



北京北辰實業股份有限公司

(港交所股票代號：0588)

(上交所股票代號：601588)



20
09 年中期報告

中期報告

截至二零零九年六月三十日止六個月期間

- 營業額人民幣3,085,442,000元，比去年同期上升111%
- 營運利潤為人民幣1,386,195,000元，比去年同期上升259%
- 本公司權益持有人應佔利潤為人民幣786,830,000元，比去年同期上升425%
- 每股溢利為人民幣0.23元，去年同期每股溢利為人民幣0.04元
- 董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：無)

簡明綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	5	1,155	1,171
投資物業	5	7,571,200	4,382,600
物業、廠房和設備	5	1,927,019	4,393,911
共同控制實體		18,897	21,066
遞延所得稅資產		21,302	20,329
		<u>9,539,573</u>	<u>8,819,077</u>
流動資產			
開發中物業		11,474,828	10,881,626
待出售已落成物業		1,373,213	2,797,453
存貨		105,648	111,495
應收賬款及其他應收款項	7	580,417	489,719
受限制銀行存款		70,246	83,085
現金及現金等價物		6,076,396	4,898,455
		<u>19,680,748</u>	<u>19,261,833</u>
持作出售資產		43,604	55,888
		<u>19,724,352</u>	<u>19,317,721</u>
總資產		<u>29,263,925</u>	<u>28,136,798</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	8	3,367,020	3,367,020
其他儲備		3,998,634	4,001,217
保留溢利			
— 擬派末期股息		—	101,011
— 其他		3,701,866	2,915,036
		<u>11,067,520</u>	<u>10,384,284</u>
少數股東權益		<u>198,736</u>	<u>227,104</u>
總權益		<u>11,266,256</u>	<u>10,611,388</u>

簡明綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	10	7,806,490	7,592,812
遞延所得稅負債		809,357	712,915
遞延收益		2,550	2,550
		<u>8,618,397</u>	<u>8,308,277</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	5,594,626	6,898,506
當期所得稅負債		489,551	417,984
借款	10	3,250,000	1,850,000
		<u>9,334,177</u>	<u>9,166,490</u>
持作出售負債		45,095	50,643
		<u>9,379,272</u>	<u>9,217,133</u>
總負債		<u>17,997,669</u>	<u>17,525,410</u>
總權益及負債		<u>29,263,925</u>	<u>28,136,798</u>
流動資產淨值		<u>10,345,080</u>	<u>10,100,588</u>
總資產減流動負債		<u>19,884,653</u>	<u>18,919,665</u>

第8至26頁的附註為簡明綜合中期財務信息的整體部分。

簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	3,085,442	1,462,264
銷售成本		(1,820,579)	(821,517)
毛利		1,264,863	640,747
銷售及推廣費用		(69,817)	(59,780)
管理費用		(142,706)	(196,412)
其他收益－淨額		333,855	1,230
營運利潤		1,386,195	385,785
融資收入		19,956	9,309
融資成本		(95,319)	(5,679)
共同控制實體應佔損失	4	(2,169)	—
除所得稅前利潤	4	1,308,663	389,415
所得稅費用	12	(464,770)	(119,475)
持續經營業務的利潤		843,893	269,940
已終止經營業務			
已終止經營業務的利潤／(虧損)		591	(4,888)
本期利潤		844,484	265,052
應佔利潤：			
—本公司權益持有人		786,830	149,747
—少數股東權益		57,654	115,305
		844,484	265,052
		人民幣分／每股	人民幣分／每股
本公司權益持有人應佔每股溢利			
—基本和攤薄	13	23.37	4.45
本公司權益持有人應佔 來自持續經營業務的每股溢利			
—基本和攤薄	13	23.35	4.60
股息	14	—	—

第8至26頁的附註為簡明綜合中期財務信息的整體部分。

簡明綜合中期全面收入報表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本期利潤	844,484	265,052
其他全面收入	—	—
本期全面收入總額	844,484	265,052
應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	786,830	149,747
— 少數股東權益	57,654	115,305
	844,484	265,052

第8至26頁的附註為簡明綜合中期財務信息的整體部分。

簡明綜合中期權益變動表

未經審核

附註	本公司權益持有人應佔				少數股東權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其它儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於二零零八年一月一日(原列示)	3,367,020	3,964,510	1,896,355	9,227,885	250,516	9,478,401
沖回土地使用權攤銷	—	—	85,862	85,862	10,952	96,814
於二零零八年一月一日(經重列)	3,367,020	3,964,510	1,982,217	9,313,747	261,468	9,575,215
本期利潤	—	—	149,747	149,747	115,305	265,052
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至二零零八年六月三十日期間 全面收入合計	—	—	149,747	149,747	115,305	265,052
於截至二零零八年六月三十日期間支付的 二零零七年股息	—	—	(101,011)	(101,011)	(64,951)	(165,962)
從少數股東收購一家附屬公司股份	—	6,346	—	6,346	(54,603)	(48,257)
於二零零八年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>3,970,856</u>	<u>2,030,953</u>	<u>9,368,829</u>	<u>257,219</u>	<u>9,626,048</u>
於二零零九年一月一日	3,367,020	4,001,217	3,016,047	10,384,284	227,104	10,611,388
本期利潤	—	—	786,830	786,830	57,654	844,484
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至二零零九年六月三十日期間 全面收入合計	—	—	786,830	786,830	57,654	844,484
於截至二零零九年六月三十日期間支付的 二零零八年股息	—	—	(101,011)	(101,011)	(88,605)	(189,616)
以增資方式增加一附屬公司股份	6	(2,583)	—	(2,583)	2,583	—
於二零零九年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>3,998,634</u>	<u>3,701,866</u>	<u>11,067,520</u>	<u>198,736</u>	<u>11,266,256</u>

第8至26頁的附註為簡明綜合中期財務信息的整體部分。

簡明綜合中期現金流量表

未經審核
截至六月三十日止六個月期間
二零零九年 二零零八年
人民幣千元 人民幣千元
(經重列)

經營活動的現金流量		
持續經營業務	196,024	576,836
已終止經營業務	(3,920)	(22,518)
經營活動產生的現金淨額	192,104	554,318
投資活動的現金流量		
持續經營業務	(438,468)	(748,865)
已終止經營業務	(141)	—
投資活動產生的現金淨額	(438,609)	(748,865)
融資活動的現金流量		
持續經營業務	1,420,385	1,459,506
已終止經營業務	—	—
融資活動產生的現金淨額	1,420,385	1,459,506
現金及現金等價物淨增加	1,173,880	1,264,959
於期初之現金及現金等價物	4,928,303	2,255,546
於期末之現金及現金等價物	6,102,183	3,520,505
包含於簡明綜合中期資產負債表之現金及現金等價物	6,076,396	3,513,175
包含於持作出售資產	25,787	7,330
	6,102,183	3,520,505

第8至26頁的附註為簡明綜合中期財務信息的整體部分。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

1. 公司背景

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

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

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

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

除另有指明外，簡明綜合中期財務信息以人民幣元為呈列單位。簡明綜合中期財務信息於二零零九年八月十九日批准刊發。

本簡明綜合中期財務信息未經審核。

2. 編製基準

此截至二零零九年六月三十日止六個月期間之簡明綜合中期財務信息是按照香港會計準則第34條《中期財務報告》編製。此簡明綜合中期財務信息應和按照香港財務報告準則編製的二零零八年年度財務報告一同閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

3. 會計政策

除下述以外，編製簡明綜合中期財務信息之會計政策與編製截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表所採用的一致。

