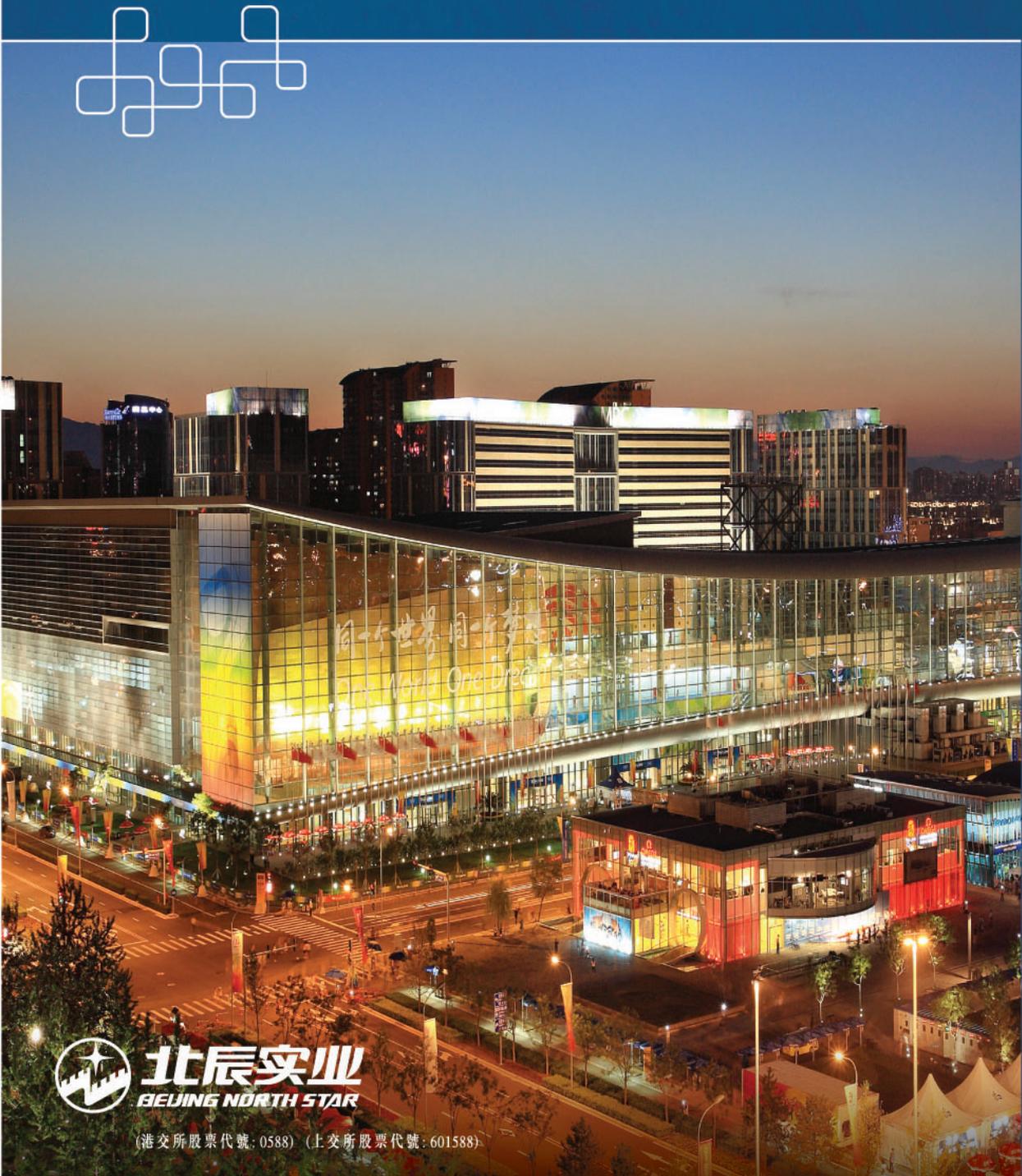


北京北辰實業股份有限公司
Beijing North Star Company Limited

2009

年度報告



(港交所股票代號: 0588) (上交所股票代號: 601588)



目錄

2	公司簡介
4	財務概要
6	董事長報告
12	管理層討論及分析
33	企業管治報告
39	董事、監事、高級管理人員簡歷
42	董事會報告
54	監事會報告
55	獨立核數師報告
56	合併財務報表
135	補充資料
136	物業組合概要
138	董事會二零零九年度利潤分配方案
139	公司資料

北京北辰實業股份有限公司1997年4月2日由北京北辰實業集團公司獨家發起設立，同年5月在香港聯合交易所掛牌上市。2006年10月在上海證券交易所成功發行A股並上市。

公司註冊總股本為336,702萬股，其中A股為266,000萬股，佔總股本的79.002%，H股70,702萬股，佔總股本的20.998%。

公司主營業務包括發展物業、投資物業和商業物業。發展物業目前集中於北京和湖南長沙，包括住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發和銷售。目前主要開發項目有：北辰綠色家園、奧運媒體村、香山清琴別墅、北辰長河玉墅別墅、北辰碧海方舟別墅、北辰•香麓、北辰•福第和北辰長沙新河三角洲項目。

公司在亞奧核心區內持有並經營的物業面積逾120萬平方米，主要包括總建築面積達60萬平方米的亞運村綜合物業群、總建築面積53萬平方米的國家會議中心及配套項目綜合物業群和北辰綠色家園居住區內大型商業設施。





公司簡介

投資物業包括會展、酒店、寫字樓和公寓業態，以會展業為龍頭，實施「會展聯銷」和「企業聯營」的營銷策略，經營項目主要為國家會議中心、北京國際會議中心、北辰洲際酒店、北辰五洲皇冠假日酒店、北辰五洲大酒店、國家會議中心大酒店、北辰匯賓大廈、北辰匯欣大廈、北辰時代大廈、北辰世紀中心、北辰匯園酒店公寓。

商業物業立足北京亞奧區域，連鎖發展北辰購物中心、北辰綠色家園購物中心、北辰時代名門購物中心等商業項目，逐步形成以購物中心業態、百貨業態、超市業態為主體的多業態、多地區、多店鋪專業化經營模式。

公司秉承追求股東價值最大化的一貫原則和「創造物業價值，築就百年基業」的歷史使命，不斷致力於打造發展物業、投資物業、商業物業三業並舉、三位一體的獨特業務模式，堅持以投資物業、商業物業為穩定收益基礎，以發展物業為利潤增長來源的基本經營策略，努力實現創建全國大型一流房地產綜合運營企業的目標。



亞奧核心區

業績

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	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	4,848,604	4,121,801	3,956,285	2,810,561	2,870,598
除所得稅前利潤	2,464,345	1,920,603	977,480	708,690	388,230
所得稅費用	(816,486)	(601,546)	(321,207)	(248,001)	(124,968)
持續經營業務年度利潤	1,647,859	1,319,057	656,273	460,689	263,262
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度 (虧損)/利潤	(2,143)	(721)	124	—	—
年度利潤	1,645,716	1,318,336	656,397	460,689	263,262
歸屬於：					
本公司權益持有人	1,508,356	1,164,781	517,110	412,700	253,604
少數股東權益	137,360	153,555	139,287	47,989	9,658

資產及負債

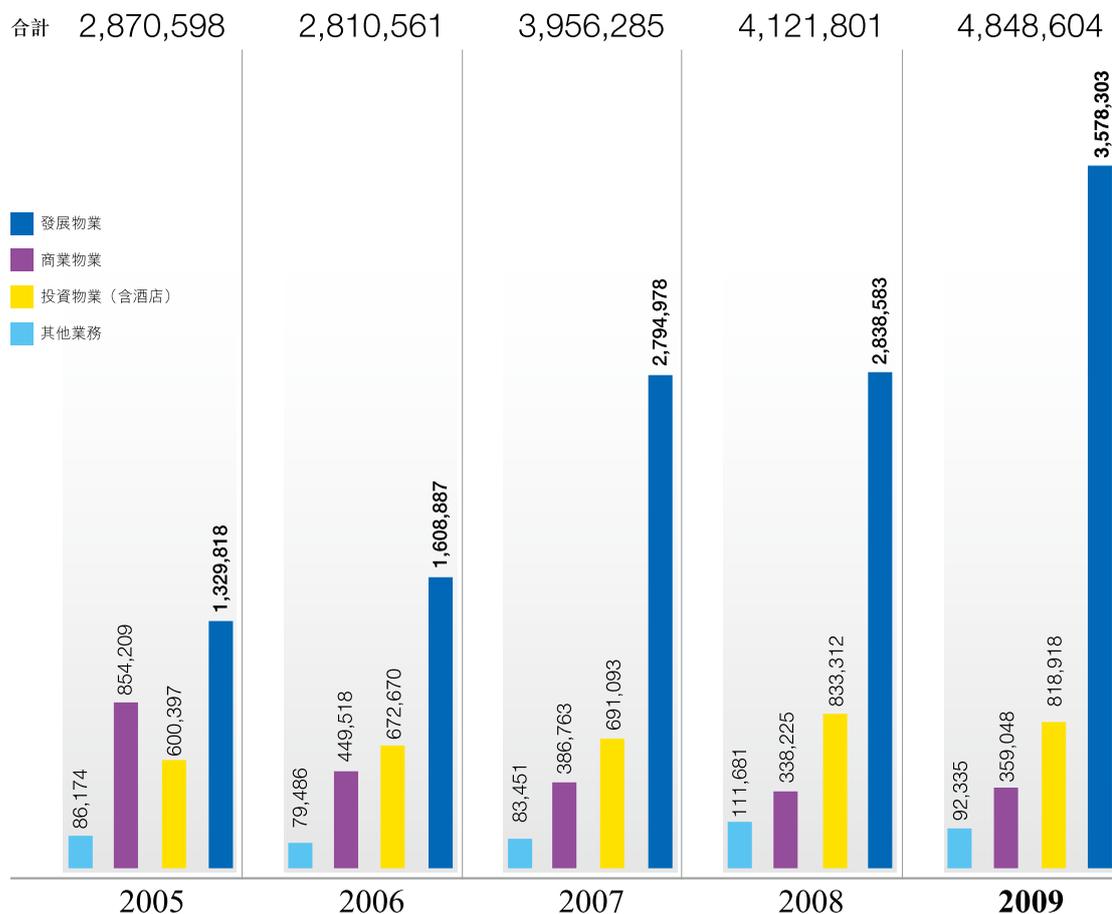
於十二月三十一日	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
總資產	30,115,149	28,136,798	21,973,159	16,141,794	9,176,647
總負債	(18,047,815)	(17,525,410)	(12,397,944)	(7,028,158)	(4,019,085)
總權益	12,067,334	10,611,388	9,575,215	9,113,636	5,157,562



財務概要

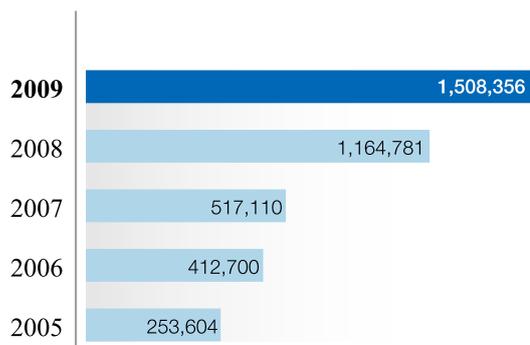
業務收入

人民幣千元



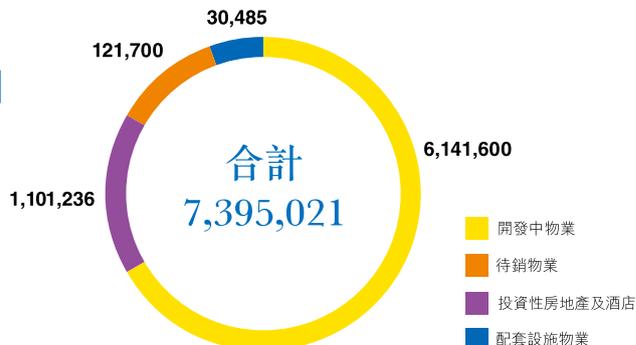
本公司權益持有人應佔利潤

人民幣千元



物業組合總面積

平方米 截至二零零九年十二月三十一日止年度





各位股東：

本人欣然向各位股東提呈截至二零零九年十二月三十一日之年度經營業績報告。

二零零九年既是公司創新經營、危中尋機，持有物業力保存量資產形勢穩定、增量資產順利開業的一年，也是公司積極應對、把握機遇，發展物業持續加速發展、取得豐碩成果的一年。在管理層和全體員工的辛勤努力下，公司經營業績不但連續第五年保持快速增長，更創下公司自一九九七年成立以來的最好水平。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，按照香港財務報告準則，公司實現營業額人民幣484,860.4萬元，營業額同比上升17.6%。報告期內，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，實現的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%。



董事長報告



北辰長沙新河三角洲項目天際線效果圖

回顧二零零九年，面對席捲全球的國際金融危機，國家通過實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，依靠拉動投資、提振內需的方式，成功消除外需下滑的不利影響，國民經濟快速企穩回升。就房地產而言，隨著之前一系列有利於健康發展的行業政策的出台，在低利率和流動性充裕兩大核心因素的刺激下，市場一掃二零零八年的低迷，呈現「供銷兩旺、量價齊升」的局面。伴隨銷售的強勁反彈和對房地產走勢的樂觀判斷，土地公開交易競爭迅速升溫，成交價格屢創新高，部分地區再度出現過熱跡象。就投資物業和商業物業而言，市場正處於奧運經濟向後奧運經濟的轉型期，產品供給，尤其是高端產品的供給快速增加，但由於需求受到金融危機和甲型流感影響快速下降，部分業態供需矛盾日益突出，導致出租價格和出租率不斷下滑，招商難度不斷加大，市場競爭程度不斷升級。



面對複雜嚴峻的宏觀形勢和日趨激烈的市場競爭，二零零九年，公司堅持以經營發展為中心，以提升公司價值、追求股東價值最大化為動力，通過對經營環境的靈活應對和市場機遇的準確把握，有效降低各種不利因素的影響，經營業績再創歷史新高。發展物業堅持實行以市場為導向、以客戶需求為核心，結合市場變化及各項目特點，採取有針對性的營銷策略，不斷提高項目綜合運作水平，項目持續熱銷，經營業績大幅提高。長沙新河三角洲項目各項工作全面、有序推進，首開區住宅施工按計劃達到平台層，濱江組團高質量的完成規劃方案國際招標，並積極協調有關各方進行長沙地鐵1號線的線路調整和站位設定，項目綜合競爭實力進一步提升。投資物業堅持執行「會展聯銷」的營銷策略，通過創新經營和市場轉



董事長報告



國家會議中心夜景

移，最大限度減少不利因素的影響，不僅存量物業的經營保持穩定，而且隨著增量物業國家會議中心及配套項目綜合物業群按計劃投入使用，公司投資物業的規模迅速擴大，產品檔次整體提升，實力顯著增強。商業物業存量項目通過不斷加強推廣力度、優化商品結構和開展特色營銷，進一步完善了市場定位，經營調整初見成效，新增項目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，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。

