

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)

二零一一年度業績公告

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	2	3,968,933	5,564,129
銷售成本	3	<u>(2,007,383)</u>	<u>(3,795,754)</u>
毛利		1,961,550	1,768,375
銷售及推廣費用	3	(180,424)	(158,579)
管理費用	3	(525,481)	(494,306)
投資物業公允值收益		767,499	1,022,034
其他虧損 — 淨額		<u>(694)</u>	<u>(4,440)</u>
營運利潤		<u>2,022,450</u>	<u>2,133,084</u>
融資收入	4	28,400	35,893
融資成本	4	<u>(340,382)</u>	<u>(359,550)</u>
融資成本 — 淨額	4	(311,982)	(323,657)
共同控制實體所佔損失		<u>(6,592)</u>	<u>(19,514)</u>
除所得稅前利潤		1,703,876	1,789,913
所得稅費用	5	<u>(509,229)</u>	<u>(588,668)</u>
年度利潤		<u><u>1,194,647</u></u>	<u><u>1,201,245</u></u>

歸屬於：

本公司權益持有人	1,172,525	1,099,787
非控制性權益	22,122	101,458
	<u>1,194,647</u>	<u>1,201,245</u>

**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)

6	<u>34.82</u>	<u>32.66</u>
---	---------------------	--------------

合併綜合收益表

截至十二月三十一日止年度
二零一一年 **二零一零年**
人民幣千元 **人民幣千元**

年度利潤	1,194,647	1,201,245
其他綜合收益	—	—
	<u>1,194,647</u>	<u>1,201,245</u>
本年度總綜合收益	<u>1,194,647</u>	<u>1,201,245</u>

歸屬於：

本公司權益持有人	1,172,525	1,099,787
非控制性權益	22,122	101,458
	<u>1,194,647</u>	<u>1,201,245</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零一一年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
土地使用權		1,075	1,107
投資物業		11,142,400	10,375,600
物業、廠房及設備		1,848,726	1,959,067
共同控制實體		—	6,592
遞延所得稅資產		49,623	48,481
		<u>13,041,824</u>	<u>12,390,847</u>
		-----	-----
流動資產			
開發中物業		14,461,894	10,865,895
待出售已落成物業		3,297,804	4,163,588
存貨		122,560	119,302
應收賬款及其他應收款項	8	531,575	475,887
受限制銀行存款		79,285	38,988
現金及現金等價物		2,808,106	2,520,146
		<u>21,301,224</u>	<u>18,183,806</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>34,343,048</u></u>	<u><u>30,574,653</u></u>

權益

本公司權益持有人應 佔資本及儲備之權益

股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,160,622	4,069,943
留存收益		
— 擬派末期股利	101,011	67,340
— 其他	6,320,824	5,297,338
	<u>13,949,477</u>	<u>12,801,641</u>
非控制性權益	<u>110,478</u>	<u>173,511</u>
總權益	<u>14,059,955</u>	<u>12,975,152</u>
負債		
非流動負債		
長期借款	9,033,793	7,402,702
長期應付款	8,666	9,636
遞延所得稅負債	1,457,452	1,208,661
遞延收益	2,550	2,550
	<u>10,502,461</u>	<u>8,623,549</u>

流動負債

應付帳款及其他應付款項	9	7,218,885	5,763,010
當期所得稅負債		282,747	363,796
一年內到期的長期借款		1,579,000	1,969,146
短期借款		700,000	880,000
		<u>9,780,632</u>	<u>8,975,952</u>
總負債		<u>20,283,093</u>	<u>17,599,501</u>
總權益及負債		<u>34,343,048</u>	<u>30,574,653</u>
流動資產淨值		<u>11,520,592</u>	<u>9,207,854</u>
總資產減流動負債		<u>24,562,416</u>	<u>21,598,701</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二零一一年一月一日或之後開始的財務年度首次採用，本集團管理層認為其對合併財務報表不存在重大影響：

- 香港會計準則32(修改)「配股的分類」
- 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」
- 香港財務報告準則1(修改)「香港財務報告準則7比較披露，對首次採用者有某些豁免」
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14「最低資金規定的預付款」
- 香港會計師公會在二零一零年五月發佈的第三個年度改進項目(2010)

(b) 已公佈但於二零一一年一月一日財政年度仍未生效及無提早採納的新準則和修改準則

- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」
- 香港財務報告準則1(修改)「嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者刪除固定日期」
- 香港財務報告準則9「金融工具」
- 香港財務報告準則10「合併財務報表」

- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」
- 香港會計準則1 (修改)「財務報表的呈報」
- 香港會計準則27 (二零一一年修改)「獨立財務報表」
- 香港財務報告準則11「合營安排」
- 香港會計準則19 (修改)「職工福利」
- 香港會計準則32 (修改)「定義 – 金融資產的轉讓」、香港財務報告準則7 (修改)「披露 – 金融資產的轉讓」
- 香港會計準則28 (二零一一年修訂)「聯營和合營」
- 香港會計準則12 (修改)「遞延稅項：相關資產的收回」

