

北京北辰实业股份有限公司

2012年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

页码

2012年度财务报表及审计报告

审计报告	1-2
合并及公司资产负债表	3-4
合并及公司利润表	5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9-112
补充资料	113-115

北京北辰实业股份有限公司

2012 年度财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2013)第 10039 号
(第一页, 共二页)

	页码
北京北辰实业股份有限公司全体股东:	
2012 年度财务报表及审计报告	
审计报告	1-2
合并及公司资产负债表	3-4
合并及公司利润表	5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9-112
补充资料	113-115

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中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行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。

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。



审计报告

普华永道中天审字(2013)第 10039 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(以下称“北辰实业公司”)的财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1)、按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (2)、设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。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。



普华永道中天审字(2013)第 10039 号
(第二页, 共二页)

三、 审计意见

我们认为, 上述北辰实业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业公司2012年12月31日的合并及公司财务状况以及2012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·上海市
2013年3月20日

注册会计师



刘磊

注册会计师



彭啸风

北京北辰实业股份有限公司

2012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	2012年 12月31日 合并	2011年 12月31日 合并	2012年 12月31日 公司	2011年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	2,855,872,380	2,887,390,603	1,124,095,473	1,985,551,847
应收账款	五(2)、十二(1)	51,312,047	35,613,171	44,460,477	26,273,268
预付款项	五(4)	422,651,365	439,740,106	109,130,593	186,802,560
其他应收款	五(3)、十二(2)	82,487,993	56,220,493	13,290,480,922	10,783,281,419
存货	五(5)	18,898,021,522	17,883,333,660	4,303,407,307	5,346,767,802
流动资产合计		22,310,345,307	21,302,298,033	18,871,574,772	18,328,676,896
非流动资产					
长期股权投资	五(6)、十二(3)	7,278,824	-	3,519,071,806	3,491,792,982
投资性房地产	五(8)	4,944,317,282	5,293,763,003	1,287,073,630	1,469,999,465
固定资产	五(9)	2,178,216,475	1,867,323,507	1,753,889,409	1,254,878,907
在建工程	五(10)	1,878,675	230,875	1,878,675	230,875
无形资产	五(11)	476,188	-	476,188	-
递延所得税资产	五(12)	41,311,034	49,623,194	16,312,203	11,424,780
非流动资产合计		7,173,478,478	7,210,940,579	6,578,701,911	6,228,327,009
资产总计		29,483,823,785	28,513,238,612	25,450,276,683	24,557,003,905

所有者权益					
股本	五(26)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	五(27)	9,697,643,370	9,867,843,870	3,881,409,353	3,881,409,353
盈余公积	五(28)	622,895,515	647,063,770	683,563,515	647,343,770
未分配利润	五(29)	2,351,287,467	1,364,312,724	1,451,431,224	1,231,846,192
归属于母公司所有者权益合计		10,709,406,912	9,577,119,813	5,193,326,912	5,928,119,315
少数股东权益	五(30)	86,654,389	110,478,240	-	-
所有者权益合计		10,796,061,301	9,687,598,053	5,193,326,912	5,928,119,315
负债和所有者权益总计		29,483,823,785	28,513,238,612	25,450,276,683	24,557,003,905

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

李斌

陈积彪

李斌

北京北辰实业股份有限公司

2012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	2012年 12月31日 合并	2011年 12月31日 合并	2012年 12月31日 公司	2011年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(14)	1,200,000,000	700,000,000	1,200,000,000	700,000,000
应付账款	五(15)	2,480,724,240	2,758,659,122	1,257,403,445	1,444,433,197
预收款项	五(16)	3,983,168,604	3,664,700,844	1,026,019,833	1,109,320,679
应付职工薪酬	五(17)	60,588,362	51,917,524	56,761,860	48,495,485
应交税费	五(18)	495,716,053	360,538,145	298,027,510	210,491,721
应付利息	五(19)	115,071,960	115,294,592	115,071,960	115,294,592
应付股利	五(20)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	五(21)	570,198,181	549,359,565	1,932,623,359	1,379,390,393
一年内到期的非流动负债	五(22)	3,117,889,001	1,579,000,000	3,117,889,001	1,579,000,000
流动负债合计		12,024,518,591	9,780,631,982	9,003,796,968	6,586,426,067
非流动负债					
长期借款	五(23)	5,763,587,261	5,856,304,171	5,763,587,261	5,856,304,171
应付债券	五(24)	1,491,821,362	3,177,488,337	1,491,821,362	3,177,488,337
长期应付款	五(25)	7,745,000	8,666,000	7,745,000	8,666,000
递延收益		-	2,550,000	-	-
非流动负债合计		7,263,153,623	9,045,008,508	7,263,153,623	9,042,458,508
负债合计		19,287,672,214	18,825,640,490	16,266,950,591	15,628,884,575
股东权益					
股本	五(26)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	五(27)	3,697,643,970	3,697,643,970	3,681,309,353	3,681,309,353
盈余公积	五(28)	683,565,515	647,943,779	683,565,515	647,943,779
未分配利润	五(29)	2,361,267,487	1,864,512,124	1,451,431,224	1,231,846,198
归属于母公司股东权益合计		10,109,496,972	9,577,119,873	9,183,326,092	8,928,119,330
少数股东权益	五(30)	86,654,599	110,478,249	-	-
股东权益合计		10,196,151,571	9,687,598,122	9,183,326,092	8,928,119,330
负债及股东权益总计		29,483,823,785	28,513,238,612	25,450,276,683	24,557,003,905

