

北京北辰实业股份有限公司

601588

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	16
七、财务报告.....	22
八、备查文件目录.....	81

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	刘建平	其他公务。刘建平先生已委托公司董事长贺江川先生代为表决。
董事	陈冀	出差。陈冀先生已委托公司董事长贺江川先生代为表决。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人贺江川、主管会计工作负责人赵惠芝及会计机构负责人（会计主管人员）吴子辉声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：北京北辰实业股份有限公司
公司法定中文名称缩写：北辰实业
公司英文名称：Beijing North Star Company Limited
公司英文名称缩写：Beijing North Star
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：北辰实业
公司 A 股代码：601588
公司 H 股上市交易所：香港交易所
公司 H 股简称：北京北辰实业股份
公司 H 股代码：0588
公司其他股票上市交易所：上海证券交易所
公司其他股票简称：08 北辰债
公司其他股票代码：122013
- 3、 公司注册地址：北京朝阳区北辰东路 8 号
公司办公地址：北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
邮政编码：100101
公司国际互联网网址：<http://www.beijingns.com.cn>
公司电子信箱：northstar@beijingns.com.cn
- 4、 法定代表人：贺江川
- 5、 公司董事会秘书：郭川
电话：010-64991277
传真：010-64991352
E-mail：northstar@beijingns.com.cn
联系地址：北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
公司证券事务代表：胡浩
电话：010-64991277
传真：010-64991352
E-mail：northstar@beijingns.com.cn
联系地址：北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707

7、公司其他基本情况：

北京北辰实业股份有限公司 1997 年 4 月 2 日由北京北辰实业集团公司独家发起设立，同年 5 月在香港联合交易所挂牌上市。2006 年 10 月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。

公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

公司主营业务包括发展物业、投资物业和商业物业。发展物业目前集中于北京和湖南长沙，包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。目前主要开发项目有：北辰绿色家园、奥运媒体村、香山清琴别墅、北辰长河玉墅别墅、北辰碧海方舟别墅、北辰·香麓、北辰·福第和北辰长沙三角洲项目。

公司在亚奥核心区持有并经营的物业面积逾 120 万平方米，主要包括总建筑面积达 60 万平方米的亚运村综合物业群、总建筑面积 53 万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群和北辰绿色家园居住区内大型商业设施。

投资物业包括会展、酒店、写字楼和公寓业态，以会展为龙头，实施“会展联销”经营模式，经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠假日酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓。

商业物业立足北京亚奥区域，连锁发展北辰购物中心、北辰绿色家园购物中心、北辰时代名门购物中心等商业项目，逐步形成以购物中心业态、百货业态、超市业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则，不断致力于打造发展物业、投资物业、商业物业三业并举的独特业务模式，坚持以投资物业、商业物业为稳定收益基础，以发展物业为利润增长来源的基本经营策略，努力实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的目标。

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	26,360,651,534.00	25,619,295,384.00	25,619,295,384.00	2.89
所有者权益(或股东权益)	8,980,185,496.00	8,586,279,207.00	8,586,279,207.00	4.59
每股净资产(元)	2.667	2.550	2.550	4.59
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	745,967,749.00	343,026,666.00	343,026,666.00	117.47
利润总额	743,115,762.00	326,939,878.00	326,939,878.00	127.29
归属母公司的净利润	497,499,864.00	132,264,995.00	132,264,995.00	276.14
扣除非经常性损益后的净利润	499,751,626.00	144,256,253.00	144,256,253.00	246.43
基本每股收益(元)	0.15	0.04	0.04	276.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.15	0.04	0.04	246.43
稀释每股收益(元)	0.15	0.04	0.04	276.14
净资产收益率(%)	5.54	1.6	1.6	增加 3.94 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	470,523,603.00	848,423,286.00	848,423,286.00	-44.54
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.14	0.25	0.25	-44.54

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-136,664
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,715,323
少数股东权益影响额	-112,772
所得税影响额	712,997
合计	-2,251,762

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	497,499,864	132,264,995	8,586,279,207	8,980,185,496
按国际会计准则调整的分项及合计：				
1. 冲回出租物业所计提折旧	33,873,000.00	13,263,000.00	661,481,793.00	695,355,000.00
2. 出租物业评估值变化	252,450,000.00	-	1,403,497,000.00	1,655,947,000.00
3. 部分资产的计量差异	3,007,000.00	4,219,000.00	-266,974,000.00	-263,967,000.00
按国际会计准则	786,829,864.00	149,746,995.00	10,384,284,000.00	11,067,520,496.00

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数			A股 409095 户，H股 2633 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京北辰实业集团公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	1,161,000,031	冻结 150,000,000
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.373	685,954,498	-252,000	0	无
北京王府井百货(集团)股份有限公司	国有法人	4.099	138,000,000	-5,900,000	0	无

司						
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人	2.376	80,000,000	-13,500,000	0	无
浙江海越股份有限公司	境内非国有法人	0.802	27,000,000	-3,000,000	0	无
中国石化财务有限责任公司	国有法人	0.297	10,000,000	-10,000,000	0	无
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	境内非国有法人	0.287	9,664,853	-606,902	0	无
浙江农资集团有限公司	境内非国有法人	0.255	8,600,000	0	0	无
张毅	境内自然人	0.152	5,130,000	5,130,000	0	无
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.119	4,000,000	4,000,000	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类		
HKSCC NOMINEES LIMITED	685,954,498			境外上市外资股		
北京王府井百货(集团)股份有限公司	138,000,000			人民币普通股		
中航鑫港担保有限公司	80,000,000			人民币普通股		
浙江海越股份有限公司	27,000,000			人民币普通股		
中国石化财务有限责任公司	10,000,000			人民币普通股		
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	9,664,853			人民币普通股		
浙江农资集团有限公司	8,600,000			人民币普通股		
张毅	5,130,000			人民币普通股		
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	4,000,000			人民币普通股		
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	3,907,729			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东存在关联关系或一致行动关系。					

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的1,000,031股的增持股份（于2008年10月增持）和148,999,969股的发起人国有股份目前处于冻结状态，合计150,000,000股。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	北京北辰实业集团公司	1,161,000,031	2009年10月16日	1,011,000,031	控股股东北辰集团承诺，所持公司116,000万股A股，自A股股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的本公司股份，也不由本公司收购该部分股份。此外，由于2008年10月份二级市场增持1,000,031股，北辰集团承诺在增持计划实施期间和法定期限内，不减持其持有的本公司股份。目前，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的1,000,031股的增持股份（于2008年10月增持）和148,999,969股的发起人国有股份目前处于冻结状态，合计150,000,000股。

战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况

公司前十大股东中，北京王府井百货（集团）股份有限公司、中航鑫港担保有限公司、浙江海越股份有限公司、中国石化财务有限责任公司及浙江农资集团有限公司为本公司2006年A股IPO时的战略投资者。

按照有关规定，IPO时战略投资者的约定持股期限为12个月。2007年10月16日，上述公司持有的因配售新股而形成的有限售条件股份，均已解除限售，成为无限售条件的流通股。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、公司董事变动情况：由于公司董事会换届选举，经公司于 2009 年 5 月 19 日召开的 2008 年年度股东大会批准，公司聘任龙涛先生、甘培忠先生和黄翼忠先生为公司新一届董事会中的独立非执行董事，原独立非执行董事孟焰先生、余劲松先生和符耀文先生因到期而离任。

2、公司高级管理人员变动情况：公司于 2009 年 1 月委任曾劲先生为公司副总经理。

3、新聘董事和高级管理人员的简历：

①龙涛先生，57 岁，本公司独立非执行董事。龙先生毕业于财政部财政科学研究所西方会计专业，经济学硕士。先后任职于中央财经大学会计系、毕马威会计公司纽约分部。曾任中国证券监督管理委员会股票发行审查委员会委员、中港证券小组中方会计专家组成员。现任中央财经大学会计系副教授、北京海问咨询有限公司董事长。龙先生在公司财务、会计、审计、资产评估及企业改制、上市等方面具有丰富的理论及实践经验。

②甘培忠先生，53 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，现为北京大学法学院教授、博士生导师、中国证券法学会常务副会长。甘先生在经济法、企业法、公司法、破产法领域具有丰富的经验，先后出版、发表多部法学著作及数十篇学术论文，并参加了《公司法》、《合伙企业法》的修订工作。

③黄翼忠先生，41 岁，本公司独立非执行董事。黄先生毕业于澳大利亚墨尔本大学，商业学士，主修会计、经济、证券法。先后任职于普华永道会计师事务所、香港安永会计师事务所、德勤企业财务顾问公司，现任 TMF 集团/Vantage 顾问公司创始人、执行董事、高级顾问。黄先生在财务管理、资本投资业务方面具有丰富的经验。

④曾劲先生，39 岁，本公司副总经理。曾先生毕业于清华大学，工商管理硕士。曾先生于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长及北辰房地产副总经理、北辰置地副总经理和北辰置地总经理，现兼任长沙北辰董事、总经理。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

一、经营环境

二零零九年上半年，国家在实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策同时，随着 4 万亿经济刺激计划的逐步落实和信贷规模的快速增长，有效提振了内需和投资，有效抵消了金融危机和外需下滑的不利影响，国民经济得以平稳增长，为顺利实现全年“保八”的经济发展目标奠定了坚实的基础。

1、发展物业

二零零九年上半年，受之前国家有关部门和各地方政府密集出台鼓励居民购买自住房屋、降低契税、营业税等有利于房地产行业健康发展的产业政策影响，消费者信心快速恢复，加之信贷供给较为充裕、资金成本处于历史低位，需求得以快速释放，房地产市场一扫二零零八年的低迷，全国房地产商品住宅平均销售价格为 4460 元，较二零零八年上涨 22%，销售面积和销售金额则分别达到 31499 万平方米和 14,047 亿元，分别较二零零八年上半年大幅上涨 33.4%和 57.1%，成交量屡创新高。

北京房地产市场二零零九年上半年商品住宅平均销售价格较二零零八年微涨 0.3%，销售面积较二零零八年上半年大幅上涨 142%，达到 845.8 万平方米，其中商品住宅期房销售面积为 674.7 万平方米，而同期的商品住宅新增批准预售面积仅为 431.6 万平方米。逐月来看，随着供需矛盾再次出现和土地市场的逐渐回暖，不断回升的消费者信心和预期进一步刺激了需求的快速释放，商品住宅月均销售价格不断上涨、销售面积高位运行，使北京的房地产市场重新回到了“供不应求”的阶段。

长沙房地产市场二零零九年上半年市场回暖态势明显，成交量连续 4 个月保持高速回升，其中 6 月份长沙市内五区的一、二级市场销售量更是双双突破历史最高水平。二零零九年上半年，长沙市内五区新建纯商品房和商品住宅的平均销售价格为 4254 元/平方米和 4019 元/平方米，供销比分别为 0.76 和 0.75，较二零零八年的 1.81 和 1.83 大幅降低，表明市场上的相对存量持续减少，楼市呈现供不应求的特点。此外，截止六月底，长沙市内五区共发放货币补贴凭证 22849 户，实际买房 7072 户，宽松的信贷环境加之长沙市的购房支持政策，也成为长沙楼市上半年快速回升的重要因素之一。

2、投资物业（含酒店）

二零零九年上半年，北京投资物业市场受国际金融危机影响尚未消退和突如其来的甲型流感影响，需求出现较大程度下降，而在供应方面，由于部分业态新增供应快速增长，加之此前市场存量水平较高，供需矛盾日益显现，市场竞争愈发激烈，其中：高星级酒店市场供应量比二零零七年增长了 30%，供过于求最为突出，同时受商务活动和高端商旅客户大量减少的影响，平均房价和出租率双双下滑；写字楼市场受国际金融危机的影响程度较大，各种租赁需求均明显下降，总体空置率急剧上升，市场整体租金水平大幅下降；公寓市场虽然新增供应相对放缓，但存量较大，在国际金融危机的冲击下，受跨国公司控制运营成本、减少差旅预算和减少在华外籍人员的影响，需求持续走低，房价和出租率出现了不同程度的下降；会展市场受需求相对稳定的影响，租金价格微幅上涨，走势较其他业态相对平稳。

3、商业物业

二零零九年上半年，北京商业市场受国际金融危机影响，消费增幅快速回落并且持续低位运行，累计实现社会消费品零售额 2502 亿元，同比增长 13.2%，增幅回落 9.5 个百分点。2009 年上半年，北京市城镇居民家庭人均可支配收入为 13,567 元，同比增长 8.1%。随着人均可支配收入保持稳定增长，消费者信心指数逐步企稳。未来随着国家启动内需政策的逐步出台和落实，消费增长和消费升级将带动北京商业市场逐步企稳回升。由于自二零零八年起北京市新增商业面积供应进入高峰期，致使市场竞争不断升级，商业物业空置率有所上升，租金水平明显下降，部分新建项目受到资金、招商等因素影响被迫推迟开业。

