



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2011

ANNUAL REPORT

年度報告



國家會議中心綜合物業群



北辰三角洲濱江城市綜合體

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
29	企業管治報告
35	董事、監事、高級管理人員簡歷
39	董事會報告
52	監事會報告
53	獨立核數師報告
55	合併財務報表
139	補充資料
140	物業組合概要
142	董事會二零一一年度利潤分配方案
143	公司資料

目錄

北京北辰實業股份有限公司
二零一一年度報告

公司簡介

北京北辰實業股份有限公司（「公司」）一九九七年四月二日由北京北辰實業集團公司獨家發起設立，同年五月在香港聯合交易所掛牌上市。二零零六年十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。



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。



亞運村綜合物業群

財務概要

業績

截至十二月三十一日
止年度

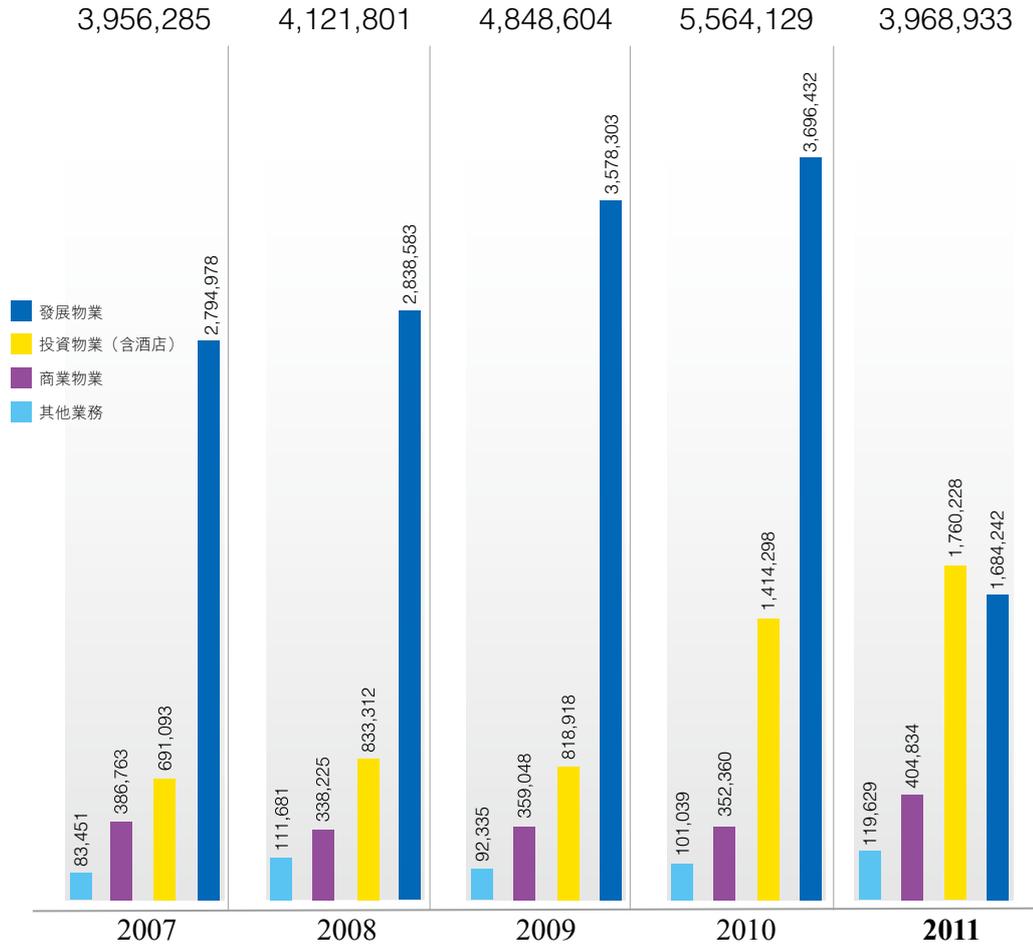
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	3,968,933	5,564,129	4,848,604	4,121,801	3,956,285
除所得稅前利潤	1,703,876	1,789,913	2,464,345	1,920,603	977,480
所得稅費用	(509,229)	(588,668)	(816,486)	(601,546)	(321,207)
持續經營業務年度利潤	1,194,647	1,201,245	1,647,859	1,319,057	656,273
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度 (虧損)/利潤	—	—	(2,143)	(721)	124
年度利潤	1,194,647	1,201,245	1,645,716	1,318,336	656,397
歸屬於：					
本公司權益持有人	1,172,525	1,099,787	1,508,356	1,164,781	517,110
少數股東權益	22,122	101,458	137,360	153,555	139,287

資產及負債

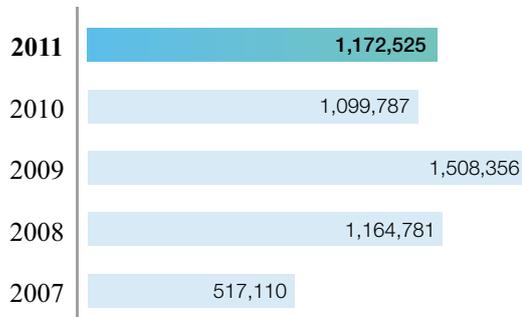
於十二月三十一日	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
總資產	34,343,048	30,574,653	30,115,149	28,136,798	21,973,159
總負債	(20,283,093)	(17,599,501)	(18,047,815)	(17,525,410)	(12,397,944)
總權益	14,059,955	12,975,152	12,067,334	10,611,388	9,575,215

財務概要(續)

業務收入 人民幣千元

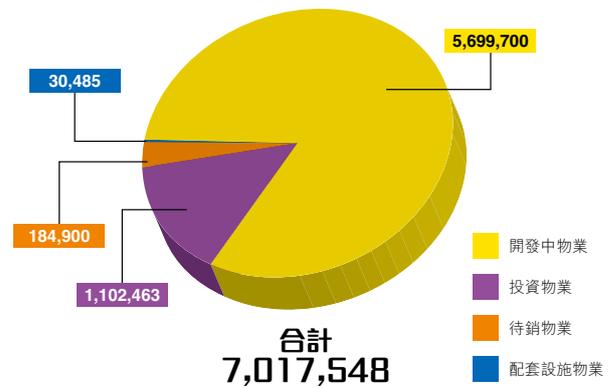


本公司權益持有人應佔利潤 人民幣千元



物業組合總面積 平方米

截至二零一一年十二月三十一日止年度





北辰三角洲天際綫效果圖

各位股東：

本人謹代表董事會向各位股東提呈公司截至二零一一年十二月三十一日之年度經營業績報告。

回顧二零一一年，政府緊抓調整經濟增長結構、管理通脹預期的主線，促使國民經濟繼續朝著宏觀調控的預期發展，並呈現出增長較快、價格趨穩的良好態勢。就細分行業而言，持久、高強度的宏觀調控效果在房地產市場已逐漸顯現，下半年開始多個月份出現量價齊跌，樓市已趨於全面降溫，銷售的不暢和融資渠道的收緊，更使行業遭遇了前所未有的經營困境；投資物業(含酒店)受益於國民經濟平穩健康增長和經營環境逐漸轉好，市場需求持續回升，供求矛盾有所緩和；商業物業由於近年累計新增供應較高並處於集中釋放期，局部市場的供需矛盾依然突出，競爭程度不斷升級。

面對空前的房地產宏觀調控和激烈的市場競爭，在管理層和全體員工的辛勤努力下，公司發展物業積極調整銷售策略，在低迷的行業困境中取得了優異經營成果；持有型物業緊抓市場機遇，存量資產深度挖潛，新增資產提前完成爬坡，整體效益大幅增長，亦帶動了公司二零一一年經營業績顯著回升。

董事長報告(續)



截至二零一一年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，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%。每股溢利為人民幣0.35元，較二零一零年提高6.61%。

董事長報告(續)

北辰三角洲項目內洲際酒店大堂設計效果圖



董事長報告(續)



北辰三角洲D3區1號樓外立面實景

展望二零一二年，針對經濟增長下行壓力和物價上漲壓力並存的潛在風險，國家將在「穩中求進」的基調下，通過經濟發展方式轉變和結構調整，保持經濟平穩較快發展和物價總水平基本穩定。房地產市場在國家堅持調控政策不動搖、促進房價合理回歸的宏觀背景下，仍將繼續調整，行業面臨全面回落，房價下行趨勢明顯。投資物業和商業物業儘管局部競爭激烈，但隨著北京市政府對「三個北京」（綠色北京、人文北京、科技北京）的加速建設和「有中國特色世界城市」的全力打造，未來發展空間依然巨大。

二零一二年，雖然房地產市場低迷的行業困境仍將持續，但公司通過過去幾年的厚積薄發，長沙北辰三角洲持續領跑長沙樓市，投資物業新增項目提前完成經營爬坡，已為公司帶來了經營發展的新格局。公司持有的經營性物業均為收益水平高的地標物業，擁有的開發項目也都是處於黃金位置甚至是絕版地塊的優質項目，在國家強力持久宏觀調控和房地產行業普遍面臨資金鏈緊張甚至短缺的嚴峻形勢下，公司「物業開發」和「物業持有經營」的綜合運營優勢，將為公司穩健運營提供有力保障，並為公司在地產調控中實施戰略擴張和可持續發展提供強力支持。

董事長報告(續)

