



港交所股票代號：0588 上交所股票代號：601588



2010 年度
報告

目錄



北辰三角洲濱江廠景圖



國家會議中心綜合物業群夜景

2	公司簡介
4	財務概要
6	董事長報告
12	管理層討論與分析
27	企業管治報告
34	董事、監事、高級管理人員簡歷
38	董事會報告
51	監事會報告
52	獨立核數師報告
54	合併財務報表
139	補充資料
140	物業組合概要
142	董事會二零一零年度利潤分配方案
143	公司資料

公司簡介

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、順義馬坡項目、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•福第和長沙北辰三角洲項目。

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、總建築面積達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。



亞運村綜合物業群

公司簡介 (續)

投資物業(含酒店)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」的經營模式，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、北辰購物中心北苑店、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。



業績

截至十二月三十一日
止年度

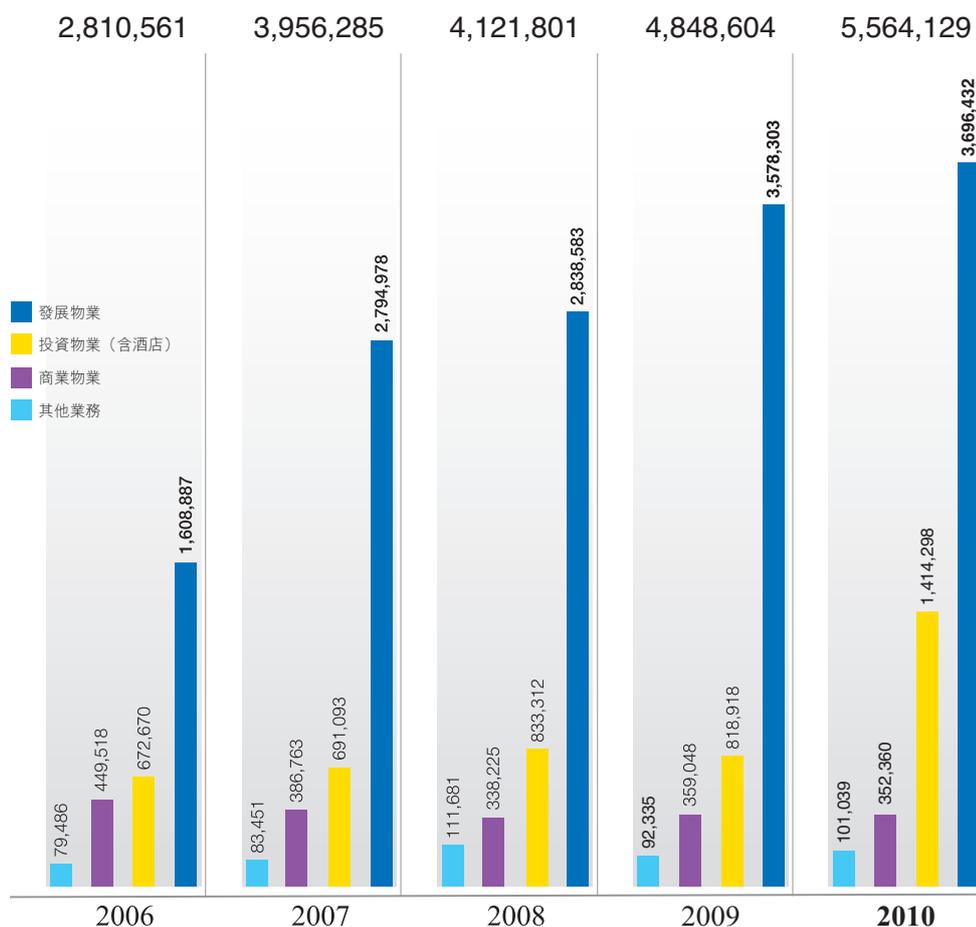
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	5,564,129	4,848,604	4,121,801	3,956,285	2,810,561
除所得稅前利潤	1,789,913	2,464,345	1,920,603	977,480	708,690
所得稅費用	(588,668)	(816,486)	(601,546)	(321,207)	(248,001)
持續經營業務年度利潤	1,201,245	1,647,859	1,319,057	656,273	460,689
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度 (虧損)/利潤	—	(2,143)	(721)	124	—
年度利潤	1,201,245	1,645,716	1,318,336	656,397	460,689
歸屬於：					
本公司權益持有人	1,099,787	1,508,356	1,164,781	517,110	412,700
少數股東權益	101,458	137,360	153,555	139,287	47,989

資產及負債

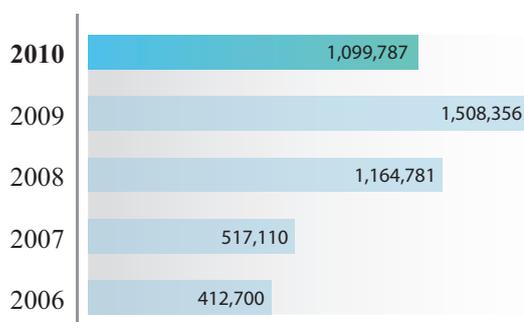
於十二月三十一日	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
總資產	30,574,653	30,115,149	28,136,798	21,973,159	16,141,794
總負債	(17,599,501)	(18,047,815)	(17,525,410)	(12,397,944)	(7,028,158)
總權益	12,975,152	12,067,334	10,611,388	9,575,215	9,113,636

財務概要 (續)

業務收入 人民幣千元

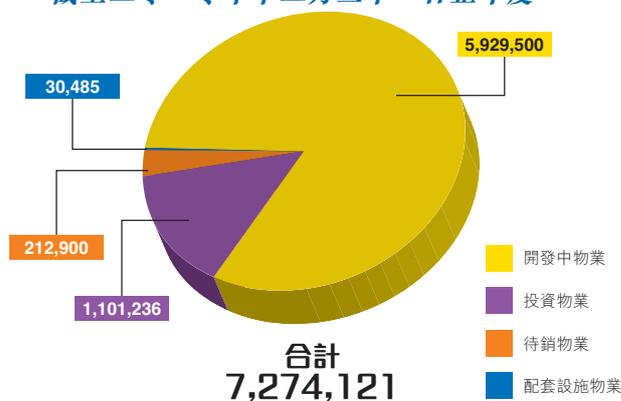


本公司權益持有人應占利潤 人民幣千元



物業組合總面積 平方米

截至二零一零年十二月三十一日止年度

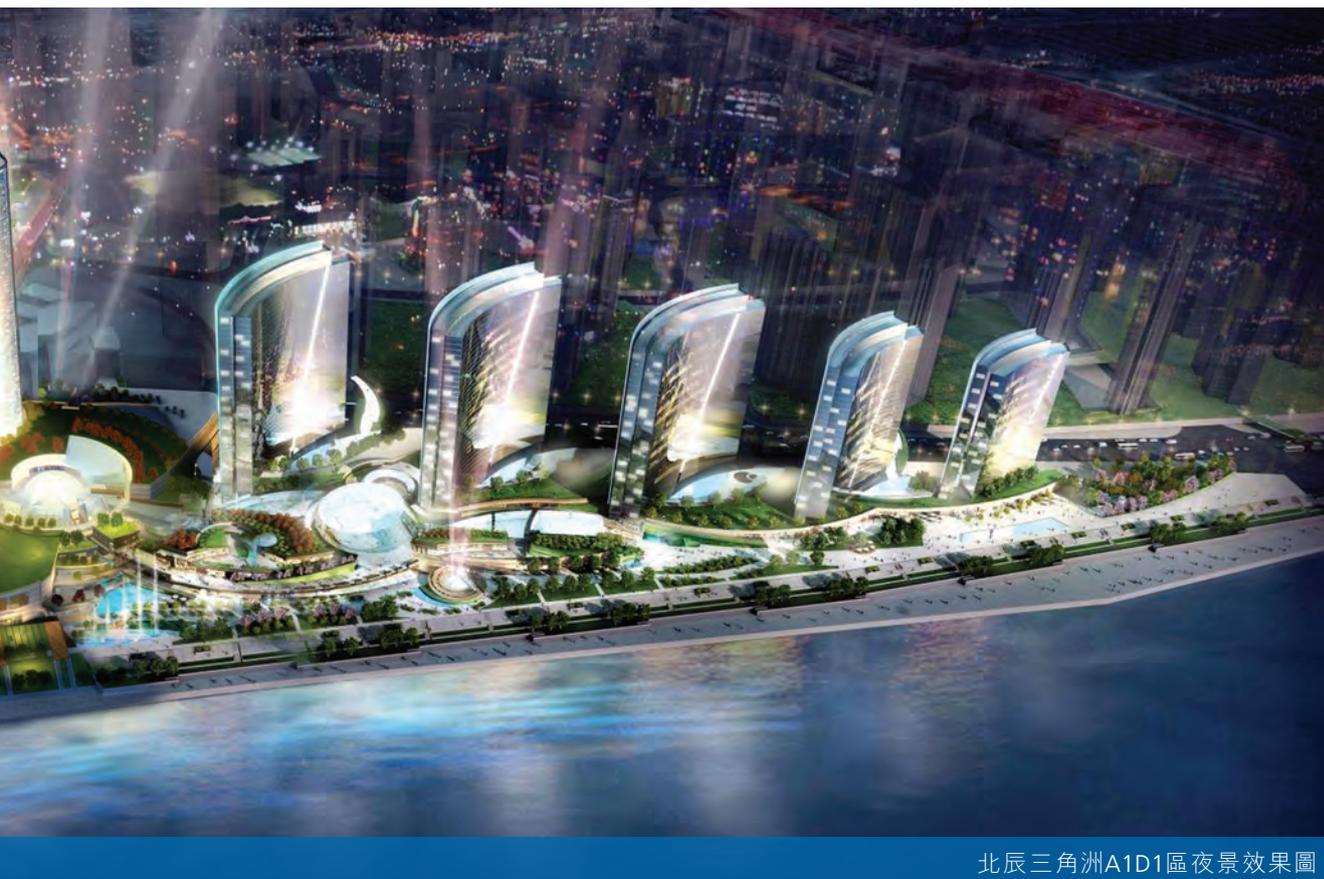


各位股東：

本人代表董事會向各位股東提呈公司截至二零一零年十二月三十一日之年度經營業績報告。

二零一零年，國際金融危機影響的嚴重性和世界經濟復蘇的曲折性遠超預期，在全球需求依然不足的大背景下，我國依靠調整經濟結構、全力擴大內需的方式，成功保持國民經濟繼續平穩快速增長。就房地產市場而言，經歷了貫穿全年的深度調控，成交仍小幅上升，表明現階段剛性需求依然強勁；土地市場受供需矛盾和樓市持續看漲預期的刺激，土地價格高位運行並屢創新高，部分地區甚至出現過熱跡象。就投資物業和商業物業而言，雖然市場需求受益於宏觀經濟快速增長和外部環境不斷好轉而穩步回升，但由於產品供給快速增加，導致部分業態供需矛盾仍然突出，競爭程度不斷升級。