展望二零一零年，從外部環境來看，依靠強力注入流動性而企穩的世界經濟，復蘇基礎並不穩固，隨著部分國家主權債務危機的相繼爆發，國際金融危機影響仍將存在。從內部環境來看，我國經濟雖已企穩回升，但結構性矛盾仍然突出，經濟增長內在動力仍顯不足，宏觀形勢依然較為嚴峻。針對這一局面，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，進而使國民經濟保持平穩較快發展。



國家會議中心內會議場景



二零一零年，房地產市場受價格快速上漲的影響，部分地區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。與此同時，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，使得流動性較二零零九年有所收緊已成必然，加之行業宏觀調控新政的陸續出台，房地產市場或將面臨波動發展。投資物業和商業物業雖然整體上都面臨供需矛盾加大和市場競爭激烈的局面，但在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，投資物業和商業物業的發展空間依然廣闊。

二零一零年，公司將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，擇機增加土地儲備，強化會展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經營爬坡期等不利因素對公司不含投資物業公平



董事長報告



北辰長沙新河三角洲項目A1D1區濱江夜景效果圖

值變動的核心經營業績的影響降至最低。發展物業將根據市場變化，不斷提高產品研發能力和成本控制能力，通過有針對性的營銷策略，全力推進產品銷售速度和項目開發建設。長沙新河三角洲項目以市場為導向，以客戶需求為核心，積極完善項目市場定位和產品規劃設計，有序推進工程施工和銷售籌備，首開區住宅擇機開盤銷售。投資物業利用地緣優勢和業態齊全優勢，繼續推進「會展聯銷」和「企業聯營」的「一體化」經營，深度挖掘存量資產經營潛力，充分發揮資產的規模效應和會展業的帶動效應，努力縮短新增物業的經營爬坡期。商業物業積極完善內部運行機制和建立多店運營管理體系，及時優化商品結構，加大營銷推廣力度，穩步提升存量及新開項目經營業績，扎實推進新項目的開業籌備工作。

最後，我謹代表公司董事會向一直以來支持公司發展的各位股東致以最誠摯的謝意，並對公司董事會及監事會同仁的勤勉盡責，以及公司全體員工的辛勤努力表示衷心的感謝！

賀江川
董事長

中國·北京，二零一零年四月七日

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。



管理層討論及分析

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。

國家會議中心及配套項目綜合物業群



亞運村綜合物業群



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。



北辰長沙新河三角洲項目效果图

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



管理層討論及分析

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）。

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。

^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。



管理層討論及分析



亞運村內景

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。

時代名門百貨外景



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。

北辰長沙新河三角洲項目A1D1區濱江效果圖



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。



管理層討論及分析

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」。



北辰購物中心綠色家園店效果圖

北辰世紀中心寫字樓效果圖





北辰長沙新河三角洲項目D3區沿海立面效果圖





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。



香山清琴



碧海方舟北區別墅

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。



北辰長河玉墅鳥瞰圖效果

北辰·香麓效果圖





管理層討論及分析



酒店大堂



酒店房間內景

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。



公寓客房內景



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。



公寓全景



北辰時代大廈



北京國際會議中心



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。

北辰購物中心·美食城夜景效果圖



時代名門百貨夜景

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。



管理層討論及分析

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。



趙惠芝

總經理

中國•北京，二零一零年四月七日



企業管治報告

本公司致力達到最高的企業管治水平，重點為擁有一個有實力而盡職的董事會，並提高對股東的透明度。本公司已經採納優良的管治與披露常規，並不斷改良該等常規，建立高度操守的企業文化。

本公司於二零零九年度全年均遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以下簡稱上市規則)有關企業管治常規守則的規定。以下為本公司採納的企業管治常規。

董事會

董事會在主席領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策、批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

公司董事會由七位董事組成，包括主席、董事總經理、兩位執行董事、三位獨立非執行董事。按照上市規則的規定，董事須經董事會確定與公司並無任何直接或間接的重大關係，方會被視為具有獨立性。

董事會定期開會，並且每年至少舉行四次會議。董事會於二零零九年共舉行十四次會議。

每名董事的出席情況載列如下：

董事	出席會議數目 / 舉行會議數目
執行董事	
賀江川先生	14/14
趙惠芝女士	14/14
劉建平先生	14/14
陳 冀先生	14/14
獨立非執行董事	
孟 焰先生	(於二零零九年五月十九日退任) 4/4
余勁松先生	(於二零零九年五月十九日退任) 4/4
符耀文先生	(於二零零九年五月十九日退任) 4/4
龍 濤先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 10/10
甘培忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 10/10
黃翼忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 10/10

所有董事獲委任後須於股東周年大會上應選連任，並且每三年輪值告退一次。如有董事空缺，建議之董事人選會被提交予董事會審批，旨在委任具領導才能的人士為董事，以保留並提升本公司的競爭力。

於二零零五年一月，董事會採納《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱標準守則)作為公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零零九年度內，公司董事均無證券交易行為。

主席與總經理

董事會主席與總經理分別由賀江川先生和趙惠芝女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

主席負責領導與監管董事會的運作，有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司最佳利益的方式行事。主席應積極鼓勵董事全面參與董事會的事務並對董事會的職能作出貢獻。為此，除定期之董事會會議外，主席與獨立非執行董事至少每年在沒有執行董事出席的情況下，舉行一次會議。在主席的領導下，公司董事會已採取良好的企業管治實務和程序，並採取適當步驟與股東保持有效溝通。

總經理負責管理公司的業務，以及制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負有責任。公司總經理跟其他執行董事與各核心業務部門的行政管理隊伍通力合作，確保董事會全面了解公司業務的資金需求，並提呈年度預算供董事會審批。公司總經理在公司財務總監協助下，確保業務的資金需求得到充足供應，同時根據計劃與預算密切監察公司營運與財務業績，必要時採取補救措施，並就重大發展與事情向董事會提供意見。公司總經理應與主席和所有董事保持溝通，確保他們充分了解公司所有重大的業務發展與事情，並負責建立與維持高效率的行政隊伍以支持其履行職責。

董事提名

根據本公司之公司章程條文，董事由股東大會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。故本公司所有董事的委任均有指定任期。

本公司並沒有設立董事提名委員會，但董事會集體性負責審議及評估候選董事品格、資歷及是否適用於本公司業務的經驗，旨在委任具領導才能的人士為董事，以保留提升本公司的競爭力，而因此提名董事候選人。董事候選人須於股東大會上接受股東選舉。



企業管治報告

公司所有執行董事均於二零零九年股東週年大會上獲得連選連任，原三位獨立非執行董事退任，另三名董事候選人於二零零九年股東週年大會獲選舉為新一屆董事會中的獨立非執行董事，本屆董事任期至二零一二年股東週年大會之日屆滿。

由於中國證監會的規定，獨立非執行董事任期不得超過六年，於二零零九年，孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生不尋求連選連任，董事會因而提名龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為新一屆獨立非執行董事候選人以填補該等空缺。

董事就財務報表所承擔的責任

董事有責任在會計部門的支持下，為公司每個財政年度編製財務報表，並確保在編製財務報表時貫徹應用適當的會計政策及遵守由香港會計師公會頒佈的會計準則，以真實及公平的報告本公司狀況。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，他們均具備了解財務報表所需的商業與財務技巧及經驗。委員會由龍濤先生擔任主席，其他成員為甘培忠先生與黃翼忠先生。

審核委員會的職責範圍包括提議聘請或更換獨立外部審計機構、監督公司內部審計制度及實施、審核公司的財務信息及其披露、審查公司內控制度、負責內部審計與外部審計之間的溝通。

審核委員會於二零零九年舉行了三次會議。其中，現已退任的審計委員會成員孟焰先生、余勁松先生、符耀文先生參與了與二零零八年年審會計師進場前的溝通、審閱公司二零零八年年度報告。現任審核委員會成員參與審閱了二零零九年中中期業績報告。

每名成員的出席情況載列如下：

成員		出席會議數目／ 舉行會議數目
孟 焰先生	(於二零零九年五月十九日退任)	2/2
余勁松先生	(於二零零九年五月十九日退任)	2/2
符耀文先生	(於二零零九年五月十九日退任)	2/2
龍 濤先生	(於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1
甘培忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1
黃翼忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1



監事會

本公司監事會成員由三名監事組成，其中有股東代表出任的監事兩名及公司職工代表出任的監事一名。

監事會由何文玉先生擔任主席，另兩名成員分別為陳援朝先生及柳耀中先生。

於二零零九年，本公司監事會依法行使了監督權，保障了股東、公司和員工的合法權益，有關監事會的工作詳情刊載於年度報告之《監事會報告》。

監事會於二零零九年舉行了五次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
何文玉先生	5/5
陳援朝先生	5/5
柳耀中先生	5/5

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，可連選連任。

薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成。現任委員會由龍濤先生擔任主席，另兩位成員為甘培忠先生與黃翼忠先生。

薪酬委員會的職責範圍包括研究董事與經理人員考核的標準，進行考核並提出建議，以及研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案。

薪酬委員會於二零零九年舉行了一次會議，現任薪酬委員會成員聽取了公司人力資源部關於本公司2009年工資總額預算方案的匯報，並提出了合理的建議。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
孟 焰先生	(於二零零九年五月十九日退任) 0/0
余勁松先生	(於二零零九年五月十九日退任) 0/0
符耀文先生	(於二零零九年五月十九日退任) 0/0
龍 濤先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 1/1
甘培忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 1/1
黃翼忠先生	(於二零零九年五月十九日獲委任) 1/1



戰略委員會

戰略委員會由五名成員組成。現任委員會由賀江川先生擔任主席，另外四名成員為趙惠芝女士，龍濤先生，甘培忠先生及黃翼忠先生。

戰略委員會的主要職責是對公司長期發展戰略和重大投資決策進行研究並提出建議。

戰略委員會於二零零九年舉行了一次會議，現任戰略委員會成員討論修訂及完善公司未來五年的發展規劃。

每名成員的出席情況載列如下：

董事	出席會議數目 / 舉行會議數目
賀江川先生	1/1
趙惠芝女士	1/1
孟 焰先生 (於二零零九年五月十九日退任)	0/0
余勁松先生 (於二零零九年五月十九日退任)	0/0
符耀文先生 (於二零零九年五月十九日退任)	0/0
龍 濤先生 (於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1
甘培忠先生 (於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1
黃翼忠先生 (於二零零九年五月十九日獲委任)	1/1

外聘核數師

公司的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。該會計師事務所不會受聘從事非審計工作，以保持其獨立性。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。核數師酬金披露於合併財務報表附註26。

內部監控

公司設有審計部，對公司董事會負責，經公司董事會批准，負責組織實施公司及轄屬企業的常規審計、專項審計和經濟責任審計等工作，履行審計職責。

董事會全權負責監察公司旗下業務單位的運作。董事會委派適當人員加入所有經營重點業務的附屬公司與聯營公司的董事會，以出席其董事會會議來監察該等公司的運作。每項業務的管理層須為其業務運作與表現承擔問責。

公司財務總監要為開支的批准與控制訂立指引與程序。營業支出均須根據整體預算作出監管，並由各個業務按與各相關負責人的職責輕重相稱的開支批核水平進行內部監控。資本性支出須按照年度預算審訂與批核程序進行全面監控，在經批核預算之內的重度資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務總監或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零零九年度，公司根據境內監管機構的要求，對本公司內部控制體系進行持續的改進與優化，從公司的運作、公司的獨立性、公司的透明度等方面繼續開展一系列的公司治理整改活動。據此，公司進一步健全了相關制度，公司的治理情況得到了一定程度的提高，內部控制工作得以更加完善。

此外，董事會已按上市規則企業管治常規守則的守則條文第C.2.1及C.2.2條檢討二零零九年度本公司及其附屬公司的內部監控系統的有效性，及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

投資者關係及股東權益

公司於中期與年度財務業績公佈後，主動為投資界人士安排定期簡報會，藉此促進投資者關係與雙向溝通。公司並透過投資者關係經理回應索取資訊的要求與投資界人士的查詢。

公司鼓勵股東出席股東周年大會。主席與董事均出席大會，以解答股東對有關公司業務的提問。公司網站並登載定期更新的公司財務與其他資料，以隨時供股東查閱。

二零一零年，公司將根據不斷更新的監管要求、公司的發展趨勢，以及股東反饋的意見，繼續致力於提高公司管治水平，以確保公司的穩健發展及增加股東價值。

承董事會命
公司秘書
郭川

中國•北京，二零一零年四月七日



董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，46歲，本公司董事長。賀先生畢業於天津大學和首都經貿大學，持有工學學士和經濟學碩士學位，具有高級經濟師資格。賀先生曾出任北京市政府住房制度改革辦公室副主任及北京市住房資金管理中心負責人。賀先生於一九九四年十一月加入北京北辰實業集團公司（「北辰集團」）任副總經理，一九九七年任本公司董事、副總經理並兼任公司秘書，二零零四年二月任本公司總經理，二零零七年四月獲委任為本公司董事長。二零零九年五月獲重選連任為本公司董事及董事長。賀先生具有二十二年的有關住房制度改革、房地產金融和房地產開發管理經驗。賀先生為中華全國青聯委員和北京市青聯常委，並榮獲北京市第四屆優秀青年企業家金獎稱號。

執行董事

趙惠芝女士，56歲，本公司董事及總經理。趙女士畢業於北京行政學院，研究生學歷。趙女士於一九八九年三月加入北辰集團公司，一九九七年任本公司董事、副總經理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司總經理，二零零四年二月任本公司董事長，二零零七年四月任本公司董事、總經理。二零零九年五月獲重選連任為本公司董事。趙女士具有十九年飯店、會議中心、公寓及寫字樓等物業的豐富管理經驗。

劉建平先生，56歲，本公司董事。劉先生畢業於北京行政學院，研究生學歷。劉先生於一九八八年加入北辰集團，一九八九年十一月被委任為北京五洲大酒店總經理，於一九九七年任本公司董事、副總經理，並於二零零九年五月獲重選連任為本公司董事。劉先生現任北辰集團常務副總經理。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

陳冀先生，58歲，本公司董事。陳先生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北辰集團，於一九九七年獲委任為本公司董事，而於二零零零年辭任，二零零五年三月三十日重新獲委任為本公司董事，並於二零零九年五月獲重選連任為本公司董事。陳先生現任北辰集團公司副總經理。陳先生在公司改革及法律事務方面具有豐富經驗。

獨立非執行董事

龍濤先生，58歲，本公司獨立非執行董事。龍先生畢業於財政部財政科學研究所西方會計專業，經濟學碩士。龍先生先後任職於中央財經大學會計系、畢馬威會計公司紐約分部，並曾任中國證券監督管理委員會股票發行審查委員會委員、中港證券小組中方會計專家組成員。龍先生現任中央財經大學會計系副教授、北京海問諮詢有限公司董事長。龍先生在公司財務、會計、審計、資產評估及企業改制、上市等方面具有豐富的理論及實踐經驗。龍先生於二零零九年五月獲選舉為本公司獨立非執行董事。

