

北京北辰实业股份有限公司

601588

2008 年年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	7
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	16
七、股东大会情况简介.....	18
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	35
十、重要事项.....	36
十一、财务会计报告.....	42
十二、备查文件目录.....	116

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) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

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			
公司法定英文名称	Beijing North Star Company Limited			
公司法定英文名称缩写	Beijing North Star			
公司法定代表人	贺江川			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	郭川			
董事会秘书联系地址	北京朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707			
董事会秘书电话	010-64991277			
董事会秘书传真	010-64991352			
董事会秘书电子信箱	northstar@beijingns.com.cn			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	胡浩			
证券事务代表联系地址	北京朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707			
证券事务代表电话	010-64991277			
证券事务代表传真	010-64991352			
证券事务代表电子信箱	northstar@beijingns.com.cn			
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			
公司办公地址邮政编码	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			
公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	北京朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707			
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	北辰实业	601588	
H股	香港交易所	北京北辰实业股份	0588	
公司债券	上海证券交易所	08北辰债	122013	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1997年4月2日			

公司首次注册地点	北京市朝阳区北四环中路8号
公司变更注册日期	2003年7月2日
公司变更注册地点	北京市朝阳区北辰东路8号
企业法人营业执照注册号	110000410131502
税务登记号码	110105633791930
组织机构代码	63379193-0
公司聘请的会计师事务所情况	
公司聘请的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
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	中国上海湖滨路202号普华永道中心11楼
公司聘请的境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
公司聘请的境外会计师事务所办公地址	香港中环太子大厦22楼
公司其他基本情况	<p>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。</p> <p>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%。</p> <p>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。</p> <p>投资物业主要是持有及经营集中于亚奥商圈的总建筑面积达60万平方米的亚运村综合物业群和总建筑面积53万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群。其中包括国家会议中心、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、北辰汇园酒店公寓等。</p> <p>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、北辰世纪名门购物中心等商业项目，持有并经营的商业物业总面积逾20万平方米，逐步形成以超市业态、百货业态、购物中心业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。</p> <p>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。</p>

三、会计数据和业务数据摘要：

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	833,395,683.00
利润总额	806,685,842.00
归属于上市公司股东的净利润	448,929,262.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	468,823,074.00
经营活动产生的现金流量净额	2,465,966,116.00

(二) 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
按香港会计制度	1,164,781,000.00	517,110,000.00	9,313,747,000.00	10,384,284,000.00
按中国会计准则	448,929,262.00	328,131,407.00	8,231,593,767.00	8,586,279,207.00
按香港会计准则调整的分项及合计：				
1. 冲回中国会计准则下出租物业所计提折旧	53,726,738.00	91,717,593.00	607,755,233.00	661,481,793.00
2. 香港财务报告准则下出租物业评估值的变化对损益的影响	656,112,000.00	91,111,000.00	747,385,000.00	1,403,497,000.00
3. 国内评估师和国外评估师的评估值差异	6,013,000.00	11,122,000.00	-272,987,000.00	-266,974,000.00
4. 执行中国会计准则对股权投资差额递延税款的影响		-1,608,000.00		
5. 冲回中国准则下确认为损益的负商誉		-3,364,000.00		
按香港会计准则	1,164,781,000.00	517,110,000.00	9,313,747,000.00	10,384,284,000.00

(三) 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	说明
非流动资产处置损失	8,720,785	处置固定资产损失等
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,989,056	捐赠支出等
所得税影响额	-6,677,460	
少数股东权益影响额	-138,569	
合计	19,893,812	

(四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年		本年比上年增 减(%)	2006 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	4,181,270,618.00	3,999,559,170.00	4,354,105,323.00	4.54	2,843,644,991.00	2,828,867,478.00
利润总额	806,685,842.00	695,434,490.00	695,434,490.00	16.00	556,178,911.00	551,225,857.00
归属于上市公司股东的净利润	448,929,262.00	328,131,407.00	328,131,407.00	36.81	339,115,348.00	335,173,574.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	468,823,074.00	331,084,282.00	329,992,524.00	41.60	339,917,061.00	296,710,235.00
基本每股收益 (元/股)	0.13	0.10	0.10	30.00	0.16	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.13	0.10	0.10	30.00	0.16	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.14	0.10	0.10	40.00	0.16	0.14
全面摊薄净资产收益率(%)	5.23	3.99	3.99	不适用	4.22	4.15
加权平均净资产收益率(%)	5.34	4.03	4.03	不适用	6.85	6.74
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	5.46	4.02	4.01	不适用	4.23	3.69
扣除非经常性损益后的加权平均净	5.58	4.07	4.06	不适用	6.87	5.99

资产收益率 (%)						
经营活动产生的现金流量净额	2,465,966,116.00	-5,866,684,167.00	-5,866,684,167.00	142.03	861,587,897.00	-337,672,748.00
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.73	-1.74	-1.74	142.03	0.26	-0.10
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减 (%)	2006 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	25,619,295,384.00	20,406,405,387.00	20,406,405,387.00	25.55	14,664,873,534.00	14,689,861,393.00
所有者权益 (或股东权益)	8,586,279,207.00	8,231,593,767.00	8,231,593,767.00	4.31	8,039,795,230.00	8,044,771,529.00
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.55	2.44	2.44	4.31	2.39	2.39

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、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。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京北辰实业集团公司	1,160,000,000	0	0	1,160,000,000	控股股东北辰集团承诺，所持公司116000万股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	2009年10月16日

					持有的本公司股份，也不由本公司收购该部分股份。	
北京北辰实业集团公司	0	0	1,000,031	1,000,031	二级市场增持。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。	增持计划实施期间和法定期限结束后
合计	1,160,000,000	0	1,000,031	1,161,000,031	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
A股	2006年9月25日	2.4	15亿股	2006年10月16日	15亿股	
公司债券	2008年7月18日	100	17亿元	2008年7月30日	17亿元	2013年7月18日

(1) 发行A股：2006年9月25日发行A股已获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]44号文核准，本公司于2006年10月16日在上海证券交易所成功发行15亿股A股，每股面值人民币1.00元，发行价格每股人民币2.4元。根据普华永道中天会计师事务所有限责任公司的验字(2006)第146号和中华人民共和国商务部商资批[2007]929号批复，于2007年7月11日将公司注册资本从人民币186702万元增加到人民币336702万元。

(2) 发行公司债券：公司根据中国证券监督管理委员会证监许可[2008]887号文核准，于2008年7月18日以8.2%的票面利率，发行并足额募集人民币17亿元公司债券。

2、公司股份总数及结构的变动情况

本报告期末公司总股本为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%，股份总数及结构均未发生变化。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 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 432495 户，H股 2645 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	1,000,031	1,161,000,031	无
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.406	687,060,498	-1,020,000	0	无
北京王府井百货(集团)股份有限公司	国有法人	4.422	148,900,000	-1,100,000	0	无
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人	2.792	94,000,000	-35,297,890	0	无
浙江海越股份有限公司	境内非国有法人	0.891	30,000,000	0	0	无
中国石化财务有限责任公司	国有法人	0.866	29,149,700	-20,850,300	0	无
中国工商银行—上证50交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.630	21,205,482	13,895,154	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	0.302	10,177,255	1,512,946	0	无
浙江农资集团有限公司	境内非国有法人	0.255	8,600,000	-6,400,000	0	无
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	境内非国有法人	0.143	4,805,544	4,805,544	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	687,060,498		境外上市外资股			
北京王府井百货(集团)股份有限公司	148,900,000		人民币普通股			
中航鑫港担保有限公司	94,000,000		人民币普通股			
浙江海越股份有限公司	30,000,000		人民币普通股			
中国石化财务有限责任公司	29,149,700		人民币普通股			

中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	21,205,482	人民币普通股
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	10,177,255	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
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	4,805,544	人民币普通股
全国社保基金零零七组合	4,170,400	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。	

(1) 前十名股东中,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和浙江农资集团有限公司均为本公司 2006 年 A 股 IPO 时的战略投资者。2007 年 10 月 16 日,上述公司持有的股份均已解除限售。

(2) 截至 2008 年 12 月 31 日,公司控股股东北辰集团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。

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	1,160,000,000	2009 年 10 月 16 日	1,160,000,000	控股股东北辰集团承诺,所持公司 116000 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。
2.	北京北辰实业集团公司	1,000,031	增持计划实施期间和法定期限结束后	1,000,031	二级市场增持。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。

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、中国石化财务有限责任公司、浙江海越股份有限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,IP0 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情况

(1) 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京北辰实业集团公司	沙万泉	700,000,000	1992年8月3日	承接会议、展览；接待国内外旅游者；出租汽车运营；房地产开发、商品房销售；承包土木建筑工程与绿化工程；设备维修、安装；经营代理国内和外商来华广告；文化娱乐；电讯服务等。

(2) 法人实际控制人情况

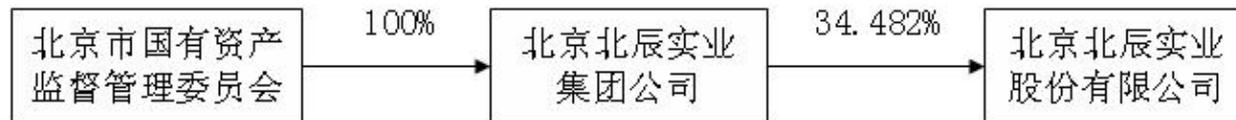
单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京市国有资产监督管理委员会				

(3) 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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
贺江川	董事长	男	45	2006年5月16日~2009年5月16日	是	72	否
赵惠芝	董事、总经理	女	55	2006年5月16日~2009年5月16日	是	68.5	否
刘建平	董事	男	55	2006年5月16日~2009年5月16日	是	48	是
陈冀	董事	男	57	2006年5月16日~2009年5月16日	是	48	是
孟焰	独立非执行董事	男	54	2006年5月16日~2009年5月16日	是	8.6	否
余劲松	独立非执行董事	男	56	2006年5月16日~2009年5月16日	是	8.6	否

符耀文	独立非执行董事	男	54	2006年5月16日~ 2009年5月16日	否	0	否
何文玉	监事会主席	男	55	2007年7月2日~ 2009年5月16日	否	0	是
陈援朝	监事	男	56	2006年5月16日~ 2009年5月16日	否	0	是
柳耀中	监事	男	54	2006年5月16日~ 2009年5月16日	否	0	是
刘焕波	副总经理	男	51	2002年9月24日~ 至今	是	59.2	否
刘铁林	副总经理	男	46	2002年9月24日~ 至今	是	51.4	否
司海群	副总经理	男	54	2004年6月2日~ 至今	是	149.1(注:含2007 年应发未发的 43.9万元薪酬)	否
曾劲	副总经理	男	39	2009年1月16日~ 至今	是	64.7	否
郭川	董事会秘书	男	40	2004年2月27日~ 至今	是	47.5	否
合计	/	/	/	/	/	625.6	/

报告期内，公司所有董事、监事和高级管理人员，均未买入、卖出或持有公司股票。此外，公司也未实施股权激励计划或授予公司任何一位董事、监事和高级管理人员限制性股票。

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

1. 贺江川先生，45岁，本公司董事长。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，持有工学学士和经济学硕士学位，具有高级经济师资格。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人。贺先生于一九九四年十一月加入北辰集团公司任副总经理，一九九七年任本公司董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，并于二零零六年获重选连任为本公司董事。贺先生于二零零七年四月获委任为本公司董事长。贺先生具有二十一年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验。贺先生为中华全国青联委员和北京市青联常委，并荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖称号。

2. 赵惠芝女士，55岁，本公司董事及总经理。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团公司，一九九七年任本公司董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月获委任为本公司董事长。并于二零零六年获重选连任为本公司董事。赵女士于二零零七年四月任本公司董事、总经理，赵女士具有十八余年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业管理经验。

3. 刘建平先生，55岁，本公司董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，一九八九年十一月被委任为北京五洲大酒店总经理，于一九九七年任本公司董事、副总经理，并于二零零六年获重选连任为本公司董事。刘先生现任北辰集团常务副总经理。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

4. 陈冀先生，57岁，本公司董事。陈先生毕业于北京行政学院，研究生学历，陈先生于一九九五年三月加入北辰集团，于一九九七年获委任为董事，而于二零零零年辞任，二零零五年三月三十日重新获委任为本公司董事，并于二零零六年获重选连任为本公司董事。陈先生现任北辰集团公司副总经理。陈先生在改革及法律事务方面具有丰富经验。

5. 孟焰先生，54岁，本公司独立非执行董事。孟先生现任中央财经大学会计系主任，教授、博士生导师。于二零零六年获重选连任为本公司独立非执行董事。除本公司外，孟先生还同时担任招商局地产控股股份有限公司和北京巴士传媒股份有限公司的独立非执行董事。

6. 余劲松先生，56岁，本公司独立非执行董事，法学博士，国家有突出贡献的中青年专家，现为中国人民大学法学院教授、博士生导师。于二零零六年获重选连任为本公司独立非执行董事。

7. 符耀文先生，54岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于美国宾夕法尼亚大学，主修财务。于二零零六年获重选连任为本公司独立非执行董事。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、

唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券。符先生在证券业务方面有累计超过二十年的经验。

8. 何文玉先生，55岁，本公司监事长。何先生毕业于黑龙江省委党校，大专学历。何先生具有20余年市场经济理论研究、宣传及监察工作经验。何先生于二零零六年八月加入北辰集团，任党委副书记、董事、副总经理，负责监督管理北辰集团公司审计业务。二零零七年七月获委任为本公司监事长。

9. 陈援朝先生，56岁，本公司监事。陈先生毕业于北京财贸学院，本科学历。陈先生曾任北京市财政局预算处处长、局长助理，并在「北京奥申委」、「第十一届亚运会」、香港中旅（集团）有限公司等单位从事财务管理工作。陈先生于二零零五年加入北辰集团公司，任总会计师。二零零六年出任本公司监事。

10. 柳耀中先生，54岁，本公司监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生现任北辰集团工会主席，拥有十七年工会工作经验。于二零零六年获重选连任为本公司监事。

11. 刘焕波先生，51岁，本公司副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，先后担任汇园国际公寓、信和物业、北京康乐宫、北京国际会议中心、信诚物业和北辰东软的总经理、董事长。二零零二年获委任为本公司副总经理。

12. 刘铁林先生，46岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，先后担任本公司北辰购物中心、北辰商业发展、北辰百货、北辰超市连锁和北辰嘉权时代名门的总经理、董事长。二零零二年获委任为本公司副总经理。

13. 司海群先生，54岁，本公司副总经理。司先生毕业于中国社会科学院，研究生学历。司先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理办公室副主任，并先后担任本公司长沙北辰、北辰置地和北辰房地产的总经理、董事长。二零零四年获委任为本公司副总经理。

14. 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、北辰置地、长沙北辰的副总经理、总经理。二零零九年一月获委任为本公司副总经理。

15. 郭川先生，40岁，董事会秘书。毕业于首都经贸大学，经济法法学学士，具有律师资格。郭先生于一九九一年加入本集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任职务。二零零四年二月获委任为公司董事会秘书。二零零八年七月获委任为公司总法律顾问。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
贺江川	北京北辰实业集团公司	总经理	2006-12	至今	否
刘建平	北京北辰实业集团公司	常务副总经理	1994-06	至今	是
陈冀	北京北辰实业集团公司	副总经理	1995-03	至今	是
何文玉	北京北辰实业集团公司	副总经理	2006-08	至今	是
陈援朝	北京北辰实业集团公司	总会计师	2005-07	至今	是
柳耀中	北京北辰实业集团公司	工会主席	2000-08	至今	是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
贺江川	长沙北辰房地产开发有限公司	董事长	2007-11	至今	否

赵惠芝	长沙北辰房地产开发有限公司	监事长	2007-11	至今	否
赵惠芝	北京康乐宫有限公司	董事长	1992-08	至今	否
赵惠芝	北京北辰会议中心发展有限公司	董事长	2008-10	至今	否
刘建平	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	董事长	1997-04	至今	否
陈冀	北辰万达汽车贸易有限公司	董事长	2003-03	至今	否
刘焕波	北京北辰信和物业管理有限责任公司	董事长	2006-09	至今	否
刘焕波	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	董事长	2007-12	至今	否
刘焕波	北辰东软信息技术有限公司	董事长	2007-08	至今	否
刘铁林	北辰商业发展分公司	总经理	2007-08	至今	是
刘铁林	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	董事长	2008-02	至今	否
刘铁林	北京北辰百货有限公司	董事长	2008-02	至今	否
刘铁林	北京北辰超市连锁有限公司	董事长	2008-02	至今	否
司海群	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事长	2004-06	至今	是
司海群	北辰置地分公司	总经理	2009-01	至今	否
司海群	北京兴荣基房地产开发有限公司	董事	2004-05	至今	否
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007-11	至今	是
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2007-11	2009-1	是

曾劲	北辰置地分公司	总经理	2003-02	2009-1	是
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007-11	至今	否
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2009-1	至今	否
郭川	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事	2002-6	至今	否
郭川	北京天成天房地产开发有限公司	董事	2003-7	至今	否
郭川	北京北辰百货有限公司	董事	2008-02	至今	否
郭川	北京北辰超市连锁有限公司	董事	2008-02	至今	否
郭川	北京兴荣基房地产开发有限公司	监事	2004-05	至今	否
孟焰	北京巴士传媒股份有限公司	独立董事	2005-07	2011-06	是
孟焰	招商局地产控股股份有限公司	独立董事	2005-07	2011-09	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案执行。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

- 1) 根据董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；
- 2) 根据公司年初制定的经营计划和年终考核。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
符耀文	否
何文玉	是
陈援朝	是
柳耀中	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
曾劲	副总经理	

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、北辰置地、长沙北辰的副总经理、总经理。二零零九年一月获委任为本公司副总经理。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	5,837	公司需承担费用的离退休职工人数	797
--------	-------	-----------------	-----

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
管理人员	1,087
安保人员	1,031
营业员	100
工程运行维修人员	724
收款人员	138
厨师	410
服务人员	1,311
其他人员	1,036

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士	43
研究生	42
本科	855
专科	1,542
中专	657
其他	2,698

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司根据《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，设有健全的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，并设有审计委员会、薪酬与考核委员会和战略发展委员会等董事会下属委员会。报告期内，公司严格按照相关法律、法规、条例及公司各项制度的要求，规范运作，不断完善公司治理水平，加强信息披露，强化投资者关系管理。

公司治理结构完全符合境内、香港两地上市规则的监管要求。公司在业务、资产、人员、机构、财务方面均与控股股东相互独立；公司董事长、总经理分设为两个明确划分的不同职位；公司董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职的履行职责和义务；公司按时召开监事会会议，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定；全体监事通过列席董事会会议、日常及专项检查，对公司管理层的重大决策及具体决定是否符合国家法律法规、公司章程，是否维护股东及员工利益等，进行严格有效的监督；公司管理层勤勉尽责，公司管理与内控水平不断提高。

二零零八年度，公司根据境内监管机构的要求，认真开展了防止资金占用问题反弹的专题工作，并且在完善公司的制度建设、充分发挥独立董事及董事会专门委员会作用等方面开展了一系列的公司治理整改活动，进一步提高了公司运作的规范性和透明度。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
孟焰	27	27	0	0	
余劲松	27	24	2	1	通讯不畅
符耀文	27	26	1	0	

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司的业务已与北辰集团业务完全分开；公司在业务上与北辰集团不存在竞争关系。公司拥有独立的采购和销售系统；公司通过自己的销售网点及代理商出售产品，具有独立的销售体系。公司拥有独立的运营系统，独立开展业务。公司的投资物业、发展物业和商业物业业务均由公司独立开展。
人员方面独立情况	公司的生产经营和行政管理完全独立于北辰集团，公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，公司的人事、工资管理与股东单位完全分离；公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等有关规定产生；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书均未在股东单位兼任行政职务。
资产方面独立情况	公司资产独立，独立拥有完整的资产结构、运营系统以及相应的配套设施。公司对北辰集团作为资产投入公司的土地拥有土地使用权，可以转让、出租和抵押；公司设立后购置的土地使用权归公司所有。公司对设立时北辰集团投入公司和设立后购置的各种建筑物、生产设备、办公用品、原材料及库存品均享有所有权。公司与北辰集团于1997年4月18日签订了《商标及标识许可使用合同》，根据该合同，该合同所规定的“北辰”、“BNSIC”等四类35种注册商标的使用权限自该合同生效之日起至该注册商标权期限届满为止，且同意继续续展；公司及其所直接或间接控制的企业和经营主体有权对该合同项下的注册商标和标识具有使用权。公司及公司下属控股子公司均持有从事相关业务所需要的经营许可证。
机构方面独立情况	公司设有股东大会、董事会、监事会、总经理、审计委员会等决策、经营管理及监督机构，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起一套适应公司发展需要的组织结构，各部门及子公司组成了一个有机的整体。公司的生产经营、办公机构与控股股东分开，不存在混合经营的状况。
财务方面独立情况	公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司按照公司章程规定独立进行财务决策，不存在北辰集团干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，不存在与北辰集团共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，无与股东单位混合纳税现象。目前，公司不存在以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被其股东占用而损害公司利益的情况，也不存在股东单位干预公司资金使用的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

本公司将决策权、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，决定公司的经营计划和投资方案，制定本公司的年度财务预算、决算方案。同时，董事会全权负责监察公司旗下业务单位的运作。各辖属公司的业务管理层受董事会的监管，同时需为其业务运作及表现承担责任。公司各职能部门负责完成“决策”，同时对公司董事会和总经理负责。董事会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，2008年4月，公司制定了《董事会审计委员会年报工作规程》，进一步细化审计委员会开展年度审计工作的规则和流程。监事会，是公司内部重要的专门监督机构，有利于规范决策层和执行层的权力，保障了股东、公司和员工的合法权益。通过权力的制衡，三大机关各司其职、相互制约，保证了公司顺利运行。

本公司设立审计部，制定了《公司内部审计制度》、《董事会审计委员会议事规则》，确保董事会对公司管理层的有效监督，并加强公司的内部控制监督管理。本公司审计部，对公司董事会负责，

经公司董事会批准，负责组织实施公司及辖属企业的常规审计、专项审计和经济责任审计等工作，履行审计责任。总会计师为开支的批准与控制订立指引与程序。营业支出均须根据整体预算作出监管，资本性支出需按照年度预算审计与批核程序进行全面监控，在经批核预算之内的重大资本性支出，以及未列入预算案的开支，则须在投入之前由公司财务或其它执行董事作出更具体的监管与批核。

本公司根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》和公司股票上市的交易所相关规则及其它有关法律、法规的规定，结合本公司实际情况，于2008年5月24日制定《北京北辰实业股份有限公司重大信息内部报告制度》。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、董事会对公司内部控制的自我评估报告全文：详见年报附件。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

本公司已经建立了绩效考核评价和薪酬制度。按规定高级管理人员实行年薪制，包括基薪和奖励年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、履职年限等确定。奖励年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、对高级管理人员年度考核结果以及母公司相关考核等确定并发放。

(七) 公司披露了履行社会责任的报告：详见年报附件。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
年度股东大会	2008年5月6日	《中国证券报》《上海证券报》 《证券日报》	2008年5月7日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第一次临时股东大会	2008年1月31日	《中国证券报》《上海证券报》 《证券日报》	2008年2月1日
第二次临时股东大会	2008年8月21日	《中国证券报》《上海证券报》 《证券日报》	2008年8月22日

