

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 二零一零年度業績公告

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」)截至二零一零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	
		二零一零年	二零零九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	<b>5,564,129</b>	4,848,604
銷售成本	3	<b>(3,795,754)</b>	(2,844,643)
<b>毛利</b>		<b>1,768,375</b>	2,003,961
銷售及推廣費用	3	<b>(158,579)</b>	(123,818)
管理費用	3	<b>(494,306)</b>	(379,334)
投資物業公允值收益		<b>1,022,034</b>	1,147,711
其他虧損 — 淨額		<b>(4,440)</b>	(4,615)
<b>營運利潤</b>		<b>2,133,084</b>	2,643,905

融資收入	4	35,893	43,451
融資成本	4	(359,550)	(214,442)
融資成本 — 淨額	4	<u>(323,657)</u>	<u>(170,991)</u>
共同控制實體所佔損失		<u>(19,514)</u>	<u>(8,569)</u>
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,789,913</b>	<b>2,464,345</b>
所得稅費用	5	<u>(588,668)</u>	<u>(816,486)</u>
<b>持續經營業務的年度利潤</b>		<b>1,201,245</b>	<b>1,647,859</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的年度虧損		<u>—</u>	<u>(2,143)</u>
年度利潤		<u><b>1,201,245</b></u>	<u><b>1,645,716</b></u>
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,099,787</b>	1,508,356
非控制性權益		<u><b>101,458</b></u>	<u>137,360</u>
		<u><b>1,201,245</b></u>	<u><b>1,645,716</b></u>
<b>按本公司權益持有人</b>			
<b>應佔利潤計算的每股權益</b>			
<b>(基本和攤薄)</b>			
<i>(以每股人民幣分計)</i>			
來自持續經營業務	6	<b>32.66</b>	44.86
來自已終止經營業務	6	<u>—</u>	<u>(0.06)</u>
		<u><b>32.66</b></u>	<u>44.80</u>
<b>股息</b>	7	<u><b>67,340</b></u>	<u>101,011</u>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度利潤	1,201,245	1,645,716
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
本年度總綜合收益	<u>1,201,245</u>	<u>1,645,716</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	1,099,787	1,508,356
非控制性權益	101,458	137,360
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,201,245</u>	<u>1,645,716</u>

## 合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
土地使用權	1,107	1,139
投資物業	10,375,600	9,259,500
物業、廠房及設備	1,959,067	2,057,769
共同控制實體	6,592	26,106
遞延所得稅資產	48,481	34,249
	<hr/>	<hr/>
	<u>12,390,847</u>	<u>11,378,763</u>

**流動資產**

開發中物業		<b>10,865,895</b>	12,347,453
待出售已落成物業		<b>4,163,588</b>	1,218,728
存貨		<b>119,302</b>	91,445
應收賬款及其他應收款項	8	<b>475,887</b>	438,383
受限制銀行存款		<b>38,988</b>	72,921
現金及現金等價物		<b>2,520,146</b>	4,567,456

**18,183,806**

18,736,386

**總資產****30,574,653**

30,115,149

**權益****本公司權益持有人應佔資本及  
儲備之權益**

股本		<b>3,367,020</b>	3,367,020
其他儲備		<b>4,069,943</b>	4,043,168
保留溢利			
— 擬派末期股息		<b>67,340</b>	101,011
— 其他		<b>5,297,338</b>	4,277,848

**12,801,641**

11,789,047

**非控制性權益****173,511**

278,287

**總權益****12,975,152**

12,067,334

**負債****非流動負債**

長期借款		7,402,702	8,486,510
長期應付款		9,636	11,710
遞延所得稅負債		1,208,661	1,023,333
遞延收益		2,550	2,550
		<u>8,623,549</u>	<u>9,524,103</u>

**流動負債**

應付帳款及其他應付款項	9	5,763,010	6,347,465
當期所得稅負債		363,796	332,247
一年內到期的長期借款		1,969,146	1,144,000
短期借款		880,000	700,000
		<u>8,975,952</u>	<u>8,523,712</u>

**總負債**

	<u>17,599,501</u>	<u>18,047,815</u>
--	-------------------	-------------------

**總權益及負債**

	<u>30,574,653</u>	<u>30,115,149</u>
--	-------------------	-------------------

**流動資產淨值**

	<u>9,207,854</u>	<u>10,212,674</u>
--	------------------	-------------------

**總資產減流動負債**

	<u>21,598,701</u>	<u>21,591,437</u>
--	-------------------	-------------------

註釋：

## 1. 會計政策和編製基礎

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。

### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

以下新準則和準則修改必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港財務報告準則3 (修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27「合併和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營權益」的相應修改
- 香港會計準則17 (修改)「租賃」
- 香港解釋第5號財務報表的列報 — 借款人根據借款條款分類

### (b) 必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納的新和修改準則和解釋，但目前與本集團無關 (雖然其可能會影響未來的交易和事項的會計記賬)

- 香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告17「向所有者分配非現金資產」
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告18「客戶資轉讓」
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告9「嵌入衍生工具的重估」及香港會計準則39「金融工具：確認和計量」
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告16「境外經營的淨投資套期」

