



北京北辰實業股份有限公司

(港交所股票代號：0588)

(上交所股票代號：601588)

2008
年度報告



目 錄

公司簡介	2
財務概要	4
董事長報告	7
管理層討論及分析	13
企業管治報告	30
董事、監事、高級管理人員簡歷	34
董事會報告	36
監事會報告	46
獨立核數師報告	47
綜合財務報表	48
補充資料	115
物業組合概要	116
董事會二零零八年度利潤分配方案	118
公司資料	119

公司簡介

北京北辰實業股份有限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，成為國內第一家A+H股地產類上市公司。

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(含酒店)和商業物業。發展物業目前集中於北京和湖南長沙，包括住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發和銷售。目前主要開發項目有：北辰綠色家園、奧運媒體村、香山清琴別墅、長河玉墅別墅、碧海方舟別墅、北辰•香麓、北辰•福第和長沙三角洲項目。





公司簡介

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

投資物業(含酒店)包括會展、酒店、寫字樓和公寓業態，以會展為龍頭，實施「會展聯銷」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、北辰滙賓大廈、北辰滙欣大廈、北辰時代大廈、北辰世紀中心、北辰滙園酒店公寓。

商業物業立足北京亞奧區域，連鎖發展北辰購物中心、北辰綠色家園購物中心、北辰時代名門購物中心、北辰世紀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，不斷致力於打造發展物業、投資物業(含酒店)、商業物業三業並舉的獨特業務模式，堅持以投資物業(含酒店)、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。



財務概要

業績

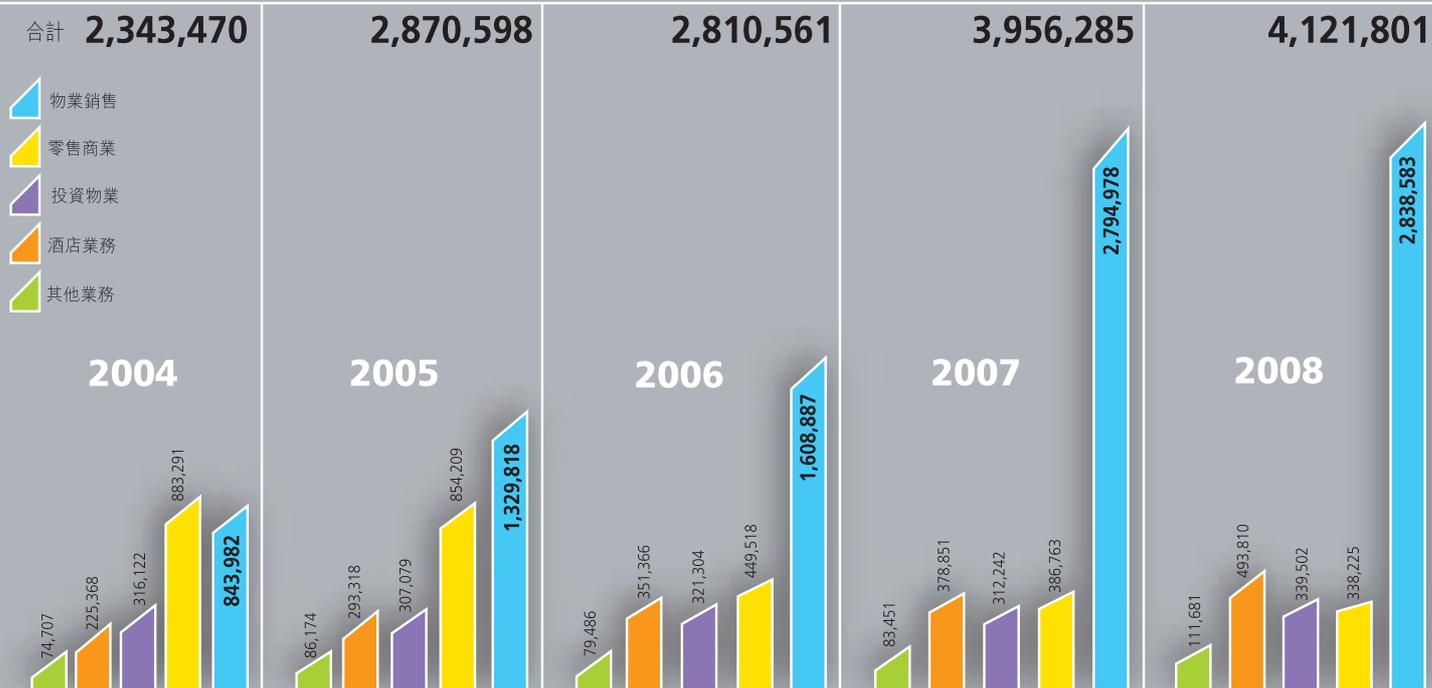
截至十二月三十一日止年度	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零六年 人民幣千元 (經重列)	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	4,121,801	3,956,285	2,810,561	2,870,598	2,343,470
除所得稅前利潤	1,920,603	977,480	708,690	388,230	356,480
所得稅費用	(601,546)	(321,207)	(248,001)	(124,968)	(120,277)
持續經營業務年度利潤	1,319,057	656,273	460,689	263,262	236,203
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度 (虧損)/利潤	(721)	124	—	—	—
年度利潤	1,318,336	656,397	460,689	263,262	236,203
應佔：					
本公司權益持有人	1,164,781	517,110	412,700	253,604	234,570
少數股東權益	153,555	139,287	47,989	9,658	1,633

資產及負債

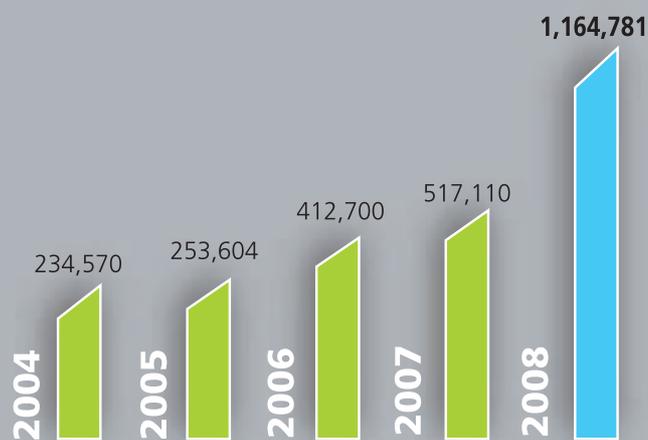
於十二月三十一日	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零六年 人民幣千元 (經重列)	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
總資產	28,136,798	21,973,159	16,141,794	9,176,647	7,970,878
總負債	(17,525,410)	(12,397,944)	(7,028,158)	(4,019,085)	(2,794,309)
總權益	10,611,388	9,575,215	9,113,636	5,157,562	5,176,569

財務概要

業務收入 人民幣千元



本公司權益持有人應佔利潤 人民幣千元



物業組合總面積

平方米 截至二零零八年十二月三十一日止年度







董事長報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈截至二零零八年十二月三十一日之年度經營業績報告。

二零零八年是公司成立以來建設任務最重、服務責任最大、經營業績最好的一年。公司管理層和全體員工統籌兼顧，協調組織，辛勤努力，在圓滿完成奧運任務的同時，依靠對宏觀環境變化的正確分析、靈活應對以及對微觀市場機遇的敏銳洞察和準確把握，經營業績在二零零四年起連續四年保持穩定增長的基礎上繼續大幅提升，再創歷史新高。

截至二零零八年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，公司收入為人民幣412,180.1萬元，較二零零七年小幅上升4.2%。受結算產品毛利率相對較高和投資物業評估值增加的影響，實現股東應佔溢利人民幣116,478.1萬元，較二零零七年大幅上升125.2%。每股溢利人民幣0.346元，較二零零七年上升125.2%。

北京奧運會，既是中華民族的百年盛事，又是中國向世界展示中國文化和經濟發展的最佳時機。公司有幸建設奧運、服務奧運，是公司的光榮使命，更是公司義不容辭的社會責任。二零零八年，公司圓滿完成了奧運建設任務和接待服務、運行保駕任務，受到國際、國內有關方面高度評價，公司品牌價值和行業內影響力亦獲得了極大的提升。

回顧過去，改革開放三十年來，經濟規模迅速擴大，市場化程度不斷提高，國際貿易快速增長，日益強大的中國早已融入了變動發展的世界。當二零零八年，次貸危機對資本市場的影響尚未消退，百年一遇的「金融危機」又接踵而至之時，從發達國家到發展中國家，從宏觀環境到微觀市場，從虛擬經濟到實體經濟，無不籠罩在「衰退」的陰影之下。

在全球經濟一體化的今天，大國和世界經濟的盛與衰已使今日的中國再也不可能置身事外，獨善其身。就房地產而言，受市場觀望氣氛濃重和購房者信心不足影響，需求難以得到有效釋放，銷售價格隨著供應結構的變化呈現波動走勢，投資增速受成交量下降影響自下半年起快速回落，房地產市場進入階段性調整。就投資物業和商業物業而言，供給、需求受奧運影響均快速增長，但四季度開始由金融危機引發的需求下降，導致部分業態供需矛盾顯現，競爭日趨激烈。



面對風雲變幻的經濟形勢和市場環境，公司積極應對，在「創建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標指引下，緊握奧運商機，經營業績持續增長。發展物業堅持以市場為導向、以客戶需求為核心的策略，利用產品性價比高的優勢，項目持續熱銷，經營業績大幅度提升。長沙三角洲項目加快推進前期準備工作，於二零零八年十一月二十三日盛大奠基。投資物業在圓滿完成奧運接待服務任務的同時，以奧運需求為契機，加大市場營銷力度，經營業績穩定增長。國家會議中心及其配套工程在奧運會後進入改造及裝修階段，開業籌備和經營準備工作均已有序展開。商業物業通過優化購物環境和加快調整商品結構，抓住奧運商機，經營業績保持穩定。

二零零八年七月十八日，公司成功發行總額為人民幣17億元的公司債券，融資工作取得較大進展，有效改善了財務結構。同時，公司治理不斷加強，內部控制不斷完善，管理水平不斷提高。

展望二零零九年，受金融危機的持續影響，國民經濟的運行仍存在下行壓力。國家將通過國民財富再分配、增加政府公共開支和有針對性的產業振興，在外需不振的背景下，強力啟動內需和投資，二零零九年經濟穩定增長的態勢仍將得以保持。

二零零九年，我國的房地產市場仍將處於階段性調整，其根源是市場觀望氣氛濃重和購房人信心不足所引起的需求難以有效釋放。這一局面短期內雖然難以結束，但由於中國國情的特殊性，巨大的剛性自住需求和改善性需求仍然存在，房地產行業賴以生存的根本性基礎並未動搖，房地產行業的發展空間依然廣闊。對於投資物業和商業物業而言，在國家啟動內需、力保增長和產業升級、轉型的刺激下，投資物業和商業物業運行的長期趨勢並未改變，發展機遇和空間仍然存在。

董事長報告



二零零九年，公司將以穩定運營為基礎，深入研究宏觀經濟和政策的變化，加強管控，進一步提高公司的綜合競爭力。發展物業將在著力提高產品的性價比、合理安排開發建設節奏的同時，積極尋找市場機會，適時增加土地儲備，繼續提高盈利水平和可持續發展能力。長沙三角洲項目全力推進首開區主體結構的施工，積極展開沿江商業、公建的規劃設計，並提前開展營銷策劃的準備工作。投資物業將以會展為龍頭，充分發揮多業態的綜合優勢，實施「會展聯銷」的經營模式，實現各業態的效益共贏。同時，加速國家會議中心及其配套工程項目的賽後裝修、改造，實現公司資產結構的優化和升級，確保增量資產高起點經營。商業物業根據準確定位，通過完善品牌種類、調整商品結構和加大營銷推廣力度，提升收入水平。新增項目通過科學安排開業前的各項準備，儘早實現開業目標。

「誕生於亞運，騰飛於奧運」，「物業開發 + 物業投資」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；作為國內目前唯一一家A+H股地產類上市公司，兩地融資平台，又為公司可持續發展提供了有力保障。面對二零零九年依然嚴峻的經濟環境和仍將處於階段性調整的房地產市場，公司有決心也有信心克服一切不利因素，在追求股東回報最大化的同時，為實現全體北辰人「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。

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工作表示衷心的感謝！

賀江川
董事長

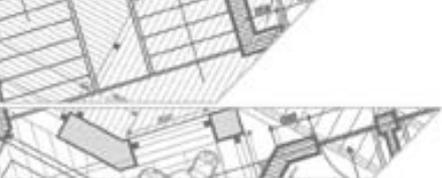
中國·北京，二零零九年三月十八日



INTERCONTINENTAL







管理層討論及分析

一. 經營環境

二零零八年，我國宏觀經濟和微觀市場的運行在上半年和下半年表現出了截然不同的趨勢。上半年，經濟運行和市場走勢相對平穩，但當來勢洶洶的「金融海嘯」演變成一場席捲全球的「金融危機」，下半年呈現出的內需增長放緩、房地產開發投資增速逐月下滑和外需迅速滑落的趨勢，導致驅動國民經濟增長的「三駕馬車」——消費、投資和國際貿易的增幅均出現不同程度下降。儘管自二零零八年四季度開始，國家連續出台寬鬆的貨幣政策、積極的財政政策和產業刺激政策，例如百日內連續5次降息、出台人民幣4萬億巨額投資計劃和制定支柱產業振興計劃等，但由於時間較短，政策效果難以迅速體現，國民經濟仍不可避免的出現滑坡，GDP增長率由二零零七年的13.0%滑落至二零零八年的9.0%。

1. 發展物業

二零零八年，受之前年度國家金融調控和房地產宏觀調控政策結果集中體現的影響，房地產市場觀望氣氛濃厚，需求難以得到有效釋放，加之金融危機愈演愈烈對購房者預期和信心造成的打擊，成交量、交易價格均出現波動走勢，房地產市場進入階段性調整。四季度，國家有關部門和各地方政府密集出台鼓勵居民購買自住房屋、降低契稅、營業稅等有利於房地產健康發展的產業政策，部分城市房地產市場出現「回暖」跡象。

全國房地產市場商品住宅平均交易價格較二零零七年微幅下降0.3%，運行趨勢相對平穩，但由於交易面積和交易金額分別大幅下降19.1%和19.4%，致使二零零八年下半年起房地產開發投資增速逐月回落，並最終帶動城鎮固定資產投資增速出現下降。截至年末，全國商品住宅空置面積同比增長32.3%。全國房地產開發景氣指數逐月回落，跌至100以下，房地產市場的發展面臨嚴峻挑戰。

北京房地產市場繼二零零七年後，再次出現了「價升量縮」的走勢。二零零八年全年，北京市商品住宅平均交易價格為人民幣11,648.0元/平方米，同比上漲9.3%，漲幅有所放緩；分階段比較，前八個月價格保持高位運行，九月份開始由於經濟適用房、雙限房等保障性住房供應迅速增加和部分企業對銷售策略進行調整，市場交易價格有所下滑。受市場觀望氣氛和購房者信心不足影響，房地產市場成交量急劇下滑，全年北京市商品住宅成交面積僅為1,031.4萬平方米，同比大幅下降40.4%。年末，北京市商品住宅空置面積為522.7萬平方米，同比增長26.9%。受價格因素和購房人心理預期影響，成交量在短期內仍難以有效放大，致使北京房地產市場面臨較大的存量及新增供應銷售壓力。

一. 經營環境 (續)

1. 發展物業 (續)

相對於一線城市和其他二線城市，長沙房地產市場運行情況仍相對平穩。二零零八年長沙市商品住宅平均交易價格同比上漲0.3%，銷售面積下跌17.9%，跌幅不僅低於全國總體水平，且遠低於一線及同類二線城市，總體來看，長沙房地產市場泡沫較小，運行仍較為健康。逐月分析，在政策刺激下，十一月和十二月，長沙市商品房交易面積環比分別增長36.5%和51.8%，成交的回暖，表明長沙房地產市場的需求結構中，仍以「剛性需求」為主，並對宏觀政策和產業刺激政策較為敏感。「兩型社會」¹建設不斷推進，眾多大型房地產企業紛紛進駐，長沙房地產開發投資、施工面積、新開工面積等實物量指標同比分別上漲13.7%、29.0%和20.1%，保持快速增長，呈現出長沙房地產市場的吸引力不斷增強，發展潛力較大。

2. 投資物業 (含酒店)

二零零八年，北京市投資物業市場集中放量，前三季度市場對各類型產品需求不斷上升：寫字樓市場由於需求依舊旺盛，租金繼續小幅增長，空置率保持穩定；星級酒店供應市場為滿足奧運會賽時需求增長較快，平均房價穩中有升，出租率保持平穩；得益於經濟增長和奧運因素所帶來的長、短期住宿需求的增加，服務式公寓市場整體的租金和出租率保持穩定增長，但因位置、硬件和服務等差異，具體項目之間經營情況存在一定差別。

二零零八年四季度，受金融危機影響，國際經濟形勢不斷惡化，國內經濟亦出現滑坡，導致市場對投資物業的需求迅速萎縮：寫字樓市場受各企業壓縮成本、盈利下降等因素影響，退租和減少租賃面積的行為普遍出現，空置率較年初提高6.3個百分點；星級酒店市場和服務式公寓市場受國內、外商務客戶大幅減少及旅遊淡季的影響，房價和出租率均出現了不同程度的下降。

¹ 「兩型社會」是指長株潭城市群獲批成為全國資源節約型和環境友好型社會建設綜合配套改革試驗區。



管理層討論及分析



一. 經營環境 (續)

3. 商業物業

二零零八年，雖然全國商業市場受金融危機影響，消費增幅從九月份開始連續下降，但北京市的整體運行情況仍相對穩定，各月的消費增幅始終保持高位運行。年內，北京市累計實現社會消費品零售額人民幣4,589億元，同比增長20.8%，城鎮居民家庭人均可支配收入為人民幣24,725元，同比增長12.4%。隨著國家啟動內需政策的逐步出台和落實，消費增長和消費升級將繼續帶動北京商業市場保持良好態勢。由於房地產企業和商業連鎖企業普遍加大了對商業地產的投入，二零零八年北京市新增商業面積超過150萬平方米，致使市場競爭不斷升級。



