

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 零 九 年 度 業 績 公 告

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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績：

合併利潤表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年	二零零八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	2	4,848,604	4,121,801
銷售成本	3	(2,844,643)	(2,459,896)
		<hr/>	<hr/>
毛利		2,003,961	1,661,905
銷售及推廣費用	3	(123,818)	(141,431)
管理費用	3	(379,334)	(423,706)
投資物業公允值收益	1(a)	1,147,711	874,816
其他虧損—淨額		(4,615)	(9,010)
		<hr/>	<hr/>

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年	二零零八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營運利潤		2,643,905	1,962,574
融資收入	4	43,451	23,343
融資成本	4	<u>(214,442)</u>	<u>(54,587)</u>
融資成本 — 淨額	4	(170,991)	(31,244)
共同控制實體應佔損失		<u>(8,569)</u>	<u>(10,727)</u>
除所得稅前利潤		2,464,345	1,920,603
所得稅費用	5	<u>(816,486)</u>	<u>(601,546)</u>
持續經營業務的年度利潤		1,647,859	1,319,057
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損		<u>(2,143)</u>	<u>(721)</u>
年度利潤		<u>1,645,716</u>	<u>1,318,336</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		1,508,356	1,164,781
少數股東權益		<u>137,360</u>	<u>153,555</u>
		<u>1,645,716</u>	<u>1,318,336</u>
按本公司權益持有人應佔 利潤計算的每股收益 (基本和攤薄)			
(以每股人民幣分計)			
來自持續經營業務	6	44.86	34.61
來自已終止經營業務	6	<u>(0.06)</u>	<u>(0.02)</u>
	1(a), 6	<u>44.80</u>	<u>34.59</u>
股息	7	<u>101,011</u>	<u>101,011</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年度利潤	1,645,716	1,318,336
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
本年度總綜合收益	<u>1,645,716</u>	<u>1,318,336</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	1,508,356	1,164,781
少數股東權益	<u>137,360</u>	<u>153,555</u>
	<u>1,645,716</u>	<u>1,318,336</u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零九年 附註 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
土地使用權	1,139	1,171
投資物業	9,259,500	4,382,600
物業、廠房及設備	2,057,769	4,393,911
共同控制實體	26,106	21,066
遞延所得稅資產	34,249	20,329
	<u>11,378,763</u>	<u>8,819,077</u>
流動資產		
開發中物業	12,347,453	10,881,626
待出售已落成物業	1,218,728	2,797,453
存貨	91,445	111,495
應收賬款及其他應收款項	8 438,383	489,719
受限制銀行存款	72,921	83,085
現金及現金等價物	4,567,456	4,898,455
	<u>18,736,386</u>	<u>19,261,833</u>
分類為持作出售組別的資產	—	55,888
	<u>18,736,386</u>	<u>19,317,721</u>
總資產	<u><u>30,115,149</u></u>	<u><u>28,136,798</u></u>

於十二月三十一日
 二零零九年 二零零八年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

權益

**本公司權益持有人應佔資本及
儲備之權益**

股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,043,168	4,001,217
保留溢利		
— 擬派末期股息	101,011	101,011
— 其他	4,277,848	2,915,036
	11,789,047	10,384,284
少數股東權益	278,287	227,104

總權益

12,067,334 10,611,388

負債

非流動負債

長期借款	8,486,510	7,592,812
長期應付款	11,710	—
遞延所得稅負債	1,023,333	712,915
遞延收益	2,550	2,550
	9,524,103	8,308,277

流動負債

應付賬款及其他應付款項	9	6,347,465	6,898,506
當期所得稅負債		332,247	417,984
一年內到期的長期借款		1,144,000	1,200,000
短期借款		700,000	650,000
		8,523,712	9,166,490
分類為持作出售組別的負債		—	50,643
		8,523,712	9,217,133

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
總負債	<u>18,047,815</u>	<u>17,525,410</u>
總權益及負債	<u>30,115,149</u>	<u>28,136,798</u>
流動資產淨值	<u>10,212,674</u>	<u>10,100,588</u>
總資產減流動負債	<u>21,591,437</u>	<u>18,919,665</u>

附註：

1. 會計政策及編製基準

本公司之合併財務報表乃按照香港財務報告準則編製。合併財務報表按歷史成本法編製，並就投資物業、財務資產和財務負債之重估按公允價值透過損益列帳而作出修訂。

(a) 已生效且本集團已採納之準則、修訂

本集團已於二零零九年一月一日採納下列新訂和已修改的香港財務報告準則：

- 香港會計準則 1 (經修訂)「財務報表的列報」
- 香港會計準則 23 (經修訂)「借貸成本」
- 香港財務報告準則7 (修訂本)「金融工具—披露」
- 香港財務報告準則 8「營運分部」

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋15「房地產建築協議」
- 香港會計準則40（修訂本）「投資性房地產」

由於對香港財務報告準則的二零零八年改進，香港會計準則 40「投資性房地產」已被修改，其範圍包括現正建造或發展供未來作為投資物業。在修改前，此等建造中或發展中物業屬於香港會計準則 16「物業、廠房及設備」的範圍，直至建造或發展完成為止。

現正建造或發展為投資物業，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成為止（以較早為準）。

香港會計準則 40修訂本根據修改的生效日期或過渡性規定，自二零零九年一月一日開始的年度期間起應用。在二零零九年一月一日，所有現正建造或發展供未來作為投資物業，已自物業、廠房及設備中轉撥，並重估至外部估值師於該日釐定的公允價值。

下表列示對當期的影響詳情。

集團	二零零九年	增加／(減少)	二零零九年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表(節錄)			
物業、廠房及設備 (在建工程)	3,249,656	(1,191,887)	2,057,769
投資物業	7,053,500	2,206,000	9,259,500
遞延所得稅負債	769,805	253,528	1,023,333
淨資產	11,306,749	760,585	12,067,334
保留溢利	3,618,274	760,585	4,378,859
總權益	11,306,749	760,585	12,067,334