面對複雜多變的外部環境和日趨激烈的市場競爭，期間公司又經歷了房地產市場深度調控、新增物業起爬坡、北辰福第（雙限房部分）承擔社會責任但毛利率相對不高和國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓等項目投入運營後利息費用不再資本化，在這些因素疊加影響下，公司營業收入同比有所上升，利潤水平卻出現較大下降，使二零一零年成為公司自上市以來經營壓力最大的一年。



北辰三角洲A1D1區夜景效果圖

董事長報告 (續)

面對壓力，雖然經營業績有所波動，但在管理層和全體員工的辛勤努力下，公司積極應對、穩健運營，成功將這種資產規模迅速擴大、發展再上台階所產生的波動，轉化為企業波浪式前進和螺旋式上升過程中發展力量的再一次積蓄和凝聚，進而使二零一零年成為公司為未來發展奠定堅實基礎的關鍵一年。報告期內，公司發展物業現有項目紮實推進、土地儲備擇機增加，重點項目長沙北辰三角洲首期開盤當日基本售罄，持有型物業存量資產經營穩步回升，新增資產逆勢而上、快速爬坡，其中國家會議中心更創造了奧運場館設施賽後第一個完整經營年度就實現盈利的紀錄，公司經營不僅呈現諸多亮點，可持續發展能力也得到顯著提升。

按照香港財務報告準則，截至二零一零年十二月三十一日，由於投資物業經營面積大幅增加，公司實現營業額人民幣556,412.9萬元，營業額同比上升14.76%但受前述因素影響，報告期內公司實現除稅前利潤人民幣178,991.3萬元，較二零零九年下降27.37%，實現權益持有人應佔利潤人民幣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，較二零零九年同期下降27.09%。



董事長報告 (續)

展望二零一一年，從外部環境來看，長期困擾歐洲國家的主權債務危機仍在繼續，國際金融危機的陰霾也還未真正散去，儘管世界經濟有望繼續恢復增長，但不穩定、不確定因素依然存在。從內部環境來看，我國經濟總量雖然已經位居世界第二，但結構性矛盾仍然突出，經濟增長內在動力仍顯不足。針對這一局面，國家將以「促增長、穩物價和調結構」為發展核心，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，不斷增強宏觀調控的針對性、靈活性和有效性，進而保持國民經濟平穩健康增長。



碧海方舟別墅效果圖

董事長報告 (續)

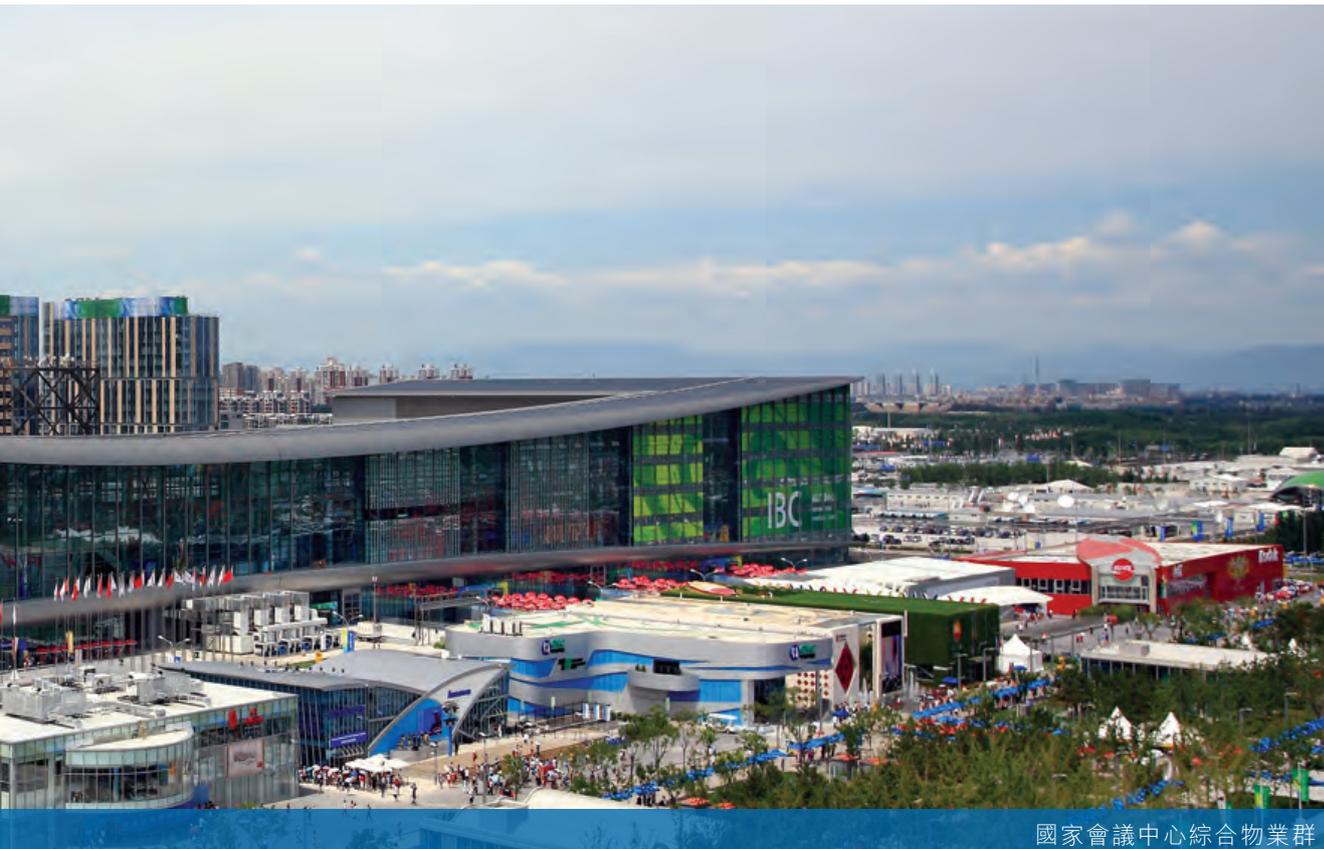
二零一一年伊始，相繼出台的「國八條」和試點房產稅，預示針對房地產市場的宏觀調控將更加嚴厲和深入，而農曆新年剛過就迅速加息，顯示經濟增速企穩下的流動性緊縮格局已成必然。儘管旺盛的剛性需求仍然存在，但在進入加息週期和去槓桿化、去泡沫化等因素的影響下，房地產市場或將面臨波動發展，而隨著保障性住房體系建設的不斷完善和購房者預期的不斷變化，未來樓市也將在動態中達到新的均衡。投資物業和商業物業雖然整體仍面臨供需矛盾加大和市場競爭激烈的局面，但在加快轉變經濟發展方式和推動消費結構升級的宏觀背景下，未來增長潛力依然巨大。此外，隨著「十二五」期間北京作為「國際活動聚集之都、世界高端企業總部聚集之都」的傾力打造和「國際商貿中心」的加速建設，北京在向中國特色世界城市轉變的同時，北京市的投資物業和商業物業發展空間也必將更加廣闊。



董事長報告（續）

二零一一年，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，不斷加強對新形勢下市場走勢的預判能力和市場機遇的把握能力，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，進一步增強公司競爭優勢和可持續發展能力。發展物業將根據市場變化，重點提高項目周轉速度和風險管控能力，全力推進產品銷售和高品質項目開發建設，為公司收益水平的增長奠定堅實基礎。長沙北辰三角洲將在銷售籌備和工程建設按計劃有序推進的前提下，繼續優化和完善各期產品的規劃設計，積極推進沿江商業公建組團的招商和商業商務氛圍的積澱，提升產品的性價比和項目的綜合競爭力。投資物業不斷深化並創新「會展聯銷」的經營模式，打造北辰品牌優勢，深入挖掘存量資產的經營潛力，快速完成國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓等新增資產的經營爬坡，推動投資物業收益水平的上升。商業物業繼續完善多店經營的運行模式和管理架構，加大聯合營銷推廣力度，提升北辰商業的品牌形象，穩步提高存量項目的收益水平，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。

各位股東，二零一一年，公司經營開發最困難的時期已經過去。公司不僅將再次進入上升通道，而且過去幾年的巨大投入，也將換來公司快速發展的新局面。



國家會議中心綜合物業群

董事長報告 (續)

作為一家以物業投資和物業開發為基本業務的國有控股房地產企業，公司有幸成為中國第一家H股地產上市公司，並成為第一家、也是目前唯一一家回歸A股的A+H股地產上市公司。公司承擔的不僅是資本市場的殷切期望，更是投資人的無比信任，而這也是公司作為公眾公司所必須直面的壓力。面對這份期望，面對這份信任，全體北辰人有決心、更有信心，不負重托，不辱使命，在追求股東價值最大化的同時，為實現公司「創造物業價值，築就百年基業」的歷史使命和「創建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標而努力奮鬥。

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·北京，二零一一年三月二十三日



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人民幣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93,051萬平方米和人民幣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冲高回落，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人民幣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1,201萬平方米和人民幣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人民幣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人民幣4,960元/平方米，較上年同期的人民幣3,751元/平方米大幅上升32.2%。

管理層討論與分析(續)

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人民幣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人民幣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人民幣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，簽訂合同金額人民幣104,926萬元，平均銷售價格達到人民幣7,400元/平方米，一舉成為長沙房地產市場中最為耀眼的明星樓盤。