二、报告期经营情况回顾

报告期内，针对复杂多变的宏观经济形势和竞争日益激烈的微观市场环境，公司通过对经营环境变化和市场供需特点进行系统分析，以国家“保增长、扩内需、调结构”的宏观调控和经济刺激为契机，采取灵活运营策略、价格策略和营销策略，有效抵消国际金融危机和甲型流感的不利因素影响，三大业务板块稳定运营，新项目扎实推进，经营业绩大幅增长。报告期内，公司实现营业收入人民币 311,657 万元，完成全年计划的 76.0%，收入同比大幅上升 109.4%。受结算房地产产品毛利率相对较高和房地产开发、结算周期影响，报告期内公司实现利润总额和净利润分别为人民币 74,312 万元和 55,515 万元，较上年同期分别大幅上涨 127.3%和 125.1%。由于报告期内公司结算的房地产产品主要为本公司持有 100% 权益的奥运媒体村项目，而二零零八年同期结算主要产品为本公司持有 49.5% 权益的香山清琴项目，因此截至报告期末，公司实现归属于母公司股东的净利润为人民币 49,750 万元，较二零零八年上半年大幅度增长 276.1%。此外，报告期内公司本着厉行节约、严格成本控制的原则，发生的可控管理费用较去年同期下降 6.6%，全年将努力达到压缩可控费用的 10% 的预算目标。

1、发展物业

针对二零零九年上半年成交量快速放大的市场特点，公司发展物业坚持实行以市场为导向、以客户需求为核心的策略，抓住市场机遇，结合项目区位、定位和高性价比的优势，积极调整销售策略，采取有针对性的营销策略，在项目持续热销同时，顺利完成奥运媒体村项目的大量入住，公司报告期内经营业绩大幅度提升。报告期内，公司发展物业实现主营业务收入人民币 252,301 万元，同比大幅上升 172.70%。同时，由于结算项目以绿色家园后期项目和高端别墅为主、产品毛利率相对较高，发展物业利润总额较二零零八年同期大幅提高。

二零零九年上半年，发展物业实现开工面积 86 万平方米。报告期内，受可售面积减少因素的影响，发展物业实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 161,227 万元和 17.50 万平方米，完成全年计划的 57%和 59%，合同销售金额和销售面积分别占二零零九年上半年北京市商品住宅销售金额及销售面积的 1.7%和 2.1%，市场占有率较二零零八年小幅下降。

住宅项目方面，报告期内，奥运媒体村根据房地产市场回暖的情况，抓住刚性需求快速释放的机遇，突出产品高性价比、低总价的特点，项目继续保持热销态势，实现销售面积 5.04 万平方米（446 套），合同销售金额 60,912 万元。此外，针对报告期内奥运媒体村大量交付的局面，公司克服重重困难，组织大量人力、物力确保媒体村项目 18.3 万平方米（1764 套）顺利入住。截至二零零九年六月，媒体村项目累计销售 37.8 万平方米，销售率为 93.0%，累计结算面积为 31.6 万平方米。北辰·香麓和北辰·福第（双限房项目）工程进展顺利，其中，北辰·福第已实现全区住宅的结构封顶，为实现二零一零年的竣工入住奠定了坚实的基础，此外，报告期内实现北辰·福第销售面积 9.4 万平方米（1155 套），合同销售金额 55,408 万元，已累计实现销售 22.1 万平方米，销售率达到 77.0%。

别墅项目方面，报告期内，香山清琴项目利用别墅产品的稀缺性和优越的地理位置，销售价格再创新高。由于已进入尾盘销售阶段，报告期内，香山清琴项目实现合同销售金额 12,204 万元，销售面积 0.4 万平方米（14 套）。截至报告期末，香山清琴项目已累计销售 12.6 万平方米，销售率达到 93.0%，

累计结算面积为 9.8 万平方米。报告期内，碧海方舟及长河玉墅的后期项目仍处于暂停状态，但公司根据当前市场高端项目的供需特点，对原有规划方案进行了优化调整，施工的前期准备工作有序开展，一旦获得相关许可，可迅速实现项目开工。

报告期内，公司加速推进长沙三角洲项目市政代建工程的建设及首开区的施工，先后完成了项目一期市政道路、排水管线等专业管线工程施工图设计和湘江大道绿化、亮化工程方案调整，同时，湘江大道主路工程已完成总量的 85%，将确保国庆节主路的通车。此外，报告期内公司顺利完成长沙三角洲项目首开区的方案设计优化调整、景观方案设计，针对汛期影响，公司通过科学计划、合理安排，目前首开区已全面展开地基处理施工，土方开挖与桩基施工穿插进行，为年底实现项目工程达到平台层打下坚实的基础。报告期内，公司通过对长沙房地产市场长期以来的认真分析和系统性研究，结合项目规划特点，在有序展开首开区住宅的前期营销策划工作的同时，基本完成了项目内集中商业、写字楼、沿江商业和酒店的产品策划工作。此外，报告期内公司完成了对长沙北辰房地产开发有限公司人民币 4 亿元的增资，使长沙北辰房地产开发有限公司的注册资本提高为人民币 5 亿元，公司的持股比例由 80% 上升至 96%。

2、投资物业（含酒店）

二零零九年上半年，面对国际金融危机和甲型流感引起需求不断下降的不利影响，公司投资物业（含酒店）充分利用地处亚奥核心的区域优势，通过精细化管理、专业化经营和打造专业品牌，加大市场营销力度和市场转移速度，坚持“会展联销”的经营模式，投资物业（含酒店）实现主营业务收入人民币 33,235 万元，受北辰时代大厦及北辰洲际酒店两个新增项目和公寓西区 6 栋楼及 D 座改造装修后投入使用的影响，报告期内营业额较二零零八年同期小幅上升 4.1%，其中租金收入人民币 17,739 万元，较上年同期上涨 30.9%，酒店受市场需求下降影响，实现主营业务收入人民币 15,497 万元，较二零零八年同期下降 15.7%。报告期内，投资物业（含酒店）利润总额较二零零八年同期小幅下降。

五洲大酒店和北京国际会议中心以科学的市场调研和追踪为基础，认真分析市场走势，积极开发新的客源市场，努力提高会议、展览场馆利用率，加强二次营销，充分利用价格弹性，促使会展经营稳步增长，会展收入较二零零八年同期继续增长。

五洲皇冠假日酒店面对全球范围内个人以及商务出行的次数急剧减少的不利因素影响，充分利用品牌优势和地缘优势，通过加强与订房中心合作、加大行业及会议市场开发力度和提高能源使用效率，收入虽然有所下降，但房价、出租率和平均客房产出仍在北京同档次酒店中名列前茅。二零零九年是北辰洲际酒店投入使用后的第一个完整年度，作为新开业酒店，爬坡经营阶段面对国际金融危机、甲型流感和后奥运酒店供求关系调整等不利影响，通过加强销售、大力促销、提升宣传、广泛合作等方式，房价、出租率和平均客房产出居于洲际集团北京地区新开业酒店领先水平。

写字楼利用区位优势 and 品牌优势，针对区域内租赁客户的特点，采用区域推广与项目推广结合和公司各项目间差异化经营销售的策略，新项目市场营销进展顺利，经营业绩稳步提高，其中，汇欣、汇宾大厦平均价格达到了各商圈同质写字楼的水平，出租率始终位于亚奥区域领先水平，北辰时代大厦作为公司二零零八年底推向市场的高端写字楼项目在确保客户顺利入住的同时，通过市场化运作模式，重点强化公关和在潜在客户群中的有效传播，不仅签约价格接近 CBD 商圈的平均水平，在当前较为严峻的市场环境中，较短的时间内签约率达到了 42% 的较高水平，实现了增量资产高起点经营的既定目标。

公寓面对之前西区 6 栋公寓停业改造的“零起步”局面，以努力挖掘长住和散客两个市场潜力为基础，在积极拓宽销售渠道、着力开拓会展客源的同时，重点加强对老客户的挖掘力度和西区原有客户的回迁工作，通过差异化经营和灵活销售，租金水平保持稳定，出租率快速上升，经营业绩大幅增长。

国家会议中心及其配套项目作为公司下半年至明年新增投资物业，专业经营公司的人员组织、机构设置和制度建设等开业筹备工作已基本完成，宣传推广、市场营销、会展预定等初期经营准备工作均按照计划有序推进，其中，国家会议中心积极开拓国内、外高端会展市场，已签约或意向明确的二零一零年前后的会展活动接近 140 个。二零零九年七月，继完成奥运任务后，国家会议中心成功克服项目仍处于装修改造阶段的困难，圆满完成了第 24 届世界魔术大会的筹备及接待与服务工作，受到国际、国内有关方面的好评，也为年底的顺利开业奠定了良好的基础。

3、商业物业

商业物业深入研究目标顾客消费特征，加快调整经营品牌和商品结构的进度，强化品类经营优势，并适当压缩部分品牌面积，以丰富品牌数量和优化商品种类，满足商圈内顾客需求，并通过加强会员体系的建设和提升会员服务，巩固了会员的忠实度，成功提高了客流量和交易次数，将国际金融危机对企业的影响降到最低。

报告期内，公司商业物业实现主营业务收入人民币 19,229 万元，较二零零八年同期小幅上升 3.7%，但受商品销售毛利率下降和新项目开办费用增加的影响，经营业绩有所下滑。

三、财务状况回顾与简要分析

1. 主要财务指标变动及分析

项目	2009 年	2008 年	增减额	增减率 %	变动原因
短期借款	950,000,000	650,000,000	300,000,000	46.15	银行借款增加
一年内到期的非流动负债	2,300,000,000	1,200,000,000	1,100,000,000	91.67	一年内到期的长期借款增加
未分配利润	1,386,940,555	990,451,291	396,489,264	40.03	本期利润增加
营业收入	3,116,567,944	1,487,955,819	1,628,612,125	109.45	主要为公司媒体村项目本期大量入住，结转收入增加
营业成本	1,728,717,774	767,221,942	961,495,832	125.32	收入增加，同比成本增加
营业税金及附加	344,660,518	114,631,515	230,029,003	200.67	收入增加，营业税金增加
财务费用-净额	76,118,591	-757,947.00	76,876,538		借款增加，同时开发项目逐步完工，资本化金额减少
营业外支出	3,860,990	19,031,049	-15,170,059.00	-79.71	主要为 08 年公司有对雪灾、地震灾区的捐赠支出导致去年支出较大
利润总额	743,115,762	326,939,878	416,175,884	127.29	售房收入增加，利润增加
所得税费用	187,962,355	80,347,756	107,614,599	133.94	利润增加导致所得税费用增加
净利润	555,153,407	246,592,122	308,561,285	125.13	售房收入增加，净利润增加
基本每股收益	0.15	0.04	0.11	269.39	本期归属母公司净利润增加

2. 现金流量分析

截至 2009 年 6 月 30 日公司经营活动现金流量净额 470,523,603 元，比 08 年同期现金流量净额 848,423,286 少 377,899,683 元，主要为 08 年同期预收媒体村售房款较多。投资活动现金流量净额 -438,608,877 元，比 08 年同期现金流量净额 -748,865,142 元，增加了 310,256,265 元。主要为 08 年同期奥运工程项目投入较多，导致同期投资活动现金流出较大。筹资活动现金流量净额 1,140,639,533 元，比 08 年同期现金流量净额 1,164,401,242 元减少 23,761,709 元，主要为 08 年同期借款取得的现金净额较大。

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	470,523,603	848,423,286
投资活动产生的现金流量净额	-438,608,877	-748,865,142
筹资活动产生的现金流量净额	1,140,639,533	1,164,401,242

3. 主要供应商和客户情况

本集团截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名客户销售的收入总额为 43,199,774 元(截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 111,643,044 元)，占本集团营业收入的 1.4% (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 7%)。

本集团截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名采购供应商采购的金额合计为 1,753,587,405 元 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 1,562,998,671 元), 占本集团采购的金额的比例 19.95% (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 14.54%)。

4. 主要控股公司经营情况和业绩

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质 及经营范围	本公司比例		本公司比例		净资产	净利润
				持有权益		表决权			
				直接	间接	直接	间接		
北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	500,180,000	房地产开发	97.06%	-	97.06%	-	988,033,727	88,053,422
北京兴荣基房地产开发有限公司	北京市	30,000,000	房地产开发	-	51%	-	51%	123,198,971	117,395,576
北京北辰会议中心发展有限公司	北京市	1,700,000,000	房地产开发	100%	-	100%	-	1,700,000,000	-
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	500,000,000	房地产开发	96%	-	96%	-	483,810,453	-4,403,165
北京北辰超市连锁有限公司	北京市	10,000,000	商业	100%	-	100%	-	13,754,888	3,754,888

5. 总体财务状况分析

2009 年上半年, 公司经营状况良好, 实现营业收入 31.17 亿元, 实现利润总额 7.43 亿元, 比去年同期增长 127%。总资产 263.6 亿元, 比去年期末增长 2.89%。公司资产结构优良, 存货占总资产的 49.14%, 投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产的 25.02%。截至报告期末, 公司负债总额 171.88 亿元, 其中预收帐款 36.6 亿元, 占负债总额 21.3%; 银行借款 79 亿元, 占负债总额 45.96%。公司资产负债率为 65.2%, 负债水平适中。