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

李江川
川贺印江

主管会计工作的负责人:

陈援朝
朝陈印援

会计机构负责人:

李吉超
超李印吉

北京北辰实业股份有限公司

2012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	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011年度 公司
一、营业收入	五(31)、十二(4)	5,735,903,865	3,968,933,244	3,263,022,800	3,504,638,238
减: 营业成本	五(31)、十二(4)	(3,150,596,045)	(1,935,864,161)	(1,428,040,819)	(1,591,308,274)
营业税金及附加	五(32)	(499,102,569)	(342,753,013)	(293,566,900)	(346,923,858)
销售费用	五(33)	(272,203,029)	(180,286,762)	(110,163,965)	(101,158,885)
管理费用	五(34)	(614,000,247)	(525,480,734)	(548,142,624)	(459,589,620)
财务费用-净额	五(35)	(372,310,669)	(311,981,814)	(399,636,385)	(355,249,505)
资产减值损失	五(37)	(16,721)	(136,051)	(16,721)	(136,051)
投资损失	五(36)、十二(5)	(1,721,176)	(6,591,960)	(1,721,176)	(6,591,960)
其中: 对联营企业和合营企业的投资损失		(1,721,176)	(6,591,960)	(1,721,176)	(6,591,960)
二、营业利润		825,953,409	665,838,749	481,734,210	643,680,085
加: 营业外收入	五(38)	7,149,803	1,882,156	4,494,274	1,725,241
减: 营业外支出	五(39)	(10,270,730)	(2,576,754)	(7,780,622)	(2,088,707)
其中: 非流动资产处置损失	五(39)	(5,902,657)	(1,019,721)	(5,765,960)	(958,305)
三、利润总额		822,832,482	665,144,151	478,447,862	643,316,619
减: 所得税费用	五(40)	(213,268,433)	(174,242,202)	(122,230,500)	(163,032,567)
四、净利润		609,564,049	490,901,949	356,217,362	480,284,052
归属于母公司股东的净利润		633,387,699	468,780,243	356,217,362	480,284,052
少数股东损益		(23,823,650)	22,121,706	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(41)	0.19	0.14		
稀释每股收益	五(41)	0.19	0.14		
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		609,564,049	490,901,949	356,217,362	480,284,052
归属于母公司股东的综合收益总额		633,387,699	468,780,243	356,217,362	480,284,052
归属于少数股东的综合收益总额		(23,823,650)	22,121,706	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

贺江川


陈援朝


李吉超


北京北辰实业股份有限公司

2012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	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011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		6,198,964,688	5,492,988,448	3,263,978,250	3,273,489,454
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(42)(a)	128,368,037	140,947,500	21,850,596	26,186,668
经营活动现金流入小计		6,327,332,725	5,633,935,948	3,285,828,846	3,299,676,122
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,183,264,195)	(4,035,015,300)	(1,000,890,098)	(636,573,781)
支付给职工以及为职工支付的现金	五(17)	(580,849,213)	(519,521,995)	(471,267,031)	(386,807,646)
支付的各项税费		(653,202,776)	(813,462,717)	(329,468,223)	(627,355,240)
支付其他与经营活动有关的现金	五(42)(b)	(436,482,183)	(198,203,314)	(1,669,800,648)	(1,088,753,054)
经营活动现金流出小计		(5,853,798,367)	(5,566,203,326)	(3,471,426,000)	(2,739,489,721)
经营活动产生的现金流量净额	五(43)(a)、 十二(6)(a)	473,534,358	67,732,622	(185,597,154)	560,186,401
二、投资活动产生的现金流量					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,651,940	178,974	2,310,658	114,768
收到其他与投资活动有关的现金	五(42)(c)	7,970,089	-	7,970,089	-
投资活动现金流入小计		11,622,029	178,974	10,280,747	114,768
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(48,726,520)	(82,870,572)	(43,667,288)	(38,051,023)
投资支付的现金		(9,000,000)	(4,940,000)	(29,000,000)	(704,940,000)
支付其他与投资活动有关的现金	五(42)(d)	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
投资活动现金流出小计		(57,726,520)	(97,810,572)	(72,667,288)	(752,991,023)
投资活动产生的现金流量净额		(46,104,491)	(97,631,598)	(62,386,541)	(752,876,255)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		3,162,710,915	2,525,762,600	3,162,710,915	2,525,762,600
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		3,162,710,915	2,525,762,600	3,162,710,915	2,525,762,600
偿还债务支付的现金		(2,911,677,825)	(1,473,617,991)	(2,911,677,825)	(1,473,617,991)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(909,817,096)	(734,285,441)	(854,158,202)	(761,577,785)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(3,821,494,921)	(2,207,903,432)	(3,765,836,027)	(2,235,195,776)
筹资活动产生的现金流量净额		(658,784,006)	317,859,168	(603,125,112)	290,566,824
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额	五(43)(a)、 十二(6)(b)	(231,354,139)	287,960,192	(851,108,807)	97,876,970
加：年初现金余额		2,808,105,817	2,520,145,625	1,963,273,902	1,865,396,932
六、年末现金余额	五(43)(c)	2,576,751,678	2,808,105,817	1,112,165,095	1,963,273,902