- 香港會計準則38(修改)「無形資產」
  - 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」
  - 香港會計準則36(修改)「資產減值」
  - 香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」
  - 香港財務報告準則5(修改)「持有待售非流動資產及終止經營」
- (c) 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**
- 經修訂的香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」
- (d) 已公佈但於二零一零年一月一日未生效及無提早採納的新準則、修改和解釋**
- 香港財務報告準則9「金融工具」
  - 「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)
  - 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，自二零一零年七月一日起生效
  - 最低資金規定的預付款(香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14的修改)。
  - 香港會計準則12(修改)，「遞延稅項—收回相關資產」

- 香港會計師公會在二零一零年五月頒佈的第三個年度改進(計劃二零一零年)：香港財務報告準則1「首次採納國際財務報告準則」，香港財務報告準則3「企業合併」，香港財務報告準則7「金融工具：披露」，香港會計準則1「財務報表的呈報」，香港會計準則27「合併和單獨財務報表」，香港會計準則34「中期財務報告」以及香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告13「客戶忠誠度計劃」的局部修改。

## 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資訊之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括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。於截至二零一零年及二零零九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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入		
發展物業	3,696,432	3,578,303
商業物業	352,360	359,048
投資物業和酒店	1,414,298	818,918
	<u>5,463,090</u>	<u>4,756,269</u>
所有其他分部	101,039	92,335
	<u>5,564,129</u>	<u>4,848,604</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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部						已終止	集團合計 人民幣千元
	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	經營業務 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	
分部收入總額	3,696,432	352,360	1,435,069	159,555	5,643,416	—	5,643,416
分部間收入	—	—	(20,771)	(58,516)	(79,287)	—	(79,287)
來自外部客戶的收入	<u>3,696,432</u>	<u>352,360</u>	<u>1,414,298</u>	<u>101,039</u>	<u>5,564,129</u>	—	<u>5,564,129</u>
除所得稅前利潤	567,980	24,249	227,237	(478)	818,988	—	818,988
折舊及攤銷	3,135	22,432	271,836	7,905	305,308	—	305,308
融資收入	2,171	59	88	63	2,381	—	2,381
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體應佔損失	—	19,514	—	—	19,514	—	19,514
所得稅費用	<u>317,477</u>	<u>11,238</u>	<u>56,809</u>	<u>(103)</u>	<u>385,421</u>	—	<u>385,421</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度分部資訊如下：

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	集團合計
						經營業務 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
所得稅費用	<u>550,249</u>	<u>1,917</u>	<u>15,912</u>	<u>(801)</u>	<u>567,277</u>	<u>—</u>	<u>567,277</u>

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。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的分部資訊如下：

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	集團合計
						經營業務 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
於二零一零年							
十二月三十一日							
總資產	16,085,555	631,620	7,119,116	84,693	23,920,984	—	23,920,984
總資產包含：							
共同控制實體	—	6,592	—	—	6,592	—	6,592
新增非流動資產 (不包括遞延 所得稅資產)	1,948	15,908	105,366	5,879	129,101	—	129,101
總負債	<u>9,505,614</u>	<u>227,982</u>	<u>4,505,412</u>	<u>241,410</u>	<u>14,480,418</u>	<u>—</u>	<u>14,480,418</u>
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
總資產包含：							
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	<u>10,223,996</u>	<u>165,196</u>	<u>4,595,272</u>	<u>139,963</u>	<u>15,124,427</u>	<u>—</u>	<u>15,124,427</u>

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	818,988	1,210,305
總部費用	(56,605)	(71,157)
總部融資成本	(359,550)	(214,442)
總部融資收入	33,512	40,765
投資物業公允值收益	1,022,034	1,147,711
沖回投資物業折舊	170,023	90,380
土地增值稅	157,931	257,203
其他	3,580	3,580
	<hr/>	<hr/>
除所得稅及已終止 經營業務前利潤	<u>1,789,913</u>	<u>2,464,345</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	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部資產合計</b>	<b>23,920,984</b>	22,893,910
遞延所得稅資產	48,481	34,249
總部存款	1,770,544	3,427,812
投資物業累計公允值收益	4,041,073	3,019,040
沖回投資物業累計折舊	815,984	645,961
其他	(22,413)	94,177
	<u>30,574,653</u>	<u>30,115,149</u>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>30,574,653</b>	30,115,149
<b>分部負債合計</b>	<b>14,480,418</b>	15,124,427
遞延所得稅負債	1,208,661	1,023,333
總部借款	1,725,146	1,696,903
其他總部負債	185,276	203,152
	<u>17,599,501</u>	<u>18,047,815</u>
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>17,599,501</b>	18,047,815

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172,896,000元(二零零九年：人民幣93,928,000元)。

本集團分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收入，投資物業累計公允價值收益，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣203,247,000元(二零零九年：人民幣249,209,000元)。

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一零年及二零零九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。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產（無僱員福利資產及保險合約下的相關權利）均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零一零年及二零零九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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
折舊	132,380	93,229
攤銷	32	32
沖回呆賬準備	(4,011)	(3,159)
僱員福利開支	380,781	366,196
廣告推廣費	28,186	24,249
銷售成本		
— 土地使用權	523,558	99,421
— 物業的資本化金額	55,727	45,324
— 開發成本	2,097,305	1,760,842
轉售貨物的成本	207,181	231,605
使用的消費品成本	153,840	138,433
營業稅	267,911	226,997
其他稅項	92,945	51,894
辦公消耗費	170,202	112,109
能源費用	99,227	71,941
諮詢服務費	86,592	53,142
資產保養維修費用	70,336	40,678
經營性租賃費用	31,693	18,168
核數師酬金	6,470	6,390
其他	48,284	10,304
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及推廣費用和 管理費用總額	<b>4,448,639</b>	<b>3,347,795</b>