二. 報告期經營情況回顧

面對嚴峻的宏觀經濟形勢和競爭日趨激烈的微觀市場環境，在「構建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標指引下，公司通過對經營環境變化和市場供需特點進行系統性分析，緊握奧運商機，積極應對複雜多變的市場環境，通過多渠道融資和加強對現金流的分析、運用，有效降低前三季度信貸緊縮和利率居高不下的不利因素影響，新項目穩步推進，經營業績持續增長。報告期內，公司實現營業額人民幣412,180.1萬元，同比小幅增長4.2%。受結算房地產產品毛利率相對較高和投資物業評估值增加的影響，公司除稅前溢利為人民幣192,060.3萬元，較二零零七年大幅上漲96.5%。實現股東應佔溢利人民幣116,478.1萬元，較二零零七年大幅上升125.2%。



管理層討論及分析

二. 報告期經營情況回顧 (續)

1. 發展物業

公司發展物業堅持以市場為導向、以客戶需求為核心的策略，積極應對市場變化，通過提高項目綜合運作水平，利用項目區位、定位和高性價比的優勢，採取靈活銷售策略，項目持續熱銷，經營業績大幅度提升。報告期內，發展物業實現主營業務收入人民幣283,858.3萬元，雖然同比僅上升1.6%，但由於結算項目以綠色家園後期項目和高端別墅為主，產品毛利率相對較高，因此除稅前溢利較二零零七年大幅提高。

二零零八年，發展物業實現新開工面積68.85萬平方米，開復工面積達到167.15萬平方米。年內，通過奧運媒體村及香山清琴項目的順利推進和持續熱銷，發展物業實現合同銷售金額及累計現金收入分別為人民幣430,570萬元和人民幣428,267萬元，同比分別大幅增長38.42%和22.29%，銷售面積達到37.53萬平方米，大幅上漲80.48%，其中，合同銷售金額及銷售面積分別佔二零零八年北京市商品住宅銷售總額及銷售面積的3.58%和3.64%，同比分別提高1.9個百分點和2.4個百分點，市場佔有率大幅提高。

在普通住宅方面，報告期內，奧運媒體村根據市場情況，抓住奧運機遇，突出產品性價比高的特點，使項目持續熱銷，二期開盤創造了「4天銷售7個億」的優異成績。奧運媒體村一、二期全年實現銷售面積21.45萬平方米(2,071套)，合同銷售金額人民幣262,601萬元，榮獲二零零八年北京市銷售排行榜第一。截至年末，媒體村項目的累計銷售率為80.36%。北辰·香麓和北辰·福第(雙限房項目)工程進展順利，均已進入全面施工階段，銷售工作也相繼啟動，其中，北辰·福第從十月份開始預售，實現銷售面積12.75萬平方米(1,563套)，合同銷售金額人民幣75,436萬元。

二. 報告期經營情況回顧 (續)

1. 發展物業 (續)

在高端別墅方面，報告期內，香山清琴項目利用別墅產品的稀缺性和優越的地理位置，實現合同銷售金額人民幣74,947萬元，銷售面積1.93萬平方米(58套)，銷售價格再創新高。年內，碧海方舟及長河玉墅的後期項目雖然仍處於暫停狀態，但根據市場形勢對規劃方案進行了優化調整，一旦獲得相關許可，可迅速實現項目開工。

報告期內，公司加速推進長沙三角洲項目前期準備工作，制定了以「文化休閒為驅動，以商務商業為引領，以生態居住為主體，建成集文化、休閒、商務、居住、旅遊為一體，代表長沙未來生活方式的都市遊憩商業區」的項目總體定位，確定了「以市政道路、沿江景觀先行，濱江商業、商務驅動，住宅開發有序推進，公建組團相對集中」的總體開發策略，完成了總體規劃方案、一期立項、3公里防洪堤臨時景觀綠化工程和建設用地內的場地平整工程，十月底，湘江大道三角洲段工程開工建設。此外，通過對長沙房地產市場長期以來的認真分析和系統性研究，結合宏觀經濟環境，完成首開區位置、規模的確定和市場定位，積極推進規劃、設計、報批等各項前期工作，長沙三角洲項目於十一月二十三日盛大奠基。

2. 投資物業(含酒店)

二零零八年，公司投資物業在圓滿完成奧運接待服務任務的同時，以奧運需求為契機，精心打造專業化經營能力和專業市場品牌，加大市場營銷力度，儘管四季度受金融危機和需求萎縮影響，酒店的平均價格、出租率均出現下降，但由於公司在奧運期間充分利用毗鄰奧運中心區的地緣優勢，成功把握住市場機遇，全年仍實現收入人民幣83,331.2萬元，較二零零七年大幅增長20.6%，其中租金收入人民幣33,950.2萬元，同比上升8.7%，酒店收入人民幣49,381.0萬元，同比大幅提高30.3%。



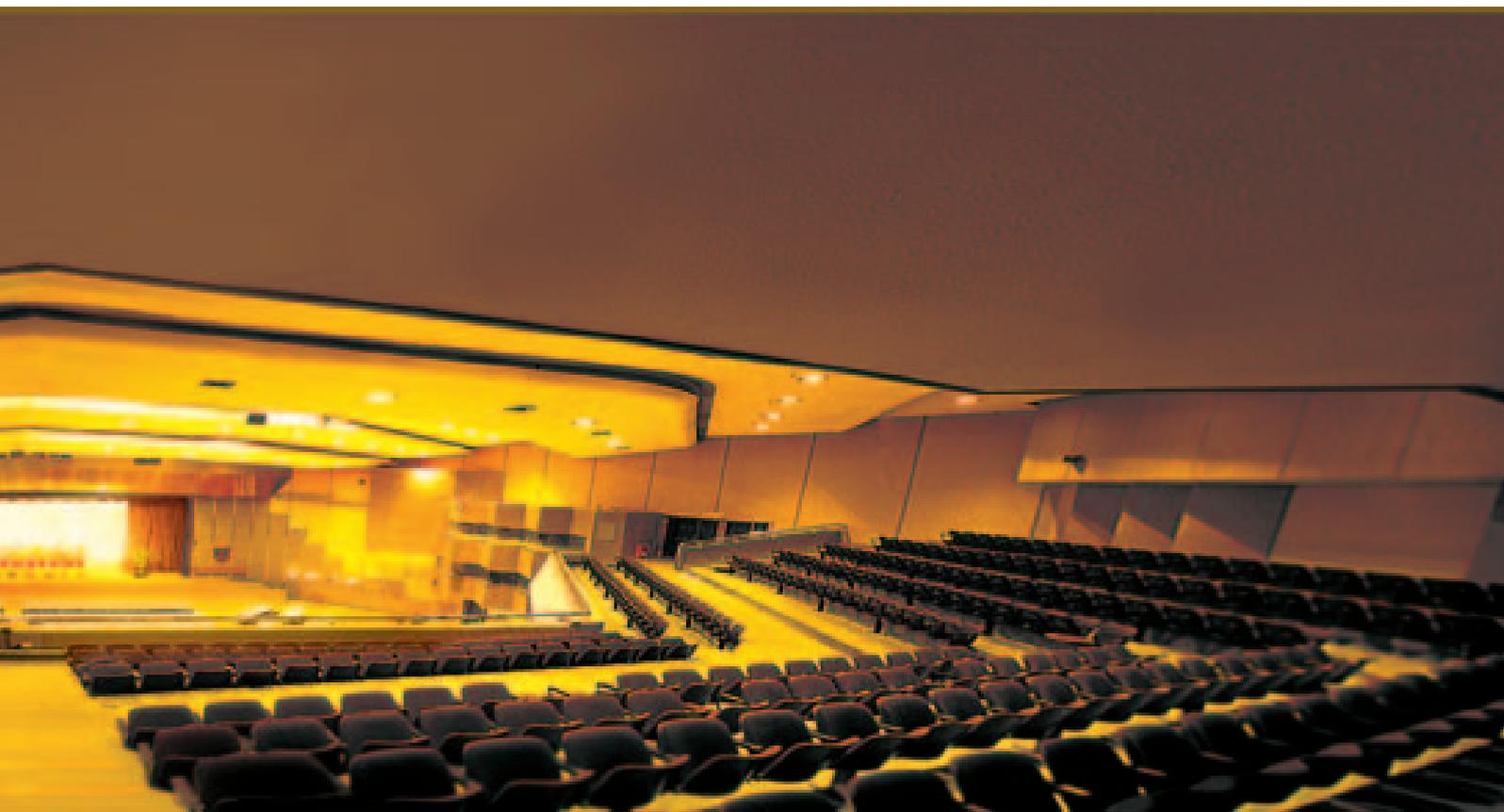
二. 報告期經營情況回顧 (續)

2. 投資物業 (含酒店) (續)

五洲大酒店和北京國際會議中心為克服奧運會期間無法舉辦會展活動的不利局面，通過及時調整會展檔期、積極開發新的客源市場和提高其他時段的場館利用率等方式，經營業績為五洲大酒店與北京國際會議中心自二零零四年整合經營以來的最好水平。

五洲皇冠假日酒店充分利用品牌優勢，通過緊抓奧運商機，全年經營業績保持快速增長，綜合經營業績更是在洲際集團旗下中國區117家酒店中排名第一。北辰洲際酒店在高效率完成開業籌備工作的同時，成功地完成了奧運媒體機構官員等高端客戶的服務接待，市場形象得以充分展示，並在洲際集團北京地區新開業的高星級酒店中，平均房價和出租率處於領先水平。

滙欣、滙賓大廈利用區位優勢，通過實施按樓層、戶型和朝向的價格差異化銷售策略，平均價格達到了各商圈同質寫字樓的水平；北辰時代大廈通過引入市場化運作模式，簽約價格接近了CBD商圈的平均水平，實現了高起點經營的既定目標。





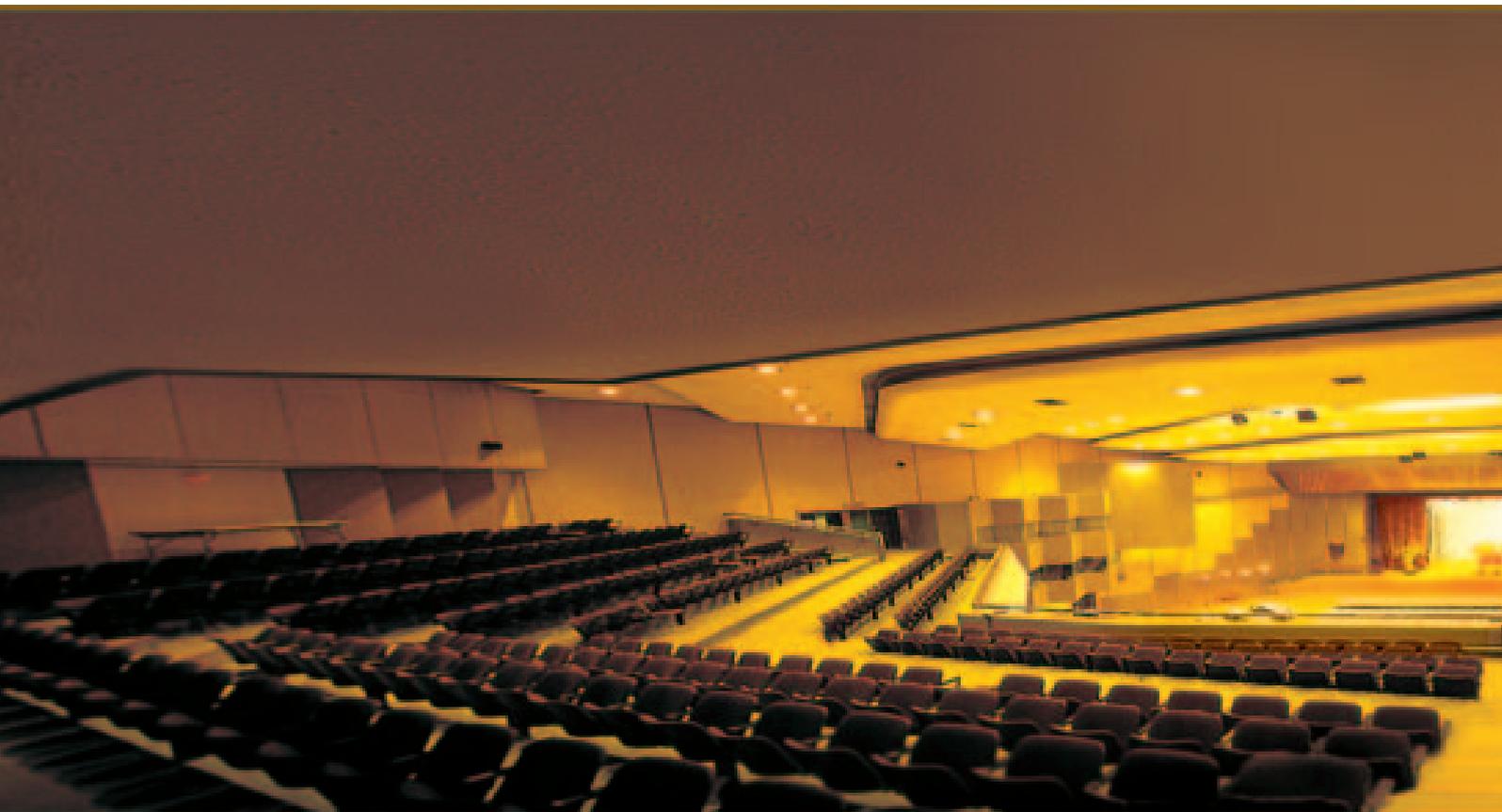
管理層討論及分析

二. 報告期經營情況回顧 (續)

2. 投資物業(含酒店) (續)

公寓以努力挖掘長住和散客兩個市場潛力為基礎，通過差異化經營，緊抓奧運帶來的中、短期住宿需求增加的市場機遇，成功抵銷了西區6棟公寓停業改造的不利影響，經營收入和業績穩定增長。

作為公司二零零九年將要新增的投資物業，國家會議中心及其配套工程在奧運會後即進入了改造及裝修階段，宣傳推廣、市場營銷、遠期會展預定等開業籌備和經營初期準備工作均已有序展開，其中，國家會議中心在完成奧運接待任務的同時，積極開拓國內外高端會展市場，通過與國內和國際知名顧問公司的合作，會展預訂工作或意向簽約二零一零年前後的會展活動100餘個。





二. 報告期經營情況回顧 (續)

3. 商業物業

商業物業通過加大優化購物環境，加快調整經營品牌和商品結構的進度，抓住奧運商機，在經營業績保持穩定的同時，積極推進新項目籌建，為商業物業實施穩步擴張的業務策略提供了有力保障。

報告期內，受北辰購物中心一層超市於奧運前停業改造和周邊市場競爭激烈的影響，公司商業物業實現主營業務收入人民幣33,822.5萬元，同比下降12.5%。

4. 奧運建設接待任務圓滿完成

二零零八年上半年，公司順利完成了國家會議中心及其配套項目、綠色家園媒體村和滙園公寓媒體村改造等奧運建設任務。奧運期間，公司以「設施人性化、服務親情化」為目標，高標準完成了「四店、兩村、兩中心、一場館」²的奧運接待服務和運行保駕任務，其中，兩個媒體村接待了近7,000名媒體記者，兩中心接待了28,000名媒體記者，實現了運行平穩、高效，做到了「接待服務零投訴、安全運行零事故、各項工作鏈接零失誤」，受到國際、國內有關方面的高度評價。

² 四店是指五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店、北辰洲際酒店和國家會議中心大酒店，兩村是指綠色家園和滙園公寓媒體村，兩中心是指國家會議中心在奧運期間作為主新聞中心(MPC)和國際廣播中心(IBC)使用，一場館是指國家會議中心在奧運期間作為擊劍館使用，其中北辰洲際酒店和國家會議中心大酒店為國家會議中心配套項目。

二. 報告期經營情況回顧 (續)

5. 融資工作

針對二零零八年上半年從緊的貨幣政策和全局性的宏觀調控，公司在傳統融資方式的基礎上，利用兩地上市和業務結構獨特的優勢，積極探索多元化、多渠道的融資模式，融資工作取得較大進展。二零零八年六月四日，公司發行不超過人民幣17億元公司債券的申請獲得中國證監會發行審核委員會有條件通過。二零零八年七月十一日，公司收到中國證監會的批覆核准。二零零八年七月十八日，公司成功發行人民幣17億元公司債券。公司債券的成功發行，在調整公司負債結構的同時，提高了債務的穩定程度。

6. 綜合實力

二零零八年，公司積極落實公司品牌規劃綱要，借助奧運契機，極大提升了公司的品牌價值和在行業內的影響力。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，公司榮獲中國房地產運營模式專業領先品牌，並榮獲中國房地產百強企業抗風險能力TOP10和滬深房地產上市公司綜合實力、經營規模和投資價值TOP10等多項殊榮，表明公司集發展物業、投資物業、商業物業為一體的複合地產的企業形象，在一定程度上得到了消費者和社會的認可。

7. 投資者關係

公司作為A+H股的上市公司，根據兩地上市特點，注重投資者關係的培育和發展。二零零八年，公司通過非交易路演、定期組織大型投資推介會和參加投資者見面會的方式，提高了公司在資本市場的知名度和影響力。此外，二零零八年，公司共接待境內、外的基金及機構投資者300餘人次的實地調研和項目實地考察，為投資者了解公司發展情況提供了便利條件。

二. 報告期經營情況回顧 (續)