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

李江川
川贺印江

陈援朝
朝陈印援

李三想
想李印言

北京北辰实业股份有限公司

2012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		
2010年12月31日 年末余额		3,367,020,000	3,697,619,833	599,915,374	1,511,100,686	173,511,315	9,349,167,208
2011年1月1日 年初余额		3,367,020,000	3,697,619,833	599,915,374	1,511,100,686	173,511,315	9,349,167,208
2011年度增减变动额							
净利润		-	-	-	468,780,243	22,121,706	490,901,949
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	24,137	-	-	(4,964,137)	(4,940,000)
购买子公司少数股权		-	24,137	-	-	(4,964,137)	(4,940,000)
利润分配		-	-	48,028,405	(115,368,805)	(80,190,635)	(147,531,035)
提取盈余公积	五(28)	-	-	48,028,405	(48,028,405)	-	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(67,340,400)	(80,190,635)	(147,531,035)
2011年12月31日 年末余额		3,367,020,000	3,697,643,970	647,943,779	1,864,512,124	110,478,249	9,687,598,122
2012年1月1日 年初余额		3,367,020,000	3,697,643,970	647,943,779	1,864,512,124	110,478,249	9,687,598,122
2012年度增减变动额							
净利润		-	-	-	633,387,699	(23,823,650)	609,564,049
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	35,621,736	(136,632,336)	-	(101,010,600)
提取盈余公积	五(28)	-	-	35,621,736	(35,621,736)	-	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(101,010,600)	-	(101,010,600)
2012年12月31日 年末余额		3,367,020,000	3,697,643,970	683,565,515	2,361,267,487	86,654,599	10,196,151,571

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

贺江川


陈援权


李吉超


北京北辰实业股份有限公司

2012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
2010年12月31日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	599,915,374	866,930,951	8,515,175,678
2011年1月1日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	599,915,374	866,930,951	8,515,175,678
2011年度增减变动额						
净利润		-	-	-	480,284,052	480,284,052
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	48,028,405	(115,368,805)	(67,340,400)
提取盈余公积	五(28)	-	-	48,028,405	(48,028,405)	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(67,340,400)	(67,340,400)
2011年12月31日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	647,943,779	1,231,846,198	8,928,119,330
2012年1月1日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	647,943,779	1,231,846,198	8,928,119,330
2012年度增减变动额						
净利润		-	-	-	356,217,362	356,217,362
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	35,621,736	(136,632,336)	(101,010,600)
提取盈余公积	五(28)	-	-	35,621,736	(35,621,736)	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(101,010,600)	(101,010,600)
2012年12月31日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	683,565,515	1,451,431,224	9,183,326,092

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

贺江川



陈援松



李吉超



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 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有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，成立时总股本为 1,160,000,000 元，每股面值 1 元。本公司于 1997 年 5 月向境外投资者发行股票(H 股)707,020,000 股，并在香港联合交易所有限公司挂牌上市，发行后总股本增至 1,867,020,000 元。于 2006 年 10 月 16 日，本公司向境内投资者发行了 1,500,000,000 股人民币普通股，并在上海证券交易所挂牌上市，发行后总股本增至 3,367,020,000 元。

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 2013 年 3 月 20 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 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、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 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(股本溢价)；资本公积(股本溢价)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。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(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于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 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和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。

(7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

(8) 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。为购建符合借款费用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在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 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、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，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用计入初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：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。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)**、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)**、该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者**(3)**、该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

金融负债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负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用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。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

(10) 存货

(a) 分类

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计量。

(b) 存货的计价方法

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与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

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。

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法进行摊销。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货(续)

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(11) 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和联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。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。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。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。

(12) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，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，于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
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	2.5%

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。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，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，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。

(b) 固定资产的折旧方法

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

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	20-40 年	5%至 10%	2.25%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%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及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。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 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，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。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) 办公软件