6. 计量属性

除特别说明采用公允价值、可变现净值、现值等计量属性之外, 一般采用历史成本计量。

7. 公司减值准备主要为应收款项坏账准备与存货跌价准备。对于应收款项, 公司于资产负债表日对其进行检查, 当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时, 根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备; 对于存货, 公司按日常活动中, 以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值, 将存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

四、二零零九年下半年经营环境展望和潜在影响

展望二零零九年下半年, 我国 GDP 增速将逐季走高, 全年“保八”应可顺利实现。在经济企稳回升的关键时刻, 我国“将坚定不移地继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。虽然目前谈宽松政策的退出为时尚早, 但国家及有关部门将根据国内外经济走势和价格的变化, 注重运用市场化手段进行动态微调, 防止资产泡沫堆积, 严控贷款风险。同时, “调结构”可望成为下半年宏观经济政策的关键词。针对信贷政策收紧的潜在可能, 二零零九年下半年, 公司将把提高自身营运能力作为工作重点, 通过成本管理、财务管理、销售管理和项目进度管理, 加强对现金流的分析 and 运用, 并通过强化产品定位、规划设计和市场营销, 着力提升产品的性价比、资产的周转率和资金的使用效率, 进而增强公司的核心竞争力。此外, 公司亦考虑利用两地上市和业务结构独特的优势, 积极探索多元化融资模式, 力争取得进展。

对于投资物业市场而言, 虽然北京市政府已作出规划, 未来北京市将大力完善总部经济发展促进政

策，吸引国内外大企业在京设立总部机构，使得投资物业的长期发展机遇和上行空间仍然存在。但从短期来看，二零零九年下半年，国际金融危机和甲型流感对投资物业的冲击和影响仍将继续，投资物业市场短期需求下降的局面仍会继续出现。公司持有并经营大量投资物业，如果二零零九年下半年市场继续出现需求萎缩，将会对公司投资物业的营业收入、利润水平和利润率产生负面影响。此外，公司国家会议中心及其配套项目将陆续于二零零九年年底至二零一零年竣工并投入使用，投资物业市场需求的持续下降，势必对公司新项目的初期经营造成较大困难，并相应延长新项目的“经营爬坡期”，进而可能对公司未来的经营业绩产生影响。

五、二零零九年下半年管理层应对

1、发展物业

发展物业将进一步加强对国家经济形势、宏观政策和市场变化的分析、研究和前瞻能力，重点强化产品定位、规划设计和市场营销，着力提升产品的性价比、资产的周转频率和资金的使用效率，在增强公司的核心竞争力的同时，通过成本管理、财务管理、销售管理和项目进度管理的方式，加强对现金流的分析和运用，适时、择机增加土地储备，继续提高盈利水平和可持续发展能力。

二零零九年下半年，发展物业预计新开工面积 47 万平方米，从而实现全年开复工面积 133 万平方米的目标，竣工面积 28 万平方米，力争实现销售面积 12.9 万平方米，合同销售收入 14.3 亿元，其中：奥运媒体村利用良好的市场口碑和高性价比的市场形象，加快剩余住宅部分和底商的销售工作，并确保客户顺利入住；位于绿色家园 B5 区的北辰新纪元写字楼，在加强工程建设进展的同时，加快写字楼的签约工作；北辰·香麓以确保施工进度为基础，结合市场形势变化，强化区域性规划的宣传，开展“游西山、看香麓”系列营销活动，结合实景样板区的建设，加大营销力度，推进项目销售，确保项目收益水平；北辰·福第通过积极争取增加配售机会，增多配售频次，努力提高配售签约率，力争尽快完成“双限房”部分的销售工作；香山清琴针对当前房地产市场高端项目需求快速回升的态势，突出项目的区位优势 and 稀缺属性，根据剩余房源的特点，强化针对高端客户的市场营销，继续提高项目收益水平；碧海方舟及长河玉墅未开工部分通过对供求关系、市场走势和客户需求的分析、研究，积极做好方案优化，密切追踪审批动态，加紧推进手续报批，力争尽快开工建设。

长沙三角洲项目以产品准确定位为基础，根据施工计划，全力推进首开区的施工，力争年底工程进度达到平台层，二零一零年底主体结构封顶，二零一一年实现项目入住。针对当前长沙房地产市场快速回暖、成交量连续放大的特点，结合首开区工程进度，提前开展营销策划的准备工作，为首开区的适时入市销售营造良好的市场环境。同时，在“以市政道路、沿江景观先行，滨江商业、商务驱动，住宅开发有序推进，公建组团相对集中”的总体开发策略指引下，根据长沙市拟修建的南北线地铁的规划设计，二零零九年下半年力争完成商业整体规划布局的优化调整和沿江商业、公建的方案设计，为商业建设的顺利启动和区域价值的整体提升奠定坚实的基础。

2、投资物业

投资物业将充分利用存量、增量投资物业均处于亚奥核心区域的地缘优势，发挥多业态的综合优势，坚决贯彻实施“会展联销”的经营模式，在实现各业态的联动的同时，切实提高对走势的洞察能力、市场的应变能力、经营的组织能力和管理的细化能力，扎实作好创新经营、转移市场、严控成本和提升服务，通过机制发挥综合优势，深度挖掘存量资产潜力，充分发挥增量资产的规模效应和带动效应，面对严峻的市场形势，努力缩短新增物业的“经营爬坡期”，力争全年经营业绩保持稳定。

3、商业物业

伴随新项目开业，商业正逐步从单店经营发展到多店连锁经营，二零零九年下半年，将深入研究和发现市场变化及行业发展趋势，积极认清发展中的机遇与挑战，充分发挥北辰商业的区域优势和品牌优势，针对北部市场的目标消费群体，全方位、多角度把经营项目的营销工作和新项目的推广工作做精做细；深入分析商业物业和零售商业核心业务的内在发展规律，继续强化符合公司专业化要求的管理体系建设，逐步实现从零售商业到商业物业经营模式的转变；零售商业的经营争取在营销内容与方式上有所突破，最大限度的满足顾客的需求，提高收入水平，把国际金融危机的影响降到最低。

六、公司发展面临的问题和风险分析

公司发展面临的问题和风险，主要来自于市场风险和公司增量资产的短期经营风险：（1）在发展物业方面，伴随着房地产市场的快速回暖，房价上涨过快和供需矛盾再次显现。虽然目前谈宽松政策的退出为时尚早，但国家及有关部门将根据国内外经济走势和价格的变化，注重运用市场化手段进行动态微调，防止资产泡沫堆积，严控贷款风险。受上述潜在不利因素的预期影响，房地产市场的中期走势仍具有较大的不确定性，而房地产项目运作时间较长，其间市场一旦出现大幅波动，将给公司带来较大的

销售风险。此外，受到当前房地产市场快速回暖的影响，部分地区土地市场再次出现“过热”的局面，造成土地成本与周边项目售价形成较大反差，导致公司获取优质土地储备的难度加大。在投资物业和商业物业方面，由于市场供给增长过快和前期存量水平较高，在国际金融危机和甲型流感的影响下，市场需求持续下降，导致供需矛盾日益突出，市场竞争日趋激烈。（2）二零零九年下半年，公司国家会议中心及配套项目将开始陆续投入使用，在目前严峻的市场环境下，尤其是投资物业市场需求短期内仍将持续萎缩，致使公司增量资产在“经营爬坡期”内可能面临较大的短期经营风险。

针对上述可能出现的问题和风险：（1）公司将以稳定运营为基础，积极应对宏观经济和政策的变化，加强成本控制，严控风险，强化管理，谨慎投资，进一步提高公司的综合竞争力。发展物业将通过加强对房地产市场的研究和前瞻能力的把握，着力提高产品的性价比，合理安排开发建设节奏，强化投资建设过程中的成本费用控制，通过成本管理、财务管理、销售管理和项目进度管理的方式，加强对现金流的分析和运用，适时、择机增加土地储备。继续提高盈利水平和可持续发展能力。投资物业充分利用存量、增量投资物业均处于亚奥核心区域的地缘优势，发挥多业态的综合优势，坚决贯彻实施“会展联销”的经营模式，在实现各业态的联动的同时，扎实做好创新经营、转移市场、严控成本和提升服务，深度挖掘存量资产潜力，充分发挥增量资产的规模效应和带动效应。商业物业重点加强商业规划、运营招商、零售组织和营销推广等管理能力的建设，以新项目的开业筹备为契机，在实践中建立完善商业物业管理体系和组织架构，实现公司商业物业的专业化发展，并继续提升收入水平。（2）对于增量资产，公司将在加强宣传推广、市场营销等开业筹备和经营初期准备工作的同时，充分发挥国家会议中心的带动作用，坚持“会展联销”的经营模式，面对严峻的市场形势，利用现有的资源优势 and 品牌优势，积极开拓国内、外高端会展市场，努力缩短新增物业的“经营爬坡期”。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
出售开发产品	2,523,013,850	1,386,778,873	45.03	172.69	173.77	减少 0.22 个百分点
零售商业	192,291,898	131,144,233	31.80	3.72	14.25	减少 6.28 个百分点
租赁和酒店业务	332,354,117	162,060,160	51.24	4.06	22.10	减少 7.20 个百分点
分产品						
媒体村 C4 区	701,713,168	407,663,977	41.90	-	-	-
媒体村 D2 区	1,506,843,776	841,017,421	44.19	-	-	-
清琴山庄	314,456,906	138,097,475	56.08	-53.28	-63.90	增加 12.92 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 163.02 万元。

公司主营业务包括发展物业、投资物业和商业物业。发展物业即房地产开发业务，指上表中的出售开发产品。

发展物业目前集中于北京和湖南长沙，包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。

投资物业包括会展、酒店、写字楼和公寓业态。

商业物业立足北京亚奥区域，连锁发展北辰购物中心、北辰绿色家园购物中心、北辰时代名门购物中心等商业项目。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
北京	3,106,412,630	109.70

3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

发展物业本期收入占主营业务收入的81.22%，比上年同期增加18.76个百分点，主要原因是受房地产开发结算周期影响，公司报告期内持有100%权益的奥运媒体村项目集中大量入住，因此本报告期较上年同期出现较大幅度增长。

4、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

发展物业本期毛利占公司毛利的82.15%，比上年同期增加23.52个百分点，主要原因是受房地产开发结算周期影响，公司报告期内结算产品主要为本公司持有100%权益的奥运媒体村项目，而上年同期结算主要产品为本公司持有49.5%权益的香山清琴项目，因此本报告期公司归属于母公司股东的净利润较上年同期出现较大幅度增长。上述业绩变动将不会对公司全年业绩产生重大影响。

5、公司在经营中出现的困难与困难

请见管理层讨论分析中的“六、公司发展面临的问题和风险分析”的有关内容。

(三) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	89,410,000	3,321,450,000	195,620,000	随承诺项目开发进度逐步投入
2008	公司债券	1,681,300,000	-	1,681,300,000	-	
合计	/	5,198,370,000	89,410,000	5,002,750,000	195,620,000	/

2、承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
北辰大厦	是	1,282,130,000	1,086,510,000	否	已完工		租赁收入		由于募集资金到位时间较迟,故工程付款随之延后	
减少债项	否	183,400,000	183,400,000	是						

一般营运资金	是	336,970,000	336,970,000	是						2008年5月6日召开的2007年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由161910万元调减为128213万元,剩余募集资金33697万元,变更为一般营运资金。
奥运媒体村	否	1,714,570,000	1,714,570,000	是	已竣工		报告期结转收入22亿元			
偿还银行借款及补充流动资金	否	1,681,300,000	1,681,300,000	是						
合计	/	5,198,370,000	5,002,750,000	/	/		/	/	/	/

3、募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
一般营运资金	北辰大厦	336,970,000	336,970,000	是					
合计	/	336,970,000	336,970,000	/		/	/	/	/

2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年度股东大会批准，北辰大厦项目预计总投资由 161,910 万元调减为 128,213 万元，剩余募集资金 33,697 万元，变更为一般营运资金。

4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 公司财务状况、经营成果分析

1、完成经营计划情况

单位:亿元 币种:人民币

	原拟订的全年经营计划	本报告期实际数
收入	全年力争实现营业收入人民币 41 亿元	31.16 亿元完成全年计划的 76%
成本及费用	全年努力达到压缩可控费用的 10%的预算目标	本着厉行节约、严格成本控制的原则，发生的可控管理费用较去年同期下降 6.6%

2、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

本报告期，受房地产开发结算周期影响，公司报告期内结算产品主要为本公司持有 100%权益的奥运媒体村项目，而上年同期结算主要产品为本公司持有 49.5%权益的香山清琴项目，因此本报告期公司归属于母公司股东的净利润较上年同期出现较大幅度增长。公司预计，上述业绩变动将不会对公司全年业绩产生重大影响。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等相关法律法规的要求，不断健全公司的法人治理结构和内控体制，完善信息披露机制，规范公司运作模式。