8. 環保努力

公司所有發展中項目，均嚴格執行國家有關建築節能標準，並取得一定成績。例如，公司積極響應「綠色奧運」號召，在國家會議中心及其配套工程項目中，通過6萬平方米的屋頂雨水回收系統，直接灌溉室外綠地，設置屋頂天窗，提高室內亮度，並通過其產生的溫差加強空氣的自然對流通風，大量減少空調使用。

對於已落成的持有型物業，公司在加強節能降耗宣傳的同時，將節能環保指標作為選取擬更新設備的重要條件之一，節能減排，力求為環保事業做出貢獻。

三. 二零零九年經營環境展望及潛在影響

展望二零零九年，儘管世界各國均已採取措施提振經濟，但由美國次貸危機引發的全球金融危機，其影響仍將深遠、持久。就我國而言，二零零九年國家將繼續通過積極的貨幣政策、財政政策和產業刺激政策，力保消費、投資和國際貿易穩定、持續增長，進而完成國民經濟「保8%」的增長目標，特別是國家在今、明兩年安排巨額資金強力啟動投資，也為經濟的平穩運行打下了堅實基礎。國家實行積極的貨幣政策，作為資金密集型企業，可使公司有效降低財務成本，並在存款利率大幅降低和國家啟動內需、鼓勵消費的刺激下，對公司商業物業的穩定經營產生積極影響。此外，隨著貸款政策的調整，尤其是取消信貸投放總量控制及允許商業銀行對境內外企業發放併購貸款，將使傳統融資渠道更加暢通，並為公司積極尋求房地產行業階段性調整下的整合提供資金基礎，繼續擴大發展物業規模，提升可持續發展能力。



管理層討論及分析

三. 二零零九年經營環境展望及潛在影響 (續)

二零零九年，我國的房地產行業仍將處於階段性調整階段，但由於房地產行業在投資中的地位僅次於製造業，是國民經濟中重要的支柱產業，加之房地產行業對其他產業強大的帶動作用，預計國家和各地方政府將出台更多的房地產產業刺激政策，以穩定房地產市場，使有效需求逐步釋放，進而保證房地產行業持續、穩定、健康的發展，並在拉動鋼鐵、建材、家電、家居等產業發展和維護我國金融業穩定等方面，發揮積極、重要的作用。同時，根據北京市政府規劃，二零零九年北京市將全面落實國家促進房地產市場健康發展的政策措施，在抓好保障住房建設的同時，著力調整住房供應結構，鼓勵居民自住型、改善型住房消費，加快發展存量房市場和住房租賃市場，加強市場監測、分析和信息發佈，促進北京房地產業健康穩定發展。由於目前我國房地產市場面臨的主要問題是觀望氣氛濃厚和購房人信心不足所引起的需求難以有效釋放，二零零九年，國家及有關部門將會繼續出台例如降低消費者的購買成本等更加有力的產業刺激政策，進而有利於房地產市場中的剛性需求的快速釋放，並對公司加快房地產產品的銷售帶來積極影響。此外，為改變目前由於房地產開發投資增幅下降所導致的固定資產投資增幅同步下降的不利局面，刺激房地產開發企業通過提高新開工面積，加大房地產開發的投資力度，國家及有關部門可能會通過放鬆原有政策限制，加快項目審批。受政策審批限制，公司長河玉墅及碧海方舟項目目前處於暫停狀態，一旦政府對低密度項目的政策出現鬆動，則有利於公司上述兩個項目通過審批。

二零零九年，雖然金融危機對國民經濟及有關行業的衝擊和影響仍可能呈現擴大的趨勢，但在國家啟動內需、力保增長和產業升級、轉型的政策刺激下，特別是在我國經濟已經具有了龐大規模和雄厚基礎的前提下，投資物業短期需求下降的局面可能無法避免，但其運行的基本面和長期趨勢並沒有改變。同時，根據北京市政府規劃，北京市將充分發揮奧運效應，完善總部經濟發展促進政策，吸引國內外大企業在京設立總部機構，投資物業的發展機遇和空間仍然存在。如果二零零九年市場持續出現需求萎縮的局面，將會對公司投資物業的營業收入、利潤水平和利潤率產生負面影響。

四. 管理層應對

面對依然嚴峻的經濟環境和仍處於階段性調整的房地產市場，二零零九年，公司將以穩定運營為基礎，積極應對宏觀經濟和政策的變化，加強成本控制，嚴控風險，強化管理，進一步提高公司的綜合競爭力，全年力爭實現營業收入人民幣41億元，面對金融危機採取積極的應對措施，厲行節約成本、控制費用，努力壓縮可控費用的10%，實現股東利益最大化的目標。

四. 管理層應對 (續)

1. 發展物業

發展物業將進一步加強對國家經濟形勢、宏觀政策和市場變化的分析及研究，著力提高產品的性價比，合理安排開發建設節奏，強化投資建設過程中的成本費用控制，創新營銷模式，適時增加土地儲備，繼續提高盈利水平和可持續發展能力。

二零零九年，發展物業預計將實現開復工面積133萬平方米，新開工面積47萬平方米，竣工面積30萬平方米，力爭實現銷售面積30萬平方米，合同銷售收入人民幣29億元，其中，奧運媒體村充分利用奧運會的影響力，加快未售出部分的銷售，並確保客戶順利入住；位於綠色家園B5區的北辰新紀元寫字樓，在加強推廣策劃的同時，有針對性的開展目標營銷工作；北辰•香麓以確保施工進度為基礎，根據市場情況，制定符合項目自身特點的營銷計劃和銷售策略，加快預售工作；北辰•福第通過加大對目標客戶群體的宣傳，在有關部門對購房者資格審核的基礎上，提高簽約率；香山清琴利用自然環境、區位優勢和稀缺屬性，繼續提高項目收益水平；碧海方舟及長河玉墅未開工部分在前期工作已準備就緒的基礎上，加強政策走勢和客戶需求的研究，加速完成各項手續的報批準備工作。

長沙三角洲項目以產品準確定位為基礎，根據市場情況，合理擬定施工計劃，全力推進首開區主體結構的施工，積極展開沿江商業、公建的規劃設計，同時，根據市場變化趨勢，提前開展營銷策劃的準備工作。

2. 投資物業(含酒店)

投資物業深化「一體化經營」，以會展為龍頭，充分發揮投資物業多業態的綜合優勢，實施「會展聯銷」的經營模式，實現投資物業各業態的效益共贏，保持業績持續增長。



管理層討論及分析

四. 管理層應對 (續)

2. 投資物業(含酒店) (續)

針對金融危機影響，通過加快市場轉移速度，主動出擊，積極開拓新市場，力求「危中尋機」。其中，五洲大酒店和北京國際會議中心將以培訓市場為開發重點，加強面向政府部門和企、事業單位的銷售力度；五洲皇冠假日酒店以周邊商務物業的客戶群為目標加大開發力度，並通過與大型企業開展長期合作，使出租率保持穩定；北辰洲際酒店將克服新店開業的不利因素，全力拓展市場，利用洲際品牌的影響力，打造京城高端商務酒店形象；寫字樓在保持原有項目穩定收益的基礎上，利用北辰時代大廈與原有項目間的定位差異，將北京其他商圈中有意向轉換辦公場所的新客戶作為重點，開展針對性市場營銷，加大銷售力度，繼續擴大中、高端市場份額；公寓通過準確產品定位和實施差異化營銷策略，在努力挖掘長住市場潛力、提高出租率的同時，積極開發散客、會議、旅遊和高端商務市場。

對於二零零九年的新增物業，國家會議中心及其配套工程項目已經進入賽後裝修、改造階段。為保證其在投入使用後的高起點經營，國家會議中心和北辰世紀中心寫字樓的項目推廣、市場營銷工作提前開展，其中，國家會議中心通過與顧問公司合作，在開發國內高端會展市場的同時，利用奧運接待服務時的國際知名度和顧問公司的渠道優勢，重點開發拓展國際會議市場，樹立高端會展中心形象，提高國際會議市場份額。

3. 商業物業

商業物業根據消費市場的趨勢和特徵進行準確定位，通過完善品牌種類、調整商品結構和加大營銷推廣力度，提升現有項目收入水平。新增項目通過科學安排開業前的各項準備，儘早實現開業目標。

4. 融資工作和資本開支

二零零九年，公司將把提高自身營運能力作為工作重點，通過加強成本管理、財務管理、銷售管理和項目進度管理等方式，加強對現金流的分析和運用，利用兩地上市和業務結構獨特的優勢，根據政策走向，積極探索包括REITs在內的多元化、多渠道融資模式，力爭取得進展。

公司二零零九年預計物業、廠房及設備投資人民幣14.5億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金和銀行貸款，資金成本為同期銀行貸款利率，在工程達到預定可使用狀態前利息費用資本化。

五. 公司優劣勢、面臨問題和風險因素分析

1. 公司發展的優勢簡要分析

面對日趨激烈的市場競爭，公司的優勢主要體現在卓越的戰略執行能力、準確的機會把握能力、獨特業務結構的抗風險能力和綜合運營能力。首先，在「圍繞房地產投資產業鏈創造企業價值鏈，創建全國大型一流房地產綜合運營企業」的戰略目標指引下，堅決貫徹執行「發展物業加速發展、投資物業持續經營、商業物業穩步擴張」的業務策略，落實發展物業、投資物業、商業物業「五、三、二」的資本配置原則，經過幾年來的努力，公司經營水平不斷提高，利潤水平連創新高。其次，公司對於房地產市場變化趨勢具有較強的前瞻能力和把握能力，有效降低不利因素的影響，發展物業項目持續熱銷，市場佔有率不斷提高。再次，公司「物業開發 + 物業投資」的獨特經營模式，既可以通過房地產開發獲得快速增長收益，又能通過出租、經營物業獲得長期穩定收益，抗風險能力強於單一業務的房地產開發企業。最後，公司集發展物業、投資物業和商業物業為一體的綜合運營能力，使公司在大型項目和綜合項目的房地產開發中，具有明顯優勢。

2. 公司發展的劣勢簡要分析

隨著公司經營規模的不斷擴大和大量持有型物業投入使用，人才需求快速上升和目前公司人才儲備之間的缺口有待進一步彌補。

3. 公司發展面臨的風險簡要分析

公司發展面臨的風險，主要來自於市場風險和公司增量資產的短期經營風險：(1)在發展物業方面，受成交低迷和購房者信心不足等不利因素影響，房地產市場短期走勢仍具有較大的不確定性，對公司短期經營可能帶來不利影響，此外，房地產項目運作時間較長，其間市場一旦出現大幅波動，將給公司帶來較大的銷售風險。在投資物業和商業物業方面，由於市場供給增長過快，加之金融危機引發需求下降，導致供需矛盾開始顯現，市場競爭日趨激烈。(2)二零零九年，公司國家會議中心及配套工程將投入使用，在目前市場環境下，尤其是投資物業市場需求下降，致使公司增量資產可能面臨短期經營風險。

五. 公司優劣勢、面臨問題和風險因素分析 (續)

3. 公司發展面臨的風險簡要分析 (續)

針對上述可能出現的風險：(1)公司將以穩定運營為基礎，積極應對宏觀經濟和政策的變化，加強成本控制，嚴控風險，強化管理，進一步提高公司的綜合競爭力。發展物業將通過加強對房地產市場的研究和前瞻能力，著力提高產品的性價比，合理安排開發建設節奏，強化投資建設過程中的成本費用控制，繼續提高盈利水平和可持續發展能力。投資物業深化「一體化經營」，以會展為龍頭，充分發揮投資物業多業態的綜合優勢，實施「會展聯銷」的經營模式，實現投資物業各業態的效益共贏。商業物業根據消費市場的趨勢和特徵進行準確定位，通過完善品牌種類、調整商品結構和加大營銷推廣力度，提升收入水平。(2)對於增量資產，公司將在加強宣傳推廣、市場營銷等開業籌備和經營初期準備工作的同時，充分發揮國家會議中心的帶動作用，堅持「會展聯銷」的經營模式，實現增量資產的高起點經營，力爭縮短增量物業的經營爬坡期。

4. 公司可持續發展能力簡要分析

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基礎；投資物業和商業物業的持續經營和穩步擴張所產生的穩定現金流，是公司可持續發展的有力保障；與當前發展物業開發實力相匹配的適度土地儲備規模，是公司可持續發展的必備條件。隨著三大業務板塊項目運作扎實推進，綜合實力、發展潛力和行業影響力逐漸加大，公司可持續發展能力必將得到顯著提高。



趙惠芝
總經理

中國·北京，二零零九年三月十八日

企業管治報告

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

本公司於二零零八年度全年均遵守《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。

本公司的日常營運由管理層負責。管理團隊與執行董事定期開會檢討及磋商日常營運事宜、財務及經營表現以及維持及確保管理層正確而審慎地執行董事會定下的方向及策略。

公司董事會由七名董事組成，包括主席、董事總經理、另外兩名執行董事、三名獨立非執行董事。按照上市規則的規定，獨立非執行董事須與公司並無任何直接或間接關係，方會被視為具有獨立性。

各董事之間概無存在任何財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

董事會定期開會，並且每年至少舉行四次會議。董事會於二零零八年共舉行二十七次會議。

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	27/27
趙惠芝女士	27/27
劉建平先生	27/27
陳 冀先生	27/27
獨立非執行董事	
孟 焰先生	27/27
余勁松先生	26/27
符耀文先生	27/27

於二零零五年一月，董事會採納《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「標準守則」)作為公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零零八年度內，公司董事均無進行本公司證券交易行為。



企業管治報告

主席與總經理

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

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

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

董事提名

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

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

所有董事均於二零零六年股東週年大會上退任並獲得連選連任，本屆董事任期至二零零九年股東週年大會之日屆滿。

於二零零八年，由於董事職位未有出現臨時空缺，故董事會並無提名董事候選人。

董事就財務報表所承擔的責任

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

審核委員會

審核委員會由三名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。委員會由孟焰先生擔任主席，其他成員為余勁松先生與符耀文先生。

審核委員會的職責範圍包括提議聘請或更換外部審計機構、監督公司內部審計制度及實施、審核公司的財務信息及其披露、審查公司內控制度、負責內部審計與外部審計之間的溝通。（審核委員會的職權範圍登載於本公司網站）

審核委員會於二零零八年舉行了兩次會議，審閱公司二零零七年度報告及二零零八年中期業績報告。

企業管治報告

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
孟 焰先生	2/2
余勁松先生	2/2
符耀文先生	2/2

監事會

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

監事會由何文玉先生擔任主席，另兩名成員分別為陳援朝先生及柳耀中先生。

於二零零八年，本公司監事會依法行使了監督權，保障了股東、公司和員工的合法權益，有關監事會的工作詳情刊載於年度報告之《監事會報告》。

監事會於二零零八年舉行了四次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
何文玉先生	4/4
陳援朝先生	4/4
柳耀中先生	4/4

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，可連選連任。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會由孟焰先生擔任主席，另兩名成員為余勁松先生與符耀文先生。

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

薪酬委員會於二零零八年舉行了一次會議，審議通過了公司《董事、監事薪酬制度》。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
孟 焰先生	1/1
余勁松先生	1/1
符耀文先生	1/1

戰略委員會

戰略委員會目前由五名成員組成。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、孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生。

戰略委員會的主要職責是對公司長期發展戰略和重大投資決策進行研究並提出建議。

戰略委員會於二零零八年舉行了一次會議，審議通過了公司《品牌戰略規劃》。

企業管治報告

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
賀江川先生	1/1
趙惠芝女士	1/1
孟 焰先生	1/1
余勁松先生	1/1
符耀文先生	1/1

外聘核數師

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

內部監控

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

董事會全權負責監察公司旗下業務單位的運作。董事會委派適當人員加入所有經營重點業務的附屬公司與共同控制實體的董事會，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行政人員及主任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重大資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務總監或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零零八年度，公司根據境內監管機構的要求，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。

董事會經審核委員會檢討內部監控系統是否有效。直至今日為止，並無發現有重大缺陷。董事會已考慮本公司內部監控系統之有效性，認為無須予關注的重大事項。

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

二零零九年，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
郭川
公司秘書

中國·北京，二零零九年三月十八日



董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

賀江川先生，45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，並於二零零六年獲重選連任為本公司董事。賀先生於二零零七年四月獲委任為本公司董事長。賀先生具有二十一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，55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，二零零四年二月獲委任為本公司董事長。並於二零零六年獲重選連任為本公司董事。趙女士於二零零七年四月任本公司董事、總經理，趙女士具有十八餘年飯店、會議中心、公寓及寫字樓等物業管理經驗。

劉建平先生，55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，並於二零零六年獲重選連任為本公司董事。劉先生現任北辰集團常務副總經理。劉先生在酒店和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

陳冀先生，57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，並於二零零六年獲重選連任為本公司董事。陳先生現任北辰集團副總經理。陳先生在公司改革及法律事務方面具有豐富經驗。

獨立非執行董事

孟焰先生，54歲，本公司獨立非執行董事。孟先生現任中央財經大學會計系主任，教授、博士生導師。於二零零六年獲重選連任為本公司獨立非執行董事。除本公司外，孟先生還同時擔任招商局地產控股股份有限公司和北京巴士傳媒股份有限公司的獨立非執行董事。

余勁松先生，56歲，本公司獨立非執行董事，法學博士，國家有突出貢獻的中青年專家，現為中國人民大學法學院教授、博士生導師。於二零零六年獲重選連任為本公司獨立非執行董事。

符耀文先生，54歲，本公司獨立非執行董事。符先生畢業於美國賓夕法尼亞大學，主修財務。於二零零六年獲重選連任為本公司獨立非執行董事。符先生在香港先後任職於浩威證券、百富勤集團、唯高達證券、紐約瑞士銀行、霸菱證券和建銀國際證券。符先生在證券業務方面有累計超過二十年的經驗。



董事、監事、高級管理人員簡歷

監事會

監事長

何文玉先生，55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20餘年市場經濟理論研究、宣傳及監察工作經驗。何先生於二零零六年八月加入北辰集團，任黨委副書記、董事、副總經理，負責監督管理北辰集團審計業務。二零零七年七月獲委任為本公司監事長。