办公软件按照预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

(c) 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。

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 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、联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。

(18) 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。

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其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。

(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，于购房者办理房屋交接手续，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(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

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，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。

(22) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 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。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该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。对与子公司合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

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。

(24) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 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。

(26) 分部信息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

(a) 重要会计估计及其关键假设

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：

(i) 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。

(ii) 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。在计提土地增值税和所得税等税金时，本集团需要作出重大判断。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。

(iii) 存货跌价准备

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跌价准备产生影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

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，购房客户通常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，本集团一般情况下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重大影响。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%
营业税	应纳税营业额	5%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%及 13%
房产税	房产余值	1.2%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京北辰房地产开发股份有限公司(以下简称“北辰房地产”)	直接	北京市	房地产开发	500,180,000	房地产开发；商品房销售；物业管理；出租房屋、写字间，室内外装饰、装修；装饰设计；销售建筑材料、装饰材料等	股份有限公司	司海群	10117376-0
2	北京天成天房地产开发有限公司(以下简称“天成天”)	直接和间接	北京市	房地产开发	11,000,000	房地产开发及商品房销售；销售建筑材料；家居装饰服务；投资咨询、信息咨询等	有限责任公司	司海群	72144960-9
3	北京兴荣基房地产开发有限公司(以下简称“兴荣基”)	间接	北京市	房地产开发	30,000,000	房地产开发；销售商品房；对自有房屋的物业管理；投资管理；财务顾问；销售建筑材料等	有限责任公司	赵尔东	72261939-0
4	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下简称“姜庄湖”)	间接	北京市	房地产开发	美元 16,000,000	在规划范围内进行别墅及配套设施的开发、建设、出售(未经专项审批的除外)	有限责任公司 (台港澳与境内 合资)	司海群	60002599-X
5	北京北辰会议中心发展有限公司(以下简称“北辰会议中心”)	直接	北京市	房地产开发	1,700,000,000	房地产开发(不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营)；销售自行开发的商品房；建筑招投标、造价咨询	有限责任公司 (法人独资-外商企业投资)	赵惠芝	77335117-9

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
6	长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)	直接	长沙市	房地产开发	1,200,000,000	房地产开发(涉及行政许可的凭许可证经营)	有限责任公司	贺江川	66859444-3
7	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下称“五洲美乐”)	直接	北京市	餐饮	美元 1,346,000	经营港、澳、台风味菜肴、酒吧、咖啡厅等	合资经营(港资)	刘建平	60003287-4
8	北京康乐宫有限公司(以下称“康乐宫”)	直接	北京市	娱乐及餐饮	美元 8,500,000	提供康乐、文娱、健身运动的各项服务(含歌厅、舞厅、电子游艺、台球), 按摩, 附设酒吧、餐饮、零售商品部及文印通讯的服务; 娱乐、餐饮业的咨询	合资经营(港资)	赵惠芝	60001215-2
9	北京北辰绿洲商贸有限公司(以下称“绿洲商贸”)	直接和间接	北京市	商贸	1,000,000	销售五金交电、汽车配件、百货、建筑材料; 仓储服务; 信息咨询服务; 劳务服务; 技术培训等	有限责任公司	吴自立	63431778-X
10	北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下称“信诚物业”)	直接和间接	北京市	物业管理	5,000,000	在本市范围内从事物业管理; 房地产信息咨询; 物业信息咨询; 从事房地产经纪业务; 收费停车场; 电梯维修、保养等	有限责任公司	刘焕波	70023840-7

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
11	北京北辰超市连锁有限公司(以下称“北辰超市”)	直接	北京市	商贸	10,000,000	许可经营项目：零售图书及报纸期刊、零售中成药、零售定型包装食品、卷烟、加工服装等；一般经营项目：销售日用品、纺织品、服装、电子产品；仓储服务；维修日用品等	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	刘铁林	67876684-3
12	北京北辰国际会展有限公司(以下称“北辰国际会展”)	直接	北京市	物业管理	20,000,000	一般经营项目：会议及展览服务；组织文化艺术交流活动(不含演出)；企业策划；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；礼仪服务；摄影扩印服务；销售电子产品、工艺品、文具用品。	有限责任公司	赵惠芝	05143729-6

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例与表决权 比例不一致的原因	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的 金额
1	北辰房地产	549,152,531	-	98.83%	98.83%	不适用	是	6,471,628	-
2	天成天	11,000,000	-	98.89%	100.00%	间接持股	是	-	-
3	兴荣基	15,300,000	-	50.40%	51.00%	间接持股	是	24,697,455	-
4	姜庄湖	68,169,776	-	50.40%	51.00%	间接持股	是	55,485,516	(23,900,321)
5	北辰会议中心	1,700,103,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
6	长沙北辰	1,206,400,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
7	五洲美乐	4,780,595	-	59.81%	59.81%	不适用	是	-	-
8	康乐宫	14,640,689	-	72.35%	72.35%	不适用	是	-	-
9	绿洲商贸	1,000,000	-	99.77%	100.00%	间接持股	是	-	-
10	信诚物业	5,000,000	-	99.77%	100.00%	间接持股	是	-	-
11	北辰超市	10,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
12	北辰国际会展(i)	20,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
		<u>3,605,546,591</u>	<u>-</u>					<u>86,654,599</u>	<u>(23,900,321)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