甘培忠先生，54歲，本公司獨立非執行董事。甘先生畢業於北京大學法律系，法學博士，現為北京大學法學院教授、博士生導師、中國證券法學會常務副會長。甘先生在經濟法、企業法、公司法、破產法領域具有豐富的經驗，先後出版、發表多部法學著作及數十篇學術論文，並參加了《公司法》、《合夥企業法》的修訂工作。甘先生於二零零九年五月獲選為本公司獨立非執行董事。

黃翼忠先生，42歲，本公司獨立非執行董事。黃先生畢業於澳大利亞墨爾本大學，商業學士，主修會計、經濟、證券法。黃先生先後任職於普華永道會計師事務所、香港安永會計師事務所、德勤企業財務顧問公司，現任TMF集團/Vantage顧問公司創始人、執行董事、高級顧問。黃先生在財務管理、資本投資業務方面具有豐富的經驗。黃先生於二零零九年五月獲選為本公司獨立非執行董事。

監事長

何文玉先生，56歲，本公司監事長。何先生畢業於黑龍江省委黨校，大專學歷。何先生具有二十餘年市場經濟理論研究、宣傳及監察工作經驗。何先生於二零零六年八月加入北辰集團，任黨委副書記、董事、副總經理，負責監督管理北辰集團公司審計業務，二零零七年七月獲委任為本公司監事長。二零零九年五月獲重選連任為本公司監事及監事長。

監事

陳援朝先生，57歲，本公司監事。陳先生畢業於北京財貿學院，本科學歷。陳先生曾任北京市財政局預算處處長、局長助理，並在「北京奧申委」、「第十一屆亞運會」、香港中旅(集團)有限公司等單位從事財務管理工作。陳先生於二零零五年加入北辰集團公司，任總會計師，二零零六年獲委任為本公司監事。二零零九年五月獲重選連任為本公司監事。

柳耀中先生，55歲，本公司監事。柳先生畢業於北京市委黨校，本科學歷。柳先生現任北辰集團工會主席，擁有十八年工會工作經驗，於二零零二年五月起任本公司監事。二零零九年五月獲重選連任為本公司監事。



董事、監事、高級管理人員簡歷

副總經理

劉煥波先生，52歲，本公司副總經理。劉先生畢業於中央黨校，研究生學歷。劉先生曾工作於新僑飯店、西藏日喀則飯店。劉先生一九八九年加入北辰集團，曾任匯園國際公寓、北京康樂宮、北京國際會議中心總經理，現兼任北辰信誠物業和北辰網絡董事長。劉先生於二零零二年獲委任為本公司副總經理。

劉鐵林先生，47歲，本公司副總經理。劉先生畢業於清華大學，研究生學歷。劉先生於一九九零年加入北辰集團，曾任北辰購物中心總經理，現兼任本公司商業發展分公司總經理和北辰超市連鎖、北辰嘉權時代名門董事長。劉先生於二零零二年獲委任為本公司副總經理。

司海群先生，55歲，本公司副總經理。司先生畢業於中國社會科學院，研究生學歷。司先生於一九八八年加入北辰集團，曾任北辰房地產副總經理、總經理和長沙北辰總經理，現兼任北辰置地總經理和北辰房地產董事長。司先生於二零零四年獲委任為本公司副總經理。

曾勁先生，40歲，本公司副總經理。曾先生畢業於清華大學，工商管理碩士。曾先生於一九九二年八月加入北辰集團，先後擔任本公司發展物業部副部長、北辰房地產副總經理和北辰置地副總經理、總經理，現兼任長沙北辰總經理。曾先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理。

公司秘書

郭川先生，41歲，本公司公司秘書、總法律顧問。郭先生畢業於首都經貿大學，經濟法法學學士，具有律師資格。郭先生於一九九一年加入本集團，先後擔任本公司董事會秘書處副主任、主任職務。郭先生於二零零四年二月獲委任為本公司董事會秘書，並於二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問。

李嘉士先生，49歲，本公司公司秘書。負責有關本公司遵守香港規定的事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行(本公司香港法律的法律顧問)的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為發展物業、投資物業和商業物業。附屬公司之主要業務是在中國北京市和湖南省長沙市進行物業開發及物業投資。

業績及利潤分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第56至64頁。

股息

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。合共人民幣10,101.06萬元。

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第4至5頁。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務少於百分之三十，向其五位最大客戶售出之貨品及服務亦少於百分之三十。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東）於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註8。

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第136至137頁。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註21。



可供分派儲備

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃根據按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

本公司於二零零九年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣851,328,991元（二零零八年：人民幣551,542,662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。

董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

執行董事

賀江川	董事長
趙惠芝	董事
劉建平	董事
陳冀	董事

獨立非執行董事

孟焰	董事	(於二零零九年五月十九日退任)
余勁松	董事	(於二零零九年五月十九日退任)
符耀文	董事	(於二零零九年五月十九日退任)
龍濤	董事	(於二零零九年五月十九日獲委任)
甘培忠	董事	(於二零零九年五月十九日獲委任)
黃翼忠	董事	(於二零零九年五月十九日獲委任)

監事

何文玉	監事長
陳援朝	監事
柳耀中	監事

高級管理人員

劉煥波	副總經理
劉鐵林	副總經理
司海群	副總經理
曾勁	副總經理
郭川	公司秘書
李嘉士	公司秘書

本公司已獲得各獨立非執行董事確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

概無董事或監事與本公司或其任何附屬公司訂立不支付賠償(法定賠償除外)而本集團不可於一年內終止的服務合同。

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第39至41頁。

董事及監事換屆事宜

本公司現任董事、監事於二零零九年五月十九日舉行的年度股東大會上換屆選舉產生。上屆董事賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生、陳冀先生均獲得連選連任，其中賀江川先生獲得連選連任為本公司董事長。孟焰先生、余勁松先生、符耀文先生退任獨立非執行董事職務，孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生退任審核委員會、薪酬委員會及戰略委員會成員，而孟焰先生同時退任審核委員會及薪酬委員會主席的職務。龍濤先生、甘培忠先生、黃翼忠先生擔任本公司新一屆獨立非執行董事。委任龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為審核委員會、薪酬委員會及戰略委員會成員，其中龍濤先生為審核委員會及薪酬委員會主席。上屆監事何文玉先生、陳援朝先生、柳耀忠先生獲得連選連任，其中何文玉先生獲得連選連任為本公司監事長。

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。

董事酬金

董事酬金情況載於合併財務報表附註28。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五位人士中有一位為本公司董事。

管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。



董事及監事所佔股本權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

本年度內任何時間，本公司及其相聯法團並未與各董事、監事及最高行政人員（包括彼等之配偶及18歲以下子女）達成任何持有本公司及其有相聯法團之股份或債權證之權益或淡倉。

董事及監事之合約權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、任何其附屬公司、其同系附屬公司或其主要股東概無訂任何涉及本集團之業務而本公司各董事及監事直接或間接擁有或存在重大利益之重要合約。

董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按上市規則規定，概無本公司之董事及管理層股東於與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行與上市情況

股份類別	H股
上市地點	香港
發行價格	每股2.40港元
上市日期	一九九七年五月十四日
發行股數	707,020,000股

股份類別	A股
上市地點	上海
發行價格	每股人民幣2.40元
上市日期	二零零六年十月十六日
發行股數	1,500,000,000股

股本

本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

境內上市			
A股		2,660,000,000	佔79.002%
境外上市			
H股		707,020,000	佔20.998%

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註20。

主要股東持股情況

根據證券條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零零九年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

股東名稱	股份類別	股份數目	相關股份	身份	權益性質	佔有關類別 的股本比率	佔總股本 比率
北京北辰實業集團公司 (「北辰集團」)	A股	1,161,000,031	—	實益持有人	法團權益	43.647%	34.482%

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零零九年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。



本公司A、H股市场十大流通股股東情況

於二零零九年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末股東總數：

A股399,636戶，H股2,563戶

於二零零九年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱	股份類別	持股比例 (%)	持股總數
北辰集團	A股	34.482	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	20.397	686,776,498
北京王府井百貨(集團)股份有限公司	A股	4.069	137,000,000
中航鑫港擔保有限公司	A股	2.185	73,573,353
浙江海越股份有限公司	A股	0.802	27,000,000
中國銀行－嘉實滬深300指數證券投資基金	A股	0.308	10,386,053
中國石化財務有限責任公司	A股	0.297	10,000,000
浙江農資集團有限公司	A股	0.255	8,600,000
中國工商銀行股份有限公司			
－華夏滬深300指數證券投資基金	A股	0.223	7,499,902
中國建設銀行－博時裕富證券投資基金	A股	0.121	4,077,077

根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，公司控股股東北辰集團持有的150,000,000股股份目前處於凍結狀態。

發行H股募集所得資金運用情況

本公司於一九九七年五月發售H股並於一九九七年五月十四日在香港聯交所掛牌上市，共籌集資金淨額(扣除費用後)約為人民幣1,730,440,000元。

籌集資金淨額之運用乃根據本公司於一九九七年五月六日發行之招股說明書中「所得款項用途」一欄所述，本集團前次募集資金已全部使用完畢。

發行A股募集所得資金運用情況

公司於二零零六年通過首次發行募集資金淨額為人民幣3,517,070,000元，已累計使用人民幣3,353,750,000元，尚未使用人民幣163,320,000元。尚未使用募集資金隨著承諾項目開發進度逐步投入。

根據中國證券監督管理委員會出具的證監發行字[2006]44號核准文件，我公司於二零零六年十月十六日發行A股並在上海證券交易所掛牌上市。共發行人民幣普通股A股1,500,000,000股，每股發行價為人民幣2.4元，募集股款人民幣3,600,000,000元，扣除相關發行費用人民幣82,930,000元後，淨募集資金總額人民幣3,517,070,000元。截至二零零九年十二月三十一日，尚未使用募集資金人民幣163,320,000元將隨承諾項目開發進度逐步投入，或根據二零零三年第一次臨時股東大會決議，將籌集資金超過承諾項目所需資金部分用於減少債項亦可作為一般營運資金。

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。

僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註28。

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。



關連交易

按照上市規則第14A章的披露規定，在合併財務報表附註37所披露的若干關聯方交易根據上市規則亦構成持續關連交易。若干關連人士（按上市規則定義）與本集團進行的下列交易經已訂立及／或持續進行，而本公司已根據上市規則的規定作出相關公布（如需要）。

(1) 土地租賃費

根據1997年4月11日本公司與北辰集團簽訂的一項租賃協議，北辰集團將本公司的投資性房地產及其配套設施物業所在的土地租予本公司使用。該土地的面積約195,000平方米，租期由40年至70年不等，視該土地不同部分的用途而定。2009年度租金為14,259,099元，佔本公司租賃土地、辦公場所和租賃商標使用權總費用的87.11%，該交易以現金方式結算。該交易以後年度的租金將參考國家統計局公佈的上一年度消費物價指數的百分比升幅而作出調整。

(2) 接受房屋租賃

2009年本公司之子公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司（「信誠物業」）與北辰集團之子公司辰運物業簽署房屋租賃合同，信誠物業租賃辰運物業部分房屋作為辦公用房，租賃期為1年，自2009年1月1日起至2009年12月31日止。2009年的年度租金為900,000元，佔本公司租賃土地、辦公場所和租賃商標使用權總費用的5.50%，該交易以現金方式結算。

(3) 使用商標及標識許可

根據本公司與北辰集團於1997年4月18日簽訂的《商標及標識許可使用合同》，2009年，本公司向北辰集團支付商標及標識許可使用費10,000元，佔本公司租賃土地、辦公場所和租賃商標使用權總費用的0.06%，該交易以現金方式結算。

(4) 提供電力、電話服務

根據本公司與北辰集團於1997年4月11日簽訂的一項綜合服務協議《綜合服務協議》，2009年本公司與北辰集團之間就該協議所收取及支付的款項總計163,686元，佔本公司投資物業（含酒店）收入的0.02%，該交易以現金方式結算。該協議中，除另有訂明者外，本公司或北辰集團所提供的各種服務的代價均按現行政府所定的價格而計算。然而，如並無可供使用的政府所定價格，則有關價格將按可供比較的當地市價。如無當地市價，則按本公司或北辰集團於提供有關服務時所出現的合理成本（視情況而定）計算。

關連交易(續)

(5) 提供房屋租賃

根據本公司寫字樓管理分公司與北辰集團的租賃協議，北辰集團租賃寫字樓管理分公司房屋作為辦公用房，租賃期為2009年1月25日至2010年1月24日，以市場化租賃為定價原則。2009年的年度租金為1,663,842元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.20%，該交易以現金方式結算。

根據本公司公寓管理分公司與北辰集團的租賃協議，北辰集團租賃公寓管理分公司房屋作為辦公用房，租賃期為2009年2月1日至2010年1月31日，以市場化租賃為定價原則。2009年的年度租金為1,440,000元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.18%，該交易以現金方式結算。

本公司獨立非執行董事已審閱上述第1至5段中之交易，並確認有關交易乃遵從一般商業條款，並按有關協議條款，於本公司一般正常業務過程中進行，對本公司全體股東而言屬公平合理。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已複核上述第1至5段中截至二零零九年十二月三十一日止年度之持續關連交易(「該等交易」)並在其給予本公司之函件中報告該等交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，該等交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)該等交易是按照規管該等交易的相關協議進行的。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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第1至5段中之持續關連交易發出任何核證。

本公司之共同控制實體北京北辰嘉權時代名門商業有限公司租賃本公司商業發展分公司房屋作為商業用房，以市場化原則定價，2009年度租金為2,676,760元。佔本公司商業物業收入的0.75%，該交易以現金方式結算。本交易僅為上海證券交易所上市規則下的關聯交易，在香港聯合交易所有限公司證券上市規則下，並不構成關聯交易。

銀行貸款及其他借貸

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註24。



優先購買權

根據本公司的公司章程及中國之有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

重大訴訟

本年度內本集團概無重大訴訟或仲裁事項。

所得稅政策

本公司及其附屬公司和共同控制實體遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

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。

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10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。已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。

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。現任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。

公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

其他重大事項

1. 報告期內，公司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%。
2. 2009年11月4日，公司接控股股東北辰集團的通知，北京市人民政府國有資產監督管理委員會(下稱北京市國資委)決定將北辰集團劃轉至北京國有資本經營管理中心。目前，上述劃轉已經完成，公司控股股東北辰集團持有的公司股份數量不發生變化，實際控制人未發生變化，仍為北京市國資委。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所有限公司審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。股東週年大會上將提呈決議案，重新委任普華永道中天會計師事務所有限公司為公司的境內核數師，聘羅兵咸永道會計師事務所為國際核數師。