未來，公司將在研究市場、研究政策、研究競爭對手和研究自身特點的基礎上，不斷創新發展理念，創新發展戰略和創新發展模式，通過提高資本效能及優化資本配置，充分運用資金市場和資本市場的潛在功能，以資本擴張為支撐，不斷提升公司規模和資本實力，並依靠業已形成的品牌知名度和行業認可度，在實施輸出管理與品牌擴張的同時，緊抓地產合作及併購機會，利用權益槓桿和對房地產基金的探索，實現開發規模的低成本擴張，進而推動公司進一步做大做強。

「誕生於亞運，騰飛於奧運」，「物業開發」加「物業持有經營」的業務模式和抗風險能力，使公司成為了房地產行業中的幸運兒。面對仍將持續的地產宏觀調控，公司有決心、有信心克服一切困難，不負投資人的重托，不辱資本市場的期望，為追求股東價值最大化，實現全體北辰人「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！



國家會議中心綜合物業群

董事長報告(續)

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·北京，二零一二年三月二十一日



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。



管理層討論與分析(續)

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%。



北辰三角洲濱江效果圖

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)



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。

管理層討論與分析(續)

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。



北辰三角洲下沉式廣場內景效果圖

管理層討論與分析(續)

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。



管理層討論與分析(續)

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%。



時代名門百貨

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」。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。

北辰三角洲在建住宅



北辰三角洲酒店、寫字樓組團效果圖

管理層討論與分析(續)



管理層討論與分析(續)

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，保持開發規模和销售量的持續增長。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。



北辰購物中心北苑店

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。



趙惠芝
總經理

中國•北京，二零一二年三月二十一日

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。

本公司於二零一一年度全年均遵守《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4次會議。董事會於二零一一年共舉行15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	15/15
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。二零一一年度內，公司董事均無證券交易行為。

主席與總經理

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

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

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

董事提名

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

本公司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。本公司將於二零一一年度股東大會審議批准成立提名委員會。

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度股東大會之日屆滿。

企業管治報告(續)

於二零一一年，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。

審計委員會

審計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。

審計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。

審計委員會於二零一一年舉行了3次會議，審閱公司二零一零年年度報告及二零一一年中期業績報告。

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，另兩名成員分別為李吉恕先生及柳耀中先生。

於二零一一年，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》。

監事會於二零一一年舉行了4次會議。

企業管治報告(續)

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 (於二零一一年六月一日辭任)	2/4
李吉恕先生 (於二零一一年六月一日獲委任)	2/4
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。

薪酬與考核委員會

薪酬與考核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。

薪酬與考核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。

薪酬與考核委員會於二零一一年舉行了2次會議，薪酬與考核委員會成員聽取了公司人力資源部關於本公司二零一一年度薪酬預算及公司低收入人員工資調整等方案的滙報，審核了公司董事、監事和高級管理人員薪酬確定依據，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。

戰略委員會於二零一一年舉行了2次會議，聽取了集團公司「十二五」發展規劃並討論了公司未來發展戰略。

企業管治報告(續)

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。

二零一一年度，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。

企業管治報告(續)

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條檢討二零一一年度本公司及其附屬公司的內部監控系統的有效性，及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

投資者關係及股東權益

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

公司鼓勵股東出席股東大會。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，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年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」。

二零一二年，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•北京，二零一二年三月二十一日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，48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。賀先生具有二十四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，58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。趙女士具有二十一年飯店、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，58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。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

陳冀先生，60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，60歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會主席、薪酬與考核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，56歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會成員、薪酬與考核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舉為本公司獨立非執行董事。

黃翼忠先生，44歲，本公司獨立非執行董事。彼為本公司審計委員會成員、薪酬與考核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舉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，58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，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，59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，並於二零一一年辭任監事職務。

李吉恕先生，52歲，畢業於北京市委黨校，本科學歷。李先生於一九九零年加入北辰集團，曾任北辰集團副總會計師兼財務部長，擁有二十七年企業財務管理工作經驗，並於二零一一年出任本公司監事。

柳耀中先生，57歲，本公司監事。柳先生畢業於北京市委黨校，本科學歷。柳先生曾任北辰集團工會主席，擁有二十年工會工作經驗，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

曾勁先生，42歲，本公司副總經理。曾先生畢業於中國人民大學，管理學博士。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、北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理和北辰置地分公司副總經理、總經理，現兼任長沙北辰房地產開發有限公司董事長、總經理。曾先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理。

劉煥波先生，54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、北京康樂宮有限公司、北京國際會議中心總經理，現兼任北京北辰信誠物業管理有限責任公司和北京北辰信通網絡技術服務有限公司董事長。劉先生於二零零二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)

劉鐵林先生，49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，現兼任本公司北辰商業發展分公司總經理和北京北辰超市連鎖有限公司、北京北辰嘉權時代名門商業有限公司董事長。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，57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，曾任北京北辰房地產開發股份有限公司副總經理、總經理和長沙北辰房地產開發有限公司總經理，現兼任北京北辰房地產開發股份有限公司董事長。司先生於二零零四年獲委任為本公司副總經理。

公司秘書

郭川先生，43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，51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。

董事會報告

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」）截至二零一一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（含酒店）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

本集團截至二零一一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55至63頁。

股息

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。合共人民幣10,101.1萬元。

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。

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。

本公司於二零一一年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣1,231,846,198元（二零一零年：人民幣866,930,951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	(於二零一一年六月一日辭任)
李吉恕	監事	(於二零一一年六月一日獲委任)
柳耀中	監事	

董事會報告(續)

董事、監事及高級管理人員 (續)

高級管理人員

曾 勁	副總經理
劉煥波	副總經理
劉鐵林	副總經理
司海群	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35至38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。

董事及監事換屆事宜

根據本公司之公司章程，各本屆董事及監事的任期將於二零一一年年度股東大會(「二零一一年年度股東大會」)之日屆滿，並有資格連選連任。

本公司已獲悉一名執行董事陳冀先生由於退休，提出由二零一一年年度股東大會結束時起退任執行董事職務，將不會尋求連選連任。

董事會已提名其他將退任之董事包括賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生、龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生分別選舉為由二零一一年年度股東大會之日開始至本公司二零一四年年股東大會之日(「下屆」)之執行董事及獨立非執行董事的候選人。如上所述，陳冀先生將於二零一一年年度股東大會之日退任執行董事職務，將不會尋求連選連任，因此，董事會已提名曾勁先生選舉為下屆新執行董事的候選人。

此外，本公司亦已接獲何文玉先生及李吉恕先生的通知，由於工作安排，提出由二零一一年年度股東大會結束時起退任由股東代表出任的監事職務，將不會尋求連選連任。

因此，監事會已提名劉義先生及李國銳先生選舉為下屆新由股東代表出任的監事的候選人。

本公司職工代表大會已提名將退任由職工代表出任的監事柳耀中先生選舉為下屆由職工代表出任的監事的候選人。

另外，董事會、監事會及職工代表大會分別建議增加兩名董事，以及一名由股東代表出任的監事及一名由職工代表出任的監事，並已分別提名李長利先生和何文玉先生為執行董事的候選人、薛建明先生為由股東代表出任的監事的候選人及張衛延先生為由職工代表出任的監事的候選人。新增董事及監事人數及上述候選人之委任建議須獲公司股東於二零一一年年度股東大會之批准，而其任期由有關公司章程修改生效日起至公司當屆董事會及監事會任期屆滿之日為止。

一份載有(其中包括)建議選舉及新增董事及監事詳情的通函將儘快寄予各股東。

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

於二零一一年十二月三十一日，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、其共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。

董事會報告(續)

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

本公司於二零一一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。

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零一一年十二月三十一日，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二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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：311,299戶

於二零一一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	685,708,498
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
招商證券股份有限公司 客戶信用交易擔保證券賬戶	A股	0.862	29,029,780
浙江海越股份有限公司	A股	0.802	27,000,000
陳 惠	A股	0.731	24,628,720
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
張小霞	A股	0.172	5,807,811
秦佳熙	A股	0.155	5,221,984

註：

- 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。
- HKSCC NOMINEES LIMITED為香港中央結算(代理人)有限公司，其擁有的公司H股股份為代表多個客戶持有。

董事會報告(續)

發行H股募集所得資金運用情況

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

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

發行A股募集所得資金運用情況

公司於二零零六年通過首次發行募集資金淨額為人民幣3,517,070,000元，已累計使用人民幣3,517,070,000元。

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。截至二零一一年十二月三十一日，已全部使用完畢，募集資金專戶中的剩餘利息將根據二零一零年度股東大會決議，授權公司董事會根據需要轉為一般營運資金。

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。

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

根據一九九七年四月十一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。二零一一年度租金為人民幣14,259,099元,佔本公司租賃土地、辦公場所和租賃商標使用權總費用59.83%,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

二零一一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)與北辰集團之分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,自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。二零一一年度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3.78%,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一九九七年四月十八日簽訂的《商標及標識許可使用合同》,二零一一年,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一九九七年四月十一日簽訂的一項綜合服務協議《綜合服務協議》,二零一一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247,753元,佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.01%,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

- ① 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，租賃期為二零一一年一月二十五日至二零一二年一月二十四日，以市場化原則定價。二零一一年的年度租金為人民幣1,566,262元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.09%，該交易以現金方式結算。
- ② 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，租賃期為二零一一年二月一日至二零一二年一月三十一日，以市場化原則定價。二零一一年的年度租金為人民幣1,466,000元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的0.08%，該交易以現金方式結算。
- ③ 根據二零一零年五月十八日公司與北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(公司的合營企業，以下簡稱時代名門公司)、北辰商業發展分公司與時代名門公司簽訂的《租賃合同》，公司和北辰商業發展分公司分別將持有的北辰時代大廈裙樓1-5層場地及其一切附屬設施和北辰時代大廈地下一層辦公區租賃給時代名門公司使用，上述兩項關聯交易的定價依據為雙方本著誠實信用的原則，在公開、公平、公正的基礎上，按市場公允價格進行交易。