#### 4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	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	(174,858)	(264,522)
— 須於五年以上全數償還的 銀行借款	(250,316)	(181,642)
— 須於五年內全數償還的債券	(63,509)	(63,426)
— 須於五年以上全數償還的債券	(145,569)	(145,076)
	<u>(634,252)</u>	<u>(654,666)</u>
其他	(9,371)	—
減：按年資本化率 5.91% (二零零九年：5.73%) 計入投資物業、物業、廠房及 設備開發中物業之資本化金	<u>284,073</u>	<u>440,224</u>
融資成本	(359,550)	(214,442)
融資收入 — 短期存款利息收入	<u>35,893</u>	<u>43,451</u>
融資成本 — 淨額	<u>(323,657)</u>	<u>(170,991)</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。二零一零年適用中國所得稅率為25% (二零零九年：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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 中國企業所得稅	259,641	262,785
— 中國土地增值稅	157,931	257,203
<b>遞延所得稅</b>	171,096	296,498
	<u>588,668</u>	<u>816,486</u>

本集團有關除稅前利潤之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前利潤	1,789,913	2,464,345
加：共同控制實體所佔損失份額	19,514	8,569
	<u>1,809,427</u>	<u>2,472,914</u>
按稅率25% (2009：25%) 計算的稅項	452,357	618,229
不可扣稅之支出	298	1,854
未確認的稅務虧損	22	21
使用早前未有確認之稅損	(5)	(20)
較高的中國土地增值稅率的影響	118,445	192,902
其他	17,551	3,500
	<u>588,668</u>	<u>816,486</u>
所得稅費用		

## 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加權平均數目計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>1,099,787</u>	<u>1,508,356</u>
已發行普通股的加權平均數(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><u>32.66分</u></u>	<u><u>44.80分</u></u>
來自持續經營業務	32.66分	44.86分
來自已終止經營業務	—	(0.06)分
	<u><u>32.66分</u></u>	<u><u>44.80分</u></u>

本公司在二零一零年及二零零九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

截至二零一零及二零零九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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
二零一零年擬派末期股息， 每股人民幣0.02元(二零零九年： 每股人民幣0.03元)	<u>67,340</u>	<u>101,011</u>

## 8. 應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	97,880	37,668
減：呆賬準備	<u>(3,873)</u>	<u>(6,494)</u>
應收賬款 — 淨額	94,007	31,174
其他應收款	81,570	88,254
減：呆賬準備	<u>(15,609)</u>	<u>(16,999)</u>
其他應收款 — 淨額	65,961	71,255
預付稅款	235,964	246,494
其他預付款項	<u>79,955</u>	<u>89,460</u>
	<u>475,887</u>	<u>438,383</u>

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。

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。於二零一零及二零零九年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
30天及30天以內	83,701	17,568
31天到120天	1,665	5,024
120天以上	12,514	15,076
	<u>97,880</u>	<u>37,668</u>

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。

## 9. 應付賬款及其他應付款項

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
應付帳款	1,048,306	436,137
預收賬款	2,151,965	3,626,621
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	774,033	814,890
應計開發中物業成本	1,001,252	803,962
應付北辰集團	5,163	33,102
預提利息	112,179	111,114
其他應付款	668,950	520,477
	<u>5,763,010</u>	<u>6,347,465</u>

應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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	
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
180天及180天以內	876,666	244,393
181天至365天	35,570	82,375
365天以上	136,070	109,369
	<u>1,048,306</u>	<u>436,137</u>

## 綜合財務報表調節表

本集團已按照財政部於2006年2月15日頒佈的《企業會計準則 — 基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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	203,058	577,102	9,175,656	9,059,789
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	127,517	67,785	611,988	484,471
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	766,526	860,783	3,030,804	2,264,280
3. 1997年企業改制資產評估產生的差異	2,686	2,686	(16,807)	(19,493)
按香港財務報告準則	<u>1,099,787</u>	<u>1,508,356</u>	<u>12,801,641</u>	<u>11,789,047</u>

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一零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14.76%至人民幣556,412.9萬元。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度權益持有人應佔利潤較去年同期下降27.09%至人民幣109,978.7萬元。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.02元(二零零九年：每股人民幣0.03元)合共人民幣6,734萬元予二零一一年六月一日(星期三)名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆股東週年大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一一年七月二十九日(星期五)或之前派發。

## 暫停辦理股東登記

根據自二零零八年一月一日起執行的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，本公司向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東派發末期股息時，有義務代扣代繳企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人股東名義，包括以香港中央結算(代理人)有限公司，其他代理人或受託人，或其他組織及團體名義登記的股份皆被視為非居民企業股東所持的股份，所以，其應得之股息將被扣除企業所得稅。



為釐訂有權獲派截至二零一零年十二月三十一日止的末期股息的H股股東名單，本公司將於二零一一年四月二十九日(星期五)至二零一一年六月一日(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股持有人必須於二零一一年四月二十八日(星期四)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