二零零九年利潤變動如下：

集團	二零零九年 人民幣千元	利潤增加/ (減少) 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利潤表(節錄)			
投資物業公允價值收益	133,598	1,014,113	1,147,711
除所得稅前利潤	1,450,232	1,014,113	2,464,345
所得稅費用	(562,958)	(253,528)	(816,486)
已終止經營業務虧損	(2,143)	—	(2,143)
年度利潤	885,131	760,585	1,645,716
歸屬於：			
本公司權益持有人	747,771	760,585	1,508,356
少數股東權益	137,360	—	137,360
	885,131	760,585	1,645,716

基本和稀釋每股收益由人民幣22.21分增加人民幣22.59分至人民幣44.80分。

(b) 仍未生效而本集團已提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

- 香港會計準則24(修訂本)「關聯方披露」

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港(國際財務報告解釋委員會)註釋17「向所有者分配非現金資產」

- 香港會計準則 27 (經修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」
- 香港財務報告準則 3 (經修訂)「業務合併」
- 香港會計準則 38 (修訂本)「無形資產」
- 香港財務報告準則 5 (修訂本)「持有待售非流動資產(或處置組)的計量」
- 香港會計準則 1 (修訂本)「財務報表的列報」
- 香港財務報告準則 2 (修訂本)「集團以現金結算的以股份為基礎的支付交易」

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、商業物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，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成本法計量且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法主要不包含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信息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集中管理的遞延所得稅資產及總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分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。上述部分構成與資產負債表中負債總額的調節項目。

營業額包括銷售發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入		
發展物業	3,578,303	2,838,583
商業物業	359,048	338,225
投資物業和酒店	818,918	833,312
	<u>4,756,269</u>	<u>4,010,120</u>
所有其他分部	92,335	111,681
	<u>4,848,604</u>	<u>4,121,801</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。

截至二零零九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信息如下：

業務分部	發展物業		投資物業	所有	持續經	已終止經營	集團合計
	發展物業	商業物業	和酒店	其他分部	營業務合計	業務合計	
	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	人民幣千元
分部收入總額	3,578,303	359,048	823,661	126,568	4,887,580	52,359	4,939,939
分部間收入	—	—	(4,743)	(34,233)	(38,976)	—	(38,976)
來自外部客戶的收入	<u>3,578,303</u>	<u>359,048</u>	<u>818,918</u>	<u>92,335</u>	<u>4,848,604</u>	<u>52,359</u>	<u>4,900,963</u>
除所得稅前利潤	1,158,185	7,668	63,647	(19,195)	1,210,305	(2,143)	1,208,162
折舊及攤銷	2,418	21,885	156,512	6,374	187,189	448	187,637
融資收入	2,311	162	69	144	2,686	16	2,702
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體							
應佔損失	—	8,569	—	—	8,569	—	8,569

截至二零零八年十二月三十一日止年度分部信息如下：

業務分部			投資物業	所有	持續經	已終止經營	集團合計
	發展物業	商業物業	和酒店	其他分部	營業務合計	業務合計	
	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	人民幣千元
分部收入總額	2,838,583	338,225	836,667	131,235	4,144,710	131,344	4,276,054
分部間收入	—	—	(3,355)	(19,554)	(22,909)	(71,874)	(94,783)
來自外部客戶的收入	<u>2,838,583</u>	<u>338,225</u>	<u>833,312</u>	<u>111,681</u>	<u>4,121,801</u>	<u>59,470</u>	<u>4,181,271</u>
除所得稅前利潤	782,511	20,990	164,508	(62,021)	905,988	(721)	905,267
折舊和攤銷	1,393	11,208	129,870	7,045	149,516	266	149,782
融資收入	4,070	98	160	24	4,352	—	4,352
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體							
應佔損失	—	10,727	—	—	10,727	—	10,727

分部間銷售按與非關聯第三方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。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的分部信息如下：

業務分部	發展物業		投資物業	所有	持續經	已終止經營	集團合計
	發展物業	商業物業	和酒店	其他分部	營業務合計	業務合計	
	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	人民幣千元
於二零零九年							
十二月三十一日							
總資產	14,882,322	609,650	7,255,024	146,914	22,893,910	—	22,893,910
總資產包括：							
共同控制實體	—	26,106	—	—	26,106	—	26,106
新增非流動資產							
(不包括遞延							
所得稅資產)	7,878	17,772	1,476,067	2,968	1,504,685	—	1,504,685
總負債	10,223,996	165,196	4,595,272	139,963	15,124,427	—	15,124,427
於二零零八年							
十二月三十一日							
總資產	15,108,040	606,648	6,031,586	41,865	21,788,139	55,888	21,844,027
總資產包括：							
共同控制實體	—	21,066	—	—	21,066	—	21,066
新增非流動資產							
(不包括遞延							
所得稅資產)	8,328	42,758	1,186,428	98,915	1,336,429	543	1,336,972
總負債	11,179,217	161,767	3,863,528	147,154	15,351,666	50,643	15,402,309

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。

分部除所得稅前利潤與除所得稅及已終止經營業務前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,210,305	905,988
總部費用	(71,157)	(68,832)
總部融資成本	(214,442)	(54,587)
總部融資收入	40,765	18,991
投資物業公允值收益	1,147,711	874,816
沖回投資物業折舊	90,380	76,072
土地增值稅	257,203	164,575
其他	3,580	3,580
	<u>2,464,345</u>	<u>1,920,603</u>
除所得稅及已終止經營業務前利潤	<u>2,464,345</u>	<u>1,920,603</u>

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部資產合計	22,893,910	21,844,027
遞延所得稅資產	34,249	20,329
總部存款	3,427,812	3,754,939
投資物業累計公允值收益	3,019,040	1,871,329
沖回投資物業累計折舊	645,961	555,581
其他	94,177	90,593
	<u>30,115,149</u>	<u>28,136,798</u>
資產負債表列示之總資產	<u>30,115,149</u>	<u>28,136,798</u>