2. 分部資訊

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。發展物業為銷售開發產品的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心分部；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

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。

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。於截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業	1,684,242	3,696,432
商業物業	404,834	352,360
投資物業和酒店	1,760,228	1,414,298
	3,849,304	5,463,090
所有其他分部	119,629	101,039
	3,968,933	5,564,129

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。

截至二零一一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	發展物業	商業物業	投資物業 和酒店	所有其他 分部	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
分部收入總額	1,689,423	404,834	1,774,420	162,123	4,030,800
分部間收入	(5,181)	—	(14,192)	(42,494)	(61,867)
來自外部客戶的收入	<u>1,684,242</u>	<u>404,834</u>	<u>1,760,228</u>	<u>119,629</u>	<u>3,968,933</u>
除所得稅前利潤	529,635	37,029	466,962	(4,145)	1,029,481
折舊及攤銷	3,332	24,541	273,926	6,225	308,024
融資收入	6,011	991	3,106	2,013	12,121
融資成本	—	—	—	—	—
共同控制實體應佔損失	—	6,592	—	—	6,592
所得稅費用	238,077	10,935	116,799	(793)	365,018

截至二零一零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 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入總額	3,696,432	352,360	1,435,069	159,555	5,643,416
分部間收入	—	—	(20,771)	(58,516)	(79,287)
來自外部客戶的收入	3,696,432	352,360	1,414,298	101,039	5,564,129
除所得稅前利潤	567,980	24,249	227,237	(478)	818,988
折舊及攤銷	3,135	22,432	271,836	7,905	305,308
融資收入	2,171	59	88	63	2,381
融資成本	—	—	—	—	—
共同控制實體應佔損失	—	19,514	—	—	19,514
所得稅費用	317,477	11,238	56,809	(103)	385,421

分部間銷售按與非關聯協力廠商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。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的分部資訊如下：

業務分部	投資物業			所有其他	
	發展物業	商業物業	和酒店	分部	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
於二零一一年					
十二月三十一日					
總資產	19,026,758	602,766	6,882,555	70,499	26,582,578
總資產包含：					
共同控制實體	—	—	—	—	—
新增非流動資產(不包括 遞延所得稅資產)	5,121	1,976	33,942	1,667	42,706
總負債	11,932,698	275,751	4,563,624	207,421	16,979,494
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
總資產包含：					
共同控制實體	—	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
總負債	9,505,614	227,982	4,505,412	241,410	14,480,418

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前利潤調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,029,481	818,988
總部費用	(55,480)	(56,605)
總部融資成本	(325,136)	(359,550)
總部融資收入	16,279	33,512
投資物業公允值收益	767,499	1,022,034
沖回投資物業折舊	167,248	170,023
土地增值稅	100,405	157,931
其他	3,580	3,580
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前利潤	1,703,876	1,789,913
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
分部資產合計	26,582,578	23,920,984
遞延所得稅資產	49,623	48,481
總部存款	1,881,040	1,770,544
投資物業累計公允值收益	4,865,408	4,041,073
沖回投資物業累計折舊	983,232	815,984
其他	(18,833)	(22,413)
	<u>34,343,048</u>	<u>30,574,653</u>
資產負債表列示之總資產	34,343,048	30,574,653
分部負債合計	16,979,494	14,480,418
遞延所得稅負債	1,457,452	1,208,661
總部借款	1,673,851	1,725,146
其他總部負債	172,296	185,276
	<u>20,283,093</u>	<u>17,599,501</u>
資產負債表列示之總負債	20,283,093	17,599,501

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167,216,000元(二零一零年：人民幣172,896,000元)。本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一一年及二零一零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144,211,000元(二零一零年：人民幣203,247,000元)。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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，截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
折舊	140,776	132,380
攤銷	32	32
沖回呆帳準備	136	(4,011)
僱員福利開支	434,964	380,781
廣告推廣費	35,986	28,186
銷售成本		
— 土地使用權	53,262	523,558
— 物業的資本化金額	29,859	55,727
— 開發成本	781,904	2,097,305
轉售貨物的成本	237,596	207,181
使用的消費品成本	166,470	153,840
營業稅	187,827	267,911
其他稅項	102,993	92,945
辦公消耗費	175,246	170,202
能源費用	110,068	99,227
諮詢服務費	94,602	86,592
資產保養維修費用	67,665	70,336

經營性租賃費用	27,726	31,693
核數師酬金	9,470	6,470
其他	56,706	48,284

銷售成本、銷售及 推廣費用和管理費用總額	<u>2,713,288</u>	<u>4,448,639</u>
-------------------------	------------------	------------------

4. 融資收入及成本

截至十二月三十一日止
二零一一年 **二零一零年**
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	(277,828)	(174,858)
— 須於五年以上全數償還的 銀行借款	(190,088)	(250,316)
— 須於五年內全數償還的 其他借款	(209,700)	(63,509)
— 須於五年以上全數償還的 債券	—	(145,569)
	<u>(677,616)</u>	<u>(634,252)</u>
其他	<u>(15,246)</u>	<u>(9,371)</u>
	(692,862)	(643,623)
減：按年資本化率6.40% (二零一零年：5.91%) 計入開發中物業之 資本化金額	<u>352,480</u>	<u>284,073</u>