二零一一年六月二十八日公司與時代名門公司經過協商簽訂了《租賃合同補充協議》(簡稱「補充協議」)，修改了雙方於二零一零年五月十八日簽訂的《租賃合同》的租金條款。根據補充協議，公司調整了持有的北辰時代大廈裙樓1-5層場地及其一切附屬設施的租金，新的租金水平自二零一一年七月一日起實行，二零一一年六月三十日前租金水平保持不變(具體的有關情況可參見公司二零一零年五月二十五日和二零一一年六月二十九日分別按上海證券交易所上市規則發佈的《關聯交易公告》)。

報告期內，上述兩項關聯交易租金為人民幣22,935,572元，佔本公司投資物業(含酒店)收入的1.30%，均以現金方式進行結算。

(6) 取得委託借款

二零一一年，本公司自北辰集團取得委託信用借款共計人民幣8億元，該交易以現金方式結算，佔本公司委託借款的100%。其中九月二十六日取得人民幣4億元借款、九月二十七日和十一月二十七日分別取得人民幣2億元借款，期限均為2年，利率均為同期同檔次國家基準利率，本公司不需要為這些借款提供任何抵押或擔保。

關連交易(續)

(7) 委託借款的利息費用

就(6)中所述本公司自北辰集團取得的人民幣8億元委託信用借款，報告期內公司應予支付利息費用人民幣10,898,611元，佔本公司取得委託借款應予支付利息費用的100%，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交易，並按上市規則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(1)-(4)及(5)之①-②截至二零一一年十二月三十一日止年度之持續關連交易並在其按上市規則給予本公司之函件中報告有關交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，有關交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)有關交易是按照規管有關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(1)-(4)及(5)之①-②持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零一一年十二月三十一日，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例重購買新股。

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。

董事會報告(續)

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。

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當其時生效的《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》的守則條文。

審計委員會

公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計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。審計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。審計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。

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) 二零一一年十一月二十四日，公司第五屆第三十九次董事會決議審議批准《關於吸收合併本公司全資子公司-北京北辰會議中心發展有限公司的議案》。批准本公司對全資子公司北京北辰會議中心發展有限公司實施整體吸收合併，合併完成後，北京北辰會議中心發展有限公司獨立法人資格註銷，其所有資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承繼。二零一二年二月七日，公司召開二零一二年第一次臨時股東大會，審議、批准上述議案，並於同日與北京北辰會議中心發展有限公司簽訂了《合併協議書》。二零一二年三月七日，公司在北京日報刊登《北京北辰實業股份有限公司關於與北京北辰會議中心發展有限公司吸收合併的公告》。截至報告披露日，公司正在進行北京北辰會議中心發展有限公司稅務清算等後續工作。

本次吸收合併有利於本公司優化資源配置、提高管理效率、降低管理成本。由於北京北辰會議中心發展有限公司作為本公司全資子公司，其財務報表已按100%比例納入本公司合併報表範圍內，預計本次吸收合併不會對本公司當期損益產生實質性影響。

董事會報告(續)

其他重大事項(續)

- (2) 經中國證券監督管理委員會證監許可[2008]887號「關於核准北京北辰實業股份有限公司公開發行公司債券的批覆」，本公司於二零零八年七月十八日發行公司債券(簡稱「08北辰債」)，發行總額為1,700,000,000元，期限為5年，採用單利按年計息，固定年利率為8.2%，每年付息一次。按照《北京北辰實業股份有限公司公開發行公司債券募集說明書》中所設定的公司債券回售條款，08北辰債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，回售申報日為二零一一年六月十七日。根據中國證券登記結算公司上海分公司的統計結果，債券持有人未行使回售權利。
- (3) 關於長沙北辰三角洲項目的進展情況，請投資者參見本報告管理層討論與分析中的相關內容。報告期內，公司為取得長沙北辰三角洲項目部分剩餘用地(對應土地面積131,818.54平方米)，支付了對應的14億元的地價款。其他剩餘用地的移交，本公司將在收到有關通知後進行相應支付。目前，本公司長沙北辰三角洲項目所有在開發組團的建設用地均位於已交付的地塊內，因此此次剩餘用地延期交付對項目的既定開發計劃不會產生重大不利影響。
- (4) 二零一一年六月二十八日公司與時代名門公司經過協商簽訂了《租賃合同補充協議》(簡稱「補充協議」)，修改了雙方於二零一零年五月十八日簽訂的《租賃合同》的租金條款。根據補充協議，公司調整了持有的北辰時代大廈裙樓1-5層場地及其一切附屬設施的租金，新的租金水平自二零一一年七月一日起實行，二零一一年六月三十日前租金水平保持不變(具體的有關情況可參見公司二零一零年五月二十五日和二零一一年六月二十九日分別按上海證券交易所上市規則發佈的《關聯交易公告》)。

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。二零一一年度股東大會上將提呈決議案，續聘普華永道中天會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所為本公司境內及國際核數師。

承董事會命



賀江川
董事長

中國•北京，二零一二年三月二十一日

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。

二零一一年度,本監事會共召開了4次會議,並且監事列席了報告期內的董事會會議和二零一零年年度股東大會,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。

報告期內,本監事會對公司內幕信息知情人登記管理制度的實施情況進行持續監督,未發現內幕信息知情人從事內幕交易等損害公司利益的行為。同時,本監事會認為公司與關聯方的關聯交易均按公允的市場價格進行,並依法履行審核及披露程序,沒有發現損害公司和中小股東利益的行為。

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、利潤分配方案等議案以及董事會關於公司內部控制的評價報告,認為本公司董事會成員、總經理及其它高級管理人員,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。

本監事會對本公司二零一一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。

二零一二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•北京,二零一二年三月二十一日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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55至138頁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二零一一年十二月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

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。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環,太子大廈22樓

電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com



羅兵咸永道

核數師的責任(續)

審計涉及執行程式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。所選定的程式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式，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二零一一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》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年三月二十一日

合併資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	1,075	1,107
投資物業	7	11,142,400	10,375,600
物業、廠房及設備	8	1,848,726	1,959,067
共同控制實體	10	—	6,592
遞延所得稅資產	24	49,623	48,481
		13,041,824	12,390,847
流動資產			
開發中物業	13	14,461,894	10,865,895
待出售已落成物業	14	3,297,804	4,163,588
其他存貨	15	122,560	119,302
應收賬款及其他應收款項	16	531,575	475,887
受限制銀行存款	17	79,285	38,988
現金及現金等價物	18	2,808,106	2,520,146
		21,301,224	18,183,806
總資產		34,343,048	30,574,653
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	4,160,622	4,069,943
留存收益			
— 擬派末期股利	20, 32	101,011	67,340
— 其他	20	6,320,824	5,297,338
		13,949,477	12,801,641
非控制性權益		110,478	173,511
總權益		14,059,955	12,975,152

合併資產負債表(續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
長期借款	23	9,033,793	7,402,702
長期應付款		8,666	9,636
遞延所得稅負債	24	1,457,452	1,208,661
遞延收益		2,550	2,550
		10,502,461	8,623,549
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	21	7,218,885	5,763,010
當期所得稅負債	22	282,747	363,796
一年內到期的長期借款	23	1,579,000	1,969,146
短期借款	23	700,000	880,000
		9,780,632	8,975,952
總負債		20,283,093	17,599,501
總權益及負債		34,343,048	30,574,653
流動資產淨值		11,520,592	9,207,854
總資產減流動負債		24,562,416	21,598,701

第55至63頁的財務報表已由董事會於二零一二年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



趙惠芝
董事

第64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		
		二零一一年	二零一零年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重述·附註9)	(重述·附註9)
資產				
非流動資產				
投資物業	7	4,892,800	4,714,600	4,473,500
物業、廠房及設備	8	1,251,025	1,347,843	1,437,242
對子公司的投資	9	3,491,793	2,786,853	2,742,678
共同控制實體	10	—	6,592	26,106
遞延所得稅資產	24	11,425	21,107	16,741
		9,647,043	8,876,995	8,696,267
流動資產				
對子公司的貸款	9	10,732,909	10,564,570	10,248,950
開發中物業	13	2,074,748	1,851,862	4,398,818
待出售已落成物業	14	3,212,617	4,006,562	905,560
其他存貨	15	59,402	60,514	77,516
應收賬款及其他應收款項	16	263,449	270,412	278,342
受限制銀行存款	17	22,278	12,481	10,724
現金及現金等價物	18	1,963,274	1,865,397	3,699,470
		18,328,677	18,631,798	19,619,380
總資產		27,975,720	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	3,367,020
其他儲備	20	4,171,526	4,123,498	4,110,541
留存收益				
— 擬派末期股利	20, 32	101,011	67,340	101,011
— 其他	20	3,899,448	3,196,307	2,848,409
總權益		11,539,005	10,754,165	10,426,981