二零一零年，儘管各國經濟先後走出衰退並開始復蘇，但是發達國家和新興市場復蘇進程，以及實體經濟和虛擬經濟復蘇進程的不平衡，使得世界經濟復蘇的曲折性遠超預期。面對全球需求依然不足和仍處於緩慢回升過程的世界經濟，我國在以「調結構、擴內需、促增長」的發展目標指引下，通過實施積極的財政政策和靈活、有針對性的適度寬鬆貨幣政策，實現了投資增速的高位企穩和消費增速的不斷回升，國民經濟繼續保持平穩快速增長，全年GDP增速達到10.3%。

#### 1. 發展物業

二零一零年，房地產市場的深度調控貫穿全年，國家及有關部門自四月起連續出台調控政策，通過加大保障性住房供應、加強土地增值稅清算、提高首付款比例、嚴格「二套房」認定、停發「三套房」貸款、限定家庭購房套數等形式，重點調整住房供應結構，抑制投資、投機性購房需求，並導致房地產市場中的觀望氣氛再次出現，成交儘管在剛性需求帶動下持續小幅回升，但增速大幅回落，銷售壓力開始顯現。二零一零年全國房地產市場商品住宅平均銷售價格為4,723元/平方米，同比小幅上升5.9%，銷售面積和銷售金額分別為93,051萬平方米和43,953億元，雖然分別上漲8.0%和14.4%，但增速較一季度大幅回落26.2個百分點和40.8個百分點。

北京房地產市場在國家及有關部門宏觀調控和地方細則的疊加影響下，銷售價格在四月份達到頂峰後沖高回落，銷售持續下滑，市場一度呈現「量價齊跌」的局面。然而隨著政策效應的逐步減退和剛性需求的依然強勁，年末市場再度出現「量價齊升」的局面。全年北京市商品住宅平均售價為17,151元／平方米，雖然較一至四月最高時的平均價格下降了11.8%，但同比仍大幅上漲29.7%。此外，二零一零年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為1,201萬平方米和2,060億元，較二零零九年分別下降36.1%和17.1%，其中商品住宅批准上市面積為1,191萬平方米，供銷比達到0.99倍，較上年同期的0.59倍大幅上升，供求矛盾開始顯現。

相比於北京成交水平的大幅下滑，長沙房地產市場仍處於快速上升期，在強勁的剛性需求及一線城市的擠出效應帶動下，長沙商品房銷售量不斷攀升，房價逐月走高。二零一零年長沙市商品住宅銷售面積達到1,624萬平方米，同比增長19.7%，相對於1,331萬平方米的批准上市面積，供不應求的局面顯示長沙房地產市場仍處於快速發展階段。隨著眾多全國知名房企的加速進入和沿江及高端產品的相繼入市，不僅快速提升了長沙房地產市場的消費，銷售價格也屢創新高，全年商品住宅銷售均價為4,322元／平方米，同比上漲22.3%，其中十二月的銷售均價更達到4,960元／平方米，較上年同期的3,751元／平方米大幅上升32.2%。

## 2. 投資物業(含酒店)

二零一零年，隨著宏觀經濟的快速增長和外部環境的不斷好轉，北京投資物業市場的需求穩步回升，並呈現出逐漸回暖的態勢。其中，會展市場在北京市積極調整城市功能定位、建設世界城市的背景下，得益於經濟的快速增長和培訓及會展需求的不斷增加，市場持續提升，對相關行業的拉動作用愈發明顯；高星級酒店市場新增供應放緩，隨著海外入境人員的大幅增加和高端商旅客戶的快速恢復，平均房價和出租率逐漸回升；寫字樓市場受活躍的大宗交易和旺盛的內資需求帶動，市場淨吸納量快速增長，空置率不斷下降，市場整體租金穩中有升；公寓市場在跨國公司商務活動增加和租房預算提高等因素推動下，經營狀況企穩反彈，加之預期存量下降，供需矛盾有所緩和。

### 3. 商業物業

北京商業市場在擴大內需優惠政策的刺激下，累計實現社會消費品零售額6,229.3億元，同比增長17.3%，城鎮居民家庭人均可支配收入為29,073元，同比增長8.7%。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，消費增幅快速回升，商業已經成為拉動北京經濟發展的最重要引擎。得益市場的優異表現，北京商業市場迎來了開業高峰，共計16個約113萬平方米的商業物業項目進入市場，「購物中心+百貨+超市+影院+X」的多元業態商業模式逐漸成為發展趨勢。在經歷了2年的金融危機低谷後，雖然國內外零售品牌不斷加大擴張力度，紛紛新開或增設門店，但由於供過於求的形勢並未根本改變，市場中供需矛盾仍然突出。

## 二. 報告期經營回顧

二零一零年，面對深度的宏觀調控和日益激烈的市場競爭，公司加強對新形勢下房地產市場的趨勢研究和機會把握，在現有項目扎實推進、擇機擴充京內優質項目儲備的同時，不斷深化「會展聯銷」的營銷策略，重點強化會展業對其他業態的帶動作用，存量資產經營穩步回升，增量資產快速爬坡，公司可持續發展能力顯著提升。二零一零年，受投資物業經營面積大幅增加帶動，公司實現營業收入人民幣556,412.9萬元，同比上升14.76%，但由於商品房開發結算週期、北辰福第（雙限房部分）毛利率相對不高和大量新增投資物業處於經營爬坡期、利息費用不再資本化處理等因素影響，公司實現除稅前利潤人民幣178,991.3萬元，較二零零九年同期下降27.37%，實現權益持有人應佔利潤109,978.7萬元，同比下降27.09%，其中，公司主營業務的核心經營業績為人民幣33,326.1萬元，同比下降48.54%，投資物業公平值變動收益（除稅後）為人民幣76,652.6萬元，同比下降10.95%。每股溢利為人民幣0.33元，較去年同期下降27.09%。此外，報告期內公司嚴格壓縮可控費用，實現了既定目標。