融資成本	(340,382)	(359,550)
融資收入 — 短期存款利息收入	<u>28,400</u>	<u>35,893</u>
融資成本 — 淨額	<u>(311,982)</u>	<u>(323,657)</u>

5. 所得稅費用

本集團須按其應課稅利潤25% (二零一零年：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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	175,384	259,641
— 中國土地增值稅	100,405	157,931
遞延所得稅	<u>233,440</u>	<u>171,096</u>
	<u>509,229</u>	<u>588,668</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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	1,703,876	1,789,913
加：共同控制實體所 佔損失份額	<u>6,592</u>	<u>19,514</u>
	<u>1,710,468</u>	<u>1,809,427</u>
按稅率25% (2010：25%) 計算的稅項	427,617	452,357
不可扣稅之支出	2,550	298
未確認的稅務虧損	121	22
使用早前未有確認之稅損 較高的中國土地 增值稅率的影響	—	(5)
轉回以前年度確認的 遞延所得稅資產	75,304	118,445
按稅法規定調增的應納稅收入	3,637	—
	<u>—</u>	<u>17,551</u>
所得稅費用	<u>509,229</u>	<u>588,668</u>

6. 每股收益

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。

本公司在二零一一年及二零一零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。

	截至十二月三十一日止	
	二零一一年	二零一零年
利潤歸屬於本公司權益 持有者 (人民幣千元)	<u>1,172,525</u>	<u>1,099,787</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>34.82分</u></u>	<u><u>32.66分</u></u>

7. 股利

截至二零一一及二零一零年十二月三十一日止年度已派發股利分別為人民幣67,340,000元和人民幣101,011,000元。2011年及2010年擬分派股利如下：

	截至十二月三十一日止	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派二零一一年股利， 每股人民幣0.03元 (二零一零年： 每股人民幣0.02元)	<u><u>101,011</u></u>	<u><u>67,340</u></u>

8. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收賬款	36,241	97,880
減：呆賬準備	<u>(628)</u>	<u>(3,873)</u>
應收賬款—淨額	35,613	94,007
其他應收款	69,097	81,570
減：呆賬準備	<u>(12,876)</u>	<u>(15,609)</u>
其他應收款—淨額	56,221	65,961
預付稅款	351,125	235,964
其他預付款項	<u>88,616</u>	<u>79,955</u>
	<u>531,575</u>	<u>475,887</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。

應收賬款

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。於二零一一及二零一零年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
30天及30天以內	23,021	83,701
31天到90天	5,803	1,665
90天以上	7,417	12,514
	<u>36,241</u>	<u>97,880</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。

其他應收款項

本集團無正式與交易對方在合同條款中約定信用期條款，但其他應收款項通常在十二個月內進行結算。因此，本集團認為賬齡一年以內的其他應收款項為非逾期款項。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，其他應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
十二個月以內	30,581	36,092
十二個月到二十四個月	11,632	7,095
二十四個月以上	26,884	38,383
	<u>69,097</u>	<u>81,570</u>

9. 應付帳款及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
應付帳款	909,524	1,048,306
預收賬款(a)	3,664,701	2,151,965
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	829,523	774,033
應計開發中物業成本	1,019,613	1,001,252
應付北京北辰實業集團公司 (以下稱「北辰集團」)(b)	5,163	5,163
預提利息	115,295	112,179
其他應付款	673,904	668,950
	<u>7,218,885</u>	<u>5,763,010</u>

- (a) 預收賬款是尚未辦理入住手續的本集團銷售開發項目的預收房款，均無抵押且免息。

(b) 應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，應付帳款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
180天及180天以內	374,233	876,666
181天至365天	118,635	35,570
365天以上	416,656	136,070
	<u>909,524</u>	<u>1,048,306</u>

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」）編製一份截至二零一一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		於十二月三十一日	
	十二月三十一日止年度 本公司權益持有者之 應佔溢利		本公司權益持有者 應佔資本之權益	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
按中國會計準則	468,780	203,058	9,577,120	9,175,656
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	125,436	127,517	737,424	611,988
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	575,623	766,526	3,649,054	3,030,804
3. 部份資產的計量差異	2,686	2,686	(14,121)	(16,807)
按香港財務報告準則	<u>1,172,525</u>	<u>1,099,787</u>	<u>13,949,477</u>	<u>12,801,641</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二零一一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

本集團之收入下降28.67%至人民幣396,893.3萬元。本集團截至二零一一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上升6.61%至人民幣117,252.5萬元。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.03元（二零一零年：每股人民幣0.02元）合共人民幣10,101.1萬元予二零一二年六月十二日（星期二）名列股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零一二年七月二十七日（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。

