東週年大會結束時起生效。於股東週年大會上將提呈普通決議案以選舉陳先生為執行董事，並授權董事會與陳先生訂立服務合同。

陳冀，53歲，畢業於北京行政學院，研究生學歷。陳先生於一九九五年三月加入本公司，於一九九七年曾獲委任為董事，而於二零零零年辭任，現出任北京北辰實業集團公司副總經理。陳先生在公司改革及法律事務方面具有豐富經驗。除上述所披露者外，於過去三年內，陳先生並無在其他公眾上市公司擔任董事職位或在本公司或本公司集團其他成員出任其他職位。

根據股東將於二零零五年三月三十日舉行的權力，本公司將與陳先生訂立服務合同，而董事會將按照上述服務合同的條款及條件釐定其酬金。董事任期將由股東週年大會之日起至本公司二零零六年股東週年大會之日為止。

除上述所披露者外，陳先生與本公司的任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。此外，其並無擁有證券及期貨條例(香港法律第571章)第XV部所指的本公司股份之任何權益。除上述所披露者外，並無其他事項需要通知股東。

一份載有(其中包括)建議董事辭任及選舉董事詳情的通函將儘快寄予各股東。

最佳應用守則

董事會已按照上市規則附錄14之「最佳應用守則」(「最佳應用守則」)第14段(由二零零五年一月一日起由《企業管治常規守則》C.3所取代)，於二零零四年九月成立一個旨在檢討及監察本公司的財務匯報程序及內部控制的審核委員會(「審核委員會」)。該審核委員會乃受到由香港會計師公會刊發的《審核委員會有效運作指引》所載的指引方針制定的職權範圍所約束。董事會於二零零五年一月二十六日採納經修訂後的審核委員會職權範圍以包括《企業管治常規守則》規定的條文。審核委員會由三名現任獨立非執行董事孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生組成，孟焰先生為審核委員會主席。

截至二零零四年十二月三十一日年度止，本公司均有遵守於二零零五年一月一日前有效之最佳應用守則。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零五年二月二十八日(星期一)至二零零五年三月三十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東名冊登記。凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶的H股持有人必須於二零零五年二月二十五日(星期五)下午四時正或之前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司H股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1712-16室)。

於香港聯合交易所有限公司網頁公佈詳細財務及有關資料

載有本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度，於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段(根據過渡安排，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間的業績公告)規定的所有財務及有關資料，將會於適當時候在聯交所網頁上刊登。

承董事會命
趙惠芝
主席

中國•北京，二零零五年一月二十六日

於本公告發表日期，董事會由七位董事組成，其中四位為執行董事，分別為趙惠芝女士、賀江川先生、李岩嶺先生及劉建平先生，另外三位為獨立非執行董事，分別為孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生。

請同時參閱本公布於文匯報刊登的內容。