資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重述·附註9)	二零零九年 人民幣千元 (重述·附註9)
負債				
非流動負債				
長期借款	23	9,033,793	7,402,702	8,486,510
長期應付款		8,666	9,636	11,710
遞延所得稅負債	24	807,830	763,981	757,941
		9,850,289	8,176,319	9,256,161
流動負債				
應付帳款及其他應付款項	21	4,119,443	5,512,196	6,488,743
當期所得稅負債	22	187,983	216,967	299,762
一年內到期的長期借款	23	1,579,000	1,969,146	1,144,000
短期借款	23	700,000	880,000	700,000
		6,586,426	8,578,309	8,632,505
總負債		16,436,715	16,754,628	17,888,666
總權益及負債		27,975,720	27,508,793	28,315,647
流動資產淨值		11,742,251	10,053,489	10,986,875
總資產減流動負債		21,389,294	18,930,484	19,683,142

第55至63頁的財務報表已由董事會於二零一二年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。



賀江川
董事



趙惠芝
董事

第64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	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	5	3,968,933	5,564,129
銷售成本	25	(2,007,383)	(3,795,754)
毛利		1,961,550	1,768,375
銷售及推廣費用	25	(180,424)	(158,579)
管理費用	25	(525,481)	(494,306)
投資物業公允價值收益		767,499	1,022,034
其他虧損 — 淨額	26	(694)	(4,440)
營運利潤		2,022,450	2,133,084
融資收益	28	28,400	35,893
融資成本	28	(340,382)	(359,550)
融資成本費用 — 淨額	28	(311,982)	(323,657)
共同控制實體所佔損失	10	(6,592)	(19,514)
除所得稅前利潤	5	1,703,876	1,789,913
所得稅費用	29	(509,229)	(588,668)
年度利潤		1,194,647	1,201,245
歸屬於：			
本公司權益持有人	31	1,172,525	1,099,787
非控制性權益		22,122	101,458
		1,194,647	1,201,245
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)	31	34.82	32.66

第64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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度利潤	1,194,647	1,201,245
其他綜合收益	—	—
本年度總綜合收益	1,194,647	1,201,245
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
	1,194,647	1,201,245

合併權益變動表

	附註	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	留存收益	小計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一一年一月一日		3,367,020	4,069,943	5,364,678	12,801,641	173,511	12,975,152
綜合收益							
損益		—	—	1,172,525	1,172,525	22,122	1,194,647
其他綜合收益		—	—	—	—	—	—
總綜合收益		—	—	1,172,525	1,172,525	22,122	1,194,647
與權益持有人的交易							
與二零一零年有關的股利		—	—	(67,340)	(67,340)	(80,191)	(147,531)
轉撥自留存收益	20	—	48,028	(48,028)	—	—	—
自非控制性權益持有人購買子公司額外股權	36	—	24	—	24	(4,964)	(4,940)
其他	20	—	42,627	—	42,627	—	42,627
與權益持有人的交易總數		—	90,679	(115,368)	(24,689)	(85,155)	(109,844)
於二零一一年十二月三十一日		3,367,020	4,160,622	6,421,835	13,949,477	110,478	14,059,955
相當於：							
二零一一年十二月三十一日							
攤派末期股息				101,011			
留存收益 — 其他				6,320,824			
				<u>6,421,835</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	
	股本	其他儲備	留存收益	小計	益	總權益
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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						
與二零零九有關的股利	—	—	(101,011)	(101,011)	(163,633)	(264,644)
轉撥自留存收益	20	12,957	(12,957)	—	—	—
自非控制性權益持有人購買子公司額外股權	—	(7,356)	—	(7,356)	(42,601)	(49,957)
其他	—	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

保留溢利 — 其他

5,297,338

5,364,678

第64至138頁的附註為財務報表的整體部分。

合併現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生／(使用)的現金	33	426,668	(428,231)
已收利息		28,400	35,893
已付利息		(666,945)	(642,622)
已付所得稅		(387,336)	(269,564)
經營活動使用的淨現金		(599,213)	(1,304,524)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(81,792)	(151,088)
投資物業的增加		(1,079)	(221,309)
三個月定期存款的增加		(10,000)	—
出售物業、廠房及設備所得款	33(a)	179	714
收回待墊投資款項		—	23,400
購買子公司額外股權	36	(4,940)	(43,374)
購買子公司，扣除購入的現金		—	355
投資活動使用的淨現金		(97,632)	(391,302)
融資活動的現金流量			
借款所得款		2,525,763	2,193,160
償還借款		(1,473,618)	(2,280,000)
向本公司權益持有人支付股息	32	(67,340)	(101,011)
向少數股東支付股息		—	(163,633)
融資活動產生／(使用)的淨現金		984,805	(351,484)
現金及現金等價物淨增加／(減少)			
年初現金及現金等價物		2,520,146	4,567,456
年末現金及現金等價物		2,808,106	2,520,146

第64至138頁的附註為財務報表的整體部分。

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二零一二年三月二十一日批准刊發。

合併財務報表附註(續)

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。

2.1.1 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)

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) 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

本集團及公司對此等新準則和修改準則的影響的評估如下。

- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。本集團正在評估香港財務報告準則7(修改)的全面影響，並有意不遲於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則7(修改)。
- 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」包括兩項修改。本集團正在評估香港財務報告準則1(修改)的全面影響，並有意不遲於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則1(修改)。
- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。本集團仍未評估香港財務報告準則9的全面影響，並有意在其生效日期起採納香港財務報告準則9，目前適用於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間。
- 香港財務報告準則10「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。本集團仍未評估香港財務報告準則10的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則10。
- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具主體以及其他資產負債表外工具。本集團仍未評估香港財務報告準則12的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則12。

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)

- (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(續)
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。本集團仍未評估香港財務報告準則13的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則13。
 - 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」。此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至盈虧(重分類調整)而組合起來。本集團仍未評估香港會計準則1(修改)的全面影響，並有意不遲於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間採納香港會計準則1(修改)。
 - 香港會計準則27(二零一一年修改)「獨立財務報表」的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10。本集團仍未評估香港會計準則27(二零一一年修改)的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港會計準則27(二零一一年修改)。
 - 香港財務報告準則11對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。本集團仍未評估香港財務報告準則11的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港財務報告準則11。
 - 香港會計準則19(修改)「職工福利」刪除了區間法和按淨注資基準計算財務成本。管理層預計香港會計準則19(修改)對本集團二零一三年或之後開始的年度期間的合併財務報表無重大影響。

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)

- (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(續)
- 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」加強了轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。本集團仍未評估香港會計準則32(修改)及香港財務報告準則7(修改)的全面影響，並有意不遲於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間採納香港會計準則32(修改)及香港財務報告準則7(修改)。
 - 香港財務報告準則11發佈後，香港會計準則28(二零一一年修訂)「聯營和合營」包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。本集團仍未評估香港會計準則28(二零一一年修訂)的全面影響，並有意不遲於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間採納香港會計準則28(二零一一年修訂)。
 - 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，此修改因此引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。由於此項修改，香港(常設解釋委員會)解釋公告第21號「所得稅 — 收回非折舊資產的重估值」將不再適用於按公允價值入賬的投資性房地產。此修改亦將香港(常設解釋委員會)解釋公告第21號之前所包含的其餘指引(已撤回)。本集團在評估香港會計準則12(修改)的影響並在不遲於在二零一二年一月一日或之後開始的會計年度採納香港會計準則12(修改)。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

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。如本集團不持有超過50%投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。實質控制權可來自例如增加少數股東權益的數目或股東之間的合約條款等情況。

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。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間的利潤和損失(確認於資產)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。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。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。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。

購買相關成本在產生時支銷。

商譽初步計量為轉讓對價與非控制性權益的公允價值總額，超過所購入可辨認資產和承擔負債淨值的差額。如此對價低過所購買子公司淨資產的公允價值，該差額在損益中確認。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.2 子公司 (續)

2.2.1 合併賬目 (續)

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值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) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

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。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對子公司投資作減值測試。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.3 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，根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。

本集團應佔共同控制實體購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家共同控制實體的虧損等於或超過其在該共同控制實體的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對共同控制實體已產生法律或推定債務或已代共同控制實體作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明共同控制實體投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為共同控制實體可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「享有共同控制實體利潤／(虧損)份額」旁。

本集團與其共同控制實體之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在共同控制實體權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，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。

在共同控制實體投資中所產生的稀釋利得和損失於利潤表確認。

2.4 分部報告

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

2. 重要會計政策概要 (續)

2.5 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」)。合併財務報表以港幣列報，港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「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他利得一淨額」中列報。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。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，才包括在資產的帳面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的帳面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

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

樓宇	20-40年
酒店物業	20-40年
廠房及機器	5-15年
傢俱、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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.6 物業、廠房及設備 (續)

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

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

在建工程指建造中或待安裝的物業、廠房及設備，並以成本列賬。成本包括建築物的建造成本、廠房及設備的採購成本、安裝成本、測試及其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊直至相關的資產已經完工並可以交付使用。在建工程的帳面價值小於預計可變現價值時其帳面價值即減記為可變現價值(附註2.8)。資產於投入使用時其成本將轉入物業、廠房及設備並按照上述的政策計提折舊。

2.7 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(附註2.10)並以成本與可變現價值孰低計量。持有以獲取長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註2.7(b))並以公平值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.7 物業 (續)

(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及利息支出。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。如沒有此項資料，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。公平值變動將按其他收益在利潤表列賬。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，才計入在資產的帳面值中。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)。

根據香港會計準則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帳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。

2.8 非財務資產投資的減值

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帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.9 金融資產

本集團的金融資產包括列示在合併資產負債表中的應收賬款及其他應收款項(附註2.11)、現金及現金等價物(附註2.12)和受限制銀行存款(附註17)。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。

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

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

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，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)

2.10 存貨

(a) 開發中物業和待出售已落成物業

開發中物業和待出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。開發成本包括土地使用權、建造成本及開發期間的借款費用。完工後，物業結轉為待出售物業。