本中期期間的所得稅按照年度總溢利適用的稅率計提。

以下準則及對已公佈準則的修訂必須在二零零九年一月一日開始的會計期間首次採納：

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定非擁有人的權益變動必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。

本集團選擇列示兩份報表：綜合收益表和全面收入報表。中期財務報表已按照經修訂的披露要求編製。

- 香港財務報告準則8「營運分部」。香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部數據須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。

營運分部按照向本公司主要營運決策者提供的內部報告所採用的相同基準呈報。本公司主要營運決策者為制定企業戰略的董事會。

本公司按照追溯調整法應用香港財務報告準則8，比較數據已進行相應重列。

- 香港財務報告準則7(修訂本)「金融工具：披露」。該修訂增加了對公允價值計量的披露要求，同時修訂了流動性風險的相關披露。該修訂引入了金融工具公允價值計量披露的三個層級，並要求對分類為最低層級金融工具進行一些具體定量披露。該等披露能夠提高不同實體間公允價值計量的可比性。同時，該修訂澄清並加強了對流動性風險披露的已有要求，對衍生金融負債和非衍生金融負債分別進行流動性風險分析。該項修訂同時要求對金融資產進行到期分析，如果該等信息對於理解流動性風險的性質及背景是必須的。本集團將在編製截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表時增加相關披露。

- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在興建中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。

本集團自二零零九年一月一日起按未來適用法應用香港會計準則40(修訂本)，將之前分類為物業、廠房和設備的在建投資物業轉入投資物業核算，並於二零零九年六月三十日對該投資物業以公平值計量。採用該新政策對之前年度沒有影響，對本期影響為增加期末投資物業人民幣3,194,000,000元；減少期末物業、廠房及設備人民幣2,852,000,000元；增加期末遞延所得稅負債人民幣85,500,000元；增加本期其他收益人民幣342,000,000元，增加本期所得稅費用人民幣85,500,000元。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

3. 會計政策 (續)

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」，自二零零九年一月一日起生效。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本實時作費用支銷的選擇將被刪去。由於本集團現階段採用借貸成本資本化政策，故其對本集團財務報表無重大影響。
- 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」，自二零零九年一月一日起生效。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。本集團將會由二零零九年一月一日起，對合資格資產借貸成本的資本化應用香港會計準則23(修訂本)，其對本集團財務報表無重大影響。
- 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」，自二零零九年一月一日起生效。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團於二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂本)，其對本集團財務報表沒有任何影響。
- 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」，自二零零九年一月一日起生效。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團於二零零九年一月一日起應用香港會計準則36(修訂本)，並對減值測試提供所需的披露。
- 香港會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對香港會計準則32及香港財務報告準則7的後續修訂)，自二零零九年一月一日起生效。如一項在合營企業的投資根據香港會計準則39記賬，則除了需要根據香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」的披露外，只有若干而非所有香港會計準則31的披露規定必須作出。本集團於二零零九年一月一日起以未來適用法應用香港會計準則31(修訂本)，其對本集團財務報表沒有重大影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」，由二零零八年七月一日起生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務是連同一項客戶忠誠度獎勵計劃而售出，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在該安排的組成部份中分攤，該詮釋對本集團財務報表無重大影響。

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零九年一月一日開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港財務報告準則2(修訂本)「以股份為基礎之付款」
- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具：披露與呈列」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9(修訂本)「重估嵌入式衍生工具」及香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16「海外業務投資淨額之對沖」
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

3. 會計政策 (續)

以下已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋在二零零九年一月一日開始的會計期間尚未生效，本集團亦未提早採納：

- 香港財務報告準則3(經修訂)「企業合併」，以及對香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「聯營公司投資」和香港會計準則31「合營企業權益」的後續修訂，以未來適用法適用於收購日期在二零零九年七月一日或以後開始的首個年度報告期間或較後期間所發生的企業合併。管理層正對新修訂對本集團收購賬務處理、合併以及合營企業權益的影響進行評估。本集團無任何聯營企業。

此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有企業合併應用香港財務報告準則3(經修訂)。

香港會計師公會在二零零九年五月公佈對香港財務報告準則的改進。

- 香港財務報告準則5(修訂本)「持作出售的非流動資產及終止經營業務」，自二零一零年一月一日或之後期間生效。除香港財務報告準則5之外的其他準則披露不適用於已分類為持作出售組別的非流動資產或終止經營業務，除非相關準則對此有明確的披露要求。對於這些資產及終止經營業務的額外披露應滿足香港會計準則1「財務報表的呈報」的一般要求。本集團將從二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則5(修訂本)。
- 香港財務報告準則8(修訂本)「營運分部」，自二零一零年一月一日或之後期間生效。只有當各報告分部的總資產和總負債信息需定期報告主要營運決策者時，該信息的披露才是必須的。本集團將從二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則8(修訂本)。
- 香港會計準則7(修訂本)「現金流量表」，自二零一零年一月一日或之後期間生效。只有取得可辨認資產的支出才有資格被分類為投資活動。本集團將從二零一零年一月一日起應用香港會計準則7(修訂本)。
- 香港會計準則17(修訂本)「租賃」，自二零一零年一月一日或之後期間生效。該修訂刪除了在分類土地租賃時將長期土地租賃分類為經營租賃的具體指導意見，而應採納分類租賃所適用的一般原則。本修訂要求以租賃取得時的信息為基礎對已有土地租賃的分類進行重新評估。本集團將會從二零一零年一月一日起應用香港會計準則17(修訂本)。
- 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」，自二零一零年一月一日或之後期間生效。該準則澄清了允許進行商譽減值測試的最大單位為香港財務報告準則8所定義的加總前的營運分部的最低水平，此項修訂不會對本集團的財務報表有任何影響。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

4. 分部信息

本公司主要營運決策者為董事會。董事會通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源配置，管理層基於這些報告決定營運分部。

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對發展物業、商業物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。

集團其他業務主要包括物業管理、餐廳和娛樂業，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，其亦未包含在需報告的營運分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對營運分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法不包含投資物業的公平值收益，包含土地增值稅、投資物業計提的折舊及對以評估值確認的部分資產的折舊差異調整。除下述說明外，其他提交給董事會的信息之計量方法與財務報表相一致。

分部總資產不包括集中管理的遞延所得稅資產及總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

營業額包括發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止六個月期間收入如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
收入		
發展物業	2,523,014	925,230
商業物業	192,292	189,466
投資物業和酒店	332,354	319,399
	<u>3,047,660</u>	<u>1,434,095</u>
所有其他分部	<u>37,782</u>	<u>28,169</u>
	<u>3,085,442</u>	<u>1,462,264</u>

分部間銷售按與非關聯第三方相同的一般商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與簡明綜合中期全面收入報表相一致。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

4. 分部信息 (續)