本公司建立了比较健全的法人治理结构。将决策权、经营管理权、监督权分属于股东大会、董事会、监事会。股东大会是公司的权力机关，决定公司的经营方针和投资计划。董事会向股东大会负责，执行股东大会的决议。其内部按照功能分别设立了审计委员会、战略委员会、薪酬委员会。审计委员会负责监督和检查公司的财务汇报程序及内部监控制度。报告期内，根据中国证监会和北京证监局的相关要求，审计委员会全程参与了公司 2008 年年度报告编制工作中的财务审计工作。监事会为专门的监督机关。三大机关各司其职、相互制约，保证了公司顺利运行。

根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合发布的《企业内部控制基本规范》的要求，本公司与普华永道会计师事务所合作，于 2009 年初全面启动了执行《企业内部控制基本规范》的工作，并制定从下到上、由点及面的推进方案。报告期内，该项工作正在逐步、有序地开展，本公司将以此为契机，进一步完善公司治理工作，力争使本公司的决策机制、监督机制及问责机制更加规范，不断提高公司的运作水平，以确保公司在控制风险中加速发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2009 年 5 月 19 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过，公司 2008 年利润分配方案为以公司 2008 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元（含税）。该利润分配方案已于 2009 年 6 月 24 日实施完毕。

(三) 公司 2009 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(四) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司的利润分配原则是公司可通过现金或股票的形式分配股利，以中国会计准则为标准，公司每年分配的现金股利应不低于当年公司可供分配利润的 10%，公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。

报告期内，经 2009 年 5 月 19 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过，公司 2008 年利润分配方案为以公司 2008 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元（含税）。该利润分配方案已于 2009 年 6 月 24 日实施完毕，共支付现金红利人民币 101,010,600 元，占公司 2008 年归属于母公司股东净利润的 22.5%。

(五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 资产交易事项

出售资产情况

本公司拟将持有的北京北辰信和物业管理有限责任公司（下称信和物业）80%股权出售。该部分股权已于 2008 年 10 月挂牌，目前，公司尚未与任何潜在买家达成协议。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

本公司与日常经营相关的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁和电力、电话提供。

本公司上述与日常经营相关的关联交易金额占本公司收入的比例较低，对本公司的独立性并未产生任何影响。

(1) 土地租赁费

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定，目前年度租金为 13,464,682 元。2009 年上半年公司需支付的土地租金为 6,732,341 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 86.62%，该交易以现金方式结算。该交易以后年度的租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。

(2) 接受房屋租赁

2009 年本公司之子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司（下称信诚物业）与北辰集团之子公司辰运物业签署房屋租赁合同，信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房，租赁期为 1 年，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止，年度租金为 900,000 元。2009 年上半年公司需支付的房屋租金为 450,000 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 5.79%，该交易以现金方式结算。

(3) 使用商标及标识许可

根据本公司与北辰集团于 1997 年 4 月 18 日签订的《商标及标识许可使用合同》，公司向北辰集团支付商标及标识许可的年度使用费为 10,000 元。2009 年上半年公司需支付的商标及标识许可费用为 5,000 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 0.06%，该交易以现金方式结算。

(4) 提供电力、电话服务

根据本公司与北辰集团公司于 1997 年 4 月 11 日签订的一项综合服务协议《综合服务协议》，2009 年上半年公司与北辰集团公司之间就该协议所收取及支付的款项总计 78,317 元，占本公司租赁业务和其他业务总收入的 0.03%，该交易以现金方式结算。该协议中，除另有订明者外，本公司或北辰集团公

司所提供的各种服务的代价均按现行政府所定的价格而计算。然而，如并无可供使用的政府所定价格，则有关价格将按可供比较的当地市价。如无当地市价，则按本公司或北辰集团公司于提供有关服务时所出现的合理成本（视情况而定）计算。

（5）提供房屋租赁

根据本公司写字楼管理分公司与北辰集团的租赁协议，北辰集团租赁写字楼管理分公司房屋作为办公用房，租赁期为2009年1月25日至2010年1月24日，以市场化租赁为定价原则，年度租金为1,663,842元；根据本公司公寓管理分公司与北辰集团的租赁协议，北辰集团租赁公寓管理分公司房屋作为办公用房，租赁期为2009年2月1日至2010年1月31日，以市场化租赁为定价原则，年度租金为1,440,000元。上述两项合计，2009年上半年公司对北辰集团的租金收入合计为1,551,921元，合计占本公司租赁业务收入的0.87%，该交易以现金方式结算。

2、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京北辰实业集团公司		0	594.22	715.28	4,028.48
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）					0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）					594.22
关联债权债务形成原因		关联债务主要为： （1）本公司购买北辰集团持有的北京北辰物业管理公司的100%股权后，北辰集团将北辰物业账面资金余额516.28万元转至本公司。目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。 （2）本公司子公司北辰房地产应付北辰集团其他应付款，截至2008年12月31日，该款项的余额为2662.37万元。 （3）本年发生额715.28万元，主要为公司及子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司应付北辰集团的土地使用权租金和辰运物业办公用房租金。 关联债权主要为： （1）本公司购买北辰集团持有的北京北辰饭店管理公司的100%股权，转让价款为80.16万元，目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。 （2）本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司购买北辰集团持有的北京北辰物业管理公司的100%股权，转让价款为514.06万元，目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务总额较低，对公司经营成果及财务状况将不会产生重大影响。			

（九）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

2003年8月8日北京北辰实业集团公司与本公司控股子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司签署了《托管协议》（属于关联交易），协议规定：由北京北辰信诚物业管理有限责任公司作为经营主体对元辰鑫物业管理中心、辰运物业管理中心的物业管理业务进行全面的运营管理；托管期限从签署日期至发生“北辰集团持有本公司的股权低于本公司股份总额的30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东或本公司及其子公司不再从事物业管理业务”的情况时终止；托管期间的收益及正常经营所产生的损失由北辰集团及北京信诚物业管理有限责任公司同比例所有或承担；托管期间如出现收益，北辰信诚物

业管理有限责任公司可按托管业务净收益额的 10%收取托管费。

2003 年 8 月 8 日北京辰建物业管理有限责任公司与本公司控股子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司签署了《托管协议》（属于关联交易），协议规定：由北京北辰信诚物业管理有限责任公司作为经营主体对北京辰建物业管理有限责任公司的物业管理业务进行全面的运营管理；托管期限从签署日期至发生“北辰集团持有本公司的股权低于本公司股份总额的 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东或本公司及其子公司不再从事物业管理业务”的情况时终止；托管期间的收益及正常经营所产生的损失由北辰集团及北京北辰信诚物业管理有限责任公司同比例所有或承担；托管期间如果出现收益，北辰信诚物业管理有限责任公司可按托管业务净收益额的 10%收取托管费。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。目前的年度租金为 13,464,682 元，以后年度的租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。2009 年上半年公司需支付的土地租金为 6,732,341 元。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

2009 年本公司之子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司（下称信诚物业）与北辰集团之子公司辰运物业签署房屋租赁合同，信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房，租赁期为 1 年，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止。年度租金为 900,000 元。2009 年上半年公司需支付的房屋租金为 450,000 元。该交易为本公司之子公司租赁母公司之子公司资产，属于关联交易。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	0
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	0
担保总额占公司净资产的比例（%）	0
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

本公司除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，无其他形式的担保。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 1,211,419,339 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	北京北辰实业集团公司承诺,所持公司 116,000 万股 A 股,自 A 股股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的本公司股份,也不由本公司收购该部分股份。	正常履行中。根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企[2009]94号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告,目前,北辰集团持有的 148,999,969 股发起人国有股份处于冻结状态。
其他对公司中小股东所作承诺	公司控股股东北辰集团于 2008 年 10 月通过上海证券交易所证券交易系统增持行为,持有本公司股份 1,000,031 股。北辰集团承诺,在增持计划实施期间和法定期限内,不减持其持有的本公司股份。	正常履行中。根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企[2009]94号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告,目前,上述增持股份处于冻结状态。

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
审计费用	A 股 2009 年半年度报告未经审计,故未发生审计费用。H 股半年报审阅费用为 150 万元。

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、关于长沙项目的进展情况,请投资者参见本报告董事会报告中“管理层讨论与分析”的相关内容。

2、关于长沙北辰房地产开发有限公司的增资情况,请投资者参见本报告董事会报告中“管理层讨论与分析”的相关内容。

(十四) 信息披露索引

刊载的互联网网站及检索路径：进入上海证券交易所主页 www.sse.com.cn→个股查询→输入 601588→点击查询公告

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
北辰实业四届六十八次董事会决议公告	《中国证券报》D12、《上海证券报》C16、《证券日报》B4、《证券时报》B12	2009 年 1 月 20 日
北辰实业股票交易异常波动公告	《中国证券报》C12、《上海证券报》C14、《证券日报》B3、《证券时报》A12	2009 年 2 月 11 日
北辰实业 2008 年度报告摘要及相关公告	《中国证券报》D23/D24、《上海证券报》C33/C34/C35、《证券日报》D3/D4/E4、《证券时报》A11/A12	2009 年 3 月 19 日
北辰实业召开 2008 年度股东大会的通知	《中国证券报》D5、《上海证券报》C11、《证券日报》D4、《证券时报》D16	2009 年 3 月 31 日
北辰实业 2009 年一季度报告	《中国证券报》D63、《上海证券报》C8、《证券日报》E4、《证券时报》D16	2009 年 4 月 21 日
北辰实业 2008 年年度股东大会决议和五届一次董事会、监事会决议公告	《中国证券报》D9、《上海证券报》C28、《证券日报》A2、《证券时报》C8	2009 年 5 月 20 日
北辰实业 2008 年度分红派息实施公告	《中国证券报》D4、《上海证券报》C16、《证券日报》B4、《证券时报》B8	2009 年 6 月 12 日
北辰实业“08 北辰债”2009 年付息公告	《中国证券报》D5、《上海证券报》C8、《证券日报》B4、《证券时报》D5	2009 年 7 月 14 日
北辰实业五届六次董事会决议公告	《中国证券报》C8、《上海证券报》19、《证券日报》C4、《证券时报》A20	2009 年 7 月 25 日
北辰实业 2009 年半年度业绩预增公告	《中国证券报》A16、《上海证券报》C41、《证券日报》C2、《证券时报》D4	2009 年 7 月 30 日
北辰实业关于章程修改事项的公告	《中国证券报》B1、《上海证券报》C25、《证券日报》A4、《证券时报》D8	2009 年 8 月 5 日

七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		6,172,429,550	5,012,714,464
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		51,995,919	55,936,519
预付款项		277,382,319	274,732,445
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		267,519,716	182,267,073
买入返售金融资产			
存货		12,954,844,102	13,791,744,445
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,724,171,606	19,317,394,946
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		18,897,212	21,066,082
投资性房地产		1,907,611,039	1,955,685,064
固定资产		1,372,805,787	1,387,288,301
在建工程		3,315,132,828	2,916,765,903
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		730,883	765,687

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		21,302,179	20,329,401
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,636,479,928	6,301,900,438
资产总计		26,360,651,534	25,619,295,384
流动负债:			
短期借款		950,000,000	650,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,316,996,733	1,725,812,105
预收款项		3,660,962,944	4,647,175,594
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		32,025,904	47,921,913
应交税费		503,896,846	437,861,511
应付利息		130,153,651	98,231,207
应付股利		1,162,190	1,162,190
其他应付款		380,753,860	305,866,408
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		2,300,000,000	1,200,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		9,275,952,128	9,114,030,928
非流动负债:			
长期借款		4,650,000,000	4,440,000,000
应付债券		3,156,489,929	3,152,812,121
长期应付款			
专项应付款		103,321,499	103,102,612
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,550,000	2,550,000
非流动负债合计		7,912,361,428	7,698,464,733
负债合计		17,188,313,556	16,812,495,661
股东权益:			

股本		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,683,799,509	3,686,382,484
减：库存股			
盈余公积		542,425,432	542,425,432
一般风险准备			
未分配利润		1,386,940,555	990,451,291
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		8,980,185,496	8,586,279,207
少数股东权益		192,152,482	220,520,516
股东权益合计		9,172,337,978	8,806,799,723
负债和股东权益合 计		26,360,651,534	25,619,295,384