(i) 于 2012 年 7 月，本公司以现金出资的方式设立北辰国际会展，注册资本为 20,000,000 元。

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
北京北辰饭店管理有限公司(以下简称“北辰饭店”)	直接	北京市	饭店管理、劳务服务、经济信息咨询	500,000	为饭店、宾馆提供管理服务、劳务服务；组织培训专业技术人员；饭店管理咨询服务等	有限责任公司	刘焕波	10186632-1
	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	
北辰饭店	801,600	-	100%	100%	是	-	-	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
北京北辰信通网络技术服务有限公司 (以下称“北辰信通”)	直接	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	20,000,000	社区多媒体信息服务网开发、建设(未取得专项许可的项目除外); 信息、电子商务业务、楼宇智能系统工程设计的技术开发、技术服务、技术咨询; 承接计算机系统集成; 销售本公司开发后的产品、计算机软、硬件及外部设备。	有限责任公司 (法人独资)	刘焕波	70022326-4
	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	
北辰信通	<u>20,785,851</u>	-	100%	100%	是	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2012 年 12 月 31 日净资产	本年净利润
北辰国际会展	20,058,083	58,083

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金-						
人民币	—	—	815,678	—	—	917,742
银行存款-						
人民币	—	—	2,851,049,292	—	—	2,882,912,520
美元	403,409	6.2855	2,535,627	331,563	6.3009	2,089,145
港元	1,814,999	0.8109	1,471,783	1,814,723	0.8107	1,471,196
小计			<u>2,855,056,702</u>			<u>2,886,472,861</u>
合计			<u>2,855,872,380</u>			<u>2,887,390,603</u>

于 2012 年 12 月 31 日，银行存款中包括 40,150,017 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2011 年 12 月 31 日：40,702,484 元)，177,107,020 元的住户按揭贷款保证金(2011 年 12 月 31 日：27,390,782 元)，58,833,754 元的购房款共管银行账户余额(2011 年 12 月 31 日：191,520 元)，到期日在三个月及三个月以上的定期存款 3,029,911 元(2011 年 12 月 31 日：11,000,000 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	51,401,877	36,240,693
减：坏账准备	(89,830)	(627,522)
	<u>51,312,047</u>	<u>35,613,171</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	50,564,322	33,034,656
一到二年	764,446	169,200
二到三年	-	2,491,450
三年以上	73,109	545,387
	<u>51,401,877</u>	<u>36,240,693</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	10,276,240	20%	-	-	10,228,682	28%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	41,125,637	80%	(89,830)	0.2%	26,012,011	72%	(627,522)	2%
	<u>51,401,877</u>	<u>100%</u>	<u>(89,830)</u>	<u>0.2%</u>	<u>36,240,693</u>	<u>100%</u>	<u>(627,522)</u>	<u>2%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	68,109	(68,109)	100%	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
未结酒店收入	16,721	(16,721)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>89,830</u>	<u>(89,830)</u>		

(f) 于 2012 年度，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的应收账款(2011 年度：71,339 元)。

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
未结会议费总额	472,277	长期未收回	否
未结酒店收入总额	82,136	同上	否
	<u>554,413</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,994,213	1 年以内	4%
中青旅（北京）国际会议展览有限公司	第三方	1,789,144	1 年以内	3%
北京中国网球公开赛体育推广有限公司	第三方	1,676,950	1 年以内	3%
北京市国际服务贸易事务中心	第三方	1,312,267	1 年以内	3%
必和必通（北京）能源环保技术有限公司	第三方	1,242,823	1 年以内	2%
		<u>8,015,397</u>		<u>15%</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款和质押的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
押金	24,092,902	21,241,588
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,609,307	6,001,491
备用金	4,964,418	5,703,336
代垫款项	37,194,916	9,978,049
其他	11,204,910	13,892,489
	<u>95,346,453</u>	<u>69,096,953</u>
减：坏账准备	<u>(12,858,460)</u>	<u>(12,876,460)</u>
净额	<u>82,487,993</u>	<u>56,220,493</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	52,029,682	30,580,537
一到二年	6,657,469	11,632,393
二到三年	10,946,308	6,842,423
三年以上	25,712,994	20,041,600
	<u>95,346,453</u>	<u>69,096,953</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	44,063,208	46%	(12,280,000)	28%	41,115,309	60%	(12,280,000)	30%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	51,283,245	54%	(578,460)	1%	27,981,644	40%	(596,460)	2%
	<u>95,346,453</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>13%</u>	<u>69,096,953</u>	<u>100%</u>	<u>(12,876,460)</u>	<u>19%</u>