可變現淨值是期望銷售收益扣除所有預計銷售費用及預計完工成本後釐定。

開發中及持作銷售房地產分類為流動資產，除非相關不動產開發項目的建築期間預期超過正常營運週期後完工。

(b) 其他存貨

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

2.11 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，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。

2.12 現金及現金等價物

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

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.13 股本

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

2.14 應付帳款及其他應付款項

應付帳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。

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

2.15 借款

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

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

2.16 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.17 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。

(a) 當期所得稅

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。

(b) 遞延所得稅

內在差異

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帳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，則不作記帳。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。

外在差異

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。

(c) 抵銷

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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.18 僱員福利

(a) 退休金債務

集團公司經營多個退休金計劃。此等計劃一般透過向保險公司或受託管理基金付款而注資，並經定期精算計算其數額。本集團設有設定受益和設定提存兩種計劃。

設定提存計劃

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付供款的退休計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定債務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(b) 辭退福利成本

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工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職工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。

(c) 獎金計劃

本集團依據一條方程式就獎金及利潤分享確認負債和費用，該方程式考慮了本公司股東的應佔利潤（在作出若干調整後）。本集團如有合同債務或依據過往做法產生推定債務，則確認準備。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.18 僱員福利 (續)

(d) 職工假期權益

職工的年假權益在假期累計至職工時確認。因職工提供服務而產生的年假估計負債，就截至結算日止作出準備。

職工的病假權益和產假在休假前不作確認。

2.19 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。

2.20 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當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。本集團會根據退貨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。

合併財務報表附註(續)

2. 重要會計政策概要 (續)

2.20 收入確認 (續)

(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—零售

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。

2.21 利息收益

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率折現值，並繼續將折現計算並確認為利息收益。已減值貸款的利息收益利用原實際利率確認。

2.22 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. 重要會計政策概要 (續)

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適當批准的期間內於本公司的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

(ii) 現金流量利率風險及公允價值利率風險

本集團的現金流利率風險來自貸款的利率波動。該等貸款按市場利率計息。固定利率貸款使集團面臨公平值利率風險。本集團的收入和營運現金流量基本上不受市場利率的波動所影響。

本集團承受的公平值利率風險主要與以固定利率計值的貸款相聯繫。本集團目前尚沒有運用任何衍生工具合同對沖利率風險。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2011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%（約60基點），其他因素保持不變，在扣除資本化利息的影響後本集團的淨利潤會增加或減少約人民幣10,981,000元（二零一零年度：人民幣13,811,000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中華人民共和國境內的金融機構，因其大部分存放於國有銀行故均具有較高的信用品質，且近期未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協力廠商銷售商品產生，其他應收款餘額主要為應收協力廠商款項。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、從協力廠商獲取擔保的可能性、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。

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。

(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。

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)

下表顯示本集團的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債，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。

	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					
二零一一年十二月三十一日					
借款(含利息)	2,952,937	3,806,099	4,330,948	2,175,672	13,265,656
應付帳款及其他應付款項 (附註11)	3,424,475	—	—	—	3,424,475
合計	6,377,412	3,806,099	4,330,948	2,175,672	16,690,131
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
應付帳款及其他應付款項 (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
公司					
二零一一年十二月三十一日					
借款(含利息)	2,952,937	3,806,099	4,330,948	2,175,672	13,265,656
應付帳款及其他應付款項 (附註11)	2,939,118	—	—	—	2,939,118
合計	5,892,055	3,806,099	4,330,948	2,175,672	16,204,774
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
應付帳款及其他應付款項 (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

合併財務報表附註(續)

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。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，負債比率如下：

	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
總借貸(附註23)	11,312,793	10,251,848
減：現金及現金等價物(附註18)	(2,808,106)	(2,520,146)
債務淨額	8,504,687	7,731,702
總權益	14,059,955	12,975,152
總資本	22,564,642	20,706,854
負債比率	38%	37%

二零一一年度負債比率不存在顯著變化。

3.3 公允價值估計

本集團金融資產和金融負債除在註釋23(h)列示的長期應付債券外均為短期內到期，該等資產和負債的帳面價值近乎於其公允價值。

在註釋4.2(a)描述的財務擔保金額不重大。

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。

(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帳金額有差異，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) 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帳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帳面價值中較高者。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。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估算及判斷 (續)

4.1 關鍵會計估計及假設 (續)

(d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(e) 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資料，投資物業的公平值利用基於未來現金流量的貼現現金估值，其計算參數依據現有租賃和合約以及擁有相同地理位置和條件的相類似物業的當時(財務報表日)市場租金，使用的折現率能夠反映現有市場對未來現金流在金額及時間的不確定性的估計。關鍵的估計包括未來租賃價格，出租率，免租期的長度以及折現率。

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

如附註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。

合併財務報表附註(續)

5. 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的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心的分部；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 人民幣千元	二零一零年 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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊 (續)

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	1,684,242	404,834	1,760,228	119,629	3,968,933
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
調整後所得稅費用	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	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	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
調整後所得稅費用	317,477	11,238	56,809	(103)	385,421

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊 (續)

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	集團合計
	發展物業	商業物業	和酒店	分部	
	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。

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊 (續)

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
除所得稅前利潤	1,703,876	1,789,913

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(附註24)	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)
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(附註24)	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
資產負債表列示之總負債	20,283,093	17,599,501

合併財務報表附註(續)

5. 分部資訊 (續)

本集團分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備(附註8)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。

6. 土地使用權 — 集團及公司

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
於中國,持有:				
十至五十年租約	1,075	1,107	—	—

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業 — 集團及公司

	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
公允價值				
年初數	10,375,600	9,259,500	4,714,600	4,473,500
公允價值收益	824,335	1,022,034	248,498	240,353
增加	1,079	94,066	1,079	747
物業、廠房及設備轉入(附註8)	12,763	—	—	—
減少(i)	(71,377)	—	(71,377)	—
年末數	11,142,400	10,375,600	4,892,800	4,714,600

(i) 於二零一一年十二月三十一日，本集團部分投資物業估計初始成本按照竣工決算結果進行調整(二零一零年：無)。

(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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
租金收入	1,141,941	837,240
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	259,703	243,497
不產生租金收入的直接營運費用	213,603	174,678

(b) 估值基準

投資物業於二零一一年十二月三十一日經獨立、有專業資格的估值師漢華評值有限公司重新估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業 — 集團及公司 (續)

(c) 已抵押的非流動資產

於二零一一年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣11,008,000,000元(二零一零年：人民幣10,320,000,000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
於中國北京市，持有：				
五十年以上租約	1,524,800	1,481,600	1,524,800	1,481,600
十至五十年租約	9,617,600	8,894,000	3,368,000	3,233,000
	11,142,400	10,375,600	4,892,800	4,714,600

於二零一一年十二月三十一日，公允價值為人民幣6,180,000,000元的已完工投資物業尚未辦妥房屋產權證，預計在二零一二年下半年取得。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司

	本集團					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年						
一月一日						
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)
帳面淨值	242,500	1,481,767	166,191	163,383	3,928	2,057,769
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)
帳面淨值	228,827	1,423,125	141,244	160,658	5,213	1,959,067

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司 (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
截至二零一一年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	228,827	1,423,125	141,244	160,658	5,213	1,959,067
增加	2,461	—	13,001	29,517	231	45,210
處置	—	—	(1,004)	(157)	—	(1,161)
轉出至投資物業(附註7)	(12,763)	—	—	—	—	(12,763)
結轉	—	—	2,772	2,441	(5,213)	—
其他減少	(851)	—	—	—	—	(851)
折舊(附註25)	(16,572)	(42,667)	(41,294)	(40,243)	—	(140,776)
年末賬面淨值	201,102	1,380,458	114,719	152,216	231	1,848,726
於二零一一年						
十二月三十一日						
成本	354,519	1,792,274	257,838	334,191	231	2,739,053
累計折舊及減值準備	(153,417)	(411,816)	(143,119)	(181,975)	—	(890,327)
帳面淨值	201,102	1,380,458	114,719	152,216	231	1,848,726

折舊費用其中人民幣100,529,000元(二零一零年：人民幣95,610,000元)在銷售成本中支銷，人民幣2,765,000元(二零一零年：人民幣2,504,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣37,482,000元(二零一零年：人民幣34,266,000元)則計入合併利潤表中的管理費用。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司 (續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,054,095,000元的酒店物業(二零一零年：賬面值為人民幣1,089,291,000元的酒店物業和在建工程)作為長期借款的抵押物(附註23)。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,011,293,000元的酒店物業尚未辦妥房屋產權證，預計在二零一二年取得。

	本公司					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年						
一月一日						
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)
帳面淨值	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)
帳面淨值	209,825	871,569	108,000	153,230	5,219	1,347,843

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備 — 集團及公司 (續)

	本公司					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢具、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	209,825	871,569	108,000	153,230	5,219	1,347,843
增加	—	—	8,494	28,247	231	36,972
處置	—	—	(957)	(77)	—	(1,034)
結轉	—	—	2,778	2,441	(5,219)	—
其他減少	(851)	—	—	—	—	(851)
折舊	(15,910)	(42,667)	(35,738)	(37,590)	—	(131,905)
年末賬面淨值	193,064	828,902	82,577	146,251	231	1,251,025
於二零一一年						
十二月三十一日						
成本	332,363	1,223,412	222,981	318,605	231	2,097,592
累計折舊及減值準備	(139,299)	(394,510)	(140,404)	(172,354)	—	(846,567)
帳面淨值	193,064	828,902	82,577	146,251	231	1,251,025