二零一零年，公司發展物業實現營業收入人民幣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。

管理層討論與分析 (續)

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 ²)	累計		剩餘 可售面積 (萬m ²)	2010年				公司權益 (%)
		銷售面積 (萬m ²)	結算面積 (萬m ²)		銷售面積 (萬m ²)	銷售金額 (萬元)	結算面積 (萬m ²)	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。



北辰三角洲首開區開盤熱銷現場

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^①。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12,200.0萬元和人民幣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。

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小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。

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)。

管理層討論與分析 (續)



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%。



北辰購物中心北苑店

管理層討論與分析 (續)

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傳播策略，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，而正在進行中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。



長河玉墅別墅大獨棟效果圖

管理層討論與分析 (續)

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。



北辰三角洲內景效果圖

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，合同銷售收入人民幣39億元。



北辰三角洲日景效果圖

管理層討論與分析 (續)

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。



北辰購物中心北苑店內景

管理層討論與分析 (續)

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人民幣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。

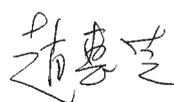
針對上述市場風險，公司發展物業將根據市場變化，不斷提升產品定位能力和營銷策劃能力，全力推進現有項目高品質開發建設，著力提升產品銷售速度，採取有針對性的銷售策略，重點加強已竣工項目的現房及車庫銷售和奧運媒體村北區6號樓住宅的整售，在提升收益水平的同時，積極尋找市場機會，繼續擇機增加優質土地儲備，不斷增強發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。

- (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。



趙惠芝
總經理

中國•北京，二零一一年三月二十三日

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。

本公司於二零一零年度全年均遵守《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、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。本公司已獲每一位獨立非執行董事發出的確認書確認其具有獨立性，認為所有獨立非執行董事均為獨立於本公司的人士。各董事之間概無存在任何財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

董事會定期開會，並且每年至少舉行四次會議。董事會於二零一零年共舉行十五次會議。

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	15/15
趙惠芝女士	15/15
劉建平先生	15/15
陳 冀先生	15/15
獨立非執行董事	
龍 濤先生	15/15
甘培忠先生	14/15
黃翼忠先生	15/15

所有董事獲委任後須於年度股東大會上膺選連任，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股東大會審批，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。二零一零年度內，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。

企業管治報告 (續)

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。

公司所有執行董事均於二零零八年年度股東大會上獲得連選連任，另三名獨立非執行董事於二零零八年年度股東大會獲選舉為新一屆董事會中的獨立非執行董事，本屆董事任期至二零一一年年度股東大會之日屆滿。

於二零一零年，由於董事職位未有出現臨時空缺，故董事會並無提名董事候選人。

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。

審核委員會於二零一零年舉行了三次會議，審閱公司二零零九年度報告及二零一零年中期業績報告。

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
龍 濤先生	3/3
甘培忠先生	3/3
黃翼忠先生	3/3

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。

於二零一零年，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》。

監事會於二零一零年舉行了四次會議。

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	4/4
陳援朝先生	4/4
柳耀中先生	4/4

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，可連選連任。

企業管治報告 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成。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。

薪酬委員會於二零一零年舉行了二次會議，薪酬委員會成員聽取了公司人力資源部關於本公司二零一零年高級管理人員薪酬方案和公司企業年金繳費比例調整方案的匯報，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
龍 濤先生	2/2
甘培忠先生	2/2
黃翼忠先生	2/2

戰略委員會

戰略委員會由五名成員組成。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。

戰略委員會於二零一零年舉行了二次會議，聽取了公司二零一零年度擬新增銀行授信額度安排並討論修訂公司「十二五」發展規劃。

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
賀江川先生	2/2
趙惠芝女士	2/2
龍 濤先生	2/2
甘培忠先生	2/2
黃翼忠先生	2/2

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。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25。

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。

二零二零年度，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條檢討二零二零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。

企業管治報告 (續)

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。

二零一一年，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•北京，二零一一年三月二十三日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，47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。賀先生具有二十三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，57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，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。趙女士具有二十年飯店、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，57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，59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。

董事、監事、高級管理人員簡歷（續）

獨立非執行董事

龍濤先生，59歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會主席及戰略委員會成員。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。龍先生同時擔任慶鈴汽車股份有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市，股份代號：1122）和華夏基金管理有限公司的獨立非執行董事。龍先生於二零零八年退任北京首都國際機場股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：694）的獨立非執行董事及於二零一零年辭任亞信科技（中國）有限公司（於納斯達克上市，NASDAQ交易代號：ASIA）的獨立非執行董事。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，55歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員及戰略委員會成員。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。甘先生同時擔任河南雛鷹農牧股份有限公司（於深圳證券交易所上市，證券代號：002477）和北京奧得賽化學股份有限公司的獨立非執行董事。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，43歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員及戰略委員會成員。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、執行董事及高級顧問。黃先生在財務管理、資本投資業務方面具有豐富的經驗。黃先生同時擔任金源米業國際有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：0677）、中怡精細化工集團有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：2341）的獨立非執行董事及陽光新業地產股份有限公司（於深圳證券交易所上市，證券代號：000608）的獨立董事。黃先生於二零零九年五月獲選為本公司獨立非執行董事。

董事、監事、高級管理人員簡歷（續）

監事長

何文玉先生，57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，58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，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，56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，擁有十九年工會工作經驗，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。

副總經理

劉煥波先生，53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，48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，56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。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

曾勁先生，41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，42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，50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」）截至二零一零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

本集團截至二零一零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54至62頁。

股息

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。合共人民幣6,734萬元。

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組合概要載於年報第140至141頁。

董事會報告 (續)

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20。

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。

本公司於二零二零年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣866,930,951元（二零零九年：人民幣851,328,991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

龍濤	董事
甘培忠	董事
黃翼忠	董事

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

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第34至37頁。

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。

本公司現任董事及監事於二零零八年年度股東大會上換屆選舉產生。

根據本公司之公司章程，董事及監事任期為三年，任期屆滿之時，彼等可連選連任。

本公司已接獲陳援朝先生提出辭任由股東代表出任的監事的通知及一名股東已提名李吉恕先生為由股東代表出任的監事的候選人以代替陳援朝先生。在即將召開之本公司二零一零年年度股東大會上將提呈決議案批准此等辭任及委任。

一份載有(其中包括)建議變更由股東代表出任的監事詳情的通函將儘快寄予各股東。

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。

董事會報告 (續)

董事酬金

董事酬金情況載於合併財務報表附註27。

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

於二零一零年十二月三十一日，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

本公司於二零一零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19。

董事會報告 (續)

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，顯示於二零二零年十二月三十一日，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二零二零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股市場十大流通股股東情況

於二零二零年十二月三十一日，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：337,157戶

本公司A、H股市場十大流通股股東情況 (續)

於二零一零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 (股)
北辰集團	A股	34.482	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	20.365	685,704,498
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
中國光大銀行股份有限公司－ 國投瑞銀景氣行業證券投資基金	A股	0.681	22,939,294
中國人壽保險股份有限公司－ 分紅－個人分紅－005L－FH002滬	A股	0.383	12,899,917
浙江農資集團有限公司	A股	0.255	8,600,000
華潤深國投信託有限公司－ 福祥新股申購3號信託	A股	0.196	6,600,000
張小霞	A股	0.158	5,329,511

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。

董事會報告 (續)

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3,402,870,000元，尚未使用人民幣114,200,000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，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。截至二零一零年十二月三十一日，尚未使用募集資金人民幣114,200,000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

截至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27。

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。

關連交易

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)與本集團於本年度經已訂立及/或持續進行的該等交易如下,而本公司已根據上市規則的規定作出相關披露(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167,000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。2010年度租金為人民幣14,259,000元,佔本公司租賃土地、辦公場所和租賃商標使用權總費用51.81%,該交易以現金方式結算。以後年度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

2010年本公司之子公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司(下稱信誠物業)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2010年1月1日起至2010年12月31日止。2010年的年度租金為人民幣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3.27%,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》,2010年,公司向北辰集團支付商標及標識許可使用費人民幣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0.04%,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》,2010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人民幣217,000元,佔本公司投資物業收入的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。

董事會報告 (續)

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2010年1月25日至2011年1月24日，以市場化原則定價。2010年的年度租金為人民幣1,572,000元，佔本公司投資物業收入的0.11%，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2010年2月1日至2011年1月31日，以市場化原則定價。2010年的年度租金為人民幣1,330,000元，佔本公司投資物業收入的0.09%，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段中截至二零一零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。

銀行貸款及其他借貸

於二零一零年十二月三十一日，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23。

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。

董事會報告 (續)

財政資源及流動資金狀況 (續)

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。

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。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。

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. 2010年6月12日，公司通過北京市產權交易所以人民幣2,640萬元的價格，收購北京城市開發集團有限責任公司持有的長沙北辰房地產開發有限公司4%股權。2010年8月10日，該股權收購相關事宜包括股權轉讓工商登記變更手續均已完成。至此，公司持有長沙北辰的股權上升至100%。該交易不屬於關聯交易，交易定價以北京城市開發集團有限責任公司根據其委託的北京北方亞事資產評估有限責任公司採用成本法作出的資產評估報告所確定的掛牌價格為基礎。
2. 2010年6月25日，公司通過招標方式以總價人民幣12.56億元獲得編號為京土整儲招(順)[2010]064號的北京市順義區馬坡東側(地塊二)居住項目用地國有建設用地使用權，並簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》。

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。二零一零年年度股東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•北京，二零一一年三月二十三日

監事會報告

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。

二零一零年度，本監事會共召開了四次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議及年度股東大會，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年度股東大會的董事會報告、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。

本監事會對本公司二零一零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。

二零一一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·北京，二零一一年三月二十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

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有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第54至138頁北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的合併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、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋數據。

董事就合併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香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，僅向整體股東報告我們的意見，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告 (續)



核數師的責任 (續)

審計涉及執行情序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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合併財務報表存在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合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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二零一零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，二零一一年三月二十三日