八、董事会报告

(一) 致股东的信

各位股东：

二零零八年是公司成立以来建设任务最重、服务责任最大、经营业绩最好的一年。公司管理层和全体员工统筹兼顾，协调组织，辛勤努力，在圆满完成奥运任务的同时，依靠对宏观环境变化的正确分析、灵活应对以及对微观市场机遇的敏锐洞察和准确把握，经营业绩在二零零四年起连续四年保持稳定增长的基础上继续提升，再创历史新高。

截至二零零八年十二月三十一日，按照国内财务报告准则，公司实现营业收入人民币418,127.1万元，同比上升4.5%。受结算房地产产品毛利率相对较高的因素影响，报告期内公司利润总额、净利润和归属母公司的净利润分别为人民币80,668.6万元、60,248.4万元和44,892.9万元，均较二零零七年大幅上涨16.0%、30.5%和36.8%。每股盈利为人民币0.13元，较二零零七年上升30%。

北京奥运会，既是中华民族的百年盛事，又是中国向世界展示中国文化和经济发展的最佳时机。公司有幸建设奥运、服务奥运，是公司的光荣使命，更是公司义不容辞的社会责任。二零零八年，公司圆满完成了奥运建设任务和接待服务、运行保驾任务，受到国际、国内有关方面高度评价，公司品牌价值和行业内影响力亦获得了极大的提升。

回顾过去，改革开放三十年来，经济规模迅速扩大，市场化程度不断提高，国际贸易快速增长，日益强大的中国早已融入了变动发展的世界。二零零八年，次贷危机对资本市场的影响尚未消退，百年一遇的“金融危机”又接踵而至，从发达国家到发展中国家，从宏观环境到微观市场，从虚拟经济到实体经济，无不笼罩在“衰退”的阴影之下。

在全球经济一体化的今天，大国和世界经济的盛与衰已使今日的中国再也不可能置身事外，独善其身。就房地产而言，受市场观望气氛浓重和购房者信心不足影响，需求难以得到有效释放，销售价格随着供应结构的变化呈现波动走势，投资增速受成交量下降影响自下半年起快速回落，房地产市场进入阶段性调整。就投资物业和商业物业而言，供给、需求受奥运影响均快速增长，但四季度开始由金融危机引发的需求下降，导致部分业态供需矛盾显现，竞争日趋激烈。

面对风云变幻的经济形势和市场环境，公司积极应对，在“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标指引下，紧握奥运商机，经营业绩持续增长。发展物业坚持以市场为导向、以客户需求为核心的策略，利用产品性价比高的优势，项目持续热销，经营业绩大幅度提升。长沙三角洲项目加快推进前期准备工作，于二零零八年十一月二十三日盛大奠基。投资物业在圆满完成奥运接待服务任务的同时，以奥运需求为契机，加大市场营销力度，经营业绩稳定增长。国家会议中心及其配套工程在奥运会后进入改造及装修阶段，开业筹备和经营准备工作均已有序展开。商业物业通过优化购物环境和加快调整商品结构，抓住奥运商机，经营业绩保持稳定。

二零零八年七月十八日，公司成功发行总额为人民币 17 亿元的公司债券，融资工作取得较大进展，有效改善了财务结构。同时，公司治理不断加强，内部控制不断完善，管理水平不断提高。

展望二零零九年，受金融危机的持续影响，国民经济的运行仍存在下行压力。国家将通过国民财富再分配、增加政府公共开支和有针对性的产业振兴，在外需不振的背景下，强力启动内需和投资，二零零九年经济稳定增长的态势仍将得以保持。

二零零九年，我国的房地产市场仍将处于阶段性调整，其根源是市场观望气氛浓重和购房人信心不足所引起的需求难以有效释放。这一局面短期内虽然难以结束，但由于中国国情的特殊性，巨大的刚性自住需求和改善性需求仍然存在，房地产行业赖以生存的根本性基础并未动摇，房地产行业的发展空间依然广阔。对于投资物业和商业物业而言，在国家启动内需、力保增长和产业升级、转型的刺激下，投资物业和商业物业运行的长期趋势并未改变，发展机遇和空间仍然存在。

二零零九年，公司将以稳定运营为基础，深入研究宏观经济和政策的变化，加强管控，进一步提高公司的综合竞争力。发展物业将在着力提高产品的性价比、合理安排开发建设节奏的同时，积极寻找市场机会，适时增加土地储备，继续提高盈利水平和可持续发展能力。长沙三角洲项目全力推进首开区主体结构的施工，积极展开沿江商业、公建的规划设计，并提前开展营销策划的准备工作。投资物业将以会展为龙头，充分发挥多业态的综合优势，实施“会展联销”的经营模式，实现各业态的效益共赢。同时，加速国家会议中心及其配套工程项目的赛后装修、改造，实现公司资产结构的优化和升级，确保增量资产高起点经营。商业物业根据准确定位，通过完善品牌种类、调整商品结构和加大营销推广力度，提升收入水平。新增项目通过科学安排开业前的各项准备，尽早实现开业目标。

“诞生于亚运，腾飞于奥运”，“物业开发+物业投资”的业务模式和抗风险能力，使公司成为了房地产行业中的幸运儿；作为国内目前唯一一家A+H股地产类上市公司，两地融资平台，又为公司可持续发展提供了有力保障。面对二零零九年依然严峻的经济环境和仍将处于阶段性调整的房地产市场，公司有决心也有信心克服一切不利因素，在追求股东回报最大化的同时，为实现全体北辰人“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标而努力奋斗。

最后，我谨代表公司董事会向一直以来支持公司发展的各位股东致以诚挚的谢意，并对公司董事会及监事会同仁的勤勉尽责，以及公司全体员工的辛勤工作表示衷心的感谢！

（二）管理层讨论与分析

1、经营环境

二零零八年，我国宏观经济和微观市场的运行在上半年和下半年表现出了截然不同的趋势。上半

年，经济运行和市场走势相对平稳，但当来势汹汹的“金融海啸”演变一场席卷全球的“金融危机”，下半年呈现出的内需增长放缓、房地产开发投资增速逐月下滑和外需迅速滑落的趋势，导致驱动国民经济增长的“三驾马车”——消费、投资和国际贸易的增幅均出现不同程度下降。尽管自二零零八年四季度开始，国家连续出台宽松的货币政策、积极的财政政策和产业刺激政策，例如百日内连续5次降息、出台4万亿巨额投资计划和制定支柱产业振兴计划等，但由于时间较短，政策效果难以迅速体现，国民经济仍不可避免的出现滑坡，GDP增长率由二零零七年的13.0%滑落至二零零八年的9.0%。

①发展物业

二零零八年，受之前年度国家金融调控和房地产宏观调控政策结果集中体现的影响，房地产市场观望气氛浓厚，需求难以得到有效释放，加之金融危机愈演愈烈对购房者预期和信心造成的打击，成交量、交易价格均出现波动走势，房地产市场进入阶段性调整。四季度，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健康发展的产业政策，部分城市房地产市场出现“回暖”迹象。

全国房地产市场商品住宅二零零八年平均交易价格较二零零七年微幅下降0.3%，运行趋势相对平稳，但由于交易面积和交易金额分别大幅下降19.1%和19.4%，致使二零零八年下半年起房地产开发投资增速逐月回落，并最终带动城镇固定资产投资增速出现下降。截至年末，全国商品住宅空置面积同比增长32.3%。全国房地产开发景气指数逐月回落，跌至100以下，房地产市场的发展面临严峻挑战。

北京房地产市场继二零零七年后，再次出现了“价升量缩”的走势。二零零八年全年，北京市商品住宅平均交易价格为11648.0元/平方米，同比上涨9.3%，涨幅有所放缓；分阶段比较，前八个月价格保持高位运行，九月份开始由于经济适用房、双限房等保障性住房供应迅速增加和部分企业对销售策略进行调整，市场交易价格有所下滑。受市场观望气氛和购房者信心不足影响，房地产市场成交量急剧下滑，全年北京市商品住宅成交面积仅为1031.4万平方米，同比大幅下降40.4%。年末，北京市商品住宅空置面积为522.7万平方米，同比增长26.9%。受价格因素和购房者心理预期影响，成交量在短期内仍难以有效放大，致使北京房地产市场面临较大的存量及新增供应销售压力。

相对于一线城市和其他二线城市，长沙房地产市场运行情况仍相对平稳。二零零八年长沙市商品住宅平均交易价格同比上涨0.3%，销售面积下跌17.9%，跌幅不仅低于全国总体水平，且远低于一线及同类二线城市，总体来看，长沙房地产市场泡沫较小，运行仍较为健康。逐月分析，在政策刺激下，十一月和十二月，长沙市商品房交易面积环比分别增长36.5%和51.8%，成交的回暖，表明长沙房地产市场的需求结构中，仍以“刚性需求”为主，并对宏观政策和产业刺激政策较为敏感。“两型社会”^①建设不断推进，众多大型房地产企业纷纷进驻，长沙房地产开发投资、施工面积、新开工面积等实物量指标同比分别上涨13.7%、29.0%和20.1%，保持快速增长，呈现出长沙房地产市场的吸引力不断增强，发展潜力较大。

②投资物业（含酒店）

二零零八年，北京市投资物业市场集中放量，前三季度市场对各类型产品需求不断上升：写字楼市场由于需求依旧旺盛，租金继续小幅增长，空置率保持稳定；星级酒店供应市场为满足奥运会赛时需求增长较快，平均房价稳中有升，出租率保持平稳；得益于经济增长和奥运因素所带来的长、短期住宿需求的增加，服务式公寓市场整体的租金和出租率保持稳定增长，但因位置、硬件和服务等差异，具体项目之间经营情况存在一定差别。

二零零八年四季度，受金融危机影响，国际经济形势不断恶化，国内经济亦出现滑坡，导致市场对投资物业的需求迅速萎缩：写字楼市场受各企业压缩成本、盈利下降等因素影响，退租和减少租赁面积的行为普遍出现，空置率较年初提高6.3个百分点；星级酒店市场和服务式公寓市场受国内、外商务客户大幅减少及旅游淡季的影响，房价和出租率均出现了不同程度的下降。

③商业物业

二零零八年，虽然全国商业市场受金融危机影响，消费增幅从九月份开始连续下降，但北京市的整体运行情况仍相对稳定，各月的消费增幅始终保持高位运行。年内，北京市累计实现社会消费品零售额4,589亿元，同比增长20.8%，城镇居民家庭人均可支配收入为24,725元，同比增长12.4%。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继续带动北京商业市场保持良好态势。由于房地产企业和商业连锁企业普遍加大了对商业地产的投入，二零零八年北京市新增商业面积超过150万平方米，致使市场竞争不断升级。

2、报告期经营情况回顾

^① “两型社会”是指长株潭城市群获批称为为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区。

面对严峻的宏观经济形势和竞争日趋激烈的微观市场环境，在“构建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标指引下，公司通过对经营环境变化和市场供需特点进行系统性分析，紧握奥运商机，积极应对复杂多变的市场环境，通过多渠道融资和加强对现金流的分析、运用，有效降低前三季度信贷紧缩和利率居高不下的不利因素影响，新项目稳步推进，经营业绩持续增长。报告期内，公司实现营业收入人民币 418,127.1 万元，同比上升 4.5%。受结算房地产产品毛利率相对较高的因素影响，报告期内公司利润总额、净利润和归属母公司的净利润分别为人民币 80,668.6 万元、60,248.4 万元和 44,892.9 万元，均较二零零七年大幅上涨 16.0%、30.5%和 36.8%。

①发展物业

公司发展物业坚持以市场为导向、以客户需求为核心的策略，积极应对市场变化，通过提高项目综合运作水平，利用项目区位、定位和高性价比的优势，采取灵活销售策略，项目持续热销，经营业绩大幅度提升。报告期内，发展物业实现主营业务收入人民币 283,858.3 万元，虽然同比仅上升 1.6%，但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，因此利润总额较二零零七年大幅提高。

二零零八年，发展物业实现新开工面积 68.85 万平方米，开复工面积达到 167.15 万平方米。年内，通过奥运媒体村及香山清琴项目的顺利推进和持续热销，发展物业实现合同销售金额及累计现金收入分别为人民币 430,570 万元和 428,267 万元，同比分别大幅增长 38.42%和 22.29%，销售面积达到 37.53 万平方米，大幅上涨 80.48%，其中，合同销售金额及销售面积分别占二零零八年北京市商品住宅销售总额及销售面积的 3.58%和 3.64%，同比分别提高 1.9 个百分点和 2.4 个百分点，市场占有率大幅提高。

在普通住宅方面，报告期内，奥运媒体村根据市场情况，抓住奥运机遇，突出产品性价比高的特点，使项目持续热销，二期开盘创造了“4 天销售 7 个亿”的优异成绩。奥运媒体村一、二期全年实现销售面积 21.45 万平方米（2071 套），合同销售金额 262,601 万元，荣获二零零八年北京市销售排行榜第一。截至年末，媒体村项目的累计销售率为 80.36%。北辰·香麓和北辰·福第（双限房项目）工程进展顺利，均已进入全面施工阶段，销售工作也相继启动，其中，北辰·福第从十月份开始预售，实现销售面积 12.75 万平方米（1563 套），合同销售金额 75,436 万元。

在高端别墅方面，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，实现合同销售金额 74,947 万元，销售面积 1.93 万平方米（58 套），销售价格再创新高。年内，碧海方舟及长河玉墅的后期项目虽然仍处于暂停状态，但根据市场形势对规划方案进行了优化调整，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前期准备工作，制定了以“文化休闲为驱动，以商务商业为引领，以生态居住为主体，建成集文化、休闲、商务、居住、旅游为一体，代表长沙未来生活方式的都市游憩商业区”的项目总体定位，确定了“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，完成了总体规划方案、一期立项、3 公里防洪堤临时景观绿化工程和建设用地内的场地平整工程，十月底，湘江大道三角洲段工程开工建设。此外，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，结合宏观经济环境，完成首开区位置、规模的确定和市场定位，积极推进规划、设计、报批等各项前期工作，长沙三角洲项目于十一月二十三日盛大奠基。

②投资物业（含酒店）

二零零八年，公司投资物业在圆满完成奥运接待服务任务的同时，以奥运需求为契机，精心打造专业化经营能力和专业市场品牌，加大市场营销力度，尽管四季度受金融危机和需求萎缩影响，酒店的平均价格、出租率均出现下降，但由于公司在奥运期间充分利用毗邻奥运中心区的地缘优势，成功把握住市场机遇，全年实现收入人民币 83,331.2 万元，较二零零七年大幅增长 20.6%，其中租金收入人民币 33,950.2 万元，同比上升 8.7%，酒店收入人民币 49,381.0 万元，同比大幅提高 30.3%。

五洲大酒店和北京国际会议中心为克服奥运会期间无法举办会展活动的不利局面，通过及时调整会展档期、积极开发新的客源市场和提高其他时段的场馆利用率等方式，经营业绩为五洲大酒店与北京国际会议中心自二零零四年整合经营以来的最好水平。

五洲皇冠假日酒店充分利用品牌优势，通过紧抓奥运商机，全年经营业绩保持快速增长，综合经营业绩更是在洲际集团旗下中国区 117 家酒店中排名第一。北辰洲际酒店在高效率完成开业筹备工作的同时，成功地完成了奥运媒体机构官员等高端客户的服务接待，市场形象得以充分展示，并在洲际集团北京地区新开业的高星级酒店中，平均房价和出租率处于领先水平。

汇欣、汇宾大厦利用区位优势，通过实施按楼层、户型和朝向的价格差异化销售策略，平均价格达到了各商圈同质写字楼的水平；北辰时代大厦通过引入市场化运作模式，签约价格接近了 CBD 商圈的平均水平，实现了高起点经营的既定目标。

公寓以努力挖掘长住和散客两个市场潜力为基础，通过差异化经营，紧抓奥运带来的中、短期住宿需求增加的市场机遇，成功抵消了西区6栋公寓停业改造的不利影响，经营收入和业绩稳定增长。

作为公司二零零九年将要新增的投资物业，国家会议中心及其配套工程在奥运会后即进入了改造及装修阶段，宣传推广、市场营销、远期会展预定等开业筹备和经营初期准备工作均已有序展开，其中，国家会议中心在完成奥运接待任务的同时，积极开拓国内外高端会展市场，通过与国际知名顾问公司的合作，会展预订工作或意向签约二零一零年前后的会展活动100余个。

③商业物业

商业物业通过加大优化购物环境，加快调整经营品牌和商品结构的进度，抓住奥运商机，在经营业绩保持稳定的同时，积极推进新项目筹建，为商业物业实施稳步扩张的业务策略提供了有力保障。

报告期内，受北辰购物中心一层超市奥运前停业改造和周边市场竞争激烈的影响，公司商业物业实现主营业务收入人民币33,822.5万元。

④奥运建设接待任务圆满完成

二零零八年上半年，公司顺利完成了国家会议中心及其配套项目、绿色家园媒体村和汇园公寓媒体村改造等奥运建设任务。奥运期间，公司以“设施人性化、服务亲情化”为目标，高标准完成了“四店、两村、两中心、一场馆”^②的奥运接待服务和运行保驾任务，其中，两个媒体村接待了近7000名媒体记者，两中心接待了28000名媒体记者，实现了运行平稳、高效，做到了“接待服务零投诉、安全运行零事故、各项工作链接零失误”，受到国际、国内有关方面的高度评价。

⑤融资工作

针对二零零八年上半年从紧的货币政策和全局性的宏观调控，公司在传统融资方式的基础上，利用两地上市和业务结构独特的优势，积极探索多元化、多渠道的融资模式，融资工作取得较大进展。二零零八年六月四日，公司发行不超过人民币17亿元公司债券的申请获得中国证监会发行审核委员会有条件通过。二零零八年七月十一日，公司收到中国证监会的批复核准。二零零八年七月十八日，公司成功发行并足额募集人民币17亿元公司债券。公司债券的成功发行，在调整公司负债结构的同时，提高了债务的稳定程度。

⑥综合实力

二零零八年，公司积极落实公司品牌规划纲要，借助奥运契机，极大提升了公司的品牌价值和在行业内的影响力。在由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产TOP10研究组发布的研究成果中，公司荣获中国房地产运营模式专业领先品牌，并荣获中国房地产百强企业抗风险能力TOP10和沪深房地产上市公司综合实力、经营规模和投资价值TOP10等多项殊荣，表明公司集发展物业、投资物业、商业物业为一体的复合地产的企业形象，在一定程度上得到了消费者和社会的认可。

⑦投资者关系

公司作为A+H股的上市公司，根据两地上市特点，注重投资者关系的培育和发展。二零零八年，公司通过非交易路演、定期组织大型投资推介会和参加投资者见面会的方式，提高了公司在资本市场的知名度和影响力。此外，二零零八年，公司共接待境内、外的基金及机构投资者300余人次的实地调研和项目实地考察，为投资者了解公司发展情况提供了便利条件。

⑧环保努力

公司所有发展中项目，均严格执行国家有关建筑节能标准，并取得一定成绩。例如，公司积极响应“绿色奥运”号召，在国家会议中心及其配套工程项目中，通过6万平方米的屋顶雨水回收系统，直接灌溉室外绿地，设置屋顶天窗，提高室内亮度，并通过其产生的温差加强空气的自然对流通风，大量减少空调使用。

对于已落成的持有型物业，公司在加强节能降耗宣传的同时，将节能环保指标作为选取拟更新设备的重要条件之一，节能减排，力求为环保事业做出贡献。

3、财务状况回顾与简要分析

①主要财务指标变动

^②四店是指五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店、北辰洲际酒店和国家会议中心大酒店，两村是绿色家园和汇园公寓媒体村，两中心是指国家会议中心在奥运期间作为主新闻中心（MPC）和国际广播中心（IBC）使用，一场馆是指国家会议中心在奥运期间作为击剑馆使用，其中北辰洲际酒店和国家会议中心大酒店为国家会议中心配套项目。

	2008 年	2007 年	增减额	增减率 %	变动原因
货币资金	5,012,714,464	2,340,019,264	2,672,695,200	114.22	预售房款增加及发行公司债券 17 亿元.
应收账款	55,936,519	28,319,572	27,616,947	97.52	主要为应收智运会收入款
其他应收款	182,267,073	70,835,987	111,431,086	157.31	主要为应收第 29 届奥林匹克运动会组织委员会工程补助款
长期股权投资	21,066,082				对嘉权时代合营公司投资
投资性房地产	1,955,685,064	654,002,769	1,301,682,295	199.03	北辰大厦完工转投资性房地产
固定资产	1,387,288,301	734,778,418	652,509,883	88.80	增加洲际酒店房产
短期借款	650,000,000	2,130,000,000	-1,480,000,000	-69.48	归还短期借款
应付帐款	1,725,812,105	838,599,662	887,212,443	105.80	房地产项目和在建工程项目进一步开发使得应付工程款增加
预收款项	4,647,175,594	3,186,038,579	1,461,137,015	45.86	各房地产项目预收房款
应付利息	98,231,207	47,737,763	50,493,444	105.77	债券利息增加
长期借款	4,440,000,000	2,620,000,000	1,820,000,000	69.47	贷款增加
应付债券	3,152,812,121	1,481,760,096	1,671,052,025	112.77	发行 17 亿公司债券
未分配利润	990,451,291	672,472,926	317,978,365	47.28	本年利润增加
营业外支出	30,508,588	13,359,090	17,149,498	128.37	主要为雪灾、地震捐赠支出
归属于母公司股东的净利润	448,929,262	328,131,407	120,797,855	36.81	母公司利润增加

②现金流量分析

本公司 2008 年经营活动现金净流入 2,465,966,116 元，比 2007 年现金净流出 5,866,684,167 元增加 8,332,650,283 元，主要为公司 2008 年售房收入增加而产生现金流入增加，且 2007 年公司购置土地增加导致资金流出增大。

投资活动现金净流出 1,344,908,660 元，比 2007 年净流出 1,069,012,776 元增加 275,895,884 元。主要是因为公司于 2007 年 8 月收到市政府支付奥运 AB 地块土地补偿款 537,670,100 元，以及 2008 年本公司用于购建固定资产支付的现金较 2007 年少 291,939,716 元。

筹资活动现金净流入 1,553,025,873 元，比 2007 年 4,261,410,877 元减少 2,708,385,004 元，主要为 2008 年公司偿还到期借款比上年较多。

单位：元

项 目	2008 年	2007 年
经营活动产生的现金流量净额	2,465,966,116	-5,866,684,167
投资活动产生的现金流量净额	-1,344,908,660	-1,069,012,776
筹资活动产生的现金流量净额	1,553,025,873	4,261,410,877
现金净增加/(减少)额	2,674,083,329	-2,674,286,066

③主要供应商和客户情况

本集团 2008 年度前五名客户销售的收入总额为 19,940.17 万元（2007 年度：10,246.70 万元），占集团 2008 年度经营收入的 4.77%（2007 年度：2.6%）。

本集团 2008 年度前五名采购供应商采购金额合计为 52,928.80 万元（2007 年度：78,493.13 万元），占集团 2008 年度采购金额的 16.66%（2007 年度：21.71%）。