承董事會命

賀江川
董事長

中國•北京，二零一零年四月七日

本公司監事會(以下簡稱「本監事會」)遵照《中華人民共和國公司法》、香港有關法律、法規及公司章程的規定,認真履行職權,維護股東權益,維護本公司利益,遵守誠信原則,恪盡職守,合理謹慎、勤勉主動地開展工作。

二零零九年度,本監事會共召開了五次會議,並且監事列席了報告期內的董事會會議及股東周年大會,對本公司董事會及管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規,以及本公司章程是否維護股東及員工利益等,進行了嚴格有效的監督。

本監事會認真審閱並同意董事會擬提呈予本次股東周年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案等議案,認為本公司董事會成員、總經理及其他高級管理人員,均嚴格遵守誠信原則,工作克勤盡職,真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、總經理及高級管理人員濫用職權、損害本公司利益及侵犯本公司股東和本公司員工權益的行為。

本監事會認為公司與關聯方的關聯交易是按公允的市場價格進行的,沒有發現損害公司和中小股東利益的行為。

本監事會對本公司二零零九年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意,對本公司未來的發展前景充滿信心。

二零一零年本公司監事會將繼續嚴格遵守公司章程和有關規定,維護股東利益,履行好各項職責。

承監事會命
何文玉
監事會主席

中國•北京,二零一零年四月七日



獨立核數師報告

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第56至134頁北京北辰實業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的合併及公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等合併財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年四月七日

		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
		附註	
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	1,139	1,171
投資物業	7	9,259,500	4,382,600
物業、廠房及設備	8	2,057,769	4,393,911
共同控制實體	10	26,106	21,066
遞延所得稅資產	25	34,249	20,329
		11,378,763	8,819,077
流動資產			
開發中物業	13	12,347,453	10,881,626
待出售已落成物業	14	1,218,728	2,797,453
存貨	15	91,445	111,495
應收賬款及其他應收款項	16	438,383	489,719
受限制銀行存款	17	72,921	83,085
現金及現金等價物	18	4,567,456	4,898,455
		18,736,386	19,261,833
分類為持作出售組別的資產	19	—	55,888
		18,736,386	19,317,721
總資產		30,115,149	28,136,798
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	20	3,367,020	3,367,020
其他儲備	21	4,043,168	4,001,217
保留溢利			
— 擬派末期股息	33	101,011	101,011
— 其他	21	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



合併資產負債表

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	24	8,486,510	7,592,812
長期應付款		11,710	—
遞延所得稅負債	25	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	22	6,347,465	6,898,506
當期所得稅負債	23	332,247	417,984
一年內到期的長期借款	24	1,144,000	1,200,000
短期借款	24	700,000	650,000
		8,523,712	9,166,490
分類為持作出售組別的負債	19	—	50,643
		8,523,712	9,217,133
總負債		18,047,815	17,525,410
總權益及負債		30,115,149	28,136,798
流動資產淨值		10,212,674	10,100,588
總資產減流動負債		21,591,437	18,919,665

第56至64頁的財務報表已由董事會於二零一零年四月七日批核，並代表董事會簽署。

賀江川
董事

趙惠芝
董事

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。

	附註	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
資產			
非流動資產			
投資物業	7	4,473,500	4,382,600
物業、廠房及設備	8	1,437,242	1,467,722
附屬公司投資及借款	9	12,991,628	12,304,351
共同控制實體	10	26,106	21,066
遞延所得稅資產	25	16,741	7,894
		18,945,217	18,183,633
流動資產			
開發中物業	13	4,398,818	3,445,319
待出售已落成物業	14	905,560	2,547,675
存貨	15	77,516	107,182
應收賬款及其他應收款項	16	278,342	330,345
受限制銀行存款	17	10,724	9,422
現金及現金等價物	18	3,699,470	4,159,643
		9,370,430	10,599,586
總資產		28,315,647	28,783,219
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	20	3,367,020	3,367,020
其他儲備	21	4,110,541	4,066,007
保留溢利			
— 擬派末期股息	33	101,011	101,011
— 其他	21	2,848,409	2,412,851
總權益		10,426,981	9,946,889



資產負債表

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	24	8,486,510	7,592,812
長期應付款		11,710	—
遞延所得稅負債	25	757,941	712,915
		9,256,161	8,305,727
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	6,488,743	8,447,662
當期所得稅負債	23	299,762	232,941
一年內到期的長期借款	24	1,144,000	1,200,000
短期借款	24	700,000	650,000
		8,632,505	10,530,603
總負債		17,888,666	18,836,330
總權益及負債		28,315,647	28,783,219
流動資產淨值		737,925	68,983
總資產減流動負債		19,683,142	18,252,616

第56至64頁的財務報表已由董事會於二零一零年四月七日批核，並代表董事會簽署。

賀江川
董事

趙惠芝
董事

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。

	附註	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
持續經營業務			
收入	5	4,848,604	4,121,801
銷售成本	26	(2,844,643)	(2,459,896)
毛利			
銷售及推廣費用	26	(123,818)	(141,431)
管理費用	26	(379,334)	(423,706)
投資物業公允值收益	2.1(a), 7	1,147,711	874,816
其他虧損 — 淨額	27	(4,615)	(9,010)
營運利潤			
		2,643,905	1,962,574
融資收入	29	43,451	23,343
融資成本	29	(214,442)	(54,587)
融資成本 — 淨額			
	29	(170,991)	(31,244)
共同控制實體應佔損失	10	(8,569)	(10,727)
除所得稅前利潤			
	5	2,464,345	1,920,603
所得稅費用	30	(816,486)	(601,546)
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	19	(2,143)	(721)
年度利潤			
		1,645,716	1,318,336
歸屬於：			
本公司權益持有人	32	1,508,356	1,164,781
少數股東權益		137,360	153,555
		1,645,716	1,318,336
按本公司權益持有人應佔利潤計算的每股權益 (基本和攤薄)(以每股人民幣分計)			
來自持續經營業務	32	44.86	34.61
來自已終止經營業務	32	(0.06)	(0.02)
	32	44.80	34.59
股息			
	33	101,011	101,011

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。



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	—	—
本年度總綜合收益	1,645,716	1,318,336
歸屬於：		
本公司權益持有人	1,508,356	1,164,781
少數股東權益	137,360	153,555
	1,645,716	1,318,336

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。

合併權益變動表

二零零九年度報告

62

	附註	歸屬於本公司權益持有人					少數 股東權益 總權益 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留溢利	小計	股東權益	
		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	
於二零零九年一月一日		3,367,020	4,001,217	3,016,047	10,384,284	227,104	10,611,388
綜合收益							
損益		—	—	1,508,356	1,508,356	137,360	1,645,716
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
總綜合收益		—	—	1,508,356	1,508,356	137,360	1,645,716
與權益持有人的交易							
二零零八年末期股息		—	—	(101,011)	(101,011)	(88,605)	(189,616)
所佔一共同控制實體股本投入							
匯兌差額	10	—	1	—	1	—	1
轉撥自保留溢利	21	—	44,533	44,533	—	—	—
從少數股東收購一家附屬公司							
股份	9(d)	—	(2,583)	—	(2,583)	2,583	—
處置一附屬公司		—	—	—	—	(155)	(155)
全部與權益持有人的交易		—	41,951	(145,544)	(103,593)	(86,177)	(189,770)
於二零零九年十二月三十一日		3,367,020	4,043,168	4,378,859	11,789,047	278,287	12,067,334
相當於：							
二零零九年十二月三十一日攤							
派末期股息				101,011			
保留溢利—其他				4,277,848			
				<u>4,378,859</u>			



合併權益變動表

	歸屬於本公司權益持有人				少數		
	股本	其他儲備	保留溢利	小計	股東權益	總權益	
	附註	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	
於二零零八年一月一日		3,367,020	3,964,510	1,982,217	9,313,747	261,468	9,575,215
綜合收益							
損益		—	—	1,164,781	1,164,781	153,555	1,318,336
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
總綜合收益		—	—	1,164,781	1,164,781	153,555	1,318,336
與權益持有人的交易							
二零零七年末期股息		—	—	(101,011)	(101,011)	(130,066)	(231,077)
從少數股東收購一家附屬公司 股份		—	6,726	—	6,726	(57,853)	(51,127)
所佔共同控制實體股本投入 匯兌差額		—	41	—	41	—	41
轉撥自保留溢利	21	—	29,940	(29,940)	—	—	—
全部與權益持有人的交易		—	36,707	(130,951)	(94,244)	(187,919)	(282,163)
於二零零八年十二月三十一日		3,367,020	4,001,217	3,016,047	10,384,284	227,104	10,611,388

相當於：

二零零八年十二月三十一日攤派

末期股息	101,011
保留溢利 — 其他	2,915,036
	<u>3,016,047</u>

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。

	附註	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	34	1,032,292	2,678,254
已收利息		43,451	23,343
已付利息		(663,578)	(523,398)
已付中國所得稅		(637,288)	(236,956)
經營活動(使用)/產生的淨現金		(225,123)	1,941,243
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(66,055)	(1,248,151)
投資物業的增加		(726,020)	—
出售物業、廠房及設備所得款	34(b)	4,252	2,063
成立一共同控制實體		—	(31,752)
增加對共同控制實體投資	10	(13,608)	—
投資附屬公司的預付款		—	(5,942)
從少數股東購買一附屬公司的股份		—	(51,127)
原到期日為三個月以上的短期高流動性投資減少/(增加)		10,000	(10,000)
出售一附屬公司淨所得款	34(c)	(4,829)	—
投資活動使用的淨現金		(796,260)	(1,344,909)
融資活動的現金流量			
發行債券所得款		—	1,667,510
借款所得款		3,830,000	4,884,405
償還借款		(2,950,000)	(4,244,405)
向本公司權益持有人支付股息	33	(101,011)	(101,011)
向少數股東支付股息		(88,605)	(130,076)
融資活動產生的淨現金		690,384	2,076,423
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(330,999)	2,672,757
年初現金及現金等價物		4,898,455	2,255,546
年末現金及現金等價物		4,567,456	4,928,303
包含於合併資產負債表現金及現金等價物	18	4,567,456	4,898,455
包含於持作出售組別的資產		—	29,848
		4,567,456	4,928,303

第65至134頁的附註為財務報表的整體部分。



合併財務報表附註

1. 公司背景

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)為一家於一九九七年四月二日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為一家國有企業名為北京北辰實業集團公司(「北辰集團」)進行重組(「重組」)之一部分。

根據為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而進行的重組，本公司收購主要附屬公司及轄下業務，連同其有關資產及負債。於一九九八年七月二十日，本公司取得為中外合資股份有限公司之資格。本公司註冊地址為中國北京市朝陽區北辰東路8號。

於二零零六年九月二十五日，本公司以每股2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，十月十六日在上海證券交易所掛牌上市。從此，本公司成為同時在香港聯合交易所有限公司主板和上海證券交易所上市的公司。

本公司主要業務為在中國進行物業出租、土地及物業開發、物業投資、餐飲業、經營酒店及百貨業。附屬公司之主要業務為在中國進行物業發展、物業管理及投資。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。合併財務報表已經由董事會在二零一零年四月七日批准刊發。

2. 重要會計政策概要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策載於下文。除下述的會計政策變更以外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 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、金融資產和金融負債之重估按公允價值透過損益列帳而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策和披露的變動

(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」— 自二零零九年一月一日起生效。此項修訂準則禁止在權益變動表中列報收益及費用項目(即「非權益持有人的權益變動」), 並規定「非權益持有人的權益變動」在綜合收益表中必須與權益持有人的權益變動分開列報。因此, 本集團在合併權益變動表中列報全部所有者的權益變動, 而非權益持有人的權益變動則在合併綜合收益表中列報。比較數字已重新列報, 以符合修訂準則。由於會計政策的改變只影響列報方面, 故此對每股收益並無影響。
- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」— 自二零零九年一月一日起生效。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化, 作為該資產的部份成本。將該等借貸成本實時作費用支銷的選擇將被刪去。由於本集團現階段採用借貸成本資本化政策, 此修改不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則7(修訂本)「金融工具 — 披露」— 自二零零九年一月一日起生效。此項修改要求提高有關公允價值計量和流動性風險的披露。此修改特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值計量。由於會計政策的改變只導致額外披露, 故此對每股收益並無影響。
- 香港財務報告準則8「營運分部」— 自二零零九年一月一日起生效。香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」, 並將分部報告與美國準則SFAS131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理層方法」, 即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。這導致所列報的報告分部數目減少。此外, 分部的列報方式與向首席經營決策者提供的內部報告更為一致。之前列示為投資物業和酒店的報告分部合併為一個分部。附註5的二零零八年比較數字已經重列。然而, 在附註披露的重列並無影響合併財務報表。



2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 已生效且本集團已採納之準則、修訂(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋15「房地產建築協議」(取代香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋3「收益–發展物業銷售的完成前合約」)。香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或國際會計準則11「建築合約」是否須應用於特定交易。這可能導致香港會計準則18應用的交易範圍更廣泛。由於所有收益交易均按香港會計準則18而非香港會計準則11入賬，因此香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋15與本集團的業務無關。
- 香港會計準則40(修訂本)「投資性房地產」自二零零九年一月一日起生效。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	附註	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	增加/(減少) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產負債表(節錄)				
物業、廠房及設備 (在建工程)	8	3,249,656	(1,191,887)	2,057,769
投資物業	7	7,053,500	2,206,000	9,259,500
遞延所得稅負債	25	769,805	253,528	1,023,333
淨資產		11,306,749	760,585	12,067,334
保留溢利	21	3,618,274	760,585	4,378,859
總權益		11,306,749	760,585	12,067,334

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 已生效且本集團已採納之準則、修訂(續)

- 香港會計準則40(修訂本)「投資性房地產」(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度利潤變動如下：

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」—自二零一一年一月一日起生效。該修訂引入了豁免原香港會計準則24號中對政府關聯方和政府交易的披露要求。上述披露要求變更為：

- 政府機關名稱和關係之職能
- 任何單個重大交易的性質和金額
- 共同具備重要性的交易的定性或定量的程度

該修訂同時使關聯方的定義更清晰易懂。本集團已於二零零九年提前採用了該修訂中與政府關聯方實體披露豁免的相關政策。



2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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)註譯17「向所有者分配非現金資產」— 自二零零九年七月一日起生效。此項解釋為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此項解釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則5亦已被修改，規定資產只能夠在其現有狀況下及可能分配時才可分類為持作分配。本集團和本公司將由二零一零年一月一日起應用香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告17，預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則27(經修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」— 自二零零九年七月一日起生效。此項修訂準則規定，如控制權沒有改變，則與少數股東權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，在主體內的任何在剩餘權益按公允價值重新計量，並在利潤表中確認利得或損失。由於本公司採用將其與少數股東進行之交易視為與集團權益擁有者進行之交易政策，預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則3(經修訂)「業務合併」— 自二零零九年七月一日起生效。此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但有些重大更改。例如，購買業務的所有款項必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在利潤表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有業務合併應用香港財務報告準則3(經修訂)。
- 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」— 自二零零九年七月一日起生效。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分，而本集團和本公司將由香港財務報告準則3(經修訂)採納日期起應用香港會計準則38(修訂本)。此修改澄清了在業務合併中購買的無形資產的公允價值的計量指引，並容許假若每項資產的可使用年期相近，可將無形資產組合為單一資產。此修改不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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(續)