## 1. 發展物業

面對嚴厲的房地產行業宏觀調控，公司以市場為導向、以客戶需求為核心，根據項目特點採取有針對性的營銷策略，在有限的可售資源中，順利完成了銷售計劃。同時，公司通過對北京房地產市場走勢的深入研究和土地市場供應的密切跟蹤，年內新增北京市順義區馬坡鎮21萬平方米的優質項目儲備，進一步提高了公司項目儲備和可持續發展能力。

二零一零年九月，公司北辰福第（雙限房部分）如期實現了客戶的大規模入住。作為關係到民生的政策性住房，責任重大，公司克服時間短、任務重的困難，全力保竣工、保驗收、保入住，截至年末，已累計入住3,087戶，實現了這些中低收入家庭「居者有其屋」的安居夢想。公司作為國有控股的上市公司，不僅以實際行動履行了社會責任、取得了良好的社會效益，更為北京市保障性住房的建設起到積極的推動作用。

在京內項目順利運作的同時，公司加速推進長沙北辰三角洲的市政道路建設和項目工程施工，區域內委託代建的「四縱七橫一環」路網建設全面啟動，首開區一期（D3區）住宅提前封頂，首開區二期（E5區）住宅主體結構施工平均達到地上10層，80萬平方米沿江商業公建和住宅組團（A1、D1區）的方案設計不斷優化和深化，地下工程建設全面展開。為進一步提升項目的綜合實力和競爭優勢，公司結合項目「以文化休閒為驅動，以商務商業為引領，以生態居住為主體」的開發理念，聯手七大世界頂級規劃設計機構，持續完善住宅、商業、交通、景觀等規劃設計，積極推進招商和教育資源的引入，確定了洲際酒店集團為濱江酒店的管理方，與華誼兄弟合作建設中南地區旗艦型IMAX影院，成功實現名校雅禮中學和清水塘小學的進駐，商業地產和教育地產打造取得了良好開端。二零一零年十月，經過3年多的辛勤耕耘，長沙北辰三角洲項目首開區一期（D3區）住宅推向市場。作為長沙乃至長株潭城市圈區位最優、景觀最佳、配套最全的城市綜合體，項目一經面世便受到市場追捧，開盤當日銷售率達到90%，截至年末實現簽約面積14.2萬平方米，簽訂合同金額104,926萬元，平均銷售價格達到7,400元／平方米，一舉成為長沙房地產市場中最为耀眼的明星樓盤。

二零一零年，公司發展物業實現營業收入369,643.2萬元，同比小幅上升3.30%，但受商品房開發結算週期和北辰福第（雙限房部分）毛利率相對不高的影響，除稅前利潤為人民幣56,798.0萬元，較去年同期下降50.96%。報告期內，公司發展物業實現新開工面積112萬平方米，開復工面積217萬平方米，竣工面積64萬平方米。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245,742.0萬元和24.6萬平方米，市場佔有率同比有所下降。

## 二零一零年公司在售項目銷售及結算統計表

項目名稱	總可售面積 (萬m <sup>2</sup> )	累計		剩餘 可售面積 (萬m <sup>2</sup> )	2010年				公司權益 (%)
		銷售面積 (萬m <sup>2</sup> )	結算面積 (萬m <sup>2</sup> )		銷售面積 (萬m <sup>2</sup> )	銷售金額 (萬元)	結算面積 (萬m <sup>2</sup> )	結算金額 (萬元)	
綠色家園住宅	95.03	92.51	92.02	2.52	0.41	5,095	1.79	21,307	100%
綠色家園商業及寫字樓	13.91	9.02	8.04	4.89	3.03	36,489	7.04	88,078	100%
北辰香麓一期(B區)	6.09	3.81	2.53	2.28	1.58	21,721	2.53	33,141	100%
北辰香麓二期(D區)	6.86	3.74	—	3.12	3.74	60,651	—	—	100%
北辰福第(雙限房部分)	28.77	25.55	25.23	3.22	0.88	5,196	25.23	148,666	100%
香山清琴	14.37	14.37	13.33	0	0.82	11,665	1.51	78,452	50.2%
北辰三角洲D3區	21.79	14.18	—	7.61	14.18	104,926	—	—	100%

註釋：①報告期內，受政策影響公司長河玉墅及碧海方舟2個低密度項目的二期仍尚未開工，待開發建築面積分別為16.62萬平方米和2.40萬平方米，公司所佔權益分別為98.5%和50.2%，目前上述項目的方案報批均已取得實質性進展，長河玉墅已經完成規劃方案的公示，碧海方舟也已經完成職能部門的規劃意見徵求，2個項目的施工前期準備有序推進，一旦獲得批准就可迅速開工並實現對公司銷售業績的支持；②上表未包含各項目可供銷售的車位統計。