④主要控股公司经营情况和业绩

主要控股公司经营情况和业绩

单位：元

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	本公司持有权益比例		本公司表决权比例		净资产	净利润
				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	-	917,200,461.00	136,171,348.00
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	186,629,012.00	271,010,940.00
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	-	1,700,000,000.00	0.00
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	100,000,000	房地产开发	80	-	80	-	91,160,213.00	-8,205,103.00
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	美元 16,000,000	房地产开发	-	51	-	51	176,115,350.00	37,109,817.00

⑤总体财务状况分析

2008 年公司发展物业加大项目开发与拓展力度，投资物业持续发展，商业物业蓄势待发。2008 年度本集团共实现营业收入 41.81 亿元，实现利润总额 8.07 亿元，比去年同期增长 16%。总资产 256.19 亿元，比上年期末增长 25.55%。公司资产结构优良，存货占公司总资产 53.83%，具备较强升值能力。投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产的 24.43%。报告期末，公司负债总额 168.12 亿元，其中预收帐款为 46.47 亿元，占负债总额的 27.64%；银行借款 62.9 亿元，占负债总额的 37.41%。公司资产负债率为 65.62%，负债水平适中。

截至二零零八年十二月三十一日，公司货币资金为 50.13 亿元，不存在任何已发行债券的兑付兑息风险。此外，公司未进行任何金融产品和衍生产品的交易。

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根据财政部于 2008 年 8 月 7 日颁布的《企业会计准则解释第 2 号》的规定，作为同时发行 A 股和 H 股的上市公司，对于同一交易事项，应当在 A 股和 H 股财务报告中采用相同的会计政策进行确

认、计量和报告。据此，本集团于 2008 年对零售商业业务中采用引厂进店模式的经营业务在企业会计准则下的收入确认方法进行了变更，即在引厂进店模式下本集团将只根据经销商已实现的销售收入按照协议约定的提成比例确认提成收入，而不再将经销商销售商品的成本包括在本集团零售业务的收入和成本中。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年比较财务报表已重新表述，相应调减合并及公司营业收入和营业成本各 354,546,153 元，不影响合并及公司净资产和净利润。

⑧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。

4、二零零九年经营环境展望及潜在影响

展望二零零九年，尽管世界各国均已采取措施提振经济，但由美国次贷危机引发的全球金融危机，其影响仍将深远、持久。就我国而言，二零零九年国家将继续通过积极的货币政策、财政政策和产业刺激政策，力保消费、投资和国际贸易稳定、持续增长，进而完成国民经济“保 8%”的增长目标，特别是国家在今、明两年安排巨额资金强力启动投资，也为经济的平稳运行打下了坚实基础。国家实行积极的货币政策，作为资金密集型企业，可使公司有效降低财务成本，并在存款利率大幅降低和国家启动内需、鼓励消费的刺激下，对公司商业物业的稳定经营产生积极影响。此外，随着贷款政策的调整，尤其是取消信贷投放总量控制及允许商业银行对境内外企业发放并购贷款，将使传统融资渠道更加畅通，并为公司积极寻求房地产行业阶段性调整下的整合提供资金基础，继续扩大发展物业规模，提升可持续发展能力。

二零零九年，我国的房地产行业仍将处于阶段性调整阶段，但由于房地产行业在投资中的地位仅次于制造业，是国民经济中重要的支柱产业，加之房地产行业对其他产业强大的带动作用，预计国家和各地方政府将出台更多的房地产产业刺激政策，以稳定房地产市场，使有效需求逐步释放，进而保证房地产行业持续、稳定、健康的发展，并在拉动钢铁、建材、家电、家居等产业发展和维护我国金融业稳定等方面，发挥积极、重要的作用。同时，根据北京市政府规划，二零零九年北京市将全面落实国家促进房地产市场健康发展的政策措施，在抓好保障住房建设的同时，着力调整住房供应结构，鼓励居民自住型、改善型住房消费，加快发展存量房市场和住房租赁市场，加强市场监测、分析和信息发布，促进北京房地产业健康稳定发展。由于目前房地产市场面临的主要问题是观望气氛浓厚和购房人信心不足所引起的需求难以有效释放，二零零九年，国家及有关部门将会继续出台例如降低消费者的购买成本等更加有力的产业刺激政策，进而有利于房地产市场中的刚性需求的快速释放，并对公司加快房地产产品的销售带来积极影响。此外，为改变目前由于房地产开发投资增幅下降所导致的固定资产投资增幅同步下降的不利局面，刺激房地产开发企业通过提高新开工面积，加大房地产开发的投资力度，国家及有关部门可能会通过放松原有政策限制，加快项目审批。受政策审批限制，公司长河玉墅及碧海方舟项目目前处于暂停状态，一旦政府对低密度项目的政策出现松动，则有利于公司上述两个项目通过审批。

二零零九年，虽然金融危机对国民经济及有关行业的冲击和影响仍可能呈现扩大的趋势，但在国家启动内需、力保增长和产业升级、转型的政策刺激下，特别是在我国经济已经具有了庞大规模和雄厚基础的前提下，尽管投资物业短期需求下降的局面可能无法避免，但其运行的基本面和长期趋势并没有改变。同时，根据北京市政府规划，北京市将充分发挥奥运效应，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，投资物业的发展机遇和空间仍然存在。由于公司投资物业均采用直线法计提折旧，在固定成本保持不变的情况下，如果二零零九年市场持续出现需求萎缩的局面，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。

5、二零零九年管理层应对

面对依然严峻的经济环境和仍处于阶段性调整的房地产市场，二零零九年，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，进一步提高公司的综合竞争力，全年力争实现营业收入 41 亿元，面对金融危机采取积极的应对措施，厉行节约成本、控制费用，努力压缩可控费用的 10%，实现股东利益最大化的目标。

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及研究，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，创新营销模式，适时增加土地

储备，继续提高盈利水平和可持续发展能力。

二零零九年，发展物业预计将实现开工面积 133 万平方米，新开工面积 47 万平方米，竣工面积 30 万平方米，力争实现销售面积 30 万平方米，合同销售收入 29 亿元，其中，奥运媒体村充分利用奥运会的影响力，加快未售出部分的销售，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，在加强推广策划的同时，有针对性的开展目标营销工作；北辰·香麓以确保施工进度为基础，根据市场情况，制定符合项目自身特点的营销计划和销售策略，加快预售工作；北辰·福第通过加大对目标客户群体的宣传，在有关部门对购房者资格审核的基础上，提高签约率；香山清琴利用自然环境、区位优势 and 稀缺属性，继续提高项目收益水平；碧海方舟及长河玉墅未开工部分在前期工作已准备就绪的基础上，加强政策走势和客户需求的研究，加速完成各项手续的报批准备工作。

长沙三角洲项目以产品准确定位为基础，根据市场情况，合理拟定施工计划，全力推进首开区主体结构施工，积极展开沿江商业、公建的规划设计，同时，根据市场变化趋势，提前开展营销策划的准备工作。

②投资物业（含酒店）

投资物业深化“一体化经营”，以会展为龙头，充分发挥投资物业多业态的综合优势，实施“会展联销”的经营模式，实现投资物业各业态的效益共赢，保持业绩持续增长。

针对金融危机影响，通过加快市场转移速度，主动出击，积极开拓新市场，力求“危中寻机”。其中，五洲大酒店和北京国际会议中心将以培训市场为开发重点，加强面向政府部门和企、事业单位的销售力度；五洲皇冠假日酒店以周边商务物业的客户群为目标加大开发力度，并通过与大型企业开展长期合作，使出租率保持稳定；北辰洲际酒店将克服新店开业的不利因素，全力拓展市场，利用洲际品牌的影响力，打造京城高端商务酒店形象；写字楼在保持原有项目稳定收益的基础上，利用北辰时代大厦与原有项目间的定位差异，将北京其他商圈中有意向转换办公场所的新客户作为重点，开展针对性市场营销，加大销售力度，继续扩大中、高端市场份额；公寓通过准确产品定位和实施差异化营销策略，在努力挖掘长住市场潜力、提高出租率的同时，积极开发散客、会议、旅游和高端商务市场。

对于二零零九年的新增物业，国家会议中心及其配套工程项目已经进入赛后装修、改造阶段。为保证其在投入使用后的高起点经营，国家会议中心和北辰世纪中心写字楼的项目推广、市场营销工作提前开展，其中，国家会议中心通过与顾问公司合作，在开发国内高端会展市场的同时，利用奥运接待服务时的国际知名度和顾问公司的渠道优势，重点开发拓展国际会议市场，树立高端会展中心形象，提高国际会议市场份额。

③商业物业

商业物业根据消费市场的趋势和特征进行准确定位，通过完善品牌种类、调整商品结构和加大营销推广力度，提升现有项目收入水平。新增项目通过科学安排开业前的各项准备，尽早实现开业目标。

④融资工作和资本开支

二零零九年，公司将把提高自身营运能力作为工作重点，通过加强成本管理、财务管理、销售管理和项目进度管理等方式，加强对现金流的分析和运用，利用两地上市和业务结构独特的优势，根据政策走向，积极探索包括 REITs 在内的多元化、多渠道融资模式，力争取得进展。

公司二零零九年预计固定资产投资 14.5 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金和银行贷款，资金成本为同期银行贷款利率，在工程达到预定可使用状态前利息费用资本化。

6、公司优劣势、面临问题和风险因素分析

①公司发展的优势简要分析

面对日趋激烈的市场竞争，公司的优势主要体现在卓越的战略执行能力、准确的机会把握能力、独特业务结构的抗风险能力和综合运营能力。首先，在“围绕房地产投资产业链创造企业价值链，创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标指引下，坚决贯彻执行“发展物业加速发展、投资物业持续经营、商业物业稳步扩张”的业务策略，落实发展物业、投资物业、商业物业“五、三、二”的资本配置原则，经过几年来的努力，公司经营水平不断提高，利润水平连创新高。其次，公司对于房地产市场变化趋势具有较强的前瞻能力和把握能力，有效降低不利因素的影响，发展物业项目持续热销，市场占有率不断提高。再次，公司“物业开发+物业投资”的独特经营模式，既可以通过房地产开发获得快速增长收益，又能通过出租、经营物业获得长期稳定收益，抗风险能力强于单一业务的房地产开发企业。最后，公司集发展物业、投资物业和商业物业为一体的综合运营能力，使公司在大型项目和综合项目的房地产开发中，具有明显优势。

②公司发展的劣势简要分析

随着公司经营规模的不断扩大和大量持有型物业投入使用，人才需求快速上升和目前公司人才储备之间的缺口有待进一步弥补。

③公司发展面临的风险分析

公司发展面临的风险，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，受成交低迷和购房者信心不足等不利因素影响，房地产市场短期走势仍具有较大的不确定性，对公司短期经营可能带来不利影响，此外，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。在投资物业和商业物业方面，由于市场供给增长过快，加之金融危机引发需求下降，导致供需矛盾开始显现，市场竞争日趋激烈。（2）二零零九年，公司国家会议中心及配套工程将投入使用，在目前市场环境下，尤其是投资物业市场需求下降，致使公司增量资产可能面临短期经营风险。

针对上述可能出现的风险：（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，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前瞻能力，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，继续提高盈利水平和可持续发展能力。投资物业深化“一体化经营”，以会展为龙头，充分发挥投资物业多业态的综合优势，实施“会展联销”的经营模式，实现投资物业各业态的效益共赢。商业物业根据消费市场的趋势和特征进行准确定位，通过完善品牌种类、调整商品结构和加大营销推广力度，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，实现增量资产的高起点经营，力争缩短增量物业的经营爬坡期。

④公司可持续发展能力分析

公司“进取不忘稳健，稳健不忘进取，在加速发展中控制风险，在控制风险中加速发展”的经营理念，是公司可持续发展的理论基础；投资物业和商业物业的持续经营和稳步扩张所产生的稳定现金流，是公司可持续发展的有力保障；与当前发展物业开发实力相匹配的适度土地储备规模，是公司可持续发展的必备条件。随着三大业务板块项目运作扎实推进，综合实力、发展潜力和行业影响力逐渐加大，公司可持续发展能力必将得到显著提高。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

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	2,838,583,186	1,591,251,547	43.94	1.56	-11.80	增加 8.49 个百分点
零售商业	338,224,888	206,637,423	38.91	-12.55	-11.78	减少 0.53 个百分点
租赁业务	339,501,800	156,127,652	54.01	8.73	13.73	减少 2.03 个百分点
酒店业务	493,810,342	208,209,063	57.84	30.34	34.64	减少 1.34 个百分点
分产品						
绿色家园二期	10,351,312	2,049,644	80.20	1,625.22	583.21	增加 30.20 个百分点
绿色家园 B1 区	2,913,147	1,004,771	65.51	-75.48	-77.68	增加 3.41 个百分点
绿色家园 C2 区	1,642,598	639,689	61.06	-74.70	-75.41	增加 1.12 个百分点
绿色家园	4,090,045	849,127	79.24	-72.69	-92.69	增加 56.81 个百分点

B3区						百分点
绿色家园C1区	12,959,122	8,984,653	30.67	-96.91	-96.63	减少5.69个百分点
绿色家园C3区	73,433,700	36,719,985	50.00	-81.51	-83.47	增加5.92个百分点
媒体村	1,589,243,692	924,370,238	41.84			
姜庄湖别墅公寓	147,981,152	74,328,709	49.77	4.66	10.68	减少2.73个百分点
长河花园一期	54,675,987	53,657,239	1.86	-80.99	-79.42	减少7.48个百分点
清琴山庄	935,665,420	498,891,564	46.68	-27.45	-39.72	增加10.85个百分点

(2) 主营业务分地区情况

本集团的所有业务均在中国境内进行。

与公允价值计量相关的项目

公司不存在与公允价值计量相关的项目。

2、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

3、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
41	公司面对金融危机采取积极的应对措施，厉行节约成本、控制费用，努力压缩可控费用的10%。	以股东利益最大化为目标	见管理层讨论分析中的2009年管理层应对

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(3) 资金需求、使用计划及来源情况

资本支出承诺	合同安排	时间安排	融资方式	资金来源安排	资金成本及使用说明
公司2009年预计固定资产投资14.5亿	按工程进度付款	年内	其他	自有资金和银行贷款	同期银行贷款利率。在工程达到预定可使用状态前利息费用资本化。

(二) 公司投资情况

单位：元 币种：人民币

报告期内公司投资额	31,752,000
报告期内公司投资额比上年增减数	31,752,000

报告期内北京北辰嘉权时代名门商业有限公司（“北辰嘉权”）按权益法调整的净损失为-10,726,781元，其他权益变动为40,863元。因此于2008年12月31日投资帐面余额为21,066,082元。

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	批发、零售、百货等	36	于 2008 年 3 月 27 日，本公司与誉名集团有限公司(以下称“誉名集团”)及晋能有限公司(以下称“晋能公司”)共同出资设立北辰嘉权，并分别持有其 36%、32%和 32%的股权。根据北辰嘉权公司章程，本公司、誉名集团及晋能公司对北辰嘉权实施共同控制，本公司将其作为合营企业采用权益法核算。

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	本年度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	550,390,000	3,232,040,000	285,030,000	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	1,681,300,000		
合计		5,198,370,000	2,231,690,000	4,913,340,000	285,030,000	

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	否	1,282,130,000	997,100,000	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15.89亿元			
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	4,913,340,000							

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。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

根据财政部于2008年8月7日颁布的《企业会计准则解释第2号》的规定，作为同时发行A股和H股的上市公司，对于同一交易事项，应当在A股和H股财务报告中采用相同的会计政策进行确认、计量和报告。据此，本集团于2008年对零售商业业务中采用引厂进店模式的经营业务在企业会计准则下的收入确认方法进行了变更，即在引厂进店模式下本集团将只根据经销商已实现的销售收入按照协议约定的提成比例确认提成收入，而不再将经销商销售商品的成本包括在本集团零售业务的收入和成本中。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年比较财务报表已重新表述，相应调减合并及公司营业收入和营业成本各354,546,153元，不影响合并及公司净资产和净利润。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 本公司于2008年1月16日召开第四届四十一次董事会会议，作出决议如下：批准《北京北辰实业股份有限公司公司治理专项活动整改情况的报告》。

(2) 本公司于2008年1月18日召开第四届四十二次董事会会议，作出决议如下：批准设立北京北辰实业股份有限公司国家会议中心大酒店为本公司分支机构。

(3) 本公司于2008年2月20日召开第四届四十三次董事会会议，作出决议如下：批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京北辰实业集团公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰饭店管理公司100%股权，受让价格为人民币80.16万元。

(4) 本公司于2008年2月22日召开第四届四十四次董事会会议，作出决议如下：1) 批准本公司向湖南省长沙市人民政府捐赠人民币1000万元；2) 同意对本公司第四届第十六次董事会决议事项进行变更，委派翟丹青出任北京北辰嘉权时代名门商业管理有限公司的董事，同时免去刘青桦的董事职务；3) 同意对本公司第四届第二十二次董事会决议事项进行变更，委派吴子辉出任北京北辰嘉权时代名门商业管理有限公司的监事，并担任监事会主席，同时免去张广雁的监事及监事会主席的职务；4) 为支持国家会议中心及配套项目的工程建设，同意本公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订10亿元借款合同，期限14年；5) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京城建集团有限责任公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司0.445%股权，受让价格为人民币370.64万元；6) 批准本公司通过中国建设银行股份有限公司北京分行进行信托产品融资，金额50000万元，期限3个月至6个月，本公司承诺到期兑付；7) 批准设立北京北辰百货有限公司。该公司为本公司的全资子公司，注册资本为1000万元，本公司持有其100%的股权；8) 批准设立北京北辰超市连锁有限公司。该公司为本公司的全资子公司，注册资本为1000万元，本公司持有其100%的股权；9) 同意委派刘铁林、郭川、马鸿鹤担任北京北辰百货有限公司及北京北辰超市连锁有限公司的董事；10) 同意委派张文沛、吕京红、席宏伟担任北京北辰百货有限公司及北京北辰超市连锁有限公司的监事。

(5) 本公司于2008年2月27日召开第四届四十五次董事会会议，作出决议如下：1) 审议并批准《北京北辰实业股份有限公司募集资金管理办法》修订稿本；2) 要求公司董事、高级管理人员及有关业务部门人员认真学习中国证监会《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》（证监公司字[2007]25号）及相关规定，同时认真学习《上海证券交易所股票上市规则》及有关公司信息披露的相关规定，进一步完善公司治理，加强内部控制，切实规范募集资金使用程序，严格履行信息披露义务；3) 批准本公司以30,804,041.60元人民币购买北京北辰实业集团公司（以下简称“集团公司”）依法持有的位于北京市朝阳区北辰东路8号汇珍楼第三层的房产，并签订房屋买卖合同。4) 鉴于本公司置地分公司已与北京天恒建设工程有限公司签订“温泉镇中心区D1地块文化中心工程”合同，根据相关规定，本公司需办理付款保函。据此，本公司同意向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请开立上述事项的付款保函，保函金额为人民币717150元，保证有效期的截止时间为2008年11月29日，保证方式为百分之三十保证金。其中前三项决议公告刊登在2008年3月1日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(6) 本公司于 2008 年 3 月 5 日召开第四届四十六次董事会会议，作出决议如下：1) 审议通过本公司二零零七年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；2) 审议通过本公司二零零七年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告；3) 审议通过本公司二零零七年度利润分配和资本公积金转增方案；4) 同意续聘中国普华永道中天会计师事务所及香港罗兵咸永道会计师事务所为本公司的境内及国际核数师，核数师报酬由本公司管理层决定；5) 审议通过《关于变更部分募集资金投向的议案》；6) 批准二零零七年度本公司《审计委员会报告》对本公司内部监控工作的总结，并在本公司二零零七年度企业管治报告中向股东汇报；7) 批准企业管治报告稿本，并将该报告列入本公司按照香港联合交易所要求编制的二零零七年年报；8) 批准本公司二零零七年度按照香港联合交易所要求编制的《2007 年年度报告》、业绩公告文本，按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2007 年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并授权公司秘书将上述文本分别提交香港联合交易所和上海证券交易所，并按规定予以披露；9) 批准本公司二零零七年股东周年大会通告稿本；10) 授权贺江川董事就本公司二零零七年年报最后定稿前必须作出的修改加以确定，并授权任何一位董事和公司秘书安排将二零零七年年报最终稿印刷并分发给股东和有关人士。决议公告刊登在 2008 年 3 月 6 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(7) 本公司于 2008 年 3 月 12 日召开第四届四十七次董事会会议，作出决议如下：同意向中信信托有限责任公司申请信托贷款人民币 50000 万元以下（含本数），其中：贷款金额人民币 30000 万元以下（含本数），期限 3 个月，贷款金额人民币 20000 万元以下（含本数），期限 6 个月。此两笔信托贷款用于本公司持有物业升级改造，及新增物业前期筹备。此决议有效期限为一年。

(8) 本公司于 2008 年 3 月 25 日召开第四届四十八次董事会会议，作出决议如下：1) 鉴于本公司置地分公司已与北京天恒建设工程有限公司签订“温泉镇中心区 D1 地块 B 区商业 1 及幼儿园工程”合同，根据相关规定，本公司需办理付款保函。据此，本公司同意向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请开立上述事项的付款保函，保函金额为人民币 3520027 元，保证有效期的截止时间为 2009 年 4 月 30 日，保证方式为百分之三十保证金；2) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让航天科工海鹰集团有限公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.14% 股权（70 万股），受让价格为人民币 116.56 万元；3) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京市基础设施投资有限公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.223% 股权（111.3625 万股），受让价格为人民币 185.41856 万元；4) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京公共交通控股（集团）有限公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.223% 股权（111.3625 万股），受让价格为人民币 185.74 万元；5) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京园林局颐和园管理处在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.134% 股权（66.8175 万股），受让价格为人民币 111.608 万元；6) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京市绿洲房地产开发公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.334% 股权（167.0438 万股），受让价格为人民币 278.187 万元。

(9) 本公司于 2008 年 4 月 3 日召开第四届四十九次董事会会议，作出决议如下：为满足本公司日常资金周转需要，同意向北京农村商业银行西苑支行申请流动资金贷款人民币 50000 万元整，期限贰年。

(10) 本公司于 2008 年 4 月 16 日召开第四届五十次董事会会议，作出决议如下：1) 审议通过《北京北辰实业股份有限公司关于不超过 17 亿元公司债券发行方案的议案》；2) 批准本次公司债券发行完毕后，公司向上海证券交易所申请公司债券上市交易；3) 批准在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取的措施；4) 授权公司董事长贺江川先生以维护公司的最大利益为原则，采取所有必要的行动处理其他与本次债券发行和上市相关的事宜，并签署相关文件。决议公告刊登在 2008 年 4 月 18 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(11) 本公司于 2008 年 4 月 24 日召开第四届五十一次董事会会议，作出决议如下：1) 审议通过公司 2008 年第一季度报告；2) 审议通过《北京北辰实业股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程》；3) 审议通过《北京北辰实业股份有限公司独立董事年报工作制度》。决议公告刊登在 2008 年 4 月 25 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(12) 本公司于 2008 年 5 月 7 日召开第四届五十二次董事会会议，作出决议如下：1) 批准公司 2007 年度发生的固定资产财产处理损失 984864.71 元，其中未到期处理的固定资产损失为 168798.89 元；2)