業務分部	未經審核						集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止經 營業務合計 人民幣千元	
截至二零零九年六月三十日止 六個月期間							
分部收入總額	2,523,014	192,292	334,203	51,686	3,101,195	31,126	3,132,321
分部間收入	—	—	(1,849)	(13,904)	(15,753)	—	(15,753)
收入							
(來自外部客戶)	2,523,014	192,292	332,354	37,782	3,085,442	31,126	3,116,568
除所得稅前利潤	795,697	9,233	47,038	(9,901)	842,067	822	842,889
折舊與攤銷	1,185	12,630	78,842	3,524	96,181	314	96,495
融資收入	2,375	339	359	1,102	4,175	9	4,184
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體應佔損失	—	2,169	—	—	2,169	—	2,169
截至二零零八年六月三十日止 六個月期間							
分部收入總額	925,230	189,466	319,399	64,175	1,498,270	25,692	1,523,962
分部間收入	—	—	—	(36,006)	(36,006)	—	(36,006)
收入							
(來自外部客戶)	925,230	189,466	319,399	28,169	1,462,264	25,692	1,487,956
除所得稅前利潤	293,332	30,291	45,308	(2,079)	366,852	(4,888)	361,964
折舊與攤銷	938	5,930	51,076	3,698	61,642	211	61,853
融資收入	2,749	618	749	1,164	5,280	41	5,321
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體應佔損失	—	—	—	—	—	—	—

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

4. 分部信息 (續)

業務分部	未經審核						集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止經 營業務合計 人民幣千元	
於二零零九年六月三十日							
總資產	14,476,433	588,510	6,373,114	234,090	21,672,147	43,604	21,715,751
總資產包括：							
共同控制實體	—	18,897	—	—	18,897	—	18,897
新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	233	4,947	427,108	682	432,970	141	433,111
於二零零八年十二月三十一日							
總資產	15,108,040	606,648	6,031,586	41,865	21,788,139	55,888	21,844,027
總資產包括：							
共同控制實體	—	21,066	—	—	21,066	—	21,066
新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	3,307	43,098	115,728	13,644	175,777	—	175,777

分部除所得稅前利潤與除所得稅及已終止經營業務前利潤調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	842,067	366,852
總部費用	(20,235)	(36,188)
總部融資成本	(95,319)	(5,679)
總部融資收入	15,781	4,029
投資物業公平值收益 (附註11)	336,600	—
沖回投資物業折舊	45,164	17,684
部分資產計量差異之折舊影響	4,009	5,625
土地增值稅	180,596	37,092
除所得稅及已終止經營業務前利潤	1,308,663	389,415

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

4. 分部信息 (續)

分部資產與總資產調節如下：

	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
分部資產合計	21,715,751	21,844,027
遞延所得稅資產	21,302	20,329
總部存款	4,623,599	3,754,939
投資物業累計公平值收益	2,207,929	1,871,329
沖回投資物業累計折舊	927,140	881,976
部分資產的計量差異	<u>(231,796)</u>	<u>(235,802)</u>
資產負債表列示之總資產	<u>29,263,925</u>	<u>28,136,798</u>

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產(無僱員福利資產及保險合約下的相關權利)均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內並無來自特定外部客戶的重大收入。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

5. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業

	土地使用權 人民幣千元	未經審核 物業、廠房和設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月期間			
於二零零九年一月一日淨值	1,171	4,393,911	4,382,600
在建投資物業結轉	—	(2,432,208)	2,432,208
公平值收益（包括在其他收益—淨額中） （附註11）	—	—	336,600
增加	—	13,178	419,792
處置	—	(870)	—
攤銷／折舊	(16)	(46,992)	—
	<u>1,155</u>	<u>1,927,019</u>	<u>7,571,200</u>
於二零零九年六月三十日淨值			
截至二零零八年六月三十日止六個月期間			
於二零零八年一月一日淨值	1,203	840,383	2,145,000
增加	—	175,777	—
處置	—	(2,186)	—
攤銷／折舊	(16)	(38,317)	—
	<u>1,187</u>	<u>975,657</u>	<u>2,145,000</u>
於二零零八年六月三十日淨值			

投資物業於二零零九年六月三十日經獨立、有專業資格的估值師漢華評值有限公司重新估值。評估價值基於活躍市場的價格或其他替代估值方法，如非活躍市場的當期價格或貼現現金流預測。

6. 於附屬公司之投資

本公司於二零零九年六月二十四日向一附屬公司—長沙北辰房地產開發有限公司（「長沙北辰」）增資人民幣4億元，增資完成後，長沙北辰的註冊資本由人民幣1億元增加至人民幣5億元，本公司對長沙北辰的所有權比例由80%增至96%，由此人民幣2,583,000元自權益中抵減。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

7. 應收賬款及其他應收款項

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
30天及30天以內	12,130	14,787
31天到120天	5,108	17,719
120天以上	26,340	17,658
	<u>43,578</u>	<u>50,164</u>

8. 股本

	未經審核 註冊、發行及繳足股本					合計 人民幣千元
	股份數額 (千股)	有限售條件的流通股		無限售條件的流通股		
		國有法人 持有股 人民幣千元	境內法人 持有股 人民幣千元	境內上市股 (A股) 人民幣千元	境外上市 外資股 (H股) 人民幣千元	
於二零零九年一月一日	3,367,020	1,161,000	—	1,499,000	707,020	3,367,020
受限A股上市流通	—	—	—	—	—	—
於二零零九年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>1,161,000</u>	<u>—</u>	<u>1,499,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零零八年一月一日	3,367,020	1,160,000	25,000	1,475,000	707,020	3,367,020
受限A股上市流通	—	—	(25,000)	25,000	—	—
於二零零八年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>1,160,000</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>

流通股、A股和H股面值為人民幣1元，並在所有方面享有同等權益。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

9. 應付賬款及其他應付款項

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
180天及180天以內	130,606	302,669
181天至365天	133,756	140,295
365天以上	10,934	8,195
	<u>275,296</u>	<u>451,159</u>

10. 借款

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 抵押借款	3,950,000	2,640,000
— 無抵押借款	3,000,000	3,000,000
— 十年期債券	1,484,554	1,483,607
— 五年期債券	1,671,936	1,669,205
	<u>10,106,490</u>	<u>8,792,812</u>
減：一年內到期的長期借款	<u>(2,300,000)</u>	<u>(1,200,000)</u>
	<u>7,806,490</u>	<u>7,592,812</u>
流動		
短期借款		
— 無抵押借款	950,000	650,000
— 一年內到期的長期借款		
— 抵押借款	600,000	—
— 無抵押借款	1,700,000	1,200,000
	<u>3,250,000</u>	<u>1,850,000</u>
借款合計	<u>11,056,490</u>	<u>9,442,812</u>

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

10. 借款 (續)

借款變動分析如下：

	截至二零零九年 六月三十日止 六個月期間 未經審核 人民幣千元
於二零零九年一月一日餘額	9,442,812
新增借款	1,610,000
債券發行費用攤銷	3,678
	<u>11,056,490</u>
	截至二零零八年 六月三十日止 六個月期間 未經審核 人民幣千元
於二零零八年一月一日餘額	7,131,760
新增借款	2,594,405
償還借款	(968,937)
債券發行費用攤銷	908
	<u>8,758,136</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月期間利息費用為人民幣315,346,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：人民幣247,841,000元)。

本集團未使用之借款如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	600,000	—
— 一年至兩年內到期	300,000	—
— 兩年至五年內到期	—	710,000
	<u>900,000</u>	<u>710,000</u>

這些未使用之借款被安排用於在建項目支出。

雖然環球市況(「信貸崩潰」)將會影響市場信心和消費者的消費模式，但本集團仍有能力透過持續的市場創新提高收益。本集團在次按或抵押性貸款方面並無任何風險。本集團有足夠能力以符合其現有貸款的條約。本集團有充足的營運資金和未提取融資以應付其營運活動。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

11. 營運利潤

以下性質、金額和發生頻率異常的收益／(損失)已確認在當期營運利潤中。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值損益		
— 公平值收益	336,600	—
沖回／(計提)應收款項呆賬準備	2,399	(664)
出售物業、廠房及設備之損失	(137)	(884)