監事

陳援朝先生，56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。二零零六年出任本公司監事。

柳耀中先生，54歲，本公司監事，柳先生畢業於北京市委黨校，本科學歷。柳先生現任北辰集團工會主席，擁有十七年工會工作經驗。於二零零六年獲重選連任為本公司監事。

副總經理

劉煥波先生，51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，先後擔任滙園國際公寓、信和物業、北京康樂宮、北京國際會議中心、信誠物業和北辰東軟的總經理、董事長。二零零二年獲委任為本公司副總經理。

劉鐵林先生，46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，先後擔任本公司北辰購物中心、北辰商業發展、北辰百貨、北辰超市連鎖和北辰嘉權時代名門的總經理、董事長。二零零二年獲委任為本公司副總經理。

司海群先生，54歲，本公司副總經理。司先生畢業於中國社會科學院，研究生學歷。司先生於一九八八年加入北辰集團，曾任北辰集團總經理辦公室副主任，並先後擔任本公司長沙北辰、北辰置地和北辰房地產的總經理、董事長。二零零四年獲委任為本公司副總經理。

曾勁先生，39歲，本公司副總經理。曾先生畢業於清華大學，工商管理碩士。曾先生於一九九二年八月加入北辰集團，先後擔任本公司發展物業部副部長及北辰房地產、北辰置地、長沙北辰的副總經理、總經理。二零零九年一月獲委任為本公司副總經理。

公司秘書

郭川先生，40歲，公司秘書。畢業於首都經貿大學，經濟法學學士，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。二零零四年二月獲委任為公司秘書。二零零八年七月獲委任為公司總法律顧問。

李嘉士先生，48歲，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」）截至二零零八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物業投資、物業出租、物業開發、商業物業、經營酒店及餐飲業。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發展及投資。

業績及利潤分配

本集團截至二零零八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48至55頁。

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.03元。合共人民幣10,101.06萬元。

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第4至5頁。

主要客戶及供應商

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

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

物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註8。

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第116至117頁。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於綜合財務報表附註21。



董事會報告

可供分派儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,513,862,000元(二零零七年：人民幣1,631,606,000元)。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於本年度內並無贖回本公司的股份。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股份。

董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

執行董事

賀江川	董事長
趙惠芝	董事
劉建平	董事
陳冀	董事

獨立非執行董事

孟焰	董事
余勁松	董事
符耀文	董事

監事

何文玉	監事長
陳援朝	監事
柳耀中	監事

高級管理人員

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

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作出賠償(法定賠償除外)而本集團不可於一年內終止的服務合同。

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第34至35頁。

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二零零九年五月十九日（即二零零九年股東周年大會（「股東周年大會」）擬訂舉行日期）屆滿，並有資格連選連任。

由於根據中國證監會的規定，獨立非執行董事之連任不得超過六年，本公司已獲悉三名獨立非執行董事孟焰先生（「孟先生」）、余勁松先生（「余先生」）及符耀文先生（「符先生」）提出由股東週年大會結束時起退任本公司獨立非執行董事，將不會尋求連任。孟先生將於退任之時同時離任本公司審核委員會及薪酬委員會之成員及主席職務，余先生及符先生亦將於退任之時同時離任本公司審核委員會及薪酬委員會之成員職務。

董事會已提名所有將退任之執行董事包括賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生及陳冀先生選舉為由股東週年大會之日開始至二零一二年本公司股東週年大會之日（「下屆」）之執行董事的候選人。如上所述，孟先生、余先生及符先生將於股東週年大會之日退任獨立非執行董事職務，將不會尋求連選連任，因此，董事會已提名龍濤先生（「龍先生」）、甘培忠先生（「甘先生」）及黃翼忠先生（「黃先生」）為下屆新獨立非執行董事的候選人。本公司將於選舉龍先生、甘先生及黃先生為獨立非執行董事完成之後召開董事會以選舉新當選的獨立非執行董事分別為本公司審核委員會及薪酬委員會成員／主席。

監事會已提名所有將退任由本公司股東代表出任的監事何文玉先生及陳援朝先生選舉為下屆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。

一份載有（其中包括）建議選舉董事及監事詳情的通函將儘快寄予各股東。

合資格會計師

於二零零八年年度內，本公司仍未能聘請符合當時上市規則第3.24條所指定資格的合資格會計師。由二零零九年一月一日起，上市規則第3.24條的規定已被刪除，據此，本公司可無需委任一名合資格會計師，然而，本公司將繼續物色及聘用具備足夠資歷及經驗的會計師，以協助本公司及董事會履行其持續財務及會計的相關責任。

董事酬金

董事酬金情況載於綜合財務報表附註28。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五位人士中有兩位為本公司董事。

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。

董事會報告

董事及監事所佔股本權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

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

董事及監事之合約權益

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

董事於競爭性業務之利益

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

股票發行與上市情況

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

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

股本

本公司於二零零八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		
限售A股	1,161,000,031	佔34.482%
流通A股	1,498,999,969	佔44.520%
境外上市		
H股	707,020,000	佔20.998%

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

主要股東持股情況

根據證券條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零零八年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

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

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零零八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

於二零零八年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，十大股東情況如下：

二零零八年十二月三十一日十大股東情況

股東名稱	股份類別	持股比例 (%)	持股總數
北辰集團	A股	34.482	1,161,000,031
香港中央結算(代理人)有限公司	H股	20.406	687,060,498
北京王府井百貨(集團)股份有限公司	A股	4.422	148,900,000
中航鑫港擔保有限公司	A股	2.792	94,000,000
浙江海越股份有限公司	A股	0.891	30,000,000
中國石化財務有限責任公司	A股	0.866	29,149,700
中國工商銀行 — 上證50交易型開放式指數證券投資基金	A股	0.630	21,205,482
中國銀行 — 嘉實滬深300指數證券投資基金	A股	0.302	10,177,255
浙江農資集團有限公司	A股	0.255	8,600,000
中國建設銀行 — 博時裕富證券投資基金	A股	0.143	4,805,544

發行H股募集所得資金運用情況

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

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

董事會報告

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3,232,040,000元，尚未使用人民幣285,030,000元。尚未使用募集資金隨著承諾項目開發進度逐步投入。

根據中國證券監督管理委員會出具的證監發行字[2006]44號核准文件，我公司於二零零六年十月十六日發行A股並在上海證券交易所掛牌上市。共發行人民幣普通股A股1,500,000,000股，每股發行價為人民幣2.4元，募集股款人民幣3,600,000,000元，扣除相關發行費用人民幣82,930,000元後，淨募集資金總額人民幣3,517,070,000元。截至二零零八年十二月三十一日，尚未使用募集資金人民幣285,030,000元將隨承諾項目開發進度逐步投入，或根據二零零三年第一次臨時股東大會決議，將籌集資金超過承諾項目所需資金部分用於減少債項亦可作為一般營運資金。

委託存款及逾期定期存款

截止二零零八年十二月三十一日，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綜合財務報表附註28。

僱員

截至二零零八年十二月三十一日止，本公司僱員人數為5,837人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司利潤是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，公司未向僱員提供認股計劃，公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易

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

1. 土地租賃費

根據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，北辰集團將本集團的投資性房地產及其配套設施物業所在的土地租予本集團使用。該土地的面積約195,000平方米，租期由四十年至七十年不等，視該土地不同部分的用途而定。二零零八年度租金為人民幣13,464,682元，該交易以後年度的租金將參考國家統計局公佈的上一年度消費物價指數的百分比升幅而作出調整。

關連交易 (續)

2. 接受房屋租賃

二零零六年本公司之附屬公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司(下稱「信誠物業」)與北辰集團之附屬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，租賃期為三年，自二零零六年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止。二零零八年的年度租金為人民幣900,000元。

根據本公司北辰置地分公司與北辰集團的有關協議，北辰集團將網球俱樂部房產及房屋內設施設備租賃給置地分公司，供置地分公司北辰大廈工程項目使用，租賃期限為三年，租賃期由二零零六年一月一日至二零零八年十二月三十一日。二零零八年的年度租金為人民幣3,367,236元。

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》，二零零八年，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。

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》，二零零八年，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49,007元。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。

5. 提供房屋租賃

根據本公司寫字樓管理分公司與北辰集團的租賃協議，北辰集團租賃寫字樓管理分公司房屋作為辦公用房，租賃期為二零零八年一月二十五日至二零零九年一月二十四日。以市場化租賃為定價原則，二零零八年的年度租金為人民幣1,515,654元。本公司寫字樓管理分公司自二零零六年一月二十五日起租賃該房屋予北辰集團。

根據本公司公寓管理分公司與北辰集團的租賃協議，北辰集團租賃本公司公寓管理分公司房屋作為辦公用房，租賃期自二零零八年二月一日至二零零九年一月三十一日。以市場化租賃為定價原則，二零零八年的年度租金為人民幣1,560,000元。本公司公寓管理分公司自二零零六年二月一日起租賃該房屋予北辰集團。

6. 購買資產或股權

根據本公司和北辰集團於二零零八年二月二十九日簽訂的協議，本公司向北辰集團購買位於中國北京市朝陽區北辰東路8號的滙珍樓地上第三層的物業，總建築面積為2,166.4平方米，轉讓物業的賬面價值及於二零零七年六月三十日的評估價格分別為人民幣13,184,846元及人民幣30,804,042元，轉讓價款約為人民幣30,804,042元，為現金結算。該價款原則以北京中恒信德威評估有限責任公司採用市場比較法以該物業的市場價值的公允值為評估基礎，目前該物業的轉讓手續已經辦理完成。該房產為本公司自用。



董事會報告

關連交易 (續)

6. 購買資產或股權 (續)

根據本公司和北辰集團於二零零八年四月簽訂的協議，北辰集團將持有的北京北辰飯店管理公司的100%股權轉讓給本公司。轉讓股權的賬面價值為人民幣357,389元，評估價格為人民幣801,600元，轉讓價款為人民幣801,600元，為現金結算。轉讓價格與賬面價值差異較大的原因是由於該公司長期投資增值較大。該交易定價原則以北京中恒信德威評估有限責任公司採用成本法對該資產的價值作出的公允評估為基礎。目前，股權轉讓手續尚在辦理過程中。

根據本公司之附屬公司信誠物業和北辰集團於二零零八年四月簽訂的協議，北辰集團將持有的北京北辰物業管理公司的100%股權轉讓給信誠物業。轉讓股權的賬面價值為人民幣5,096,201元，評估價格為人民幣5,140,600元，股權轉讓價款為人民幣5,140,600元，為現金結算。該交易定價原則以北京中恒信德威評估有限責任公司通過資產的清查核實對該資產的市場價值作出的公允評估為基礎。目前，股權轉讓手續尚在辦理過程中。

7. 擔保費用

北辰集團為本公司於二零零八年七月十八日發行五年期債券人民幣1,700,000,000元提供該債券存續期間及該債券到期之日起兩年的全額連帶責任保證擔保，並因此向本公司收取保證費用人民幣8,500,000元。

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

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已複核上述第1至5段中截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續關連交易（「該等交易」）並在其給予本公司之函件中報告該等交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，該等交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)該等交易是按照規管該等交易的相關協議進行的。羅兵咸永道會計師事務所就此執行工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第1至5段中之持續關連交易發出任何核證。

銀行貸款及其他借貸

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註24。

優先購買權

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

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註9。

重大訴訟

本年度內本集團概無重大訴訟或仲裁事項。

經營業績

二零零八年財政年度與二零零七年財政年度之比較：

	二零零八年 (人民幣千元)	二零零七年 (人民幣千元) (經重列)	二零零八年比 二零零七年 上升/(下跌) (%)
收入	4,121,801	3,956,285	4.18
本公司權益持有人應佔溢利	1,164,781	517,110	125.25
分部溢利：			
物業銷售	984,459	753,517	30.65
零售商業	17,662	57,417	(69.24)
投資物業	1,007,652	144,627	596.72
酒店業務	105,086	104,473	0.59
其他業務	(76,129)	(3,436)	(2,115.63)

所得稅政策

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

財政資源及流動資金狀況

於二零零八年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔權益較二零零七年十二月三十一日有11.5%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司權益持有人應佔溢利人民幣116,478.1萬元。

本集團在截至二零零八年十二月三十一日的銀行借款為人民幣629,000萬元。本集團十年期企業債券年末淨額為人民幣148,360.7萬元。五年期公司債券年末淨額為人民幣166,920.5萬元。

本集團流動資產主要是現金及現金等價物、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣1,931,772.1萬元，而流動負債數額則為人民幣921,713.3萬元。於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等價物的餘額為人民幣489,845.5萬元(不含受限制銀行存款)，不存在任何已發行債券的贖回或兌付風險。本年度本集團未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

本集團截至二零零八年十二月三十一日以若干投資物業、在建工程及開發中物業作為抵押物，從銀行取得長期借款人民幣264,000萬元。報告期末，本集團的資產負債率為62.3%(計算方式為總負債除以總資產)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本公司於本年度無或有負債。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。已向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

企業管治常規守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》的守則條文。

董事會報告

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，包括孟焰先生(主席)、余勁松先生及符耀文先生。其職責包括檢討和監察公司之財務匯報程序及內部監控制度。審核委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審核委員會亦已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度全年財務報表草稿。

公眾持股量

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

其他重大事項

- (1) 二零零八年六月四日，本公司發行不超過人民幣17億元公司債券的申請獲得中國證監會發行審核委員會有條件通過，二零零八年七月十一日，本公司收到中國證監會的批覆核准(證監許可[2008]887號文)，二零零八年七月十八日，本公司成功發行人民幣17億元的公司債券。
- (2) 本公司於二零零七年七月二十四日通過競標取得湖南省長沙市新河三角洲項目(以下簡稱該項目)，截至二零零七年八月二日已付清首期地價款及相關交易費用約人民幣62億元，同時已接收該項目首期用地，並取得相應的《國有土地使用證》。該項目未移交的剩餘用地，因受二零零八年初湖南省長沙市冰雪災害和項目剩餘用地內原有企業、部分居民住宅搬遷的影響，暫無法按約定的日期移交給本公司。根據二零零八年八月三十日之交地付款補充協議，本公司將相應順延支付剩餘用地的地價款。鑒於該項目首期兩個組團的開發用地基本位於已交付的首期項目用地內，上述剩餘用地延期交付對本公司既定的該項目首期開發計劃不會產生重大不利影響。
- (3) 本公司控股股東北辰集團於二零零八年十月十三日通過上海證券交易所證券交易系統增持本公司股份1,000,031股，增持後，北辰集團持有本公司股份1,161,000,031股，佔公司總已發行股本的34.482%。北辰集團擬在未來12個月內(自該次增持之日起算)繼續通過上海證券交易所證券交易系統增持本公司股份，增持比例不超過本公司總已發行股本的2%(含該次已增持部分的股份)。北辰集團承諾，在增持計劃實施期間及法定期限內不減持其持有的本公司股份。

核數師

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

承董事會命



賀江川
董事長

中國·北京，二零零九年三月十八日



監事會報告

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

二零零八年度，本監事會共召開了四次會議，並且監事列席了報告期內的董事會會議、股東週年大會及臨時股東大會，對本公司董事會及管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規，以及本公司章程是否維護股東及員工利益等，進行了嚴格有效的監督。

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

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

本監事會對本公司二零零八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。

二零零九年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•北京，二零零九年三月十八日

獨立核數師報告

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第48至114頁北京北辰實業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零九年三月十八日

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	1,171	1,203
投資物業	7	4,382,600	2,145,000
物業、廠房和設備	8	4,393,911	840,383
共同控制實體	10	21,066	—
遞延所得稅資產	25	20,329	14,164
		<u>8,819,077</u>	<u>3,000,750</u>
流動資產			
開發中物業	13	10,881,626	15,390,062
待出售已落成物業	14	2,797,453	877,211
存貨	15	111,495	52,476
應收賬款及其他應收款項	16	489,719	312,641
受限制銀行存款	17	83,085	84,473
現金及現金等價物	18	4,898,455	2,255,546
		<u>19,261,833</u>	<u>18,972,409</u>
分類為持作出售組別的資產	19	55,888	—
		<u>19,317,721</u>	<u>18,972,409</u>
總資產		<u>28,136,798</u>	<u>21,973,159</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	20	3,367,020	3,367,020
其他儲備	21	4,001,217	3,964,510
保留溢利			
— 擬派末期股息	33	101,011	101,011
— 其他	21	2,915,036	1,881,206
		<u>10,384,284</u>	<u>9,313,747</u>
少數股東權益		<u>227,104</u>	<u>261,468</u>
總權益		<u>10,611,388</u>	<u>9,575,215</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
長期借款	24	7,592,812	4,101,760
遞延所得稅負債	25	712,915	477,852
遞延收益		2,550	—
		<u>8,308,277</u>	<u>4,579,612</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	6,898,506	4,506,040
當期所得稅負債	23	417,984	282,292
一年內到期的長期借款	24	1,200,000	900,000
短期借款	24	650,000	2,130,000
		<u>9,166,490</u>	<u>7,818,332</u>
分類為持作出售組別的負債	19	50,643	—
		<u>9,217,133</u>	<u>7,818,332</u>
總負債		<u>17,525,410</u>	<u>12,397,944</u>
總權益及負債		<u>28,136,798</u>	<u>21,973,159</u>
流動資產淨值		<u>10,100,588</u>	<u>11,154,077</u>
總資產減流動負債		<u>18,919,665</u>	<u>14,154,827</u>