## 2. 投資物業(含酒店)

二零一零年，隨著總建築面積53萬平方米的國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓、北辰洲際酒店和國家會議中心大酒店全面投入使用，公司投資物業(含酒店)經營面積迅速由51萬平方米上升至104萬平方米<sup>①</sup>。公司投資物業(含酒店)無論經營規模，還是資產質量，均在行業或房地產類上市公司中處於領先地位。

報告期內，受經營面積增加帶動，公司投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣141,429.8萬元，同比大幅上升72.70%。在不考慮國家會議中心及配套項目利息費用分攤的情況下，投資物業(含酒店)實現除稅前利潤人民幣22,723.7萬元，較二零零九年同期大幅上漲257.03%。此外，二零一零年公司投資物業公平值變動收益(除稅前)為人民幣102,203.4萬元，同比下降10.95%，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12,200.0萬元和78,168.0萬元。

儘管新增項目集中處於經營爬坡給公司帶來了較大的經營壓力，但公司投資物業通過不斷提升市場預判能力、營銷推廣能力和專業經營能力，繼續深化「以會展為龍頭，大力推進會展聯銷」的經營模式，在國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓等新增資產還未達到預期出租率的情況下，成功實現經營面積翻番、銷售收入翻番，完成了「新增資產快速增長、存量資產穩步提升」的既定目標，經營呈現諸多亮點。

① 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814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1,486套客房)。

國家會議中心以「打開知名度、樹立行業地位」為核心，依靠精心的開業籌備、積極的宣傳推廣和強力的市場開發，二零一零年共計接待了625個會議項目和62個展覽項目，其中千人以上大會共計接待84個，不僅行業影響力和知名度迅速大幅提升，更創造了奧運場館設施賽後完整經營第一年就實現盈利的紀錄，為打造會展業的龍頭地位奠定了良好開局。北京國際會議中心面對大中型會議向國家會議中心轉移的局面，堅持差異化定位，深度挖掘項目潛力，通過市場細分和靈活價格策略，重點加強中型市場、培訓市場和京外市場的開發與營銷力度，收入和業績保持穩定。在「會展聯銷」策略下，隨著會展數量和規模的快速提升，公司成功將增加的需求最大程度留在了投資物業系統內部，並一定程度上提升了酒店和公寓的出租率。

北辰時代大廈寫字樓作為亞奧核心區地標性建築，在保持與CBD同品質寫字樓同等價格水平基礎上，年底時點簽約率達到82%，成為投資物業重要的利潤增長點。北辰世紀中心寫字樓作為重要新增資產，將有影響力的跨國公司作為重點公關對象，採取有針對性的營銷策略，年底時點簽約率達到52%，實現了縮短經營爬坡期的既定目標。

### 3. 商業物業

商業物業根據目標顧客消費特徵，繼續加大了商品結構的調整和品類組合的優化工作，加強推廣力度並開展特色營銷活動，努力挖掘商圈內客戶的消費潛力，經營利潤穩步提升。新增項目針對金融危機後大量商業物業集中入市、競爭愈發激烈的局面，全力以赴進行營銷推廣和招商工作，使品牌和品類更加豐富完善，經過周密的籌備，北辰購物中心北苑店於二零一零年九月二十一日順利開業，開業率超過95%，經營業績亦高於行業內新開項目的平均水平。

報告期內，公司商業物業實現營業收入人民幣35,236.0萬元，同比小幅下降1.86%。受毛利率回升和租金收入增加的影響，二零一零年商業物業實現除稅前利潤為人民幣2,424.9萬元，較二零零九年大幅上漲216.24%。

#### 4. 綜合實力

公司不斷加大品牌規劃綱要執行力度，綜合部署媒體傳播和品牌形象策略，行業影響力和品牌價值得到進一步提升。年內，公司充分利用長沙北辰三角洲項目啟動及熱銷、北辰福第(雙限房部分)入住和投資物業、商業物業新增項目全面投入使用的契機，主動進行項目宣傳和品牌推廣，在提升公司美譽度和影響力的同時，也為公司日常運作營造了良好的輿論環境。此外，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研究組發佈的研究成果中，公司不僅再次榮獲全國房地產百強企業稱號，更連續被評為全國房地產複合運營模式和企業領先品牌，公司集物業開發和物業投資為一體的複合地產的運營模式和企業形象，已經得到了消費者和社會的認可。

#### 5. 投資者關係

公司作為目前國內唯一一家A+H股地產類上市公司，根據兩地上市特點，注重投資者關係的建立和維護。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，並於十二月在湖南長沙組織了公司A股上市以來的首次反向路演，在為投資者了解公司發展情況提供便利的同時，投資者關係工作得到顯著提升。



## 6. 環保努力

公司積極響應國家綠色低碳、節能減排的號召，所有發展物業項目均嚴格選用環保、低能耗建築材料，並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。例如，公司在所有商品房項目的開發中，利用國家對清潔能源自採暖分時段優惠計量電價的政策，積極推行分戶發熱電纜地板採暖方式的使用，業主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採暖費用。此外，公司正在開發建設中的長沙北辰三角洲項目，作為國土資源部土地節約、集約利用的典範，採用「立體開發、人車分流」的領先設計理念，通過大幅增加社區內綠化面積，可成功降低建築物周邊的熱島效應。與此同時，公司根據長沙北辰三角洲項目分期開發的施工特點，利用待開發用地建設苗圃基地，栽種植物苗木，既達到了美化環境的效果，未來又可根據景觀需要進行移植，大幅節約綠化採購費用。