批准本公司按照《天津产权交易规则》的相关规定，向天津产权交易中心提供产权受让申请书，申请受让中建国际建设有限公司在天津产权交易中心挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 1.99% 股权（1000 万股），受让价格为人民币 1665 万元；3）批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让中国电子进出口北京公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.4% 股权，受让价格为人民币 333 万元；4）批准本公司按照《上海联合产权交易所交易规则》的相关规定，向上海联合产权交易所提供举牌申请书，申请受让中国东方资产管理公司北京办事处在上海联合产权交易所挂牌出让其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 1.99928% 股权（1000 万股），受让价格为人民币 1665.190930 万元。

(13) 本公司于 2008 年 5 月 22 日召开第四届五十三次董事会会议，作出决议如下：1) 批准修订《北京北辰实业股份有限公司章程》、《北京北辰实业股份有限公司股东大会议事规则》、《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》、《北京北辰实业股份有限公司监事会议事规则》；2) 批准制定《北京北辰实业股份有限公司对外担保制度》；3) 批准《关于北京北辰实业股份有限公司董事、监事报酬方案的议案》；4) 批准《北京北辰实业股份有限公司关联交易公允决策制度》（修订版）、《北京北辰实业股份有限公司对外投资管理制度》（修订版）、《北京北辰实业股份有限公司独立董事工作制度》、《北京北辰实业股份有限公司投资者关系管理制度》、《北京北辰实业股份有限公司重大信息内部报告制度》，并按要求予以披露。决议公告刊登在 2008 年 5 月 24 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(14) 本公司于 2008 年 6 月 3 日召开第四届五十四次董事会会议，作出决议如下：1) 为支持四川抗震救灾工作，批准本公司向北京青少年发展基金会和北京市接受救灾捐赠事物管理中心分别捐赠人民币 200 万元和 300 万元；2) 批准设立北京北辰实业股份有限公司皇石西餐吧为本公司分支机构。

(15) 本公司于 2008 年 6 月 19 日召开第四届五十五次董事会会议，作出决议如下：为保证温泉香麓项目 B、C 区开发建设的资金需求，同意向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请贷款人民币 60000 万元整，期限贰年，抵押物为温泉香麓项目 B、C 区土地使用权。

(16) 本公司于 2008 年 7 月 15 日召开第四届五十六次董事会会议，作出决议如下：1) 为满足本公司日常资金周转需求，同意向中国银行股份有限公司北京奥运村支行申请流动资金贷款人民币 25000 万元整，期限壹年；2) 为满足本公司日常资金周转需求，同意向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请流动资金贷款人民币 30000 万元整，期限壹年。

(17) 本公司于 2008 年 7 月 21 日召开第四届五十七次董事会会议，作出决议如下：1) 为保证本公司北辰绿色家园 B5 商业销售工作顺利进展，同意与北京银行签订个人购房按揭贷款开发商合作协议，并由本公司提供阶段性担保；2) 同意将下述账户作为本公司公司债券资金专用账户（开户银行：交通银行股份有限公司北京亚运村支行，帐号：110060210018170087919）

(18) 本公司于 2008 年 7 月 28 日召开第四届五十八次董事会会议，作出决议如下：1) 审议通过了《北京北辰实业股份有限公司关于公司治理整改的情况说明》；2) 审议通过了《北京北辰实业股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》；3) 审议通过了本公司关于开展防止资金占用问题反弹工作的《自查报告》。决议公告刊登在 2008 年 7 月 31 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上。

(19) 本公司于 2008 年 7 月 30 日召开第四届五十九次董事会会议，作出决议如下：1) 批准截至二零零八年六月三十日止本公司境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩报告。2) 不宣派截至二零零八年六月三十日止六个月的中期股息，同时也不需要因发布中期业绩报告而暂停办理股份过户登记手续；3) 授权公司秘书处理刊载业绩公告事宜。

(20) 本公司于 2008 年 8 月 1 日召开第四届六十次董事会会议，作出决议如下：为满足本公司日常资金周转需求，我公司拟向中国工商银行股份有限公司北京亚运村支行申请流动资金贷款人民币 30000 万元整，期限壹年。

(21) 本公司于 2008 年 8 月 19 日召开第四届六十一次董事会会议，作出决议如下：1) 为保证本公司“海淀区温泉镇中心区 D1 地块”项目销售工作顺利进展，同意与中国银行股份有限公司北京分行签订楼宇按揭贷款合作协议，并由本公司提供阶段性第三方连带责任保证担保；2) 为保证本公司日常经营的资金需求，同意向华夏银行北京朝阳门支行申请流动资金贷款人民币 20000 万元整，期限三年，抵押物为北辰北苑居住区 B3 区房屋所有权；3) 为满足本公司“常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团”项目建设的资金需求，同意与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订人民币 95000 万元借款合同，期限四年；4) 为保证本公司“常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团”项目销售工作的顺利进行，同意与中国银行股份有限公司北京市分行签订个人贷款按揭合作协议，并由本公司提供阶段性第三方连带责任保证担保。

(22) 本公司于 2008 年 8 月 22 日召开第四届六十二次董事会会议，作出决议如下：1) 为保证本公司日常资金周转需求，同意向交通银行北京亚运村支行申请贷款人民币 40000 万元整，其中人民币 30000 万元授信期限为贰年，人民币 10000 万元授信期限为壹年；2) 批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，挂牌转让本公司持有的北京北辰信和物业管理有限责任公司 80% 股权，挂牌转让价格为人民币 4803093.78 元；3) 根据中华人民共和国增值税暂行管理条例和有关税法规定，同意本公司分支机构北京五洲皇冠假日酒店从小规模纳税人变更为一般纳税人。

(23) 本公司于 2008 年 9 月 3 日召开第四届六十三次董事会会议，作出决议如下：1) 为保证本公司海淀区温泉镇中心区 D1 地块（推广名“北辰香麓”）和朝阳区常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团项目的销售工作顺利进展，同意与中国建设银行股份有限公司北京安慧支行签订个人贷款按揭合作协议，并由本公司提供阶段性第三方连带责任保证担保；2) 根据本公司第四届第六十一次董事会决议批准与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订人民币 95000 万元借款合同用于本公司“常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团”项目建设，现同意将“常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团”全部土地使用权设定为上述借款的抵押物。

(24) 本公司于 2008 年 10 月 23 日召开第四届六十四次董事会会议，作出决议如下：1) 批准二零零八年第三季度报告；2) 授权公司秘书将第三季度报告最后稿分别报送上海证券交易所和香港联交所，并于二零零八年十月二十四日刊登于指定的报刊，同时刊载于上海证券交易所、香港联交所及公司网站。

(25) 本公司于 2008 年 10 月 24 日召开第四届六十五次董事会会议，作出决议如下：1) 批准设立北京北辰实业股份有限公司北辰绿色家园美食城为本公司分支机构；2) 批准设立北京北辰实业股份有限公司北辰绿色家园购物中心为本公司分支机构；3) 批准设立北京北辰实业股份有限公司北辰世纪名门购物中心为本公司分支机构。

(26) 本公司于 2008 年 11 月 27 日召开第四届六十六次董事会会议，作出决议如下：为保证“常营乡居住及公共服务设施用地 A 组团”项目销售工作顺利进展，批准本公司与北京银行签订个人购房按揭贷款开发商合作协议，并由本公司提供阶段性担保。

(27) 本公司于 2008 年 12 月 24 日召开第四届六十七次董事会会议，作出决议如下：为保证本公司温泉香麓项目 D 区开发建设的资金需求，批准本公司向中国工商银行股份有限公司北京亚运村支行申请贷款人民币 30000 万元整，期限三年，抵押物为温泉香麓项目 D 区土地及在建工程。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会和两次临时股东大会。公司董事会遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律法规及公司章程的有关规定，认真履行职责，严格按照股东大会的授权进行决策，逐项落实股东大会的决议内容。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

北京北辰实业股份有限公司
董事会审计委员会 2008 年履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会于二零零八年举行了两次会议，审阅公司二零零七年度财务报告及二零零八年中期业绩报告。

在公司二零零八年年度审计工作进行过程中，公司董事会审计委员会按照中国证券监督管理委员会[2008]48 号文以及北京证监局《关于做好北京辖区上市公司 2008 年年度报告工作的通知》（京证公司发【2009】4 号）的规定，认真履行职责，与公司审计机构——普华永道中天会计师事务所有限公司多次进行沟通，安排、了解公司年度审计工作的具体情况，并审阅审计报告初稿。同时，公司董事会审计委员会就会计师在年度审计过程中发现的问题，与公司高管人员进行沟通，并拟定了解决方案。

北京北辰实业股份有限公司
董事会审计委员会
二零零九三月十七日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

北京北辰实业股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会 2008 年履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会薪酬与考核委员会由三名董事组成，分别为孟焰、余劲松、符耀文，其中孟焰为召集人。

二零零八年度，公司薪酬与考核委员会召开了一次会议，批准《北京北辰实业股份有限公司董事、监事薪酬制度》。

二零零九年公司董事会薪酬与考核委员会将继续加强工作，进一步完善公司的法人治理结构、薪酬体系和激励机制。

北京北辰实业股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会
二零零九三月十三日

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司利润分配预案为每 10 股派 0.30 元（含税），不实施资本公积金转增。

公司利润分配原则：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。

(六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2005 年	46,675,500	209,034,057	22.33
2006 年	134,680,800	339,115,348	39.72
2007 年	101,010,600	328,131,407	30.78

(七) 其他披露事项

选定信息披露的报纸：除《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》外，于 2008 年 10 月新增《证券时报》作为公司选定信息披露的报纸。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
2008 年 3 月 5 日第四届第八次	批准二零零七年度监事会报告。
2008 年 4 月 24 日第四届第九次	审议通过公司二零零八年第一季度报告。
2008 年 7 月 30 日第四届第十次	审议通过公司截至二零零八年六月三十日境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩报告。
2008 年 10 月 23 日第四届第十一次	审议通过公司截至二零零八年九月三十日第三季度报告。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司的决策程序符合《中华人民共和国公司法》、香港有关法律法规及公司章程的规定，公司的董事会、董事及高级管理人员严格遵守诚信原则，真诚的以股东最大利益为出发点行使职权，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司财务状况良好、管理规范，财务报告能够真实、客观反应公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见
截至 2008 年 12 月 31 日止, 公司 A 股募集资金均按规定投入使用。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见
报告期内, 公司收购、出售资产的交易价格公平、合理, 无内幕交易、损害股东权益或造成公司资产流失的现象。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见
报告期内, 公司发生的关联交易遵循了公正、公平的原则, 决策程序和披露程序符合法律、法规和公司章程的规定, 没有发生损害公司及股东利益的情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项
本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项
本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明
本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

(1) 2008 年 3 月至 7 月, 本公司陆续从子公司北辰房地产 (截至 2007 年 12 月 31 日, 本公司持有北辰房地产 90.92% 的股权) 的十一家少数股东, 以资产评估报告净资产为转让价格的标准, 合计受让了其持有的北辰房地产 6.14% 的股份, 购买上述股权支付的对价合计为 51,127,151 元, 均为现金结算。上述股权均已完成过户, 所涉及的债权债务已全部转移。自收购日起至本年末, 该 6.14% 的股权为上市公司贡献的净利润为 9,493,454 元。2008 年, 该 6.14% 的股权贡献的净利润占公司归属母公司利润的比例为 2.1%。截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司持有北辰房地产的股权合计为 97.06%。

(2) 根据本公司和北京北辰实业集团公司 (下称北辰集团) 2008 年 3 月签订的协议, 北辰集团将位于北京市朝阳区北辰东路 8 号的汇珍楼地上第三层房屋及建筑物转让给本公司, 总建筑面积为 2,166.4 平方米, 转让价款为 30,804,042 元, 为现金结算。该交易属于关联交易, 定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司采用市场比较法对该资产的市场价值作出的公允评估为基础, 目前该资产的转让手续已经办理完成。该房产为公司自用。

(3) 根据本公司和北辰集团 2008 年 4 月签订的协议, 北辰集团将持有的北京北辰饭店管理公司的 100% 股权转让给本公司, 转让价款为 801,600 元, 为现金结算。该交易属于关联交易, 定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司采用成本法对该资产的价值作出的公允评估为基础。目前, 股权转让手续尚在办理过程中。

(4) 根据本公司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) 和北辰集团 2008 年 4 月签订的协议, 北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100% 股权转让给信诚物业, 股权转让价款为 5,140,600 元, 为现金结算。该交易属于关联交易, 定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司通过资产的清查核实对该资产的市场价值作出的公允评估为基础。目前, 股权转让手续尚在办理过程中。

2、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。

(五) 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

(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。2008 年度租金为 13,464,682 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 71.36%，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

2006 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 3 年，自 2006 年 1 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止。2008 年的年度租金为 900,000 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 4.77%，该交易以现金方式结算。

根据本公司北辰置地分公司与北辰集团公司的有关协议，北辰集团将网球俱乐部房产及房屋内设施设备租赁给置地分公司，供置地分公司北辰大厦工程项目使用，租赁期限为 3 年，租赁期由 2006 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日。2008 年的年度租金为 3,367,236 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 17.84%，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》，2008 年，公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费 10,000 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 0.05%，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》，2008 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 49,007 元，占本公司租赁业务和其他业务总收入的 0.01%，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 2006 年 1 月 25 日至 2009 年 1 月 24 日。以市场化租赁为定价原则，2008 年的年度租金为 1,515,654 元，占本公司租赁业务收入的 0.45%，该交易以现金方式结算。

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 2006 年 2 月 1 日至 2009 年 1 月 31 日。以市场化租赁为定价原则，2008 年的年度租金为 1,560,000 元，占本公司租赁业务收入的 0.46%，该交易以现金方式结算。

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。

2、资产收购、出售发生的关联交易

(1) 根据本公司和北京北辰实业集团公司（下称北辰集团）2008 年 3 月签订的协议，北辰集团将位于北京市朝阳区北辰东路 8 号的汇珍楼地上第三层房屋及建筑物转让给本公司，总建筑面积为 2,166.4 平方米，转让资产的账面价值为 13,184,846 元，评估价格为 30,804,042 元，转让价款为 30,804,042 元，为现金结算。转让价格与账面价值存在较大差异的原因为该房产近年来得到较大升值。该交易属于关联交易，定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司采用市场比较法对该资产的市场价值作出的公允评估为基础，目前该资产的转让手续已经办理完成。该房产为公司自用。

(2) 根据本公司和北辰集团 2008 年 4 月签订的协议，北辰集团将持有的北京北辰饭店管理公司的 100%股权转让给本公司。转让股权的账面价值为 357,389 元，评估价格为 801,600 元，转让价款为 801,600 元，为现金结算。转让价格与账面价值差异较大的原因是由于该公司长期投资增值较大。该交易属于关联交易，定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司采用成本法对该资产的价值作出的公允评估为基础。目前，股权转让手续尚在办理过程中。

(3) 根据本公司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）和北辰集团 2008 年 4 月签订的协议，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业。转让股权

的账面价值为 5,096,201 元，评估价格为 5,140,600 元，股权转让价款为 5,140,600 元，为现金结算。转让价格与账面价值存在差异的原因是由于该公司长期投资出现增值。该交易属于关联交易，定价原则以北京中恒信德威评估有限责任公司通过资产的清查核实对该资产的市场价值作出的公允评估为基础。目前，股权转让手续尚在办理过程中。

3、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	母公司	0	0	516.3 万元	3,313.2 万元
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	合营公司	3,614.2 万元	0	0	0
合计		3,614.2 万元	0	516.3 万元	3,313.2 万元
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			
关联债权债务形成原因		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 5,162,801 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 26,623,715 元。 （3）于 2008 年 7 月，本公司北辰置地分公司和百货分公司为北辰嘉权代垫前期装修工程款及开办费合计 36,141,749 元。于 2008 年 12 月 31 日，北辰嘉权已偿还上述代垫款项。			
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。			

4、其他重大关联交易

北辰集团为本公司 2008 年 7 月 18 日发行的 17 亿元 5 年期债券，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人民币 8,500,000 元。

（六）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

（1）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。

（2）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

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

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

(1) 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。2008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。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

(2) 根据本公司北辰置地分公司与北辰集团公司的有关协议，北辰集团将网球俱乐部房产及房屋内设施设备租赁给置地分公司，供置地分公司北辰大厦工程项目使用，租赁期限为3年，租赁期由2006年1月1日至2008年12月31日。2008年的年度租金为3,367,236元。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

(3) 2006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3年，自2006年1月1日起至2008年12月31日止。2008年的年度租金为900,000元。该交易为本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（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	0
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	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	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	0
担保总额超过净资产50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	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2008年12月31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1,476,674,035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

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 2008年3月8日本公司与北京市第五建设工程有限公司签订了金额203,804,761元的温泉镇中心区的D1地块B区1#至15#住宅楼及地下车库工程施工总承包合同。

(2) 2008年3月28日与本公司北京六建集团公司签订了金额144,709,488.78元的温泉镇中心区的D1地块C区16#至28#住宅楼及地下车库工程施工总承包合同。

(3) 2008年3月28日本公司与中集建设集团有限公司签订了金额211,989,607元的温泉镇中心区的D1地块D区29#至42#住宅楼及地下车库工程施工总承包合同。

(4) 2008年4月12日本公司与中国建筑第二工程局有限公司签订了金额339,69,988元的朝阳区常营乡两限房及公共服务设施A组团中区工程施工总承包合同。

(5) 2008年4月12日本公司与北京六建集团公司签订了金额为292,015,748.71元的朝阳区常营乡两限房及公共服务设施A组团南区及北区工程施工总承包合同。

(6) 2008年12月15日本公司与北京天恒建设工程有限公司签订了金额103,359,634元的温泉镇中心区的D1地块行政办公楼工程施工总承包合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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
其他对公司中小股东所作承诺	截至2008年12月31日,公司控股股东北辰集团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

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位: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
境内会计师事务所报酬	2,870,000
境内会计师事务所审计年限	5年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	3,720,000
境外会计师事务所审计年限	11年

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 其他重大事项的说明

1. 关于本公司A股募集资金项目北辰大厦暂时闲置的募集资金补充公司流动资金的情况,请参见本公司2008年3月1日的公告。

2. 关于长沙项目的进展情况,请参见本报告“八、董事会报告(二)管理层讨论与分析”中的相关内容。

3. 关于公司发行17亿元公司债券的具体情况,请参见本报告“八、董事会报告(二)管理层讨论与分析”中的相关内容。

4. 本公司于2007年7月24日通过竞标取得湖南省长沙市新河三角洲项目(以下简称该项目),截至2007年8月2日已付清首期地价款及相关交易费用人民币62亿元,同时已接收该项目首期用地,并取得相应的《国有土地使用证》。该项目未移交的剩余用地,因受2008年初湖南省长沙市冰雪灾害

和项目剩余用地内原有企业、部分居民住宅搬迁的影响，暂无法按约定的日期移交给本公司，同时本公司将相应顺延支付剩余用地的地价款。鉴于该项目首期两个组团的开发用地基本位于已交付的首期项目用地内，上述剩余用地延期交付对本公司既定的该项目首期开发计划不会产生重大不利影响。具体情况，请参见本公司2008年9月2日的公告。

5. 关于本公司控股股东北京北辰实业集团公司通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司A股的具体情况，请参见本公司2008年10月14日的公告。

(十一) 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
公司治理专项活动整改情况的报告	《中国证券报》D4、《上海证券报》D8、《证券日报》C3	2008年1月18日
2008年第1次临时股东大会决议公告	《中国证券报》D8、《上海证券报》D24、《证券日报》B4	2008年2月1日
四届四十五次董事会决议公告	《中国证券报》B16、《上海证券报》D22、《证券日报》B1	2008年3月1日
2007年年报摘要及相关公告	《中国证券报》D13及D14、《上海证券报》D16、《证券日报》C3及C4	2008年3月6日
变更保荐代表人的公告	《中国证券报》C12、《上海证券报》D16、《证券日报》B4	2008年3月13日
召开2007年年度股东大会的通知	《中国证券报》A16、《上海证券报》D70、《证券日报》A4	2008年3月18日
召开2007年年度股东大会的二次通知	《中国证券报》A24、《上海证券报》D59、《证券日报》B4	2008年4月8日
四届五十次董事会决议公告	《中国证券报》D61、《上海证券报》D100、《证券日报》D2	2008年4月18日
2008年1季报及董事会决议公告	《中国证券报》D27、《上海证券报》D88、《证券日报》G3	2008年4月25日
2007年年度股东大会决议公告	《中国证券报》A12、《上海证券报》D20、《证券日报》B4	2008年5月7日
2007年度分红派息实施公告	《中国证券报》C8、《上海证券报》A17、《证券日报》D2	2008年5月19日
四届五十三次董事会决议公告	《中国证券报》C21、《上海证券报》D25、《证券日报》A4	2008年5月24日
公司债券获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》D5、《上海证券报》D24、《证券日报》B3	2008年6月5日
召开2008年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》D004、《上海证券报》D8、《证券日报》D1	2008年7月4日
修改公司章程的公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》D8、《证券日报》D1	2008年7月4日
关于公司债券获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》A8、《证券日报》A4	2008年7月14日
2008年北京北辰实业股份有限公司公司债券网上路演公告	《中国证券报》A08、《上海证券报》8版、《证券日报》B4	2008年7月15日
公开发行公司债券募集说明书摘要	《中国证券报》A08、《上海证券报》8版、《证券日报》B4	2008年7月15日
2008年北京北辰实业股份有限公司公司债券发行公告	《中国证券报》A08、《上海证券报》8版、《证券日报》B4	2008年7月15日
北辰实业关于08北辰债票面利率公告	《中国证券报》A6、《上海证券报》封2、《证券日报》B4	2008年7月18日

关于聘任证券事务代表的公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》C16、《证券日报》C3	2008年7月23日
关于“08北辰债”上市公告书	《中国证券报》A12、《上海证券报》C6、《证券日报》B2	2008年7月29日
四届董事会决议公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》C22、《证券日报》B3	2008年7月31日
2008年半年度报告摘要	《中国证券报》D013、《上海证券报》C22、《证券日报》D3	2008年7月31日
关于退地事宜的澄清公告	《中国证券报》D008、《上海证券报》C24、《证券日报》A4	2008年8月1日
2008年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A08、《上海证券报》C72、《证券日报》A4	2008年8月22日
关于变更保荐代表人的公告	《中国证券报》C004、《上海证券报》11版、《证券日报》B4	2008年8月30日
关于长沙市新河三角洲项目剩余用地延期移交事宜的公告	《中国证券报》A16、《上海证券报》C16、《证券日报》B3	2008年9月2日
关于拟委托中国结算上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告	《中国证券报》D009、《上海证券报》C8、《证券日报》A4	2008年9月26日
关于增加《证券时报》为本公司指定信息披露媒体的公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》C1、《证券日报》A3、《证券时报》D005版	2008年10月7日
关于相关股东增持公司股份的公告	《中国证券报》D008、《上海证券报》C14、《证券日报》B3、《证券时报》B009版	2008年10月14日
2008年第三季度报告	《中国证券报》D057、《上海证券报》C51、《证券日报》D3、《证券时报》B012版	2008年10月24日
关于变更保荐代表人的公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》D16、《证券日报》D4、《证券时报》B004版	2008年10月28日

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 10009 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业公司”)的财务报表, 包括 2008 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2008 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;
- (2) 选择和运用恰当的会计政策;
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 我们考虑与财务报表编制相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述北辰实业公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了北辰实业公司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。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