董事會代表



賀江川
董事



趙惠芝
董事

於二零零九年三月十八日獲董事會批准。

第56至114頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零八年	二零零七年
		人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	
附註			
資產			
非流動資產			
投資物業	7	4,382,600	2,145,000
物業、廠房和設備	8	1,467,722	817,398
附屬公司投資及借款	9	12,304,351	10,112,062
共同控制實體	10	21,066	—
遞延所得稅資產	25	7,894	7,615
		<u>18,183,633</u>	<u>13,082,075</u>
流動資產			
開發中物業	13	3,445,319	5,416,771
待出售已落成物業	14	2,547,675	369,467
存貨	15	107,182	49,430
應收賬款及其他應收款項	16	330,345	154,269
受限制銀行存款	17	9,422	59,359
現金及現金等價物	18	4,159,643	1,373,116
		<u>10,599,586</u>	<u>7,422,412</u>
總資產		<u>28,783,219</u>	<u>20,504,487</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	20	3,367,020	3,367,020
其他儲備	21	4,066,007	4,036,026
保留溢利			
— 擬派末期股息	33	101,011	101,011
— 其他	21	2,412,851	1,530,595
總權益		<u>9,946,889</u>	<u>9,034,652</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
長期借款	24	7,592,812	4,101,760
遞延所得稅負債	25	712,915	477,852
		<u>8,305,727</u>	<u>4,579,612</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	8,447,662	3,723,707
當期所得稅負債	23	232,941	136,516
一年內到期的長期借款	24	1,200,000	900,000
短期借款	24	650,000	2,130,000
		<u>10,530,603</u>	<u>6,890,223</u>
總負債		<u>18,836,330</u>	<u>11,469,835</u>
總權益及負債		<u>28,783,219</u>	<u>20,504,487</u>
流動資產淨值		<u>68,983</u>	<u>532,189</u>
總資產減流動負債		<u>18,252,616</u>	<u>13,614,264</u>

董事會代表



賀江川
董事



趙惠芝
董事

於二零零九年三月十八日獲董事會批准。

第56至114頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	4,121,801	3,956,285
銷售成本	26	(2,459,896)	(2,498,850)
毛利		1,661,905	1,457,435
銷售及推廣費用	26	(141,431)	(142,965)
管理費用	26	(423,706)	(316,586)
其他收益 — 淨額	27	865,806	9,107
營運利潤	5	1,962,574	1,006,991
融資收入	29	23,343	42,936
融資成本	29	(54,587)	(72,447)
融資成本 — 淨額	29	(31,244)	(29,511)
共同控制實體應佔損失	10	(10,727)	—
除所得稅前利潤		1,920,603	977,480
所得稅費用	30	(601,546)	(321,207)
持續經營業務的年度利潤		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	19	(721)	124
年度利潤		1,318,336	656,397
應佔：			
本公司權益持有人	32	1,164,781	517,110
少數股東權益		153,555	139,287
		1,318,336	656,397
按本公司權益持有人應佔利潤計算的			
每股溢利(基本和攤薄)(以每股人民幣分計)			
來自持續經營業務	32	34.61	15.36
來自已終止經營業務	32	(0.02)	—
	32	34.59	15.36
股息	33	101,011	101,011

第56至114頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

附註	本公司權益持有人應佔				少數	總額 人民幣千元 (經重列)
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元 (經重列)	小計 人民幣千元 (經重列)	股東權益 人民幣千元 (經重列)	
於二零零八年一月一日 (原列示)	3,367,020	3,964,510	1,896,355	9,227,885	250,516	9,478,401
沖回土地使用權攤銷	2	—	85,862	85,862	10,952	96,814
於二零零八年一月一日 (經重列)	3,367,020	3,964,510	1,982,217	9,313,747	261,468	9,575,215
年度利潤及總確認收益	—	—	1,164,781	1,164,781	153,555	1,318,336
二零零七年末期股息	33	—	(101,011)	(101,011)	—	(101,011)
支付給一附屬公司少數股東的股息	—	—	—	—	(130,066)	(130,066)
從少數股東收購一家附屬公司股份	9 (a)	6,726	—	6,726	(57,853)	(51,127)
所佔一共同控制實體股本投入匯兌差額	10	41	—	41	—	41
轉撥自保留溢利	21	29,940	(29,940)	—	—	—
		36,707	(130,951)	(94,244)	(187,919)	(282,163)
於二零零八年十二月三十一日	3,367,020	4,001,217	3,016,047	10,384,284	227,104	10,611,388
相當於：						
二零零八年十二月三十一日攤派末期股息			101,011			
保留溢利 — 其他			2,915,036			
			3,016,047			

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				少數	總額
	股本	其他儲備	保留溢利	小計	股東權益	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
於二零零七年一月一日(原列示)	3,367,020	3,941,259	1,589,421	8,897,700	183,118	9,080,818
沖回土地使用權攤銷	2	—	31,905	31,905	913	32,818
於二零零七年一月一日(經重列)	3,367,020	3,941,259	1,621,326	8,929,605	184,031	9,113,636
年度利潤及總確認收益	—	—	517,110	517,110	139,287	656,397
二零零六年末期股息	33	—	(134,681)	(134,681)	—	(134,681)
支付給一附屬公司少數股東的股息	—	—	—	—	(17,854)	(17,854)
從少數股東收購一家附屬公司股份	—	1,713	—	1,713	(63,996)	(62,283)
一附屬公司少數股東的投入	—	—	—	—	20,000	20,000
轉撥自保留溢利	21	—	(21,538)	—	—	—
	—	23,251	(156,219)	(132,968)	(61,850)	(194,818)
於二零零七年十二月三十一日	3,367,020	3,964,510	1,982,217	9,313,747	261,468	9,575,215
相當於：						
二零零七年十二月三十一日攤派末期股息			101,011			
保留溢利 — 其他			1,881,206			
			1,982,217			

第56至114頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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	34	2,678,254	(5,558,133)
已收利息		23,343	42,936
已付利息		(523,398)	(259,282)
已付中國所得稅		(236,956)	(404,463)
經營活動產生／(使用)的現金淨額		1,941,243	(6,178,942)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,248,151)	(68,640)
出售物業、廠房及設備的所得款	34	2,063	341
轉讓土地使用權的所得款		—	537,670
開發中投資物業的增加		—	(1,405,767)
成立一共同控制實體	10	(31,752)	—
投資附屬公司的預付款	37 (iv)	(5,942)	—
收購一共同控制實體剩餘股份		—	(5,247)
從少數股東購買一附屬公司的股份	9 (a)	(51,127)	(62,283)
原到期日為三個月以上的短期高流動性投資		(10,000)	—
投資活動使用的現金淨額		(1,344,909)	(1,003,926)
融資活動的現金流量			
發行債券所得款	24 (c)	1,667,510	—
借還所得款		4,884,405	5,330,000
償還貸款		(4,244,405)	(650,000)
向本公司權益持有人支付股息	33	(101,011)	(134,681)
向少數股東支付股息		(130,076)	(24,626)
融資活動產生的現金淨額		2,076,423	4,520,693
現金及現金等價物淨增加／(減少)			
年初之現金及現金等價物		2,672,757	(2,662,175)
年末之現金及現金等價物		4,928,303	2,255,546
年末之現金及現金等價物			
包含於綜合資產負債表現金及現金等價物	18	4,898,455	2,255,546
包含於持作出售組別的資產		29,848	—
		4,928,303	2,255,546

第56至114頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合賬目附註

1. 公司背景

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

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

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

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

除另有指明外，綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。綜合財務報表已經由董事會在二零零九年三月十八日批准刊發。

2. 重要會計政策概要

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

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的的土地使用權的會計政策。

用於開發出售目的的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

之前年度用於開發出售目的的土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷計入損益表中。

管理層認為對用於開發出售目的的土地使用權的新歸類，能夠更好的反映管理層資產使用的目的及本集團的財務狀況。且新會計政策由於與行業慣例相一致，因此能夠提供更加相關的財務信息。

對此會計政策變更影響已按照香港會計準則8—會計政策，會計估計變更及差錯進行了追溯調整，且綜合財務報表亦已按照該準則要求進行了重列。對綜合財務報表的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
沖回管理費用中的攤銷	(130,681)	(81,511)
銷售成本的增加	2,674	5,740
所得稅費用的增加	32,002	11,775
本公司權益持有人應佔溢利的增加	81,537	53,957
少數股東應佔溢利的增加	14,468	10,039
來自持續經營業務每股溢利(基本及攤薄)的增加	<u>人民幣2.42分</u>	<u>人民幣1.60分</u>

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 一月一日 人民幣千元
待出售已落成物業的增加	2,451	7,253	2,584
開發中物業的增加	249,756	116,947	45,845
遞延所得稅資產的減少	(59,388)	(27,386)	(15,611)
淨資產的增加	<u>192,819</u>	<u>96,814</u>	<u>32,818</u>
保留溢利的增加	167,400	85,862	31,905
少數股東權益的增加	<u>25,419</u>	<u>10,952</u>	<u>913</u>
	<u>192,819</u>	<u>96,814</u>	<u>32,818</u>

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就投資物業、財務資產和財務負債之重估按公平值列帳而作出修訂。

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，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(a) 二零零八年生效但與本集團營運無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港會計準則39 — 金融工具：確認及計量
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋11 — 香港財務準則2 — 集團及庫存股份交易
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋12 — 服務特許權安排
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14 — 香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」(二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合損益表和全面收入報表)中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(經修訂)。綜合損益表和全面收入報表很有可能呈列為業績報表。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」(二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化,作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。由於本集團現階段採用借貸成本資本化政策,預計將無重大影響。
- 香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則規定,如控制權沒有改變,則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列,而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法,任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量,並在損益表中確認盈利或損失。如附註2.2(b)所述,由於本集團現階段採用將其與少數股東進行之交易視為與集團權益擁有者進行之交易政策,預計將無重大影響。
- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具:呈列」及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」—「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」(二零零九年一月一日起生效)。此修訂本規定,如金融工具有某些特徵並符合具體條件,實體必須將可認沽金融工具以及只會於清盤時導致某實體產生責任而必須向另一方按比例提供其淨資產的工具或工具組成部份分類為權益。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則32(修訂本)及香港會計準則1(修訂本),但預期不會對本集團的財務報表有任何影響。
- 香港財務準則1(修訂本)「首次採納香港財務準則」及香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」(二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則容許首次採納者根據舊有會計政策的賬面值或使用公平值作為附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資初步成本,計量在獨立財務報表中。此修訂本亦刪去了香港會計準則27成本方法的定義,並取而代之規定在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入。本公司將由二零一零年一月一日起應用香港財務準則27(修訂本)。
- 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法,但有些重大更改。例如,收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄,而分類為債務的或然付款其後須在綜合損益表重新計量。在非控制性權益被收購時,可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有企業合併應用香港財務準則3(經修訂)。
- 香港財務準則8「營運分部」(二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」,並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」,即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8,管理層正在對本準則對本集團財務報表的影響進行評估。

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進

香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」(二零零九年一月一日起生效)。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂本)，預期不會對本集團的財務報表有任何影響。

香港會計準則19(修訂本)「僱員福利」(二零零九年一月一日起生效)。

- 此修訂本澄清了導致福利承諾受未來薪酬增加所影響的計劃修訂是一項縮減，而假若修訂導致界定福利責任的現值減少，則過往服務應佔的福利變動的修訂會產生負數的過往服務成本。
- 計劃資產回報的定義已修訂，說明計劃行政成本在計算計劃資產回報時扣除，只限於該等成本已自界定福利責任的計量中扣除。
- 短期和長期僱員福利的分別將會根據該等福利是否在僱員提供服務的12個月內或後結算為準。
- 香港會計準則37「撥備、或然負債和或然資產」規定或然負債必須披露而非確認。香港會計準則19已修訂以貫徹一致。

本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則19(修訂本)。

香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(二零零九年一月一日起生效)。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。本集團將會由二零零九年一月一日起，對合資格資產借貸成本的資本化應用香港會計準則23(修訂本)。

香港會計準則36(修訂本)「資產減值」(二零零九年一月一日起生效)。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則36(修訂本)，並對減值測試提供所需的披露(如適用)。

香港會計準則38(修訂本)「無形資產」(二零零九年一月一日起生效)。預付款只能在取得貨品的收取權或服務之前已作出付款時確認。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則38(修訂本)。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進 (續)

香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」(二零零九年一月一日起生效)。

- 此修訂本澄清了當一項衍生工具開始或不再合資格作為現金流量或淨投資對沖的對沖工具時，可重分類入或出公平值透過損益類別對作出變動。
- 為買賣之目的而持有的按公平值透過損益記賬的金融資產或金融負債，其定義亦已修訂。這澄清了一項金融資產或負債如作為金融工具組合的一部分共同管理，並有證據顯示最近有實際的短期盈，則在初步確認時包括在該組合中。
- 目前有關指定和記錄對沖的指引，要求對沖工具必須涉及獨立於報告實體的一方，並將分部作為報告實體的一種。這意味著為了在分部應用對沖會計法，對沖會計目前的規定必須符合。此修訂本刪去了此項規定，以致香港會計準則39與香港財務準則8「營運分部」貫徹一致，即按照分部向主要經營決策者報告的資料進行披露。
- 當終止公平值對沖會計處理而重新計量一項債務工具的賬面值時，此修訂本澄清了須使用經修訂的實際利率(按終止公平值對沖會計處理的日期計算)。

本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則39(修訂本)。預期不會對本集團的綜合損益表有任何影響。

香港財務準則5(修訂本)「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務準則1「首次採納」的其後修訂)(二零零九年七月一日起生效)。此修訂本澄清了如部份出售計劃導致失去控制權，則附屬公司的所有資產和負債都必須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務的定義，必須就該附屬公司作出相關披露。對香港財務準則1的其後修訂說明瞭此等修訂本自過渡至香港財務準則的日期起應用。本集團將由二零一零年一月一日起對所有部份出售附屬公司應用香港財務準則5(修訂本)。

關於香港財務準則7「金融工具：披露」、香港會計準則8「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、香港會計準則10「結算日後事項」、香港會計準則18「收益」及香港會計準則34「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的財務報表有影響，故此未有作詳細分析。

香港會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對香港會計準則32及香港財務準則7的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。如一項在合營企業的投資根據香港會計準則39記賬，則除了需要根據香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的披露外，只有若干而非所有香港會計準則31的披露規定必須作出。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則31(修訂本)。管理層正在對該修訂的影響進行詳盡評估，並預計對本集團財務報表無重大影響。

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進 (續)

香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則40(修訂本)。此修訂預計將不會對本集團的財務報表有任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」(二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務是連同一項客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)而售出，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在該安排的組成部份中分攤。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13。管理層正在對該詮釋的影響進行詳盡評估，並預計對本集團財務報表無重大影響。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司(包括特殊目的實體)指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體，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實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在綜合損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

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

2. 重要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(b) 與少數股東的交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與集團權益擁有者進行之交易。向少數股東進行購置，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額，自權益中扣除。向少數股東進行的出售，所得盈虧亦於權益中記賬。

(c) 共同控制實體

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

本集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。

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

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

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部的不同。

為與本集團內部財務報告一致，本集團決定將業務分部列示為主要報告。由於本集團之主要資產和業務均位於中國境內，其產品或服務的風險和回報置於相似之經濟環境中，因此不再列示地區分部。

2.4 外幣匯兌

(a) 功能和列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧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盈虧在綜合損益表確認。

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

2.4 外幣匯兌 (續)

(b) 交易及結餘 (續)

與借貸和現金及現金等價物相關的匯兌盈虧列入綜合損益表「融資收入或融資成本」。其他的匯兌盈虧列入綜合損益表「其他收益－淨額」。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房和設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本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計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產。重置部分的帳面價值予以核銷。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於綜合損益表支銷。

物業、廠房和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至30年
— 酒店物業	20至30年
— 廠房及機器	5至15年
— 傢俱、裝置、設備及汽車	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表內的其他虧損收益－淨額中確認。

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

2.6 物業

(a) 土地使用權

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

用於開發出售目的的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權於開始建設時轉入開發中物業核算。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.6 物業 (續)

(b) 投資物業

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

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步確認後，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。該估值每年由獨立、有專業資格的估值師審核。公平值變動將按其他收益在損益表列賬。

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

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，被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

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賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、廠房和設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於綜合損益表確認。

2.7 附屬公司、共同控制實體及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賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.8 財務資產

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

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

2.9 存貨

(a) 開發中物業

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

(b) 待出售已落成物業

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

(c) 其他存貨

其他存貨按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。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過程中的估計銷售價減適用的變動銷售費用。

2.10 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款及其他應收款已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。

資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合損益表內的銷售及推廣費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合損益表中的管理費用內。

2.11 現金及現金等價物

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

2.12 持作出售的出售組別

當出售組別的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為非常可能，則分類為持作出售的資產。如該等資產的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，則該等資產按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列賬。

2.13 股本

本公司發行的流動股、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募集款的減少(扣除稅項)。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.14 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.15 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。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息法於貸款期間內在綜合損益表確認。

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

2.16 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延所得稅。稅項在綜合損益表中確認，但與直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦在權益中確認。

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

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司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。

2.17 僱員福利

(a) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(b) 花紅計劃

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

綜合賬目附註

2. 重要會計政策概要 (續)

2.17 僱員福利 (續)

(c) 退休福利成本

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

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

2.18 撥備

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

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

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

2.19 收入確認

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

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

(a) 物業銷售收入

物業銷售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定交付於買家，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按金和分期付款額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。

2. 重要會計政策概要 (續)

2.19 收入確認 (續)

(c) 銷售貨物收入

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

(d) 服務收入

提供服務收入在服務提供後確認。

(e) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

2.20 政府補貼

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

與成本有關之政府補貼遞延入賬，並按擬補償之成本配合所需期間在損益表中確認。

2.21 經營租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

2.22 借貸成本

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

2.23 股息分派

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

綜合賬目附註

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、公平值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險、流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的不可預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易均以人民幣結算，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) 利率風險

本集團的重大計息資產主要為銀行存款並因此承受市場利率變動風險。

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

於二零零八年十二月三十一日，假若人民幣貸款利率增加／減少100基點，而所有其他因素維持不變，則該年度的除稅後利潤應減少／增加約人民幣6,188,000元（二零零七年：人民幣11,654,000元）。