- 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」。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此修改澄清了香港財務報告準則5說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)和終止經營規定的有關披露。此修改亦澄清了香港會計準則1的一般規定仍然適用，尤其是第15節(達致公允表達)和第125節(估計來源的不確定性)。本集團和本公司將會自二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則5(修訂本)，預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的列報」。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此修改澄清了意圖透過發行權益而結算一項負債，與該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義，此修改容許一項負債被分類為非流動(假若主體可無條件，透過轉讓現金或其他資產，將其負債結算遞延至會計期後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。本集團和本公司將會自二零一零年一月一日起應用香港會計準則1(修訂本)，預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 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」— 自二零一零年一月一日起生效。除了納入香港(國際財務報告解釋委員會) — 註釋8「香港財務報告準則2的範圍」和香港(國際財務報告解釋委員會) — 註釋11「香港財務報告準則2 — 集團和庫存股交易」外，此修改亦擴闊了香港(國際財務報告解釋委員會) — 註釋11的指引，針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。此項新指引預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。



2. 重要會計政策概要(續)

2.2 合併帳目

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。購買的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值計算，另加直接歸屬於該購買的成本。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量，而不論任何少數股東權益的數額。購買成本超過本集團應佔所購買可辨認資產淨值公允價值的數額記錄為商譽。若購買成本低於所購入附屬公司資產淨值的公允價值，該差額直接在利潤表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現利得予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司的投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.7)。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東權益的交易

本集團採納了將其與少數股東進行的交易視為與本集團權益擁有者進行的交易的會計政策。向少數股東進行購置，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額，自權益中扣除。向少數股東進行的出售，所得盈虧亦於權益中記賬。

2. 重要會計政策概要(續)

2.2 合併帳目(續)

(c) 共同控制實體

共同控制實體指本集團與其他人士以合約安排方式進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，而任何一方對該經濟活動均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資以權益會計法處理，並於最初確認為成本。

本集團應佔收購後共同控制實體的利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家共同控制實體之虧損等於或超過其在該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.7)。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。



2. 重要會計政策概要 (續)

2.4 外幣折算

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益和損失在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌收益和損失在利潤表內的「融資收入或融資成本」中列報。所有其他匯兌收益和損失在利潤表內的「其他收益 — 淨額」中列報。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本或重估值按直線法分攤至剩餘價值計算：

樓宇	20-40年
酒店物業	20-40年
廠房及機器	5-15年
傢具、裝置、設備及汽車	5-10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

2. 重要會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備(續)

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.7)。

處置的利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在利潤表內的其他虧損／利得—淨額中確認。

在建工程指建造中或待安裝的物業、廠房及設備，並以成本列賬。成本包括建築物的建造成本、廠房及設備的採購成本、安裝成本、測試及其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊直至相關的資產已經完工並可以交付使用。資產於投入使用時其成本將轉入物業、廠房及設備並按照上述的政策計提折舊。

2.6 物業

(a) 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權並計入土地使用權，以成本減去攤銷後的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

土地使用權於開工時攤銷，並在開發中物業予以資本化。一旦銷售收入確認，土地使用權的賬面價值將隨即轉入銷售成本。

(b) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。投資物業主要包括為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用的樓宇。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步按成本確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項數據，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該估值每年由漢華評估有限公司(「漢華」)審核。公平值變動將按投資物業公允值收益在利潤表列賬。



2. 主要會計政策概要(續)

2.6 物業(續)

(b) 投資物業(續)

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為投資物業，並按公平值列賬，如果其公允價值能可靠釐定，或其建造已完成(以較早為準)。

根據會計準則16，若物業、廠房及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、廠房和設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於合併利潤表確認。

2.7 附屬公司、共同控制實體及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需折舊或攤銷，但每年須就減值進行測試。各項存在減值風險的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司或共同控制實體的股息時，而股息超過子公司或聯營在股息宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 持作出售的組別

當處置組的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能，則分類為持作出售的資產。如該等資產的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，則該等資產按賬面值與公允價值減去處置費用兩者的較低者列賬。

2.9 金融資產

本集團的金融資產僅包括貸款及應收賬款。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中應收賬款及其他應收款項，現金及現金等價物和受限制銀行存款內(附註2.11和2.12)。

常規購買及出售的金融資產在交易日確認-交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。



2. 主要會計政策概要(續)

2.10 存貨

(a) 開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括開發費用、土地使用權、專業費用及資本化利息。可變現淨值是管理層根據當前市況對物業價值作出估算，減去出售物業所需要的成本後釐定。完工後，物業結轉為待出售物業。

(b) 待出售已落成物業

待出售物業指於年末仍未售出的已落成物業並按成本和可變現淨值兩者中較低值列賬。可變現淨值是在正常營運中出售完工物業的期望銷售收益扣除所有預計銷售費用後釐定或管理層根據當前市場狀況對物業價值作出估算。

(c) 其他存貨

其他存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以加權平均法計算，並包括購買價格、運輸費用及其他與採購直接相關的成本。可變現淨值為通常業務員過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.11 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收帳款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金，銀行通知存款，原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.13 股本

流動股、A股及H股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 應付賬款及其他應付款項

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營周期中,則可較長時間),其被分類為流動負債;否則分類為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項以公允價值為初始確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬;所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月,否則貸款分類為流動負債。

2.16 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認,但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下,稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司之附屬公司及共同控制實體營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時差異。然而,若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧,則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈,並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。



2. 主要會計政策概要 (續)

2.16 當期及遞延所得稅 (續)

遞延稅項就附屬公司、共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.17 僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(b) 花紅計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

(c) 退休福利成本

依據中國有關法律法規，本集團為中國籍僱員提供市和省政府主辦的多個定額供款退休福利計劃。本集團及本集團的中國籍僱員需要按照月工資的一定比例支付對該類計劃的月供款。該等計劃的資產是由中國政府管理的獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

市和省府根據該等計劃向所有現有及未來的退休中國籍僱員承擔應付退休福利債務責任。除月度供款外，本集團未有其他針對員工的退休福利和其他退休後福利的債務責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.17 僱員福利 (續)

(d) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在能證明以下承諾時確認辭退福利：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能；或因為提出鼓勵自願遣散而提供的辭退福利。在報告期末後超過12個月支付的福利應折現為現值。

2.18 撥備

在出現以下情況時就重建費用和法律索償作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

根據解決責任需要支出的現行價值計量撥備，使用稅前貼現率，此貼現率需反映當前的市場的貨幣時間價值和由此義務帶來的風險的現行價值。隨著時間而增加的撥備要確認為利息費用。

2.19 財務擔保負債

本集團對向物業購買者提供之財務擔保確認財務擔保負債。

財務擔保負債確認之初始成本為公平值加上可直接歸屬於產生該財務擔保負債的交易成本。在初步確認後，該等合約根據預計清償該等負債所需支出的現值與初始成本減去累計攤銷後的淨值二者較高者計量。

當且僅當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債可從資產負債表中扣除。



2.主要會計政策概要(續)

2.20 收入確認

收入指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業收入

銷售物業的收入在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認，即當相關物業已經完工並已按銷售協議交付於買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。

在落成前售出所收取的定金和分期付款額在合併資產負債表中均包括在流動負債內。

(b) 租金收入

經營租賃之租金收入在租賃期內按直線法確認。

(c) 銷售貨物收入

銷售貨物之收入在擁有權之風險及回報轉移後確認，風險及回報之轉移通常與貨品付運予客戶及擁有權轉移同時發生。

(d) 服務收入

提供服務收入在服務提供後確認。

(e) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 政府補貼

當能夠合理地保證政府補貼將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公平值確認入賬。

與成本有關之政府補貼遞延入賬，並按擬補償之成本配合所需期間在利潤表中確認。

2.22 經營租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

(a) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在合併利潤表支銷。

(b) 本集團為出租人

當資產根據經營租賃出租，則根據資產性質將該等資產計入資產負債表。租金收入按直線法於租期內確認。

2.23 借貸成本

凡直接與收購、興建或生產某項資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。所有其他借貸成本均於發生期間內在利潤表中支銷。

2.24 股息分配

向本公司股東分派的末期股息在股息獲本公司董事或股東適當批准的期間內於本公司的財務報表內列為負債。



3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險、流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的不可預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潜在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易均以人民幣結算，因此，本集團於有關期間並無任何重大外匯風險。將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外幣控制規則及規定所限。

(ii) 現金流量利率風險及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。按變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的貸款令本集團承受公允價值利率風險。本集團密切關注利率的變動趨勢及對本集團利率風險的影響，本集團目前沒有使用任何利率互換安排，然而管理層將會考慮是否需要對沖面臨的重大利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，假若人民幣貸款利率增加／減少100基點，而所有其他因素維持不變，則考慮利息資本化影響之後該年度的除稅後利潤應減少／增加約人民幣10,594,000元（二零零八年：人民幣6,188,000元）。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團所面臨的信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物和應收賬款及其他應收款項。

受限制銀行存款、現金及現金等價物和應收賬款及其他應收款項的賬面金額相當於本集團所面臨的與金融資產相關的最大信貸風險。

為管理信貸風險，存款主要置於國有銀行。本集團實施了相應政策確保與擁有較好財務基礎的買家達成交易，並確保合理的首期付款比率。本集團也實施了其他監控程序確保採取後續行動收回逾期賬款。另外，本集團會定期覆核單筆應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回之款項計提足夠撥備。本集團無重大集中信貸風險，因為風險分散於眾多買家。

受限制銀行存款的信貸風險是有限的，因為所有對手方均為具有適當信貸評級且向本集團提供貸款的銀行。

本集團已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要本集團償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，本集團有權利將該物業出售於銀行用於抵償本集團應付之金額。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已極大減小。



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

現金流量預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部資產負債表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定。

下表顯示本集團及本公司的金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在12個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
於二零零九年 十二月三十一日					
借款	2,390,466	741,020	4,187,422	5,932,696	13,251,604
應付賬款及 其他應付款項	2,696,629	—	—	—	2,696,629
合計	5,087,095	741,020	4,187,422	5,932,696	15,948,233
於二零零八年 十二月三十一日					
借款	2,433,103	2,185,819	3,541,005	3,888,783	12,048,710
應付賬款及 其他應付款項	1,838,179	—	—	—	1,838,179
合計	4,271,282	2,185,819	3,541,005	3,888,783	13,886,889
公司					
於二零零九年 十二月三十一日					
借款	2,390,466	741,020	4,187,422	5,932,696	13,251,604
應付賬款及 其他應付款項	3,709,618	—	—	—	3,709,618
合計	6,100,084	741,020	4,187,422	5,932,696	16,961,222
於二零零八年 十二月三十一日					
借款	2,433,103	2,185,819	3,541,005	3,888,783	12,048,710
應付賬款及 其他應付款項	4,585,201	—	—	—	4,585,201
合計	7,018,304	2,185,819	3,541,005	3,888,783	16,633,911

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

上述應付帳款及其他應付款項包括應付賬款、應付一附屬公司少數股東股息、應計長期資產工程款、應計開發中物業成本、應計北辰集團款項、預提利息、應付附屬公司款項和其他應付款(不包括法定負債)。

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(包括合併資產負債表所列的即期及非即期貸款)減去現金及現金等價物。總資本為「權益」(如合併資產負債表所列)加債務淨額。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，負債比率如下：

	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
總借貸(附註24)	10,330,510	9,442,812
減：現金及現金等價物(附註18)	(4,567,456)	(4,898,455)
債務淨額	5,763,054	4,544,357
總權益	12,067,334	10,611,388
總資本	17,830,388	15,155,745
負債比率	32%	30%

二零零九年度負債比率上升主要是因為本年度長期借款的增長(附註24)。



3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

應收賬款及其他應收款項之賬面價值減減值撥備的淨額和應付賬款及其他應付款項之賬面價值在臨近到期日時接近其公允價值。作為披露目的，金融負債公允價值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 所得稅

本集團需要在中國繳納所得稅。在釐定稅項撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的企業所得稅和遞延所得稅項撥備。

管理層認為將來可能有應課稅利潤用以折銷暫時差異或稅務虧損時，將確認有關若干暫時差異及稅務虧損的遞延稅項資產，但實際用途或會不同。

(b) 土地增值稅

本集團需要在中國繳納土地增值稅。但是中國不同城市的稅務機構對土地增值稅之執行與結算方法有不同的要求。本集團尚未與任何當地稅務機構商定土地增值稅的計算方法和支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的利潤表。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(c) 附屬公司投資、共同控制實體投資及非金融資產減值的估計

根據附註2.7所述的會計政策，本集團每年測試資產是否出現減值。資產的減值測試每年進行，或是當情況表明資產的賬面價值已經超過其可收回金額時進行，資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算確定。此等計算需要利用假設和估計。

(d) 酒店物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明酒店物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公平值扣除可銷售成本和酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

(e) 開發中物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指物業在一般商業環境中的預計售價扣除物業完工尚需發生的預計成本及銷售費用和開發中物業的賬面價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

(f) 待出售已落成物業可實現價值的估計

管理層在每個資產負債表日對待出售已落成物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業在一般商業條件下估計銷售價格扣除銷售費用。

(g) 投資物業公平值的估計

本集團持有之投資物業的公平值皆由獨立估值師—香港漢華評估有限公司每年估值一次。估值是以個別物業之公開市場值為計算基準。公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其他合約在活躍市場的當時價格。如未能取得當時或近期價格的數據，投資物業的公平值利用貼現現金估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據結算日當時的市場情況釐定。



4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(h) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.20中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註35所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，需已經交付了合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

5. 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。

5. 分部信息(續)

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
	4,756,269	4,010,120
所有其他分部	92,335	111,681
	4,848,604	4,121,801

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 人民幣千元	商業物業 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	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止	集團合計 人民幣千元
						經營業務 合計 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	3,578,303	359,048	818,918	92,335	4,848,604	52,359	4,900,963
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



5. 分部信息(續)

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	發展物業 人民幣千元	商業物業 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	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止	集團合計 人民幣千元
						經營業務 合計 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	2,838,583	338,225	833,312	111,681	4,121,801	59,470	4,181,271
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。

5. 分部信息(續)

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	商業物業	投資物業 和酒店	所有 其他分部	持續經營 業務合計	已終止 經營業務 合計	集團合計
	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。



5. 分部信息(續)

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(附註7)	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
除所得稅及已終止經營業務前利潤	2,464,345	1,920,603

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(附註25)	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
資產負債表列示之總資產	30,115,149	28,136,798

	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
分部負債合計	15,124,427	15,402,309
遞延所得稅負債(附註25)	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
資產負債表列示之總負債	18,047,815	17,525,410