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		5,128,096,587	4,169,064,667
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		31,394,309	34,755,076
预付款项		155,651,158	173,060,716
应收利息			
应收股利			
其他应收款		10,336,698,371	10,080,202,409
存货		5,114,374,756	6,100,175,430
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,766,215,181	20,557,258,298
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,765,575,170	2,367,744,040
投资性房地产		1,907,611,039	1,955,685,064
固定资产		1,333,629,956	1,361,027,761
在建工程		16,466,712	16,101,096
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		6,215,629	7,894,582
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,029,498,506	5,708,452,543
资产总计		26,795,713,687	26,265,710,841
流动负债:			
短期借款		950,000,000	650,000,000
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		1,145,450,551	1,444,342,111
预收款项		2,763,643,377	3,629,262,412
应付职工薪酬		24,976,946	34,378,965
应交税费		396,052,967	243,695,551
应付利息		130,153,651	98,231,207
应付股利			
其他应付款		2,795,360,606	3,230,691,741
一年内到期的非流动 负债		2,300,000,000	1,200,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		10,505,638,098	10,530,601,987
非流动负债：			
长期借款		4,650,000,000	4,440,000,000
应付债券		3,156,489,929	3,152,812,121
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,806,489,929	7,592,812,121
负债合计		18,312,128,027	18,123,414,108
股东权益：			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,681,308,639	3,681,308,639
减：库存股			
盈余公积		542,425,432	542,425,432
未分配利润		892,831,589	551,542,662
外币报表折算差额			
股东权益合计		8,483,585,660	8,142,296,733
负债和股东权益合 计		26,795,713,687	26,265,710,841

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额 (经重列)
一、营业总收入		3,116,567,944	1,487,955,819
其中:营业收入		3,116,567,944	1,487,955,819
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,368,431,325	1,144,929,153
其中:营业成本		1,728,717,774	767,221,942
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		344,660,518	114,631,515
销售费用		72,216,138	82,447,047
管理费用		148,621,161	180,722,867
财务费用		76,118,591	-757,947
资产减值损失		-1,902,857	663,729
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-2,168,870	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-2,168,870	
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		745,967,749	343,026,666
加:营业外收入		1,009,003	2,944,261
减:营业外支出		3,860,990	19,031,049
其中:非流动资产处置净损失		152,314	1,124,673
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		743,115,762	326,939,878
减:所得税费用		187,962,355	80,347,756
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		555,153,407	246,592,122
归属于母公司所有者的净利润		497,499,864	132,264,995
少数股东损益		57,653,543	114,327,127
六、每股收益:			

(一) 基本每股收益		0.15	0.04
(二) 稀释每股收益		0.15	0.04
七、综合收益			
其他综合收益		-	-
综合收益总额		55,153,407	246,592,122

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额 (经重列)
一、营业收入		2,666,173,353	587,261,837
减: 营业成本		1,494,974,988	280,974,208
营业税金及附加		302,906,306	31,818,497
销售费用		53,379,738	48,918,663
管理费用		121,362,801	162,560,122
财务费用		98,941,960	29,252,701
资产减值损失		-2,399,145	
加: 公允价值变动收益(损失以 “—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号 填列)		-2,168,870	
其中: 对联营企业和合营 企业的投资收益		-2,168,870	
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		594,837,835	33,737,646
加: 营业外收入		616,203	2,823,651
减: 营业外支出		3,683,357	16,374,852
其中: 非流动资产处置净损 失		150,608	1,119,542
三、利润总额(亏损总额以“—”号 填列)		591,770,681	20,186,445
减: 所得税费用		149,471,154	5,155,280
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		442,299,527	15,031,165
五、综合收益			
其他综合收益		-	-
综合收益总额		442,299,527	15,031,165

公司法定代表人: 贺江川

主管会计工作负责人: 赵惠芝

会计机构负责人: 吴子辉

合并现金流量表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,148,559,264	2,813,162,144
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		154,754,048	12,053,538
经营活动现金流入小计		2,303,313,312	2,825,215,682
购买商品、接受劳务支付的现金		1,023,447,561	1,512,594,693
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			

支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		153,742,477	136,089,093
支付的各项税费		463,040,448	275,306,744
支付其他与经营活动有关的现金		192,559,223	52,801,866
经营活动现金流出小计		1,832,789,709	1,976,792,396
经营活动产生的现金流量净额		470,523,603	848,423,286
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		733,257	1,302,385
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		10,000,000	
投资活动现金流入小计		10,733,257	1,302,385
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		449,342,134	669,357,210
投资支付的现金			80,810,317
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		449,342,134	750,167,527
投资活动产生的现金流量净额		-438,608,877	-748,865,142
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,610,000,000	2,594,405,000

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1, 610, 000, 000	2, 594, 405, 000
偿还债务支付的现金			968, 937, 000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		469, 360, 467	461, 066, 758
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		88, 604, 552	64, 950, 943
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		469, 360, 467	1, 430, 003, 758
筹资活动产生的现金流量净额		1, 140, 639, 533	1, 164, 401, 242
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1, 172, 554, 259	1, 263, 959, 386
加：期初现金及现金等价物余额		4, 929, 629, 185	2, 255, 545, 856
六、期末现金及现金等价物余额		6, 102, 183, 444	3, 519, 505, 242

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,814,618,473	2,400,685,679
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		133,227,925	248,014,597
经营活动现金流入小计		1,947,846,398	2,648,700,276
购买商品、接受劳务支付的现金		519,103,028	1,128,079,021
支付给职工以及为职工支付的现金		120,433,269	102,951,905
支付的各项税费		294,383,571	157,880,434
支付其他与经营活动有关的现金		833,971,627	583,751,172
经营活动现金流出小计		1,767,891,495	1,972,662,532
经营活动产生的现金流量净额		179,954,903	676,037,744
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		608,887	1,279,752
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		608,887	1,279,752
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,185,631	301,976,692
投资支付的现金		400,000,000	80,810,317
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		430,185,631	382,787,009
投资活动产生的现金流量净额		-429,576,744	-381,507,257
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,610,000,000	2,594,405,000
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,610,000,000	2,594,405,000
偿还债务支付的现金			968,937,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		401,426,565	439,394,971
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		401,426,565	1,408,331,971
筹资活动产生的现金流量净额		1,208,573,435	1,186,073,029
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		958,951,594	1,480,603,516
加：期初现金及现金等价物余额		4,159,642,525	1,380,486,159
六、期末现金及现金等价物余额		5,118,594,119	2,861,089,675

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

合并所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,686,382,484		542,425,432		990,451,291		220,520,516	8,806,799,723
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	3,367,020,000	3,686,382,484		542,425,432		990,451,291		220,520,516	8,806,799,723
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,582,975				396,489,264		-28,368,034	365,538,255
(一)净利润						497,499,864		57,653,543	555,153,407
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计						497,499,864		57,653,543	555,153,407
(三)所有者投入和减少资本		-2,582,975						2,582,975	
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权									

益的金额									
3. 其他		-2,582,975						2,582,975	
(四) 利润分配						-101,010,600		-88,604,552	-189,615,152
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-101,010,600		-88,604,552	-189,615,152
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,683,799,509		542,425,432		1,386,940,555		192,152,482	9,172,337,978

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,679,615,706		512,485,135		672,472,926		254,884,841	8,486,478,608
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	3,367,020,000	3,679,615,706		512,485,135		672,472,926		254,884,841	8,486,478,608
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		6,346,145				31,254,395		-5,226,679	32,373,861

(一) 净利润						132,264,995		114,327,127	246,592,122
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						132,264,995		114,327,127	246,592,122
(三) 所有者投入和减少资本		6,346,145						-54,602,863	-48,256,718
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		6,346,145						-54,602,863	-48,256,718
(四) 利润分配						-101,010,600		-64,950,943	-165,961,543
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他						-101,010,600		-64,950,943	-165,961,543
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,685,961,851		512,485,135		703,727,321		249,658,162	8,518,852,469

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,308,639		542,425,432	551,542,662		8,142,296,733
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	3,367,020,000	3,681,308,639		542,425,432	551,542,662		8,142,296,733
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					341,288,927		341,288,927
(一) 净利润					442,299,527		442,299,527
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					442,299,527		442,299,527
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-101,010,600		-101,010,600
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配					-101,010,600		-101,010,600
3. 其他							

(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,308,639		542,425,432	892,831,589		8,483,585,660

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,267,776		512,485,135	383,090,588		7,943,863,499
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	3,367,020,000	3,681,267,776		512,485,135	383,090,588		7,943,863,499
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-85,979,435		-85,979,435
(一) 净利润					15,031,165		15,031,165
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					15,031,165		15,031,165
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的							

金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-101,010,600		-101,010,600
1. 提取盈余公积					-101,010,600		-101,010,600
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,267,776		512,485,135	297,111,153		7,857,884,064

公司法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

(二) 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司。本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立,并于 1997 年 5 月发行 H 股并在香港联合交易所有限公司挂牌上市。于 2006 年 10 月 16 日,本公司发行 A 股并在上海证券交易所挂牌上市。

本公司由原中华人民共和国对外贸易经济合作部批准,于 1998 年 10 月 9 日在国家工商行政管理部门注册为中外合资股份有限公司。

本公司及其主要子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、物业出租、酒店、百货业及物业管理等业务。

本财务报表由本公司董事会于 2009 年 3 月 18 日批准报出。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、遵循企业会计准则的声明

本公司 2008 年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2008 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2008 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

3、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

(1) 计量属性

除特别说明采用公允价值、可变现净值、现值等计量属性之外,一般采用历史成本计量。

(2) 本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

7、外币业务核算方法

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

8、金融资产

金融资产于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

本集团的金融资产仅包括应收款项。应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

本集团于资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

如果有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。
----------------------	---

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据	对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度应计提的坏账准备。
---------------	--

10、存货核算方法

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品和包装物等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品结转成本时按实际成本核算；库存材料和库存商品结转成本时按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法进行摊销。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

11、长期股权投资的核算方法

长期股权投资包括本公司对子公司的长期股权投资和本集团对合营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司是指本公司能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的分配利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(b) 合营企业

合营企业是指本集团与其他方对其实施共同控制的被投资单位。

对合营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

12、投资性房地产的核算方法

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权、 房屋及建筑物	20-30 年	5%至 10%	3.0%至 4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

13、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30 年	5%至 10%	3.0%至 4.75%
机器设备	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输设备	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具及其他设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14、在建工程核算方法

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并开始计提折旧。

15、无形资产的核算方法

无形资产指土地使用权，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 20 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

16、资产减值的核算方法

(1) 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组

的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、借款费用资本化的核算方法

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产购建、房地产开发项目购建及生产期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到预定可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建或生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、收入确认原则

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

19、确认递延所得税资产的依据

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的情况外，确认为负债。对子公司及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产，当暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很

可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认为资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

* 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

* 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

20、其他主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

借款

借款按其公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

政府补助

政府补助为本集团收到的流转税税金返还，在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

维修基金和质量保证金

对 2008 年 2 月 1 日前签订的商品住宅买卖合同的房屋，维修基金根据北京市京房地物(1999)1088 号“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”及京国土房管物(2002)561 号“关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知”的规定，按房价总额的 2%代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

对 2008 年 2 月 1 日后签订的商品住宅买卖合同的房屋，维修基金根据 2008 年 8 月 15 日北京市建设委员会京建函(2008)302 号“关于住宅专项维修资金交存标准有关问题的复函”，2008 年 2 月 1 日起签订的商品住宅买卖合同(包括其他转让协议)的房屋，均应按照多层(六层及六层以下)100 元/建筑平方米、高层(六层以上)200 元/建筑平方米代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

(c) 购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

主要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

(b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(c) 存货减值准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值是的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货减值准备产生影响。

(d) 长期资产减值准备

根据会计政策，本集团于资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，资产及资产组的可收回金额按照使用价值计算确定，该计算需要利用假设和估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行重新修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对长期资产的可收回金额进行修订，以判断是否需要计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对长期资产的可收回金额进行修订，以判断是否需要计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的长期资产减值损失。

(e) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

22、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、13%
营业税	应纳税营业额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%

2、其他说明

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(以下称“新所得税法”),新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司及所有子公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%。

(五) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京北辰房地产开发股份有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	500,180,000	房地产开发
北京天成天房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	11,000,000	房地产开发
北京兴荣基房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	30,000,000	房地产开发
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	控股子公司	北京市	餐饮	美元 1346000	餐饮
北京康乐宫有限公司	控股子公司	北京市	娱乐及餐饮	美元 8500000	娱乐及餐饮
北京北辰绿洲商贸有限公司	控股子公司	北京市	商贸	1,000,000	商贸
北京北辰信诚物业管理有限公司	控股子公司	北京市	物业管理	5,000,000	物业管理
北京北辰信和物业管理有限公司	控股子公司	北京市	物业管理	5,000,000	物业管理
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	美元 16000000	房地产开发
北京北辰会议中心发展有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	1,700,000,000	房地产开发
北京北辰信通网络技术服务有限公司	控股子公司	北京市	多媒体电子商务信息网络开发	36,000,000	多媒体电子商务信息网络开发
长沙北辰房地产开发有限公司	控股子公司	长沙市	房地产开发	500,000,000	房地产开发
北京北辰超市连锁有限公司	控股子公司	北京市	商贸	10,000,000	商贸