(b) 信貸風險

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

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

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

受限制銀行存款的信貸風險是有限的，因為對方主要是向本集團提供貸款的國有銀行。

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

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

本集團確保已備有充足現金，可供應付其流動資金需求。

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
於二零零八年十二月三十一日					
借款	2,433,103	2,185,819	3,541,005	3,888,783	12,048,710
應付賬款及其他應付款項	1,838,179	—	—	—	1,838,179
合計	<u>4,271,282</u>	<u>2,185,819</u>	<u>3,541,005</u>	<u>3,888,783</u>	<u>13,886,889</u>
於二零零七年十二月三十一日					
借款	3,149,244	2,113,918	733,476	2,222,059	8,218,697
應付賬款及其他應付款項	915,509	—	—	—	915,509
合計	<u>4,064,753</u>	<u>2,113,918</u>	<u>733,476</u>	<u>2,222,059</u>	<u>9,134,206</u>
公司					
於二零零八年十二月三十一日					
借款	2,433,103	2,185,819	3,541,005	3,888,783	12,048,710
應付賬款及其他應付款項	4,585,201	—	—	—	4,585,201
合計	<u>7,018,304</u>	<u>2,185,819</u>	<u>3,541,005</u>	<u>3,888,783</u>	<u>16,633,911</u>
於二零零七年十二月三十一日					
借款	3,149,244	2,113,918	733,476	2,222,059	8,218,697
應付賬款及其他應付款項	1,752,071	—	—	—	1,752,071
合計	<u>4,901,315</u>	<u>2,113,918</u>	<u>733,476</u>	<u>2,222,059</u>	<u>9,970,768</u>

上述應付帳款及其他應付款項包括應付賬款、應付一附屬公司少數股東股利、應計工程款、應計開發中物業成本、應計北辰集團款項、預提利息和應付附屬公司款項。

綜合賬目附註

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息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(包括綜合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」(如綜合資產負債表所列)加債務淨額。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
總借貸(附註24)	9,442,812	7,131,760
減：現金及現金等價物(附註18)	(4,898,455)	(2,255,546)
債務淨額	4,544,357	4,876,214
總權益	10,611,388	9,575,215
總資本	15,155,745	14,451,429
負債比率	30%	34%

二零零八年度負債比率下降主要是因為本年度投資物業評估增值造成其他收益的增長(附註27)。

3.3 公平值估計

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

4. 關鍵會計估算及判斷

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

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

4.1 所得稅和遞延所得稅

本集團需要在中國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，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撥備。

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

4.2 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額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的利潤表。

4.3 附屬公司投資、共同控制實體投資及非金融資產減值的估計

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

4.4 酒店物業減值的估計

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

4.5 開發中物業減值的估計

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

綜合賬目附註

4. 關鍵會計估算及判斷 (續)

4.6 待出售已落成物業可實現價值的估計

管理層在每個資產負債表日對待出售已落成物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。

4.7 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、有專業資格的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貼現現金估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據結算日當時的市場情況釐定。

4.8 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.19中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

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

5. 分部資料

(a) 主要報告形式 — 業務分部

於二零零八年十二月三十一日，本集團經營四項主要業務分部：

- (1) 物業銷售；
- (2) 零售商業；
- (3) 投資物業租賃；和
- (4) 酒店業務

綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

營業額包括銷售物業收入、銷售貨物收入、租金收入和酒店經營收入。於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
營業額		
銷售物業收入	2,838,583	2,794,978
銷售貨物收入	338,225	386,763
租金收入	339,502	312,242
酒店經營收入	493,810	378,851
	4,010,120	3,872,834
其他	111,681	83,451
收入合計	4,121,801	3,956,285

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。

年度分部業績如下：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度					本集團 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部收入總額	2,838,583	338,225	341,251	495,416	131,235	4,144,710
分部間收入	—	—	(1,749)	(1,606)	(19,554)	(22,909)
收入	2,838,583	338,225	339,502	493,810	111,681	4,121,801
分部業績	984,459	17,662	1,007,652	105,086	(76,129)	2,038,730
未分配成本						(76,156)
營運利潤						1,962,574
融資收入						23,343
融資成本						(54,587)
融資成本 — 淨額 (附註29)						(31,244)
共同控制實體應佔損失 (附註10)	—	—	—	—	(10,727)	(10,727)
除所得稅前利潤						1,920,603
所得稅費用 (附註30)						(601,546)
持續經營業務的年度利潤						1,319,057
已終止經營業務的 年度虧損 (附註19)	—	—	—	—	(721)	(721)
年度利潤						1,318,336

綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

	截至二零零七年十二月三十一日止年度					本集團 人民幣千元 (經重列)
	物業銷售 人民幣千元 (經重列)	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元 (經重列)	
分部收入總額	2,794,978	386,763	313,694	379,244	101,466	3,976,145
分部間收入	—	—	(1,452)	(393)	(18,015)	(19,860)
收入	2,794,978	386,763	312,242	378,851	83,451	3,956,285
分部業績	753,517	57,417	144,627	104,473	(3,436)	1,056,598
未分配成本						(49,607)
營運利潤						1,006,991
融資收入						42,936
融資成本						(72,447)
融資成本 — 淨額 (附註29)						(29,511)
除所得稅前利潤						977,480
所得稅費用 (附註30)						(321,207)
持續經營業務的年度利潤						656,273
已終止經營業務的 年度利潤 (附註19)	—	—	—	—	124	124
年度利潤						656,397

未分配成本指企業開支。分部間轉撥或交易按非關聯第三方亦可取得的一般商業條款訂立。

5. 分部資料 (續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

損益表中有關分部資訊如下：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度					本集團 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
折舊 (附註26)	1,323	18,951	3,165	46,478	7,311	77,228
攤銷 (附註26)	32	—	—	—	—	32
提撥 / (沖回) 呆賬準備 (附註26)	1,140	—	185	—	(37)	1,288

	截至二零零七年十二月三十一日止年度					本集團 人民幣千元 (經重列)
	物業銷售 人民幣千元 (經重列)	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
折舊 (附註26)	1,494	12,567	5,207	41,721	7,500	68,489
攤銷 (附註26)	32	—	—	—	—	32
(沖回) / 提撥呆賬準備 (附註26)	(840)	—	—	303	(117)	(654)
沖回存貨跌價準備 (附註26)	—	—	—	—	(28)	(28)

綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零八年十二月三十一日止年度的資本開支列示如下：

	物業銷售 人民幣千元	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
資產	15,261,999	286,802	7,689,018	1,202,827	98,749	24,539,395
共同控制實體	—	—	—	—	21,066	21,066
未分配資產						3,576,337
總資產						28,136,798
負債	12,435,300	161,767	3,725,984	77,390	187,628	16,588,069
未分配負債						937,341
總負債						17,525,410
資本開支	2,909,397	42,758	970,436	183,750	10,078	4,116,419

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零七年十二月三十一日止年度的資本開支列示如下：

	物業銷售 人民幣千元 (經重列)	零售商業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元 (經重列)
資產	17,567,107	173,208	2,247,168	666,997	51,276	20,705,756
共同控制實體	—	—	—	—	—	—
未分配資產						1,267,403
總資產						21,973,159
負債	10,477,909	98,728	152,736	40,753	148,445	10,918,571
未分配負債						1,479,373
總負債						12,397,944
資本開支	7,009,343	5,039	44,540	8,690	6,477	7,074,089

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業、待出售已落成物業、土地使用權、存貨、應收賬款和現金及現金等價物。未分配資產包括共同投資實體的投資，遞延所得稅資產及共同資產。

分部負債由營運負債組成。未分配負債包括稅項和企業貸款以及應付股利。

資本開支包括本期新增土地使用權，投資物業，物業、廠房及設備及開發中物業的支出。

5. 分部資料 (續)

(b) 次要報告形式 — 地區分部

由於本集團的營業額及營運利潤全部來自中國和所有本集團的資產皆位於中國，因此並沒有為區域劃分作分析。

6. 土地使用權

集團的土地使用權為預付之經營租賃款，其賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
於中國，持有：				
十至五十年租約	1,171	1,203	—	—
	<u>1,171</u>	<u>1,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 投資物業

	本集團／本公司	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初數	2,145,000	3,100,740
公平值收益(列入其他收益—淨額內)(附註27)	874,816	17,000
轉自物業、廠房及設備(附註8)	1,373,570	—
轉出至物業、廠房及設備(附註8)	(10,786)	—
處置	—	(972,740)
年末數	<u>4,382,600</u>	<u>2,145,000</u>

投資物業於二零零八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。評估價值基於活躍市場的當期價格。

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於中國，持有：		
五十年以上租約	1,400,500	1,195,000
十至五十年租約	2,982,100	950,000
	<u>4,382,600</u>	<u>2,145,000</u>

綜合賬目附註

7. 投資物業 (續)

以下數額已在損益表內確認：

	本集團／本公司	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金收入	318,664	215,441
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	107,926	77,670
不產生租金收入的直接營運費用	43,955	39,945

於二零零八年十二月三十一日，本集團以評估價值為人民幣2,097,200,000元(二零零七年：無)的部分投資物業作為抵押，取得了長期借款人民幣600,000,000元(二零零七年：無)(附註24)。

8. 物業、廠房及設備

	本集團					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於二零零七年一月一日						
成本	254,230	696,421	176,955	155,252	3,726	1,286,584
累計折舊及減值準備	(95,127)	(225,227)	(68,041)	(65,917)	—	(454,312)
帳面淨值	159,103	471,194	108,914	89,335	3,726	832,272
截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	159,103	471,194	108,914	89,335	3,726	832,272
增加	—	—	9,554	26,372	32,226	68,152
從少數股東收購一家 共同控制實體剩餘股份	—	—	9,785	—	—	9,785
處置(附註34)	—	—	(895)	(442)	—	(1,337)
結轉	—	—	335	10,402	(10,737)	—
折舊(附註26)	(4,471)	(24,679)	(21,025)	(18,314)	—	(68,489)
期末帳面淨值	154,632	446,515	106,668	107,353	25,215	840,383
於二零零七年十二月三十一日						
成本	254,230	696,421	192,785	186,865	25,215	1,355,516
累計折舊及減值準備	(99,598)	(249,906)	(86,117)	(79,512)	—	(515,133)
帳面淨值	154,632	446,515	106,668	107,353	25,215	840,383

8. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二零零八年						
十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	154,632	446,515	106,668	107,353	25,215	840,383
增加	44,039	—	65,728	82,492	1,187,486	1,379,745
處置 (附註34)	—	—	(9,286)	(1,176)	—	(10,462)
結轉	48,119	500,000	—	—	(548,119)	—
轉自開發中物業	—	—	—	—	3,625,754	3,625,754
轉自投資物業 (附註7)	10,786	—	—	—	—	10,786
轉出至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	(1,373,570)	(1,373,570)
轉出至分類為持作 出售組別的資產 (附註19)	—	—	(674)	(823)	—	(1,497)
折舊 (附註26)	(9,447)	(26,766)	(22,140)	(18,875)	—	(77,228)
期末帳面淨值	<u>248,129</u>	<u>919,749</u>	<u>140,296</u>	<u>168,971</u>	<u>2,916,766</u>	<u>4,393,911</u>
於二零零八年十二月三十一日						
成本	357,174	1,196,421	216,220	261,203	2,916,766	4,947,784
累計折舊及減值準備	(109,045)	(276,672)	(75,924)	(92,232)	—	(553,873)
帳面淨值	<u>248,129</u>	<u>919,749</u>	<u>140,296</u>	<u>168,971</u>	<u>2,916,766</u>	<u>4,393,911</u>

折舊費用其中人民幣41,234,000元(二零零七年：人民幣32,606,000元)在銷售成本中支銷，人民幣2,663,000元(二零零七年：人民幣3,800,000元)計入銷售及推廣費用，人民幣33,331,000元(二零零七年：人民幣32,083,000元)則計入綜合損益表中的管理費用。

於二零零八年十二月三十一日，本集團以價值為人民幣2,899,560,000元(二零零七年：無)的部分在建工程作為抵押，取得了長期借款人民幣1,000,000,000元(二零零七年：無)(附註24)。

綜合賬目附註

8. 物業、廠房及設備 (續)

	本公司					合計
	樓宇	酒店物業	廠房及機器	傢俱、設備、 裝置及汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日						
成本	240,547	696,421	164,795	145,626	3,238	1,250,627
累計折舊及減值準備	(82,735)	(225,227)	(61,007)	(64,416)	—	(433,385)
帳面淨值	<u>157,812</u>	<u>471,194</u>	<u>103,788</u>	<u>81,210</u>	<u>3,238</u>	<u>817,242</u>
截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	157,812	471,194	103,788	81,210	3,238	817,242
增加	—	—	7,893	25,059	32,226	65,178
處置	—	—	(817)	(338)	—	(1,155)
結轉	—	—	335	9,914	(10,249)	—
折舊	(3,812)	(24,679)	(18,096)	(17,280)	—	(63,867)
期末帳面淨值	<u>154,000</u>	<u>446,515</u>	<u>93,103</u>	<u>98,565</u>	<u>25,215</u>	<u>817,398</u>
於二零零七年十二月三十一日						
成本	240,547	696,421	159,635	177,042	25,215	1,298,860
累計折舊及減值準備	(86,547)	(249,906)	(66,532)	(78,477)	—	(481,462)
帳面淨值	<u>154,000</u>	<u>446,515</u>	<u>93,103</u>	<u>98,565</u>	<u>25,215</u>	<u>817,398</u>

8. 物業、廠房及設備 (續)

	本公司					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、設備、 裝置及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二零零八年						
十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	154,000	446,515	93,103	98,565	25,215	817,398
增加	33,762	500,000	63,058	81,735	576,869	1,255,424
處置	—	—	(4,742)	(507)	—	(5,249)
結轉	48,119	—	—	—	(48,119)	—
轉自開發中物業	—	—	—	—	835,706	835,706
轉自投資物業 (附註7)	10,786	—	—	—	—	10,786
轉出至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	(1,373,570)	(1,373,570)
折舊	(9,051)	(26,766)	(19,098)	(17,858)	—	(72,773)
期末帳面淨值	<u>237,616</u>	<u>919,749</u>	<u>132,321</u>	<u>161,935</u>	<u>16,101</u>	<u>1,467,722</u>
於二零零八年十二月三十一日						
成本	333,214	1,196,421	196,034	253,845	16,101	1,995,615
累計折舊及減值準備	(95,598)	(276,672)	(63,713)	(91,910)	—	(527,893)
帳面淨值	<u>237,616</u>	<u>919,749</u>	<u>132,321</u>	<u>161,935</u>	<u>16,101</u>	<u>1,467,722</u>

9. 附屬公司投資及借款

	本公司	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市投資，按成本	2,346,678	2,285,551
予附屬公司之貸款	9,957,673	7,826,511
	<u>12,304,351</u>	<u>10,112,062</u>

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

綜合賬目附註

9. 附屬公司投資及借款 (續)

本公司之所有附屬公司均於中華人民共和國設立並運營，於二零零八年十二月三十一日的附屬公司包括：

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)	物業發展	人民幣500,180,000	97.06%	—
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註c)	商貿	人民幣1,000,000	80%	20%
北京五洲美樂啤酒餐廳有限公司(附註b)	經營餐廳	美元1,346,000	59.81%	—
北京康樂宮有限公司(附註b)	娛樂及飲食服務	美元8,500,000	72.35%	—
北京北辰信和物業管理有限責任公司(「信和」)(附註c)	物業管理	人民幣5,000,000	80%	15%
北京北辰信誠物業管理有限責任公司(附註c)	物業管理	人民幣5,000,000	80%	20%
北京北辰會議中心發展有限公司(附註c)	物業發展	人民幣1,700,000,000	100%	—
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司(附註b)	物業發展	美元16,000,000	—	51%
北京天成天房地產開發有限公司(附註c)	物業發展	人民幣11,000,000	5%	95%
北京興榮基房地產開發有限公司(附註c)	物業發展	人民幣30,000,000	—	51%
北京北辰信通網絡技術服務有限公司(附註c)	多媒體電子商務 資訊網路開發	人民幣20,000,000	100%	—
長沙北辰房地產開發有限公司(附註c)	物業發展	人民幣100,000,000	80%	—
北京北辰超市連鎖有限公司(「北辰超市連鎖」)(附註d)	零售	人民幣10,000,000	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。本公司於二零零八年度以支付人民幣51,127,000元的現金對價購入北辰房地產6.14%的實收資本。支付的對價與購入的北辰房地產相關股份的淨資產之賬面值的差額人民幣6,726,000元確認為資本儲備(附註21)。
- (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) 於二零零八年七月二十四日，本公司投資人民幣10,000,000元成立北辰超市連鎖，佔北辰超市連鎖100%的實收資本。北辰超市連鎖為在中國成立的有限責任公司，主要業務為在中國從事零售業。

10. 共同控制實體

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初數	—	19,286
轉為附屬公司	—	(19,286)
成立一新共同控制實體 (附註a)	31,752	—
應佔共同控制實體之業績		
一 除稅前損失	(10,727)	—
所佔一共同控制實體股本投入匯兌差額	41	—
年末數	21,066	—

附註：(a) 於二零零八年三月二十七日，本公司投資人民幣31,752,000元與另兩位投資者共同出資設立北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(「嘉權」)，並持有其36%的股權。每位投資者分別持有嘉權三分之一的表決權，本公司將其作為一共同控制實體核算。嘉權為在中國成立的有限責任公司，主要業務為在中國從事零售業。於二零零八年十二月三十一日，嘉權的實收資本為人民幣88,200,000元。

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

年份	資產	負債	淨資產	收入	費用	淨損失
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2008	36,543	15,477	21,066	488	(11,215)	(10,727)

11. 金融工具 (按類別)