對於持有型物業，公司始終堅持加強節能降耗，將節能環保指標作為選取新增或更換設備的重要條件，並通過設立獎項的方式，鼓勵員工增強節能意識和創新意識。其中，二零一零年公司五洲皇冠假日酒店通過安裝節水器，全年節水1.3萬噸，而正在進行的冷凍機組變頻改造，預計完成後每年可節電36萬度。在公司員工不懈努力下，二零一零年亞運村綜合物業群實際能源消耗1.76萬噸標準煤，較政府有關部門下達的計劃指標降低0.21萬噸。基於在節能減排方面所做的多項努力和取得的優異成績，公司獲得了北京市節能減排先進集體稱號。

### 三. 二零一一年經營環境展望及潛在影響

「十一五」的收官之年，我國成為了世界第二大經濟體。「十二五」的開局之年，針對經濟中還存在的結構性矛盾突出和增長內生動力不足等問題，國家將以「促增長、穩物價和調結構」為核心目標，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，通過流動性管理、通脹預期管理和加快經濟結構調整步伐，不斷增強宏觀調控的針對性、靈活性和有效性，確保國民經濟繼續平穩健康發展。

就發展物業而言，二零一一年伊始相繼出台的房產稅試點和新「國八條」及各地方細則，預示著在資產價格未見明顯鬆動之前，房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加嚴厲和深入。隨著我國經濟增速的企穩，連續加息和提高存款準備金率，意味著穩健貨幣政策下的流動性收緊已成必然，房地產行業也將再次面臨融資難度加大、資金成本上升和去槓桿化帶來的銷售壓力。此外，由於保障性住房建設力度不斷加大，消費者的預期變化導致觀望情緒日漸濃厚，如果需求長期難以得到有效釋放，房地產市場或將面臨波動發展。受上述因素影響，房地產市場中短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作週期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將可能對公司穩定運營和房地產銷售帶來負面影響。

就投資物業和商業物業而言，儘管部分業態供需矛盾依然存在，但隨著國民經濟的平穩健康增長和需求的穩步回升，市場已呈現出逐漸回暖態勢。在未來一段時期內，政府的主要目標將是調結構和穩物價。為了削弱加息對經濟結構調整和經濟增長的負面影響，政府勢必將大力加強對第三產業的支持，並加速發展服務市場與消費市場。根據政府主管部門和專業機構的判斷，未來幾年北京會展市場的整體需求將保持15%-20%的年均增長率。此外，「十一五」期間，北京已經把會展業定位為第三產業的支柱，而在「十二五」規劃中，北京市明確提出建設「中國特色世界城市」的目標，其中對「國際活動聚集之都」的傾力打造，將為北京市服務經濟和會展經濟的快速發展帶來巨大歷史機遇，會展業對其他產業的帶動作用也將愈發明顯。公司持有並經營大量投資物業和商業物業，需求回升、市場回暖和北京加速建設「中國特色世界城市」，都將對公司產生積極影響，進而使存量物業的經營不斷提升，新增物業的爬坡期相應縮短。

## 四. 二零一一年管理層應對

公司將以提高經營能力為核心，通過深入研究宏觀經濟和政策的變化，不斷加強新形勢下對市場走勢的預判能力和市場機遇的把握能力，在加速發展發展物業的同時，不斷強化會展對其他業態的帶動作用，著力提升收益水平，持續打造品牌競爭力，擇機增加土地儲備，進一步提高公司競爭優勢和可持續發展能力。二零一零年面對巨大的經營壓力，公司雖然經營業績有所波動，但發展物業項目扎實推進，持有物業新增項目經營快速爬坡。二零一一年，隨著可供結算的商品房資源增加和新增物業經營的快速提升，公司也將再次進入上升通道，並呈現加速發展的新局面。二零一一年，公司將繼續強化和鞏固專業化能力，夯實管理基礎，有效提高內控管理水平，控制費用，繼續壓縮可控費用，使公司健康發展。

### 1. 發展物業

公司發展物業將根據市場變化，不斷提升產品定位能力和營銷策劃能力，全力推進現有項目高品質開發建設，著力提升產品銷售速度，並採取有針對性的銷售策略，重點加強已竣工項目的現房及車庫銷售和奧運媒體村北區6號樓住宅的整售，為公司收益水平的提高奠定堅實的基礎。碧海方舟及長河玉墅2個低密度項目的二期工程，將繼續加速推進各項手續的報批，力爭儘早開工，實現對公司業績的支持。

二零一一年，公司將繼續加速長沙北辰三角洲的開發，全力推進項目的市場推廣和銷售工作。首開區一期住宅(D3區)力爭年底完工，確保客戶二零一二年順利入住，首開區二期住宅(E5區)主體結構年中全面封頂，沿江商業公建和住宅組團(A1、D1區)克服臨江施工和規模較大的困難，主體結構施工平均達到地上5層，並實現D2區31萬平方米住宅年內啟動。與此同時，公司還將充分總結項目開盤熱銷的經驗，繼續加大宣傳推廣力度，加速積累潛在客戶，首開區二期住宅(E5區)根據市場狀況擇機開盤銷售。此外，公司還將根據長沙房地產市場發展趨勢和項目自身優勢，不斷優化和完善後期產品的規劃設計，積極推進沿江商業公建組團(A1、D1區)的招商和商業商務氛圍的積澱，持續提升產品的性價比和項目的綜合競爭力，在為項目持續熱銷提供有力支持的同時，不僅要把北辰三角洲打造為長沙「一江兩岸，山水洲城」人居理念的城市名片，更要將其建設成為「長沙市民的滿意之所、購房置業者的滿意之家以及政府和社會的滿意之城」。