单位:元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额 (资不抵债子公司适用)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
北京北辰房地产开发股份有限公司	527,239,107		97.06	97.06	是
北京天成天房地产开发有限公司	550,000		100	100	是
北京兴荣基房地产开发有限公司			51	51	是
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	4,780,595		59.81	59.81	是
北京康乐宫有限公司	14,640,689		72.35	72.35	是
北京北辰绿洲商贸有限公司	800,000		100	100	是
北京北辰信诚物业管理有限公司	4,000,000		100	100	是
北京北辰信和物业管理有限公司	4,000,000		95	95	是
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司			51	51	是
北京北辰会议中心发展有限公司	1,700,103		100	100	是
北京北辰信通网络技术服务有限公司	20,785,851		100	100	是
长沙北辰房地产开发有限公司	480,000,000		96	96	是
北京北辰超市连锁有限公司	10,000,000		100	100	是

2、合并报表范围发生变更的内容和原因

报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

(六) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/		/	/	
人民币	/	/	805,766	/	/	720,958
银行存款：	/	/		/	/	
人民币	/	/	6,166,351,360	/	/	5,005,818,311
美元	537,712	6.8319	3,673,595	669,511	6.8346	4,575,840
港元	1,813,759	0.8815	1,598,829	1,813,533	0.8819	1,599,355
合计	/	/	6,172,429,550	/	/	5,012,714,464

于 2009 年 6 月 30 日，银行存款中包括 38,002,684 元的房地产项目工程建设合同履约担保金(2008 年 12 月 31 日：38,164,679 元)，31,243,422 元的住户按揭贷款保证金(2008 年 12 月 31 日：33,920,600 元)，以及到期日在三个月以上的定期存款 1,000,000 元(2008 年 12 月 31 日：11,000,000 元)。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	24,040,034	40	979,000	4	20,481,352	31	1,440,000	7
其他不重大应收账款	36,348,364	60	7,413,479	20	45,750,503	69	8,855,336	19
合计	60,388,398	100	8,392,479	14	66,231,855	100	10,295,336	16

于 2009 年 06 月 30 日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为 24,040,034 元(2008 年 12 月 31 日：20,481,352 元)，占应收账款总额的 40%(2008 年 12 月 31 日：7%)。

应收账款及相应的坏账准备分析如下：

	2009 年 6 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	金额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内	47,887,188	79	(31,404)	50,564,044	76	-
一到二年	2,852,294	5	(203,426)	3,512,728	5	-
二到三年	917,573	2	(648,854)	941,525	2	(97,000)
三年以上	8,731,343	14	(7,508,795)	11,213,558	17	(10,198,336)
合计	60,388,398	100	(8,392,479)	66,231,855	100	(10,295,336)

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	223,219,796	78	12,280,000	6	164,078,609	82	12,280,000	7
其他不重大的其他应收款项	61,298,584	22	4,718,664	9	35,187,128	18	4,718,664	13
合计	284,518,380	100	16,998,664	6	199,265,737	100	16,998,664	9

于 2009 年 6 月 30 日，应收账款及其他应收款中无外币余额。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2009 年 6 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	金额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内	218,172,600	76	-	136,481,481	68	-
一到二年	40,367,970	15	-	37,588,496	19	(300,000)
二到三年	3,230,709	1	(300,000)	5,055,120	3	(188)
三年以上	22,747,101	8	(16,698,664)	20,140,640	10	(16,698,476)
合计	284,518,380	100	(16,998,664)	199,265,737	100	(16,998,664)

于 2009 年 6 月 30 日，账龄为三年以上的其他应收款主要包含因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2008 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，因金恒生的经营及资金问题，导致款项回收出现困难，本公司对此计提了全额坏账准备。

	2008 年 12 月 31 日			2009 年 6 月 30 日
应收奥运会款项	112,242,000			-
投标保证金(i)	-			181,123,100
代垫投资款	21,458,000			22,602,248
押金	14,976,630			17,561,369
预付货款	12,280,000			12,280,000
工程专项基金	5,398,066			5,993,997
备用金	2,459,494			3,654,621
代垫款项	14,066,485			18,203,659
其他	16,385,062			23,099,386
合计	<u>199,265,737</u>			<u>284,518,380</u>
		本期增加	本期减少	
减：坏账准备	(16,998,664)	-	-	(16,998,664)
净额	<u>182,267,073</u>			<u>267,519,716</u>

(i) 于 2009 年 6 月 30 日，其他应收款包括存出投标保证金 181,000,000 元，用于竞拍相关土地，由于最终未竞得地块，该款项已于 2009 年 7 月收回。

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、预付账款

(1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	272,748,232	98.3	264,646,282	96
一至二年	565,136	0.2	10,086,163	4
二至三年	4,068,951	1.5	-	-
合计	277,382,319	100	274,732,445	100

于 2009 年 6 月 30 日，预付款项中无外币余额。

(2) 本报告期预付账款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,074,362		9,074,362	9,402,797		9,402,797
开发成本	11,475,982,950		11,475,982,950	10,882,796,484		10,882,796,484
库存商品	36,679,319	547,953	36,131,366	42,918,301	547,953	42,370,348
周转材料	60,438,112		60,438,112	59,697,231		59,697,231
其他	4,114		4,114	24,813		24,813
开发产品	1,373,213,198		1,373,213,198	2,797,452,772		2,797,452,772
合计	12,955,392,055	547,953	12,954,844,102	13,792,292,398	547,953	13,791,744,445

项目名称	开工时间	竣工/预计 竣工时间	2009年 6月30日	2008年 12月31日
清琴山庄	2005年	2009年	338,731,645	256,460,454
长河花园余期	待定	待定	481,007,603	478,363,906
西三旗土地	待定	待定	3,501,636	3,501,636
姜庄湖别墅北区	待定	待定	147,935,790	146,603,265
北辰香麓(温泉镇项目)	2007年	2009年	1,662,619,996	1,543,471,013
北辰福第(常营项目)	2007年	2010年	1,515,027,965	1,410,602,218
绿色家园 B5 区	2005年	2009年	573,106,968	491,245,469
长沙新河三角洲项目	2008年	待定	6,754,051,347	6,552,548,523
合计			<u>11,475,982,950</u>	<u>10,882,796,484</u>

(b) 开发产品:

项目名称	竣工时间	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 6月30日
汇欣大厦	2001年	271,491	-	-	271,491
绿色家园二期	2003年	2,296,075	-	-	2,296,075
绿色家园三期(B1)	2004年	1,747,991	-	-	1,747,991
绿色家园四期(C2)	2005年	8,172,776	-	-	8,172,776
绿色家园 B3 区	2005年	163,151,269	-	-	163,151,269
绿色家园 C1 区	2007年	45,661,427	-	-	45,661,427
绿色家园 C3 区	2006年	86,680,754	-	-	86,680,754
媒体村(i)	2008年	2,239,693,161	(31,218,130)	(12,468,399)	959,793,632
清琴山庄(i)	2007年	238,372,017	(6,242,570)	(138,097,476)	94,031,971
长河花园一期	2007年	11,405,811	-	-	11,405,811
合计		2,797,452,772	(37,460,700)	(1,386,778,875)	1,373,213,197

存货本年增加中的金额主要为本集团对开发项目的原工程预算按决算情况调整所致。

绿色家园 B3 区土地使用权及在建项目已作为 200,000,000 元(2008 年 12 月 31 日:200,000,000 元)长期借款的抵押物。

于 2009 年 6 月 30 日,本集团认为除部分库存商品外,其他存货的可变现净值均不低于其账面价值,故除对该部分库存商品计提了 547,953 元(2008 年 12 月 31 日: 547,953 元)的存货跌价准备外,并无计提其他存货跌价准备。

6、对合营企业投资和联营企业投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	北京市	零售商业	36	33.3	52,492,256	125	-6,024,639

7、投资性房地产

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	2,792,817,831		697,760	2,792,120,071
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	837,132,767	47,376,265		884,509,032
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	1,955,685,064	-47,376,265	697,760	1,907,611,039
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,955,685,064	-47,376,265	697,760	1,907,611,039
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及商业出租等,均依照各投资性房地产的特点按商业条款对外进行出租,并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。

于 2009 年 6 月 30 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2008 年 12 月 31 日：无)。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	2,106,951,973	35,471,719	3,796,610	2,138,627,082
其中：房屋及建筑物	1,448,995,946	40,000		1,449,035,946
机器设备	419,843,712	19,062,176	1,994,190	436,911,698
运输工具	31,796,321	97,928	212,000	31,682,249
其他设备	206,315,994	16,271,615	1,590,420	220,997,189
二、累计折旧合计	719,602,058	49,084,312	2,926,689	765,759,681
其中：房屋及建筑物	351,640,007	25,310,306		376,950,313
机器设备	255,911,882	12,501,479	1,889,547	266,523,814
运输工具	13,362,068	1,467,308	190,800	14,638,576
其他设备	98,688,101	9,805,219	846,342	107,646,978
三、固定资产净值合计	1,387,349,915	-13,612,593	869,921	1,372,867,401
其中：房屋及建筑物	1,097,355,939	-25,270,306		1,072,085,633
机器设备	163,931,830	6,560,697	104,643	170,387,884
运输工具	18,434,253	-1,369,380	21,200	17,043,673
其他设备	107,627,893	6,466,396	744,078	113,350,211
四、减值准备合计	61,614			61,614
其中：房屋及建筑物				
机器设备	45,697			45,697
运输工具	10,767			10,767
其他设备	5,150			5,150
五、固定资产净额合计	1,387,288,301	-13,612,593	869,921	1,372,805,787
其中：房屋及建筑物	1,097,355,939	-25,270,306		1,072,085,633
机器设备	163,886,133	6,560,697	104,643	170,342,187
运输工具	18,423,486	-1,369,380	21,200	17,032,906
其他设备	107,622,743	6,466,396	744,078	113,345,061

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间计入营业成本、营业费用和管理费用的折旧费用分别为 29,306,355 元、3,636,174 元和 16,141,783 元(截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间计入营业成本：17,443,634 元，1,868,481 元和 16,353,840 元)。

9、在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
在建工程	3,315,132,828		3,315,132,828	2,916,765,903		2,916,765,903

(1) 在建工程项目变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	其他减少	期末数
国家会议中心项目	5,000,000	2,899,559,658	412,463,195		3,312,022,853
零星更新改造		17,206,245	7,328,510	21,424,780	3,109,975
合计	5,000,000	2,916,765,903	419,791,705	21,424,780	3,315,132,828

(2) 在建工程的说明

于 2009 年 6 月 30 日，本集团的在建工程可收回金额不低于账面价值，故未对其计提减值准备（2008 年 12 月 31 日：无）。

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间资本化率为年利率 5.60%（截至 2008 年 6 月 30 日期间：4.96%）。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	1,370,518			1,370,518
二、累计摊销合计	604,831	34,804		639,635
三、无形资产净值合计	765,687	-34,804		730,883
四、减值准备合计				
五、无形资产净额合计	765,687	-34,804		730,883

于 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 12 月 31 日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备。

11、递延所得税资产

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
资产减值准备	6,376,456	6,975,892
可转回亏损	8,815,687	7,079,127
未实现内部利润	4,168,459	4,305,039
其他	1,941,577	1,969,343
合计	21,302,179	20,329,401

(i) 本集团于资产负债表日，对 2009 年 6 月 30 日累计经营亏损的子公司未来的经营作出预计，对未来可转回亏损确认为递延税款所得税资产。

(ii) 本集团将部分自有资金提供给子公司用于房地产开发项目建设并按照同期贷款利率收取利息，子公司将利息支出资本化计入开发成本，在本集团合并报表时作为未实现内部利润抵消，相应确认为递延所得税资产，于开发项目销售时转回。

12、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	27,294,000	527,692	2,430,549		2,430,549	25,391,143
二、存货跌价准备	547,953					547,953
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备	61,614					61,614
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	27,903,567	527,692	2,430,549		2,430,549	26,000,710

13、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	950,000,000	650,000,000
合计	950,000,000	650,000,000

14、应付账款

(1) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况
本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

于 2009 年 6 月 30 日,账龄超过一年的应付账款为 120,690,026 元 (2008 年 12 月 31 日:210,331,083 元), 主要为尚未结算的应付工程款及按合同约定尚未支付的质量保证金。

于 2009 年 6 月 30 日, 应付账款中无外币余额。

15、预收账款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
开发项目预收款(b)	3,522,699,410	4,506,075,288
其他	138,263,534	141,100,306
合计	3,660,962,944	4,647,175,594

预收账款中的其他主要包括商业、物业管理、酒店以及投资物业的预收款项。

(1) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

于 2009 年 6 月 30 日和 2008 年 12 月 31 日, 预收账款中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(2) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

于 2009 年 6 月 30 日和 2008 年 12 月 31 日,预收款项中帐龄超过一年的预收主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

(a) 预收账款账龄分析如下:

账龄	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	3,272,563,433	89.39	3,767,121,423	81.06
一到二年	335,088,151	9.15	869,146,851	18.70
二到三年	45,469,040	1.24	4,705,721	0.10
三年以上	7,842,320	0.22	6,201,599	0.14
合计	3,660,962,944	100	4,647,175,594	100