	貸款及應收款 本集團	貸款及應收款 本公司
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
於二零零八年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，不包括預付款 (附註16)	214,987	157,284
予附屬公司之貸款 (附註9)	—	9,957,673
受限制銀行存款	83,085	9,422
現金及現金等價物 (附註18)	4,898,455	4,159,643
	<u>5,196,527</u>	<u>14,284,022</u>
於二零零七年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項，不包括預付款 (附註16)	99,137	63,215
予附屬公司之貸款 (附註9)	—	7,826,511
受限制銀行存款	84,473	59,359
現金及現金等價物 (附註18)	2,255,546	1,373,116
	<u>2,439,156</u>	<u>9,322,201</u>

綜合賬目附註

11. 金融工具(按類別)(續)

	按攤銷成本列示 的其他金融負債 本集團 人民幣千元	按攤銷成本列示 的其他金融負債 本公司 人民幣千元
負債		
於二零零八年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項	1,838,179	4,585,201
借款(附註24)	9,442,812	9,442,812
	<u>11,280,991</u>	<u>14,028,013</u>
於二零零七年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款項	915,509	1,752,071
借款(附註24)	7,131,760	7,131,760
	<u>8,047,269</u>	<u>8,883,831</u>

上述應付帳款及其他應付款項包括應付賬款、應付一附屬公司少數股東股利、應計工程款、應計開發中物業成本、應計北辰集團款項、預提利息和應付附屬公司款項。

12. 財務資產的信貸質素

沒有逾期亦沒有減值的財務資產的信貸質素可參考有關對方拖欠比率的歷史資料進行評估：

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
沒有逾期亦沒有減值的應收賬款				
沒有外部信貸評級	<u>29,500</u>	<u>21,980</u>	<u>28,750</u>	<u>11,752</u>

本集團「應收關聯方款項」的信貸質素在附註37中披露。本公司「予附屬公司之貸款」的信貸質素在附註9中披露。

已全數履約的財務資產沒有在二零零八年度重新商討(二零零七年：無)。

13. 開發中物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
土地使用權	7,627,021	8,560,730	1,286,552	1,452,577
開發成本及資本化支出	2,768,120	6,604,919	2,053,011	3,874,429
利息支出资本化金額	486,485	224,413	105,756	89,765
	10,881,626	15,390,062	3,445,319	5,416,771

於二零零八年十二月三十一日，本集團以價值為人民幣2,462,908,000元(二零零七年：人民幣2,148,136,000元)的部分開發中物業作為抵押，取得了長期借款人民幣1,040,000,000元(二零零七年：人民幣1,300,000,000元)(附註24)。

14. 待出售已落成物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
土地使用權	139,726	138,264	120,197	23,228
開發成本及資本化支出	2,598,549	714,124	2,374,035	343,646
利息支出资本化金額	59,178	24,823	53,443	2,593
	2,797,453	877,211	2,547,675	369,467

15. 存貨

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
轉售貨物總值	52,346	43,478	48,110	40,749
消耗品	59,697	9,738	59,620	9,421
減：存貨跌價準備	(548)	(740)	(548)	(740)
	111,495	52,476	107,182	49,430

存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣314,173,000元(二零零七年：人民幣329,167,000元)。

本年度本集團核銷之前年度的存貨減值準備人民幣192,000元(二零零七年：撥回減值準備人民幣28,000元)。撥回的金額已計入綜合損益表的銷售成本。

綜合賬目附註

16. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
應收賬款	50,164	38,416	44,409	24,739
減：呆賬準備	(9,653)	(10,096)	(9,653)	(9,587)
應收賬款 — 淨額	40,511	28,320	34,756	15,152
其他應收款	191,475	86,557	139,527	63,803
減：呆賬準備	(16,999)	(15,740)	(16,999)	(15,740)
其他應收款 — 淨額	174,476	70,817	122,528	48,063
預付稅款	225,762	166,504	153,774	66,404
其他預付款項	48,970	47,000	19,287	24,650
	489,719	312,641	330,345	154,269

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帳面值接近。

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
30天及30天以內	14,787	12,688	14,037	11,753
31天到120天	17,719	2,394	17,719	2,394
120天以上	17,658	23,334	12,653	10,592
	50,164	38,416	44,409	24,739

物業銷售給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團及本公司有眾多顧客，因此應收賬款並無集中的信貸風險。

綜合賬目附註

16. 應收賬款及其他應收款項 (續)

逾期少於三個月的應收賬款不被視為已經減值。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，以下應收賬款為已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
已逾期但並無減值之應收賬款				
90天及90天以內	3,006	2,394	3,006	2,394
90天以上	8,005	3,946	3,000	1,006
	<u>11,011</u>	<u>6,340</u>	<u>6,006</u>	<u>3,400</u>

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，以下為已減值的應收賬款。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的獨立客戶。估計此等應收賬款將不可收回並已全額提取呆賬準備。此等應收賬款的賬齡如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
已減值的應收賬款				
90天以上	9,653	10,096	9,653	9,587
減：呆賬準備	(9,653)	(10,096)	(9,653)	(9,587)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團與本公司的應收賬款皆以人民幣為單位。

應收賬款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
年初數	10,096	10,905	9,587	10,424
從少數股東收購一家共同控制 實體剩餘股份	—	145	—	—
應收款減值撥備	222	—	222	—
未用金額轉回	(193)	(954)	(156)	(837)
轉出至分類為持作 出售組別的資產	(472)	—	—	—
年末數	<u>9,653</u>	<u>10,096</u>	<u>9,653</u>	<u>9,587</u>

綜合賬目附註

16. 應收賬款及其他應收款項 (續)

其他應收款呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初數	15,740	15,440	15,740	15,440
應收款減值撥備	1,259	300	1,259	300
年末數	16,999	15,740	16,999	15,740

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

應收賬款及其他應收款項內的其他類別沒有包含有已減值資產。

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

17. 受限制銀行存款

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

18. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，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 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,589,895	1,862,416	3,871,083	980,986
短期銀行存款	308,560	393,130	288,560	392,130
	4,898,455	2,255,546	4,159,643	1,373,116
信貸風險的最高承擔	4,897,756	2,255,044	4,158,966	1,372,693

短期銀行存款利率為每年1.35%至1.71%(二零零七年：1.71%至3.87%)。

現金及現金等價物的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
人民幣	4,892,281	2,250,426	4,153,469	1,368,006
美元	4,575	3,371	4,575	3,361
港幣	1,599	1,749	1,599	1,749
	4,898,455	2,255,546	4,159,643	1,373,116

18. 現金及現金等價物 (續)

本集團以人民幣、美元及港幣為單位之現金及現金等價物置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

19. 分類為持作出售組別的資產及已終止經營業務 — 集團

在本公司董事會於二零零八年八月二十二日批准出售信和(其他分部的一部份)後，與信和有關的資產和負債已呈列為持作出售。該項交易的完成日期預計為二零零九年十二月。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營運現金流量	1,869	(2,433)
投資現金流量	(543)	(420)
融資現金流量	—	—
總現金流量	<u>1,326</u>	<u>(2,853)</u>

(a) 分類為持作出售組別的資產

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
— 物業、廠房及設備	1,497	—
— 無形資產	—	—
— 存貨	—	—
— 其他流動資產	54,391	—
	<u>55,888</u>	<u>—</u>

(b) 分類為持作出售組別的負債

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	<u>50,643</u>	<u>—</u>

(c) 與分類為持作出售組別有關直接在權益中確認的累計收入或支出

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
匯兌調整	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合賬目附註

19. 分類為持作出售組別的資產及已終止經營業務 — 集團 (續)

(d) 已終止經營業務的業績，以及就出售組別資產重新計量而確認的業績如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收入	131,344	63,682
開支	(132,065)	(63,558)
已終止經營業務的除稅前(虧損)/利潤	(721)	124
稅項	—	—
已終止經營業務的除稅後(虧損)/利潤	(721)	124
重新計量出售組別的資產而確認的稅前收益	—	—
稅項	—	—
重新計量出售組別的資產而確認的稅後收益	—	—
已終止經營業務的年度(虧損)/利潤	(721)	124

20. 股本

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	本公司 變動 人民幣千元	於二零零八年 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			
1,161,000,031股(二零零七年：1,160,000,000股)			
每股人民幣1元的國有法人持有股	1,160,000	1,000	1,161,000
零股(二零零七年：25,000,000股)			
每股人民幣1元的境內法人持有股	25,000	(25,000)	—
	1,185,000	(24,000)	1,161,000
無限售條件的流通股			
1,498,999,969股(二零零七年：1,475,000,000股)			
每股人民幣1元的境內上市的人民幣普通股(A股)	1,475,000	24,000	1,499,000
707,020,000股(二零零七年：707,020,000股)			
每股人民幣1元的境外上市的外資股(H股)	707,020	—	707,020
	2,182,020	24,000	2,206,020
	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。

20. 股本 (續)

根據中國證券監督管理委員會證監發行字[2006]44號文核准，本公司在上海證券交易所向公眾公開發售人民幣普通股(A股)1,500,000,000股，發行價格為每股人民幣2.40元，其中網下向詢價對象配售750,000,000股。該部分A股中550,000,000股將於向社會公眾投資者公開發行的股票上市之日(即二零零六年十月十六日)起鎖定一年後方可上市流通。

21. 儲備

本集團

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元		
於二零零八年一月一日(原列示)	3,360,322	442,720	161,468	3,964,510	1,896,355
沖回土地使用權攤銷(附註2)	—	—	—	—	85,862
於二零零八年一月一日(經重列)	3,360,322	442,720	161,468	3,964,510	1,982,217
年度利潤	—	—	—	—	1,164,781
二零零七年年終股息	—	—	—	—	(101,011)
從少數股東收購一家附屬公司股份 所產生的資本儲備(附註9(a))	6,726	—	—	6,726	—
所佔一共同控制實體股本 投入匯兌差額(附註10)	41	—	—	41	—
轉撥自保留溢利	—	29,940	—	29,940	(29,940)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,367,089</u>	<u>472,660</u>	<u>161,468</u>	<u>4,001,217</u>	<u>3,016,047</u>
相當於：					
二零零八年十二月三十一日 擬派末期利息					101,011
保留溢利 — 其他					<u>2,915,036</u>
					<u>3,016,047</u>

綜合賬目附註

21. 儲備 (續)

本集團 (續)

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元 (經重列)
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元		
於二零零七年一月一日 (原列示)	3,358,609	421,182	161,468	3,941,259	1,589,421
沖回土地使用權攤銷 (附註2)	—	—	—	—	31,905
於二零零七年一月一日 (經重列)	3,358,609	421,182	161,468	3,941,259	1,621,326
年度利潤	—	—	—	—	517,110
二零零六年年終股息	—	—	—	—	(134,681)
從少數股東收購一家附屬公司股份 所產生的資本儲備	1,713	—	—	1,713	—
轉撥自保留溢利	—	21,538	—	21,538	(21,538)
於二零零七年十二月三十一日	3,360,322	442,720	161,468	3,964,510	1,982,217
相當於：					
二零零七年十二月三十一日					
擬派末期利息					101,011
保留溢利 — 其他					1,881,206
					1,982,217

21. 儲備(續)

本公司

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元		
於二零零八年一月一日(原列示)	3,489,983	382,380	163,663	4,036,026	1,608,264
沖回土地使用權攤銷	—	—	—	—	23,342
於二零零八年一月一日(經重列)	3,489,983	382,380	163,663	4,036,026	1,631,606
年度利潤	—	—	—	—	1,013,207
二零零七年年終股息	—	—	—	—	(101,011)
所佔一共同控制實體股本 投入匯兌差額(附註10)	41	—	—	41	—
轉撥自保留溢利	—	29,940	—	29,940	(29,940)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,490,024</u>	<u>412,320</u>	<u>163,663</u>	<u>4,066,007</u>	<u>2,513,862</u>
相當於：					
二零零八年十二月三十一日 擬派末期利息					101,011
保留溢利 — 其他					<u>2,412,851</u>
					<u>2,513,862</u>

綜合賬目附註

21. 儲備 (續)

本公司 (續)

	其他儲備			小計 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元 (經重列)
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元		
於二零零七年一月一日 (原列示)	3,489,983	360,842	163,663	4,014,488	1,419,085
沖回土地使用權攤銷	—	—	—	—	17,417
於二零零七年一月一日 (經重列)	3,489,983	360,842	163,663	4,014,488	1,436,502
年度利潤	—	—	—	—	351,323
二零零六年年終股息	—	—	—	—	(134,681)
轉撥自保留溢利	—	21,538	—	21,538	(21,538)
於二零零七年十二月三十一日	<u>3,489,983</u>	<u>382,380</u>	<u>163,663</u>	<u>4,036,026</u>	<u>1,631,606</u>
相當於：					
二零零七年十二月三十一日					
擬派末期利息					101,011
保留溢利 — 其他					1,530,595
					<u>1,631,606</u>

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

如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，無提取任意公積金。

22. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
應付賬款	451,159	451,162	298,536	315,537
預收賬款	4,629,464	3,186,039	3,629,262	1,830,715
應付一附屬公司少數股東股利	1,162	1,172	—	—
應計工程款	267,882	4,475	267,882	4,475
應計開發中物業成本	986,613	382,963	877,923	59,386
應付北辰集團(附註37)(附註a)	33,132	27,999	—	476
預提利息	98,231	47,738	98,231	47,738
專項應付款(附註b)	96,093	102,646	—	—
應付附屬公司	—	—	3,042,629	1,324,459
其他應付款	334,770	301,846	233,199	140,921
	6,898,506	4,506,040	8,447,662	3,723,707

(a) 應付北辰集團款項均無抵押，免息且無固定償還期。

(b) 本項目核算的是從相關政府部門收回的土地出讓金返還。根據北京市政府於一九九五年九月一日發佈的《關於本市國有土地有償使用收入返還問題的通知》，該款項僅能用於本集團一處在建物業的城市基礎設施建設和城市隔離帶綠化建設項目。二零零八年度為該項目支出約人民幣6,553,000元(二零零七年：人民幣11,662,000元)。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
180天及180天以內	302,669	229,818	168,079	111,216
181天至365天	140,295	140,000	124,089	133,564
365天以上	8,195	81,344	6,368	70,757
	451,159	451,162	298,536	315,537

23. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
應交所得稅	62,322	38,944	82,636	32,739
應交土地增值稅	355,662	243,348	150,305	103,777
	417,984	282,292	232,941	136,516

綜合賬目附註

24. 借款

	本集團／本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 有抵押借款 (附註a)	2,640,000	1,300,000
— 無抵押借款	3,000,000	2,220,000
— 10年期債券 (附註b)	1,483,607	1,481,760
— 5年期債券 (附註c)	1,669,205	—
	8,792,812	5,001,760
減：一年內到期的長期借款	(1,200,000)	(900,000)
	7,592,812	4,101,760
流動		
短期銀行借款		
— 無抵押借款	650,000	2,130,000
— 一年內到期的長期借款	1,200,000	900,000
	1,850,000	3,030,000
借款合計	9,442,812	7,131,760

(a) 於二零零八年十二月三十一日，長期銀行借款人民幣2,640,000,000元(二零零七年：1,300,000,000元)以本集團部分投資物業(附註7)、在建工程(附註8)和開發中物業(附註13)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。

上述十年期債券由中國銀行股份有限公司(以下簡稱「中國銀行」)提供為期12年的全額連帶責任保證擔保。從發債擔保函生效之日至國家會議中心項目竣工後並本公司辦妥抵押登記手續之日之期間，北辰集團向中國銀行提供連帶責任保證作為反擔保。

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

上述五年期債券由北辰集團在債券存續期間及到期之日起兩年內提供無條件全額連帶責任保證擔保，本公司為此向北辰集團支付人民幣8,500,000元。北辰集團已認購上述債券人民幣100,000,000元。

24. 借款(續)

(d) 於二零零八年十二月三十一日，借款的到期日列示如下：

	本集團／本公司			
	銀行借款		長期債券	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
一年以內	1,850,000	3,030,000	—	—
一年至二年	1,340,000	1,920,000	—	—
二年至五年	1,100,000	600,000	1,669,205	—
五年內全數償還	4,290,000	5,550,000	1,669,205	—
五年以上	2,000,000	100,000	1,483,607	1,481,760
	6,290,000	5,650,000	3,152,812	1,481,760

(e) 有關期間各結算日的實際利率如下：

	本集團／本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行借款	6.70%	7.16%
10年期債券	4.28%	4.28%
5年期債券	8.69%	—

(f) 本集團未使用之借款如下：

	本集團／本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
浮動利率		
— 兩年至五年內到期	710,000	—
— 五年以上到期	—	900,000
	710,000	900,000

綜合賬目附註

24. 借款 (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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
六個月或以下	3,580,000	5,230,000
六至十二個月	2,710,000	420,000
一至五年	1,669,205	—
五年以上	1,483,607	1,481,760
	9,442,812	7,131,760

(h) 長期借款的賬面值及公平值如下：

	本集團／本公司			
	賬面值		公平值	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
長期銀行借款	4,440,000	2,620,000	4,440,000	2,620,000
10年期債券	1,483,607	1,481,760	1,306,014	1,510,610
5年期債券	1,669,205	—	1,879,610	—
	7,592,812	4,101,760	7,625,624	4,130,610

10年期債券和5年期債券的公允價值分別是按6.37% (二零零七年：4.0%) 和5.47% (二零零七年：無) 的借款利率計算的貼現現金流量而釐定。

長期銀行借款按市場利率計息，且借款之公平值與賬面值沒有重大差異。

短期銀行借款之賬面值與其公平值相若。

(i) 所有借款均以人民幣為單位。

25. 遞延所得稅

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

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產：				
一 超過12個月後收回的 遞延所得稅資產	9,048	8,133	6,815	6,452
一 12個月內收回的 遞延所得稅資產	11,281	6,031	1,079	1,163
	<u>20,329</u>	<u>14,164</u>	<u>7,894</u>	<u>7,615</u>
遞延所得稅負債：				
一 超過12個月後支銷 的遞延所得稅負債	(712,915)	(477,852)	(712,915)	(477,852)
遞延所得稅負債－淨額	<u>(692,586)</u>	<u>(463,688)</u>	<u>(705,021)</u>	<u>(470,237)</u>