合併資產負債表

			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
	附註			
資產				
非流動資產				
土地使用權	6		1,107	1,139
投資物業	7		10,375,600	9,259,500
物業、廠房及設備	8		1,959,067	2,057,769
共同控制實體	10		6,592	26,106
遞延所得稅資產	24		48,481	34,249
			12,390,847	11,378,763
流動資產				
開發中物業	13		10,865,895	12,347,453
待出售已落成物業	14		4,163,588	1,218,728
存貨	15		119,302	91,445
應收賬款及其他應收款項	16		475,887	438,383
受限制銀行存款	17		38,988	72,921
現金及現金等價物	18		2,520,146	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	19		3,367,020	3,367,020
其他儲備	20		4,069,943	4,043,168
保留溢利				
— 擬派末期股利	20, 32		67,340	101,011
— 其他	20		5,297,338	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

合併資產負債表 (續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	23	7,402,702	8,486,510
長期應付款		9,636	11,710
遞延所得稅負債	24	1,208,661	1,023,333
遞延收益		2,550	2,550
		8,623,549	9,524,103
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	21	5,763,010	6,347,465
當期所得稅負債	22	363,796	332,247
一年內到期的長期借款	23	1,969,146	1,144,000
短期借款	23	880,000	700,000
		8,975,952	8,523,712
總負債		17,599,501	18,047,815
總權益及負債		30,574,653	30,115,149
流動資產淨值		9,207,854	10,212,674
總資產減流動負債		21,598,701	21,591,437

第54至62頁的財務報表已由董事會於二零一一年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



趙惠芝
董事

第63至138頁的附註為財務報表的整體部分。

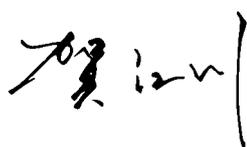
資產負債表

於十二月三十一日			
	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	4,714,600	4,473,500
投資物業	8	1,347,843	1,437,242
物業、廠房及設備	9	13,351,423	12,991,628
共同控制實體	10	6,592	26,106
遞延所得稅資產	24	21,107	16,741
		19,441,565	18,945,217
流動資產			
開發中物業	13	1,851,862	4,398,818
待出售已落成物業	14	4,006,562	905,560
存貨	15	60,514	77,516
應收賬款及其他應收款項	16	270,412	278,342
受限制銀行存款	17	12,481	10,724
現金及現金等價物	18	1,865,397	3,699,470
		8,067,228	9,370,430
總資產		27,508,793	28,315,647
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	19	3,367,020	3,367,020
其他儲備	20	4,123,498	4,110,541
保留溢利			
— 擬派末期股利	20, 32	67,340	101,011
— 其他	20	3,196,307	2,848,409
總權益		10,754,165	10,426,981

資產負債表 (續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	23	7,402,702	8,486,510
長期應付款		9,636	11,710
遞延所得稅負債	24	763,981	757,941
		8,176,319	9,256,161
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	21	5,512,196	6,488,743
當期所得稅負債	22	216,967	299,762
一年內到期的長期借款	23	1,969,146	1,144,000
短期借款	23	880,000	700,000
		8,578,309	8,632,505
總負債		16,754,628	17,888,666
總權益及負債		27,508,793	28,315,647
流動(負債)/資產淨值		(511,081)	737,925
總資產減流動負債		18,930,484	19,683,142

第54至62頁的財務報表已由董事會於二零一一年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



趙惠芝
董事

第63至138頁的附註為財務報表的整體部分。

合併利潤表

	附註	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
持續經營業務			
收入	5	5,564,129	4,848,604
銷售成本	25	(3,795,754)	(2,844,643)
毛利			
銷售及推廣費用	25	1,768,375 (158,579)	2,003,961 (123,818)
管理費用	25	(494,306)	(379,334)
投資物業公允值收益	7	1,022,034	1,147,711
其他虧損 — 淨額	26	(4,440)	(4,615)
營運利潤			
		2,133,084	2,643,905
融資收入	28	35,893	43,451
融資成本	28	(359,550)	(214,442)
融資成本 — 淨額			
	28	(323,657)	(170,991)
共同控制實體所佔損失	10	(19,514)	(8,569)
除所得稅前利潤			
	5	1,789,913	2,464,345
所得稅費用	29	(588,668)	(816,486)
持續經營業務的年度利潤			
		1,201,245	1,647,859
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損		—	(2,143)
年度利潤			
		1,201,245	1,645,716
歸屬於：			
本公司權益持有人	31	1,099,787	1,508,356
非控制性權益		101,458	137,360
		1,201,245	1,645,716
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	31	32.66	44.86
來自已終止經營業務	31	—	(0.06)
	31	32.66	44.80
股息			
	32	67,340	101,011

第63至138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	—	—
本年度總綜合收益	1,201,245	1,645,716
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
	1,201,245	1,645,716

第63至138頁的附註為財務報表的整體部分。

合併權益變動表

	附註	歸屬於本公司權益持有人				非控制性	總權益 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留溢利	小計	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	
於二零一零年一月一日		3,367,020	4,043,168	4,378,859	11,789,047	278,287	12,067,334
綜合收益							
損益		—	—	1,099,787	1,099,787	101,458	1,201,245
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
總綜合收益		—	—	1,099,787	1,099,787	101,458	1,201,245
與權益持有人的交易							
與二零零九年有關的股息		—	—	(101,011)	(101,011)	(163,633)	(264,644)
轉撥自保留溢利	20	—	12,957	(12,957)	—	—	—
自非控制性權益持有人收購附屬公司額外權益	20	—	(7,356)	—	(7,356)	(42,601)	(49,957)
其他	20	—	21,174	—	21,174	—	21,174
與權益持有人的交易總數		—	26,775	(113,968)	(87,193)	(206,234)	(293,427)
於二零一零年十二月三十一日		3,367,020	4,069,943	5,364,678	12,801,641	173,511	12,975,152
相當於：							
二零一零年十二月三十一日							
攤派末期股息				67,340			
留存收益 — 其他				5,297,338			
				<u>5,364,678</u>			

合併權益變動表 (續)

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	小計		
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	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						
與二零零八有關的股息	—	—	(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	—	1	—	1	—	1
轉撥自保留溢利	20	44,533	(44,533)	—	—	—
從非控制性權益持有人收購						
— 一家附屬公司額外權益	—	(2,583)	—	(2,583)	2,583	—
處置一附屬公司	—	—	—	—	(155)	(155)
與權益持有人的交易總數	—	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

4,378,859

合併現金流量表

	附註	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
經營活動的現金流量			
經營活動(使用)/產生的現金	33	(428,231)	1,032,292
已收利息		35,893	43,451
已付利息		(642,622)	(663,578)
已付中國所得稅		(269,564)	(637,288)
經營活動使用的淨現金		(1,304,524)	(225,123)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(151,088)	(66,055)
投資物業的增加		(221,309)	(726,020)
出售物業、廠房及設備所得款	33(b)	714	4,252
增加對共同控制實體投資	10	—	(13,608)
收回待墊投資款項		23,400	—
收購一附屬公司額外權益	36	(43,374)	—
收購一公司，扣除購入的現金		355	—
原到期日為三個月以上的短期高流動性投資減少		—	10,000
出售一附屬公司淨所得款		—	(4,829)
投資活動使用的淨現金		(391,302)	(796,260)
融資活動的現金流量			
借款所得款		2,193,160	3,830,000
償還借款		(2,280,000)	(2,950,000)
向本公司權益持有人支付股息	32	(101,011)	(101,011)
向非控制性權益持有人支付股息		(163,633)	(88,605)
融資活動(使用)/產生的淨現金		(351,484)	690,384
現金及現金等價物淨減少		(2,047,310)	(330,999)
年初現金及現金等價物		4,567,456	4,898,455
年末現金及現金等價物	18	2,520,146	4,567,456

第63至138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

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二零一一年三月二十三日批准刊發。

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記載於下文。除下述的會計政策變更外，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、財務資產和財務負債之重估按公允價值透過損益列帳而作出修訂。

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)

2.1.1 會計政策和披露的變動

- (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(附註12)28「聯營投資」及香港會計準則31「合營權益」的相應修改,以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法,但與香港財務報告準則3比較,有若干重大更改。例如,購買業務的所有付款必須按購買日期的公允價值記錄,而分類為債務的或有付款其後須在綜合收益表重新計量。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。此修改不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。

- 香港會計準則27(修訂)規定,如控制權沒有改變,則與非控制性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盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量,並在損益表中確認利得或損失。由於本集團現行會計政策即為將與非控制性權益進行的交易的影響在權益中列報,故此香港會計準則27(修訂)不會對本集團或本公司財務報表造成重大影響。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 香港會計準則17(修改)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。

本集團已於2010年1月1日根據上述修改後準則對租賃定義的相關信息，重新評估了本集團尚未到期的租賃土地的分類，本集團沒有需要確認為金融租賃的租賃土地。

- 2010年11月，香港會計師公會頒佈了「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」。此解釋即時生效，為對現行準則「香港會計準則1 — 財務報表的呈報」的說明。該說明陳述了香港會計師公會的一項結論：如果借款存在賦予債權人無條件隨時要求償付權利的條款，則該借款應分類至流動負債，不論債權人行使該權利的可能性有多大，此結論與「香港會計準則1 — 財務報表的呈報」69段(d)中的規定一致。本集團已追溯應用上述準則，並未對本集團或本公司的前期財務報表產生影響。

(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」(由二零零九年七月一日或之後起生效)。此項解釋在二零零八年十一月公佈。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可供分派，而此分派極有可能時才可分類為持作分派。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策和披露的變動 (續)

- (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)(續)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告18「客戶資轉讓」，適用於二零零九年七月一日或之後收到的資產轉讓。此解釋澄清國際財務報告準則的規定，有關主體從客戶收取一項不動產、工廠及設備項目而主體必須使用該項目以將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(例如供應水、電或煤氣)的協議。在某些情況下，主體從客戶收取的現金只可用於購買或興建該項不動產、工廠及設備項目，以便將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(或兩者兼備)。
 - 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」。此修改澄清了透過發行權益而對負責進行結算，則對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(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產，以將其負債結算遞延至會計期間後最少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。
 - 香港會計準則36(修改)「資產減值」，由二零一零年一月一日起生效。此修訂本澄清了減值測試目的，商譽應變分配到的最大現金產出單元(或單元組)為香港財務報告準則8「經營分部」第5節定義的經營分部(即在總匯類似經濟特質的經營分部之前)。
 - 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」。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)或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)。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