本集團本期無沒有確定使用年期之非金融資產。

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零零九年六月三十日對財務資產進行減值檢討，本期沖回應收款項呆賬準備人民幣2,399,000元主要為收回前期已計提減值的相應款項。

於二零零九年六月三十日無撇減存貨(二零零八年十二月三十一日：無)。

12. 所得稅費用

本集團於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備。於二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內本集團須根據中國境內相關法律法規按其應課稅溢利25%計算並繳納中國所得稅。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	188,705	80,727
— 中國土地增值稅	180,596	37,092
遞延所得稅費用	95,469	1,656

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

13. 每股溢利

本公司權益持有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務的每股溢利如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	(人民幣分/每股)	
	二零零九年	二零零八年
		(經重列)
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務的每股溢利		
— 基本和攤薄	<u>23.35</u>	<u>4.60</u>
本公司權益持有人應佔來自已終止經營業務的每股溢利		
— 基本和攤薄	<u>0.02</u>	<u>(0.15)</u>

14. 股息

二零零八年度之股息人民幣101,011,000元於二零零九年六月派發(二零零八年：人民幣101,011,000元)。

董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：無)。

15. 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團以公平值為人民幣5,287,900,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,097,200,000元)的投資物業、賬面值為人民幣936,250,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,899,560,000元)的物業、廠房和設備以及賬面值為人民幣3,117,225,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,462,908,000元)的開發中物業作為長期借款計人民幣3,950,000,000元之抵押(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,640,000,000元)。

16. 財務擔保

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零零九年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣1,211,419,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,476,674,000元)。

上述擔保將於下列情況下終止：(i)發出房地產所有權證，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

17. 承擔

- (a) 與物業、廠房及設備、開發中物業和土地使用權之開發成本相關的資本承擔列示如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
物業、廠房及設備和開發中物業		
已簽約但未撥備	2,968,144	1,338,478
已批准但未簽約	3,148,853	4,200,283
土地使用權		
已簽約但未撥備	3,167,080	3,167,080
	<u>9,284,077</u>	<u>8,705,841</u>

- (b) 於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團不可撤銷之經營租賃下之於未來應收及應付之最低租賃款總額列示如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	216,050	166,799
第二至第五年內	405,894	317,224
五年後	1,259,469	1,217,861
	<u>1,881,413</u>	<u>1,701,884</u>
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	13,465	13,465
第二至第五年內	53,860	53,860
五年後	316,420	323,151
	<u>383,745</u>	<u>390,476</u>

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

17. 承擔 (續)

(c) 本公司對投資共同控制實體增資的資本承擔分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
已簽約但未撥備	<u>13,608</u>	<u>—</u>

18. 關聯方交易

以下是本期內本集團和關聯方之間在正常經營活動中產生的重大關聯方交易匯總，及其產生的相應關聯方年末餘額：

(i) 銀行存款

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
銀行存款 中國國有銀行	<u>6,136,134</u>	<u>4,980,841</u>

(ii) 租金

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
租金收入 其他中國國有企業	<u>20,186</u>	<u>9,071</u>

租賃收入基本按市場利率計算。

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

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

18. 關聯方交易 (續)

(iii) 本公司提供予北辰集團的主要服務項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
電力、電話	78	37
租金	1,552	1,537
	<u>1,630</u>	<u>1,574</u>

(iv) 採購商品及接受服務

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
北辰集團		
— 購買物業、廠房及設備	—	30,800
— 土地經營租賃支付	6,732	6,424
— 接受房屋租賃	450	2,583
— 購買附屬公司預付款	—	802
其他國有企業		
— 建築和技術服務費用	266,082	528,069
	<u>266,082</u>	<u>528,069</u>

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

(v) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
	應收和其他應收關聯方款項	
其他中國國有企業	2,797	2,003
北辰集團	5,942	5,942
	<u>8,739</u>	<u>7,945</u>
應付和其他應付關聯方款項		
其他中國國有企業	560	33,440
北辰集團	40,285	33,132
	<u>40,845</u>	<u>66,572</u>

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

18. 關聯方交易 (續)

(v) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額 (續)

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團並無對此類應收款項計提呆賬準備。截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間損益表中亦無對應收關聯方款項計提之呆賬損失。

(vi) 關聯方貸款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中國國有銀行貸款：		
年初餘額	6,290,000	5,650,000
本年增加貸款	1,610,000	2,100,000
本年償還貸款	—	(670,000)
年末餘額	<u>7,900,000</u>	<u>7,080,000</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 (經重列) 人民幣千元
利息收入	<u>19,956</u>	<u>9,309</u>
利息費用	<u>(211,219)</u>	<u>(207,825)</u>

(vii) 應收一附屬公司少數股東款項

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應收一附屬公司少數股東款項	<u>22,187</u>	<u>21,458</u>

該應收款項無抵押，還款期不超過兩年，並按市場利率計算收取利息。

未經審核簡明綜合中期財務信息附註

18. 關聯方交易 (續)

(x) 主要管理者的報酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,041	2,318
離職後福利	220	194
	<u>2,261</u>	<u>2,512</u>

(xi) 接受財務擔保

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

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團為本公司5年期債券提供無條件全額連帶責任保證擔保。

19. 資產負債表日後事項

本公司於2009年7月以公平值約人民幣4,324,500,000元的投資物業和賬面值約人民幣235,457,000元的物業、廠房和設備為抵押，取得銀行借款人民幣1,820,000,000元。截至財務信息發布日，相關抵押程序正在辦理中。

20. 已終止經營業務的呈報及比較數據的重新列示

在本公司董事會於二零零八年八月二十二日批准出售一附屬公司後，與該附屬公司有關的資產和負債已呈列為持作出售。截至二零零八年六月三十日止六個月期間簡明綜合中期損益表已相應進行重列。

補充信息

綜合中期財務信息調節表

本集團已按照中國會計準則編製一份截至二零零九年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務信息主要差異如下：

	本公司權益持有人 之應佔溢利		本公司權益持有人 應佔資本及儲備之權益	
	截至六月三十日止六個月期間 二零零九年 未經審核 人民幣千元	二零零八年 未經審核 人民幣千元	於二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
按中國會計準則	<u>497,500</u>	<u>132,265</u>	<u>8,980,185</u>	<u>8,586,279</u>
按香港財務報告準則調整項目：				
1. 沖回中國會計準則下出租物業所計提折舊	<u>33,873</u>	<u>13,263</u>	<u>695,355</u>	<u>661,482</u>
2. 香港財務報告準則下出租物業 公平值的變化對損益的影響	<u>252,450</u>	<u>—</u>	<u>1,655,947</u>	<u>1,403,497</u>
3. 部分資產的計量差異	<u>3,007</u>	<u>4,219</u>	<u>(263,967)</u>	<u>(266,974)</u>
按香港財務報告準則	<u><u>786,830</u></u>	<u><u>149,747</u></u>	<u><u>11,067,520</u></u>	<u><u>10,384,284</u></u>

經營回顧

一. 經營環境

二零零九年上半年，國家在實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策同時，隨著4萬億經濟刺激計劃的逐步落實和信貸規模的快速增長，有效提升了內需和投資，有效抵銷了金融危機和外需下滑的不利影響，國民經濟得以平穩增長，為順利實現全年「保八」的經濟發展目標奠定了堅實的基礎。