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債合計	15,124,427	15,402,309
遞延所得稅負債	1,023,333	712,915
總部借款	1,696,903	1,185,524
其他總部負債	203,152	224,662
	<u>18,047,815</u>	<u>17,525,410</u>
資產負債表列示之總負債	18,047,815	17,525,410

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93,928,000元(二零零八年：人民幣72,256,000元)。

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零零九年及二零零八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。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，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，截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	93,229	77,228
攤銷	32	32
(沖回)／提撥呆賬準備	(3,159)	1,288
僱員福利開支	366,196	346,037
廣告推廣費	24,249	40,344
物業銷售成本		
— 土地使用權	99,421	103,210
— 物業成本中的資本化利息	45,324	39,456
— 建築成本	1,760,842	1,448,585
轉售貨物的成本	231,605	206,808
使用的消費品成本	138,433	107,365
營業稅	226,997	192,553
其他稅項	51,894	35,479
辦公消耗費	112,109	128,470
能源費用	71,941	95,410
諮詢服務費	53,142	73,696
資產保養維修費用	40,678	61,277
捐贈支出	—	17,589
經營租賃費用	18,168	18,860
核數師酬金	6,390	6,590
其他	10,304	24,756
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額	3,347,795	3,025,033

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用		
— 須於五年內全數償還的銀行借款	(264,522)	(360,684)
— 須於五年以上全數償還的 銀行借款	(181,642)	(84,672)
— 須於五年內全數償還的債券	(63,426)	(65,188)
— 須於五年以上全數償還的債券	(145,076)	(63,347)
	<u>(654,666)</u>	<u>(573,891)</u>
減：按年資本化率5.73% (二零零八年：6.06%) 計入投資物業、物業、 廠房及設備和 開發中物業之資本化金額	440,224	519,304
	<u>440,224</u>	<u>519,304</u>
融資成本	(214,442)	(54,587)
融資收入 — 短期存款利息收入	43,451	23,343
	<u>43,451</u>	<u>23,343</u>
融資成本 — 淨額	<u>(170,991)</u>	<u>(31,244)</u>

5. 所得稅費用

本集團根據中國相關法律及法規計算中國所得稅。二零零九年適用中國所得稅率為25% (二零零八年：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(「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	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	262,785	208,073
— 中國土地增值稅	257,203	164,575
遞延所得稅	296,498	228,898
	<u>816,486</u>	<u>601,546</u>

6. 每股收益(基本和攤薄)

每股基本收益根據本期間本公司權益持有人應佔本公司利潤和年內已發行普通股的數目計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>1,508,356</u>	<u>1,164,781</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>44.80分</u>	<u>34.59分</u>
來自持續經營業務	44.86分	34.61分
來自已終止經營業務	<u>(0.06)分</u>	<u>(0.02)分</u>
	<u>44.80分</u>	<u>34.59分</u>

本公司在二零零九年及二零零八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。

7. 股息

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度派發股利分別為人民幣101,011,000元和人民幣101,011,000元。

於二零一零年四月七日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派末期股息每股人民幣0.03元，共計人民幣101,011,000元。該擬派發之股息將需年度股東大會批准通過並擬列為截至二零一零年十二月三十一日止年度的保留溢利分派，並未在資產負債表的應付股利中列示。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
二零零九年擬派末期股息， 每股人民幣0.03元 (二零零八年：每股人民幣0.03元)	101,011	101,011

8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款包含在應收賬款及其他應收款項中，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
30天及30天以內	17,568	14,787
31天到120天	5,024	17,719
120天以上	15,076	17,658
	37,668	50,164

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。

9. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款包含在應付賬款及其他應付款項中，應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
180天及180天以內	244,393	302,669
181天至365天	82,375	140,295
365天以上	109,369	8,195
	<u>436,137</u>	<u>451,159</u>

綜合財務報表調節表

本集團已按照由中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》(「中國會計準則」)編製一份截至二零零九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		於十二月三十一日	
	本公司權益持有人之		本公司權益持有人	
	應佔溢利		應佔資本之權益	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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	577,102	448,929	9,059,789	8,586,279
按香港財務報告準則調整項目：				
1. 沖回中國會計準則下出				
租物業所計提折舊	67,785	57,054	484,471	416,686
2. 香港財務報告準則下出				
租物業評估值的				
變化對損益的影響	860,783	656,112	2,264,280	1,403,497
3. 1997年企業改制資產				
評估產生的差異	2,686	2,686	(19,493)	(22,178)
	<u>1,508,356</u>	<u>1,164,781</u>	<u>11,789,047</u>	<u>10,384,284</u>
按香港財務報告準則				

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二零零九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17.6%至人民幣484,860.4萬元。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利較去年同期上升29.5%至人民幣150,835.6萬元。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.03元（二零零八年：每股人民幣0.03元）合共人民幣10,101.1萬元予二零一零年六月九日（星期三）名列股東名冊上之股東。若建議在本公司二零零九年股東週年大會（「股東週年大會」）上獲股東批准，末期股息預期於二零一零年八月四日（星期三）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。

為釐訂有權獲派截至二零零九年十二月三十一日止的末期股息的H股股東名單，本公司將於二零一零年五月十日（星期一）至二零一零年六月九日（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股持有人必須於二零一零年五月七日（星期五）下午四時三十分或之前，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）辦理登記手續。

管理層討論與分析

一. 經營環境

二零零九年，國家以巨額經濟刺激計劃的不斷落實和消費優惠政策的堅決執行為基礎，通過實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，成功拉動了投資，強力啟動了內需，有效抵消了外需下滑對國民經濟產生的不利影響，GDP增長率在二季度見底後迅速企穩回升，全年增長達到8.7%，國民經濟繼續保持平穩快速的增長態勢。