本公司將於二零一二年四月三十日(星期一)至二零一二年五月三十日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東出席二零一一年年度股東大會及投票之權利。為符合資格出席二零一一年年度股東大會及投票，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年四月二十七日(星期五)下午四時三十分之前遞交本公司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至16室。

待股東於二零一一年年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一二年六月十二日(星期二)名列本公司股東名冊內之股東。本公司將於二零一二年六月五日(星期二)至二零一二年六月十二日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，以確定股東享有建議之末期股息之權利。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年六月四日(星期一)下午四時三十分前遞交香港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至16室。

管理層討論與分析

一. 經營環境

二零一一年，世界經濟仍處於復蘇階段，伴隨著發達國家增長動力不足，國際金融市場動盪加劇，各類風險明顯增多，導致復蘇進程仍將曲折而漫長。面對世界經濟增長放緩和國際貿易增速回落，我國政府緊抓調整經濟增長結構、管理通脹預期的主線，通過實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，物價上漲得到有效控制，宏觀經濟繼續保持高速增長，全年GDP增速達到9.2%。

1. 發展物業

二零一一年，國家及有關部門對房地產市場的調控進一步升級，高強度宏觀調控的效果開始顯現，限購、限貸政策導致樓市從下半年開始，逐步回調並趨於降溫，銷售面積增幅快速回落，交易價格出現鬆動。根據統計局數據(下同)，二零一一年全國房地產市場商品住宅銷售面積為97,030萬平方米，雖然同比上漲3.9%，但從逐月數據看，十月開始連續三個月銷量呈現同比下降；全年商品住宅平均銷售價格為人民幣5,011元/平方米，較上半年人民幣5,190元/平方米的價格下降3.4%，房價出現鬆動跡象。

北京作為全國限購最為嚴厲的城市，市場下行預期不斷加強，成交量低位運行，交易價格下行趨勢明顯。二零一一年全年北京市商品住宅銷售面積、銷售金額和平均售價分別為1,035萬平方米、人民幣1,606億元和人民幣15,518元/平方米，同比分別下降13.9%、22.1%和9.5%。從購房者結構的變化來看，中國指數研究院數據顯示，二零一一年按戶籍區分的外地購房數量僅佔總成交套數的15%，較二零一零年大幅下降21個百分點，投資、投機性需求正在被快速擠出北京房地產市場。

長沙房地產市場在剛性需求和一線城市擠出效應的帶動下，上半年仍保持較快增長，但下半年由於宏觀調控效果開始顯現，消費者和開發商同時出現的觀望情緒，導致供給與需求雙降，累計成交量自九月起呈現同比下降，且降幅逐月加大，銷售價格雖保持高速增長，但下半年增速逐步回落。二零一一年，長沙房地產市場商品住宅成交1,386萬平方米，同比下降14.7%。全年銷售價格達到人民幣5,484元／平方米，較二零一零年大幅上漲26.9%，但受銷售量下降影響，較上半年的人民幣5,317元／平方米僅增長3.1%。

2. 投資物業(含酒店)

受益於宏觀經濟的快速增長和經營環境的不斷好轉，北京投資物業(含酒店)市場的需求持續增長，行業呈現出加速回升態勢。寫字樓市場新增供應數量有限，隨著淨吸納量穩步增加，在供求關係的作用下，租金水平屢創新高，空置率處於歷史低位；高星級酒店市場受需求快速回升及新增酒店供給大幅放緩的影響，平均房價和出租率繼續走高，供需矛盾趨於緩和；公寓市場受跨國公司高端商務需求大幅增加帶動，市場保持活躍態勢，房價和出租率均出現較大增幅；會展市場在北京建設「中國特色世界城市」和「全球國際會議五強舉辦地之一」等有利政策刺激下，行業發展環境不斷提升，市場需求穩定增長，會展業的經濟功能和社會效益日益顯著。

3. 商業物業

二零一一年本應是北京商業物業市場的又一個開業高峰，但由於二零零六年以來，市場已累計新增商業物業160餘家，目前正處於集中釋放期，導致大量原計劃在年底前推出的新項目，不得不將開業日期推遲至二零一二年。此外，受日趨激烈的市場競爭和愈發明顯的消費分流影響，眾多存量項目進行重新定位和調整租戶，導致市場中的潛在供應繼續增加，短期內北京商業物業市場供過於求的格局仍將存在，新增項目的招商和初期經營階段依然面臨較大困難。