1. 發展物業

二零零九年上半年，受之前國家有關部門和各地方政府密集出台鼓勵居民購買自住房屋、降低契稅、營業稅等有利於房地產行業健康發展的產業政策影響，消費者信心快速恢復，加之信貸供給較為充裕、資金成本處於歷史低位，需求得以快速釋放，房地產市場一掃二零零八年的低迷，全國房地產商品住宅平均銷售價格為每平方米人民幣4,460元，較二零零八年上漲22%，銷售面積和銷售金額則分別達到31,499萬平方米和人民幣14,047億元，分別較二零零八年上半年大幅上漲33.4%和57.1%，成交量屢創新高。

北京房地產市場二零零九年上半年商品住宅平均銷售價格較二零零八年微漲0.3%，銷售面積較二零零八年上半年大幅上漲142%，達到845.8萬平方米，其中商品住宅期房銷售面積為674.7萬平方米，而同期的商品住宅新增批准預售面積僅為431.6萬平方米。逐月來看，隨著供需矛盾再次出現和土地市場的逐漸回暖，不斷回升的消費者信心和預期進一步刺激了需求的快速釋放，商品住宅月均銷售價格不斷上漲、銷售面積高位運行，使北京的房地產市場重新回到了「供不應求」的階段。

長沙房地產市場二零零九年上半年市場回暖態勢明顯，成交量連續4個月保持高速回升，其中6月份長沙市內五區的一、二級市場銷售量更是雙雙突破歷史最高水平。二零零九年上半年，長沙市內五區新建純商品房和商品住宅的平均銷售價格為人民幣4,254元/平方米和人民幣4,019元/平方米，供銷比分別為0.76和0.75，較二零零八年的1.81和1.83大幅降低，表現市場上的相對存量持續減少，樓市呈現供不應求的特點。此外，截止六月底，長沙市內五區共發放貨幣補貼憑證22,849戶，實際買房7,072戶，寬鬆的信貸環境加之長沙市的購房支持政策，也成為長沙樓市上半年快速回升的重要因素之一。



經營回顧

一. 經營環境 (續)

2. 投資物業 (含酒店)

二零零九年上半年，北京投資物業市場受國際金融危機影響尚未消退和突如其來的甲型流感影響，需求出現較大幅度下降，而在供應方面，由於部分業態新增供應快速增長，加上之前市場存量水平較高，供需矛盾日益顯現，市場競爭愈發激烈，其中：高星級酒店市場供應量比二零零七年增長了30%，供過於求最為突出，同時受商務活動和高端商旅客戶大量減少的影響，平均房價和出租率雙雙下滑；寫字樓市場受國際金融危機的影響程度較大，各種租賃需求均明顯下降，總體空置率急劇上升，市場整體租金水平大幅下降；公寓市場雖然新增供應相對放緩，但存量較大，在國際金融危機的衝擊下，受跨國公司控制運營成本、減少差旅預算和減少在華外籍人員的影響，需求持續走低，房價和出租率出現了不同程度的下降；會展市場受需求相對穩定的影響，租金價格微幅上漲，走勢較其他業態相對平穩。

3. 商業物業

二零零九年上半年，北京商業市場受國際金融危機影響，消費增幅快速回落並且持續低位運行，累計實現社會消費品零售額人民幣2,502億元，同比增長13.2%，增幅回落9.5個百分點。2009年上半年，北京市城鎮居民家庭人均可支配收入為人民幣13,567元，同比增長8.1%。隨著人均可支配收入保持穩定增長，消費者信心指數逐步企穩。未來隨著國家啟動內需政策的逐步出台和落實，消費增長和消費升級將帶動北京商業市場逐步企穩回升。由於自二零零八年起北京市新增商業面積供應進入高峰期，致使市場競爭不斷升級，商業物業空置率有所上升，租金水平明顯下降，部分新建項目受到資金、招商等因素影響被迫推遲開業。



二. 報告期經營情況回顧

報告期內，針對複雜多變的宏觀經濟形勢和競爭日益激烈的微觀市場環境，公司通過對經營環境變化和市場供需特點進行系統分析，以國家「保增長、擴內需、調結構」的宏觀調控和經濟刺激為契機，採取靈活運營策略、價格策略和營銷策略，有效抵銷國際金融危機和甲型流感的不利因素影響，三大業務板塊穩定運營，新項目扎實推進，經營業績大幅增長。報告期內，公司實現營業額人民幣308,544.2萬元，營業額同比大幅上升111%。受結算房地產產品毛利率相對較高和房地產開發、結算周期以及會計準則變更的影響，自二零零九年一月一日起，本公司將未來用於出租目的的在建物業納入投資物業核算（主要為國家會議中心及其配套項目），並按照公平值計量，進而產生公平值變動收益，因此報告期內公司實現除稅前溢利和當期溢利分別為人民幣130,866.3萬元和人民幣84,448.4萬元，較上年同期分別大幅上漲236%和219%。由於報告期內公司公允價值收益增加，以及結算的房地產產品主要為本公司持有100%權益的奧運媒體村項目，而二零零八年同期結算主要產品為本公司持有49.5%權益的香山清琴項目，因此截至報告期末，公司實現權益持有人應佔溢利人民幣78,683萬元，較二零零八年上半年大幅度增長425%，其中，公司核心經營業績為人民幣53,438萬元，同比增長257%，公允價值變動稅後收益為人民幣25,245萬元。此外，報告期內公司本著厲行節約、嚴格成本控制的原則，發生的可控費用較去年同期下降6.6%，全年將努力達到壓縮可控費用的10%的預算目標。

1. 發展物業

針對二零零九年上半年成交量快速放大的市場特點，公司發展物業堅持實行以市場為導向、以客戶需求為核心的策略，抓住市場機遇，結合項目區位、定位和高性價比的優勢，積極調整銷售策略，採取有針對性的營銷策略，在項目持續熱銷同時，順利完成奧運媒體村項目的大量入住，報告期內經營業績大幅度提升。報告期內，公司發展物業實現營業額人民幣252,301.4萬元，同比大幅上升173%。同時，由於結算項目以綠色家園後期項目和高端別墅為主，產品毛利率相對較高，發展物業的除稅前溢利較二零零八年同期大幅提高。

二零零九年上半年，發展物業實現開復工面積86萬平方米。報告期內，受可售面積減少因素的影響，發展物業實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣161,227萬元和17.50萬平方米，完成全年計劃的57%和59%，合同銷售金額和銷售面積分別佔二零零九年上半年北京市商品住宅銷售金額及銷售面積的1.7%和2.1%，市場佔有率較二零零八年小幅下降。

住宅項目方面，報告期內，奧運媒體村根據房地產市場回暖的情況，抓住剛性需求快速釋放的機遇，突出產品高性價比、低總價的特點，項目繼續保持熱銷態勢，實現銷售面積5.04萬平方米（446套），合同銷售金額60,912萬元。此外，面對報告期內奧運媒體村大量交付的局面，公司克服重重困難，組織大量人力、物力確保媒體村項目18.3萬平方米（1,764套）順利入住。截至二零零九年六月，媒體村項目累計銷售37.8萬平方米，銷售率為93%，累計結算面積為31.6萬平方米。北辰·香麓和北辰·福第（雙限房項目）工程進展順利，其中，北辰·福第已實現全區住宅的結構封頂，為實現二零一零年的竣工入住奠定了堅實的基礎，此外，報告期內實現北辰·福第銷售面積9.4萬平方米（1,155套），合同銷售金額55,408萬元，已累計實現銷售22.1萬平方米，銷售率達到77%。

經營回顧

二. 報告期經營情況回顧 (續)

1. 發展物業 (續)