涂益

中国•上海市
2009年3月18日

注册会计师

徐涛

北京北辰实业股份有限公司

2008年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	八(1)	5,012,714,464	2,340,019,264	4,169,064,667	1,432,475,144
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	八(2)、十五(1)	55,936,519	28,319,572	34,755,076	15,152,404
预付款项	八(3)	274,732,445	213,512,252	173,060,716	100,300,908
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	八(2)、十五(1)	182,267,073	70,835,987	10,080,202,409	7,865,326,073
存货	八(4)	13,791,744,445	12,696,675,481	6,100,175,430	5,001,515,656
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		19,317,394,946	15,349,362,556	20,557,258,298	14,414,770,185
非流动资产					
长期股权投资	八(5)、十五(2)	21,066,082	-	2,367,744,040	2,285,550,807
投资性房地产	八(6)	1,955,685,064	654,002,769	1,955,685,064	654,002,769
固定资产	八(7)	1,387,288,301	734,778,418	1,361,027,761	712,987,167
在建工程	八(8)	2,916,765,903	3,650,968,660	16,101,096	860,921,411
无形资产	八(9)	765,687	835,295	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	八(10)	20,329,401	16,457,689	7,894,582	7,615,251
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		6,301,900,438	5,057,042,831	5,708,452,543	4,521,077,405
资产总计		25,619,295,384	20,406,405,387	26,265,710,841	18,935,847,590

北京北辰实业股份有限公司

2008年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	八(11)	650,000,000	2,130,000,000	650,000,000	2,130,000,000
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	八(12)	1,725,812,105	838,599,662	1,444,342,111	374,923,610
预收款项	八(13)	4,647,175,594	3,186,038,579	3,629,262,412	1,830,714,850
应付职工薪酬	八(14)	47,921,913	27,784,931	34,378,965	21,103,465
应交税费	八(15)	437,861,511	289,205,223	243,695,551	139,873,647
应付利息		98,231,207	47,737,763	98,231,207	47,737,763
应付股利	八(16)	1,162,190	1,171,735	-	-
其他应付款	八(17)	305,866,408	291,483,123	3,230,691,741	1,445,870,660
一年内到期的非流动负债	八(18)	1,200,000,000	900,000,000	1,200,000,000	900,000,000
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		9,114,030,928	7,712,021,016	10,530,601,987	6,890,223,995
非流动负债					
长期借款	八(18)	4,440,000,000	2,620,000,000	4,440,000,000	2,620,000,000
应付债券	八(19)	3,152,812,121	1,481,760,096	3,152,812,121	1,481,760,096
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款	八(20)	103,102,612	106,145,667	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债		-	-	-	-
递延收益		2,550,000	-	-	-
非流动负债合计		7,698,464,733	4,207,905,763	7,592,812,121	4,101,760,096
负债合计		16,812,495,661	11,919,926,779	18,123,414,108	10,991,984,091
股东权益					
股本	八(21)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	八(22)	3,686,382,484	3,679,615,706	3,681,308,639	3,681,267,776
减: 库存股		-	-	-	-
盈余公积	八(23)	542,425,432	512,485,135	542,425,432	512,485,135
未分配利润	八(24)	990,451,291	672,472,926	551,542,662	383,090,588
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计		8,586,279,207	8,231,593,767	8,142,296,733	7,943,863,499
少数股东权益	八(25)	220,520,516	254,884,841	-	-
股东权益合计		8,806,799,723	8,486,478,608	8,142,296,733	7,943,863,499
负债及股东权益总计		25,619,295,384	20,406,405,387	26,265,710,841	18,935,847,590

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贺江川

主管会计工作的负责人: 赵惠芝

会计机构负责人: 吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2008 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2008 年度 合并	2007 年度 合并 (经重列)	2008 年度 公司	2007 年度 公司 (经重列)
一、营业收入	八(26)、十五(3)	4,181,270,618	3,999,559,170	2,910,463,405	2,049,884,154
减：营业成本	八(26)、十五(3)	(2,353,635,367)	(2,358,208,875)	(1,659,998,092)	(1,111,841,007)
营业税金及附加	八(27)	(387,378,853)	(411,107,315)	(233,792,878)	(187,169,990)
销售费用		(141,600,130)	(164,437,983)	(115,396,584)	(76,086,738)
管理费用		(414,017,102)	(332,910,145)	(367,343,795)	(289,321,583)
财务费用-净额	八(28)	(39,059,477)	(34,178,668)	(99,716,283)	(63,388,151)
加：资产减值(损失)/转回-净额	八(29)	(1,457,225)	683,859	(1,325,266)	571,546
公允价值变动收益		-	-	-	-
投资损失	八(30)	(10,726,781)	-	(10,726,781)	-
其中：对合营企业的投资损失		(10,726,781)	-	(10,726,781)	-
二、营业利润		833,395,683	699,400,043	422,163,726	322,648,231
加：营业外收入	八(31)	3,798,747	9,393,537	3,367,935	3,697,705
减：营业外支出	八(31)	(30,508,588)	(13,359,090)	(23,497,411)	(1,026,263)
其中：非流动资产处置损失	八(31)	(8,720,785)	(1,079,344)	(4,527,198)	(984,865)
三、利润总额		806,685,842	695,434,490	402,034,250	325,319,673
减：所得税费用	八(32)	(204,201,577)	(233,601,186)	(102,631,279)	(109,941,793)
四、净利润		602,484,265	461,833,304	299,402,971	215,377,880
归属于母公司股东的净利润		448,929,262	328,131,407	299,402,971	215,377,880
少数股东损益		153,555,003	133,701,897	-	-
五、每股收益(基于归属于母公司普通股 东合并净利润)					
基本每股收益	八(33)	0.13	0.10		
稀释每股收益	八(33)	0.13	0.10		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2008 年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2008 年度 合并	2007 年度 合并	2008 年度 公司	2007 年度 公司
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		5,685,221,203	5,252,183,009	4,759,971,207	3,565,661,023
收到的税费返还		2,562,000	160,000	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		38,207,910	145,440,767	61,293,361	152,417,766
经营活动现金流入小计		5,725,991,113	5,397,783,776	4,821,264,568	3,718,078,789
购买商品、接受劳务支付的现金		(2,355,852,522)	(10,408,120,914)	(1,600,575,820)	(3,931,102,049)
支付给职工以及为职工支付的现金	八(14)	(305,621,846)	(278,431,287)	(219,373,747)	(197,430,050)
支付的各项税费		(539,274,333)	(530,805,220)	(352,744,511)	(248,943,237)
支付其他与经营活动有关的现金	八(34)(d)	(59,276,296)	(47,110,522)	(1,109,088,458)	(5,965,030,297)
经营活动现金流出小计		(3,260,024,997)	(11,264,467,943)	(3,281,782,536)	(10,342,505,633)
经营活动产生的现金流量净额	八(34)(a)	2,465,966,116	(5,866,684,167)	1,539,482,032	(6,624,426,844)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		-	-	-	16,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	-	1,514,837
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,063,062	538,011,397	994,772	537,989,642
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		-	600,000	-	18,404,875
投资活动现金流入小计		2,063,062	538,611,397	994,772	573,909,354
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,248,150,371)	(1,540,090,087)	(755,410,288)	(267,395,797)
投资支付的现金		(88,821,351)	(62,281,956)	(93,680,751)	(1,540,810,807)
取得子公司支付的现金净额		-	(5,252,130)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		(10,000,000)	-	-	-
投资活动现金流出小计		(1,346,971,722)	(1,607,624,173)	(849,091,039)	(1,808,206,604)
投资活动产生的现金流量净额		(1,344,908,660)	(1,069,012,776)	(848,096,267)	(1,234,297,250)
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		6,584,405,000	5,330,000,000	6,714,405,000	6,300,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		6,584,405,000	5,330,000,000	6,714,405,000	6,300,000,000
偿还债务支付的现金		(4,244,405,000)	(650,000,000)	(4,374,405,000)	(850,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(754,484,367)	(418,589,123)	(219,739,639)	(486,486,552)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(130,075,807)	(17,854,265)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		(32,489,760)	-	(32,489,760)	-
筹资活动现金流出小计		(5,031,379,127)	(1,068,589,123)	(4,626,634,399)	(1,336,486,552)
筹资活动产生的现金流量净额		1,553,025,873	4,261,410,877	2,087,770,601	4,963,513,448
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额	八(34)(b)	2,674,083,329	(2,674,286,066)	2,779,156,366	(2,895,210,646)
加：年初现金余额		2,255,545,856	4,929,831,922	1,380,486,159	4,275,696,805
六、年末现金余额	八(34)(c)	4,929,629,185	2,255,545,856	4,159,642,525	1,380,486,159

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2008年度合并股东权益变动表 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计	
		股本	资本公积	盈余公积			未分配利润
2006年12月31日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,267,776	582,649,414	413,834,339	183,031,968	8,227,803,497
首次执行企业会计准则		-	-	(91,702,067)	86,725,768	-	(4,976,299)
2007年1月1日							
年初余额		3,367,020,000	3,681,267,776	490,947,347	500,560,107	183,031,968	8,222,827,198
2007年1月1日							
年初余额		3,367,020,000	3,681,267,776	490,947,347	500,560,107	183,031,968	8,222,827,198
2007年度增减变动额							
净利润		-	-	-	328,131,407	133,701,897	461,833,304
股东投入和减少资本		-	(1,652,070)	-	-	(43,994,759)	(45,646,829)
股东投入资本		-	-	-	-	20,000,000	20,000,000
股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-
购买子公司少数股权		-	(1,652,070)	-	-	(63,994,759)	(65,646,829)
利润分配		-	-	21,537,788	(156,218,588)	(17,854,265)	(152,535,065)
提取盈余公积	八(23)	-	-	21,537,788	(21,537,788)	-	-
对股东的分配		-	-	-	(134,680,800)	(17,854,265)	(152,535,065)
其他		-	-	-	-	-	-
2007年12月31日							
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
2008年1月1日							
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
2008年度增减变动额							
净利润		-	-	-	448,929,262	153,555,003	602,484,265
股东投入和减少资本		-	6,766,778	-	-	(57,853,066)	(51,086,288)
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-
购买子公司少数股权		-	-	-	-	-	-
其他	八(22)	-	6,725,915	-	-	(57,853,066)	(51,127,151)
其他	八(5)	-	40,863	-	-	-	40,863
利润分配		-	-	29,940,297	(130,950,897)	(130,066,262)	(231,076,862)
提取盈余公积	八(23)	-	-	29,940,297	(29,940,297)	-	-
对股东的分配	八(24)	-	-	-	(101,010,600)	(130,066,262)	(231,076,862)
其他		-	-	-	-	-	-
2008年12月31日							
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贺江川

主管会计工作的负责人: 赵惠芝

会计机构负责人: 吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2008 年度公司股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2006 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,267,776	524,505,864	473,178,435	8,045,972,075
首次执行企业会计准则		-	-	(33,558,517)	(148,306,710)	(181,865,227)
2007 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,267,776	490,947,347	324,871,725	7,864,106,848
2007 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,267,776	490,947,347	324,871,725	7,864,106,848
2007 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	215,377,880	215,377,880
股东投入和减少资本		-	-	-	(940,429)	(940,429)
股东投入资本		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	(940,429)	(940,429)
利润分配		-	-	21,537,788	(156,218,588)	(134,680,800)
提取盈余公积	八(23)	-	-	21,537,788	(21,537,788)	-
对股东的分配		-	-	-	(134,680,800)	(134,680,800)
2007 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,267,776	512,485,135	383,090,588	7,943,863,499
2008 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,267,776	512,485,135	383,090,588	7,943,863,499
2008 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	299,402,971	299,402,971
股东投入和减少资本		-	40,863	-	-	40,863
其他	八(5)	-	40,863	-	-	40,863
利润分配		-	-	29,940,297	(130,950,897)	(101,010,600)
提取盈余公积	八(23)	-	-	29,940,297	(29,940,297)	-
对股东的分配	八(24)	-	-	-	(101,010,600)	(101,010,600)
2008 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,308,639	542,425,432	551,542,662	8,142,296,733

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 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。

二 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。

三 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。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 外币折算

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。

(5) 现金

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。

(6) 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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货

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。

(8) 长期股权投资

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(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。

(9) 投资性房地产

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%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 投资性房地产(续)

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。

(10) 固定资产

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。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	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%
运输工具	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%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产(续)

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。

(11) 在建工程

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。

(12) 无形资产

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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期资产减值

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。

(14) 借款费用

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。

(15) 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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债

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) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 维修基金和质量保证金(续)

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。

(21) 收入确认

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 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。

(23) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(24) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(25) 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。

(26) 分部报告

业务分部是指本集团内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分，该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。地区分部是指本集团内可区分的、能够在一个特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分，该组成部分承担了不同于在其他经济环境内提供产品或劳务的组成部分的风险和报酬。

本集团所有经营活动均在中国境内，于不同省市提供产品或劳务的风险和报酬无显著差异，故未区分不同的地区分部，仅按业务分部编制分部报告。

(27) 重要会计估计和判断

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：

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(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

根据附注四(13)所述的会计政策，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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(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。

五 会计政策变更

根据财政部于 2008 年 8 月 7 日颁布的《企业会计准则解释第 2 号》的规定，作为同时发行 A 股和 H 股的上市公司，对于同一交易事项，应当在 A 股和 H 股财务报告中采用相同的会计政策进行确认、计量和报告。据此，本集团于 2008 年对零售商业业务中采用引厂进店模式的经营业务在企业会计准则下的收入确认方法进行了变更，即在引厂进店模式下本集团将只根据经销商已实现的销售收入按照协议约定的提成比例确认提成收入，而不再将经销商销售商品的成本包括在本集团零售业务的收入和成本中。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年比较财务报表已重新表述，相应调减合并及公司营业收入和营业成本各 354,546,153 元，不影响合并及公司净资产和净利润。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 税项

本集团本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	17%、13%	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%	应纳税营业额
土地增值税	30%—60%	转让房地产所取得的应纳税增值额

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%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 子公司

于 2008 年 12 月 31 日纳入合并范围的子公司

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及 经营范围	本公司持有 权益比例		本公司表决权 比例	
				直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
1.北京北辰房地产开发股份有限公司(“北辰房地产”)(a)	北京市	500,180,000	房地产开发	97.06	-	97.06	-
2.北京天成天房地产开发有限公司(“天成天”)	北京市	11,000,000	房地产开发	5	95	5	95
3.北京兴荣基房地产开发有限公司(“兴荣基”)	北京市	30,000,000	房地产开发	-	51	-	51
4.北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(“姜庄湖”)	北京市	美元 16,000,000	房地产开发	-	51	-	51
5.北京北辰会议中心发展有限公司(“北辰会议中心”)	北京市	1,700,000,000	房地产开发	100	-	100	-
6.长沙北辰房地产开发有限公司(“长沙北辰”)	长沙市	100,000,000	房地产开发	80	-	80	-
7.北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(“五洲美乐”)	北京市	美元 1,346,000	餐饮	59.81	-	59.81	-
8.北京康乐宫有限公司(“康乐宫”)	北京市	美元 8,500,000	娱乐及餐饮	72.35	-	72.35	-
9.北京北辰绿洲商贸有限公司(“绿洲商贸”)	北京市	1,000,000	商贸	80	20	80	20
10.北京北辰信诚物业管理有限责任公司(“信诚物业”)	北京市	5,000,000	物业管理	80	20	80	20
11.北京北辰信和物业管理有限责任公司(“信和物业”)	北京市	5,000,000	物业管理	80	15	80	15
12.北京北辰信通网络技术服务有限公司(b)	北京市	20,000,000	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	100	-
13.北京北辰超市连锁有限公司(“北辰超市”)(c)	北京市	10,000,000	商贸	100	-	100	-

(a) 于 2008 年 3 月至 7 月，本公司陆续从子公司北辰房地产的少数股东中国东方资产管理公司北京办事处、中建国际建设有限公司及其他九家企业处分别受让了其持有的北辰房地产 1.999%、1.999%及 2.142%的股份，购买上述股权支付的对价合计为 51,127,151 元。于 2008 年 12 月 31 日，本公司持有北辰房地产 97.06%的股份。

(b) 于 2008 年 2 月 13 日，北京北辰东软信息技术有限公司更名为北京北辰信通网络技术服务有限公司(以下称“北辰信通”)。于 2008 年 12 月 31 日，相关工商变更登记已办理完成。

(c) 于 2008 年 7 月 24 日，本公司出资设立北辰超市，并持有北辰超市 100%的股权。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
库存现金	720,958	501,563
银行存款	5,011,993,506	2,339,517,701
合计	<u>5,012,714,464</u>	<u>2,340,019,264</u>

于 2008 年 12 月 31 日，银行存款中包括 38,164,679 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2007 年 12 月 31 日：42,616,941 元)，33,920,600 元的住户按揭贷款保证金(2007 年 12 月 31 日：40,856,467 元)，以及到期日在三个月以上的定期存款 11,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：1,000,000 元)。

货币资金中包括以下外币余额：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	669,511	6.8346	4,575,840	442,608	7.3046	3,233,074
港元	1,813,533	0.8819	1,599,355	1,794,450	0.9364	1,680,323
合计			<u>6,175,195</u>			<u>4,913,397</u>

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2007 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
应收账款	38,415,976		66,231,855	
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	<u>(10,096,404)</u>	<u>(848,466)</u>	<u>649,534</u>	<u>(10,295,336)</u>
净额	<u>28,319,572</u>		<u>55,936,519</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 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	50,564,044	76%	-	24,545,887	64%	-
一到二年	3,512,728	5%	-	1,940,013	5%	(97,000)
二到三年	941,525	2%	(97,000)	2,002,044	5%	(214,918)
三年以上	11,213,558	17%	(10,198,336)	9,928,032	26%	(9,784,486)
合计	66,231,855	100%	(10,295,336)	38,415,976	100%	(10,096,404)

应收账款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	20,481,352	31%	(1,440,000)	7%	6,718,612	17%	(2,640,000)	39%
单项金额不重大但组合风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	45,750,503	69%	(8,855,336)	19%	31,697,364	83%	(7,456,404)	24%
合计	66,231,855	100%	(10,295,336)	16%	38,415,976	100%	(10,096,404)	26%

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为 20,481,352 元(2007 年 12 月 31 日：6,718,612 元)，占应收账款总额的 31%(2007 年 12 月 31 日：17%)，其中 19,041,352 元账龄为一年以内，1,440,000 元账龄为三年以上。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	2007 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
应收奥组委(i)	-			112,242,000
代垫投资款(ii)	20,000,000			21,458,000
押金	15,887,877			14,976,630
预付货款(iii)	12,280,000			12,280,000
工程专项基金	11,960,274			5,398,066
备用金	3,166,054			2,459,494
代垫款项	11,866,926			14,066,485
其他	11,415,228			16,385,062
合计	86,576,359	本年增加	本年减少	199,265,737
减：坏账准备	(15,740,372)	(1,258,729)	437	(16,998,664)
净额	70,835,987			182,267,073

(i) 该款项为本公司的置地分公司和子公司北辰会议中心分别应收第 29 届奥林匹克运动会组织委员会(以下称“奥组委”)工程补助款 80,000,000 元和 32,242,000 元，已于 2009 年 2 月和 3 月陆续收到。

(ii) 于 2007 年 12 月，本公司与北京城市开发集团有限责任公司(以下称“北京城开”)共同出资设立长沙北辰，根据双方签署的协议，北京城开应投入的资金 20,000,000 元由本公司先行垫付，本公司于协议签署时参考当时银行贷款利率向北京城开收取利息。该款项偿还期限自资金投入之日起不超过两年。

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 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	136,481,481	6	-	57,195,975	66	(300,000)
一到二年	37,588,496	1	(300,000)	8,836,654	10	(188)
二到三年	5,055,120		(188)	3,227,685	4	(942,270)
三年以上(iii)	20,140,640	1	(16,698,476)	17,316,045	20	(14,497,914)
合计	199,265,737	10	(16,998,664)	86,576,359	100	(15,740,372)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例
单项金额 重大(iii)	164,078,609	82%	(12,280,000)	7%	58,617,690	68%	(12,280,000)	21%
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	35,187,128	18%	(4,718,664)	13%	27,958,669	32%	(3,460,372)	12%
合计	199,265,737	100%	(16,998,664)	9%	86,576,359	100%	(15,740,372)	18%

(iii) 于 2008 年 12 月 31 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(2007 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，金恒生因经营及资金问题，已进入清算阶段，导致该款项回收出现困难，本公司因此计提了全额坏账准备。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计 164,078,609 元(2007 年 12 月 31 日：58,617,690 元)，占其他应收款总额的 82%(2007 年 12 月 31 日 68%)，其中 116,218,823 元为一年以内，35,579,786 元账龄为一到两年，12,280,000 元账龄为三年以上。

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款及其他应收款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

账龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	264,646,282	96%	213,512,252	100%
一到二年	10,086,163	4%	-	-
合计	<u>274,732,445</u>	<u>100%</u>	<u>213,512,252</u>	<u>100%</u>

于 2008 年 12 月 31 日，预付款项中除预付北辰集团 5,942,200 元(2007 年 12 月 31 日：无)以外，无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(附注十(4)(a))。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 10,086,163 元(2007 年 12 月 31 日：无)，主要为预付工程款项，因为工程尚未完工，该款项尚未结清。

于 2008 年 12 月 31 日，预付款项中包括根据有关规定预缴的营业税及附加 225,762,419 元(2007 年 12 月 31 日：140,833,196 元)。

于 2008 年 12 月 31 日，预付款项中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

(4) 存货

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
开发成本(a)	11,765,139,650	2,657,013,218	(3,539,356,384)	10,882,796,484
开发产品(b)	877,335,294	3,511,369,025	(1,591,251,547)	2,797,452,772
库存商品	36,917,483	235,258,944	(229,258,126)	42,918,301
库存材料	7,026,643	49,863,540	(47,487,386)	9,402,797
低值易耗品及包装物	10,722,296	86,945,465	(37,970,530)	59,697,231
其他	273,383	98,672	(347,242)	24,813
合计	<u>12,697,414,749</u>			<u>13,792,292,398</u>
减：存货跌价准备				
库存商品	(739,268)	-	191,315	(547,953)
净额	<u>12,696,675,481</u>			<u>13,791,744,445</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(4) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
清琴山庄	2005 年	2009 年	2,017,870	256,460,454	353,061,143
长河花园余期	待定	待定	1,305,210	478,363,906	464,328,784
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
姜庄湖别墅北区	待定	待定	308,410	146,603,265	146,739,825
绿色家园 B5 区	2005 年	2009 年	1,300,000	491,245,469	325,603,843
媒体村	2006 年	2008 年	3,244,063	-	1,998,151,795
北辰香麓 (温泉镇项目)(i)	2007 年	2009 年	2,500,000	1,543,471,013	1,086,260,189
北辰福第 (常营项目)(ii)	2007 年	2010 年	2,400,000	1,410,602,218	1,170,719,435
长沙新河三角洲 项目	2008 年	待定	待定	6,552,548,523	6,216,773,000
合计				<u>10,882,796,484</u>	<u>11,765,139,650</u>

于 2008 年 12 月 31 日，开发成本中：

(i) 北辰香麓(温泉镇项目)温泉镇中心区 X-1、X-3、D1-D05、D1-D10 地块土地使用权已作为 540,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：无)长期借款的抵押物(附注八(18))。