于 2009 年 6 月 30 日, 预收款项中无外币余额。

(b) 预收账款中包含的开发项目收款分析如下:

项目名称	2009 年	2008 年	竣工时间	预售比例
	6 月 30 日	12 月 31 日		2009 年 6 月 30 日
加利大厦	493,576	-	1998 年	不适用
汇欣大厦	1,620,499	3,637,263	2001 年	不适用
绿色家园一期	19,949	-	2001 年	不适用
绿色家园二期	4,513,484	5,113,484	2003 年	不适用
绿色家园三期(B1)	5,158,409	5,178,409	2004 年	不适用
绿色家园四期(C2)	26,028,501	26,028,501	2005 年	不适用
绿色家园 B3 区	522,346	522,346	2005 年	不适用
绿色家园 C3 区	159,774,518	79,936,303	2006 年	不适用
长河花园	3,822,795	3,822,795	2007 年	不适用
绿色家园 C1 区	44,071,267	40,457,785	2007 年	不适用
媒体村	931,904,209	2,514,124,540	2008 年	不适用
绿色家园 B5 区	239,196,894	154,900,678	2009 年	20%
北辰福第(常营项目)	1,189,293,898	682,478,958	2010 年	77%
北辰香麓(温泉镇项目)	87,272,182	6,330,948	2009 年	11%
清琴山庄	826,375,683	980,912,078	2009 年	不适用
土地转让	2,631,200	2,631,200	不适用	不适用
合计	<u>3,522,699,410</u>	<u>4,506,075,288</u>		

16、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,610,709	129,517,316	138,819,501	18,308,524
二、职工福利费		12,738,718	12,738,718	
三、社会保险费	11,929,411	38,084,048	44,702,554	5,310,905
其中：医疗保险费	5,452,625	8,035,532	12,870,520	617,637
基本养老保险	6,107,391	27,404,781	29,282,293	4,229,879
失业保险费	202,563	1,186,836	1,162,665	226,734
工伤保险费	47,287	367,127	358,110	56,304
生育保险费	119,545	1,089,772	1,028,966	180,351
四、住房公积金	446,946	17,901,320	17,863,311	484,955
五、其他				
六、工会经费和职工教育经费	7,934,847	3,999,020	4,012,347	7,921,520
合计	47,921,913	202,240,422	218,136,431	32,025,904

17、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税	-521,577	2,389,348	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
营业税	5,048,402	6,485,099	应纳税营业额
所得税	45,777,328	62,322,040	应纳税所得额
城建税	244,006	268,316	纳税人实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额
土地增值税	443,774,074	355,662,123	转让房地产所取得的应纳税增值额
其他	9,574,613	10,734,585	
合计	503,896,846	437,861,511	/

18、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190	
合计	1,162,190	1,162,190	/

于 2009 年 6 月 30 日和 2008 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利。

19、其他应付款

(1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

于 2009 年 6 月 30 日，其他应付款中除应付北辰集团 40,284,785 元(2008 年 12 月 31 日:33,131,936 元)以外，无欠其他持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东的款项。

(2) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北辰集团往来款	40,284,785	33,131,936
物业维修基金	44,086,263	42,917,256
押金	75,346,125	75,034,611
应付能源费	12,030,835	7,951,625
拆迁安置费	3,294,151	8,395,882
代收售房契税、公共维修基金	86,813,585	52,723,411
代收能源费	19,866,395	22,880,579
其他	99,031,721	62,831,109
合计	380,753,860	305,866,409

于 2009 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的其他应付款为 69,820,173 元(2008 年 12 月 31 日:129,876,940 元)，主要为代收的物业维修基金和公共维修基金。

20、一年到期的长期负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	600,000,000	
信用借款	1,700,000,000	1,200,000,000
合计	2,300,000,000	1,200,000,000

上述借款利率从 4.86%至 6.75%。

21、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	3,350,000,000	2,640,000,000
信用借款	1,300,000,000	1,800,000,000
合计	4,650,000,000	4,440,000,000

(2) 长期借款情况

以上抵押借款主要由本公司的存货、经营性物业、在建工程作为抵押。

上述借款利率从 5.184%至 7.56%。

22、应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	期末余额
10 年公司债券(a)	1,500,000,000	1,484,553,941
5 年期公司债券(b)	1,700,000,000	1,671,935,988

(a) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2800 号文件核准及发改财字【2006】952 号同意本公司发债的批复，本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券，发行总额为 1,500,000,000 元，期限为 10 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.1%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2009 年度应付利息 30,750,000 元，于 2009 年 6 月 30 日，应付利息已支付完毕。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

上述 10 年公司债券由中国银行股份有限公司(以下称“中国银行”)提供为期 12 年的全额连带责任保证担保。从发债担保函生效之日至国家会议中心项目竣工后，到本公司办妥抵押登记手续之日之期间，北辰集团向中国银行提供连带责任反担保。

(b) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2008] 887 号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于 2008 年 7 月 18 日发行公司债券，发行总额为 1,700,000,000 元，期限为 5 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给本公司。若投资者放弃回售选择权，则至 2013 年 7 月 18 日本公司将一次兑付本金；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金本公司将在 2011 年 7 月 18 日兑付，未回售部分债券的本金至 2013 年 7 月 18 日兑付。2009 年度应付利息 69,700,000 元，于 2009 年 6 月 30 日，尚未支付的利息 69,700,000 元已计入应付利息。本公司发行该债券募集资金中 800,000,000 元用于偿还商业银行贷款，剩余资金用以补充公司营运资金。

上述 5 年公司债券由北辰集团提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保，担保费用为 850 万元。

23、专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期结转数	期末数	备注说明
北京兴荣基房地产开发有限公司收到的土地出让金返还	96,092,612		96,311,499	
北辰会议中心收到北京市科学技术委员会的科研专项拨款	7,010,000		7,010,000	
合计	103,102,612		103,321,499	/

于 2009 年 6 月 30 日，专项应付款中 96,311,499 元(2008 年 12 月 31 日：96,092,612 元)是本公司之子公司北京兴荣基房地产开发有限公司根据北京市人民政府《关于北京兴荣基房地产开发有限公司“清琴山庄(门头新村二期工程)”建设用地的批复》(京政地【2004】第 42 号)的规定，收到的土地出让金返还，用于相关房地产开发项目绿化隔离地区的大市政建设。

于 2009 年 6 月 30 日，专项应付款中 7,010,000 元(2008 年 12 月 31 日：7,010,000 元)是本公司的子公司北辰会议中心收到北京市科学技术委员会的科研专项拨款，用于国家科技技术项目衔接-科技奥运项目-大型多功能公共建筑(国家会议中心)火灾安全综合技术的应用研究(课题编号：Z0006279040221)。

24、少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北辰房地产	24,110,270	22,427,156
兴荣基	61,064,969	91,670,653
姜庄湖	87,162,435	88,339,764
信和物业	300,494	270,971
长沙北辰	19,514,314	17,811,972
合计	192,152,482	220,520,516

25、股本

单位：股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	3,367,020,000							3,367,020,000	

	2008 年 12 月 31 日	本年变动	2009 年 6 月 30 日
有限售条件股份—			
国有法人持股	1,161,000,031	-	1,161,000,031
其他法人持股	-	-	-
有限售条件股份合计	1,161,000,031	-	1,161,000,031
无限售条件股份—			
境内上市的人民币普通股	1,498,999,969	-	1,498,999,969
境外上市的外资股	707,020,000	-	707,020,000
无限售条件股份合计	2,206,019,969	-	2,206,019,969
股份总额	3,367,020,000	-	3,367,020,000

本公司设立时注册资本为普通股 1,867,020,000 股,每股面值人民币 1 元,计人民币 1,867,020,000 元。本公司于 2006 年 10 月 16 日获准发行 A 股并在上海证券交易所挂牌上市。本公司共发行人民币普通股 A 股 1,500,000,000 股,每股发行价为人民币 2.4 元,募集股款 3,600,000,000 元。扣除相关发行费用 82,930,000 元后,净募集资金总额 3,517,070,000 元,其中股本 1,500,000,000 元,增加资本公积 2,017,070,000 元。发行后总股本增至 3,367,020,000 元。

26、资本公积

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	3,685,580,956		2,582,975	3,682,997,981
—权益法核算的被投资单位其他权益变动	40,863			40,863
—其他	760,665			760,665
合计	3,686,382,484		2,582,975	3,683,799,509

股本溢价本年减少是因为本公司向子公司长沙北辰单方增资,持有的股权比例由 80%上升至 96%。相应由于持股比例变动产生的损失 2,582,975 元计入资本公积-股本溢价。

27、盈余公积

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	380,956,018			380,956,018
任意盈余公积	161,469,414			161,469,414
合计	542,425,432			542,425,432

28、未分配利润

单位:元 币种:人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
年初未分配利润	990,451,291	/
加:本期净利润	497,499,864	/
应付普通股股利	101,010,600	
期末未分配利润	1,386,940,555	/

29、营业收入

(1) 营业收入

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,106,412,630	1,481,373,481
其他业务收入	10,155,314	6,582,338
合计	3,116,567,944	1,487,955,819

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品	2,523,013,850	1,386,778,873	925,229,532	506,546,060
租赁和酒店业务	332,354,117	162,060,160	319,399,082	132,726,830
商业物业	192,291,898	131,144,233	185,391,634	114,786,504
其他业务	58,752,765	43,266,884	51,353,233	13,162,548
合计	3,106,412,630	1,723,250,150	1,481,373,481	767,221,942

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
绿色家园一期			721,168	600,151
绿色家园三期(B1)			2,913,147	1,004,771
绿色家园四期(C2)			796,000	319,844
绿色家园 B3 区			4,744,514	849,127
绿色家园 C1 区			9,892,833	6,653,882
绿色家园 C3 区			54,387,955	26,875,681
长岛澜桥二期河西 区				-9,546,514
媒体村 C4 区	701,713,168	407,663,977		
媒体村 D2 区	1,506,843,776	841,017,421		
姜庄湖别墅公寓			147,981,152	74,447,853
汇欣大厦			4,889,514	637,363
长河花园			25,826,207	22,122,852
清琴山庄	314,456,906	138,097,475	673,077,042	382,581,050
租赁和酒店业务	332,354,117	162,060,160	319,399,082	132,726,830
商业物业	192,291,898	131,144,233	185,391,634	114,786,504
其他业务	58,752,765	43,266,884	51,353,233	13,162,548
合计	3,106,412,630	1,723,250,150	1,481,373,481	767,221,942

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	3,106,412,630	1,723,250,150	1,481,373,481	767,221,942
合计	3,106,412,630	1,723,250,150	1,481,373,481	767,221,942

本集团的所有业务均在中国境内进行。

本集团截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名客户销售的收入总额为 43,199,774 元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间：111,643,044 元），占本集团营业收入的 1.4%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7%）。

30、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
消费税	1,190,196	1,093,818	
营业税	148,499,300	67,550,460	应纳税营业额
城建税	1,663,876	2,242,843	纳税人实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额
教育费附加	699,894	972,287	
土地增值税及其他	192,607,252	42,772,107	
合计	344,660,518	114,631,515	/

31、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,168,870	
合计	-2,168,870	

32、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,902,857	663,729
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-1,902,857	663,729

33、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	15,650	240,977
其中：固定资产处置利得	15,650	240,977
赔偿及违约金收入	91,480	9,330
无需支付的负债		1,409,994
其他	901,873	1,283,960
合计	1,009,003	2,944,261

34、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	152,314	1,124,673
其中：固定资产处置损失	152,314	1,124,673
对外捐赠	136,922	17,400,000
罚款及滞纳金	3,313,451	271,065
其他	258,303	235,311
合计	3,860,990	19,031,049

35、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	188,935,133	80,726,714
递延所得税	-972,778	-378,958
合计	187,962,355	80,347,756

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间
归属于母公司普通股股东的合并净利润	497,499,864	132,264,995
发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	<u>0.15</u>	<u>0.04</u>

本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

37、现金流量表项目注释

(1) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的土地投标保证金	181,000,000
办公及会议费	5,385,232
差旅费	2,389,714
交际应酬费	2,334,070
其他	1,450,207
合计	192,559,223

38、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	555,153,407	246,592,122
加：资产减值准备	-1,902,857	663,729
固定资产折旧	49,084,312	35,665,955
投资性房地产摊销	47,376,265	22,124,600
无形资产摊销	34,804	34,804
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	136,664	883,696
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	95,318,946	5,678,557
投资损失(收益以“-”号填列)	2,168,870	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-972,778	-378,958
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	973,783,386	-151,876,164
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-61,343,184	-80,584,823
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,191,153,405	810,183,420
其他	2,839,173	-40,563,652
经营活动产生的现金流量净额	470,523,603	848,423,286
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,102,183,444	3,519,505,242
减：现金的期初余额	4,929,629,185	2,255,545,856
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,172,554,259	1,263,959,386