二. 報告期經營回顧

面對嚴厲的宏觀調控和日益激烈的市場競爭，公司積極調整銷售策略，通過加強住宅銷售及物業整售，扎實推進項目開發，繼續深化「會展聯銷」的業務策略，充分發揮持有型物業項目聯動，業態互補的優勢，深度挖掘存量資產經營潛力，提前完成新增資產經營爬坡，公司整體利潤水平顯著回升，「物業開發」加「物業持有經營」的綜合優勢及抗風險能力充分顯現。二零一一年，公司實現營業額人民幣396,893.3萬元，同比下降28.67%。受投資物業公平值變動收益較去年有所下降（二零一一年除稅前為人民幣76,749.9萬元，二零一零年為人民幣102,203.4萬元），導致公司除稅前利潤同比下降4.81%，為人民幣170,387.6萬元。但報告期內，由於投資物業新增項目提前完成經營爬坡期、房地產結算項目中普通商品房比例上升和母公司項目結算收入佔比較高影響，二零一一年公司權益持有人應佔利潤為人民幣117,252.5萬元，同比上升6.61%。其中，公司主營業務的核心經營業績（稅後）為人民幣59,690.1萬元，同比大幅上升79.11%，投資物業公平值變動收益（稅後）為人民幣57,562.3萬元，同比下降24.90%（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分別為人民幣11,653.2萬元和人民幣38,925.0萬元）。每股溢利為人民幣0.35元，較二零一零年提高6.61%。此外，報告期內，公司本着厲行節約嚴格成本控制的原則完成了年初制定的費用預算目標。

1. 發展物業

面對嚴厲的房地產宏觀調控，公司積極把握政策導向和市場走向，採取有針對性的營銷策略，加強大客戶定向推介和商業地產的銷售力度，在低迷的市場環境中取得了良好的經營業績。報告期內，公司成功運作了奧運媒體村北區7號樓現房整體銷售以及南區2.1萬平方米商業的銷售，成交金額分別達到人民幣54,176萬元和人民幣33,174萬元，確保了發展物業經營業績的穩步提升。此外，公司加快項目前期手續的報批工作，其中碧海方舟二期取得施工許可證並順利開工，部分棟號施工已結構封頂，長河玉墅二期也成功取得了規劃意見覆函，施工前期準備工作有序開展，一旦獲得相關許可，可迅速開工並實現對公司銷售業績的支持。

在京內項目扎實推進的同時，公司加速長沙北辰三角洲項目的工程建設和區域內市政道路施工。其中，D3區已基本完工，E5區七月提前結構封頂，A1、D1區83萬平方米沿江商業公建和住宅組團中，酒店結構施工已達13層，寫字樓達10層，濱江高端公寓平均達22層，並實現D2區新開工面積26萬平方米。截至報告期末，長沙北辰三角洲的開復工總量已達165萬平方米，項目的開發建設已全面展開。在市政設施建設方面，區域內10條城市級市政道路全部完工，隨著配套環境的不斷改善，項目的區域價值也得到了進一步提升。

作為長沙乃至長株潭城市圈區位最優、景觀最佳、配套最全、性價比最高的城市綜合體之一，北辰三角洲項目始終領跑長沙樓市。針對宏觀調控對長沙房地產市場的不利影響，公司大力拓展三四線城市客戶，並借助商業公建的推出和優質教育資源的引入，積極打造項目的高端商務形象，提升對高端客戶的吸附力，始終保持高價位和高銷量，不僅進一步鞏固了在長沙樓市的標杆地位，更使項目位列「二零一一年度長沙樓市銷售面積前三甲」和「二零一一年度開福區銷售冠軍」。報告期內，長沙北辰三角洲實現簽約面積16.9萬平方米，簽訂合同金額人民幣160,589萬元，其中D3區住宅和商業分別銷售5.0萬平方米和0.4萬平方米，合同金額分別為人民幣45,456萬元和人民幣12,460萬元；E5區住宅和商業分別銷售11.3萬平方米和0.2萬平方米，簽訂合同金額分別為人民幣90,713萬元和人民幣5,921萬元。

二零一一年，發展物業實現營業收入人民幣168,424.2萬元，同比下降54.44%。受房地產結算項目中普通商品房比例上升的影響，除稅前利潤為人民幣52,963.5萬元，較去年同期僅下降6.75%。報告期內，發展物業實現新開工面積36.3萬平方米，開復工面積186.9萬平方米，竣工面積11.0萬平方米。為應對房地產宏觀調控，發展物業調整了產品銷售結構，二零一一年實現銷售面積和銷售金額分別為24.2萬平方米和人民幣285,961萬元，區域市場佔有率保持穩定。

2. 投資物業(含酒店)

公司緊抓北京投資物業(含酒店)市場持續向好的外部機遇，充分發揮物業均集中於亞奧核心區的地緣優勢及會展、寫字樓兩大產品的支柱優勢，深度挖掘存量資產經營潛力，提前完成新增資產經營爬坡期，會展、寫字樓品牌效應凸現，行業影響力顯著增強，投資物業經營業績大幅增長，為公司抵禦市場風險、利潤顯著回升提供了強力支持。二零一一年，公司投資物業(含酒店)實現主營業務收入人民幣176,022.8萬元，同比上升24.46%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣46,696.2萬元，同比大幅上漲105.50%，其中，北辰時代大廈、北辰世紀中心和國家會議中心等新項目作為經營效益快速提升的主力軍，不僅除稅前利潤同比增長人民幣21,211.9萬元，佔投資物業(含酒店)板塊利潤增長額的88.48%，而且經營呈現諸多亮點。