(ii) 北辰福第(常营项目)地块土地使用权已作为 300,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：无)长期借款的抵押物(附注八(18))。

于 2008 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 486,484,693 元(2007 年 12 月 31 日：175,632,659 元)。2008 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.39%(2007 年度：6.99%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(4) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2007 年			2008 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日	
汇欣大厦	2001 年	908,854	-	(637,363)	271,491	
绿色家园一期(i)	2001 年	600,363	(5,052)	(595,311)	-	
绿色家园二期	2003 年	4,345,719	-	(2,049,644)	2,296,075	
绿色家园 B1 区	2004 年	2,752,762	-	(1,004,777)	1,747,991	
绿色家园 C2 区	2005 年	8,812,465	-	(639,688)	8,172,776	
绿色家园 B3 区(i)(ii)	2005 年	174,000,396	(10,000,000)	(849,127)	163,151,269	
绿色家园 C3 区	2006 年	123,400,739	-	(36,719,988)	86,680,754	
绿色家园 C1 区	2007 年	54,646,080	-	(8,984,658)	45,661,427	
媒体村	2008 年	-	3,164,063,399	(924,370,238)	2,239,693,161	
姜庄湖公寓(i)	2006 年	74,447,852	(119,143)	(74,328,708)	-	
清琴山庄	2007 年	361,970,596	375,292,985	(498,891,564)	238,372,017	
长河花园一期(i)	2007 年	71,449,468	(6,386,418)	(53,657,238)	11,405,811	
其他(i)		-	(11,476,746)	11,476,746	-	
合计		<u>877,335,294</u>	<u>3,511,369,025</u>	<u>(1,591,251,541)</u>	<u>2,797,452,772</u>	

(i) 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。

(ii) 绿色家园 B3 区已作为 200,000,000 元(2007 年 12 月 31 日: 无)长期借款的抵押物(附注八(18))。

于 2008 年 12 月 31 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(2007 年 12 月 31 日: 739,268 元)的存货跌价准备外，并无计提其他存货跌价准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(5) 长期股权投资

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合营企业(a)	21,066,082	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>21,066,082</u>	<u>-</u>

本集团不存在长期股权投资变现及收益汇回的重大限制。

(a) 合营企业

	注册地	业务性质	注册 资本	持股 比例 %	表决 权 比例 %	2008 年 12 月 31 日		2008 年度	
						资产总额	负债总额	营业收入	净亏损
北京北辰嘉权时代名门商业 有限公司("北辰嘉权")	北京	批发、 零售、百货等	人民币 88,200,000 元	36.0	33.3	101,507,579	42,990,683	1,355,545	(29,796,613)

对合营企业投资列示如下：

	初始投资成本	追加 投资	2007 年 12 月 31 日	增加投资	按权益法 调整的净损失	其他权益变 动	2008 年 12 月 31 日
北辰嘉权	<u>31,752,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,752,000</u>	<u>(10,726,781)</u>	<u>40,863</u>	<u>21,066,082</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(5) 长期股权投资(续)

于 2008 年 3 月 27 日，本公司与誉名集团有限公司(以下称“誉名集团”)及晋能有限公司(以下称“晋能公司”)共同出资设立北辰嘉权，并分别持有其 36%、32%和 32%的股权。根据北辰嘉权公司章程，本公司、誉名集团及晋能公司对北辰嘉权实施共同控制，本公司将其作为合营企业采用权益法核算。

于 2008 年 12 月 31 日，本集团认为对合营公司的长期股权投资的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2007 年 12 月 31 日：无)。

(6) 投资性房地产

	土地使用权、房屋及建筑物
原价	
2007 年 12 月 31 日	1,430,033,776
本年增加	-
在建工程转入	1,373,569,596
转入固定资产	(10,785,540)
2008 年 12 月 31 日	<u>2,792,817,832</u>
累计折旧	
2007 年 12 月 31 日	(776,031,007)
本年计提	(68,905,867)
转入固定资产	7,804,106
2008 年 12 月 31 日	<u>(837,132,768)</u>
净值	
2008 年 12 月 31 日	<u>1,955,685,064</u>
2007 年 12 月 31 日	<u>654,002,769</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(6) 投资性房地产(续)

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。

2008 年度，本集团将净值 2,981,434 元(原值 10,785,540 元)的投资性房地产改为自用，自改变用途之日起转换为固定资产核算。

于 2008 年 12 月 31 日，净值为 1,248,024,402 元(原值 1,267,029,851 元)的投资性房地产(2007 年 12 月 31 日：账面价值为 835,706,341 元的在建工程)作为 600,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：600,000,000 元)长期借款的抵押物(附注八(18))。

于 2008 年 12 月 31 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(7) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原值					
2007 年 12 月 31 日	853,861,128	384,748,410	27,104,631	138,330,939	1,404,045,108
在建工程转入	540,310,021	7,808,700	-	-	548,118,721
投资性房地产转入	10,785,540	-	-	-	10,785,540
本年其他增加	44,039,257	69,183,900	5,686,329	73,769,099	192,678,585
本年减少	-	(41,897,298)	(994,639)	(5,784,044)	(48,675,981)
2008 年 12 月 31 日	<u>1,448,995,946</u>	<u>419,843,712</u>	<u>31,796,321</u>	<u>206,315,994</u>	<u>2,106,951,973</u>
累计折旧					
2007 年 12 月 31 日	(304,043,362)	(265,711,354)	(11,447,142)	(87,315,642)	(668,517,500)
本年计提	(39,792,539)	(22,139,843)	(2,636,648)	(16,237,992)	(80,807,022)
投资性房地产转入	(7,804,106)	-	-	-	(7,804,106)
本年减少	-	31,939,315	721,722	4,865,533	37,526,570
2008 年 12 月 31 日	<u>(351,640,007)</u>	<u>(255,911,882)</u>	<u>(13,362,068)</u>	<u>(98,688,101)</u>	<u>(719,602,058)</u>
减值准备					
2007 年 12 月 31 日	-	(717,351)	(10,767)	(21,072)	(749,190)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	671,654	-	15,922	687,576
2008 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>(45,697)</u>	<u>(10,767)</u>	<u>(5,150)</u>	<u>(61,614)</u>
净额					
2008 年 12 月 31 日	<u>1,097,355,939</u>	<u>163,886,133</u>	<u>18,423,486</u>	<u>107,622,743</u>	<u>1,387,288,301</u>
2007 年 12 月 31 日	<u>549,817,766</u>	<u>118,319,705</u>	<u>15,646,722</u>	<u>50,994,225</u>	<u>734,778,418</u>

2008 年度计入营业成本、营业费用和管理费用的折旧费用分别为 46,427,822 元、2,663,178 元和 31,716,022 元(2007 年度：34,868,541 元、3,927,824 元和 30,502,461 元)。

于 2008 年 12 月 31 日，净值为 493,750,000 元(原值为 500,000,000 元)的房屋及建筑物(2007 年 12 月 31 日：无)房屋产权证尚在办理过程中。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(8) 在建工程

工程名称	预算数 (千元)	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房地产	2008 年 12 月 31 日	资金 来源	工程投入占预 算的比例
北辰大厦	1,300,000	835,706,341	431,323,510	(40,310,021)	(1,226,719,830)	-	募集资金、 贷款、自筹	97%
国家会议 中心项目	5,000,000	2,790,047,249	609,512,409	(500,000,000)	-	2,899,559,658	发行债券、 贷款、自筹	68%
汇园公寓 改造及其他		25,215,070	146,649,641	(7,808,700)	(146,849,766)	17,206,245	自筹	不适用
合计		<u>3,650,968,660</u>	<u>1,187,485,560</u>	<u>(548,118,721)</u>	<u>(1,373,569,596)</u>	<u>2,916,765,903</u>		
其中：借款费用资本化金额		98,164,597	151,746,224	(22,430,950)	(10,831,585)	216,648,286		
减：在建工程减值准备		-	-	-	-	-		
净额		<u>3,650,968,660</u>				<u>2,916,765,903</u>		

国家会议中心项目已作为 1,000,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：无)长期借款的抵押物(附注八(18))。

于 2008 年 12 月 31 日，本集团的在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2007 年 12 月 31 日：无)。

2008 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.40%(2007 年度：6.99%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(9) 无形资产

	原价	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年转出	本年摊销	2008 年 12 月 31 日	累计 摊销额
土地使用权 -办公楼用地	<u>1,370,518</u>	<u>835,295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69,608)</u>	<u>765,687</u>	<u>(604,831)</u>

于 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(10) 递延所得税资产

	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
资产减值准备	6,975,892	27,903,567	6,831,309	27,325,234
可抵扣亏损(i)	7,079,127	28,316,508	3,848,945	15,395,780
未实现内部利润(ii)	4,305,039	17,220,156	4,698,270	18,793,080
其他	1,969,343	7,877,371	1,079,165	4,316,660
合计	<u>20,329,401</u>	<u>81,317,602</u>	<u>16,457,689</u>	<u>65,830,754</u>

(i) 本集团于资产负债表日，对 2008 年 12 月 31 日累计经营亏损的子公司未来的经营作出预计，对未来可抵扣亏损确认为递延所得税资产。于 2008 年 12 月 31 日，本集团未对可抵扣亏损 3,250,947 元(2007 年 12 月 31 日：2,436,514 元)确认相关的递延所得税资产 812,737 元(2007 年 12 月 31 日：609,129 元)。上述可抵扣亏损中，1,731,480 元(2007 年 12 月 31 日：1,731,480 元)将于 2011 年底到期，705,034 元(2007 年 12 月 31 日：705,034 元)将于 2012 年底到期，其余 814,433 元(2007 年 12 月 31 日：无)将于 2013 年底到期。

(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，并就有关开发成本经抵消后的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间的暂时性差异确认递延所得税资产，于开发项目销售时转回。

(11) 短期借款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款	<u>650,000,000</u>	<u>2,130,000,000</u>

2008 年度短期借款的加权平均年利率为 6.59% (2007 年度：6.26%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(12) 应付账款

于 2008 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 210,331,083 元 (2007 年 12 月 31 日：183,650,697 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 2008 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

(13) 预收款项

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
开发项目预收款(b)	4,506,075,288	3,056,233,085
其他	141,100,306	129,805,494
合计	<u>4,647,175,594</u>	<u>3,186,038,579</u>

预收款项中的其他主要包括商业、物业管理以及投资物业的预收款项。

于 2008 年 12 月 31 日，预收款项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。

(a) 预收款项账龄分析如下：

账龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	3,767,121,423	81	2,512,928,042	79%
一到二年	869,146,851	19	666,584,071	21%
二到三年	4,705,721	-	1,584,585	-
三年以上	6,201,599	-	4,941,881	-
合计	<u>4,647,175,594</u>	<u>100</u>	<u>3,186,038,579</u>	<u>100%</u>

于 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

于 2008 年 12 月 31 日，预收款项中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(13) 预收款项 (续)

(b) 预收款项中包含的开发项目收款分析如下：

项目名称	2008 年	2007 年	竣工时间	预售比例
	12 月 31 日	12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日
汇欣大厦	3,637,263	8,562,541	2001 年	不适用
绿色家园一期	-	2,157,985	2001 年	不适用
绿色家园二期	5,113,484	4,476,239	2003 年	不适用
绿色家园 B1 区	5,178,409	8,516,699	2004 年	不适用
绿色家园 C2 区	26,028,501	4,438,483	2005 年	不适用
绿色家园 B3 区	522,346	4,419,982	2005 年	不适用
姜庄湖公寓	-	131,159,550	2006 年	不适用
绿色家园 C3 区	79,936,303	98,517,369	2006 年	不适用
长河花园一期	3,822,795	46,570,940	2007 年	不适用
绿色家园 C1 区	40,457,785	18,980,193	2007 年	不适用
媒体村	2,514,124,540	1,577,382,150	2008 年	不适用
绿色家园 B5 区	154,900,678	-	2009 年	11%
北辰香麓(温泉镇项目)	6,330,948	-	2009 年	1%
清琴山庄	980,912,078	1,148,419,754	2009 年	84%
北辰福第(常营项目)	682,478,958	-	2010 年	44%
土地转让	2,631,200	2,631,200	不适用	不适用
合计	<u>4,506,075,288</u>	<u>3,056,233,085</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(14) 应付职工薪酬

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	11,872,750	206,852,945	(191,114,986)	27,610,709
职工福利费	-	27,639,050	(27,639,050)	-
社会保险费	7,525,621	56,882,563	(52,478,773)	11,929,411
其中：医疗保险费	3,360,527	17,289,547	(15,197,449)	5,452,625
基本养老保险	3,854,211	34,909,990	(32,656,810)	6,107,391
失业保险费	179,106	2,896,615	(2,873,158)	202,563
工伤保险费	38,133	564,058	(554,904)	47,287
生育保险费	93,644	1,222,353	(1,196,452)	119,545
住房公积金	474,269	24,239,663	(24,266,986)	446,946
工会经费和职工 教育经费	7,912,291	10,144,607	(10,122,051)	7,934,847
合计	<u>27,784,931</u>	<u>325,758,828</u>	<u>(305,621,846)</u>	<u>47,921,913</u>

(15) 应交税费

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交企业所得税	62,322,040	38,944,110
应交/(尚未抵扣的)增值税	2,389,348	(4,755,603)
应交营业税	6,485,099	5,490,861
应交城市维护建设税	268,316	279,569
应交土地增值税	355,662,123	243,347,808
其他	10,734,585	5,898,478
合计	<u>437,861,511</u>	<u>289,205,223</u>

(16) 应付股利

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利	<u>1,162,190</u>	<u>1,171,735</u>

于 2008 年 12 月 31 日和 2007 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(17) 其他应付款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北辰集团往来款 (附注十(4)(b))	33,131,935	27,999,483
物业维修基金	42,917,256	45,714,906
押金	75,034,611	54,137,277
应付能源费	7,951,625	10,180,039
拆迁安置费	8,395,882	21,549,156
代收售房契税、公共维修基金	52,723,411	69,245,045
代收能源费	22,880,579	7,573,840
其他	62,831,109	55,083,377
合计	<u>305,866,408</u>	<u>291,483,123</u>

于 2008 年 12 月 31 日，其他应付款中除应付北辰集团 33,131,935 元(2007 年 12 月 31 日：27,999,483 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。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 129,876,940 元(2007 年 12 月 31 日：75,385,314 元)，主要为代收的物业维修基金和公共维修基金。

其他应付款中包括以下外币余额：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	238,642	6.8346	<u>1,631,023</u>	239,674	7.3046	<u>1,750,723</u>

(18) 长期借款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款		
— 抵押(a)	2,640,000,000	1,300,000,000
信用借款(b)	3,000,000,000	2,220,000,000
合计	<u>5,640,000,000</u>	<u>3,520,000,000</u>
减：一年内到期的长期借款		
— 抵押	-	(700,000,000)
— 信用	(1,200,000,000)	(200,000,000)
净额	<u>4,440,000,000</u>	<u>2,620,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(18) 长期借款(续)

(a) 于 2008 年 12 月 31 日，本集团的长期抵押借款包括：

- (i) 200,000,000 元，以绿色家园 B3 区(附注八(4))(2007 年 12 月 31 日：无)作为抵押物，利息每季度支付一次，本金 200,000,000 元应于 2011 年 9 月 27 日偿还。
- (ii) 300,000,000 元，以北辰福第(常营项目)地块土地使用权(附注八(4))(2007 年 12 月 31 日：无)作为抵押物，利息每季度支付一次，本金将于 2012 年 9 月 18 日偿还。
- (iii) 540,000,000 元，以北辰香麓(温泉镇项目)温泉镇中心区 X-1、X-3、D1-D05、D1-D10 地块土地使用权(附注八(4))(2007 年 12 月 31 日：无)作为抵押物，利息每季度支付一次，本金将于 2010 年 6 月 29 日偿还。
- (iv) 600,000,000 元，以投资性房地产(附注八(6))(2007 年 12 月 31 日：600,000,000 元)作为抵押物，利息每季度支付一次，本金将于 2011 年 6 月 30 日偿还。
- (v) 1,000,000,000 元，以国家会议中心及配套设施项目(附注八(8))(2007 年 12 月 31 日：无)作为抵押物，利息每季度支付一次，其中，本金 50,000,000 应于 2014 年 12 月 31 日偿还；本金 50,000,000 应于 2015 年 12 月 31 日偿还；本金 100,000,000 应于 2016 年 12 月 31 日偿还；本金 250,000,000 应于 2017 年 12 月 31 日偿还；本金 200,000,000 应于 2018 年 12 月 31 日偿还；本金 150,000,000 应于 2019 年 12 月 31 日偿还；本金 100,000,000 应于 2020 年 12 月 31 日偿还；本金 100,000,000 应于 2021 年 12 月 31 日偿还。

(b) 于 2008 年 12 月 31 日，本集团的信用借款 3,000,000,000 元(2007 年 12 月 31 日：2,220,000,000 元)为本公司借入的银行借款，利息每季度支付一次，其中，本金 600,000,000 元应于 2009 年 7 月 26 日偿还；本金 600,000,000 元应于 2009 年 8 月 1 日偿还；本金 500,000,000 元应于 2010 年 5 月 15 日偿还；本金 300,000,000 将于 2010 年 9 月 11 日偿还；本金 500,000,000 将于 2015 年 12 月 24 日偿还；本金 100,000,000 元应于 2016 年 3 月 5 日偿还；本金 100,000,000 元应于 2016 年 3 月 30 日偿还；本金 200,000,000 元应于 2017 年 1 月 22 日偿还；本金 100,000,000 应于 2017 年 9 月 20 日偿还。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(18) 长期借款(续)

长期借款(含一年内到期的部分)按贷款银行列示如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
兴业银行股份有限公司	600,000,000	600,000,000
中信银行股份有限公司	600,000,000	1,050,000,000
北京银行股份有限公司	1,000,000,000	800,000,000
中国建设银行股份有限公司	1,140,000,000	950,000,000
交通银行股份有限公司	300,000,000	120,000,000
中国银行股份有限公司	1,300,000,000	-
北京农村商业银行股份商业 有限公司	500,000,000	-
华夏银行股份有限公司	200,000,000	-
合计	<u>5,640,000,000</u>	<u>3,520,000,000</u>

长期借款到期日分析如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一到二年	1,340,000,000	1,920,000,000
二到五年	1,100,000,000	600,000,000
五年以上	2,000,000,000	100,000,000
合计	<u>4,440,000,000</u>	<u>2,620,000,000</u>

2008 年度，长期借款的加权平均年利率为 7.24% (2007 年度：7.16%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付债券

	面值总额	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	1,500,000,000	1,483,607,493	1,481,760,096
5 年期公司债券(b)	1,700,000,000	1,669,204,628	-
合计	<u>3,200,000,000</u>	<u>3,152,812,121</u>	<u>1,481,760,096</u>

(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。2008 年度应付利息 61,500,000 元，于 2008 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息。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 年期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(附注十(3)(a)(iii))。

(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。2008 年度应付利息 63,398,356 元，于 2008 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 63,398,356 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 年期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，并因此向本公司收取保证费用 8,500,000 元(附注十(3)(a)(iii))。北辰集团已于该债券发行日认购该债券 100,000,000 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(20) 专项应付款

于 2008 年 12 月 31 日，专项应付款中 96,092,612 元(2007 年 12 月 31 日：102,645,667 元)是本公司的子公司兴荣基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 2008 年 12 月 31 日，专项应付款中 7,010,000 元(2007 年 12 月 31 日：3,500,000 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)。

(21) 股本

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	1,160,000,000	1,000,031	-	1,161,000,031
其他内资持股	25,000,000	-	(25,000,000)	-
其中：境内非国有法人持股	25,000,000	-	(25,000,000)	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>1,185,000,000</u>	<u>1,000,031</u>	<u>(25,000,000)</u>	<u>1,161,000,031</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	1,475,000,000	25,000,000	(1,000,031)	1,498,999,969
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>2,182,020,000</u>	<u>25,000,000</u>	<u>(1,000,031)</u>	<u>2,206,019,969</u>
合计	<u>3,367,020,000</u>	<u>26,000,031</u>	<u>(26,000,031)</u>	<u>3,367,020,000</u>
	2006 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股	1,160,000,000	-	-	1,160,000,000
其他内资持股	750,000,000	-	(725,000,000)	25,000,000
其中：境内非国有法人持股	750,000,000	-	(725,000,000)	25,000,000
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>1,910,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(725,000,000)</u>	<u>1,185,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	750,000,000	725,000,000	-	1,475,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>1,457,020,000</u>	<u>725,000,000</u>	<u>-</u>	<u>2,182,020,000</u>
合计	<u>3,367,020,000</u>	<u>725,000,000</u>	<u>(725,000,000)</u>	<u>3,367,020,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(21) 股本(续)

(a) 于 2008 年 10 月，北辰集团通过上海证券交易所证券交易系统，增持本公司无限售条件股份 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。

(22) 资本公积

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
股本溢价(a)	3,678,855,041	6,725,915	-	3,685,580,956
其他资本公积				
— 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	<u>3,679,615,706</u>	<u>6,766,778</u>	<u>-</u>	<u>3,686,382,484</u>
	2006 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
股本溢价	3,680,507,111	-	(1,652,070)	3,678,855,041
其他资本公积				
— 其他	760,665	-	-	760,665
合计	<u>3,681,267,776</u>	<u>-</u>	<u>(1,652,070)</u>	<u>3,679,615,706</u>

(a) 股本溢价本年增加是因为向少数股东购买其持有的北辰房地产股权而新增加的该长期股权投资成本 51,127,151 元，与按照取得的股权比例计算确定应享有子公司购买日净资产账面价值份额 57,853,066 元之间的差额 6,725,915 元，计入合并财务报表中的资本公积—股本溢价。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(23) 盈余公积

	2007 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积	351,015,721	29,940,297	-	380,956,018
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	<u>512,485,135</u>	<u>29,940,297</u>	<u>-</u>	<u>542,425,432</u>

	2006 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2007 年 12 月 31 日
法定盈余公积	329,477,933	21,537,788	-	351,015,721
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	<u>490,947,347</u>	<u>21,537,788</u>	<u>-</u>	<u>512,485,135</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2008 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 29,940,297 元(2007 年度：按 2007 年度净利润的 10%提取，共 21,537,788 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2008 年末提取任意盈余公积金(2007 年度：无)。

(24) 未分配利润

于 2008 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 104,076,926 元(2007 年 12 月 31 日：67,996,543 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 36,080,383 元(2007 年度：14,084,167 元)。

根据 2008 年 5 月 6 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股 0.03 元，按照已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 101,010,600 元。

根据 2009 年 3 月 18 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元，上述提议尚待股东大会批准。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(25) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北辰房地产	22,427,156	75,722,464
兴荣基	91,670,653	89,118,041
姜庄湖	88,339,764	69,738,541
信和物业	270,971	305,795
长沙北辰	17,811,972	20,000,000
合计	<u>220,520,516</u>	<u>254,884,841</u>

(26) 营业收入及营业成本

	2008 年度	2007 年度 (经重列)
主营业务收入	4,170,709,314	3,990,278,409
其他业务收入	10,561,304	9,280,761
合计	<u>4,181,270,618</u>	<u>3,999,559,170</u>