遞延所得稅賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
年初數	(463,688)	(581,515)	(470,237)	(592,156)
因發生及轉回暫時性差異 而產生的遞延所得稅 稅率變動影響	(228,898)	(28,493)	(234,784)	(27,387)
	—	146,320	—	149,306
在損益表扣除 (附註30)	<u>(228,898)</u>	<u>117,827</u>	<u>(234,784)</u>	<u>121,919</u>
年末數	<u>(692,586)</u>	<u>(463,688)</u>	<u>(705,021)</u>	<u>(470,237)</u>

綜合賬目附註

25. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅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：

遞延所得稅負債：

	投資物業重估 人民幣千元	本集團 稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	(323,237)	(283,646)	(606,883)
在損益表扣除	74,111	54,920	129,031
於二零零七年十二月三十一日	(249,126)	(228,726)	(477,852)
因發生及轉回暫時性差異而 產生的遞延所得稅	(218,704)	(16,359)	(235,063)
於二零零八年十二月三十一日	(467,830)	(245,085)	(712,915)

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	其他 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
於二零零七年一月一日	8,975	16,393	25,368
在損益表扣除	(2,144)	(9,060)	(11,204)
於二零零七年十二月三十一日	6,831	7,333	14,164
因發生及轉回暫時性差異而 產生的遞延所得稅	145	6,020	6,165
於二零零八年十二月三十一日	6,976	13,353	20,329

25. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	投資物業重估 人民幣千元	本公司 稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	(323,237)	(283,646)	(606,883)
在損益表扣除	74,111	54,920	129,031
於二零零七年十二月三十一日	(249,126)	(228,726)	(477,852)
因發生及轉回暫時性差異而 產生的遞延所得稅	(218,704)	(16,359)	(235,063)
於二零零八年十二月三十一日	(467,830)	(245,085)	(712,915)

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	其他 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
於二零零七年一月一日	8,816	5,911	14,727
在損益表扣除	(2,280)	(4,832)	(7,112)
於二零零七年十二月三十一日	6,536	1,079	7,615
因發生及轉回暫時性差異而 產生的遞延所得稅	279	—	279
於二零零八年十二月三十一日	6,815	1,079	7,894

- (a) 就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益有可能透過未來應課稅盈利實現的部分。本集團有未確認稅損人民幣28,317,000元(二零零七年：人民幣15,396,000元)可結轉以抵銷未來應課稅盈利；此等稅損將於二零一一至二零一四年期間屆滿。

綜合賬目附註

26. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
折舊(附註8)	77,228	68,489
攤銷	32	32
提撥/(沖回)呆賬準備(附註16)	1,288	(654)
沖回存貨跌價準備	—	(28)
僱員福利開支(附註28)	346,037	241,065
廣告推廣費	40,344	29,689
物業銷售成本		
— 土地使用權	103,210	124,457
— 物業成本中的資本化利息	39,456	33,861
— 建築成本	1,448,585	1,659,024
轉售貨物的成本	206,808	234,300
使用的消費品成本	107,365	94,867
營業稅	192,553	179,914
其他稅項	35,479	36,425
辦公消耗費	128,470	85,390
能源費用	95,410	57,814
諮詢服務費	73,696	52,371
資產保養維修費用	61,277	29,867
捐贈支出	17,589	—
經營租賃費用	18,860	17,115
核數師酬金	6,590	6,500
其他	24,756	7,903
	3,025,033	2,958,401
銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用總額		

27. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
公平值收益 — 投資物業(附註7)	874,816	17,000
出售物業、廠房及設備之虧損	(8,399)	(996)
其他	(611)	(6,897)
	865,806	9,107

28. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
薪酬工資	281,959	201,853
社會保障成本	68,054	38,378
退休福利成本 — 界定供款計劃	38,466	29,678
	<u>388,479</u>	<u>269,909</u>
減：物業、廠房及設備和開發中物業的資本化金額	(42,442)	(28,844)
	<u>346,037</u>	<u>241,065</u>

(a) 退休福利成本 — 界定供款計劃

本集團下屬各公司的僱員參與了北京市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，本集團必須每月按二零零八年僱員基本工資的20% (二零零七年：20%) 供款。

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

於二零零八年十二月三十一日或於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款 (二零零七年：無)。

供款合共人民幣6,107,000元 (二零零七年：人民幣2,910,000元) 須於年終向基金支付。

(b) 董事酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度每位董事酬金列示如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
賀江川先生	—	720	33	753
趙惠芝女士	—	685	33	718
孟 焰先生	86	—	—	86
余勁松先生	86	—	—	86
劉建平先生	480	—	—	480
陳 冀先生	480	—	—	480
符耀文先生	—	—	—	—
	<u>1,132</u>	<u>1,405</u>	<u>66</u>	<u>2,603</u>

綜合賬目附註

28. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事酬金 (續)

截至二零零七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 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
賀江川先生	—	720	21	741
趙惠芝女士	—	495	21	516
孟 焰先生	86	—	—	86
余勁松先生	86	—	—	86
劉建平先生	480	—	—	480
陳 冀先生	480	—	—	480
符耀文先生	—	—	—	—
	<u>1,132</u>	<u>1,215</u>	<u>42</u>	<u>2,389</u>

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1,332,000元(二零零七年：人民幣1,627,000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。

(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兩位(二零零七年：兩位)董事，彼等之酬金已如上分析。本年度支付予其餘三位(二零零七年：三位)人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	2,736	1,442
退休計劃的僱主供款	101	63
	<u>2,837</u>	<u>1,505</u>

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪酬範圍		
人民幣無 — 人民幣882,000元(相於港幣無 — 港幣1,000,000元)	2	3
超過人民幣882,000元(相於超過港幣1,000,000元)	<u>1</u>	<u>—</u>

綜合賬目附註

28. 僱員福利開支 (續)

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

29. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息費用		
— 須於五年內全數償還的銀行借款	(360,684)	(201,115)
— 須於五年以上全數償還的銀行借款	(84,672)	(1,796)
— 須於五年內全數償還的債券	(65,188)	—
— 須於五年以上全數償還的債券	(63,347)	(64,026)
— 須於五年內全數償還的其他借款	—	(3,520)
	<u>(573,891)</u>	<u>(270,457)</u>
減：按年資本化率6.06% (二零零七年：6.99%) 計入物業、廠房及設備和開發中物業 之資本化金額	519,304	198,010
	<u>(54,587)</u>	<u>(72,447)</u>
融資成本	(54,587)	(72,447)
融資收入 — 短期存款利息收入	23,343	42,936
	<u>(31,244)</u>	<u>(29,511)</u>

30. 所得稅費用

本集團於本年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零零七年：無)。本集團須按其應課稅溢利25% (二零零七年：33%) 繳納中國所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	208,073	225,556
— 中國土地增值稅(附註4(b))	164,575	213,478
遞延所得稅(附註25)	228,898	(117,827)
	<u>601,546</u>	<u>321,207</u>

綜合賬目附註

30. 所得稅費用 (續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	1,920,603	977,480
加：共同控制實體所佔損失份額	10,727	—
	1,931,330	977,480
按稅率25%(二零零七年：33%)計算的稅項	482,833	322,568
不可扣稅之支出	2,530	4,837
沒有確認遞延所得稅資產的稅損	—	224
使用早前未有確認之稅損	—	(6,900)
較高的中國土地增值稅率的影響	116,183	146,798
新稅法施行的影響	—	(146,320)
所得稅費用	601,546	321,207

31. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利在本公司財務報表中列示的數額為人民幣1,013,207,000元(二零零七年(經重列)：人民幣351,323,000元)。

32. 每股溢利(基本和攤薄)

每股基本溢利根據本期間本公司權益持有人應佔本公司溢利和年內已發行普通股數目計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,164,781	517,110
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	34.59分	15.36分
來自持續經營業務	34.61分	15.36分
來自已終止經營業務	(0.02)分	—
	34.59分	15.36分

本公司在二零零八年及二零零七年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄溢利與每股基本溢利相等。

33. 股息

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度派發股利分別為人民幣101,011,000元和人民幣134,681,000元。

於二零零九年三月十八日舉行之會議上，董事會提議擬派末期股息每股人民幣0.03元，共計人民幣101,011,000元。該擬派發之股息將需年度股東大會批准通過並擬列為截至二零零九年十二月三十一日止年度的保留溢利分派，並未在資產負債表的應付股利中列示。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
二零零八年擬派末期股息，每股人民幣0.03元 (二零零七年：每股人民幣0.03元)	101,011	101,011

34. 綜合現金流量表附註

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	1,920,603	977,480
調整為：		
— 存貨跌價準備的沖回 (附註26)	—	(28)
— 提撥／(沖回) 呆賬準備 (附註26)	1,288	(654)
— 折舊 (附註26)	77,228	68,489
— 攤銷 (附註26)	32	32
— 投資物業評估溢價 (附註27)	(874,816)	(17,000)
— 出售物業、廠房及設備虧損 (附註b)	8,399	996
— 利息收入 (附註29)	(23,343)	(42,936)
— 利息支出 (附註29)	54,587	72,447
— 共同控制實體所佔損失份額 (附註10)	10,727	—
營運資金變動前之營運利潤	1,174,705	1,058,826
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款之減少	11,388	95,809
— 存貨之(增加)／減少	(59,019)	640
— 土地使用權、開發中物業及待出售已落成物業之增加	(663,392)	(7,991,840)
— 應收賬款及其他應收款項之(增加)／減少	(177,894)	64,062
— 應付賬款及其他應付款項之增加	2,392,466	1,214,370
經營活動產生／(使用)的現金	2,678,254	(5,558,133)

綜合賬目附註

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 現金流量表中，出售物業、廠房及設備的所得款包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬面淨值 (附註8)	10,462	1,337
出售物業、廠房及設備虧損 (附註27)	(8,399)	(996)
出售物業、廠房及設備的所得款	2,063	341

35. 財務擔保合同

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零零八年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣1,476,674,000元(二零零七年：人民幣1,939,768,000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，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；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證。

36. 承擔

(a) 物業、廠房及設備和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 於十二月三十一日		本公司 於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
物業、廠房及設備和 開發中物業				
已定約但未撥備	1,338,478	3,127,927	759,235	1,488,142
已批准但未定約	4,200,283	5,189,307	1,503,993	4,068,228
土地使用權				
已定約但未撥備	3,167,080	3,167,080	—	—
	8,705,841	11,484,314	2,263,228	5,556,370

36. 承擔 (續)

(b) 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
投資物業應收租金				
第一年內	166,799	116,438	166,799	113,546
第二至第五年內	317,224	88,882	317,224	86,073
五年後	1,217,861	3,878	1,217,861	3,878
	<u>1,701,884</u>	<u>209,198</u>	<u>1,701,884</u>	<u>203,497</u>
土地使用權及 房屋應付租金				
第一年內	13,465	16,215	13,465	16,215
第二至第五年內	53,860	51,392	53,860	51,392
五年後	323,151	321,199	323,151	321,199
	<u>390,476</u>	<u>388,806</u>	<u>390,476</u>	<u>388,806</u>

綜合賬目附註

37. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有本公司34.5%的股權，其餘65.5%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。根據香港會計準則24號「關聯方披露」規定，除北辰集團外，其他所有受中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司，都將被認定是集團的關聯方。

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) 銀行存款

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
銀行存款				
中國國有銀行	<u>4,980,841</u>	<u>2,339,518</u>	<u>4,168,388</u>	<u>1,432,053</u>

(ii) 租金

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金收入		
— 其他中國國有企業	<u>18,055</u>	<u>23,970</u>

租賃收入基本按市場利率計算。

集團沒有一個完整的體系來確認零售客戶中的關聯方，因此，上面銷售收入事項中不包括與其關聯方的零售收入。本集團認為關聯方交易之銷售條款及定價與非關聯方相同，因此將關聯方的零售收入作為關聯方交易事項披露沒有意義。

37. 關聯方交易 (續)

(iii) 本公司提供予北辰集團的主要服務項目

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
電力、電話	49	288
租金	3,076	3,065
	3,125	3,353

(iv) 採購商品、接受服務及購買股權

	本集團	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
北辰集團(應付股利的利息支出)	—	3,520
北辰集團(接受房屋租賃)	4,267	4,267
北辰集團(土地經營租賃支付)	13,465	12,848
北辰集團(接受五年期債券擔保(附註24(c)))	8,500	—
北辰集團(購買附屬公司預付款)	5,942	—
北辰集團(購買物業、廠房及設備)	30,804	—
北辰集團(支付商標及標識許可使用費)	10	10
北辰集團(購買一附屬公司股權)	—	36,631
其他國有企業(建築和技術服務費用)	460,118	517,652
	523,106	574,928

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

(v) 嘉權代墊款支出

本公司本年度為嘉權代墊部分前期裝修工程款及開辦費用合計人民幣36,142,000元(二零零七年：無)，於二零零八年十二月三十一日，嘉權已全額償還本公司上述代墊款項。

綜合賬目附註

37. 關聯方交易 (續)

(vi) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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
應收和其他應收				
關聯方款項				
其他中國國有企業	2,003	1,868	935	725
北辰集團	5,942	—	802	—
	<u>7,945</u>	<u>1,868</u>	<u>1,737</u>	<u>725</u>
應付和其他應付				
關聯方款項				
其他中國國有企業	33,440	18,994	40	1,932
北辰集團	33,132	27,999	—	476
	<u>66,572</u>	<u>46,993</u>	<u>40</u>	<u>2,408</u>

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零八年十二月三十一日，本集團對此類應收款項計提的呆賬準備為人民幣零元(二零零七年：無)，計入二零零八年十二月三十一日止年度損益表的呆賬準備為人民幣零元(二零零七年：無)。

(vii) 關聯方貸款

	本集團／本公司	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
中國國有銀行貸款：		
年初餘額	5,650,000	970,000
本年增加貸款	4,884,405	5,330,000
本年償還貸款	(4,244,405)	(650,000)
年末餘額	<u>6,290,000</u>	<u>5,650,000</u>

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息收入	23,343	42,936
利息費用	(445,356)	(202,911)

37. 關聯方交易 (續)

(viii) 應收一附屬公司少數股東款項

	本集團／本公司 於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收一附屬公司少數股東款項	21,458	20,000

(ix) 主要管理者的報酬

	本集團 截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,173	7,258
離職後福利	492	360
	8,665	7,618

(x) 接受財務擔保

根據北辰集團與中國銀行股份有限公司行奧運支行(「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國銀行提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽訂的協議，北辰集團以人民幣8,500,000元向本公司5年期債券在債券存續期間及到期之日起兩年內提供無條件全額連帶責任保證擔保。

補充資料

綜合財務報表調節表

本集團已按照中國會計準則編製一份截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。根據中國會計準則與香港準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日止年度 本公司權益持有人之 應佔溢利		於十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔資本之權益	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
按中國會計準則	448,929	328,131	8,586,279	8,231,594
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	53,727	91,718	661,482	607,755
2. 香港財務報告準則下出租物業 評估值的變化對損益的影響	656,112	91,111	1,403,497	747,385
3. 國內評估師和國外評估師的 評估值差異	6,013	11,122	(266,974)	(272,987)
4. 執行中國會計準則對股權投資 差額遞延稅款的影響	—	(1,608)	—	—
5. 沖回中國會計準則下確認為損益的負商譽	—	(3,364)	—	—
按香港財務報告準則	1,164,781	517,110	10,384,284	9,313,747

稅率變化對香港財務報告準則下遞延所得稅項調整的影響已分攤到上述相關項目中，相應比較數據已重新列示。

物業組合概要

投資物業 (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 滙園公寓	北京市朝陽區北辰東路8號	187,575	公寓	100%
5 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%
6 滙賓大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	37,795	寫字樓	100%
7 滙欣大廈	北京市朝陽區北辰東路8號	47,515	寫字樓	100%
8 滙珍樓物業	北京市朝陽區北辰東路8號	6,299	寫字樓	100%
9 奧林匹克公園 國家會議中心及 配套項目 (B區19號、20號、 21號、22號項目)	北京市朝陽區北辰中路	530,000	會議中心、酒店 及寫字樓 (工程進行中)	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1-8項投資物業及配套設施物業均位於北京市朝陽區安定門外亞運村內。該等物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零零八年度租金為人民幣13,464,682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。

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 綠色家園二期、三期	北京市朝陽區窪里鄉	47,076	住宅、商業(已完成)	100%
2 綠色家園C4、D2期	北京市朝陽區窪里鄉	180,900	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	22,900	別墅、公寓(工程進行中)	49.50%
2 北辰北苑居住區 綠色家園B5區	北京市朝陽區窪里鄉	152,500	寫字樓、 商業(工程進行中)	100%
3 香山清琴	北京市海淀區四季青鄉門頭村 A、B、C、E地塊	24,700	住宅(工程進行中)	49.50%
4 長河玉墅	北京市昌平區小湯山鎮	164,500	住宅(工程進行中)	97.21%
5 北辰·香麓(溫泉項目)	北京市海淀區溫泉鎮	327,800	住宅(工程進行中)	100%
6 北辰·福第(常營項目)	北京市朝陽區常營鄉	320,400	住宅、商業(工程進行中)	100%
7 長沙新河三角洲項目	湖南省長沙市開福區	5,370,000	住宅、商業、寫字樓及 酒店(工程進行中)	80%



董事會二零零八年度利潤分配方案

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二零零九年三月十八日召開會議，擬定本公司二零零八年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 建議每股派發末期股息現金人民幣0.03元(附註)予在二零零九年五月十九日(星期二)已登記在股東名冊上的股東，若建議在股東週年大會上獲股東批准，末期股息預期於二零零九年六月三日或之前派發。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於股東週年大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

附註：

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



公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號滙欣大廈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 滙欣大廈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： 中國上海湖濱路202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