別墅項目方面，報告期內，香山清琴項目利用別墅產品的稀缺性和優越的地理位置，銷售價格再創新高。由於已進入尾盤銷售階段，報告期內，香山清琴項目實現合同銷售金額12,204萬元，銷售面積0.4萬平方米(14套)。截至報告期末，香山清琴項目已累計銷售12.6萬平方米，銷售率達到93%，累計結算面積為9.8萬平方米。報告期內，碧海方舟及長河玉墅的後期項目仍處於暫停狀態，但公司根據當前市場高端項目的供需特點，對原有規劃方案進行了優化調整，施工的前期準備工作有序開展，一旦獲得相關許可，可迅速實現項目開工。

報告期內，公司加速推進長沙三角洲項目市政代建工程的建設和首開區的施工，先後完成了項目一期市政道路、排水管線等專業管線工程施工圖設計和湘江大道綠化、亮化工程方案調整，同時，湘江大道主路工程已完成總量的85%，將確保國慶節主路的通車。此外，報告期內公司順利完成長沙三角洲項目首開區的方案設計優化調整、景觀方案設計，針對汛期的影響，公司通過科學計劃、合理安排，目前首開區已全面展開地基處理施工，土方開挖與樁基施工穿插進行，為年底實現項目工程達到平台層打下堅實的基礎。報告期內，公司通過對長沙房地產市場長期以來的認真分析和系統性研究，結合項目規劃特點，在有序展開首開區住宅的前期營銷策劃工作的同時，基本完成了項目內集中商業、寫字樓、沿江商業和酒店的產品策劃工作。此外，報告期內公司完成了對長沙北辰房地產開發有限公司人民幣4億元的增資，使長沙北辰房地產開發有限公司的註冊資本提高為人民幣5億元，公司的持股比例由80%上升至96%。



二. 報告期經營情況回顧(續)

2. 投資物業(含酒店)

二零零九年上半年，面對國際金融危機和甲型流感引起需求不斷下降的不利影響，公司投資物業(含酒店)充分利用地處亞奧核心的區域優勢，通過精細化管理、專業化經營和打造專業品牌，加大市場營銷力度和市場轉移速度，堅持「會展聯銷」的經營模式，投資物業(含酒店)實現營業額人民幣33,235.4萬元，受北辰時代大廈及北辰洲際酒店兩個新增項目和公寓西區6棟樓及D座樓改造裝修後投入使用的因素影響，報告期內營業額較二零零八年同期小幅上升4%，其中租金收入人民幣17,738.7萬元，較上年同期上漲31%，酒店受市場需求下降影響，實現主營業務收入人民幣15,496.7萬元，較二零零八年同期下降16%。報告期內，受公平值收益大幅增加的因素影響，公司投資物業(含酒店)實現除稅前溢利人民幣43,392.8萬元，大幅增長522%，其中公平值變動收益對除稅前溢利的影響為人民幣33,660萬元。

五洲大酒店和北京國際會議中心以科學的市場調研和追蹤為基礎，認真分析市場走勢，積極開發新的客源市場，努力提高會議、展覽場館利用率，加強二次營銷，充分利用價格彈性，促使會展經營穩步增長，會展收入較二零零八年同期繼續增長。

五洲皇冠假日酒店面對全球範圍內個人以及商務出行的次數急劇減少的不利因素影響，充分利用品牌優勢和地緣優勢，通過加強與訂房中心合作、加大行業及會議市場開發力度和提高能源使用效率，收入雖然有所下降，但房價、出租率和平均客房產出仍在北京同檔次酒店中名列前茅。二零零九年是北辰洲際酒店投入使用後的第一個完整年度，作為新開業酒店，爬坡經營階段面對國際金融危機、甲型流感和後奧運酒店供求關係調整等不利影響，通過加強銷售、大力促銷、提升宣傳、廣泛合作等方式，房價、出租率和平均客房產出居於洲際集團北京地區新開業酒店領先水平。



經營回顧

二. 報告期經營情況回顧 (續)

2. 投資物業 (含酒店) (續)

寫字樓利用區位優勢和品牌優勢，針對區域內租賃客戶的特點，採用區域推廣與項目推廣結合和公司各項目間差異化經營銷售的策略，新項目市場營銷進展順利，經營業績穩步提高，其中，匯欣、匯賓大廈平均價格達到了各商圈同質寫字樓的水平，出租率始終位於亞奧區域領先水平，北辰時代大廈作為公司二零零八年底推向市場的高端寫字樓項目，在確保客戶順利入住的同時，通過市場化運作模式，重點強化公關和在潛在客戶群中的有效傳播，不僅簽約價格接近CBD商圈的平均水平，在當前較為嚴峻的市場環境中，較短的時間內簽約率達到了42%的較高水平，實現了增量資產高起點經營的既定目標。

公寓面對之前西區6棟公寓停業改造的「零起步」局面，以努力挖掘長住和散客兩個市場潛力為基礎，在積極拓寬銷售渠道、著力開拓會展客源的同時，重點加強對老客戶的挖掘力度和西區原有客戶的回遷工作，通過差異化經營和靈活銷售，租金水平保持穩定，出租率快速上升，經營業績大幅增長。

國家會議中心及其配套項目作為公司下半年至明年新增投資物業，專業經營公司的人員組織、機構設置和制度建設等開業籌備工作已基本完成，宣傳推廣、市場營銷、會展預定等初期經營準備工作均按照計劃有序推進，其中，國家會議中心積極開拓國內、外高端會展市場，已簽約或意向明確的二零一零年前後的會展活動約140個。二零零九年七月，繼完成奧運任務後，國家會議中心成功克服項目仍處於裝修改造階段的困難，圓滿完成了第24屆世界魔術大會的籌備及接待與服務工作，受到國內、外有關方面的好評，也為年底的順利開業奠定了良好的基礎。

3. 商業物業

商業物業深入研究目標顧客消費特徵，加快調整經營品牌和商品結構的進度，強化品類經營優勢，並適當壓縮部分品牌面積，以豐富品牌數量和優化商品種類，滿足商圈內顧客需求，並通過加強會員體系的建設和提升會員服務，鞏固了會員的忠實度，成功提高了客流量和交易次數，將國際金融危機對企業的影響降到最低。

報告期內，公司商業物業實現營業額人民幣19,229.2萬元，較二零零八年同期小幅上升1%，但受商品銷售毛利率下降和新項目開辦費用增加的因素影響，除稅前溢利有所下滑。

三. 二零零九年下半年經營環境展望和潛在影響

展望二零零九年下半年，我國GDP增速將逐季走高，全年「保八」應可順利實現。在經濟企穩回升的關鍵時刻，我國「將堅定不移地繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策」。雖然目前談寬鬆政策的退出為時尚早，但國家及有關部門將根據國內外經濟走勢和價格的變化，注重運用市場化手段進行動態微調，防止資產泡沫堆積，嚴控貸款風險。同時，「調結構」可望成為下半年宏觀經濟政策的關鍵詞。針對信貸政策收緊的潛在可能，二零零九年下半年，公司將把提高自身營運能力作為工作重點，通過成本管理、財務管理、銷售管理和項目進度管理，加強對現金流的分析和運用，並通過強化產品定位、規劃設計和市場營銷，著力提升產品的性價比、資產的周轉率和資金的使用效率，進而增強公司的核心競爭力。此外，公司亦考慮利用兩地上市和業務結構獨特的優勢，積極探索多元化融資模式，力爭取得進展。