5. 分部信息(續)

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中(附註8)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。

6. 土地使用權

本集團的土地使用權為預付之經營租賃款，其賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於中國，持有：				
十至五十年租約	1,139	1,171	—	—
	1,139	1,171	—	—

7. 投資物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
公允價值				
年初數	4,382,600	2,145,000	4,382,600	2,145,000
公允價值收益	1,147,711	874,816	90,900	874,816
轉自物業、廠房及設備(附註8)	2,432,208	1,373,570	—	1,373,570
轉出至物業、廠房及設備 (附註8)	—	(10,786)	—	(10,786)
增加	1,296,981	—	—	—
年末數	9,259,500	4,382,600	4,473,500	4,382,600

7. 投資物業(續)

(a) 已於利潤表中確認的投資物業金額

	本集團／本公司	
	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
租金收入	395,120	318,664
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	100,913	107,926
不產生租金收入的直接營運費用	43,974	43,955

(b) 估值基準

投資物業於二零零九年十二月三十一日經獨立、有專業資格的估值師漢華評值有限公司重新估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

(c) 已抵押的非流動資產

於二零零九年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣9,205,500,000元(二零零八年：人民幣2,097,200,000元)的部分投資物業作為長期借款的抵押物(附註24)。

本集團對投資物業利益之賬面價值分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於中國北京市，持有：				
五十年以上租約	1,411,000	1,400,500	1,411,000	1,400,500
十至五十年租約	7,848,500	2,982,100	3,062,500	2,982,100
	9,259,500	4,382,600	4,473,500	4,382,600

於二零零九年十二月三十一日，公允價值為人民幣2,580,000,000元的已完工投資物業尚未辦妥房屋產權證，預計在二零一零年取得。

8. 物業、廠房及設備

	本集團					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	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
於二零零八年						
一月一日						
成本	254,230	696,421	192,785	186,865	25,215	1,355,516
累計折舊及 減值準備	(99,598)	(249,906)	(86,117)	(79,512)	—	(515,133)
賬面淨值	154,632	446,515	106,668	107,353	25,215	840,383
截至二零零八年						
十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	154,632	446,515	106,668	107,353	25,215	840,383
增加	44,039	—	65,728	82,492	1,187,486	1,379,745
處置(附註34)	—	—	(9,286)	(1,176)	—	(10,462)
結轉	48,119	500,000	—	—	(548,119)	—
轉自開發中物業	—	—	—	—	3,625,754	3,625,754
轉自投資物業 (附註7)	10,786	—	—	—	—	10,786
轉出至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	(1,373,570)	(1,373,570)
轉出至分類為持作 出售組別的資產 (附註19)	—	—	(674)	(823)	—	(1,497)
折舊(附註26)	(9,447)	(26,766)	(22,140)	(18,875)	—	(77,228)
年末賬面淨值	248,129	919,749	140,296	168,971	2,916,766	4,393,911
於二零零八年						
十二月三十一日						
成本	357,174	1,196,421	216,220	261,203	2,916,766	4,947,784
累計折舊及 減值準備	(109,045)	(276,672)	(75,924)	(92,232)	—	(553,873)
賬面淨值	248,129	919,749	140,296	168,971	2,916,766	4,393,911



8. 物業、廠房及設備(續)

	本集團					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二零零九年						
十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	248,129	919,749	140,296	168,971	2,916,766	4,393,911
增加	7,561	12,243	35,073	16,842	122,377	194,096
處置(附註34)	—	—	(4,220)	(581)	—	(4,801)
結轉	—	583,610	19,397	—	(603,007)	—
轉出至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	(2,432,208)	(2,432,208)
折舊(附註26)	(13,190)	(33,835)	(24,355)	(21,849)	—	(93,229)
年末賬面淨值	242,500	1,481,767	166,191	163,383	3,928	2,057,769
於二零零九年						
十二月三十一日						
成本	364,735	1,792,274	259,161	271,762	3,928	2,691,860
累計折舊及 減值準備	(122,235)	(310,507)	(92,970)	(108,379)	—	(634,091)
賬面淨值	242,500	1,481,767	166,191	163,383	3,928	2,057,769

折舊費用其中人民幣52,702,000元(二零零八年：人民幣41,234,000元)在銷售成本中支銷，人民幣6,151,000元(二零零八年：人民幣2,663,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣34,376,000元(二零零八年：人民幣33,331,000元)則計入合併利潤表中的管理費用。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,200,640,000元的酒店物業(二零零八年：賬面值為人民幣2,899,560,000元的酒店物業和在建工程)作為長期借款的抵押物(附註24)。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,068,091,000元的酒店物業尚未辦妥房屋產權證，預計在二零一零年取得。

8. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	本公司 傢具、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年						
一月一日						
成本	240,547	696,421	159,635	177,042	25,215	1,298,860
累計折舊及 減值準備	(86,547)	(249,906)	(66,532)	(78,477)	—	(481,462)
賬面淨值	154,000	446,515	93,103	98,565	25,215	817,398
截至二零零八年						
十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	154,000	446,515	93,103	98,565	25,215	817,398
增加	33,762	500,000	63,058	81,735	576,869	1,255,424
處置	—	—	(4,742)	(507)	—	(5,249)
結轉	48,119	—	—	—	(48,119)	—
轉自開發中物業	—	—	—	—	835,706	835,706
轉自投資物業 (附註7)	10,786	—	—	—	—	10,786
轉出至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	(1,373,570)	(1,373,570)
折舊	(9,051)	(26,766)	(19,098)	(17,858)	—	(72,773)
年末賬面淨值	237,616	919,749	132,321	161,935	16,101	1,467,722
於二零零八年						
十二月三十一日						
成本	333,214	1,196,421	196,034	253,845	16,101	1,995,615
累計折舊及 減值準備	(95,598)	(276,672)	(63,713)	(91,910)	—	(527,893)
賬面淨值	237,616	919,749	132,321	161,935	16,101	1,467,722



合併財務報表附註

8. 物業、廠房及設備(續)

	本公司					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢具、設備 裝置、及汽車	在建工程	
	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
截至二零零九年						
十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	237,616	919,749	132,321	161,935	16,101	1,467,722
增加	—	12,243	33,712	14,904	11,603	72,462
處置	—	—	(10,070)	(6,470)	—	(16,540)
結轉	—	14,748	9,939	—	(24,687)	—
折舊	(13,181)	(32,980)	(21,053)	(19,188)	—	(86,402)
年末賬面淨值	224,435	913,760	144,849	151,181	3,017	1,437,242
於二零零九年						
十二月三十一日						
成本	333,214	1,223,412	223,872	258,000	3,017	2,041,515
累計折舊及減值準備	(108,779)	(309,652)	(79,023)	(106,819)	—	(604,273)
賬面淨值	224,435	913,760	144,849	151,181	3,017	1,437,242

9. 附屬公司投資及借款

	本公司	
	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
非上市投資，按成本	2,742,678	2,346,678
予附屬公司之貸款	10,248,950	9,957,673
	12,991,628	12,304,351

予附屬公司之貸款為無抵押貸款，且無固定還款期，貸款利率按市場利率收取。予附屬公司之貸款之公允價值與賬面值接近。

本公司之所有附屬公司均於中華人民共和國設立並運營，於二零零九年十二月三十一日主要附屬公司包括：

9. 附屬公司投資及借款(續)

公司名稱	主要業務	註冊資本	集團直接持有權益	集團間接持有權益
北京北辰房地產開發股份有限公司 (「北辰房地產」)(附註a)	物業發展	人民幣500,180,000	97.06%	—
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註c)	商貿	人民幣1,000,000	80%	20%
北京五洲美樂啤酒餐廳有限公司(附註b)	經營餐廳	美元1,346,000	59.81%	—
北京康樂宮有限公司(附註b)	娛樂及飲食服務	美元8,500,000	72.35%	—
北京北辰信誠物業管理有限責任公司(附註c)	物業管理	人民幣5,000,000	80%	20%
北京北辰會議中心發展有限公司(附註c)	物業發展	人民幣1,700,000,000	100%	—
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司(附註b)	物業發展	美元16,000,000	—	51%
北京天成天房地產開發有限公司(附註c)	物業發展	人民幣11,000,000	5%	95%
北京興榮基房地產開發有限公司(附註c)	物業發展	人民幣30,000,000	—	51%
北京北辰信通網絡技術服務有限公司(附註c)	多媒體電子 商務信息 網絡開發	人民幣20,000,000	100%	—
長沙北辰房地產開發有限公司(「長沙北辰」) (附註c·d)	物業發展	人民幣500,000,000	96%	—
北京北辰超市連鎖有限公司 (「北辰超市連鎖」)(附註c)	零售	人民幣10,000,000	100%	—



9. 附屬公司投資及借款(續)

- (a) 北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成。
- (b) 這些公司為合資合營公司。合資合營公司指中外合資公司之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (c) 這些公司為有限責任公司。
- (d) 本公司於二零零九年六月向長沙北辰增資人民幣400,000,000元，增資完成後，長沙北辰的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣500,000,000元，本公司對長沙北辰的所有權比例由80%增至96%，由此人民幣2,583,000元自權益中抵減(附註21)。

10. 共同控制實體

	本集團	
	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
年初數	21,066	—
成立一新共同控制實體	—	31,752
股東增資(附註a)	13,608	—
應佔共同控制實體之業績		
— 除稅前損失	(8,569)	(10,727)
所佔一共同控制實體股本投入匯兌差額(附註21)	1	41
年末數	26,106	21,066

附註(a) 於二零零九年九月，本公司與另兩位投資者共同向北京北辰嘉權時代名門商業有限公司「嘉權」增資人民幣37,800,000元。完成增資後，嘉權的註冊資本增加至人民幣126,000,000元，本公司仍持有其36%的股權。

10. 共同控制實體 (續)

以下金額為於二零零九年和二零零八年本集團在該共同控制實體的資產負債，以及業績中應佔的36%份額。

年份	資產	負債	淨資產	收入	費用	淨損失
	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
2009	56,751	30,645	26,106	287	(8,856)	(8,569)
2008	36,543	15,477	21,066	488	(11,215)	(10,727)

本集團在共同控制實體並無其他或有負債或資本承擔。

11. 金融工具 (按類別)

	貸款及應收款 本集團 人民幣千元	貸款及應收款 本公司 人民幣千元
資產		
於二零零九年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，不包括預付款(附註 16)	102,429	67,269
予附屬公司之貸款(附註 9)	—	10,248,950
受限制銀行存款	72,921	10,724
現金及現金等價物(附註 18)	4,567,456	3,699,470
	4,742,806	14,026,413
於二零零八年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，不包括預付款(附註 16)	214,987	157,284
予附屬公司之貸款(附註 9)	—	9,957,673
受限制銀行存款	83,085	9,422
現金及現金等價物(附註 18)	4, 898,455	4,159,643
	5,196,527	14,284,022



11. 金融工具(按類別)(續)

	其他金融負債， 按攤銷成本 本集團 人民幣千元	其他金融負債， 按攤銷成本 本公司 人民幣千元
負債		
於二零零九年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項，不包括預收賬款及法定負債	2,696,629	3,709,618
借款(附註 24)	10,330,510	10,330,510
	13,027,139	14,040,128
於二零零八年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項，不包括預收賬款及法定負債	1,838,179	4,585,201
借款(附註 24)	9,442,812	9,442,812
	11,280,991	14,028,013

12. 金融資產的信貸質素

沒有逾期亦沒有減值的金融資產的信貸質素可參考有關對方拖欠比率的歷史數據進行評估：

應收賬款

	本集團 於十二月三十一日		本公司 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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
沒有逾期亦沒有減值 的應收賬款				
沒有外部信貸評級	20,444	29,500	14,872	28,750

本集團「應收關聯方款項」的信貸質素在附註37中披露。本公司「予附屬公司之貸款」的信貸質素在附註9中披露。本公司「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」的信貸質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零零九年度重新商討(二零零八年：無)。

13. 開發中物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
土地使用權	7,873,630	7,627,021	1,295,986	1,286,552
開發成本及資本化支出	3,695,785	2,768,120	2,909,089	2,053,011
利息支出资本化金額	778,038	486,485	193,743	105,756
	12,347,453	10,881,626	4,398,818	3,445,319

於二零零九年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣2,462,908,000元（二零零八年：人民幣2,462,908,000元）的部份開發中物業作為抵押，取得了長期借款人民幣1,350,000,000元（二零零八年：人民幣1,040,000,000元）（附註24）。

14. 待出售已落成物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
土地使用權	74,595	139,726	44,494	120,197
開發成本及資本化支出	1,118,815	2,598,549	842,791	2,374,035
利息支出资本化金額	25,318	59,178	18,275	53,443
	1,218,728	2,797,453	905,560	2,547,675

於二零零九年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣163,151,000元（二零零八年：人民幣163,151,000元）的部份待出售已落成物業作為抵押，取得了長期借款人民幣200,000,000元（二零零八年：人民幣200,000,000元）（附註24）。



合併財務報表附註

15. 存貨

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
轉售貨物總值	50,829	52,346	37,025	48,110
消耗品	41,153	59,697	41,028	59,620
減：存貨跌價準備	(537)	(548)	(537)	(548)
	91,445	111,495	77,516	107,182

存貨成本中確認為費用並列入售出貨品成本的金額共計人民幣408,627,000元(二零零八年：人民幣314,173,000元)。

本年度本集團核銷之前年度的存貨減值準備人民幣11,000元(二零零八年：人民幣192,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收賬款	37,668	50,164	31,958	44,409
減：呆賬準備	(6,494)	(9,653)	(6,494)	(9,653)
應收賬款—淨額	31,174	40,511	25,464	34,756
其他應收款	88,254	191,475	58,804	139,527
減：呆賬準備	(16,999)	(16,999)	(16,999)	(16,999)
其他應收款—淨額	71,255	174,476	41,805	122,528
預付稅款	246,494	225,762	163,346	153,774
其他預付款項	89,460	48,970	47,727	19,287
	438,383	489,719	278,342	330,345

所有應收賬款和其他應收款項皆於資產負債表日一年內到期。

應收賬款及其他應收款項之公允價值與賬面值接近。

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零零九及二零零八年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
30天及30天以內	17,568	14,787	13,288	14,037
31天到120天	5,024	17,719	3,731	17,719
120天以上	15,076	17,658	14,939	12,653
	37,668	50,164	31,958	44,409

物業和土地使用權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。

逾期少於三個月的應收賬款不被視為已經減值。於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，以下應收賬款為已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已逾期但並無減值 之應收賬款				
90天及90天以內	1,242	3,006	1,242	3,006
90天以上	9,487	8,005	9,350	3,000
	10,729	11,011	10,592	6,006



16. 應收賬款及其他應收款項(續)

於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，以下為已減值的應收賬款。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等應收賬款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等應收賬款的賬齡如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已減值的應收賬款				
90天以上	6,494	9,653	6,494	9,653
減：呆賬準備	(6,494)	(9,653)	(6,494)	(9,653)
	—	—	—	—