	2008 年度	2007 年度 (经重列)
主营业务成本	2,353,024,723	2,356,881,816
其他业务成本	610,644	1,327,059
合计	<u>2,353,635,367</u>	<u>2,358,208,875</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2008 年度		2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入 (经重列)	主营业务成本 (经重列)
出售开发产品业务(i)	2,838,583,186	1,591,251,547	2,794,978,166	1,804,047,962
零售商业业务	338,224,888	206,637,423	386,762,914	234,224,039
投资物业业务	339,501,800	156,127,652	312,241,901	137,276,974
酒店业务	493,810,342	208,209,063	378,851,127	154,647,020
其他业务	160,589,098	190,799,038	117,444,301	26,685,821
合计	<u>4,170,709,314</u>	<u>2,353,024,723</u>	<u>3,990,278,409</u>	<u>2,356,881,816</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(26) 营业收入及营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

本集团 2008 年度前五名客户销售的收入总额为 199,401,654 元(2007 年度: 102,466,972 元)，占本集团全部销售收入的 4.8%(2007 年度(经重列): 2.6%)。

(i) 出售开发产品收入及成本

	2008 年度		2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园一期	721,168	595,311	-	-
绿色家园二期	10,351,312	2,049,644	600,	300,000
绿色家园 B1 区	2,913,147	1,004,771	11,879,	4,502,185
绿色家园 B1 区商业	-	-	32,100,	12,519,978
绿色家园 C2 区	1,642,598	639,689	6,492,	2,600,897
绿色家园 C2 区商业	-	-	54,790,	29,971,693
绿色家园 B3 区	4,090,045	849,127	14,974,	11,615,675
绿色家园 C1 区	12,959,122	8,984,653	419,265,	266,800,565
绿色家园 C3 区	73,433,700	36,719,985	397,193,	222,130,048
媒体村	1,589,243,692	924,370,238	-	-
长岛澜桥二期河西区	-	390,864	4,375,	3,017,717
长岛澜桥二期河东区	-	152,685	34,286,	13,241,540
姜庄湖别墅南区	-	-	68,230,	51,347,458
姜庄湖别墅公寓	147,981,152	74,328,709	141,386,	67,158,370
汇欣大厦	4,889,514	637,363	-	-
长河花园一期	54,675,987	53,657,239	287,646,	260,770,369
清琴山庄	935,665,420	498,891,564	1,289,656,	827,576,467
土地转让	-	-	32,100,	30,495,000
其他	16,329	(12,020,295)	-	-
合计	<u>2,838,583,186</u>	<u>1,591,251,547</u>	<u>2,794,978,</u>	<u>1,804,047,962</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2008 年度		2007 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>10,561,304</u>	<u>610,644</u>	<u>9,280,761</u>	<u>1,327,059</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(27) 营业税金及附加

	2008 年度	2007 年度
营业税	199,091,003	183,079,734
城市维护建设税	4,313,598	5,890,014
教育费附加	1,872,118	2,647,569
消费税	2,020,023	1,543,086
土地增值税及其他	180,082,111	217,946,912
合计	<u>387,378,853</u>	<u>411,107,315</u>

(28) 财务费用

	2008 年度	2007 年度
利息支出	573,891,404	270,456,84
减：资本化利息	<u>(519,304,101)</u>	<u>(198,010,06</u>
	54,587,303	72,446,78
减：利息收入	(23,343,045)	(42,935,53
汇兑损失	200,414	649,59
其他	7,614,805	4,017,83
净额	<u>39,059,477</u>	<u>34,178,66</u>

(29) 资产减值损失/(转回)

	2008 年度	2007 年度
坏账损失计提/(转回)	1,457,225	(655,467
存货跌价损失转回	-	(28,392
合计	<u>1,457,225</u>	<u>(683,859</u>

(30) 投资损失

	2008 年度	2007 年度
按权益法分担的 被投资公司净损失的份额	<u>10,726,781</u>	<u></u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2008 年度	2007 年度
拆迁补偿收入	-	2,924,182
赔偿及违约金收入	1,293,739	376,539
处置固定资产利得	322,011	172,526
购买子公司少数股权产生的 负商誉	-	3,364,873
其他	2,182,997	2,555,417
合计	<u>3,798,747</u>	<u>9,393,537</u>

(b) 营业外支出

	2008 年度	2007 年度
赔偿金	1,173,343	10,339,307
处置固定资产损失	8,720,785	1,079,344
罚款及滞纳金	2,761,777	320,132
违约金	-	1,483,387
支付的相关税金	165,000	600
捐赠支出	17,588,828	-
其他	98,855	136,320
合计	<u>30,508,588</u>	<u>13,359,090</u>

(32) 所得税费用

	2008 年度	2007 年度
当期所得税	208,073,289	225,555,800
递延所得税	(3,871,712)	8,045,300
合计	<u>204,201,577</u>	<u>233,601,100</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(32) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2008 年度	2007 年度
利润总额	<u>806,685,842</u>	<u>695,434,490</u>
按适用税率计算的所得税费用	201,671,461	229,493,382
新所得税法颁布的影响	-	4,518,606
不得扣除的成本、费用和损失	2,530,116	404,666
非应纳税收入	-	(815,468)
所得税费用	<u>204,201,577</u>	<u>233,601,186</u>

(33) 每股收益

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：

	2008 年度	2007 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	448,929,262	328,131,407
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>
基本每股收益	<u>0.13</u>	<u>0.10</u>

本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(34) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2008 年度	2007 年度
净利润	602,484,265	461,833,304
加：计提/(转回)的资产减值准备		
(附注八(29))	1,457,225	(683,859)
固定资产折旧(附注八(7))	80,807,022	69,298,826
无形资产摊销(附注八(9))	69,608	69,608
投资性房地产摊销(附注八(6))	68,905,867	54,040,435
处置固定资产的净损失		
(附注八(31))	8,398,774	906,818
财务费用	54,823,691	72,446,782
购买子公司少数股权产生的负商誉		
(附注八(31))	-	(3,364,873)
投资损失(附注八(30))	10,726,781	-
递延所得税资产(增加)/减少		
(附注八(10))	(3,871,712)	8,045,322
存货的增加	(725,663,690)	(7,988,673,238)
受限制的担保金及保证金的		
减少(附注八(1))	11,388,129	96,809,091
经营性应收项目的(增加)/减少	(167,954,616)	69,268,525
经营性应付项目的增加	2,524,394,772	1,293,319,092
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,465,966,116</u>	<u>(5,866,684,167)</u>

(b) 现金净变动情况

	2008 年度	2007 年度
现金的年末余额	4,929,629,185	2,255,545,856
减：现金的年初余额	<u>(2,255,545,856)</u>	<u>(4,929,831,922)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>2,674,083,329</u>	<u>(2,674,286,066)</u>

(c) 现金

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
货币资金(附注八(1))	5,012,714,464	2,340,019,264
减：受到限制的存款	<u>(83,085,279)</u>	<u>(84,473,408)</u>
现金年末余额	<u>4,929,629,185</u>	<u>2,255,545,856</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 合并财务报表项目附注(续)

(34) 现金流量表附注(续)

(d) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

	2008 年度	2007 年度
土地租赁费	13,464,682	12,847,971
支付的押金	.	12,130,981
办公及会议费	14,400,092	10,485,771
差旅费	6,999,489	5,533,051
交际应酬费	6,823,205	6,112,721
捐赠支出	17,588,828	
合计	<u>59,276,296</u>	<u>47,110,521</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部报告

分部间转移价格参照市场价格确定，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。

(1) 主要报告形式 — 业务分部

(a) 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息

	出售开发产品业务	零售商业业务	投资物业业务	酒店业务	其他分部	未分配	抵销	合计
营业收入	2,838,583,186	338,224,888	341,250,634	495,415,798	262,579,472	-	(94,783,360)	4,181,270,618
其中：对外交易收入	2,838,583,186	338,224,888	339,501,800	493,810,342	171,150,402	-	-	4,181,270,618
分部间交易收入	-	-	1,748,834	1,605,456	91,429,070	-	(94,783,360)	-
营业费用	(2,052,545,067)	(318,613,641)	(277,720,017)	(393,549,576)	(331,283,048)	(68,946,946)	94,783,360	(3,347,874,935)
营业利润	786,038,119	19,611,247	63,530,617	101,866,222	(68,703,576)	(68,946,946)	-	833,395,683
资产	18,199,989,697	391,530,410	5,153,590,984	1,564,244,765	342,069,187	18,894,529,069	(18,926,658,728)	25,619,295,384
负债	16,354,541,279	237,054,297	4,240,489,781	752,145,406	294,088,802	13,860,834,824	(18,926,658,728)	16,812,495,661
折旧和摊销费用	1,392,799	11,208,078	77,592,692	52,277,493	3,887,207	3,424,228	-	149,782,497
资产减值损失	1,140,529	-	-	184,737	131,959	-	-	1,457,225
资本性支出	8,328,352	42,757,668	1,002,677,993	183,750,248	10,636,110	88,821,351	-	1,336,971,722
折旧和摊销等以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部报告(续)

(1) 主要报告形式 — 业务分部(续)

(b) 2007 年度及 2007 年 12 月 31 日分部信息

	出售开发产品业务	零售商业业务 (经重列)	投资物业业务	酒店业务	其他分部	未分配	抵销	合计 (经重列)
营业收入	2,794,978,166	386,762,914	313,693,799	379,243,683	165,148,473	-	(40,267,865)	3,999,559,170
其中：对外交易收入	2,794,978,166	386,762,914	312,241,901	378,851,127	126,725,062	-	-	3,999,559,170
分部间交易收入	-	-	1,451,898	392,556	38,423,411	-	(40,267,865)	-
营业费用	(2,247,229,411)	(332,499,654)	(233,457,231)	(279,244,376)	(163,606,754)	-	40,267,865	(3,215,769,561)
营业利润	547,748,755	54,263,260	80,236,568	99,999,307	1,541,719	(84,389,566)	-	699,400,043
资产	15,855,872,694	298,514,166	4,265,038,882	1,211,141,975	206,781,260	12,817,211,326	(14,248,154,916)	20,406,405,387
负债	15,069,403,994	166,550,026	3,947,933,224	604,731,312	160,583,739	6,218,879,400	(14,248,154,916)	11,919,926,779
折旧和摊销费用	1,494,538	10,221,554	61,676,910	42,488,330	3,867,904	3,659,633	-	123,408,869
资产减值损失/(转回)	(840,000)	-	-	302,578	(146,437)	-	-	(683,859)
资本性支出	3,405,510	5,038,861	1,222,760,368	232,753,917	6,294,461	-	-	1,470,253,117
折旧和摊销等以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注七。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
北京北辰实业集团公司	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待

(b) 母公司注册资本及其变化

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
北辰集团	700,000,000	-	-	700,000,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2007 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.45%	34.45%	34.48%	34.48%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
北京北辰实业集团公司辰运物业管理中心 (以下称“辰运物业”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰饭店管理公司	与本公司同受母公司控制
北京北辰物业管理公司	与本公司同受母公司控制
北辰嘉权	合营企业

(3) 关联交易

本集团与关联方于 2008 年度及 2007 年度的重大关联交易列示如下。本公司董事会认为所有与关联方的交易均符合正常商业条款。

(a) 与母公司北辰集团的交易

	2008 年度	2007 年度
土地租赁费(i)	13,464,682	12,847,979
资金使用费	-	3,520,000
房屋租赁费(ii)	4,267,236	4,267,236
保证费用(iii)	8,500,000	-
支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
提供房屋租赁(iv)	3,075,654	3,065,654
提供电力、电话	49,007	287,716
接受担保(iii)	3,200,000,000	1,500,000,000
购买固定资产(v)	30,804,042	-
购买股权(vi)	5,942,200	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(a) 与母公司北辰集团的交易(续)

2008 年度本集团发生的关联方土地租赁费和房屋租赁费占同类交易的 94%(2007 年度：100%)。

2008 年度本集团发生的关联方资金使用费占同类交易的 0%(2007 年度：1.3%)。

2008 年度本集团接受关联方的担保和支付保证费用占同类交易的 100%(2007 年度：100%)。

2008 年度本集团向关联方提供房屋租赁占同类交易的 0.9%(2007 年度：1.0%)

2008 年度本集团向关联方购买固定资产占同类交易的 16%(2007 年度：无)

2008 年度本集团向关联方购买股权占同类交易的 10%(2007 年度：无)

(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。

2008 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) 房屋租赁费

2006 年本公司之子公司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 3 年，自 2006 年 1 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止。

根据本公司北辰置地分公司与北辰集团公司的有关协议，北辰集团将网球俱乐部房产及房屋内设施设备租赁给北辰置地分公司，供北辰置地分公司北辰大厦工程项目使用，租赁期限为 3 年，租赁期由 2006 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日，年租金为 3,367,236 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(a) 与母公司北辰集团的交易(续)

(iii) 接受担保和保证费用

根据北辰集团与中国银行签订的协议，北辰集团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人民币 8,500,000 元。

(iv) 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，年租金 1,515,654 元，租赁期为 2006 年 1 月 25 日至 2009 年 1 月 24 日。

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，年租金 1,560,000 元，租赁期为 2006 年 2 月 1 日至 2009 年 1 月 31 日。

(v) 购买固定资产

根据本公司和北辰集团 2008 年 3 月签订的《北京市存量房屋买卖合同》，北辰集团将位于北京市朝阳区北辰东路 8 号的汇珍楼地上第三层房屋及建筑物根据中恒信德威评报字(2007)第 153 号的评估结果转让给本公司，总建筑面积为 2,166.4 平方米，转让价款为 30,804,042 元。于 2008 年 12 月 31 日，相关资产转让手续已经办理完成。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(a) 与母公司北辰集团的交易(续)

(vi) 购买股权

根据本公司和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰饭店管理公司的 100%股权转让给本公司，股权转让价款为 801,600 元。于 2008 年 12 月 31 日，相关股权转让手续尚在办理过程中。

根据本公司子公司信诚物业和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业，股权转让价款为 5,140,600 元。于 2008 年 12 月 31 日，相关股权转让手续尚在办理过程中。

(b) 与合营公司的交易

	2008 年度	2007 年度
代垫款项	<u>36,141,749</u>	<u>-</u>

于 2008 年 7 月，本公司北辰置地分公司和百货分公司为北辰嘉权代垫前期装修工程款及开办费合计 36,141,749 元。于 2008 年 12 月 31 日，北辰嘉权已偿还上述代垫款项。

(c) 关键管理人员薪酬

	2008 年度	2007 年度
关键管理人员薪酬	<u>8,665,000</u>	<u>7,618,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,942,200</u>	<u>-</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团对关联方预付款项占预付款项总额 2.2%(2007 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应付款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>33,131,935</u>	<u>27,999,483</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团对关联方其他应付款占其他应付款总额 10.8%(2007 年 12 月 31 日：9.6%)。

十一 承诺事项

(1) 承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在财务报表上列示的承诺：

	2008 年 12 月 31 日	2007 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购建	367,006,889	1,388,248,280
房地产开发项目	<u>4,138,551,238</u>	<u>4,906,758,759</u>
小计	4,505,558,127	6,295,007,039
已批准，但尚未签约		
固定资产和投资性房地产购建	1,009,517,308	-
房地产开发项目	<u>3,190,765,858</u>	<u>5,189,307,498</u>
小计	4,200,283,166	5,189,307,498
合计	<u>8,705,841,293</u>	<u>11,484,314,537</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 承诺事项(续)

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付土地及房屋租金汇总如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	13,464,682	16,215,215
一年至二年以内	13,464,682	12,847,979
二年至三年以内	13,464,682	12,847,979
三年以上	350,081,732	346,895,433
合计	<u>390,475,778</u>	<u>388,806,606</u>

十二 或有事项—财务担保

于 2008 年 12 月 31 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连带责任保证担保而形成的。

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连带责任保证担保。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。

于 2008 年 12 月 31 日，本集团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如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	117,972,080
清琴山庄	168,794,365
媒体村	932,472,843
长岛澜桥一期、二期河西区及河东区	136,865,108
姜庄湖	20,857,428
汇欣大厦	10,534,842
长河花园一期	80,039,258
其他	9,138,111
合计	<u>1,476,674,035</u>

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 扣除非经常性损益后的净利润

	2008 年度	2007 年度 (经重列)
净利润	602,484,265	461,833,304
加/(减): 处置非流动资产损失	8,720,785	906,818
所得税税率变动的影响	-	4,518,606
企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	(3,364,873)
其他营业外收入	(3,798,747)	(5,856,138)
其他营业外支出	21,787,803	12,279,746
非经常性损益的所得税影响数	(6,677,460)	(1,454,550)
扣除非经常性损益后的净利润	<u>622,516,646</u>	<u>468,862,913</u>
其中: 归属于母公司股东	468,823,074	331,084,282
归属于少数股东	<u>153,693,572</u>	<u>137,778,631</u>

(1) 非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。2007 年度扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定重列。

十四 财务风险管理

(1) 财务风险因素

本集团的经营面临多种财务风险，主要包括市场风险(包括外汇风险、现金流量利率风险及公允价值利率风险)、信贷风险及流动资金风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理每种风险的政策总结如下：

(a) 市场风险

(i) 外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度并无任何重大外汇风险。将人民币兑换为外币需符合国家外汇管理的有关规定。

十四 财务风险管理(续)

(1) 财务风险因素(续)

(a) 市场风险(续)

(ii) 利率风险

本集团主要的计息资产包括银行存款，受市场利率波动影响。

本集团的利率风险主要来自于长期借款。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

(b) 信贷风险

本集团所面临的信贷风险来自银行存款和应收款项。

银行存款和应收款项的账面价值与本集团所面临的与金融资产相关的最大信贷风险相当。

为管理信贷风险，本集团的银行存款主要存于国有银行。本集团实施了相应的政策确保与拥有较好财务状况的客户进行交易。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信贷风险，因为风险分散于众多客户。

本集团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。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，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收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 财务风险管理(续)

(1) 财务风险因素(续)

(c) 流动资金风险

本集团的政策为确保持有充足的现金及银行存款，以满足本集团业务发展对流动资金的需求。

(2) 资金风险管理

本集团的资金管理政策，为确保本集团能持续经营，为股东提供回报，为其他权益持有人提供利益，同时维持良好的资本结构以减低资金成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可通过调整支付给股东的股息金额、向股东分派的资本返还、发行新股或出售资产等方式减少债务。

本集团利用负债比率管理资本结构。该比率按照负债净额除以总权益计算。负债净额为借款总额(包括合并资产负债表所列的短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券)减去现金。总权益为合并资产负债表所列股东权益加负债净额。

于 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，负债比率如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
借款总额(附注八(11)、 八(18)及八(19))	9,442,812,121	7,131,760,096
减：现金(附注八 34(c))	<u>(4,929,629,185)</u>	<u>(2,255,545,856)</u>
负债净额	4,513,182,936	4,876,214,240
股东权益	<u>8,806,799,723</u>	<u>8,486,478,608</u>
总权益	<u>13,319,982,659</u>	<u>13,362,692,848</u>
负债比率	34%	36%

(3) 公允价值估计

应收款项的账面价值减坏账准备的净额，以及应付款项的账面价值接近其公允价值。作为披露目的，金融负债公允价值的估计按未来合同约定的现金流量以本集团类似金融工具可取得的现有市场利率贴现计算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2007 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日
应收账款	24,739,297			44,408,506
减：坏账准备	(9,586,893)	本年增加	本年减少	(9,653,430)
净额	<u>15,152,404</u>	<u>(184,737)</u>	<u>118,200</u>	<u>34,755,076</u>

应收账款账龄及其相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 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	32,498,845	73%	-	14,146,796		-
一至二年	1,404,655	3%	-			-
二至三年	-	-	-	47,784		(44,064)
三年以上	10,505,006	24%	(9,653,430)	10,544,717		(9,542,829)
合计	<u>44,408,506</u>	<u>100%</u>	<u>(9,653,430)</u>	<u>24,739,297</u>		<u>(9,586,893)</u>

应收账款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例
单项金额重大	19,668,211	44%	(2,640,000)	13%	5,486,137	22%	(2,640,000)	48%
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	24,740,295	56%	(7,013,430)	28%	19,253,160	78%	(6,946,893)	36%
合计	<u>44,408,506</u>	<u>100%</u>	<u>(9,653,430)</u>	<u>22%</u>	<u>24,739,297</u>	<u>100%</u>	<u>(9,586,893)</u>	<u>39%</u>

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款前五名金额合计为 19,668,211 元(2007 年 12 月 31 日:5,486,137 元)，占应收账款总额的 44%(2007 年 12 月 31 日:22%)，其中 16,028,211 元账龄为一年以内，3,640,000 元账龄为三年以上。

(b) 其他应收款

	2007 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日
应收子公司款	7,826,510,537		9,957,673,440
应收奥组委 (附注八(2))	-		80,000,000
代垫投资款 (附注八(2))	20,000,000		21,458,000
工程专项基金	5,600,023		3,317,308
预付货款	12,280,000		12,280,000
代垫款项	4,852,060		10,861,937
备用金	2,816,546		2,451,694
其他	9,006,841		9,158,693
合计	<u>7,881,066,007</u>		<u>10,097,201,072</u>
		本年增加	本年减少
减：坏账准备	<u>(15,739,934)</u>	<u>(1,258,729)</u>	<u>-</u>
净额	<u>7,865,326,073</u>		<u>10,080,202,409</u>

坏账准备主要是本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备(附注八(2))。

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占比例 总额	坏账准备	金额	占比例 总额	坏账准备
一年以内	2,228,151,722	22%	-	7,856,553,14	100%	(300,000)
一至二年	7,845,315,112	78%	(300,000)	7,181,94	-	
二至三年	6,839,763	-	-	1,592,75	-	(942,2
三至五年	16,894,475	-	(16,698,663)	15,738,16	-	(14,497,6
合计	<u>10,097,201,072</u>	<u>100%</u>	<u>(16,998,663)</u>	<u>7,881,066,00</u>	<u>100%</u>	<u>(15,739,9</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账准备	计提比 例	金额	占总额 比例	坏账准备	计提比 例
单项金额重大	10,069,287,696	99.7%	(12,280,000)	0.1%	6,179,729,492	78%	(12,280,000)	0.2%
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	27,913,376	0.3%	(4,718,663)	16.9%	1,701,336,515	22%	(3,459,934)	0.2%
合计	10,097,201,072	100%	(16,998,663)	0.2%	7,881,066,007	100%	(15,739,934)	0.2%

其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 10,069,287,696 元(2007 年 12 月 31 日：6,179,729,492 元)，占其他应收款总额的 99.7% (2007 年 12 月 31 日：78%)，其中 2,212,265,783 元账龄为一年以内，7,844,741,913 元账龄为一至两年，12,280,000 元账龄为三年以上。

(2) 长期股权投资

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,366,899,242	2,305,772,091
合营企业(附注八(5))	21,066,082	-
合计	2,387,965,324	2,305,772,091
减：长期股权投资减值准备(b)	(20,221,280)	(20,221,280)
净额	2,367,744,044	2,285,550,811