國家會議中心以「打開知名度、樹立行業地位」為核心，憑藉專業化銷售、市場化推廣、優質化服務和品牌化建設，市場佔有率不斷提升，行業影響力顯著增強，大型會議數量已佔北京市大型會議總量的三分之二以上，遠期會議預定更已排期到了二零二零年。國家會議中心在二零一零年投入運營的第一個完整經營年度實現無經營性虧損的基礎上，二零一一年經營業績大幅提升，創造了會展場館經營的奇跡。北京國際會議中心採取與國家會議中心的錯位經營，實施差異化定位、細化市場分類和創新營銷方式等一系列舉措，深度開發並培育新的市場，成功實現了向中小會展市場的轉型。在「會展聯銷」的策略下，隨著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(含酒店)系統內部，並一定程度上提升了酒店和公寓的房價及出租率。

報告期內，公司根據各寫字樓項目的市場定位和所處週期，採取差異營銷策略，全面實施「多項目聯銷」，使新增和存量項目資源共享、銷售互補，在北辰時代大廈和北辰世紀中心租金已達到CBD高端寫字樓平均水平的同時，所有項目已基本處於滿租狀態，經營業績大幅提高，並成為投資物業板塊最重要的利潤來源。

3. 商業物業

二零一一年是公司商業新開項目全部進入正常經營的第一年，面對日趨白熱化的市場競爭和消費分流，商業物業積極調整商品結構，全面加強招商工作，繼續優化和完善品牌及品類組合，大力推進多項目的聯合推廣促銷，進一步鞏固了北辰商業在亞奧核心區的市場地位。其中存量項目北辰購物中心亞運村店的經營持續提升，單店排名繼續保持在北京十大商場行列。

報告期內，商業物業實現營業收入人民幣40,483.4萬元，同比上升14.89%。儘管新開項目仍處於經營培育期，但受益於存量項目經營持續提升，二零一一年商業物業實現除稅前利潤人民幣3,702.9萬元，同比增長52.70%。

4. 綜合實力與品牌建設

二零一一年，公司繼續執行品牌規劃綱要，品牌價值和行業影響力持續提升。在由國務院發展研究中心、清華大學和中國指數研究院共同組成的中國房地產TOP10研究組發佈的研究成果中，公司再次被評為中國複合地產專業運營模式和企業領先品牌，公司集物業開發和物業投資運營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。

在第七屆北京寫字樓年度風雲榜評獎中，北辰世紀中心被評為「最具時代形象寫字樓」，北辰時代大廈被評為「亞奧核心地標寫字樓」，品牌價值進一步提升。國家會議中心經過兩年的潛心經營，不僅市場佔有率快速提升，而且通過塑造高端會展品牌，搭建中外經濟交流平台，多次完成黨和國家領導人、北京市委市政府領導參加的重大政治活動，品牌影響力迅速擴大，行業影響力充分展示，為通過輸出會展管理品牌，實現公司創新盈利模式、實施低成本擴張提供了有利條件。

5. 投資者關係

作為一家A+H股地產上市公司，公司根據兩地上市的特點，一直注重投資者關係的維護。公司通過業績說明會、投資者見面會、實地調研、項目考察和電話會議等方式多次接待境內、外的基金及機構投資者的調研活動，與投資者保持了密切的聯繫。在由香港《大公報》主辦，香港中國企業協會、香港證券業協會、中國證券業協會、中國企業聯合會聯合主辦的「2011中國證券金紫荊獎評選」活動中，公司榮獲「最受兩地投資者歡迎的上市公司」。

6. 環保努力

公司堅持倡導綠色環保理念，積極開展節能降耗，促進節約發展。發展物業項目通過優化項目規劃設計和選用環保、節能材料，不斷降低建築物的能耗。在項目施工過程中，公司也十分注重新技術的應用，例如長沙北辰三角洲在D1區的施工中，引入國際領先、湖南省首次採用的新型腳手架——「全集成升降防護平台」，其智能化操控、架體轉向折疊的功能，不僅能在高空危險作業中加大對施工人員安全的保護力度，更能有效縮短爬升時間、提高施工效率。

對於持有型物業，公司通過管理和技術手段，採取多項措施，大力挖掘節能降耗的潛力，為建設「綠色北京」貢獻力量。其中五洲皇冠假日酒店正在積極進行熱力回收系統的前期技術評估，待該系統條件成熟並投入使用後，將在未來幫助企業節約經濟成本的同時，達到節能減排的效果；寫字樓公司積極傳播綠色理念，組織客戶參與地球一小時活動，並對寫字樓加裝用電分項計量裝置，對能源消耗進行動態控制和管理；公司轄屬的公用設施管理分公司（負責公司主要持有型物業的設備系統管理維護和能源管理統計）還積極參與「創建節水型企業」活動，在公司持有型物業中進行了專業水平衡測試，憑藉系統的管理和完善的設備，相關節水指標均符合評估標準，被北京市水務局授予的「節水型（企業）單位」稱號。