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司

(a) 子公司投資

	本公司		
	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	二零零九年 人民幣千元
非上市投資，按成本	3,491,793	2,786,853	2,742,678

(b) 貸款予子公司

	本公司		
	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	二零零九年 人民幣千元
予附屬公司之貸款	10,732,909	10,564,570	10,248,950

予附屬公司之貸款可隨時收回，貸款利率按市場利率收取，因此本集團將其流動資產進行披露，並重述期初比較資料。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. 對子公司的投資及借款 — 公司 (續)

(b) 貸款予子公司 (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，於二零一一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	98.83%	—
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%	—

合併財務報表附註(續)

9. 對子公司的投資及借款 — 公司 (續)

(b) 貸款予子公司 (續)

公司名稱	主要業務	註冊資本	集團直接持有權益	集團間接持有權益
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1,200,000,000	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)	酒店及餐廳 管理諮詢服務	人民幣500,000	100%	—

(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。

2011年2月及11月，本公司購買取得北辰房地產額外0.36%和0.04%的股權。該交易完成後，本公司對北辰房地產的持股比例由98.43%增持至98.83% (附註36(a))。

(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) 2011年11月，本公司向長沙北辰增資7億元，增資完成後，長沙北辰的註冊資本由5億元增加至12億元。

合併財務報表附註(續)

10. 共同控制實體 — 集團

	本集團	
	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
於一月一日	6,592	26,106
應佔共同控制實體之業績 — 除稅後損失	(6,592)	(19,514)
於十二月三十一日	—	6,592

根據本集團之合營公司北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(以下稱「嘉權」)章程，該公司由本集團和其他兩個投資方共同控制。以下金額為於二零一一年和二零一零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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨損失 人民幣千元
二零一一年	41,659	49,909	7,376	(14,842)
二零一零年	44,704	38,112	7,154	(19,514)

本集團在共同控制實體並無其他或有負債或資本承擔。

二零一一年，本集團未確認對共同控制實體的投資損失人民幣8,250,000元(2010年：無)。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團累計未確認共同控制實體投資損失人民幣8,250,000元(2010年：無)。由於本集團未在協定中承諾承擔上述損失，因此對共同控制實體的投資以確認為零為限。

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別)—集團及公司

	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
根據資產負債表的資產		
於二零一一年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，不包括預付稅金及 其他預付款(附註16)	91,834	76,646
予附屬公司之貸款(附註9)	—	10,732,909
受限制銀行存款	79,285	22,278
現金及現金等價物(附註18)	2,808,106	1,963,274
	2,979,225	12,795,107
於二零一零年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項， 不包括預付稅金及預付款(附註16)	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
	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
根據資產負債表的負債		
於二零一一年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項(a)	3,424,475	2,939,118
借款(附註23)	11,312,793	11,312,793
	14,737,268	14,251,911
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

- (a) 上述應付帳款及其他應付款項包括：應付帳款，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)。

合併財務報表附註(續)

12. 金融資產的信貨質素—集團及公司

沒有逾期亦沒有減值的金融資產的信貨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
沒有逾期亦沒有減值的應收賬款				
沒有外部信貸評級				
—第1組別	14,019	71,823	14,019	26,713
—第2組別	11,436	8,066	10,840	6,746
	25,455	79,889	24,859	33,459

組合1 — 新增客戶(12個月以內)

組合2 — 現有客戶(超過12個月)，過去沒有拖欠還款記錄

本集團「其他應收款項」的信貨質素在附註3.1(b)中披露。本公司「予附屬公司之貸款」的信貨質素在附註9中披露。本公司「現金及現金等價物」和「受限制銀行存款」的信貨質素在附註3.1(b)中披露。

已全數履約的金融資產沒有在二零一一年度重新商討(二零一零年：無)。

合併財務報表附註(續)

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
於一月一日	10,865,895	12,347,454	1,851,862	4,398,818
添置	3,595,999	4,111,246	222,886	2,897,705
結轉為待出售已落成物業(附註14)	—	(5,592,805)	—	(5,444,661)
	14,461,894	10,865,895	2,074,748	1,851,862

	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
土地使用權	9,871,253	8,188,787	1,309,215	1,309,215
開發成本及資本化支出	3,378,223	1,817,170	641,756	484,395
融資成本資本化金額	1,212,418	859,938	123,777	58,252
	14,461,894	10,865,895	2,074,748	1,851,862

	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
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	1,987,340	1,653,052	173,774	173,774
超過50年	7,883,913	6,535,735	1,135,441	1,135,441
	9,871,253	8,188,787	1,309,215	1,309,215

於二零一一年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣4,104,245,000元(二零一零年：人民幣1,348,432,000元)的部份開發中物業作為抵押，取得了長期借款(附註23)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團預計在十二個月內竣工並達到可售狀態的開發中物業帳面價值為人民幣11,634,864,000元。餘下的帳面金額均預計在一年以上方可達到竣工可售狀態。

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
於一月一日	4,163,588	1,218,728	4,006,562	905,560
結轉自待開發中物業(附註13)	—	5,592,805	—	5,444,661
其他(a)	(759)	28,645	(1,314)	7,564
已售房地產	(865,025)	(2,676,590)	(792,631)	(2,351,223)
於十二月三十一日	3,297,804	4,163,588	3,212,617	4,006,562

(a) 其他變動主要為本集團對開發項目的原工程預算按結算情況調整預算成本。

	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
土地使用權	616,083	669,345	610,357	658,302
開發成本及資本化支出	2,550,899	3,333,562	2,473,304	3,190,795
利息支出资本化金額	130,822	160,681	128,956	157,465
於十二月三十一日	3,297,804	4,163,588	3,212,617	4,006,562

	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
土地使用權：				
在中國，持有租賃：				
介於40年至50年	149,554	82,251	149,554	82,251
超過50年	466,529	587,094	460,803	576,051
於十二月三十一日	616,083	669,345	610,357	658,302

於二零一一年十二月三十一日，本集團以賬面價值為人民幣858,771,000元(二零一零年：人民幣1,272,792,000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)。

合併財務報表附註(續)

15. 其他存貨 — 集團及公司

	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
轉售貨物總值	88,817	88,255	48,637	51,067
消耗品	34,262	31,584	11,284	9,984
減：存貨跌價準備	(519)	(537)	(519)	(537)
	122,560	119,302	59,402	60,514

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404,066,000元(二零一零年：人民幣361,021,000元)。

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司

	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
應收賬款	36,241	97,880	26,901	47,974
減：呆賬準備	(628)	(3,873)	(628)	(3,873)
應收賬款 — 淨額	35,613	94,007	26,273	44,101
其他應收款	69,097	81,570	63,249	43,777
減：呆賬準備	(12,876)	(15,609)	(12,876)	(15,609)
其他應收款 — 淨額	56,221	65,961	50,373	28,168
預付稅款	351,125	235,964	119,811	128,055
其他預付款項	88,616	79,955	66,992	70,088
	531,575	475,887	263,449	270,412

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。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司 (續)

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。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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
30天及30天以內	23,021	83,701	22,508	37,296
31天到90天	5,803	1,665	3,358	1,465
90天以上	7,417	12,514	1,035	9,213
	36,241	97,880	26,901	47,974

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。於二零一一年和二零一零年十二月三十一日，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
已逾期但並無減值之應收賬款				
90天及90天以內	3,369	1,604	924	1,465
90天以上	6,789	12,514	490	9,213
	10,158	14,118	1,414	10,678

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司 (續)

於二零一一年和二零一零年十二月三十一日，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
已減值的應收賬款				
90天以上	628	3,873	628	3,873
減：呆賬準備	(628)	(3,873)	(628)	(3,873)
	—	—	—	—

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：

	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
十二個月以內	30,581	36,092	44,611	24,422
十二個月到二十四個月	11,632	7,095	4,879	661
二十四個月以上	26,884	38,383	13,759	18,694
	69,097	81,570	63,249	43,777

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司 (續)

逾期少於十二個月的其他應收款不被視為已經減值。於二零一一年和二零一零年十二月三十一日，以下其他應收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。此等其他應收款的賬齡分析如下：

	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
已逾期但並無減值 之其他應收款				
十二個月到二十四個月	11,632	7,095	4,879	661
二十四個月以上	14,008	22,774	883	3,085
	25,640	29,869	5,762	3,746

於二零一一年和二零一零年十二月三十一日，以下為已減值的其他應收款。個別減值的其他應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等其他應收款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等其他應收款的賬齡如下：

	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
已減值的其他應收款				
二十四個月以上	12,876	15,609	12,876	15,609
減：呆賬準備	(12,876)	(15,609)	(12,876)	(15,609)
	—	—	—	—

本集團不存在其他賬齡十二個月到二十四個月的已減值的其他應收款。

本集團和本公司的應收賬款及其他應收款的帳面價值以人民幣列示。

合併財務報表附註(續)

16. 應收賬款及其他應收款項 — 集團及公司 (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
於一月一日	3,873	6,494	3,873	6,494
應收賬款減值準備	21	117	21	117
年內列為未收回應收款核銷	(3,195)	—	(3,195)	—
未用金額轉回	(71)	(2,738)	(71)	(2,738)
於十二月三十一日	628	3,873	628	3,873

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
於一月一日	15,609	16,999	15,609	16,999
其他應收款減值撥備	186	—	186	—
年內列為未收回其他應收款核銷	(2,919)	—	(2,919)	—
未用金額轉回	—	(1,390)	—	(1,390)
於十二月三十一日	12,876	15,609	12,876	15,609