- (c) 已公佈但於二零一零年一月一日未生效，但本集團提早採納的新準則、修改和解釋

香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二零零九年十一月發佈。此準則取代二零零三年發佈的香港會計準則24「關聯方披露」。香港會計準則24(修訂)必須在二零一一年一月一日或之後開始的期間採用。容許全部或部份提早採納。

此修訂準則澄清和簡化了關聯方的定義，並刪除政府相關主體必須披露與政府和其他政府相關主體所有交易的規定。本集團已在二零零九年一月一日起應用此修訂。

- (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

本集團及公司對此等新準則和解釋的影響的評估如下

- 香港財務報告準則9「金融工具」，在二零零九年十一月發佈。此準則為取代香港會計準則39「金融工具：確認和計量」的第一步。香港財務報告準則9推出有關分類和計量金融工具的新規定，並很有可能影響集團金融工具的會計入賬。直至二零一三年一月一日止，此準則尚未適用，但容許提早採納。本集團將由2013年1月1日起應用此準則，預計不會對本集團或公司的財務報告造成重大影響。
- 「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)，在二零零九年十月發佈。此修改適用於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間，並容許提早採納。此修改針對以發行人功能貨幣以外貨幣為單位的配股的會計入賬。若符合若干條件，此等配股現分類為權益，而不論行使價的貨幣單位。之前，此等配股必須入賬為衍生負債。根據香港會計準則8「會計政策、會計估計變更和差錯」，此修改將追溯應用。本集團將由二零一一年一月一日起應用，預期不會對本集團或公司的財務報告造成重大影響。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策和披露的變動 (續)

(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 (續)

- 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。此解釋澄清當債務人重新商討其債務條款,從而透過向主體債權人發行權益工具以取代負債(即「以股換債」)的會計入賬法。在損益中確認的利得或虧損為所發行權益工具的公允價值與金融負債賬面值之間的差額。如權益工具的公允價值未能可靠計量,將以金融負債的公允價值計量以反映該權益工具的公允價值。本集團將由二零一一年一月一日起應用此解釋。預期不會對本集團或公司的財務報表有重大影響。
- 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)。此修改更正香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14和「香港會計準則19 — 設定受益資產、最低資金規定及其相互關係」的一項意外後果。如沒有此修改,主體不容許就最低資金供款的自願性預付款產生的任何盈餘,確認資產。當香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14發佈時,這不是預期中的,因此該解釋已被修改。此修改適用於二零一一年一月一日開始的年度期間,並容許提早採納。此修改必須追溯應用於呈報的最早比較期間。本集團將於二零一一年一月一日開始的報告期應用此等修改。預期不會對本集團或公司的財務報表有重大影響。
- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項:收回相關資產」,(未明確資產收回過程中的撥備)。此修訂引入了一項可供操作的方法以計量在根據「香港會計準則40 — 投資性房地產」以公允價值模式計量投資性房地產時產生的遞延稅負債和資產,將視乎於企業預期以使用或是出售的方式收回相關資產。本集團將於二零一一年一月一日開始的報告期應用此等修改。預期不會對本集團或公司的財務報表產生重大影響。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

- (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(續)
- 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) — 解釋公告13「客戶忠誠度計劃」的局部修改。上述修訂預期不會對本集團或公司的財務報告產生重大影響。

2.2 合併帳目

(a) 子公司

子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。子公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。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。就個別收購基準, 本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例, 計量被收購方的非控制性權益。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.2 合併帳目 (續)

(a) 子公司 (續)

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。轉讓的對價被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入子公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

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。未實現損失亦予以對銷。子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。

(b) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中

(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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.2 合併帳目(續)

(c) 共同控制實體(續)

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利入賬。

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定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。

2.4 外幣折算

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營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列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌利得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利得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利得和損失在利潤表內的「融資收入或成本」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他收益 — 淨額」中列報。

2. 重要會計政策概要 (續)

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)。已更換部分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減去累計減值損失後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。

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)/收益 — 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達到預計可使用狀態。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，在建工程的賬面價值即時撇減至可收回金額(附註2.7)。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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

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。

用於開發銷售的土地使用權計入存貨並以成本與可變現價值孰低計量。在開發活動開始時，土地使用權轉入開發中物業。

(b) 投資物業

投資物業主要包括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土地使用權和樓宇，以及未來用於投資物業的在建物業。

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。該估值每年由獨立專業評估師審核。公平值變動將按公允價值收益在利潤表列賬。

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、廠房和設備，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。現正建造或發展為投資性房地產，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠釐定，此等建造中投資性房地產按成本計量，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)。

根據會計準則16，若物業、廠房和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. 重要會計政策概要(續)

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，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.8 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財務資產。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。貸款及應收款列在合併資產負債表中應收賬款及其他應收款項(附註2.10)，現金及現金等價物(附註2.11)和受限制銀行存款(附註17)內。

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。

(a) 金融資產減值

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.8 金融資產(續)

(a) 金融資產減值(續)

本集團認為存在客觀證據證明某一金融資產或某一組金融資產出現減值的條件包括：

- 發行人或債務人出現重大財務困境
- 合同違約，例如拖欠利息或本金的支付
- 債務人可能進入破產清算或財務重組
- 有明顯數據表明：金融資產組合在可預見的未來的現金流入與該金融資產組合初始確認時預計的現金流入相比減少，且該減少金額是可計量的，即使該減少無法根據該金融組合中的單個金融資產辨認。主要包括以下情況：
 - (i) 金融資產組合中借款人付款狀態的消極變化
 - (ii) 全國或地方經濟情況，該情況可能造成金融資產組合違約

本集團將首先評估上述客觀證據是否存在。

對於應收款項，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. 重要會計政策概要 (續)

2.9 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，物業結轉為待出售已落成物業。

(b) 待出售已落成物業

待出售已落成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。

2.10 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(如仍在正常經營週期中，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。

2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.12 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)。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.13 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(如仍在正常經營週期中，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。

2.14 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。

2.15 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. 重要會計政策概要 (續)

2.15 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。

2.16 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

依據中華人民共和國有關法律法規，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。

市和省政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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.16 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。

2.17 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。

2.18 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. 重要會計政策概要 (續)

2.19 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

銷售物業及土地使用權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綜合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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 營運租約

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租約。根據營運租約支付的款項(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。

2.22 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。

2.23 股利分配

向本公司股東分派的末期股利在股利獲本公司股東大會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潛在不利影響。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2010年12月31日，假若以浮動利率計算的人民幣貸款利率上升或下降10%，其他因素保持不變，本集團的淨利潤會減少或增加約人民幣13,811,000元（二零零九年度：人民幣10,594,000元）。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

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。

集團持有的全部現金及現金等價物、受限制銀行存款主要存放於國有銀行，該等金融機構均具有較高的信用質量，且近期末出現過因對方單位違約導致的任何重大損失。

本集團應收賬款餘額主要為向第三方銷售商品產生，其他應收款餘額主要為應收第三方款項。本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。另外，本集團會定期覆核單筆應收款項的可收回金額，以確保就不可收回之款項計提足夠撥備，本集團確認，不存在與不可回收之款項相關的重大信用風險。

受限制的銀行存款的信用風險是有限的，因為對方單位均有較高的信用評級且向本集團提供貸款。

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。在此期間內，如果購房客戶無法償還抵押貸款，將可能導致本集團因承擔連帶責任保證擔保而為上述購房客戶向銀行墊付其無法償還的銀行按揭貸款。在這種情況下，本集團一般情況下可以根據相關購房合同的約定，通過優先處置相關房產的方式收回上述代墊款項。因此，本集團認為相關的信貸風險已大幅地降低。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動風險

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。

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經折現的合同現金流量。

另外，部分應付債券包含償付需求條款，該債券持有人有權在二零一一年七月十八日將其持有的全部或部分債券按票面金額回售給本公司。下表披露的到期日分析基於本集團需最早償還相應債務而導致的現金流出進行列示，即考慮債券持有人行使該回售權利。其他借款的到期日分析按照約定的付款日列示。

	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					
二零一零年十二月三十一日					
借款(含利息)	1,602,650	1,425,983	2,467,187	5,242,027	10,737,847
受償付需求條款限制的債券	1,839,400	—	—	—	1,839,400
應付賬款及其他應付款項 (附註11)	3,523,168	—	—	—	3,523,168
合計	6,965,218	1,425,983	2,467,187	5,242,027	16,100,415
二零零九年十二月三十一日					
借款(含利息)	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

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動風險(續)

	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
公司					
二零一零年十二月三十一日					
借款(含利息)	1,602,650	1,425,983	2,467,187	5,242,027	10,737,847
受償付需求條款限制的債券	1,839,400	—	—	—	1,839,400
應付賬款及其他應付款項 (附註11)	4,062,857	—	—	—	4,062,857
合計	7,504,907	1,425,983	2,467,187	5,242,027	16,640,104
二零零九年十二月三十一日					
借款(含利息)	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 (附註11)	3,709,618	—	—	—	3,709,618
合計	6,100,084	741,020	4,187,422	5,932,696	16,961,222

下表為若於2011年7月18日，存在償付需求條款的債券持有人未行使回售權利的情況
下該應付債券的合同現金流量到期日分析。由於下表披露的金額包含按2011年7月18
日到債券到期日按照約定的利率計算的利息，因此未來償付金額大於上表中披露的未
來償付金額。考慮該債券的性質，本公司預計債券持有人行使回售權利的可能性不大。
該債券未來實際償付的現金流出很可能是基於債券持有人未行使回售權利的情況而發生。

受償付需求條款限制的債券基於未提前償付的情況

	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
集團及公司					
二零一零年十二月三十一日	139,400	139,400	1,839,400	—	2,118,200
二零零九年十二月三十一日	—	—	—	—	—

3. 財務風險管理(續)

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利數額、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。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，負債比率如下：

	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
總借貸(附註23)	10,251,848	10,330,510
減：現金及現金等價物(附註18)	(2,520,146)	(4,567,456)
債務淨額	7,731,702	5,763,054
總權益	12,975,152	12,067,334
總資本	20,706,854	17,830,388
負債比率	37%	32%

