北京北辰实业股份有限公司 2008 年度报告摘要

（上接 C33 版）

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

	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	增加洲际酒店房产等
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 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取直线法计提折旧,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复工面积 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、区位优势和稀缺属性,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的施工,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研究和前瞻能力,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。

与公允价值计量相关的项目

□适用 √不适用

持有外币金融资产、金融负债情况

□适用 √不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
分行业						
出售开发产品	2,838,583,186	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 B3 区	4,090,045	849,127	79.24	–72.69	–92.69	增加 56.81 个百分点
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

6.3 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集资金总额	5,198,370,000		本年度已使用募集资金总额			2,231,690,000
			已累计使用募集资金总额			4,913,340,000
承诺项目	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	预计收益	产生收益情况
北辰大厦	否	1,282,130,000	997,100,000	否		租赁收入
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		
奥运媒体村	否	1,714,570,000	1,714,570,000	是		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	/		/
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）			由于募集资金到位时间较迟,故工程付款随之延后。			
变更原因及变更程序说明（分具体项目）			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。			
尚未使用的募集资金用途及去向			随承诺项目开发进度逐步投入。			

变更项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更后的项目	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
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	/		/

6.4 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.5 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.6 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

（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。

7.2 出售资产

√适用 □不适用

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。

7.3 重大担保

√适用 □不适用

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	0
报告期末担保余额合计	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。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
北京北辰实业集团公司			土地、商标使用权、办公场所租赁,合计金额 1774.2 万元	占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 94%
北京北辰实业集团公司	提供房屋租赁,合计金额 307.6 万元	占本公司租赁业务收入的 0.91%		
北京北辰实业集团公司	提供电力、电话服务,合计金额 4.9 万元	占本公司租赁业务和其他业务总收入的 0.01%		

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 3,124,661 元。

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京北辰实业集团公司	0	0	516.3	3,313.2
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(“北辰嘉权”)	3,614.2	0	0	0
合计	3,614.2	0	516.3	3,313.2

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元,余额 0 元。于 2008 年 7 月,本公司北辰置地分公司和百货分公司为本公司的合营公司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。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

√适用 □不适用

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

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明:

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告,详见公司 2008 年年度报告全文。

7.10 公司披露了履行社会责任报告,详见年报全文。

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

审计意见全文

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 10009 号

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。

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。

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。

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

中国注册会计师:涂益、徐涛

中国·上海市

2009 年 3 月 18 日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		5,012,714,464	2,340,019,264
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		55,936,519	28,319,572
预付款项		274,732,445	213,512,252
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		182,267,073	70,835,987
买入返售金融资产			
存货		13,791,744,445	12,696,675,481
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
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		21,066,082	
投资性房地产		1,955,685,064	654,002,769
固定资产		1,387,288,301	734,778,418
在建工程		2,916,765,903	3,650,968,660
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		765,687	835,295
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		20,329,401	16,457,689
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,301,900,438	5,057,042,831
资产总计		25,619,295,384	20,406,405,387
流动负债:			
短期借款		650,000,000	2,130,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,725,812,105	838,599,662
预收款项		4,647,175,594	3,186,038,579
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		47,921,913	27,784,931
应交税费		437,861,511	289,205,223
应付利息		98,231,207	47,737,763
应付股利		1,162,190	1,171,735
其他应付款		305,866,408	291,483,123
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		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
非流动负债:			
长期借款		4,440,000,000	2,620,000,000
应付债券		3,152,812,121	1,481,760,096
长期应付款			
专项应付款		103,102,612	106,145,667
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,550,000	
非流动负债合计		7,698,464,733	4,207,905,763
负债合计		16,812,495,661	11,919,926,779
股东权益:			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,686,382,484	3,679,615,706
减:库存股			
盈余公积		542,425,432	512,485,135
一般风险准备			
未分配利润		990,451,291	672,472,926
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		8,586,279,207.00	8,231,593,767.00
少数股东权益		220,520,516	254,884,841
股东权益合计		8,806,799,723	8,486,478,608
负债和股东权益合计		25,619,295,384	20,406,405,387