本集團與本公司的應收賬款皆以人民幣為單位。

應收賬款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初數	9,653	10,096	9,653	9,587
應收款減值撥備	110	222	110	222
未用金額轉回	(3,269)	(193)	(3,269)	(156)
轉出至分類為持作出售 組別的資產	—	(472)	—	—
年末數	6,494	9,653	6,494	9,653

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

其他應收款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初數	16,999	15,740	16,999	15,740
應收款減值撥備	—	1,259	—	1,259
年末數	16,999	16,999	16,999	16,999

對已減值應收款撥備的設立和撥回已包括在合併利潤表中管理費用內(附註26)。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撇銷。

應收賬款及其他應收款項內的其他類別沒有包含有已減值資產。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款的公平值。本集團不持有任何作為質押的抵押品。

17. 受限制銀行存款

受限制銀行存款包括原到期日為三個月以上的短期高流動性投資、根據政府部門的相關規定為訂立特定物業的建造合同而存放於銀行的款項，共管購房款，以及為若干置業人士銀行按揭貸款擔保存放在銀行的保證金存款。



18. 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,645,456	4,589,895	1,817,470	3,871,083
短期銀行存款	1,922,000	308,560	1,882,000	288,560
	4,567,456	4,898,455	3,699,470	4,159,643
信貸風險的最高承擔	4,566,764	4,897,756	3,698,890	4,158,966

短期銀行存款利率為每年1.35%至1.71%（二零零八年：1.35%至1.71%）。

現金及現金等價物的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
人民幣	4,562,835	4,892,281	3,694,849	4,153,469
美元	3,024	4,575	3,024	4,575
港幣	1,597	1,599	1,597	1,599
	4,567,456	4,898,455	3,699,470	4,159,643

本集團現金及現金等價物置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須本公司遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

19. 分類為持作出售組別的資產及已終止經營業務 — 集團

在本集團管理層於二零零八年八月二十二日批准出售北京北辰信和物業管理有限責任公司(「信和」)後，與信和(其他分部的一部份)有關的資產和負債已呈列為持作出售。該項交易於二零零九年十月完成。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營現金流量	(19,265)	1,869
投資現金流量	—	(543)
融資現金流量	—	—
總現金流量	(19,265)	1,326

(a) 分類為持作出售組別的資產

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
— 物業、廠房及設備	—	1,497
— 無形資產	—	—
— 存貨	—	—
— 其他流動資產	—	54,391
	—	55,888

(b) 分類為持作出售組別的負債

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	—	50,643



19. 分類為持作出售組別的資產及已終止經營業務 — 集團 (續)

(c) 與分類為持作出售組別有關直接在權益中確認的累計收入或支出

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
匯兌調整	—	—

(d) 已終止經營業務的業績，以及就出售組別資產重新計量而確認的業績如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入	52,359	131,344
開支	(54,502)	(132,065)
已終止經營業務的除稅前虧損	(2,143)	(721)
稅項	—	—
已終止經營業務的除稅後虧損	(2,143)	(721)
重新計量出售組別的資產而確認的稅前收益	—	—
稅項	—	—
重新計量出售組別的資產而確認的稅後收益	—	—
已終止經營業務的年度虧損	(2,143)	(721)

20. 股本

	本公司		
	於二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	變動 人民幣千元	於二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
註冊、已發行及繳足股本：			
有限售條件的流通股			
150,000,000股(二零零八年十二月三十一日：1,161,000,031股)每股人民幣1元的國有法人持有股	1,161,000	(1,011,000)	150,000
無限售條件的流動股			
2,510,000,000股(二零零八年十二月三十一日：1,498,999,969股)每股人民幣1元的境內上市的人民幣普通股(A股)	1,499,000	1,011,000	2,510,000
707,020,000股(二零零八年十二月三十一日：707,020,000股)每股人民幣1元的境外上市的外資股股數(H股)	707,020	—	707,020
	2,206,020	1,011,000	3,217,020
總計	3,367,020	—	3,367,020

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

北辰集團於本公司發行A股前，持有本公司已發行股份1,160,000,000股，並承諾自本公司A股股票上市交易(2006年10月16日)起36個月內，不轉讓或者委託他人管理其已直接和間接持有的本公司股份，也不由本公司收購該部分股份。於2008年10月，北辰集團通過上海證券交易所證券交易系統，增持本公司無限售條件股份1,000,031股，北辰集團承諾，在增持計劃實施期間和法定期限內，不減持其持有的本公司股份。

根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告規定，北辰集團需按本公司2006年A股發行時的實際發行股份數量的10%計算，將其持有的150,000,000股轉由全國社會保障基金理事會持有。於2009年12月31日，相關手續尚未完成，該股份處於凍結狀態。除此之外，北辰集團所持本公司其他股份限售期已屆滿，可以上市流通。



合併財務報表附註

21. 儲備

本集團

	其他儲備		小計	保留溢利	
	資本儲備	法定公積金			任意公積金
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零九年一月一日	3,367,089	472,660	161,468	4,001,217	3,016,047
本年利潤	—	—	—	—	1,508,356
二零零八年終股息	—	—	—	—	(101,011)
從少數股東收購一家附屬公司股份 所產生的資本儲備(附註9(d))	(2,583)	—	—	(2,583)	—
所佔一共同控制實體股本投入 匯兌差額(附註10)	1	—	—	1	—
轉撥自保留溢利	—	44,533	—	44,533	(44,533)
於二零零九年十二月三十一日	3,364,507	517,193	161,468	4,043,168	4,378,859
	其他儲備		小計	保留溢利	
	資本儲備	法定公積金			任意公積金
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零八年一月一日	3,360,322	442,720	161,468	3,964,510	1,982,217
本年利潤	—	—	—	—	1,164,781
二零零七年終股息	—	—	—	—	(101,011)
從少數股東收購一家附屬公司股份 所產生的資本儲備	6,726	—	—	6,726	—
所佔一共同控制實體股本投入 匯兌差額(附註10)	41	—	—	41	—
轉撥自保留溢利	—	29,940	—	29,940	(29,940)
於二零零八年十二月三十一日	3,367,089	472,660	161,468	4,001,217	3,016,047

21. 儲備(續)

本公司

	其他儲備			小計	保留溢利
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	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
於二零零九年一月一日	3,490,024	412,320	163,663	4,066,007	2,513,862
本年利潤	—	—	—	—	581,102
二零零八年終股息	—	—	—	—	(101,011)
所佔一共同控制實體股本投入					
匯兌差額(附註10)	1	—	—	1	—
轉撥自保留溢利	—	44,533	—	44,533	(44,533)
於二零零九年十二月三十一日	3,490,025	456,853	163,663	4,110,541	2,949,420

	其他儲備			小計	保留溢利
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	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
於二零零八年一月一日	3,489,983	382,380	163,663	4,036,026	1,631,606
本年利潤	—	—	—	—	1,013,207
二零零七年年終股息	—	—	—	—	(101,011)
所佔一共同控制實體股本投入					
匯兌差額(附註10)	41	—	—	41	—
轉撥自保留溢利	—	29,940	—	29,940	(29,940)
於二零零八年十二月三十一日	3,490,024	412,320	163,663	4,066,007	2,513,862

- (a) 根據本公司及其附屬公司各自之章程細則，各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》編製的帳目表所載之除稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用彌補虧損或轉增本公司及其附屬公司資本。

如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。



22. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應付賬款	436,137	451,159	215,256	298,536
預收賬款	3,626,621	4,629,464	2,764,958	3,629,262
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162	—	—
應計工程款	814,890	267,882	165,535	267,882
應計開發中物業成本	803,962	986,613	647,919	877,923
應付北辰集團(附註37)(附註a)	33,102	33,132	—	—
預提利息	111,114	98,231	111,114	98,231
應付附屬公司	—	—	2,121,341	3,042,629
其他應付款	520,477	430,863	462,620	233,199
	6,347,465	6,898,506	6,488,743	8,447,662

(a) 應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	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	112,436	168,079
181天至365天	82,375	140,295	53,573	124,089
365天以上	109,369	8,195	49,247	6,368
	436,137	451,159	215,256	298,536

23. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應交所得稅	6,915	62,322	—	82,636
應交土地增值稅	325,332	355,662	299,762	150,305
	332,247	417,984	299,762	232,941

24. 借款

	本集團／本公司	
	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
非流動		
長期借款		
有抵押借款(附註 a)	4,970,000	2,640,000
無抵押借款	1,500,000	3,000,000
10年期債券(附註 b)	1,485,534	1,483,607
5年期債券(附註 c)	1,674,976	1,669,205
	9,630,510	8,792,812
減：一年內到期的長期借款	(1,144,000)	(1,200,000)
	8,486,510	7,592,812
流動		
短期銀行借款		
無抵押借款	700,000	650,000
一年內到期的長期借款	1,144,000	1,200,000
	1,844,000	1,850,000
借款合計	10,330,510	9,442,812

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣4,970,000,000元(二零零八年：人民幣2,640,000,000)以本集團部分投資物業(附註7)、酒店物業和在建工程(附註8)、開發中物業(附註13)和待出售已落成物業(附註14)為抵押。

24. 借款(續)

- (b) 本公司於二零零六年五月二十九日發行總額為人民幣1,500,000,000元十年期公司債券(「10年期債券」)，扣除發行費人民幣21,020,000元後，共得資金人民幣1,478,980,000元，所得資金主要為本集團的國家會議中心建設項目使用。本債券固定票面年利率為4.1%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零一六年五月二十九日一起支付。

上述公司債券由中國銀行股份有限公司(以下簡稱「中國銀行」)提供為期12年的全額連帶責任保證擔保。從發債擔保函生效之日至國家會議中心項目竣工後並本公司辦妥抵押登記手續之日之期間，北辰集團向中國銀行提供連帶責任保證作為反擔保。

- (c) 本公司於二零零八年七月十八日發行總額為人民幣1,700,000,000元五年期公司債券(「5年期債券」)，扣除發行費人民幣32,490,000元後，共得資金人民幣1,667,510,000元。所得資金中人民幣800,000,000元將被用於償還現有銀行借款，剩餘資金將被用於補充本集團一般運營資本。本債券固定票面年利率為8.2%，每年付息一次，本金於二零一三年七月十八日支付。債券持有人有權自第三年付息日起按照債券賬面價值將持有的全部或部分債券回售給本公司。

本債券由北辰集團提供無條件全額連帶責任保證擔保，本公司為此於二零零八年向北辰集團支付人民幣8,500,000元。北辰集團已認購上述債券人民幣100,000,000元。

- (d) 於二零零九年十二月三十一日，借款的到期日列示如下：

	本集團／本公司			
	銀行借款		長期債券	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	1,844,000	1,850,000	—	—
一年至二年	244,000	1,340,000	—	—
二年至五年	1,307,000	1,100,000	1,674,976	1,669,205
五年內全數償還	3,395,000	4,290,000	1,674,976	1,669,205
五年以上	3,775,000	2,000,000	1,485,534	1,483,607
	7,170,000	6,290,000	3,160,510	3,152,812

- (e) 有關期間各結算日的實際利率如下：

	本集團／本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
銀行借款	5.69%	6.70%
10年期債券	4.28%	4.28%
5年期債券	8.69%	8.69%

24. 借款(續)

(f) 本集團及本公司未使用之借款如下：

	本集團／本公司 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
浮動利率		
一年內到期	—	—
兩年至五年內到期	—	710,000
	—	710,000

(g) 本集團和本公司的借款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	本集團／本公司 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
六個月或以下	5,130,000	3,580,000
六至十二個月	2,040,000	2,710,000
一到五年	1,674,976	1,669,205
五年以上	1,485,534	1,483,607
合計	10,330,510	9,442,812

(h) 長期借款的賬面值及公平值如下：

	本集團／本公司			
	賬面值		公允價值	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
長期銀行借款	5,326,000	4,440,000	5,326,000	4,440,000
10年期債券	1,485,534	1,483,607	1,291,240	1,306,014
5年期債券	1,674,976	1,669,205	1,853,274	1,879,610
	8,486,510	7,592,812	8,470,514	7,625,624

10年期債券和5年期債券的公允價值分別是按7.19%（二零零八年：6.37%）和6.69%（二零零八年：5.74%）的借款利率計算的貼現現金流量而釐定。

長期銀行借款按市場利率計息，且借款之公平值與賬面值沒有重大差異。

短期銀行借款之賬面值與其公平值相若。

(i) 所有借款均以人民幣為單位。



25. 遞延所得稅

當有法定權利可將現有所得稅資產與現有所得稅負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額呈列如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 超過12個月後收回的 遞延所得稅資產	20,342	9,048	16,204	6,815
— 12個月內收回的遞延 所得稅資產	13,907	11,281	537	1,079
	34,249	20,329	16,741	7,894
遞延所得稅負債：				
— 超過12個月後支銷的 遞延所得稅負債	(1,023,333)	(712,915)	(757,941)	(712,915)
遞延所得稅負債 — 淨額	(989,084)	(692,586)	(741,200)	(705,021)

遞延所得稅賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初數	(692,586)	(463,688)	(705,021)	(470,237)
在利潤表扣除(附註30)	(296,498)	(228,898)	(36,179)	(234,784)
年末數	(989,084)	(692,586)	(741,200)	(705,021)

25. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

本集團

遞延所得稅負債：

	投資物業重估 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	(249,126)	(228,726)	(477,852)
在利潤表扣除	(218,704)	(16,359)	(235,063)
於二零零八年十二月三十一日	(467,830)	(245,085)	(712,915)
在利潤表扣除	(286,928)	(23,490)	(310,418)
於二零零九年十二月三十一日	(754,758)	(268,575)	(1,023,333)

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	6,831	7,333	14,164
在利潤表扣除	145	6,020	6,165
於二零零八年十二月三十一日	6,976	13,353	20,329
在利潤表扣除	(956)	14,876	13,920
於二零零九年十二月三十一日	6,020	28,229	34,249



25. 遞延所得稅(續)

本公司

遞延所得稅負債：

	投資物業重估 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	(249,126)	(228,726)	(477,852)
在利潤表扣除	(218,704)	(16,359)	(235,063)
於二零零八年十二月三十一日	(467,830)	(245,085)	(712,915)
在利潤表扣除	(22,725)	(22,301)	(45,026)
於二零零九年十二月三十一日	(490,555)	(267,386)	(757,941)

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	6,536	1,079	7,615
在利潤表扣除	279	—	279
於二零零八年十二月三十一日	6,815	1,079	7,894
在利潤表扣除	(795)	9,642	8,847
於二零零九年十二月三十一日	6,020	10,721	16,741

- (a) 就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益有可能透過未來應課稅盈利實現的部分。本集團有未確認稅損人民幣2,708,000元(二零零八年：人民幣3,251,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一一至二零一四年期間屆滿。