二零一一年，公司發展物業預計實現開復工面積220萬平方米，新開工面積67萬平方米，竣工面積12萬平方米。受可售資源增加的影響，預計實現銷售面積29.4萬平方米，合同銷售收入39億元。

## **2. 投資物業(含酒店)**

公司將以北京建設世界城市為契機，充分利用存量和增量資產均集中處於亞奧核心區的地緣優勢，繼續深化並創新「會展聯銷」的經營模式，不斷提高專業經營能力和綜合運營能力，打造北辰品牌優勢，培育公司投資物業「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力。此外，公司還將根據投資物業產品不可儲存的特點，重點加強市場開發力度，努力提高經營的邊際效益，確保實現存量資產效益全面提升、新增資產全面盈利的既定目標，並為投資物業收益水平的持續上升奠定堅實基礎。

### **3. 商業物業**

二零一一年，公司商業物業將加快完善北辰商業多店經營的運行模式和管理架構，進一步調整商品的品牌和品類組合，通過多項目的聯合營銷推廣，不斷提高北辰商業的品牌形象及影響力，穩步提升存量項目收益水平，努力縮短新開項目的經營爬坡期，全力推進商業物業經營業績的增長。

### **4. 融資工作和資本開支**

公司將以提高經營能力為核心，在加速項目開發、加大營銷力度、加快周轉速度的同時，大力加強財務管理和全面預算管理，不斷提高對現金流的分析和運用，充分利用「總部融資」模式，強化資金計劃管理，著力提升資金的使用效率。此外，公司將重點研究宏觀政策走向和資本市場變化，積極學習和借鑒行業內的先進經驗，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，努力通過創新融資尋求公司新的發展機遇，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。

公司二零一一年預計固定資產投資2.7億元，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息。

## 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

公司的優勢主要體現在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，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。其次，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，抗風險能力優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，對人才需求的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經營風險。

- (1) 市場風險。二零一一年伊始相繼出台的房產稅試點和新「國八條」及各地方細則，預示著針對房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加嚴厲和深入。隨著部分城市成交量的快速下跌，消費者的觀望情緒日漸濃厚，如果需求長期難以得到有效釋放，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，而房地產項目運作週期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將可能對公司穩定運營和房地產銷售帶來較大的風險。

針對上述市場風險，公司發展物業將根據市場變化，不斷提升產品定位能力和營銷策劃能力，全力推進現有項目高品質開發建設，著力提升產品銷售速度，採取有針對性的銷售策略，重點加強已竣工項目的現房及車庫銷售和奧運媒體村北區6號樓住宅的整售，在提升收益水平的同時，積極尋找市場機會，繼續擇機增加優質土地儲備，不斷增強發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。

- (2) 經營風險。在發展物業方面，雖然碧海方舟及長河玉墅2個低密度項目二期的手續報批已經取得階段性成果，但截至目前受政策影響仍尚未開工，致使公司可供結算的高毛利率產品減少，並對經營業績產生影響。在投資物業新增資產方面，國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓等項目仍處於經營爬坡期，由於其規模龐大、投資額較高，每年均會產生約2億元無法資本化的利息費用，因此在項目的經營爬坡期內，該費用將對公司經營業績產生一定壓力。此外，二零一一年二月，有關部門出台《關於嚴格控制在華舉辦國際會議的通知》，旨在加強對在國內舉辦的國際會議的管理和限制，可能對公司2個會議中心的經營產生一定負面影響。

面臨上述經營風險，對於碧海方舟及長河玉墅2個低密度項目二期工程，公司將繼續加速推進各項手續的報批，力爭儘早開工，實現對經營業績的支持。對於投資物業新增資產，公司將以開源節流、增收節支為核心，利用地緣優勢和品牌優勢，繼續深化並創新「會展聯銷」的經營模式，培育公司投資物業「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力，確保實現新增資產全面盈利的既定目標。對於2個會議中心，公司將通過認真分析和總結會議、展覽廳室的使用特點，採用有針對性地價格策略和營銷策略，重點加強市場開發力度，提高項目的使用效率、運營效率和邊際效益，將政策的負面影響降至最低。

#### 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能力相匹配的616萬平方米的適度土地儲備規模，是公司可持續發展的必備條件；120萬平方米持有型物業持續經營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也將持續提高。

#### 財政資源及流動資金狀況

於二零一零年十二月三十一日的歸屬於本公司權益持有人的權益較二零零九年十二月三十一日有8.59%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109,978.7萬元。

本集團在截至二零一零年十二月三十一日的銀行借款為人民幣708,315.9萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣148,754.3萬元。五年期公司債券年末餘額為人民幣168,114.6萬元。

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1,818,380.6萬元，而流動負債數額則為人民幣897,595.2萬元。於二零一零年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣252,014.6萬元（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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣460,315.9萬元以若干投資物業、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57.56%（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

截止二零一零年十二月三十一日，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

截至二零一零年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,894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二零一零年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命  
**賀江川**  
主席

中國•北京，二零一一年三月二十三日

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。