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)	<u>12,280,000</u>	<u>(12,280,000)</u>	100%	(i)

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(2011 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	573,001	(573,001)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备。
其他	<u>5,459</u>	<u>(5,459)</u>	100%	同上
	<u>578,460</u>	<u>(578,460)</u>		

(f) 于 2012 年度，本集团无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款(2011 年度：无)。

(g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
其他	<u>18,000</u>	长期未收回	否

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应 收款总额 比例
北京市求是公证处	第三方	19,125,706	1 年以内至 6 年	20%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	13%
长沙市电业局	第三方	7,813,664	1 年以内至 3 年	8%
北京市住房建设委员会(以下 称“北京市建委”)	第三方	4,843,838	1 年以内至 6 年	5%
湖南省湘诚置业担保有限责任 公司	第三方	917,100	1 年以内至 2 年	1%
		<u>44,980,308</u>		<u>47%</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	337,325,762	80%	324,387,668	74%
一到二年	22,150,504	5%	42,498,489	10%
二到三年	34,884,952	8%	23,799,836	5%
三年以上	28,290,147	7%	49,054,113	11%
	<u>422,651,365</u>	<u>100%</u>	<u>439,740,106</u>	<u>100%</u>

于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 85,325,603 元(2011 年 12 月 31 日：115,352,438 元)，主要为预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税，因为相关开发项目尚未确认销售收入，该款项尚未结转。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间	未结算原因
北辰集团	关联方	5,140,600	1%	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
湖南星电实业集团股份有限公司公变电分公司	第三方	3,998,107	1%	2012 年	未达到结算条件
中原地产代理(深圳)有限公司湖南分公司	第三方	1,372,570	-	2011 年至 2012 年	同上
湖南鼎兴置业顾问有限公司	第三方	1,086,768	-	2011 年至 2012 年	同上
长沙星电电力勘测设计有限公司	第三方	916,200	-	2012 年	同上
		<u>12,514,245</u>	<u>2%</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

(c) 预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项分析如下:

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
北辰集团(附注七(6)(a))	5,140,600	-	5,140,600	-

(d) 预付关联方的预付款项分析如下:

与本集团关系	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	占预付款项总额的比 例(%)	坏账准备	金额	占预付款项总额的比 例(%)	坏账准备
北辰集团 本集团之母公司	5,140,600	1%	-	5,140,600	1%	-

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税共计 344,294,064 元(2011 年 12 月 31 日：351,125,476 元)。

(f) 于 2012 年 12 月 31 日，预付款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2012 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	15,334,420,513	-	15,334,420,513
开发产品(b)	3,464,188,418	-	3,464,188,418
库存商品	57,074,403	(243,913)	56,830,490
库存材料	10,532,368	-	10,532,368
低值易耗品及包装物	32,049,733	-	32,049,733
	<u>18,898,265,435</u>	<u>(243,913)</u>	<u>18,898,021,522</u>
	2011 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	14,462,969,381	-	14,462,969,381
开发产品(b)	3,297,803,912	-	3,297,803,912
库存商品	79,576,173	(519,051)	79,057,122
库存材料	9,241,293	-	9,241,293
低值易耗品及包装物	34,261,952	-	34,261,952
	<u>17,883,852,711</u>	<u>(519,051)</u>	<u>17,883,333,660</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
库存商品	<u>519,051</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(275,138)</u>	<u>243,913</u>
	计提存货跌价 准备的依据		本年转回存货 跌价准备的原因		本期转回金额占该项 存货年末余额的比例
库存商品	可变现净值低于库存商 品账面价值的差额		不适用		不适用

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 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)	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
长河玉墅余期	待定	待定	1,305,210	635,846,580	624,532,228
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
碧海方舟北区	2011 年	2013 年	403,000	284,018,784	225,616,288
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	2009 年	2012 年	370,000	-	292,294,830
北辰福第商业 (常营项目)	2011 年	2013 年	780,000	510,308,320	423,688,173
长沙北辰三角洲 项目	2008 年	待定	待定	12,411,643,310	11,534,570,815
顺义马坡项目	2012 年	待定	待定	1,489,101,883	1,358,765,411
				<u>15,334,420,513</u>	<u>14,462,969,381</u>