公司法定代表人:贺江川 主管会计工作负责人:赵惠芝 会计机构负责人:吴子辉

母公司资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		4,169,064,667	1,432,475,144
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		34,755,076	15,152,404
预付款项		173,060,716	100,300,908
应收利息			
应收股利			
其他应收款		10,080,202,409	7,865,326,073
存货		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		20,557,258,298	14,414,770,185
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,367,744,040	2,285,550,807
投资性房地产		1,955,685,064	654,002,769
固定资产		1,361,027,761	712,987,167
在建工程		16,101,096	860,921,411
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,894,582	7,615,251
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,708,452,543	4,521,077,405
资产总计		26,265,710,841	18,935,847,590
流动负债:			
短期借款		650,000,000	2,130,000,000
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,444,342,111	374,923,610
预收款项		3,629,262,412	1,830,714,850
应付职工薪酬		34,378,965	21,103,465
应交税费		243,695,551	139,873,647
应付利息		98,231,207	47,737,763
应付股利			
其他应付款		3,230,691,741	1,445,870,660
一年内到期的非流动负债		1,200,000,000	900,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		10,530,601,987	6,890,223,995
非流动负债:			
长期借款		4,440,000,000	2,620,000,000
应付债券		3,152,812,121	1,481,760,096
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,592,812,121	4,101,760,096
负债合计		18,123,414,108	10,991,984,091
股东权益:			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,681,308,639	3,681,267,776
减:库存股			
盈余公积		542,425,432	512,485,135
未分配利润		551,542,662	383,090,588
外币报表折算差额			
股东权益合计		8,142,296,733	7,943,863,499
负债和股东权益合计		26,265,710,841	18,935,847,590

公司法定代表人:贺江川 主管会计工作负责人:赵惠芝 会计机构负责人:吴子辉

合并利润表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,181,270,618	3,999,559,170
其中:营业收入		4,181,270,618	3,999,559,170
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,337,148,154	3,300,159,127
其中:营业成本		2,353,635,367	2,358,208,875
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		387,378,853	411,107,315
销售费用		141,600,130	164,437,983
管理费用		414,017,102	332,910,145
财务费用		39,059,477	34,178,668
资产减值损失		1,457,225	–683,859
加:公允价值变动收益（损失以“–”号填列）			
投资收益（损失以“–”号填列）		–10,726,781	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		–10,726,781	
汇兑收益（损失以“–”号填列）			
三、营业利润（亏损以“–”号填列）		833,395,683	699,400,043
加:营业外收入		3,798,747	9,393,537
减:营业外支出		30,508,588	13,359,090
其中:非流动资产处置净损失		8,720,785	1,079,344
四、利润总额（亏损总额以“–”号填列）		806,685,842	695,434,490
减:所得税费用		204,201,577	233,601,186
五、净利润（净亏损以“–”号填列）		602,484,265	461,833,304
归属于母公司所有者的净利润		448,929,262.00	328,131,407.00
少数股东损益		153,555,003	133,701,897
六、每股收益:			
（一）基本每股收益		0.13	0.10
（二）稀释每股收益		0.13	0.10

公司法定代表人:贺江川 主管会计工作负责人:赵惠芝 会计机构负责人:吴子辉

母公司利润表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,910,463,405	2,049,884,154
减:营业成本		1,659,998,092	1,111,841,007
营业税金及附加		233,792,878	187,169,990
销售费用		115,396,584	76,086,738
管理费用		367,343,795	289,321,583
财务费用		99,716,283	63,388,151
资产减值损失		1,325,266	–571,546
加:公允价值变动收益（损失以“–”号填列）			
投资收益（损失以“–”号填列）		–10,726,781	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		–10,726,781	
二、营业利润（亏损以“–”号填列）		422,163,726	322,648,231
加:营业外收入		3,367,935	3,697,705
减:营业外支出		23,497,411	1,026,263
其中:非流动资产处置净损失		4,527,198	984,865
三、利润总额（亏损总额以“–”号填列）		402,034,250	325,319,673
减:所得税费用		102,631,279	109,941,793
四、净利润（净亏损以“–”号填列）		299,402,971	215,377,880

公司法定代表人:贺江川 主管会计工作负责人:赵惠芝 会计机构负责人:吴子辉

合并现金流量表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,685,221,203	5,252,183,009
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		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
经营活动现金流入小计		5,725,991,113	5,397,783,776
购买商品、接受劳务支付的现金		2,355,852,522	10,408,120,914
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		305,621,846	278,431,287
支付的各项税费		539,274,333	530,805,220
支付其他与经营活动有关的现金		59,276,296	47,110,522
经营活动现金流出小计		3,260,024,997	11,264,467,943
经营活动产生的现金流量净额		2,465,966,116	–5,866,684,167
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,063,062	538,011,397
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
投资活动现金流入小计		2,063,062	538,611,397
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
投资支付的现金		88,821,351	62,281,956
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			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
投资活动产生的现金流量净额		–1,344,908,660	–1,069,012,776
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
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,584,405,000	5,330,000,000
偿还债务支付的现金		4,244,405,000	650,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		754,484,367	418,589,123
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	
筹资活动现金流出小计		5,031,379,127	1,068,589,123
筹资活动产生的现金流量净额		1,553,025,873	4,261,410,877

（下转 C35 版）