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	初始投资成本	追加投资	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
1.北辰房地产(i)	476,111,956	51,127,151	476,111,956	51,127,151	-	527,239,107
2.天成天	550,000	-	550,000	-	-	550,000
3.五洲美乐	4,780,595	-	4,780,595	-	-	4,780,595
4.康乐宫	14,640,689	-	14,640,689	-	-	14,640,689
5.绿洲商贸	800,000	-	800,000	-	-	800,000
6.信和物业	4,000,000	-	4,000,000	-	-	4,000,000
7.信诚物业	4,000,000	-	4,000,000	-	-	4,000,000
8.北辰会议中心	1,700,103,000	-	1,700,103,000	-	-	1,700,103,000
9.长沙北辰	80,000,000	-	80,000,000	-	-	80,000,000
10.北辰信通	20,785,851	-	20,785,851	-	-	20,785,851
11.北辰超市(ii)	10,000,000	-	-	10,000,000	-	10,000,000
合计			<u>2,305,772,091</u>	<u>61,127,151</u>	<u>-</u>	<u>2,366,899,242</u>

(i) 于 2008 年，本公司陆续从子公司北辰房地产的少数股东中国东方资产管理公司北京办事处、中建国际建设有限公司及其他九家企业处分别受让了其持有的北辰房地产 1.999%、1.999%及 2.142%的股份，购买上述股权支付的对价合计为 51,127,151 元(附注七(a))。

(ii) 于 2008 年 7 月 24 日，本公司出资设立了北辰超市，并持有北辰超市 100%的股权(附注七(c))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐	(4,780,595)	-	-	(4,780,595)
康乐宫	(14,640,689)	-	-	(14,640,689)
绿洲商贸	(800,000)	-	-	(800,000)
合计	<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,221,284)</u>

由于上述被投资企业经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2008 年度	2007 年度 (经重列)
主营业务收入	2,900,502,726	2,044,277,201
其他业务收入	9,960,679	5,606,953
合计	<u>2,910,463,405</u>	<u>2,049,884,154</u>
	2008 年度	2007 年度 (经重列)
主营业务成本	1,659,827,605	1,111,039,267
其他业务成本	170,487	801,740
合计	<u>1,659,998,092</u>	<u>1,111,841,007</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2008 年度		2007 年度 (经重列)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务	1,700,244,298	975,850,781	968,811,158	580,936,041
商业零售业务	338,224,888	206,637,423	386,762,914	234,224,039
投资物业业务	337,162,236	155,080,578	302,006,731	136,474,839
酒店业务	494,152,674	208,551,396	378,851,127	154,647,020
其他	30,718,630	113,707,427	7,845,271	4,757,328
合计	<u>2,900,502,726</u>	<u>1,659,827,605</u>	<u>2,044,277,201</u>	<u>1,111,039,267</u>

2008 年底，本公司前五名客户销售的收入总额为 164,735,527 元(2007 年度：37,590,577 元)，占本公司全部销售收入的 5.66%(2007 年度(经重列)：1.83%)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2008 年度		2007 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>9,960,679</u>	<u>170,487</u>	<u>5,606,953</u>	<u>801,740</u>

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的 2008 年年度报告文本。
- 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、载有普华永道中天会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 5、在香港联交所发布的 2008 年年报。

董事长：贺江川

北京北辰实业股份有限公司

2009 年 3 月 18 日

附件一

公司内部控制的自我评估报告

北京北辰实业股份有限公司董事会
关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

为了保障公司持续、稳定、健康、有序的发展，保证股东利益最大化，本公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司与控股股东之间的关系，加强管控公司的日常关联交易，修订完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易公允决策制度》、《对外投资管理制度》，制定了《独立董事年报工作制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》及《对外担保制度》，不断提高了公司的治理和规范运作水平，保障了上市公司内部控制管理的有效执行，为公司的长远发展奠定了坚实的基础。建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任，现就本公司内部控制情况作出自我评价。

一、公司背景

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、国家会议中心及配套项目、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。投资物业主要是持有及经营集中于亚奥商圈的总建筑面积达 60 万平方米的亚运村综合物业群和总建筑面积 53 万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群。其中包括国家会议中心、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、北辰汇园酒店公寓等。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、北辰世纪名门购物中心等商业项目，持有并经营的商业物业总面积逾 20 万平方米，逐步形成以超市业态、百货业态、购物中心业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。

二、本公司内部控制的目标是：

- (一) 合理保证企业经营管理合法合规；
- (二) 合理保证资产安全；
- (三) 合理保证财务报告及相关信息真实、完整；
- (四) 合理保证提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

三、本公司建立和实施内部控制制度考虑的基本要素

(一) 控制环境

1、公司的发展理念

“进取不忘稳健，稳健不忘进取，在加速发展中控制风险，在控制风险中加速发展”的“稳健+增长”是本公司的经营理念，这一理念为公司的可持续发展奠定了基础。

2、公司组织架构

公司决策层、综合管理层、经营单位构建了本公司的组织架构。

公司决策层包括公司股东大会和董事会。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，决定本公司的经营计划和投资方案，制定本公司的年度财务预算、决算方案。同时，董事会全权负责监察公司旗下业务单位的运作。

综合管理层包括董事会秘书处、审计部、总经理办公室、计划财务部、资本市场部、发展物业部、投资物业部、商业发展部、工程预算部、人力资源部、安全保卫部，这些职能部门负责完成“决策”，同时对公司董事会和总经理负责，并接受公司决策层的监督和控制。

辖属的经营单位由国家会议中心、北京国际会议中心、北辰置地分公司、五洲皇冠假日酒店、北辰写字楼经营管理分公司、北辰世纪名门购物中心等分公司以及北京北辰百货有限公司、长沙北辰房地产开发有限公司、北京北辰信诚物业管理有限责任公司等子公司，以及合营企业北京北辰嘉权时代名门商业有限公司构成。各辖属公司的业务管理层受董事会的监管，同时需为其业务运作及表现承担责任。

同时，本公司设立了监事会，其作为公司内部重要的专门监督机构，有利于规范决策层和执行层的权力，保障了股东、公司和员工的合法权益。

3、公司治理结构

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司章程》的相关规定，本公司建立了较为完善的法人治理结构。

本公司将决策权、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。审计委员会由三名独立非执行董事组成，他们均具备理解财务报表所需的商业技巧和经验，其职责包括监督和检查公司的财务汇报程序及内部监控制度。2008年4月，公司制定了《董事会审计委员会年报工作规程》，进一步细化审计委员会开展年度审计工作的规则和流程。战略委员会由五名成员组成，主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。薪酬委员会由三名独立非执行董事组成，其职责在于研究董事及经理人员的考核标准，进行考核并提出建议，以及研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策及方案。

本公司设立监事会为专门的监督机关。

通过权力的制衡，使三大权力机关各司其职、相互制约，保证了公司顺利运行。

(二) 风险评估

在制定内部控制制度时充分评估在经营活动中所面临的各种风险，并考虑可以承受的风险水平，以合理设置内部控制程序。此外，公司注意收集内外风险信息 and 案例，对重要经营活动，事前进行分析、评估和可行性论证，做到风险可控。

(三) 控制活动

1、关联交易管理

为保证本公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，保护公司股东及相关利益人的合法权益，特根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、相关交易所上市规则、《公司章程》及其它有关法律、法规的规定，制定《北京北辰实业股份有限公司关联交易公允决策制度》。

2、信息披露管理

为了加强公司的重大信息内部报告工作的管理，确保及时、公平地披露所有对本公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息，特根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》和公司股票上市交易所相关规则及其它有关法律、法规的规定，结合本公司实际情况，制定《北京北辰实业股份有限公司重大信息内部报告制度》。

3、投资者关系管理

为加强公司与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司的了解和认同，加深公司

与投资者之间的良性互动关系，倡导理性投资，切实保护投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规以及公司股票上市的交易所相关规则，结合《北京北辰实业股份有限公司章程》有关规定及公司实际情况，制定《北京北辰实业投资者关系管理制度》。

4、对外投资管理

为建立规范、有效、科学的投资决策体系和机制，避免投资决策失误，化解投资风险，提高投资经济效益，实现公司资产的保值增值，根据法律、法规、公司股票上市交易所相关上市规则及《北京北辰实业股份有限公司章程》，本公司特别制定了《北京北辰实业股份有限公司对外投资管理制度》。

5、募集资金管理

公司根据相关法律、法规和规章的规定，修订了《募集资金管理办法》，并于2008年2月审议通过并披露此项制度。

6、货币资金管理

公司制定《北京北辰实业股份有限公司资金管理制度》，对货币资金业务建立了严格的授权审批制度，并由财务部门按照规定的程序办理货币资金业务。

7、实物资产管理

公司制定《北京北辰实业股份有限公司流动资产管理办法》和《北京北辰实业股份有限公司固定资产管理制度》，对实物资产管理采取了严格的控制措施。

8、成本费用管理

公司制定了《全面预算管理办法》，对考核管理机构的设置、考核指标内容和标准做了明确规定，并制定了各部门的预算考核指标和预算控制指标，加强了成本费用发生过程的控制管理。

9、担保业务管理

根据公司章程的有关规定，制定《担保业务董事会批准制度》，并对担保业务进行集体审批，进而规范本公司的担保业务。

10、销售与收款管理

公司制定《销售与结算管理办法》，对销售产品定价、销售合同订立和回款等方面，制定了相关的汇报程序、审批权限和管理制度。

11、采购与招标管理

公司制定了《物资采购管理办法》及《招标管理办法》，严格规范物资采购原则、物资采购组织机构及职责、物资采购任务执行过程、物资采购方法、物资采购监督机制等行为。

12、工程项目管理

公司制定《北京北辰实业股份有限公司基本建设项目管理规定》等，明确了工程部门、预算部门、法律部门、财务部门等相关部门岗位责任制各岗位职责权限，并对工程项目的相关业务进行严格的授权审批。

13、人力资源管理

公司设立人力资源部，并制定了《公司人事管理制度》、《工资奖金管理办法》、《考勤管理办法》和《绩效考核管理办法》等相关制度，对公司人事活动进行严格控制。

14、附属公司管理

董事会全权负责监察公司旗下业务单位的运作。董事会委派适当人员加入所有经营重点业务的附属公司与联营公司的董事会，以出席其董事会会议来监察该等公司的运作。每项业务的管理层需为运作及表现承担责任。

(四) 信息与沟通

1、信息系统

公司建立了经营分析例会、总经理办公会和重大信息内部报告制度等多渠道信息传递机制，确保各类信息在公司内部有效传递。

2、沟通系统

1) 内部沟通

公司通过制定相关制度、定期培训、监督检查等方式，让员工充分理解其在控制系统中所处的位置及其相关职责。

2) 与外部的沟通

公司注重同外部团体如投资者、股东、监管机构等进行有效的沟通，以便这些外部团体更加及时、充分地了解公司的相关规定，并对反馈的信息及时处理。

a) 与投资者的沟通

公司在中期与年度财务业绩公布后，主动为投资界人士安排定期简报会，借此促进投资者关系与双向沟通。公司并透过公司秘书回应索取咨询的要求与投资界人士的查询。

b) 与股东的沟通

公司鼓励股东出席股东周年大会。主席与董事会均出席大会，以解答股东对有关公司业务的提问。公司网站亦登载定期更新的公司财务与其它资料，以供股东随时查阅。

c) 与监管机构的沟通

公司根据境内监管机构的要求，从公司的运作、公司的独立性、公司的透明度等方面开展了一系列的公司治理自查及整改活动。

(五) 内部监督

为完善公司法人治理结构，公司设立审计部、董事会、总会计师，制定了《公司内部审计制度》、《董事会审计委员会议事规则》，确保董事会对公司管理层的有效监督，并加强公司的内部控制监督管理。

公司设审计部，对公司董事会负责，经公司董事会批准，负责组织实施公司及辖属企业的常规审计、专项审计和经济责任审计等工作，履行审计责任。

董事会全权负责监察公司旗下业务单位的运作。董事会委派适当人员加入所有经营重点业务的附属公司与联营公司的董事会，以出席其董事会会议来监察这些公司的运作。每项业务的管理层需为其业务运作与表现承担责任。

总会计师为开支的批准与控制订立指引与程序。营业支出均须根据整体预算作出监管，资本性支出需按照年度预算审计与批核程序进行全面监控，在经批核预算之内的重大资本性支出，以及未列入预算案的开支，则须在投入之前由公司财务或其它执行董事作出更具体的监管与批核。

四、本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，报告期内本公司内部控制制度健全、执行有效。

本报告已于 2009 年 3 月 18 日经公司第四届第六十九次董事会审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司未聘请会计师事务所对本公司内部控制进行核实评价。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2009 年 3 月 18 日

附件二.

公司披露履行社会责任的报告

北京北辰实业股份有限公司 2008 年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

北京北辰实业股份有限公司成立于 1997 年，是由北京北辰实业集团公司发起设立的一家以房地产开发和物业经营为主营业务的国有控股上市公司。公司自诞生到成长，肩负了艰巨而又光荣的社会责任和历史使命。作为北京北部亚奥商圈的主要运营商，北辰实业成功经营亚运村资产，并圆满完成奥运中心区核心项目的建设与服务保驾任务，依靠卓越的开发实力，成为全国大型房地产综合运营企业之一。

一、促进社会可持续发展

1、区域发展

“诞生于亚运，腾飞于奥运”，是对北辰十余年发展史的生动写照。北辰自成立以来，一直致力于京城北部地区，尤其是亚运村地区的建设和经营。经过十余年的发展，通过不断的资产升级和资产重组，亚运村已由 1990 年建设之初的亚运会运动员村、记者村，演变为集大型国际会议中心、高星级酒店、5A 写字楼、高档服务式公寓和大型零售商场为一体的亚运商圈，并成为京北地区时尚、

高档、商务和聚会的代名词。随着 2008 年奥运会的成功举办，公司在圆满完成奥运配套项目——国家会议中心及其配套项目建设任务的同时，充分利用毗邻奥林匹克中心区的地缘优势，通过提高服务水平、硬件档次、商务氛围、环境改善和新建高端物业，经过多年来的潜心经营，成功将亚运商圈缔造成了今天以会展为龙头、以商务为载体、集优越人文环境于一体的亚奥商圈，公司价值与区域价值的共同发展与和谐提高得到了完美的演绎。

2、奥运贡献

2008 年奥运会期间，公司以“设施人性化、服务亲情化”为目标，高标准完成了“四店、两村、两中心、一场馆”的奥运建设任务和接待服务、运行保驾任务，实现了运行平稳、高效，做到了“接待服务零投诉、安全运行零事故、各项工作链接零失误”，受到国际、国内有关方面高度评价，公司品牌价值和行业内影响力亦获得了极大的提升。国家会议中心作为主新闻中心（MPC）和国际广播中心（IBC）成功接待了全球一百多个国家 28000 名媒体记者；同时作为击剑、现代五项击剑、气手枪、轮椅击剑、硬地滚球的比赛场馆，出色完成了比赛运行任务。绿色家园媒体村及北辰汇园公寓媒体村，共接待了近 7000 名中外记者、媒体工作人员和部分国家奥运代表团，为其提供了舒适、便利的居住及配套服务。赛时，共有 38 名人员编入主新闻中心（MPC）和国际广播中心（IBC）运行团队，6 人加入击剑馆运行团队，598 名员工编入绿色家园媒体村和汇园公寓媒体村运行团队。

3、产品质量

北京奥运会，既是中华民族的百年盛事，又是中国向世界展示中国文化和经济发展的最佳时机。公司有幸建设奥运、服务奥运，既是公司的光荣使命，又是公司义不容辞的社会责任。公司上下团结一致，克服了一切阻碍，顺利完成国家会议中心及配套设施和奥运媒体村两个奥运项目的建设任务，并获得多项殊荣。例如，国家会议中心及其配套先后荣获北京市结构长城杯金奖，北京市建筑长城杯金奖、中国建筑钢结构金奖、北京市“08”工程安全质量管理优胜流动奖杯、北京市科技进步奖；奥运媒体村先后获得北京市结构长城杯金奖、北京市“08”工程安全质量管理优胜流动奖杯；击剑馆获得了国家优质工程银奖、中国建设工程鲁班奖。

此外，公司以“创造物业价值，筑就百年基业”为历史使命，坚持“诚信为本，品质为先”的基准，以百年长城为鉴，藉以打造高性价比的建筑产品。建筑一旦问世，往往需要经历百年甚至千年风雨，作为一个负责任的开发商，北辰实业一贯坚持所开发的产品一定要经得起风雨和时间的考验，对得起建筑的历史。房地产开发方面，公司始终以客户需求为核心，打造高品质、高性价比产品，为客户提供优质环境，物业价值不断提升。物业经营方面，公司一直致力于提高投资物业各业态的硬件水平、管理水平和服务水平，确保以一流的服务、一流的管理，为客户提供满意的服务。商业物业及经营方面，公司通过严把商品进货渠道，确保产品质量，对消费者负责，让消费者满意。

4、社区保护

以区域价值的提高带动物业价值的提升，是公司“创造物业价值”历史使命的核心，因此，公司在追求物业价值的同时，亦十分关注区域的保护和人文环境的提高。在奥运媒体村的施工中，为了保护一座明代年久失修的弥陀寺和一株百年古树，公司花费数百万元，先后联系文物保护单位对古寺进行了抢救性修葺和园林部门对古树进行保护，最终两个古物得以再生，既美化了小区环境，又留下了珍贵的文化遗产。通过对环境的保护，进而提升区域和物业的价值，已经成为公司所追求的价值之一。

5、社会捐助

“回报股东、奉献社会、珍惜员工”是公司的宗旨，要求公司在追求经济效益、股东价值和员工满意度的同时，也要注重社会效益的实现。2008 年公司共向湖南冰冻灾区和汶川地震灾区累计捐赠 1745 万元，捐赠棉衣、棉被等物品累计 4396 件。在由长沙市委、市政府和长沙慈善会举办的第三届长沙慈善奖评选活动中，公司分别获得长沙慈善奖和慈善事业特殊贡献奖两项殊荣。

6、员工健康

公司历来奉行珍爱员工的原则，保证每年为全体员工安排一次健康体检，提供全面的健康咨询以及利用互联网为员工提供相关的健康信息等，并使员工充分享受到补充医疗保险及补充养老保险的福利待遇。同时，公司亦高度重视员工工作环境的改善和硬件设施的完善，例如通过严格监督，保证员工饮食、饮水等安全，并针对写字楼中普遍存在的空气流通不畅的问题，通过增加空气净化器等方式，提升办公空间的舒适度。

二、促进环境及生态可持续发展

1、节能环保

公司以“绿色奥运、科技奥运、人文奥运”理念为指引，在追求开发产品高性价比、高实用性的同时，亦十分关注环境的保护和资源的节约。

对于已落成的持有型物业，公司在加强节能降耗宣传的同时，将节能环保指标作为选取拟更新设

备的重要条件之一，节能减排，力求为环保事业做出贡献。

针对在建项目，公司契合绿色奥运、生态奥运的环保理念，力求生态和谐。公司在国家会议中心及其配套工程的奥运项目的建设过程中，设计 6 万平方米的屋顶雨水回收系统，直接灌溉室外绿地，设置屋顶天窗，提高室内亮度，并通过其产生的温差加强空气的自然对流通风，大量减少空调使用。此外，国家会议中心的“厨余垃圾收集系统”和“中央吸尘系统”取得奥运专项课题组专家的验收通过，并获得了节能、环保、科技等方面技术创新的高度评价。

对于长沙三角洲项目，为充分、合理利用土地这一不可再生的资源，公司确立了“立体开发，人车分流”的集约用地模式；为保护湘江、浏阳河的水力资源，公司聘请国际知名建筑设计师进行规划设计，采用雨水回收系统，尽量少用或不用江水，并将社区所产生的生活污水采用直接输往污水处理厂的方式，避免了对江河污染的可能。

2、居住环境

公司在追求房地产开发效益的同时，亦十分重视对区域环境的建设，藉以实现区域物业价值的提升。例如，当前由于饮食结构的变化和缺乏运动而引起的生活习惯病正逐步在广大人群中蔓延，为了缓解居民的工作生活压力，提高居民的身体素质，公司在位于亚奥核心地段的绿色家园项目内，兴建了 3.6 万平方米的大型体育休闲广场，体现了公司对于区域环境和居民健康的和谐统一的贡献。此外，公司正在建设的北辰·福第，并没有因为项目是双限房而降低对品质的要求，反而在建设中，以人性化的设计，为规划中的北京地铁 6 号线常营站预留了通道接口，并在小区内规划了大型社区购物中心、金融中心、托幼、学校等配套设施，最大程度的保证了居民的生活便利，进而提升整个社区的生活品质。

三、促进经济可持续发展

1、经营业绩

2008 年在面临全球金融危机与国家宏观经济政策调控复杂多变的不利情况下，北辰实业仍取得营业收入 418127.1 万元，实现归属母公司净利润 44892.9 万元，增长 36.8%。

2、和谐发展

公司一贯重视在项目建设中所应承担的社会责任和环境保护责任，力争实现公司发展与社会、环境的和谐共生。例如公司在长沙三角洲项目的开发中，秉承“对得起政府和社会、对得起长沙市人民、对得起湘江和浏阳河、对得起建筑业的历史、对得起投资人”的五个对得起，契合长沙市发展规划，确定“以文化休闲为驱动，以商务商业为引领，以生态居住为主体，建成集文化、休闲、商业、商务、居住、旅游为一体的高品质都市游憩商业区”的项目定位，并在长沙市重大投资项目审批办事的“绿色通道”名单中，作为长沙市“绿色通道卡”第 001 号项目，加速项目前期审批，实现多方共赢。

3、品牌发展

公司“物业开发+物业投资”的经营模式，2008 年在由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产 TOP10 研究组发布的研究成果中，公司荣获中国房地产运营模式专业领先品牌，并荣获中国房地产百强企业抗风险能力 TOP10 和沪深房地产上市公司综合实力、经营规模和投资价值 TOP10 等多项殊荣。

4、股东回报

公司作为国内目前唯一一家 A+H 股地产类上市公司，肩上承载着市场的责任和投资人的信任。在努力提高公司经营业绩的同时，通过每年的分红派息，以最大的努力来维护投资人利益，实现对广大股东的回报。公司自上市以来，已连续 11 年进行股利分配（H 股 1997 年上市以来，A 股 2006 年上市以来），累计股利分配已达人民币 11.8 亿元。通过连续多年的分红派息，公司累计派息额已达香港、上海两地上市融资总额的 22%。

5、员工关怀

人力资源是公司可持续发展的重要源动力。一直以来，公司均十分重视员工对企业所做出的贡献，将员工视为企业最大的财富，并不断为员工创造培训、表彰和晋升机会。随着公司经营规模的不断扩大和大量持有型物业的投入使用，公司的人才缺口也将持续扩大。公司通过制定相应的人才选拔、培养、激励和提升机制，最大程度的发挥广大员工的积极能动性，进而为员工提供更为宽广的职业生涯发展空间。例如，公司通过每年对各岗位员工一至两次定期的专业岗位培训，以及多种类型的不定期培训，为员工提供了很好的学习提高机会。此外，为了选拔优秀员工，鼓励员工进步，公司每年都要对工作业绩突出和技术能力突出的员工进行各种表彰奖励。

面对当前复杂多变的国内、外经济形势和市场环境，公司将在经营状况允许的情况下，力争 2009 年不裁员、不减薪，虽然短期内可能会对公司业绩产生一定压力，但从长期来看，留住了业务骨干，也为公司未来发展保留了人才储备和源动力。

作为一家两地上市的国有控股上市公司，未来公司将在继续提高经营业绩的同时，继续履行作为“企业公民”的社会责任，平衡经济发展、能源节约、环境保护三者之间的利益关系，为“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标而努力奋斗。