39、分部报告

本公司管理层分别对发展物业、商业物业及投资物业和酒店的经营业绩进行评价。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2009 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	发展物业	商业物业	投资物业和酒店	其他	未分配金额	分部间抵销	合计
营业收入	2,523,013,850	192,291,898	334,203,331	82,812,047	-	(15,753,182)	3,116,567,944
其中：对外交易收入	2,523,013,850	192,291,898	332,354,117	68,908,079	-	-	3,116,567,944
分部间交易收入	-	-	1,849,214	13,903,968	-	(15,753,182)	-
营业费用	(1,727,319,533)	(182,965,872)	(287,478,827)	(92,090,983)	(96,498,162)	15,753,182	(2,370,600,195)
净营业外收入/(支出)	3,076	(93,503)	313,313	200,398	(3,275,271)	-	(2,851,987)
利润总额	795,697,393	9,232,523	47,037,817	(9,078,538)	(99,773,433)	-	743,115,762
资产	17,796,062,070	720,005,083	8,229,190,044	301,650,831	18,143,680,369	(18,829,936,863)	26,360,651,534
负债	14,862,022,279	557,569,651	5,181,058,209	264,068,654	15,153,531,626	(18,829,936,863)	17,188,313,556
折旧和摊销费用	1,184,779	12,629,920	78,843,017	3,409,745	427,920	-	96,495,381
资产减值(冲回)/损失	(2,430,549)	-	31,404	496,288	-	-	(1,902,857)
资本性支出	233,397	4,946,888	427,108,454	767,115	54,790	-	433,110,644
折旧和摊销等以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-	-

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2008 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	发展物业	商业物业	投资物业和酒店	其他	未分配金额	分部间抵销	合计
营业收入	925,229,532	185,391,634	319,399,082	93,941,401	-	(36,005,830)	1,487,955,819
其中：对外交易收入	925,229,532	185,391,634	319,399,082	57,935,571	-	-	1,487,955,819
分部间交易收入	-	-	-	36,005,830	-	(36,005,830)	-
营业费用	(628,357,284)	(156,361,512)	(274,428,427)	(100,902,848)	(20,884,912)	36,005,830	(1,144,929,153)
净营业外（支出）/收入	(3,540,656)	1,260,518	337,109	(4,931)	(14,138,828)	-	(16,086,788)
利润总额	293,331,592	30,290,640	45,307,764	(6,966,378)	(35,023,740)	-	326,939,878
(经重列)							
资产	18,199,989,697	391,530,410	8,145,449,175	342,069,187	17,466,915,643	(18,926,658,728)	25,619,295,384
负债	16,354,541,279	237,054,297	4,992,635,187	294,088,802	13,860,834,824	(18,926,658,728)	16,812,495,661
折旧和摊销费用	937,987	5,930,014	47,259,878	1,974,774	1,722,706	-	57,825,359
资产减值损失	-	-	-	663,729	-	-	663,729
资本性支出	3,308,272	43,098,384	513,504,738	11,290,325	2,734,213	-	573,935,932
折旧和摊销等以外的其他非 现金费用	-	-	-	-	-	-	-

截至 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团所有对外交易收入均产生于中国。于 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 12 月 31 日本集团所有除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产均位于中国。

本集团有众多客户，截至截至 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间并无来自特定外部客户的重大收入。

(七) 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	24,393,962	63	979,000	4	19,668,211	44	2,640,000	13
其他不重大应收账款	14,254,631	37	6,275,284	44	24,740,295	56	7,013,430	28
合计	38,648,593	100	7,254,284	19	44,408,506	100	9,653,430	22

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	10,329,521,745	100	12,280,000	0.1	10,069,287,696	100	16,698,476	
其他不重大的其他应收款项	24,175,289		4,718,663	20	27,913,376			
合计	10,353,697,034	100	16,998,663	0.2	10,097,201,072	100	16,698,476	0.2

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
北京北辰房地产开发股份有限公司	527,239,107	527,239,107		527,239,107			96.7	96.7
北京天成天房地产开发有限公司	550,000	550,000		550,000			100	100
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	4,780,595	4,780,595		4,780,595		4,780,595	59.81	59.81

北京康乐宫有限公司	14,640,689	14,640,689		14,640,689		14,640,689	72.35	72.35
北京北辰绿洲商贸有限公司	800,000	800,000		800,000		800,000	100	100
北京北辰信和物业管理有限责任公司	4,000,000	4,000,000		4,000,000			95	95
北京北辰信诚物业管理有限责任公司	4,000,000	4,000,000		4,000,000			100	100

司								
北京北辰会议中心发展有限公司	1,700,103,000	1,700,103,000		1,700,103,000			100	100
长沙北辰房地产开发有限公司	80,000,000	80,000,000	400,000,000	480,000,000			96	96
北京北辰信通网络技术服务有限公司	20,785,851	20,785,851		20,785,851			100	100

4、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,664,279,710	583,091,843
其他业务收入	1,893,643	4,169,994
合计	2,666,173,353	587,261,837

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品	2,208,556,944	1,248,681,399	78,345,131	36,940,820
租赁和酒店业务	332,354,117	161,706,870	315,540,035	129,163,185
商业物业	119,225,009	73,099,619	185,391,634	114,786,504
其他	4,143,640	6,043,657	3,815,043	83,699
合计	2,664,279,710	1,489,531,545	583,091,843	280,974,208

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
绿色家园一期			721,168	600,151
绿色家园三期(B1)			2,913,147	1,004,771
绿色家园四期(C2)			796,000	319,844
绿色家园 B3 区			4,744,514	849,127
绿色家园 C1 区			9,892,833	6,653,882
绿色家园 C3 区			54,387,955	26,875,681
媒体村 C4 区	701,713,168	407,663,977		
媒体村 D2 区	1,506,843,776	841,017,422		
汇欣大厦			4,889,514	637,364
租赁和酒店业务	332,354,117	161,706,870	315,540,035	129,163,185
商业物业	119,225,009	73,099,619	185,391,634	114,786,504
其他	4,143,640	6,043,657	3,815,043	83,699
合计	2,664,279,710	1,489,531,545	583,091,843	280,974,208

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	2,664,279,710	1,489,531,545	583,091,843	280,974,208
合计	2,664,279,710	1,489,531,545	583,091,843	280,974,208

5、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,168,870	-
合计	-2,168,870	-

6、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	442,299,527	15,031,165
加：资产减值准备	-1,260,951	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,474,676	33,379,907
投资性房地产摊销	47,376,265	22,124,600
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	149,958	878,565
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	115,989,596	234,050,976
投资损失（收益以“-”号填列）	2,168,870	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,678,953	796
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,205,827,295	-545,493,923
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-222,782,627	-1,588,058,348
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,456,886,333	2,481,846,064
其他	80,326	22,277,942
经营活动产生的现金流量净额	179,954,903	676,037,744
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,118,594,119	2,861,089,675
减：现金的期初余额	4,159,642,525	1,380,486,159
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	958,951,594	1,480,603,516

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北辰集团	国有企业	北京	沙万泉	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	700,000,000	34.48	34.48	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京北辰房地产开发股份有限公司	股份公司	北京市	司海群	房地产开发	500,180,000	97.06	97.06	
北京天成天房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	司海群	房地产开发	11,000,000	100	100	
北京兴荣基房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	赵尔东	房地产开发	30,000,000	51	51	
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	有限责任公司	北京市	刘建平	餐饮	美元 1346000	59.81	59.81	
北京康乐宫有限公司	有限责任公司	北京市	赵惠芝	娱乐及餐饮	美元 8500000	72.35	72.35	
北京北辰绿洲商贸有限公司	有限责任公司	北京市	吴自立	商贸	1,000,000	100	100	
北京北辰信诚物业管理有限公司	有限责任公司	北京市	刘焕波	物业管理	5,000,000	100	100	
北京北辰信和物业管理有限公司	有限责任公司	北京市	刘焕波	物业管理	5,000,000	95	95	
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	中外合资	北京市	司海群	房地产开发	美元 16000000	51	51	
北京北辰会议中心发展有限公司	有限责任公司	北京市	赵惠芝	房地产开发	1,700,000,000	100	100	
北京北辰信通网络技术服务股份有限公司	有限责任公司	北京市	刘焕波	多媒体电子商务信息网络开发	36,000,000	100	100	
长沙北辰房地产开发	有限责	长沙市	贺江川	房地产	500,000,000	96	96	

发有限公司	任公司			开发				
北京北辰超市连锁有限公司	有限责任公司	北京市	刘铁林	商贸	10,000,000	100	100	

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
一、合营企业								
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	有限责任公司	北京市	刘铁林	零售商业	88,200,000	36	33.3	

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	107,217,923	54,725,667	52,492,256	125	-6,024,639

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北辰集团		土地租赁费(i)		6,732,341		6,423,990	
北辰集团		接受房屋租赁(ii)		450,000		2,583,618	
北辰集团		支付商标及标识许可使用费		5,000			
北辰集团		接受担保(iii)		3,200,000,000		1,500,000,000	
北辰集团		转让汇珍楼				30,804,042	
北辰集团		转让北辰饭店管理公司				801,600	
北辰集团		提供房屋租赁(iv)		1,551,921		1,537,827	
北辰集团		提供电力、电话		78,317		37,044	

		费用					
--	--	----	--	--	--	--	--

(a) 与母公司北辰集团的交易

(i) 土地租赁费

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议,北辰集团将本集团的部分出租物业及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米,租期由 40 年至 70 年不等,视该土地不同部分的用途而定。目前的年度租金为 13,464,682 元。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。

(ii) 接受房屋租赁

2009 年本公司之子公司,北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下称“信诚物业”)与北辰集团之子公司辰运物业签署房屋租赁合同,信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房,年租金为 900,000 元,租赁期为 1 年,自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止。

(iii) 接受担保

根据北辰集团与中国银行签订的协议,北辰集团将就中国银行给本公司 2006 年发行债券 1,500,000,000 元的担保向中国银行提供连带责任反担保。

北辰集团为本公司 2008 年 7 月 18 日发行 5 年期债券 1,700,000,000 元提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保,并因此向本公司收取保证费用 8,500,000 元。

(vi) 提供房屋租赁

根据本公司写字楼管理分公司与北辰集团的有关协议,北辰集团租赁写字楼管理分公司房屋作为办公用房,年租金 1,663,842 元,租赁期为 2009 年 1 月 25 日至 2010 年 1 月 24 日。

根据本公司公寓管理分公司与北辰集团的有关协议,北辰集团租赁公寓管理分公司房屋作为办公用房,年租金 1,440,000 元,租赁期为 2009 年 2 月 1 日至 2010 年 1 月 31 日。

(九) 股份支付

无

(十) 或有事项

其他或有负债及其财务影响

于 2009 年 6 月 30 日,本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

于 2009 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	85,210,198
清琴山庄	100,548,483
媒体村	821,513,916
长岛澜桥一期、二期河西区及河东区	24,477,053
姜庄湖	4,957,237
汇欣大厦	73,002,612
长河花园	69,575,269
加利大厦	8,926,462
兴辰大厦	1,737,580
温泉镇	21,470,529
合计	<u>1,211,419,339</u>

(十一) 承诺事项

(1) 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺：

	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必确认在财务报表上		
固定资产和投资性房地产构建	1,155,567,034	367,006,889
房地产开发项目	4,979,657,007	4,138,551,238
合计	<u>6,135,224,041</u>	<u>4,505,558,127</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	13,464,682	13,464,682
一年至二年以内	13,464,682	13,464,682
二年至三年以内	13,464,682	13,464,682
三年以上	343,349,391	350,081,732
合计	<u>383,743,437</u>	<u>390,475,778</u>

(3) 根据 2009 年 5 月 8 日召开的第四届董事会第七十一次会议决议，本公司同意按照原 36% 出资比例对合营企业北京北辰嘉权名门商业有限公司增资 13,608,000 元，本公司将于获得商务主管部门批准后、办理工商营业执照变更登记前缴清增资部分的 20%，其余在办理完成工商变更登记之日起两年内缴清。

(十二) 资产负债表日后事项

本公司于 2009 年 7 月取得银行借款 18.2 亿元，以公司经营性物业作为抵押。

(十三) 其他重要事项

无

(十四) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	136,664
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,715,323
少数股东权益影响额	112,772
所得税影响额	-712,997
合计	2,251,762

2、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.54	5.66	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.57	5.69	0.15	0.15

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	497,499,864	132,264,995	8,586,279,207	8,980,185,496
按国际会计准则调整的分项及合计：				
1. 冲回出租物业所计提折旧	33,873,000.00	13,263,000.00	661,481,793.00	695,355,000.00
2. 出租物业评估值变化	252,450,000.00	-	1,403,497,000.00	1,655,947,000.00
3. 部分资产的计量差异	3,007,000.00	4,219,000.00	-266,974,000.00	-263,967,000.00
按国际会计准则	786,829,864.00	149,746,995.00	10,384,284,000.00	11,067,520,496.00

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的 2009 年中期报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 3、在香港交易所发布的 2009 年中期业绩报告。

董事长：贺江川

北京北辰实业股份有限公司

2009 年 8 月 19 日