1. 發展物業

二零零九年，在國家有關部門和各地方政府密集出台鼓勵居民購買自住房屋、降低契稅等有利於房地產行業健康發展的產業政策影響下，消費者信心快速恢復，需求得以快速釋放，並在充裕的流動性和低利率的刺激下，房地產市場一掃二零零八年的低迷，呈現「量價齊升，供銷兩旺」的局面。二零零九年全國房地產市場商品住宅平均銷售價格為人民幣4,474元／平方米，較二零零八年上漲22.4%。銷售面積和銷售金額則分別達到85,294萬平方米和人民幣38,157億元，較二零零八年分別大幅上漲52.6%和86.8%，成交量再創新高。

北京房地產市場受旺盛的需求帶動，價格持續上漲，交易日趨活躍，空置面積逐步下降，市場重新回到了「供不應求」的階段。二零零九年北京市商品住宅平均銷售價格為人民幣13,224元／平方米，較二零零八年上漲13.5%，銷售面積達到1,880萬平方米，大幅上漲82.4%，其中新增批准預售面積為1,111萬平方米，而商品住宅期房銷售面積卻達到1,470萬平方米。供需矛盾的再次出現和土地市場競爭的不斷升級，進一步刺激了需求的釋放，商品住宅空置面積也呈現逐步下降的態勢。截至二零零九年末，北京市商品住宅空置面積為427萬平方米，同比大幅下降18.4%。

二零零九年，長沙房地產市場在稅率降低、房貸優惠、棚改拆遷和貨幣補助等利好因素的刺激下，商品房銷售呈現出爆發式的增長。二零零九年長沙市內五區新建純商品住宅批准預售面積為772萬平方米，同比減少13.6%，但銷售面積達到1,018萬平方米，同比巨幅增長119.7%，供銷比僅為0.76:1，市場相對存量持續減少，樓市處於快速的去庫存化過程。逐月來看，在經歷上半年的銷售回暖之後，下半年長沙市內五區新建純商品住宅銷量持續高位運行，並3次刷新月度銷售記錄，市場迅速由回升轉為持續旺銷。與此同時，長沙市內五區新建純商品住宅的平均銷售價格在經歷上半年的相對平穩後，下半年加速上揚，十二月銷售均價達到人民幣4,367元／平方米，較二零零八年同期大幅上漲16.0%。此外，截止二零零九年末，長沙市已經使用經濟適用房貨幣補貼憑證購房的實際購房數達到18,175戶，發放補貼資金人民幣12億元，強力的購房支持政策，也成為長沙樓市銷售火爆的重要因素之一。

2. 投資物業(含酒店)

北京投資物業市場受國際金融危機和甲型流感的影響，市場需求在二零零八年第四季度出現大幅度萎縮後，二零零九年上半年繼續下滑，雖然下半年隨著宏觀經濟企穩回升而有所反彈，但由於部分業態新增供應增長過快，加之市場存量水平較高，供需矛盾日益突出，市場競爭愈發激烈。其中：高星級酒店市場供應量較二零零七年大幅增長，供需矛盾最為突出，儘管下半年平均房價和出租率受經濟企穩和商務活動增加影響而趨於穩定，但比二零零七年仍有較大程度的下降；寫字樓市場上半年受國際金融危機的影響程度較大，總體空置率急劇上升，下半年隨著宏觀經濟環境的改善，市場淨吸納量略有回升，年內市場整體租金水平雖持續下跌，但環比跌幅逐季收窄；公寓市場新增供應相對放緩，然而存量較大，受國際金融危機引致的有效需求萎縮的衝擊，供需矛盾仍較為突出，租金和出租率水平持續下滑；會展市場受需求相對穩定的影響，走勢較其他業態相對平穩。

3. 商業物業

二零零九年，北京商業市場受國際金融危機影響，上半年消費增幅快速回落並且持續低位運行，下半年隨著國家啟動內需優惠政策的強力刺激，消費增幅逐月迅速回升，整體呈現先抑後揚的走勢，全年累計實現社會消費品零售額5,309.9億元，同比增長15.7%。二零零九年，北京市城鎮居民家庭人均可支配收入為26,738元，同比增長8.1%。隨著人均可支配收入穩定增長和消費優惠政策的持續實施，消費者信心逐步企穩，商業市場逐步企穩回升。但由於自二零零八年起北京市新增商業面積供應進入高峰期，致使市場競爭不斷升級，加之金融危機影響，招商難度迅速加大，租金水平明顯下降，商業物業空置率不斷上升。

二. 報告期經營情況回顧

報告期內，面對複雜多變的宏觀經濟形勢和競爭日益激烈的微觀市場環境，公司堅持以「構建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標為指引，通過對經營環境變化和市場供需特點的系統性分析，準確把握市場機遇，積極採取靈活的運營策略、價格策略和營銷策略，有效抵銷國際金融危機和甲型流感的不利因素影響，三大業務板塊穩定運營，開發項目扎實推進，增量資產順利開業，經營業績不僅繼續增長，更創下公司成立以來的最好水平。報告期內，公司實現營業收入人民幣484,860.4萬元，同比上升17.6%，受結算房地產產品毛利率相對較高和投資物業公平值變動收益較高的影響，實現除稅前溢利人民幣246,434.5萬元，二零零九年同期上漲28.3%。報告期內，公司實現權益持有人應佔溢利人民幣150,835.6萬元，較二零零八年上升29.5%，其中，公司主營業務的核心經營業績達到人民幣64,757.3萬元，同比增長27.3%，公允價值變動收益為人民幣86,078.3萬元，同比上升31.2%。每股溢利為人民幣0.45元，較二零零八年上漲29.5%。此外，報告期內公司本著厲行節約、嚴格成本控制的原則，成功完成年初制定的壓縮可控費用10%的預算目標。

1. 發展物業

二零零九年公司發展物業堅持實行以市場為導向、以客戶需求為核心的策略，根據項目區位、產品定位和高性價比的優勢，採取有針對性的營銷策略和靈活的價格策略，不斷提升項目綜合運作水平，項目持續熱銷，分部經營業績大幅度提升。報告期內，公司發展物業實現主營業務收入人民幣357,830.3萬元，同比上升26.1%。由於結算項目以北辰綠色家園後期項目和高端別墅為主，產品毛利率相對較高，發展物業除稅前溢利達到人民幣115,818.5萬元，較二零零八年大幅提高48%。