三. 二零一二年經營環境展望及潛在影響

今年是「十二五」規劃承上啟下的重要一年，雖然宏觀調控已經取得階段性成果，但經濟發展仍面臨增長下行壓力和物價上漲壓力並存的潛在風險，在「穩中求進」的基調下，我國將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，增加調控的針對性、靈活性和前瞻性，加快推進發展方式轉變和結構調整，以保持國民經濟平穩較快發展和物價總水平基本穩定。

就發展物業而言，中央經濟工作會提出堅持房地產調控不動搖，促進房價合理回歸，預示著在房地產價格未見明顯鬆動之前，針對房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加深入。隨著限購、限貸政策的持續深化，消費者觀望情緒日漸加重，銷售去化速度明顯下降，庫存壓力不斷上升，受限於資金環境難有明顯改善，開發企業不得不縮減土地儲備開支和投資規模，市場將進入去庫存和再平衡階段，房地產行業面臨全面回調，房價下行已趨勢明顯。受上述因素影響，房地產市場走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作週期較長，期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一定風險。

就投資物業而言，建設中國特色世界城市，打造「三個北京」(綠色北京、人文北京、科技北京)，積極發展旅遊業，為投資物業創造了良好的發展環境。《北京市「十二五」時期會展業發展規劃》提出將北京建設成為亞洲會展之都、全球國際會議五強舉辦地之一、中國會展行業的引領者，會展市場的整體收入將保持16%—20%的年均增長率，會展業面臨巨大發展機遇。此外，酒店、公寓、寫字樓整體供應速度放緩，需求穩步回升，供求矛盾趨於緩和，價格也將重拾上升趨勢。相對於住宅地產，在經濟發展方式轉變和消費轉型的過程中，商業物業仍將保持快速發展，根據莫尼塔消費行業報告，過去十年我國的居民消費率僅38.8%，遠低於發達國家50%-70%的消費水平，隨著國際貿易和投資增速回落，擴大內需特別是消費需求，將使商業物業市場得到大力發展。公司持有並經營逾120萬平方米的優質投資物業(含酒店)和商業物業，市場巨大的發展空間和加速建設「中國特色世界城市」、打造「三個北京」，都將對公司產生積極影響，進而促進存量項目經營穩步提高，新增項目收益再攀新高。

四. 二零一二年管理層應對

二零一二年，公司將以穩健運營為基礎，深入研究宏觀經濟和政策的變化，不斷增強新形勢下對市場走勢的預判和市場機遇的把握，及時調整業務策略，加速項目周轉，加強對現金流的分析和運用，擇機擴充土地儲備。同時，通過整合營銷進一步鞏固「以會展帶動其他業態經營發展」的核心競爭力，繼續提升存量資產和新增資產的經營效益，著力強化「物業開發」加「物業持有經營」的綜合運營優勢，在控制風險中實現公司的可持續發展和經營業績的穩步提升。二零一二年，公司將以提高經營效益為中心，提高專業化水平，全力促進主業發展。深入實施全面預算管理，繼續落實成本費用責任制，強化成本費用控制，使公司持續健康發展。

1. 發展物業

公司將積極應對市場變化，採取靈活多樣的業務策略，通過縮短項目開發週期，並全力提升銷售速度，進一步提高項目的靜態收益率、周轉率和資產收益水平，其中碧海方舟將在大力塑造品牌形象、擴大市場影響的同時，積極推進別墅產品銷售，北辰福第A09區商業公建將在力爭年底結構封頂的基礎上，加速沿街商業的銷售。針對當前相對低迷的土地市場，公司還將積極尋找市場機會，擇機在具有發展潛力的二、三線城市增加土地儲備，不斷增強發展物業的可持續發展能力。

二零一二年，公司還將繼續加速長沙北辰三角洲的建設，持續進行營銷創新和品牌打造，保持開發規模和銷售量的持續增長。在工程建設方面，D3區將於四月竣工，確保上半年客戶入住，E5區力爭十一月完成驗收，並於年內開始逐步交付，A1、D1區年底前實現結構封頂並開始裝修施工，D2區結構達到10層，並實現新開工E3區住宅組團39萬平方米。隨著長沙北辰三角洲項目開發的全面展開，公司將圍繞以A1區寫字樓為主的商務產品線、以D1區濱江公寓為主的豪宅產品線和以E5、D2區為主的普宅產品線，不斷創新營銷模式，重點加強省內外區域的市場拓展，積極拓寬商務寫字樓營銷渠道，把商業招商和產品銷售有機結合，在確保項目持續熱銷的同時，不僅要將北辰三角洲建設成為長沙「一江兩岸，山水洲城」人居理念的城市名片，更要將其打造成具有全國知名度和影響力的強勢品牌。