二零一零年度負債比率上升主要是因為本年度現金及現金等價物的減少。

3.3 公允價值估計

本集團金融資產和金融負債均為短期內到期，該等資產和負債的賬面價值近乎於其公允價值。

合併財務報表附註(續)

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。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，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計和假設討論如下。

(a) 所得稅和遞延稅項

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。

(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。

4. 關鍵會計估算及判斷 (續)

4.1 關鍵會計估計及假設 (續)

(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估計的銷售價格扣除可銷售成本。

(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。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.19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34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。本集團認為，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，本集團認為，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分配，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報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

5. 分部信息 (續)

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法主要不包含投資物業的公平值收益，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的信息之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產及總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部分構成與資產負債表中負債總額的調節項目。

營業額包括銷售發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一零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
	5,463,090	4,756,269
所有其他分部	101,039	92,335
	5,564,129	4,848,604

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。

合併財務報表附註 (續)

5. 分部信息 (續)

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信息如下：

業務分部	發展物業		投資物業 和酒店		所有其他分部		持續經營	已終止經營	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		
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	3,696,432	352,360	1,414,298	101,039	5,564,129	—	5,564,129		
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	317,477	11,238	56,809	(103)	385,421	—	385,421		

截至二零零九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		投資物業 和酒店		所有其他分部		持續經營	已終止經營	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		
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		
所得稅費用	550,249	1,917	15,912	(801)	567,277	—	567,277		

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)

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的分部信息如下：

業務分部	發展物業		投資物業		持續經營業務		已終止經營業務	集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	和酒店 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元	務合計 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	9,505,614	227,982	4,505,412	241,410	14,480,418	—	—	14,480,418
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	10,223,996	165,196	4,595,272	139,963	15,124,427	—	—	15,124,427

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。

合併財務報表附註(續)

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(附註7)	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
除所得稅及已終止經營業務前利潤	1,789,913	2,464,345

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	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
分部資產合計	23,920,984	22,893,910
遞延所得稅資產(附註24)	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
資產負債表列示之總資產	30,574,653	30,115,149
分部負債合計	14,480,418	15,124,427
遞延所得稅負債(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	17,599,501	18,047,815

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172,896,000元(二零零九年:人民幣93,928,000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。

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)。

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。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國,持有:				
十至五十年租約	1,107	1,139	—	—

合併財務報表附註 (續)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
公允價值				
年初數	9,259,500	4,382,600	4,473,500	4,382,600
公允價值收益	1,022,034	1,147,711	240,353	90,900
增加	94,066	1,296,981	747	—
轉自物業、廠房及設備 (附註8)	—	2,432,208	—	—
年末數	10,375,600	9,259,500	4,714,600	4,473,500

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
租金收入	837,240	395,120
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	243,497	100,913
不產生租金收入的直接營運費用	174,678	43,974

(b) 估值基準

投資物業於二零一零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(已計及物業潛在的複歸收入撥備)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。

7. 投資物業(續)

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一零年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣10,320,000,000元(二零零九年：人民幣9,205,500,000元)的部分投資物業作為長期借款的抵押物(附註23)。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國北京市，持有：				
五十年以上租約	1,481,600	1,411,000	1,481,600	1,411,000
十至五十年租約	8,894,000	7,848,500	3,233,000	3,062,500
	10,375,600	9,259,500	4,714,600	4,473,500

於二零一零年十二月三十一日，公允價值為人民幣5,661,000,000元的已完工投資物業尚未辦妥房屋產權證，預計在二零一一年至二零一二年取得。

合併財務報表附註 (續)

8. 物業、廠房及設備

	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	
於二零零九年一月一日						
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
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	—	—	(4,220)	(581)	—	(4,801)
結轉	—	583,610	19,397	—	(603,007)	—
轉自投資物業(附註7)	—	—	—	—	(2,432,208)	(2,432,208)
折舊(附註25)	(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

8. 物業、廠房及設備 (續)

	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
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	242,500	1,481,767	166,191	163,383	3,928	2,057,769
增加	937	—	—	—	34,098	35,035
處置	—	—	(592)	(765)	—	(1,357)
結轉	—	—	—	32,813	(32,813)	—
折舊(附註25)	(14,610)	(58,642)	(24,355)	(34,773)	—	(132,380)
年末賬面淨值	228,827	1,423,125	141,244	160,658	5,213	1,959,067
於二零一零年十二月三十一日						
成本	365,672	1,792,274	243,069	302,390	5,213	2,708,618
累計折舊及減值準備	(136,845)	(369,149)	(101,825)	(141,732)	—	(749,551)
賬面淨值	228,827	1,423,125	141,244	160,658	5,213	1,959,067

折舊費用其中人民幣95,610,000元(二零零九年:人民幣56,969,000元)在銷售成本中支銷,人民幣2,504,000元(二零零九年:人民幣1,884,000元)計入銷售及推廣費用,人民幣34,266,000元(二零零九年:人民幣34,376,000元)則計入合併利潤表中的管理費用。

於二零一零年十二月三十一日,本集團賬面值為人民幣1,089,291,000元的酒店物業(二零零九年:賬面值為人民幣1,200,640,000元的酒店物業和在建工程)作為長期借款的抵押物(附註23)。

於二零一零年十二月三十一日,賬面值為人民幣1,035,389,000元的酒店物業尚未辦妥房屋產權證,預計在二零一一年至二零一二年取得。

合併財務報表附註 (續)

8. 物業、廠房及設備 (續)

	本公司					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	
於二零零九年一月一日						
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
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
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	224,435	913,760	144,849	151,181	3,017	1,437,242
增加	—	—	—	—	34,104	34,104
處置	—	—	(258)	(569)	—	(827)
結轉	—	—	—	31,902	(31,902)	—
折舊	(14,610)	(42,191)	(36,591)	(29,284)	—	(122,676)
年末賬面淨值	209,825	871,569	108,000	153,230	5,219	1,347,843
於二零一零年十二月三十一日						
成本	333,214	1,223,412	212,666	287,994	5,219	2,062,505
累計折舊及減值準備	(123,389)	(351,843)	(104,666)	(134,764)	—	(714,662)
賬面淨值	209,825	871,569	108,000	153,230	5,219	1,347,843

9. 附屬公司投資及借款

	本公司	
	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
非上市投資，按成本	2,786,853	2,742,678
予附屬公司之貸款	10,564,570	10,248,950
	13,351,423	12,991,628

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。

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司投資及借款(續)

本公司之所有附屬公司均於中華人民共和國設立並運營，於二零一零年十二月三十一日主要附屬公司包括：

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)	物業開發	人民幣500,180,000	98.43%	—
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)	物業開發	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)	物業開發	美元16,000,000	—	51%
北京天成天房地產開發有限公司(附註c)	物業開發	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)	物業開發	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)	物業開發	人民幣500,000,000	100%	—
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%	—
北京北辰飯店管理有限公司 (「北辰飯店」)(附註c, e)	酒店及餐廳管理 諮詢服務	人民幣500,000	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。

2010年10月，本公司購買取得北辰房地產額外1.37%的股權。該交易完成後，本公司對北辰房地產的持股比例由97.06%增持至98.43%(附註36(b))。

(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) 2010年8月，本公司購買取得長沙北辰額外4%的股權，該交易完成後，本公司對長沙北辰的持股比例由96%增持至100%(附註36(a))。

(e) 2010年4月，本公司取得北辰飯店100%股權(附註37(iii))。

合併財務報表附註 (續)

10. 共同控制實體

	本集團	
	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
年初數	26,106	21,066
股東增資	—	13,608
應佔共同控制實體之業績		
— 除稅後損失	(19,514)	(8,569)
所佔一共同控制實體股本投入匯兌差額	—	1
年末數	6,592	26,106

以下金額為於二零一零年和二零零九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	收入	淨損失
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2010	44,704	38,112	7,154	(19,514)
2009	56,751	30,645	287	(8,569)

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		
於二零一零年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，		
不包括預付稅款及其他預付款	159,968	72,269
予附屬公司之貸款 (附註9)	—	10,564,570
受限制銀行存款	38,988	12,481
現金及現金等價物 (附註18)	2,520,146	1,865,397
	2,719,102	12,514,717
於二零零九年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，		
不包括預付稅款及其他預付款	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

合併財務報表附註(續)

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		
於二零一零年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項(a)	3,523,168	4,062,857
借款(附註23)	10,251,848	10,251,848
	13,775,016	14,314,705
於二零零九年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項(a)	2,696,629	3,709,618
借款(附註23)	10,330,510	10,330,510
	13,027,139	14,040,128

- (a) 上述應付賬款及其他應付款項包括：應付賬款，應付一附屬公司非控制性權益持有人股息，應計工程款、應計開發中物業成本、應付北辰集團款項、預提利息、應付附屬公司款項以及其他應付款(不包括法定負債)。

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		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	79,889	20,444	33,459	14,872

本集團「其他應收款項」的信貸質素在附註3.1(b)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二零一零年度重新商討(二零零九年：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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
土地使用權	8,188,787	7,873,630	1,309,215	1,295,986
開發成本及資本化支出	1,817,170	3,695,785	484,395	2,909,089
利息支出资本化金額	859,938	778,038	58,252	193,743
	10,865,895	12,347,453	1,851,862	4,398,818

於二零一零年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣1,348,432,000元(二零零九年：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(附註23)。

合併財務報表附註(續)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
土地使用權	669,345	74,595	658,302	44,494
開發成本及資本化支出	3,333,562	1,118,815	3,190,795	842,791
利息支出资本化金額	160,681	25,318	157,465	18,275
	4,163,588	1,218,728	4,006,562	905,560

於二零一零年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣1,272,792,000元(二零零九年：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(附註23)。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
轉售貨物總值	88,255	50,829	51,067	37,025
消耗品	31,584	41,153	9,984	41,028
減：存貨跌價準備	(537)	(537)	(537)	(537)
	119,302	91,445	60,514	77,516

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361,021,000元(二零零九年：人民幣408,627,000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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款	97,880	37,668	47,974	31,958
減：呆賬準備	(3,873)	(6,494)	(3,873)	(6,494)
應收賬款 — 淨額	94,007	31,174	44,101	25,464
其他應收款	81,570	88,254	43,777	58,804
減：呆賬準備	(15,609)	(16,999)	(15,609)	(16,999)
其他應收款 — 淨額	65,961	71,255	28,168	41,805
預付稅款	235,964	246,494	128,055	163,346
其他預付款項	79,955	89,460	70,088	47,727
	475,887	438,383	270,412	278,342