二零零九年，發展物業實現新開工面積34萬平方米，開復工面積120萬平方米。受可售面積減少的影響，發展物業實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣271,672萬元和24.9萬平方米，合同銷售金額和銷售面積分別佔二零零九年北京市商品住宅銷售金額及銷售面積的1.1%和1.3%，市場佔有率同比有所下降。

報告期內，公司加速推進長沙新河三角洲項目市政代建工程的建設和首開區的施工，成功克服了項目濱水臨江汛期長、地質條件複雜等不利因素，確保了湘江大道主路段按期完工通車，實現了首開住宅區工程進度達到平台層的進度目標，為力爭實現二零一零年底主體結構封頂打下堅實的基礎。與此同時，公司通過對長沙房地產市場的深入研究，結合項目自身特點，適時優化調整首開區住宅的設計方案，高質量完成了濱江集中公建組團和濱江商業、住宅組團的規劃方案國際招標。此外，公司通過積極協調有關各方，進行了長沙地鐵1號線的線路和站位調整，並大力引入湖南省的優質教育資源，使項目綜合競爭實力得到了進一步提升。報告期內，公司成功完成了對長沙北辰房地產開發有限公司人民幣4億元的增資，使長沙北辰房地產開發有限公司的註冊資本提高為人民幣5億元，公司的持股比例由80%上升至96%。

報告期內各項目樓盤結算銷售情況表

項目名稱	2009年				累計			公司權益
	銷售面積 (萬m ²)	銷售金額 (人民幣 億元)	結算面積 (萬m ²)	結算金額 (人民幣 億元)	銷售面積 (萬m ²)	銷售率 (%)	結算面積 (萬m ²)	
奧運媒體村(住宅)	5.45	6.57	23.61	28.55	38.24	94%	36.93	100%
北辰綠色家園商業及 公建	3.87	4.88	—	—	5.99	41%	0.99	100%
北辰·香麓(一期)	2.17	2.73	—	—	2.23	37%	—	100%
北辰·福第 (雙限房部分)	11.91	7.01	—	—	24.66	86%	—	100%
香山清琴	1.39	5.87	2.48	7.16	13.56	94%	10.88	49.50%

註釋： 報告期內，公司長河玉墅及碧海方舟兩個低密度項目的二期仍處於暫停狀態，對應可建建築面積分別為16.25萬平方米和2.29萬平方米。公司根據當前市場高端項目的供需特點，對原有規劃方案進行了優化調整，施工的前期準備工作有序開展，一旦獲得相關許可，可迅速實現項目開工。

2. 投資物業(含酒店)

奧運會後，歷經大規模的內部裝修改造和周密的開業籌備，隨著二零零九年十一月國家會議中心的按計劃順利開業，公司國家會議中心及配套項目綜合物業群^①已進入市場運營和招商階段。截至二零零九年底，公司投資物業總面積達到104.0萬平方米，物業組合包括2個會議中心(總建築面積32.6萬平方米)，4家高星級酒店(五星級酒店809間客房，四星級酒店958間客房)，5座甲級寫字樓(總建築面積32.1萬平方米)，13棟酒店式公寓(共計1,444套客房)。

- ① 國家會議中心及配套項目綜合物業群位於奧林匹克中心區，總建築面積53萬平方米，由主體和配套兩部分組成，其中主體部分為國家會議中心，總建築面積27萬平方米，包括會議廳室、展覽場館和寫字間；配套部分為26萬平方米，包括2座高星級酒店和2棟甲級寫字樓，分別北辰洲際酒店(五星級)、國家會議中心大酒店(四星級)和北辰世紀中心A、B座。

二零零九年，公司投資物業(含酒店)實現主營業務收入人民幣81,891.8萬元，同比小幅下降1.7%。受新增項目前期開辦費和固定經營費用較高的影響，報告期投資物業(含酒店)實現除稅前溢利為人民幣6,364.7萬元，較二零零八年同期出現下降。此外，二零零九年公司投資物業實現公平值變動收益(除稅前)為人民幣114,771.1萬元，較二零零八年同期上升31.2%，其中，北辰時代大廈和國家會議中心及配套項目的公平值變動收益(除稅前)分別為人民幣5,280萬元和人民幣105,681萬元。

二零零九年，面對國際金融危機和甲型流感引起需求不斷下降的局面，公司亞運村綜合物業群充分利用地處奧運核心的區域優勢，危中尋機，通過市場細分、精細化管理、專業化經營和打造專業品牌，加大市場營銷力度和市場轉移速度，堅持「以會展為龍頭，大力推進會展聯銷」的經營模式，有效抵銷不利因素的影響，在經營業績保持穩定的同時，項目經營呈現諸多亮點，其中，北辰時代大廈在保持與CBD同等價格水平的基礎上，二零零九年年末的時點簽約率達到62%，第一個完整經營年度就實現了盈利；公寓西區6棟樓面對停業改造後的「零起步」局面，通過努力開拓會展客源和加強挖掘長住客戶，下半年出租率持續保持在85%以上。

公司國家會議中心及配套項目綜合物業群經過1年的賽後裝修改造，已於二零零九年底投入使用，並使公司投資物業的規模進一步擴大，實力進一步增強，資產質量進一步提高，其中，北辰洲際酒店在大力拓展銷售渠道的同時，隨著大宴會廳改造的完成和國家會議中心投入運營，積極開發高端會議市場和客源，房價和出租率穩步上升；國家會議中心不僅高質量的完成了裝修改造並按計劃順利開業，更依靠長期以來精心的開業籌備和強力的市場開發，先後成功接待了包括第24屆世界魔術大會在內的79個會議項目和12個展覽項目，受到國際、國內有關方面的高度好評，行業影響力和知名度迅速提升；北辰世紀中心根據項目仍處於市場導入期的特點，通過與公司其他寫字樓項目的整合推廣、差異營銷，既快速樹立了市場形象，又實現了各項目之間的資源共享、銷售互補，簽約工作逐步展開。