二零一二年，公司預計實現新開工面積59.5萬平方米，開復工面積235.4萬平方米，竣工面積56.1萬平方米。力爭銷售25.5萬平方米，簽訂合同金額人民幣40.5億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司將以北京建設世界城市、打造「三個北京」為契機，充分利用投資物業業態豐富、聯動性強的綜合優勢和均處於亞奧核心區的地緣優勢，繼續實施整合營銷的業務策略，進一步鞏固「以會展帶動其他經營業態發展」的核心競爭力，不斷提升存量和新增資產經營收益，為投資物業(含酒店)板塊和公司整體收入水平的持續上升提供有力支持。此外，公司將緊抓「十二五」期間北京投資物業面臨巨大發展的重要機遇，以「面向世界、面向未來」的超前眼光，制訂亞運村綜合物業群的再造方案，為謀劃投資物業(含酒店)板塊的跨越式發展奠定產品基礎。同時，全力將公司的會展業務和「北辰會展」品牌打造成為北京乃至全國會展場館的旗艦，並利用業已形成的優勢，力爭擴大會展管理市場，延伸會展上下游業務鏈條，加快推進公司會展場館的品牌輸出和低成本擴張。

3. 商業物業

二零一二年，公司商業物業將以不斷提高專業化經營和精細化管理水平為基礎，全力抓好市場準確定位、品牌招商落實、營銷推廣等關鍵工作，發揮多項目聯合推廣優勢，努力縮短新開項目爬坡期，提高北辰商業物業的運營能力和在亞奧地區的市場佔有率。

4. 融資工作和資本開支

公司將在加速項目開發、營銷推廣和周轉速度的同時，進一步加強資金管理和計劃管理，利用「總部融資」模式的優勢，合理統籌安排資金運作，重點強化對貨幣資金的合理配置、調動及使用，降低資金成本，提高使用效率，確保資金的安全性和流動性。此外，公司將加強對宏觀調控走向和資本市場變化的研究，大力探索多元化、多渠道的創新融資模式，積極嘗試房地產基金管理公司的運作，爭取利用權益杠杆撬動較大的開發規模，進而提升公司可持續發展的能力。

二零一二年，公司預計固定資產投資人民幣3.4億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

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、獨特業務模式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，面對空前的房地產宏觀調控，積極調整銷售策略取得優異經營成果，同時，抓住北京大力發展會展業和市場整體回暖的有利局面，投資物業新增資產提前完成經營爬坡，為公司業績的顯著回升提供了強力支持。其次，公司「物業開發」加「物業持有經營」的獨特業務結構，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，抗風險能力優於純開發的房地產企業。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，及三大業務的互相促進、優勢互補，使公司在大型、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，主要來自於發展物業市場風險和短期經營風險。

(1) 發展物業市場風險

中央經濟工作會提出堅持房地產調控不動搖，促進房價合理回歸，預示著在房地產價格未見明顯鬆動之前，針對房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加深入。隨著消費者觀望情緒日漸加重，銷售去化速度明顯下降，受限於資金環境難有明顯改善，開發企業不得不縮減土地儲備開支和投資規模，市場將進入去庫存和再平衡階段，房地產行業面臨全面回調，房價下行已在所難免。受上述因素影響，房地產市場走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作週期較長，期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。

針對上述發展物業市場風險，公司將積極應對市場變化，採取靈活多樣的業務策略，通過縮短項目開發週期，並全力提升銷售速度，尤其是商業地產和高端項目的銷售，進一步提高項目的周轉速度和收益水平，在具有發展潛力的二、三線城市擇機增加土地儲備，不斷增強發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。此外，公司將根據需求的變化，加速京內共計8.7萬平方米的商業及公建銷售，並同步尋求大客戶整售，緩解國家宏觀調控和地方細則對公司實現整體經營目標的衝擊。

(2) 公司短期經營風險

在發展物業方面，雖然碧海方舟二期已於二零一一年七月開工建設，長河玉墅二期目前也已經取得規劃意見的覆函，但距離竣工入住、確認收入還需較長時間，進而導致公司短期內可供結算的高毛利率產品減少，並對經營業績產生影響。

針對上述公司短期經營風險，對於碧海方舟、長河玉墅低密度項目的二期工程，公司將根據市場形勢的變化，加快碧海方舟的銷售籌備和預售許可證的辦理，儘早實現對公司未來業績的支持；長河玉墅將繼續加速推進各項手續報批和施工前期準備，一旦獲得相關許可，力爭儘早開工，並實現對公司銷售業績的支持。

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590萬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；面對低迷的房地產市場環境，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。隨著投資物業新增資產提前完成經營爬坡，長沙北辰三角洲項目持續熱銷，公司三大業務板塊項目運作扎實推進，經營規模不斷擴大，可持續發展能力也將持續提高。

財政資源及流動資金狀況

於二零一一年十二月三十一日的歸屬於本公司權益持有人的權益較二零一零年十二月三十一日有8.97%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117,252.5萬元。

本集團在截至二零一一年十二月三十一日的銀行借款為人民幣813,530.5萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣148,963.7萬元。五年期公司債券年末餘額為人民幣168,785.1萬元。

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2,130,122.4萬元，而流動負債數額則為人民幣978,063.2萬元。於二零一一年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣280,810.6萬元（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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣466,530.5萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行取得。報告期末，本集團的資產負債率為59.06%（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

截至二零一一年十二月三十一日，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

截至二零一一年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,839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。

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當其時生效的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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二零一一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
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京，二零一二年三月二十一日

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。