對於投資物業市場而言，雖然北京市政府已作出規劃，未來北京市將大力完善總部經濟發展促進政策，吸引國內外大企業在京設立總部機構，使得投資物業的長期發展機遇和上行空間仍然存在。但從短期來看，二零零九年下半年，國際金融危機和甲型流感對投資物業的衝擊和影響仍將繼續，投資物業市場短期需求下降的局面仍會繼續出現。公司持有並經營大量投資物業，如果二零零九年下半年市場繼續出現需求萎縮，將會對公司投資物業的營業收入、利潤水平和利潤率產生負面影響。此外，公司國家會議中心及其配套項目將陸續於二零零九年底至二零一零年竣工並投入使用，投資物業市場需求的持續下降，勢必對公司新項目的初期經營造成較大困難，並相應延長新項目的「經營爬坡期」，進而可能對公司未來的經營業績產生影響。

四. 二零零九年下半年管理層應對

1. 發展物業

發展物業將進一步加強對國家經濟形勢、宏觀政策和市場變化的分析、研究和前瞻能力，重點強化產品定位、規劃設計和市場營銷，著力提升產品的性價比、資產的周轉頻率和資金的使用效率，在增強公司的核心競爭力的同時，通過成本管理、財務管理、銷售管理和項目進度管理的方式，加強對現金流的分析和運用，適時、擇機增加土地儲備，繼續提高盈利水平和可持續發展能力。

經營回顧

四. 二零零九年下半年管理層應對 (續)

1. 發展物業 (續)

二零零九年下半年，發展物業預計新開工面積47萬平方米，從而實現全年開復工面積133萬平方米的目標，竣工面積28萬平方米，力爭實現銷售面積12.9萬平方米，合同銷售收入人民幣14.3億元，其中：奧運媒體村利用良好的市場口碑和高性價比的市場形象，加快剩餘住宅部分和底商的銷售工作，並確保客戶順利入住；位於綠色家園B5區的北辰新紀元寫字樓，在加強工程建設進展的同時，加快寫字樓的簽約工作；北辰·香麓以確保施工進度為基礎，結合市場形勢變化，強化區域性規劃的宣傳，開展「游西山、看香麓」系列營銷活動，結合實景樣板區的建設，加大營銷力度，推進項目銷售，確保項目收益水平；北辰·福第通過積極爭取增加配售機會，增多配售頻次，努力提高配售簽約率，力爭儘快完成「雙限房」部分的銷售工作；香山清琴針對當前房地產市場高端項目需求快速回升的態勢，突出項目的區位優勢和稀缺屬性，根據剩餘房源的特點，強化針對高端客戶的市場營銷，繼續提高項目收益水平；碧海方舟及長河玉墅未開工部分通過對供求關係、市場走勢和客戶需求的分析、研究，積極做好方案優化，密切追蹤審批動態，加緊推進手續報批，力爭儘快開工建設。

長沙三角洲項目以產品準確定位為基礎，根據施工計劃，全力推進首開區的施工，力爭年底工程進度達到平台層，二零一零年年底主體結構封頂，二零一一年實現項目入住。針對當前長沙房地產市場快速回暖、成交量連續放大的特點，結合首開區工程進度，提前開展營銷策劃的準備工作，為首開區的適時入市銷售營造良好的市場環境。同時，在「以市政道路、沿江景觀先行，濱江商業、商務驅動，住宅開發有序推進，公建組團相對集中」的總體開發策略指引下，根據長沙市擬修建的南北線地鐵的規劃設計，二零零九年下半年力爭完成商業整體規劃布局的優化調整和沿江商業、公建的方案設計，為商業建設的順利啟動和區域價值的整體提升奠定堅實的基礎。

2. 投資物業

投資物業將充分利用存量、增量投資物業均處於亞奧核心區域的地緣優勢，發揮多業態的綜合優勢，堅決貫徹實施「會展聯銷」的經營模式，在實現各業態的聯動的同時，切實提高對走勢的洞察能力、市場的應變能力、經營的組織能力和管理的細化能力，扎實作好創新經營、轉移市場、嚴控成本和提升服務，通過機制發揮綜合優勢，深度挖掘存量資產潛力，充分發揮增量資產的規模效應和帶動效應，面對嚴峻的市場形勢，努力縮短新增物業的「經營爬坡期」，力爭不含公允價值收益變動的全年經營業績保持穩定。

四. 二零零九年下半年管理層應對 (續)

3. 商業物業

伴隨新項目開業，商業正逐步從單店經營發展到多店連鎖經營，二零零九年下半年，將深入研究和發現市場變化及行業發展趨勢，積極認清發展中的機遇與挑戰，充分發揮北辰商業的區域優勢和品牌優勢，針對北部市場的目標消費群體，全方位、多角度把經營項目的營銷工作和新項目的推廣工作做精做細；深入分析商業物業和零售商業核心業務的內在發展規律，繼續強化符合公司專業化要求的管理體系建設，逐步實現從零售商業到商業物業經營模式的轉變；零售商業的經營爭取在營銷內容與方式上有所突破，最大限度的滿足顧客的需求，提高收入水平，把國際金融危機的影響降到最低。

五. 公司發展面臨的問題和風險分析

公司發展面臨的問題和風險，主要來自市場風險和公司增量資產的短期經營風險：(1)在發展物業方面，伴隨著房地產市場的快速回暖，房價上漲過快和供需矛盾再次顯現。雖然目前談寬鬆政策的退出為時尚早，但國家及有關部門將根據國內外經濟走勢和價格的變化，注重運用市場化手段進行動態微調，防止資產泡沫堆積，嚴控貸款風險。受上述潛在不利因素的預期影響，房地產市場的中期走勢仍具有較大的不確定性，而房地產項目運作時間較長，其間市場一旦出現大幅波動，將給公司帶來較大的銷售風險。此外，受到當前房地產市場快速回暖的影響，部分地區土地市場再次出現「過熱」的局面，造成土地成本與周邊項目售價形成較大反差，導致公司獲取優質土地儲備的難度加大。在投資物業和商業物業方面，由於市場供給增長過快和前期存量水平較高，在國際金融危機和甲型流感的影響下，市場需求持續下降，導致供需矛盾日益突出，市場競爭日趨激烈。(2)二零零九年下半年，公司國家會議中心及配套項目將開始陸續投入使用，在目前嚴峻的市場環境下，尤其是投資物業市場需求短期內仍將持續萎縮，致使公司增量資產在「經營爬坡期」內可能面臨較大的短期經營風險。

針對上述可能出現的問題和風險：(1)公司將以穩定運營為基礎，積極應對宏觀經濟和政策的變化，加強成本控制，嚴控風險，強化管理，謹慎投資，進一步提高公司的綜合競爭力。發展物業將通過加強對房地產市場的研究和前瞻能力的把握，著力提高產品的性價比，合理安排開發建設節奏，強化投資建設過程中的成本費用控制，通過成本管理、財務管理、銷售管理和項目進度管理的方式，加強對現金流的分析和運用，適時、擇機增加土地儲備，繼續提高盈利水平和可持續發展能力。投資物業充分利用存量、增量投資物業均處於亞奧核心區域的地緣優勢，發揮多業態的綜合優勢，堅決貫徹實施「會展聯銷」的經營模式，在實現各業態的聯動的同時，扎實做好創新經營、轉移市場、嚴控成本和提升服務，深度挖掘存量資產潛力，充分發揮增量資產的規模效應和帶動效應。商業物業重點加強商業規劃、運營招商、零售組織和營銷推廣等管理能力的建設，以新項目的開業籌備為契機，在實踐中建立完善的商業物業管理體系和組織架構，實現公司商業物業的專業化發展，並繼續提升收入水平。(2)對於增量資產，公司將在加強宣傳推廣、市場營銷等開業籌備和經營初期準備工作的同時，充分發揮國家會議中心的帶動作用，堅持「會展聯銷」的經營模式，面對嚴峻的市場形勢，利用現有的資源優勢和品牌優勢，積極開拓國內、外高端會展市場，努力縮短新增物業的「經營爬坡期」。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零零九年六月三十日本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益較二零零八年十二月三十一日有6.6%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司權益持有人應佔溢利人民幣786,830,000元。