3. 商業物業

商業物業的存量資產北辰購物中心根據周邊顧客消費需求，以積極調整品牌組合、不斷優化商品結構為基礎，以加強推廣力度、開展特色營銷為手段，強化品類經營優勢，努力挖掘消費潛力，銷售狀況逐步回升；增量資產針對市場競爭加劇和招商難度加大的現實情況，及時調整項目定位和經營策略，二零零九年底順利實現了時代名門百貨和北辰購物中心美食城的相繼開業。

報告期內，由於存量資產銷售回升和增量資產開始貢獻收入，商業物業實現主營業務收入人民幣35,904.8萬元，較二零零八年上升6.2%。但受促銷力度加大導致的銷售毛利率下降和新項目費用增加的影響，除稅前溢利為人民幣766.8萬元，較二零零八年出現下滑。

4. 融資工作

二零零九年，公司通過中國銀行成功向央行和銀監會就總部融資模式進行了報備，成為第4家（北京第1家）實施總部融資模式的公司。採用總部融資模式後，由公司總部統一進行項目融資，統借統還，在有利於公司總體融資工作順利進行的同時，大大提高了資金使用的計劃性、安全性和效率性。

5. 綜合實力

二零零九年，公司繼續落實品牌規劃綱要，加大執行力度，公司品牌價值和行業影響力進一步提升。在由國務院發展研究中心、清華大學和中國指數研究院共同組成的中國房地產TOP10研究組發布的研究成果中，公司不僅在全國房地產百強企業中名列前茅，更連續第3年被評為全國房地產複合運營模式和企業領先品牌，表明公司集發展物業、投資物業、商業物業為一體的複合地產的企業形象，在一定程度上已經得到了消費者和社會的認可。

6. 投資者關係

公司作為A+H股上市公司，根據兩地上市特點，注重投資者關係的建立和維護。二零零九年，公司通過業績說明會、投資者見面會和實地調研、項目考察的方式，多次接待境內、外的基金及機構投資者的調研活動，在為投資者了解公司發展情況提供便利條件的同時，公司在資本市場的知名度和影響力不斷提高。

7. 環保努力

二零零九年，針對綠色經濟、低碳經濟的發展趨勢，公司所有發展中項目，在嚴格選用環保、低能耗建築材料的同時，不斷優化項目規劃與設計，以達到建築節能、降低排放的目的。公司在住宅項目的建設中，一方面通過嚴格的外牆、門窗材料的選用，增強建築整體的外保溫效果，另一方面，利用國家對清潔能源自采暖分時段優惠計量電價的政策，積極採用分戶發熱電纜地板采暖方式，使用人可根據需要調整室內溫度，既避免了傳統集中供暖方式的空氣污染，又節約了能源消耗和采暖費用。此外，公司正在開發建設中的長沙新河三角洲項目，其「人車分流、豎向開發」的領先設計理念，不僅實現了土地的節約、集約利用，更可大量增加綠化面積，以降低建築物周邊的熱島效應。

對於已落成的持有型物業，始終堅持加強節能降耗，在將節能環保指標作為選取擬更新設備的重要條件的同時，通過設立獎項的方式，鼓勵員工增強節能意識和創新意識。二零零九年公司亞運村綜合物業群的水、電、氣消耗分別為69.45萬噸、3,377.2萬度和26.44萬立方米，較二零零八年分別下降12.7%、4.4%和19.0%，節能減排取得良好效果。

三. 二零一零年經營環境展望及潛在影響

展望二零一零年，雖然世界經濟依靠強力注入的流動性而得以企穩，但在以美、歐為首的西方發達國家中，由於失業率屢創新高和儲蓄率快速上升引起的消費下降，其結果將導致經濟增長乏力，進而使得全球經濟復蘇的基礎並不穩固。而隨著部分國家主權債務危機的相繼爆發，國際金融危機對世界經濟的影響仍將長期存在。對於我國而言，宏觀經濟雖已企穩回升，但結構性矛盾仍然突出，以巨額投資帶動的經濟增長雖然短期內效果明顯，但長期勢必存在邊際拉動效用遞減的局面，進而致使經濟回升的內在動力不足，回升的過程還帶有不確定性和不穩定性，宏觀形勢依然較為嚴峻。針對這一局面，二零一零年國家將以「調結構、擴內需、促增長」為核心目標，在靈活、有針對性的繼續實施適度寬鬆貨幣政策和嚴防通脹的同時，通過多種手段強力啟動內需，加快經濟發展方式的轉變和經濟結構的調整，進而使國民經濟繼續保持平穩較快發展。

就發展物業而言，儘管我國二零一零年仍將繼續實施靈活、有針對性的適度寬鬆貨幣政策，但隨著央行公開市場操作的不斷加強和存款準備金率短期內的兩次提高，流動性較二零零九年有所收緊已成必然，使得房地產行業可能再次面臨融資難度加大和使用成本上升的壓力。此外，房地產市場受二零零九年價格快速上漲的影響，部分地區的房價收入比已經接近甚至超過了二零零七年的水平，房價偏離實際購買力的矛盾愈發突出，市場存在一定內生調整要求。而國家及有關部門在二零零九年末開始，圍繞加快保障性住房建設、抑制投資、投機需求和嚴格土地公開交易付款等一系列行業宏觀調控政策的陸續出台，也使房地產市場或將面臨波動發展。受上述因素影響，房地產市場的中短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作周期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將使公司面臨較大的銷售風險。