對已減值應收款撥備的設立和撥回，數額為設立人民幣136,000元(2010年：撥回人民幣4,011,000元)已包括在合併利潤表中管理費用內(附註25)。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撤銷。

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。

合併財務報表附註(續)

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及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。

18. 現金及現金等價物 — 集團及公司

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
銀行存款及現金	2,242,106	2,149,146	1,497,274	1,494,397
短期銀行存款(a)	566,000	371,000	466,000	371,000
	2,808,106	2,520,146	1,963,274	1,865,397
信貸風險的最高承擔	2,788,640	2,519,300	1,948,983	1,864,604

(a) 該存款為七天通知存款(即只需七天通知，則不損失應得利息)。適用的短期銀行存款利率為每年1.49%(二零一零年：1.39%)。

現金及現金等價物的帳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
人民幣	2,804,546	2,515,213	1,959,714	1,860,464
美元	2,089	3,389	2,089	3,389
港幣	1,471	1,544	1,471	1,544
	2,808,106	2,520,146	1,963,274	1,865,397

本集團現金及現金等價物包括人民幣、港幣和美元置存於中國的銀行。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。

合併財務報表附註(續)

19. 股本 — 公司

	於二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元	本公司 變動 人民幣千元	於二零一一年 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(二零一零年十二月三十一日： 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(二零一零年十二月三十一日： 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(二零一零年十二月三十一日： 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2011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 — 集團及公司

本集團

	其他儲備			小計	保留溢利
	資本儲備	法定公積金	任意公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日	3,378,325	530,150	161,468	4,069,943	5,364,678
本年利潤	—	—	—	—	1,172,525
二零一零年年終股息	—	—	—	—	(67,340)
收購子公司額外股權(附註36)	24	—	—	24	—
轉撥自留存收益	—	48,028	—	48,028	(48,028)
其他(i)	42,627	—	—	42,627	—
於二零一一年十二月三十一日	3,420,976	578,178	161,468	4,160,622	6,421,835

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，部分物業、廠房及設備因用途發生變化轉入投資物業核算，於轉換日，扣除相關稅費人民幣14,209,000元後的帳面價值與公允價值之間的差額人民幣42,627,000元計入其他資本儲備(二零一零年：無)。

	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	3,364,507	517,193	161,468	4,043,168	4,378,859
本年利潤	—	—	—	—	1,099,787
二零零九年年終股利	—	—	—	—	(101,011)
收購子公司額外股權	(7,356)	—	—	(7,356)	—
其他	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

合併財務報表附註(續)

20. 儲備 — 集團及公司 (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
於二零一一年一月一日	3,490,025	469,810	163,663	4,123,498	3,263,647
本年利潤	—	—	—	—	852,180
二零一零年年終股利	—	—	—	—	(67,340)
轉撥自留存收益	—	48,028	—	48,028	(48,028)
於二零一一年十二月三十一日	3,490,025	517,838	163,663	4,171,526	4,000,459

	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

- (a) 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》編製的帳目表所載之除稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用彌補虧損或轉增本公司及其附屬公司資本。

如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零一一年及二零一零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 — 集團及公司

	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
預收賬款(a)	3,664,701	2,151,965	1,109,321	1,382,393
應付帳款	909,524	1,048,306	586,675	949,884
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	317,149	774,033
應計開發中物業成本	1,019,613	1,001,252	540,610	27,567
應付北辰集團(附註37)(b)	5,163	5,163	—	—
預提利息	115,295	112,179	115,295	112,179
應付附屬公司	—	—	865,036	1,682,358
其他應付款	673,904	668,950	585,357	583,782
	7,218,885	5,763,010	4,119,443	5,512,196

(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：

	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
180天及180天以內	374,233	876,666	261,449	789,073
181天至365天	118,635	35,570	43,579	28,978
365天以上	416,656	136,070	281,647	131,833
	909,524	1,048,306	586,675	949,884

合併財務報表附註(續)

22. 當期所得稅負債 — 集團及公司

	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
應交所得稅	32,037	84,292	—	29,286
應交土地增值稅	250,710	279,504	187,983	187,681
	282,747	363,796	187,983	216,967

23. 借款 — 集團及公司

	本集團／本公司	
	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
非流動		
長期借款		
有抵押借款(附註a)	4,665,305	4,603,159
無抵押借款	1,970,000	1,600,000
委託借款(附註37)	800,000	—
10年期債券(附註b)	1,489,637	1,487,543
5年期債券(附註c)	1,687,851	1,681,146
	10,612,793	9,371,848
減：一年內到期的長期借款	(1,579,000)	(1,969,146)
	9,033,793	7,402,702
流動		
短期銀行借款		
無抵押借款	700,000	880,000
一年內到期的長期借款	1,579,000	1,969,146
	2,279,000	2,849,146
借款合計	11,312,793	10,251,848

23. 借款 — 集團及公司 (續)

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣4,665,305,000元(二零一零年：人民幣4,603,160,000元)以本集團部分投資物業(附註7)、酒店和在建工程(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帳面價值將持有的全部或部分債券回售給本公司。根據中國證券登記結算公司上海分公司的統計結果，債券持有人未行使回售權利，本期債券的本金將於2013年7月18日到期兌付。

本債券由北辰集團提供無條件全額連帶責任保證擔保。

合併財務報表附註(續)

23. 借款 — 集團及公司 (續)

- (d) 本集團銀行借款到期日至2021年，長期債券到期日至2016年。於二零一一年十二月三十一日，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
一年以內	2,279,000	1,168,000	—	—
一年至二年	1,715,428	1,069,000	1,687,851	—
二年至五年	2,190,877	1,527,409	1,489,637	1,681,146
五年以上	1,950,000	3,318,750	—	1,487,543
	8,135,305	7,083,159	3,177,488	3,168,689

- (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	
	二零一一年	二零一零年
銀行借款	6.37%	5.64%
10年期債券	4.28%	4.28%
5年期債券	8.69%	8.69%

- (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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
浮動利率		
一年內到期	—	—
兩年至五年內到期	699,374	1,366,840

合併財務報表附註(續)

23. 借款 — 集團及公司 (續)

(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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
六個月或以下	4,102,000	5,685,010
六至十二個月	4,033,305	1,398,149
一到五年	3,177,488	1,681,146
五年以上	—	1,487,543
	11,312,793	10,251,848

(h) 長期借款的帳面值及公平值如下：

	本集團／本公司			
	帳面值		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
長期銀行借款	5,856,305	5,915,159	5,856,305	5,915,159
10年期債券	1,489,637	1,487,543	1,327,330	1,332,464
5年期債券	1,687,851	—	1,731,790	—
	9,033,793	7,402,702	8,915,425	7,247,623

10年期債券債券的公允價值是按6.9%（二零一零年：6.4%）的借款利率計算的貼現現金流量而釐定。

5年期債券債券的公允價值是根據資產負債表日自由市場價值確定的。

長期銀行借款按市場利率計息，且借款之公平值與帳面值沒有重大差異。

短期銀行借款之帳面值與其公平值相若。

(i) 所有借款均以人民幣為單位。

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債列示如下：

	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
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的 遞延稅項資產	16,103	25,758	390	11
— 12個月內收回的遞延稅項資產	33,520	22,723	11,035	21,096
	49,623	48,481	11,425	21,107
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後支銷的 遞延稅項負債	(1,457,452)	(1,208,661)	(807,830)	(763,981)
遞延稅項負債 — 淨額	(1,407,829)	(1,160,180)	(796,405)	(742,874)

遞延所得稅帳目之總變動如下：

	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
於一月一日	(1,160,180)	(989,084)	(742,874)	(741,200)
在利潤表支銷(附註29)	(233,440)	(171,096)	(53,531)	(1,674)
在其他資本儲備中支銷(附註20)	(14,209)	—	—	—
於十二月三十一日	(1,407,829)	(1,160,180)	(796,405)	(742,874)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司 (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：

遞延稅項負債：	投資物業重估 人民幣千元	本集團	合計 人民幣千元
		稅項折舊 人民幣千元	
於二零一零年一月一日	(754,758)	(268,575)	(1,023,333)
在利潤表支銷	(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)
在利潤表支銷	(192,770)	(41,812)	(234,582)
在其他資本儲備中支銷	(14,209)	—	(14,209)
於二零一一年十二月三十一日	(1,102,769)	(354,683)	(1,457,452)

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	合計 人民幣千元
			及其他 人民幣千元	
於二零一零年一月一日	6,020	11,448	16,781	34,249
在利潤表支銷	(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
在利潤表支銷	(1,499)	8,150	(5,509)	1,142
於二零一一年十二月三十一日	3,517	29,465	16,641	49,623

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅 — 集團及公司 (續)

遞延稅項負債：	本公司		合計
	投資物業重估	稅項折舊	
	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	(490,555)	(267,386)	(757,941)
在利潤表支銷	(5,145)	(895)	(6,040)
於二零一零年十二月三十一日	(495,700)	(268,281)	(763,981)
在利潤表支銷	(2,037)	(41,812)	(43,849)
於二零一一年十二月三十一日	(497,737)	(310,093)	(807,830)

遞延稅項資產：	準備	預提支銷	其他	合計
	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	6,020	10,331	390	16,741
在利潤表支銷	(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
在利潤表支銷	(1,499)	(8,183)	—	(9,682)
於二零一一年十二月三十一日	3,517	7,518	390	11,425