本集團截至二零零九年六月三十日的銀行借款為人民幣7,900,000,000元，其中本集團以若干投資物業，在建工程及開發中物業作為抵押物，從銀行取得長期借款人民幣3,950,000,000元。截至二零零九年六月三十日本集團十年期企業債券期末淨額為人民幣1,484,554,000元，五年期公司債券期末餘額為人民幣1,671,936,000元。報告期末，本集團的資產負債率為62%（計算方式為總負債除以總資產）。

本集團流動資產主要包括銀行存款及現金、應收賬款及其他應收款項、待出售已落成物業、待出售開發中物業。流動資產的數額為人民幣19,724,352,000元，而流動負債數額則為人民幣9,379,272,000元。於二零零九年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣6,076,396,000元（不含受限制銀行存款）。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

本集團的或有負債主要為本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保而形成，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零零九年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,211,419,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,476,674,000元）。

財務表現的討論及分析

股本與股東

股本

本公司於二零零九年六月三十日的總註冊股本為3,367,020,000股已發行股份，其中包括：

境內上市流通股A股	2,660,000,000股	佔79.002%
境外上市H股	707,020,000股	佔20.998%

二零零九年 六月三十日 未經審核 人民幣元	二零零八年 十二月三十一日 經審核 人民幣元
--	---------------------------------

註冊、已發行及繳足股本：

有限售條件的流通股

1,161,000,031股(二零零八年十二月三十一日：1,161,000,031股)

每股人民幣1元的國有法人持有股(A股)(附註)

1,161,000,031 1,161,000,031

無(二零零八年十二月三十一日：無)

每股人民幣1元的境內法人持有股

— —

1,161,000,031 **1,161,000,031**

無限售條件的流通股

1,498,999,969股(二零零八年十二月三十一日：1,498,999,969股)

每股人民幣1元的境內上市的人民幣普通股(A股)

1,498,999,969 1,498,999,969

707,020,000股(二零零八年十二月三十一日：707,020,000股)

每股人民幣1元的香港上市的外資股(H股)

707,020,000 707,020,000

2,206,019,969 **2,206,019,969**

合計

3,367,020,000 **3,367,020,000**

附註：公司控股股東北京北辰實業集團公司(「北辰集團」)承諾，所持公司116,000萬股A股，自A股股票上市之日起三十六個月內，不轉讓或者委託他人管理其已直接和間接持有的本公司股份，也不由本公司收購該部分股份。另外，北辰集團於2008年10月通過上海證券交易所證券交易系統增持行為，持有本公司股份1,000,031股。北辰集團承諾，在增持計劃實施期間和法定期限內，不減持其持有的本公司股份。

主要股東持股情況

本公司於二零零九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之股份權益及淡倉登記冊所記錄，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)擁有本公司之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

財務表現的討論及分析

股本與股東 (續)

本公司股份的好倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持 股份數目	佔有關 類別 股本比率	佔總股本 比率
北京北辰 實業集團公司 (「北辰集團」) 附註	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031	43.647%	34.482%

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條第XV部而備存的登記冊所示，本公司並無接獲有關於二零零九年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

附註：根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，公司控股股東北京北辰集團持有的1,000,031股的增持股份(於2008年10月增持)和148,999,969股的發起人國有股份目前處於凍結狀態，合計150,000,000股。

報告期末，公司A股股東總數為409,095戶，H股股東總數為2,633戶。

前十名股東持股情況

股東名稱	股份類別	持股比例 (%)	持股總數
北京北辰實業集團公司	A股	34.482	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	20.373	685,954,498
北京王府井百貨(集團)股份有限公司	A股	4.099	138,000,000
中航鑫港擔保有限公司	A股	2.376	80,000,000
浙江海越股份有限公司	A股	0.802	27,000,000
中國石化財務有限責任公司	A股	0.297	10,000,000
中國銀行－嘉實滬深300指數證券投資基金	A股	0.287	9,664,853
浙江農資集團有限公司	A股	0.255	8,600,000
張毅	A股	0.152	5,130,000
中國銀行－工銀瑞信核心價值股票型證券投資基金	A股	0.119	4,000,000

公司董事及監事權益

於二零零九年六月三十日，本公司董事、監事、最高行政人員或其聯繫人等概無對本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份、相關股份或債權證擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第7及第8分部或《上市公司董事進行證券交易守則》須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何權益或淡倉。於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，本公司董事、監事、最高行政人員或其聯繫人等亦無授予或行使上述權利。

財務表現的討論及分析

企業管治常規守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本期間內已完全遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。已向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於截至二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審核委員會及本公司董事會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生於二零零九年五月十九日舉行之股東週年大會上退任並辭任獨立非執行董事及審核委員會成員。

而龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生於二零零九年五月十九日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。

合資格會計師

由二零零九年一月一日起，上市規則第3.24條的規定已被刪除，據此，本公司可無需委任一名合資格會計師，然而，本公司將繼續物色及聘用具備足夠資歷及經驗的會計師，以協助本公司及董事會履行其持續財務及會計的相關責任。

購買、出售或贖回證券

本公司於本期間內並無贖回本公司股份，本公司及其附屬公司概無購買或出售本公司的股份。

委託存款及到期定期存款

於二零零九年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期後而未能取回的情況。

僱員

截至二零零九年六月三十日止，本公司僱員人數為6,004人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，公司未向僱員提供認股計劃，公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

財務表現的討論及分析

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

公佈財務資料

本公司之二零零九年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.beijingns.com.cn>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

備查文件

經董事長簽署的二零零九年中期報告正本於本公司董事會秘書處可供查閱，地址為：

中國
北京市
朝陽區
北辰東路8號匯欣大廈A座707
北京北辰實業股份有限公司

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
賀江川

中國•北京
二零零九年八月十九日

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭川 李嘉士
信息披露負責人：	郭川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號匯欣大廈A座 707室
郵編：	100101
電話：	86 (10) 6499 1277
傳真：	86 (10) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

註冊登記

首次註冊登記日期及地點：	一九九七年四月二日， 中國北京市
工商登記號：	11509936
組織機構代碼：	63379193-0
稅務登記號：	110105633791930

公司資料

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所有限公司

地址： 中國上海湖濱路202號
普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： 86 (21) 6123 8888

傳真： 86 (21) 6123 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所

地址： 香港中環太子大廈22樓

電話： (852) 2289 8888

傳真： (852) 2810 9888

法律顧問

境內律師： 北京市大成律師事務所

地址： 中國北京市東城區
東直門南大街3號
國華投資大廈12-15層

郵編： 100007

電話： 86 (10) 5813 7799

傳真： 86 (10) 5813 7788

香港律師： 胡關李羅律師行

地址： 香港中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

電話： (852) 2847 7999

傳真： (852) 2845 9225

公司資料

香港股份過戶登記處

香港證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

股份代號

0588