就投資物業和商業物業而言，從長期來看，在國家加速經濟結構調整和強力啟動內需的宏觀背景下，隨著第三產業佔比的不斷提升、社會保障體系的日益完善、收入分配制度的加速改革和城鎮化進程的積極推進，服務市場與消費品市場的增長潛力依然巨大。此外，北京市政府未來將大力發展總部經濟和會展經濟，在吸引國內外大企業設立總部機構的同時，把會展業作為重要產業，依靠其強力的拉動作用，帶動第三產業的發展，進而使得投資物業長期發展機遇和上行空間仍然存在。但從短期來看，二零一零年，受國際金融危機的衝擊仍將持續和產品供應的快速增加影響，投資物業和商業物業全局性的供需矛盾將愈發加劇，市場競爭也將愈發激烈。公司持有並經營大量投資物業和商業物業，如果二零一零年市場有效需求恢復較慢，將會對公司的收入和利潤率產生影響。此外，二零零九年底公司大量新增物業投入使用，如果市場有效需求持續下降，將對公司新增項目的初期經營造成較大困難，並相應延長「經營爬坡期」。

四. 二零一零年管理層應對

二零一零年，公司將以扎實推進現有項目運營為基礎，重點加強在新形勢下對宏觀調控的預判能力和市場機遇的把握能力，著力提升綜合運營水平，加強對現金流的分析和運用，擇機增加土地儲備，同時，堅持「會展聯銷」和「企業聯營」的營銷策略，強化會展業對其他業態的帶動作用，進一步提高公司競爭優勢和可持續發展能力，力爭將項目開發結算周期和新增物業集中處於爬坡期等不利因素對公司不含投資物業公平值變動的核心經營業績的影響降至最低。二零一零年，公司將堅定信心、攻堅克難、扎實工作，在進一步增強經營管理專業化能力的同時，採取積極的措施控制費用，厲行節約成本，努力壓縮可控費用，實現公司既定目標，實現股東價值最大化，使公司持續穩定健康發展。

1. 發展物業

二零一零年，公司發展物業將結合市場變化，通過加強產品研發能力和成本控制能力，採取有針對性的營銷策略，全面推進項目銷售和項目開發建設，在著力提升資金使用效率和項目綜合運營水平的同時，積極尋找市場機會，擇機增加土地儲備，進而不斷增強發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。對於碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目的二期工程，公司將根據對政策走勢和客戶需求的研究，加快規劃方案的優化和調整，積極推進手續報批，力爭儘早實現開工和對公司業績的支持。二零一零年，公司發展物業預計實現開復工面積144萬平方米，新開工面積38萬平方米，竣工面積72萬平方米。受二零一零年可售面積減少的影響，預計實現銷售面積21萬平方米，合同銷售收入人民幣20.7億元。

二零一零年，長沙新河三角洲項目將以市場為導向，以客戶需求為核心，積極完善並推進項目市場定位和產品規劃設計，依靠項目規模龐大、配套齊全、環境優美、位置絕佳的優勢，在深度挖掘品牌價值、提升項目品質的基礎上，將項目建設成湖南省、乃至全國的濱水示範精品工程。長沙新河三角洲項目二零一零年在全力推進首開區工程施工，實現年底前主體結構封頂的同時，還將積極進行首開區的銷售籌備，加大宣傳推廣，積累潛在客戶，並根據市場狀況擇機開盤銷售。

2. 投資物業

二零一零年，公司投資物業將利用存量和增量資產均集中處於奧運核心區的地緣優勢，堅決執行「會展聯銷」和「企業聯營」的營銷策略，積極實現各業態之間的有機聯動，在深度挖掘存量資產經營潛力的同時，充分發揮資產的規模效應和會展業的帶動效應，開創公司「以會展業為龍頭，帶動酒店、公寓、寫字樓等業態共同發展」的投資物業經營新格局。此外，針對新增項目固定費用較高的實際情況，二零一零年，公司將以開源節流、增收節支為重點，通過加大市場開發力度和嚴格執行成本控制的方式，努力縮短新增項目的經營爬坡期，力爭將固定費用對不含投資物業公平值變動的核心經營業績的影響減至最低。

3. 商業物業

商業物業以深入研究行業發展趨勢和目標顧客群體需求為基礎，充分發揮北辰商業的區域優勢和品牌優勢，加強營銷推廣力度，加大品牌招商力度，加快商品調整速度，積極完善內部運行機制並建立多店運營管理體系，存量項目經營穩定回升，新開項目經營逐步提升，扎實推進新項目的開業籌備，在力爭降低增量項目經營爬坡期對經營業績影響的同時，確保北辰購物中心綠色家園店按計劃如期開業，完善公司在亞奧商圈的商業物業布局。

4. 融資工作和資本開支

公司將以提高自身營運能力為重點，加速項目開發、加大營銷力度、加快周轉速度、加強財務管理和嚴控成本支出。同時，提高對現金流的分析、運用和提升資金的使用效率，積極實行「總部融資」模式，強化資金集中管理，確保資金使用安全。此外，公司將積極研究政策走向和資本市場變化，利用兩地上市和業務結構獨特的優勢，大力探索多元化、多渠道融資模式，力爭取得進展，進而確保公司在經營規模不斷擴大的過程中保持良好的財務狀況。

公司二零一零年預計投資物業和物業、廠房及設備投資人民幣5.20億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金和銀行貸款，資金成本為同期銀行貸款利率。

五. 公司優劣勢、面臨問題和風險因素分析

1. 公司發展的優勢簡要分析

面對複雜多變的宏觀環境和競爭日趨激烈的微觀市場，公司的優勢主要體現在卓越的戰略執行能力、準確的機會把握能力、獨特業務結構的抗風險能力和綜合運營能力。首先，在「圍繞房地產投資產業鏈創造企業價值鏈，創建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標指引下，堅決貫徹執行「發展物業加速發展、投資物業持續經營、商業物業穩步擴張」的業務策略，落實發展物業、投資物業、商業物業「5:3:2」的資本配置原則，並取得良好效果。其次，公司對於市場變化和走勢具有較強的前瞻能力和把握能力，能夠有效降低不利因素的影響。再次，公司「物業開發+物業投資」的獨特經營模式，既可以通過房地產開發獲得快速增長收益，又能通過出租、經營物業獲得長期穩定收益，抗風險能力強於單一業務的房地產開發企業。最後，公司集發展物業、投資物業和商業物業為一體的綜合運營能力，三大業務互相促進、優勢互補，使公司在大型和綜合房地產項目的開發中，具有明顯優勢。