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		本公司	
	於十二月三十一日		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	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
30天及30天以內	83,701	17,568	37,296	13,288
31天到120天	1,665	5,024	1,465	3,731
120天以上	12,514	15,076	9,213	14,939
	97,880	37,668	47,974	31,958

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

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。於二零一零年十二月三十一日和二零零九年十二月三十一日，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	1,604	1,242	1,465	1,242
90天以上	12,514	9,487	9,213	9,350
	14,118	10,729	10,678	10,592

於二零一零年十二月三十一日和二零零九年十二月三十一日，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已減值的應收賬款				
90天以上	3,873	6,494	3,873	6,494
減：呆賬準備	(3,873)	(6,494)	(3,873)	(6,494)
	—	—	—	—

本集團與本公司的應收賬款皆以人民幣為單位。

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初數	6,494	9,653	6,494	9,653
應收賬款減值準備	117	110	117	110
未用金額轉回	(2,738)	(3,269)	(2,738)	(3,269)
年末數	3,873	6,494	3,873	6,494

其他應收款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初數	16,999	16,999	16,999	16,999
應收款減值撥備	(1,390)	—	(1,390)	—
年末數	15,609	16,999	15,609	16,999

對已減值應收款撥備的設立和撥回，數額為人民幣4,011,000元(2009年：人民幣3,159,000元)已包括在合併利潤表中管理費用內。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，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。

合併財務報表附註(續)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,149,146	2,645,456	1,494,397	1,817,470
短期銀行存款	371,000	1,922,000	371,000	1,882,000
	2,520,146	4,567,456	1,865,397	3,699,470
信貸風險的最高承擔	2,519,300	4,566,764	1,864,604	3,698,890

短期銀行存款利率為每年1.39%（二零零九年：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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣	2,515,213	4,562,835	1,860,464	3,694,849
美元	3,389	3,024	3,389	3,024
港幣	1,544	1,597	1,544	1,597
	2,520,146	4,567,456	1,865,397	3,699,470

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. 股本

	本公司		
	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 人民幣千元	於二零一零年 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 (二零零九年十二月三十一日： 150,000,000股)每股人民幣1元 的國有法人持有股	150,000	—	150,000
無限售條件的流動股			
2,510,000,000股 (二零零九年十二月三十一日： 2,510,000,000股)每股人民幣1元 的境內上市的人民幣 普通股(A股)	2,510,000	—	2,510,000
707,020,000股 (二零零九年十二月三十一日： 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
	3,217,020	—	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。

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。除此以外，北京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 (續)

20. 儲備

本集團

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元		
於二零一零年一月一日	3,364,507	517,193	161,468	4,043,168	4,378,859
本年利潤	—	—	—	—	1,099,787
二零零九年年終股息	—	—	—	—	(101,011)
收購子公司額外股權 (附註36)	(7,356)	—	—	(7,356)	—
其他(a)	21,174	—	—	21,174	—
轉撥自留存收益	—	12,957	—	12,957	(12,957)
於二零一零年 十二月三十一日	3,378,325	530,150	161,468	4,069,943	5,364,678

(a) 二零一零年，其他主要為本集團無需支付北辰集團的其他應付款27,940,000元，該無需支付股東的款項扣除計繳的企業所得稅後的淨額20,954,000元計入資本儲備。

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	任意公積金 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
二零零八年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
收購子公司額外股權	(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	—
轉撥自留存收益	—	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

20. 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
於二零一零年一月一日	3,490,025	456,853	163,663	4,110,541	2,949,420
本年利潤	—	—	—	—	428,195
二零零九年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
轉撥自留存收益	—	12,957	—	12,957	(12,957)
於二零一零年 十二月三十一日	3,490,025	469,810	163,663	4,123,498	3,263,647

	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
二零零八年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
所佔一共同控制實體股本	—	—	—	—	—
投入匯兌差額(附註10)	1	—	—	1	—
轉撥自留存收益	—	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

根據本公司及合併子公司各自之章程細則，各公司應按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》編製的賬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。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。

合併財務報表附註(續)

21. 應付帳款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付帳款	1,048,306	436,137	949,884	215,256
預收賬款	2,151,965	3,626,621	1,382,393	2,764,958
應付一附屬公司非控制性 權益持有人股息	1,162	1,162	—	—
應計工程款	774,033	814,890	774,033	165,535
應計開發中物業成本	1,001,252	803,962	27,567	647,919
應付北辰集團(附註37(v))(a)	5,163	33,102	—	—
預提利息	112,179	111,114	112,179	111,114
應付附屬公司	—	—	1,682,358	2,121,341
其他應付款	668,950	520,477	583,782	462,620
	5,763,010	6,347,465	5,512,196	6,488,743

(a) 應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，應付帳款(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
180天及180天以內	876,666	244,393	789,073	112,436
181天至365天	35,570	82,375	28,978	53,573
365天以上	136,070	109,369	131,833	49,247
	1,048,306	436,137	949,884	215,256

22. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應交所得稅	84,292	6,915	29,286	—
應交土地增值稅	279,504	325,332	187,681	299,762
	363,796	332,247	216,967	299,762

23. 借款

	本集團／本公司	
	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
非流動		
長期借款		
有抵押借款(附註a)	4,603,159	4,970,000
無抵押借款	1,600,000	1,500,000
10年期債券(附註b)	1,487,543	1,485,534
5年期債券(附註c)	1,681,146	1,674,976
	9,371,848	9,630,510
減：一年內到期的長期借款	(1,969,146)	(1,144,000)
	7,402,702	8,486,510
流動		
短期銀行借款		
— 無抵押借款	880,000	700,000
— 一年內到期的長期借款	1,969,146	1,144,000
	2,849,146	1,844,000
借款合計	10,251,848	10,330,510

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣4,603,159,000元(二零零九年：人民幣4,970,000,000元)以本集團部分投資物業(附註7)、賓館和在建工程(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。
- (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。若債權持有人放棄回售選擇權，則至二零一三年七月十八日本公司將一次兌付本金。

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。

23. 借款(續)

(d) 於二零一零年十二月三十一日，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	1,168,000	1,844,000	—	—
一年至二年	1,069,000	244,000	—	—
二年至五年	1,527,409	1,307,000	1,681,146	1,674,976
五年以上	3,318,750	3,775,000	1,487,543	1,485,534
	7,083,159	7,170,000	3,168,689	3,160,510

	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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
五年內全數償還	3,764,409	3,395,000	1,681,146	1,674,976
五年以上全數償還	3,318,750	3,775,000	1,487,543	1,485,534
	7,083,159	7,170,000	3,168,689	3,160,510

(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	
	二零一零年	二零零九年
銀行借款	5.64%	5.69%
10年期債券	4.28%	4.28%
5年期債券	8.69%	8.69%

合併財務報表附註(續)

23. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
浮動利率		
一年內到期	—	—
兩年至五年內到期	1,366,840	—

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
六個月或以下	5,685,010	5,130,000
六至十二個月	1,398,149	2,040,000
一到五年	1,681,146	1,674,976
五年以上	1,487,543	1,485,534
	10,251,848	10,330,510

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期銀行借款	5,915,159	5,326,000	5,915,159	5,326,000
10年期債券	1,487,543	1,485,534	1,332,464	1,291,240
5年期債券	—	1,674,976	—	1,853,274
	7,402,702	8,486,510	7,247,623	8,470,514

10年期債券債券的公允價值是按6.4%(二零零九年：7.19%)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。

所有借款均以人民幣為單位。

24. 遞延所得稅

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的 遞延稅項資產	25,758	20,342	11	16,204
— 12個月內收回的 遞延稅項資產	22,723	13,907	21,096	537
	48,481	34,249	21,107	16,741
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後支銷的 遞延稅項負債	(1,208,661)	(1,023,333)	(763,981)	(757,941)
遞延稅項負債 — 淨額	(1,160,180)	(989,084)	(742,874)	(741,200)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初數	(989,084)	(692,586)	(741,200)	(705,021)
在利潤表扣除(附註29)	(171,096)	(296,498)	(1,674)	(36,179)
年末數	(1,160,180)	(989,084)	(742,874)	(741,200)

合併財務報表附註(續)

24. 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

遞延稅項負債:

	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
於二零零九年一月一日	(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)
在利潤表扣除	(141,032)	(44,296)	(185,328)
於二零一零年十二月三十一日	(895,790)	(312,871)	(1,208,661)

遞延稅項資產:

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	預提支銷及 其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	6,976	7,079	6,274	20,329
在利潤表扣除	(956)	4,369	10,507	13,920
於二零零九年十二月三十一日	6,020	11,448	16,781	34,249
在利潤表扣除	(1,004)	9,867	5,369	14,232
於二零一零年十二月三十一日	5,016	21,315	22,150	48,481

24. 遞延所得稅 (續)

本公司

遞延稅項負債：

	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
於二零零九年一月一日	(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)
在利潤表扣除	(5,145)	(895)	(6,040)
於二零一零年十二月三十一日	(495,700)	(268,281)	(763,981)

遞延稅項資產：

	準備 人民幣千元	預提支銷 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	6,815	—	1,079	7,894
在利潤表扣除	(795)	10,331	(689)	8,847
於二零零九年十二月三十一日	6,020	10,331	390	16,741
在利潤表扣除	(1,004)	5,370	—	4,366
於二零一零年十二月三十一日	5,016	15,701	390	21,107

- (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2,772,000元(二零零九年：人民幣2,708,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一一至二零一五年期間屆滿。

合併財務報表附註(續)

25. 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(附註8)	132,380	93,229
攤銷	32	32
沖回呆賬準備(附註16)	(4,011)	(3,159)
僱員福利開支(附註27)	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
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額	4,448,639	3,347,795

26. 其他虧損 — 淨額

	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
出售一附屬公司之收益	—	401
出售物業、廠房及設備之虧損	(643)	(549)
捐贈	(3,451)	
其他	(346)	(4,467)
	(4,440)	(4,615)

27. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪酬工資	299,211	267,679
社會保障成本	82,388	92,809
退休福利成本 — 界定供款計劃	48,279	54,667
辭退福利及其他	—	12,539
	429,878	427,694
減：投資物業、物業、廠房及設備和 開發中物業資本化金額	(49,097)	(61,498)
	380,781	366,196

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(a) 退休福利成本一界定供款計劃

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，本集團必須每月按二零一零年僱員基本工資的20%(二零零九年：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。

於二零一零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(二零零九年：無)

本集團年末供款合計人民幣5,815,000元(二零零九年：人民幣4,926,000元)。

(b) 董事酬金

截至二零一零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	—	—	—	—
趙惠芝	—	620	33	653
劉建平	—	—	—	—
陳冀	—	—	—	—
龍濤	86	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	86
甘培忠	86	—	—	86
	258	620	33	911

27. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事酬金 (續)

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
孟焰	29	—	—	29
餘勁松	29	—	—	29
劉建平	160	—	—	160
陳冀	160	—	—	160
符耀文	—	—	—	—
龍濤	57	—	—	57
黃翼忠	57	—	—	57
甘培忠	57	—	—	57
	549	805	42	1,396

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1,926,000元(二零零九年：人民幣1,684,000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。

合併財務報表附註(續)

27. 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(二零零九年：一位)董事，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘四位(二零零九年：四位)人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	2,652	2,702
退休計劃的僱主供款	133	122
	2,785	2,824

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止 二零一零年	二零零九年
薪酬範圍		
人民幣無 — 人民幣859,000元 (相於港幣無 — 港幣1,000,000元)	3	3
超過人民幣859,000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。

28. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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其他借款	(63,509)	(63,426)
— 須於五年以上全數償還的債券	(145,569)	(145,076)
	(634,252)	(654,666)
其他	(9,371)	—
	(643,623)	(654,666)
減：按年資本化率5.91% (二零零九年：5.73%) 計入開發中物業之資本化金額	284,073	440,224
融資成本	(359,550)	(214,442)
融資收入 — 短期存款利息收入	35,893	43,451
融資成本 — 淨額	(323,657)	(170,991)

合併財務報表附註 (續)

29. 所得稅費用

本集團須按其應課稅利潤25% (二零零九年：25%) 繳納中國所得稅。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	259,641	262,785
— 中國土地增值稅	157,931	257,203
遞延所得稅 (附註24)	171,096	296,498
	588,668	816,486

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	
	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 (附註10)	19,514	8,569
	1,809,427	2,472,914
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
所得稅費用	588,668	816,486

30. 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129,570,000元(二零零九年：人民幣445,330,000元)，即本公司權益持有人應佔本年度利潤金額。

31. 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	
	二零一零年	二零零九年
利潤歸屬於本公司權益持有者(人民幣千元)	1,099,787	1,508,356
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)	32.66 cents	44.80 cents
來自持續經營	32.66 cents	44.86 cents
來自終止經營	—	(0.06) cents
	32.66 cents	44.80 cents

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。

合併財務報表附註(續)

32. 股利

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利分別為人民幣101,011,000元和人民幣101,011,000元。

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

33. 合併現金流量表附註

	截至十二月三十一日止	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,789,913	2,464,345
調整為		
— 沖回呆賬準備(附註25)	(4,011)	(3,159)
— 折舊(附註25)	132,380	93,229
— 攤銷(附註25)	32	32
— 投資物業評估溢價(附註7)	(1,022,034)	(1,147,711)
— 出售物業、廠房及設備虧損(b)	643	549
— 利息收入(附註28)	(35,893)	(43,451)
— 利息支出	350,179	214,442
— 共同控制實體所佔損失份額(附註10)	19,514	8,569
營運資金變動前之營運利潤	1,230,723	1,586,845
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少	33,933	164
— 存貨的(增加)/減少	(27,857)	20,050
— 土地使用權，開發中物業及待出售 已落成物業之(增加)/減少	(1,182,673)	405,096
— 應收賬款及其他應收款項之(增加)/減少	(48,790)	135,537
— 長期應付款之(減少)/增加	(2,074)	11,710
— 應付帳款及其他應付款項之減少	(431,493)	(1,127,110)
經營活動(使用)/產生的現金	(428,231)	1,032,292

33. 合併現金流量表附註 (續)

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬面淨值(附註8)	1,357	4,801
出售物業、廠房及設備虧損(附註26)	(643)	(549)
出售物業、廠房及設備收入	714	4,252

34. 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。於二零一零年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣1,328,240,000元(二零零九年：人民幣1,472,798,000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。

合併財務報表附註(續)

35. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業、廠房及設備				
已定約但未撥備	—	—	—	—
已批准但未定約	188,078	190,920	—	—
	188,078	190,920	—	—

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
開發中物業				
已定約但未撥備	1,764,695	752,485	513,286	280,626
已批准但未定約	1,039,108	979,422	59,686	—
土地使用權				
已定約但未撥備	2,906,946	3,167,080	—	—
	5,710,749	4,898,987	572,972	280,626

35. 承擔(續)

- (c) 於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業、廠房及設備				
第一年內	256,931	142,592	256,931	142,592
第二至第五年內	473,202	292,017	473,202	292,017
五年後	726,128	767,331	726,128	767,331
	1,456,261	1,201,940	1,456,261	1,201,940
土地使用權及 房屋應付租金				
第一年內	15,429	15,429	14,259	14,259
第二至第五年內	58,207	59,376	57,036	57,036
五年後	313,700	327,960	313,700	327,960
	387,336	402,765	384,995	399,255

合併財務報表附註(續)

36 與非控制性權益的交易

(a) 收購附屬公司長沙北辰額外權益

二零一零年八月，本公司購入長沙北辰5%股份，購買對價為人民幣26,400,000元。長沙北辰的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣18,934,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣18,934,000元，歸屬於母公司所有者的權益減少人民幣7,466,000元。年內長沙北辰所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
購入非控制性權益的賬面值	18,934	—
支付予非控制性權益的對價	(26,400)	—
確認於儲備中支付超額對價的部份	(7,466)	—

(b) 收購附屬公司北辰房地產額外權益

二零一零年十月，本公司購入北辰房地產額外1.37%股份，購買對價為人民幣16,974,000元。北辰房地產的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣17,084,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣17,084,000元，歸屬於母公司所有者的權益增加人民幣110,000元。年內北辰房地產所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
購入非控制性權益的賬面值	17,084	—
支付予非控制性權益的對價	(16,974)	—
確認於儲備的支付對價小於購入 非控制性權益賬面價值部分	110	—

二零零九年並無與非控制性權益進行交易。

36 與非控制性權益的交易 (續)

- (c) 與非控制性權益進行交易對二零一零年十二月三十一日止年度歸屬於母公司所有者的權益的影響：

	港幣千元
歸屬於本公司權益持有者期間綜合收益總額	1,099,787
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益	(7,356)
	1,092,431

37. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，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。二零一零年及二零零九年度，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集團的大部分銀行貸款，以及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。

為了披露關聯方交易，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，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。

除了上述與國有企業有關及在財務報表其他地方披露的關聯方信息，以下是年內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：

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

- (i) 本公司提供予北辰集團公司及時代名門公司的主要服務項目：

	本集團	
	截至十二月三十一日止	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
電力和電話	217	164
租賃	35,370	5,781
	35,587	5,945

- (ii) 採購商品及服務

	本集團	
	截至十二月三十一日止	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
北辰集團(接受房屋租賃)	900	900
北辰集團(土地經營租賃支付)	14,259	14,259
北辰集團(支付商標及標示許可使用費)	10	10
	15,169	15,169

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

- (iii) 收購附屬公司

二零零八年，本公司與北辰集團簽訂《產權交易合同》，並預付了對價人民幣801,600元，受讓北辰集團持有的北辰飯店100%的權益。二零一零年四月，上述股權轉讓完成，北辰飯店成為本公司之子公司。

- (iv) 本公司應付北辰集團款項

二零一零年，本集團結轉無需支付北辰集團的其他應付款人民幣27,940,000元，該無需支付股東的款項扣除計繳的企業所得稅後的淨額人民幣20,954,000元計入資本公積。

37. 關聯方交易(續)

(v) 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收和其他應收 關聯方款項 北辰集團	5,141	5,942	—	802
應付和其他應付 關聯方款項 北辰集團	5,163	33,132	—	—

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

二零一零年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備(二零零九年：無)，計入二零一零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(二零零九年：無)。

(vi) 主要管理者的報酬

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,574	7,170
離職後福利	434	434
	7,008	7,604

(vii) 接受財務擔保

根據北辰集團與中國銀行(「中行」)簽訂的協議，北辰集團將就中行給本公司10年期債券的擔保向中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。

補充資料

合併財務報表調節表

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 本公司權益持有者之應佔溢利		於十二月三十一日 本公司權益持有者 應佔資本之權益	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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 公允價值的變化對利潤的影響	766,526	860,783	3,030,804	2,264,280
3. 部份資產的計量差異	2,686	2,686	(16,807)	(19,493)
按香港財務報告準則	1,099,787	1,508,356	12,801,641	11,789,047

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	北京市朝陽區窪里鄉	212,900	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	24,000	別墅、公寓(工程進行中)	50.2%
2 長河玉墅	北京市昌平區小湯山鎮	168,400	住宅(工程進行中)	98.5%
3 北辰•香麓(溫泉項目)	北京市海淀區溫泉鎮	199,000	住宅(工程進行中)	100%
4 北辰•福第(常營項目)	北京市朝陽區常營鄉	149,400	住宅、商業(工程進行中)	100%
5 順義馬坡項目	北京市順義區馬坡鎮	210,000	住宅(工程進行中)	100%
6 北辰三角洲	湖南省長沙市開福區	5,178,700	住宅、商業、寫字樓及 酒店(工程進行中)	100%

物業組合概要 (續)

投資性房地產及酒店 (附註1)

名稱	地點	建築面積 (平方米)	物業類型	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、展覽、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，二零二零年度租金為人民幣14,259,000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。

董事會二零一零年度利潤分配方案

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二零一一年三月二十三日召開會議，擬定本公司二零一零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0.02元(附註)予二零一一年六月一日(星期三)已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一零年年度股東大會上獲股東批准，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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一零年年度股東大會上批准。

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