于 2012 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,460,025,460 元(2011 年 12 月 31 日：1,212,417,241 元)。2012 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.72%(2011 年度：6.41%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
绿色家园项目(i)	2003 年 至 2010 年	1,160,472,011	(150,993,112)	(851,990,379)	157,488,520
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)(i)	2010 年	1,559,442,062	11,307,275	(164,792,589)	1,405,956,748
北辰香麓 A 区(温泉镇项目)	2012 年	-	367,264,304	(40,097,692)	327,166,612
北辰福第(常营项目)	2010 年	492,431,078	-	(135,462,411)	356,968,667
香山清琴(i)	2007 年 至 2010 年	81,080,366	(4,960,852)	(11,105,071)	65,014,443
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	2012 年	-	2,603,149,766	(1,457,044,533)	1,146,105,233
其他(i)	2001 年 至 2007 年	4,378,395	1,109,800	-	5,488,195
		<u>3,297,803,912</u>	<u>2,826,877,181</u>	<u>(2,660,492,675)</u>	<u>3,464,188,418</u>

(i) 本年增加变动中的金额主要为本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调整所致。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账面价值约为 4,725,498,519 元的存货(2011 年 12 月 31 日：4,963,016,085 元)分别作为长期借款(附注(五)(23))和一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合营企业(a)	-	-
联营企业(b)		
— 无公开报价	7,278,824	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>7,278,824</u>	<u>-</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团持有的合营企业北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下称“北辰嘉权”)的长期股权投资账面价值为零(于 2011 年 12 月 31 日，本集团按持股比例计算应分担的北辰嘉权的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资的账面价值减记至零为限)。

(b) 联营企业

核算方法	初始投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	本年计提 减值准备	本年计提 减值准备	
			追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动							
北京北极星房 地产投资基 金管理有限 公司(以下 称“北极星 基金”)	权益法	9,000,000	-	9,000,000	(1,721,176)	-	-	7,278,824	30%	40%	董事会由五名董事 组成，其中两名 为本公司委派	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2012 年 12 月 31 日			2012 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业— 北辰嘉权	36%	33%	<u>92,664,273</u>	<u>170,970,161</u>	<u>(78,305,888)</u>	<u>31,483,692</u>	<u>(39,415,131)</u>
联营企业— 北极星基金	30%	40%	<u>25,784,805</u>	<u>1,522,060</u>	<u>24,262,745</u>	<u>-</u>	<u>(5,737,255)</u>

(8) 投资性房地产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	6,522,301,036	1,131,253	(171,123,677)	6,352,308,612
累计折旧 (摊销)	(1,228,538,033)	(179,951,012)	497,715	(1,407,991,330)
账面净值	<u>5,293,763,003</u>	<u>(178,819,759)</u>	<u>(170,625,962)</u>	<u>4,944,317,282</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,293,763,003</u>	<u>(178,819,759)</u>	<u>(170,625,962)</u>	<u>4,944,317,282</u>

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。

2012 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 179,951,012 元(2011 年度：167,248,414 元)。2012 年度无由在建工程转入的投资性房地产(2011 年度：无)。2012 年度无由固定资产转入的投资性房地产(2011 年度：账面价值 6,158,121 元)。2012 年度无由无形资产转入的投资性房地产(2011 年度：原价为 8,931,210 元，累计摊销为 2,235,793 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值为 3,111,420,773 元(原价：3,388,978,411 元)的投资性房地产(2011 年 12 月 31 日：账面价值 3,635,779,929 元、原价 3,810,302,068 元)由于附注五(9)(d)所述原因尚未办妥房屋产权证，预计在 2013 年办结房屋产权证。

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值为 3,882,111,457 元(原价：5,174,472,989 元)的投资性房地产(2011 年 12 月 31 日：账面价值 5,280,999,465 元、原价 6,488,650,946 元)作为长期借款(附注五(23))及一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

2012 年度本年减少为本集团把部分投资性房地产按竣工结算确定的成本调减原暂估价值 166,136,979 元；以及处置账面价值为 4,488,983 元(原价 4,986,698 元)的投资性房地产，无处置收益(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	2,909,471,161	472,979,031	(19,700,612)	3,362,749,580
房屋、建筑物	2,022,447,026	325,797,758	-	2,348,244,784
机器设备	534,750,867	118,288,356	(12,747,968)	640,291,255
运输工具	39,454,425	6,555,860	(1,565,003)	44,445,282
其他设备	312,818,843	22,337,057	(5,387,641)	329,768,259
		本年新增	本年计提	
累计折旧合计	(1,042,102,035)	-	(157,251,896)	14,850,739
房屋、建筑物	(512,603,002)	-	(62,262,719)	-
机器设备	(331,211,066)	-	(51,654,370)	8,776,340
运输工具	(20,370,067)	-	(4,554,835)	1,536,115
其他设备	(177,917,900)	-	(38,779,972)	4,538,284
账面净值合计	1,867,369,126	—	—	2,178,246,388
房屋、建筑物	1,509,844,024	—	—	1,773,379,063
机器设备	203,539,801	—	—	266,202,159
运输工具	19,084,358	—	—	21,056,495
其他设备	134,900,943	—	—	117,608,671
减值准备合计	(45,619)	—	15,706	(29,913)
房屋、建筑物	—	—	-	-
机器设备	(40,469)	—	15,706	(24,763)
运输工具	—	—	-	-
其他设备	(5,150)	—	-	(5,150)
账面价值合计	1,867,323,507	—	—	2,178,216,475
房屋、建筑物	1,509,844,024	—	—	1,773,379,063
机器设备	203,499,332	—	—	266,177,396
运输工具	19,084,358	—	—	21,056,495
其他设备	134,895,793	—	—	117,603,521