26. 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(附註8)	93,229	77,228
攤銷	32	32
(沖回)/提撥呆賬準備(附註16)	(3,159)	1,288
僱員福利開支(附註28)	366,196	346,037
廣告推廣費	24,249	40,344
銷售成本		
— 土地使用權	99,421	103,210
— 物業的資本化金額	45,324	39,456
— 開發成本	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
經營性租賃	18,168	18,860
核數師酬金	6,390	6,590
其他	10,304	24,756
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	3,347,795	3,025,033

27. 其他虧損 — 淨額

	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
出售一附屬公司之收益(附註34(c))	401	—
出售物業、廠房及設備之虧損	(549)	(8,399)
其他	(4,467)	(611)
	(4,615)	(9,010)



28. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，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
薪酬工資	267,679	281,959
社會保障成本	92,809	68,054
退休福利成本—界定供款計劃	54,667	38,466
辭退福利及其他	12,539	—
	427,694	388,479
減：投資物業、物業、廠房及設備和開發中物業資本化金額	(61,498)	(42,442)
	366,196	346,037

(a) 退休福利成本—界定供款計劃

本集團下屬各公司的僱員參與了北京市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，本集團必須每月按二零零九年僱員基本工資的20%（二零零八年：20%）供款。

除上述提及的支付要求之外，本集團不承擔其他的退休支付，及退休後的僱員或退休人員福利之責任。

於二零零九年十二月三十一日或於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款（二零零八年：無）

供款合共人民幣4,926,000元（二零零八年：人民幣6,107,000元）須於年終向基金支付。

28. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度每位董事酬金列示如下：

董事姓名	袍金	薪金	退休計劃的 僱主供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賀江川	—	240	12	252
趙惠芝	—	565	30	595
劉建平	160	—	—	160
陳冀	160	—	—	160
孟焰(i)	29	—	—	29
餘勁松(i)	29	—	—	29
符耀文(i)	—	—	—	—
龍濤(ii)	57	—	—	57
黃翼忠(ii)	57	—	—	57
甘培忠(ii)	57	—	—	57
	549	805	42	1,396

(i) 於二零零九年五月十九日退任。

(ii) 於二零零九年五月十九日獲委任。

截至二零零八年十二月三十一日止年度每位董事酬金列示如下：

董事姓名	袍金	薪金	退休計劃的 僱主供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賀江川	—	720	33	753
趙惠芝	—	685	33	718
劉建平	480	—	—	480
陳冀	480	—	—	480
孟焰	86	—	—	86
餘勁松	86	—	—	86
符耀文	—	—	—	—
	1,132	1,405	66	2,603

除了上述披露的董事薪酬外，本公司若干董事自北辰集團收取薪酬合計人民幣1,684,000元（二零零八年：人民幣1,332,000元），部份薪酬涉及他們向本公司及其附屬公司提供的服務。由於董事認為難以將有關金額就他們對本集團提供的服務以及對北辰集團提供的服務進行分配，故此並無作出分攤。



28. 僱員福利開支(續)

(c) 酬金最高的五位人士

本年度本集團最高薪酬五位人士包括一位(二零零八年：兩位)董事，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘四位(二零零八年：三位)人士之薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	2,702	2,736
退休計劃的僱主供款	122	101
	2,824	2,837

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零零九年	二零零八年
薪酬範圍		
人民幣無－人民幣881,000元 (相於港幣無－港幣1,000,000元)	3	2
超過人民幣881,000元(相於超過港幣1,000,000元)	1	1

- (d) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金做為加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。



29. 融資收入及成本

	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
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)
— 毋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)
	(654,666)	(573,891)
減：按年資本化率5.73%（二零零七年：6.06%）計入投資物業、 物業、廠房及設備開發中物業之資本化金額	440,224	519,304
融資成本	(214,442)	(54,587)
融資收入 — 短期存款利息收入	43,451	23,343
融資成本 — 淨額	(170,991)	(31,244)

30. 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 人民幣千元	二零零八年 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(附註4(b))	257,203	164,575
遞延所得稅(附註25)	296,498	228,898
	816,486	601,546



30. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前利潤	2,464,345	1,920,603
加：共同控制實體所佔損失份額	8,569	10,727
	2,472,914	1,931,330
按稅率25%(2008: 25%)計算的稅項	618,229	482,833
不可扣稅之支出	1,854	2,530
未確認的稅務虧損	21	—
使用早前未有確認之稅損	(20)	—
較高的中國土地增值稅率的影響	192,902	116,183
其他	3,500	—
所得稅費用	816,486	601,546

31. 本公司權益持有人應佔利潤

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃根據按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

按此基準，誠如按照企業會計準則編製的財務報表所披露，本年度可供分配之利潤金額為人民幣445,329,921元(二零零八年：人民幣299,402,971元)，即本公司權益持有人應佔本年度利潤金額。

32. 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加權平均數目計算。

	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)	1,508,356	1,164,781
已發行普通股的加權平均數(千)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	44.80	34.59
來自持續經營業務	44.86	34.61
來自已終止經營業務	(0.06)	(0.02)
	44.80	34.59

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。

33. 股息

截至二零零九及二零零八年十二月三十一日止年度派發股息分別為人民幣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會議上，董事會提議擬派末期股息每股人民幣0.03元，總額為人民幣101,011,000元。該派發之股息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息中列示。

	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
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



34. 合併現金流量表附註

	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
除所得稅前利潤	2,464,345	1,920,603
調整為		
— (沖回) / 提撥呆賬準備 (附註26)	(3,159)	1,288
— 折舊 (附註26)	93,229	77,228
— 攤銷 (附註26)	32	32
— 投資物業公允值收益 (附註7)	(1,147,711)	(874,816)
— 出售物業、廠房及設備虧損 (附註b)	549	8,399
— 利息收入 (附註29)	(43,451)	(23,343)
— 利息支出 (附註29)	214,442	54,587
— 共同控制實體所佔損失份額 (附註10)	8,569	10,727
營運資金變動前之營運利潤	1,586,845	1,174,705
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少	164	11,388
— 存貨的減少 / (增加)	20,050	(59,019)
— 土地使用權、開發中物業及待出售已落成物業之減少 / (增加)	405,096	(663,392)
— 應收賬款及其他應收款項之減少 / (增加)	135,537	(177,894)
— 長期應付款之增加	11,710	—
— 應付賬款及其他應付款項之(減少) / 增加	(1,127,110)	2,392,466
經營活動產生的現金	1,032,292	2,678,254

(b) 現金流量表中，出售物業、廠房及設備的收入包括：

	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
賬面淨值 (附註8)	4,801	10,462
出售物業、廠房及設備虧損 (附註27)	(549)	(8,399)
出售物業、廠房及設備收入	4,252	2,063



34. 合併現金流量表附註(續)

(c) 處置一附屬公司

本公司於二零零九年十月將原附屬公司信和的全部股權轉讓予一自然人。處置附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	於出售日 人民幣千元
所處置淨資產	
流動資產	51,121
非流動資產	1,292
流動負債	(49,311)
少數股東權益	(155)
	2,947
處置附屬公司收益：	
現金對價	5,754
減：處置淨資產	(2,947)
補償累計經營虧損所產生的應付款	(2,176)
其他相關費用	(230)
處置附屬公司收益(附註27)	401
處置附屬公司之淨現金流出：	
現金對價	5,754
減：附屬公司持有的現金	(10,583)
處置附屬公司之淨現金流出	(4,829)

35. 財務擔保合同

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零零九年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣1,472,798,000元(二零零八年：人民幣1,476,674,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。



36. 承擔

(a) 投資物業及物業、廠房及設備之發展成本的資本承擔分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資物業及物業、廠房 及設備				
已定約但未撥備	—	367,007	—	—
已批准但未訂約	190,920	1,009,517	—	—
	190,920	1,376,524	—	—

(b) 開發中物業及土地使用權之發展成本的承擔分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
開發中物業				
已定約但未撥備	752,485	971,471	280,626	759,235
已批准但未訂約	979,422	3,190,766	—	1,503,993
土地使用權				
已定約但未撥備	3,167,080	3,167,080	—	—
	4,898,987	7,329,317	280,626	2,263,228

36. 承擔(續)

- (c) 於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收及應付之最低租賃款總額分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資物業應收租金				
第一年內	142,592	166,799	142,592	166,799
第二至第五年內	292,017	317,224	292,017	317,224
五年後	767,331	1,217,861	767,331	1,217,861
	1,201,940	1,701,884	1,201,940	1,701,884
土地使用權及房屋 應付租金				
第一年內	15,429	13,465	14,259	13,465
第二至第五年內	59,376	53,860	57,036	53,860
五年後	327,960	323,151	327,960	323,151
	402,765	390,476	399,255	390,476

37. 關聯方交易

本集團受北京北辰實業集團公司(以下簡稱「北辰集團」)所控制，北辰集團持有其34.5%的股權，其餘65.5%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。二零零九及二零零八年度，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體的重大交易主要包括本集團的大部分銀行貸款，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場公允價值設定。

為了充分披露關聯方交易，本集團設置了適當的程序，通過了解客戶及供貨商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，本集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的信息都得到了披露。



37. 關聯方交易(續)

除了在財務報表其他地方披露的關聯方信息，以下是年內本集團和關聯方之間在正常經營活動中產生的重大關聯方交易匯總，及其產生的相應關聯方年末餘額：

i) 本公司提供予北辰集團及嘉權的主要服務項目：

	本集團	
	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
電力和電話	164	49
租賃	5,781	3,076
	5,945	3,125

ii) 採購商品、接受服務及購買股權

	本集團	
	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
北辰集團(接受房屋租賃)	900	4,267
北辰集團(土地經營租賃支付)	14,259	13,465
北辰集團(接受五年期債券擔保(附註 24(c)))	—	8,500
北辰集團(購買附屬公司預付款)	—	5,942
北辰集團(購買物業、廠房及設備)	—	30,804
北辰集團(支付商標及標示許可使用費)	10	10
	15,169	62,988

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

37. 關聯方交易(續)

iii) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收和其他				
應收關聯方款項				
北辰集團	5,942	5,942	802	802
應付和其他				
應付關聯方款項				
北辰集團	33,102	33,132	—	—

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零九年十二月三十一日，本集團對此類應收款項計提的呆賬準備為人民幣零元(二零零八年：無)，計入二零零九年十二月三十一日止年度利潤表的呆賬準備為人民幣零元(二零零八年：無)。

(iv) 主要管理者的報酬

	本集團	
	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
薪金及其他短期僱員福利	7,170	8,173
離職後福利	434	492
	7,604	8,665

(v) 接受財務擔保

根據北辰集團與中行奧運支行(「中國銀行」)簽訂的協議，北辰集團將就中行奧運支行給本公司10年期債券的擔保向中行奧運支行提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團以人民幣8,500,000元向本公司5年期債券提供無條件全額連帶責任保證擔保，相關專項已於二零零八年支付完畢。



補充資料

合併財務報表調節表

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 本公司權益持有人之 應佔溢利		於十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔資本之權益	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 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)
按香港財務報告準則	1,508,356	1,164,781	11,789,047	10,384,284

發展物業

待銷物業

名稱	地點	未售部分之 建築面積 (平方米)	物業類型	本集團所佔權益
1 北辰北苑居住區綠色家園 (含奧運媒體村)	北京市朝陽區窪里鄉	121,700	住宅、商業(已完成)	100%

發展中物業

名稱	地點	未售部分之 建築面積 (平方米)	物業類型	本集團所佔權益
1 姜莊湖園林別墅	北京市朝陽區姜莊88號	22,900	別墅、公寓(工程進行中)	49.50%
2 北辰北苑居住區 綠色家園B5區	北京市朝陽區窪里鄉	135,000	寫字樓、 商業(工程進行中)	100%
3 香山清琴	北京市海淀區四季青鄉門頭村 A、B、C、E地塊	10,700	住宅(工程進行中)	49.50%
4 長河玉墅	北京市昌平區小湯山鎮	164,500	住宅(工程進行中)	97.21%
5 北辰•香麓(溫泉項目)	北京市海淀區溫泉鎮	291,600	住宅(工程進行中)	100%
6 北辰•福第(常營項目)	北京市朝陽區常營鄉	146,900	住宅、商業(工程進行中)	100%
7 長沙新河三角洲項目	湖南省長沙市開福區	5,370,000	住宅、商業、寫字樓及 酒店(工程進行中)	96%



物業組合概要

投資性房地產及酒店(附註1)

名稱	地點	建築面積	物業類型 (平方米)	本集團所佔權益
1 北京五洲大酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	42,000	酒店	100%
2 北京五洲皇冠假日酒店	北京市朝陽區北辰東路8號	56,953	酒店	100%
3 北京國際會議中心	北京市朝陽區北辰東路8號	61,870	會議、展覽	100%
4 匯園公寓	北京市朝陽區北辰東路8號	187,575	公寓	100%
5 匯賓大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	37,795	寫字樓	100%
6 匯珍樓物業	北京市朝陽區北辰東路8號	6,299	寫字樓	100%
7 匯欣大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	47,515	寫字樓	100%
8 北辰時代大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	131,229	寫字樓、出租商業	100%
9 奧林匹克公園 國家會議中心及 配套項目 (B區19號、20號、 21號、22號項目)	北京市朝陽區北辰中路	530,000	會議中心、酒店 及寫字樓	100%

配套設施物業(附註1)

1 北辰購物中心	北京市安外安立路8號	30,485	購物中心	100%
----------	------------	--------	------	------

附註：

1. 本集團上述的1-6項投資性房地產及酒店和配套設施物業均位於北京市朝陽區安定門外亞運村內。該等物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零零九年度租金為人民幣14,259,099元(以後年度租金可予調整)。視乎土地不同部分的用途而定，租賃期為40年至70年不等。

根據有關規定和本公司的實際情況，北京北辰實業股份有限公司董事會於二零一零年四月七日召開會議，擬定本公司二零零九年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 建議每股派發末期股息現金人民幣0.03元(附註)予在二零一零年六月九日(星期三)已登記在股東名冊上的股東，若建議在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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於股東週年大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

附註：

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。



公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座707
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭 川 李嘉士
信息披露負責人：	郭 川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座707
郵編：	100101
電話：	(8610)6499 1277
傳真：	(8610)6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

註冊登記

首次註冊登記 日期及地點：	一九九七年四月二日 中國北京市
組織機構代碼：	63379193-0
稅務登記號：	110105633791930

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所有限公司

地址： 中國上海市盧灣區湖濱路202號
企業天地2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621)6123 8888

傳真： (8621)6123 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所

地址： 香港中環太子大廈22樓

電話： (852)2289 8888

傳真： (852)2810 9888

法律顧問

境內律師： 北京市大成律師事務所

地址： 中國北京市東城區
東直門南大街3號
國華投資大廈12-15層

郵編： 100007

電話： (8610)5813 7799

傳真： (8610)5813 7788

香港律師： 胡關李羅律師行

地址： 香港中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

電話： (852)2847 7999

傳真： (852)2845 9225