- (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。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣1,626,000元(二零一零年：人民幣1,141,000元)確認遞延所得稅資產人民幣407,000元(二零一零年：人民幣285,000元)可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零一二至二零一六年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					合計
二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
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
705	268	82	86	485	1,626

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
折舊(附註8)	140,776	132,380
攤銷	32	32
計提／(沖回)呆帳準備(附註16)	136	(4,011)
僱員福利開支(附註27)	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	2,713,288	4,448,639

合併財務報表附註(續)

26. 其他虧損 — 淨額

	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
出售物業、廠房及設備之虧損	(982)	(643)
捐贈	(231)	(3,451)
其他	519	(346)
	(694)	(4,440)

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪酬工資	327,691	299,211
社會保障成本	94,587	82,388
退休福利成本—界定供款計劃	53,680	48,279
辭退福利及其他	—	—
	475,958	429,878
減：投資物業、物業、廠房及 設備和開發中物業資本化金額	(40,994)	(49,097)
	434,964	380,781

(a) 退休福利成本—界定供款計劃

本集團下屬各公司的僱員分別參與了北京及長沙市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，本集團必須每月按二零一一年僱員基本工資的20%（二零一零年：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。

於二零一一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（二零一零年：無）

本集團供款合共人民幣8,481,000元（二零一零年：人民幣5,815,000元）須於年終向基金支付。

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事酬金

截至二零一一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	—	632	40	672
劉建平	—	—	—	—
陳 冀	—	—	—	—
龍 濤	86	—	—	86
黃翼忠	86	—	—	86
甘培忠	86	—	—	86
	258	632	40	930

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

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1,855,000元(二零一零年：人民幣1,926,000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(二零一零年：一位)董事，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘四位(二零一零年：四位)人士之薪酬如下：

	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
基本薪金及其他津貼	2,672	2,652
退休計劃的僱主供款	160	133
	2,832	2,785

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零一一年	二零一零年
薪酬範圍		
人民幣無 — 人民幣810,700元 (相於港幣無 — 港幣1,000,000元)	3	3
人民幣810,701元 — 人民幣1,216,000元 (相於港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000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。

合併財務報表附註(續)

28. 融資收入及成本

	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
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債券	(209,700)	(63,509)
— 須於五年以上全數償還的債券	—	(145,569)
	(677,616)	(634,252)
手續費及其他	(15,246)	(9,371)
	(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	352,480	284,073
融資成本	(340,382)	(359,550)
融資收入 — 短期存款利息收入	28,400	35,893
融資成本 — 淨額	(311,982)	(323,657)

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年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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(附註24)	233,440	171,096
	509,229	588,668

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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(附註10)	6,592	19,514
	1,710,468	1,809,427
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	—	(5)
較高的中國土地增值稅率的影響	75,304	118,445
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	3,637	—
按稅法規定調增的應納稅收入	—	17,551
所得稅費用	509,229	588,668

合併財務報表附註(續)

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480,284,000元(二零一零年：人民幣129,570,000元)，即本公司權益持有人應佔本年度利潤金額。

31. 每股收益

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年度	
	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)	1,172,525	1,099,787
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)	34.82cents	32.66cents

32. 股利

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度派發股利分別為人民幣67,340,000元和人民幣101,011,000元。二零一一年及二零一零年擬分派股利如下：

	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
二零一一年擬派末期股利，每股人民幣0.03元 (二零一零年：每股人民幣0.02元)	101,011	67,340

合併財務報表附註(續)

33. 合併現金流量表附註

	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
除所得稅前利潤	1,703,876	1,789,913
調整為		
— 提撥／(沖回)呆帳準備(附註25)	136	(4,011)
— 折舊(附註25)	140,776	132,380
— 攤銷(附註25)	32	32
— 投資物業評估溢價(附註7)	(767,499)	(1,022,034)
— 出售物業、廠房及設備虧損(a)	982	643
— 利息收入(附註28)	(28,400)	(35,893)
— 利息支出(附註28)	325,136	350,179
— 共同控制實體所佔損失份額(附註10)	6,592	19,514
營運資金變動前之營運利潤	1,381,631	1,230,723
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的(增加)／減少	(30,297)	33,933
— 存貨的增加	(3,258)	(27,857)
— 土地使用權，開發中物業及待出售 已落成物業之增加	(2,377,735)	(1,182,673)
— 應收賬款及其他應收款項之增加	(113,343)	(48,790)
— 長期應付款之減少	(970)	(2,074)
— 應付帳款及其他應付款項之增加／(減少)	1,570,640	(431,493)
經營活動產生／(使用)產生的現金	426,668	(428,231)

合併財務報表附註(續)

33. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 現金流量表中，出售物業、廠房及設備的收入包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
帳面淨值(附註8)	1,161	1,357
出售物業、廠房及設備虧損(附註26)	(982)	(643)
出售物業、廠房及設備收入	179	714

(b) 非貨幣交易

應付非控制性權益的股利人民幣80,191,000元與應收對方的款項相抵(二零一零年：零)。

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。於二零一一年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣1,403,421,000元(二零一零年：人民幣1,328,240,000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。

35. 承擔

(a) 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
物業、廠房及設備 已批准但未定約	92,744	188,078	—	—

合併財務報表附註(續)

35. 承擔 (續)

(b) 開發中物業及土地使用權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
開發中物業				
已定約但未撥備	3,721,812	4,671,641	260,573	513,286
已批准但未定約	1,840,867	1,039,108	435,724	59,686
	5,562,679	5,710,749	696,297	572,972

(c) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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
物業、廠房及設備應收租金				
第一年內	577,326	256,931	575,362	256,931
第二至第五年內	1,048,026	473,202	1,047,267	473,202
五年後	574,794	726,128	574,794	726,128
	2,200,146	1,456,261	2,197,423	1,456,261
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	57,036	58,207	57,036	57,036
五年後	299,441	313,700	299,441	313,700
	371,906	387,336	370,736	384,995

合併財務報表附註(續)

36 與非控制性權益的交易

(a) 收購附屬公司北辰房地產額外權益

於二零一一年二月和十一月，本公司購入子公司北辰房地產額外0.36%和0.40%股份，購買對價為人民幣4,940,000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4,964,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣4,964,000元，歸屬於母公司所有者的權益減少人民幣24,000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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
購入非控制性權益的賬面值	4,964	17,084
支付予非控制性權益的對價	(4,940)	(16,974)
確認於儲備的支付對價小於其權益帳面價值部分	24	110

(b) 與非控制性權益進行交易對二零一一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	1,172,525
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購子公司額外權益	(24)
	1,172,501

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有其34.48%的股權，其餘65.52%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。二零一一年及二零一零年度，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。

為了充分披露關聯方交易，集團設置了適當的程式，通過了解客戶及供應商的股權結構，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資訊都得到了披露。

除了在財務報表其他地方披露的關聯方資訊，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：

(i) 本公司提供予北辰集團公司的主要服務項目：

	本集團	
	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
電力等	248	217
租賃	25,968	35,370
	26,216	35,587

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易 (續)

(ii) 採購商品、接受服務及購買股權

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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) 由北辰集團取得的委託借款

	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
於一月一日				
取得委託借款本金	800,000	—	800,000	—
歸還委託借款	—	—	—	—
計提利息	10,899	—	10,899	—
支付利息	(9,495)	—	(9,495)	—
於十二月三十一日	801,404	—	801,404	—

於二零一一年，本公司向北辰集團取得非抵押委託借款包括：委託借款400,000,000元，期限由二零一一年九月二十六日到二零一三年九月二十五日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；委託借款200,000,000元，期限由二零一一年九月二十七日到二零一三年九月二十六日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；委託借款200,000,000元，期限由二零一一年九月二十七日到二零一三年九月二十六日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易 (續)

(iv) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項／委託借款餘額／應付委託借款利息

	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
應收和其他應收關聯方款項 北辰集團	5,141	5,141	—	—
應付和其他應付關聯方款項 北辰集團	5,163	5,163	—	—
從關聯方處取得的委託借款 北辰集團	800,000	—	800,000	—
應付關聯方委託借款利息 北辰集團	1,404	—	1,404	—

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

二零一一年十二月三十一日，本集團對此類應收款項計提的呆帳準備為人民幣零元(二零一零年：無)，計入二零一一年十二月三十一日止年度利潤表的呆帳準備為人民幣零元(二零一零年：無)。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易 (續)

(v) 主要管理者的報酬

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,834	6,574
離職後福利	519	434
	7,353	7,008

(vi) 接受財務擔保

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

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團向本公司5年期債券提供該債券存續期間及該債券到期之日起兩年的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：

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	本公司權益持有者之		本公司權益持有者	
	應佔溢利		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	1,172,525	1,099,787	13,949,477	12,801,641

物業組合概要

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	184,900	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	23,800	別墅、公寓(工程進行中)	50.4%
2 長河玉墅	北京市昌平區小湯山鎮	168,400	住宅(工程進行中)	98.9%
3 北辰•香麓(溫泉項目)	北京市海淀區溫泉鎮	211,100	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	146,900	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	205,700	住宅(工程進行中)	100%
6 北辰三角洲	湖南省長沙市開福區	4,943,800	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	184,811	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	533,991	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，二零一一年度租金為人民幣14,259,099元(以後年度租金可予調整)。視乎土地不同部分的用途而定，租賃期為40年至70年不等。

董事會二零一一年度利潤分配方案

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二零一二年三月二十一日召開會議，擬定本公司二零一一年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 建議每股派發末期股息現金人民幣0.03元（附註）予二零一二年六月十四日（星期四）已登記在股東名冊上的股東，若建議在二零一一年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。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於二零一一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