2. 公司發展的劣勢簡要分析

隨著公司經營規模的不斷擴大和大量持有型物業投入使用，人才需求快速上升和目前公司人才儲備之間的缺口有待進一步彌補。

3. 公司發展面臨的問題和風險分析

公司發展面臨的問題和風險，主要來自於市場風險和項目的短期經營風險。

- ① 市場風險。在發展物業方面，隨著二零零九年房地產市場「量價齊升、供求兩旺」局面的再次出現，部分地區房價偏離實際購買力的矛盾愈發突出，加之二零零九年末開始一系列新的行業宏觀調控政策的陸續出台，使房地產市場或將面臨波動發展。受此影響，房地產市場的中短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作周期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將給公司帶來較大的銷售風險；此外，受二零零九年房地產市場銷售旺盛的影響，部分地區土地市場再次出現「過熱」的局面，造成土地成本與周邊項目售價形成較大反差，導致公司獲取優質土地儲備的難度加大。在投資物業和商業物業方面，由於市場供給增長過快和前期存量水平較高，在國際金融危機影響仍將持續的情況下，市場有效需求下降，導致供需矛盾日益突出，競爭程度日趨激烈。

- ② 項目的短期經營風險。在發展物業方面，受一系列宏觀調控政策限制，公司碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目的二期開發處於暫停狀態，將導致二零一零年起可供結算的高毛利率產品減少，對經營業績產生影響，而隨著二零零九年底開始的新一輪行業宏觀調控不斷深入，如果上述兩個低密度項目因政策限制仍無法取得有關批准，也將對公司未來的經營業績產生影響。在增量資產方面，二零零九年公司投資物業和商業物業的新增項目規模龐大、投資額較高，每年均會產生大量固定費用。因此，二零一零年不僅是這些增量資產的第一個完整經營年度，也是其集中進行經營爬坡的關鍵一年，如果二零一零年市場有效需求下降，將使公司新增項目的初期經營和快速渡過經營爬坡期面臨較大困難，並對不含投資物業公平值變動的核心經營業績產生壓力和影響。

針對上述市場風險，公司將以扎實推進現有項目運營為基礎，積極應對宏觀經濟、政策調控和市場走勢的變化，著力提升營銷策劃水平和市場開拓力度，嚴控成本，謹慎投資，進一步提高公司競爭優勢和可持續發展能力。發展物業通過加強專業化能力的打造，採取有針對性的營銷策略，全面推進項目銷售和項目開發建設，並積極尋找市場機會，擇機增加土地儲備。投資物業將利用存量和增量資產均集中處於奧運核心區的地緣優勢，堅持投資物業「會展聯銷」和「企業聯營」的營銷策略，強化會展業對其他業態的帶動作用，積極實現各業態之間的有機聯動，深度挖掘存量資產經營潛力，充分發揮增量資產的規模效應和帶動效應。商業物業充分發揮公司在亞北地區的品牌優勢，積極完善內部運行機制並建立多店運營管理體系，扎實推進新項目的開業籌備，實現公司商業物業的專業化發展。

針對上述短期經營風險，對於碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目的二期工程，公司將根據對政策走勢和客戶需求的研究，加快規劃方案的優化和調整，加緊推進手續報批，力爭儘早實現開工和對公司業績的支持。對於增量資產，公司將以開源節流、增收節支為重點，利用現有的資源優勢和品牌優勢，通過加強營銷推廣力度、加大市場開發及招商力度和嚴格執行成本控制的方式，努力縮短新增項目的經營爬坡期，力爭將固定費用對不含投資物業公平值變動的核心經營業績的影響減至最低。

4. 公司可持續發展能力分析

公司「進取不忘穩健，穩健不忘進取，在加速發展中控制風險，在控制風險中加速發展」的經營理念，是公司可持續發展的理論依據；與當前發展物業開發實力相匹配的適度土地儲備規模，是公司可持續發展的必備條件；投資物業和商業物業的持續經營和穩步擴張所產生的穩定現金流，是公司可持續發展的強力支持；三大主業互相促進、優勢互補的「三位一體」綜合運營模式，面對市場波動時較強的抗風險能力，是公司可持續發展的根本基礎。隨著三大業務板塊項目運作扎實推進，經營規模不斷擴大，公司可持續發展能力必將持續提高。

財政資源及流動資金狀況

於二零零九年十二月三十一日的歸屬於本公司權益持有人的權益較二零零八年十二月三十一日有13.5%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司權益持有人應佔溢利人民幣150,835.6萬元。

本集團在截至二零零九年十二月三十一日的銀行借款為人民幣717,000萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣148,553.4萬元。五年期公司債券年末餘額為人民幣167,497.6萬元。

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1,873,638.6萬元，而流動負債數額則為人民幣852,371.2萬元。於二零零九年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣456,745.6萬元（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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣497,000萬元以若干投資物業、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取得。報告期末，本集團的資產負債率為59.9%（計算方式為總負債除以總資產）。

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

截止二零零九年十二月三十一日，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

截至二零零九年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,742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。

合資格會計師

由二零零九年一月一日起，上市規則第3.24條的規定已被刪除，據此，本公司可無需委任一名合資格會計師，然而，本公司將繼續物色及聘用具備足夠資歷及經驗的會計師，以協助本公司及董事會履行其持續財務及會計的相關責任。

企業管治常規守則

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《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》的守則條文。

審核委員會

公司自二零零四年九月成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括龍濤先生(主席)、甘培忠先生及黃翼忠先生。其職責包括檢討和監察公司之財務匯報程序及內部監控制度。審核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、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審核委員會亦已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度全年財務報表草稿。

承董事會命

賀江川

主席

中國•北京，二零一零年四月七日

於本公告之日，本公司董事會由七名董事組成，當中賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生及陳冀先生為執行董事，而龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為獨立非執行董事。