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值为 786,317,936 元(原价：1,085,550,848 元)的房屋及建筑物(2011 年 12 月 31 日：账面价值为 1,054,094,640 元、原价 1,343,915,222 元)作为长期借款(附注五(23))及一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产(续)

2012 年度固定资产计提的折旧金额为 157,251,896 元(2011 年度: 139,950,384 元), 其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为: 97,040,237 元、5,275,374 元及 54,936,285 元(2011 年度: 100,529,211 元、2,765,193 元及 36,655,980 元)。

2012 年度, 由在建工程转入固定资产的原价为 2,486,945 元(2011 年度: 5,218,965 元)。

2012 年度, 本集团将原价 631,474,724 元的开发产品改为自用, 自改变用途之日起, 转换为固定资产核算(2011 年 12 月 31 日: 无)。

2012 年度, 本集团把部分固定资产按竣工结算确定的成本调减原暂估价值 204,673,737 元(2011 年度: 无)。

(a) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无持有待售的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 未办妥产权证书的固定资产:

于 2012 年 12 月 31 日, 账面价值约为 747,746,070 元(原价 832,885,321 元)的房屋及建筑物(2011 年 12 月 31 日: 账面价值 1,011,292,752 元(原价 1,083,610,044 元))尚未办妥房屋权证。

	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋、建筑物	国家会议中心项目的产权证办理尚待相关部门审批后方可完成	2013 年

(10) 在建工程

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	1,878,675	-	1,878,675	230,875	-	230,875

于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
办公软件				
原价	-	601,500	-	601,500
累计摊销	-	(125,312)	-	(125,312)
账面净值	<u>-</u>	<u>476,188</u>	<u>-</u>	<u>476,188</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>-</u>	<u>476,188</u>	<u>-</u>	<u>476,188</u>

2012 年度无形资产的摊销金额为 125,312 元(2011 年度：825,677 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	3,305,529	13,222,116	3,517,163	14,068,652
抵销内部未实现利润	6,791,197	27,164,788	7,842,597	31,370,388
预提费用及其他	13,896,850	55,587,400	8,797,794	35,191,176
可抵扣亏损	17,317,458	69,269,832	29,465,640	117,862,560
	<u>41,311,034</u>	<u>165,244,136</u>	<u>49,623,194</u>	<u>198,492,776</u>

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2011 年 12 月 31 日：无)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>847,325</u>	<u>1,626,127</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
2013	79,551	267,816
2014	76,494	82,497
2015	65,597	86,076
2016	474,151	484,704
2017	151,532	-
	<u>847,325</u>	<u>921,093</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 资产减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	13,503,982	16,721	-	(572,413)	12,948,290
其中：应收账款坏账准备	627,522	16,721	-	(554,413)	89,830
其他应收款坏账准备	12,876,460	-	-	(18,000)	12,858,460
存货跌价准备	519,051	-	-	(275,138)	243,913
固定资产减值准备	45,619	-	-	(15,706)	29,913
	<u>14,068,652</u>	<u>16,721</u>	<u>-</u>	<u>(863,257)</u>	<u>13,222,116</u>

(14) 短期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>1,200,000,000</u>	<u>700,000,000</u>

于 2012 年度，短期借款的加权平均年利率为 6.61%(2011 年度：5.74%)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无已到期未偿还的短期借款(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 应付账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付工程款	737,279,920	670,808,856
预提工程款	1,508,568,029	1,849,135,693
其他	234,876,291	238,714,573
	<u>2,480,724,240</u>	<u>2,758,659,122</u>

- (a) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,248,648,378 元(2011 年 12 月 31 日：1,470,053,263 元)，主要为尚未结算的应付工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 64,042,173 元。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

(16) 预收款项

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	3,689,912,315	3,364,805,504
其他(ii)	293,256,289	299,895,340
	<u>3,983,168,604</u>	<u>3,664,700,844</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项(续)

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2012 年 12 月 31 日
绿色家园项目	226,717,658	407,529,825	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	318,518,288	314,901,758	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	225,115,034	137,053,296	2010 年 至 2013 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3、 E5、D1、D2、A1 区	2,084,032,311	2,498,310,404	2012 年 至 2014 年	70%
碧海方舟北区	823,219,936	-	2013 年	59%
其他	12,309,088	7,010,221	2001 年 至 2007 年	不适用
	<u>3,689,912,315</u>	<u>3,364,805,504</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 949,826,706 元(2011 年 12 月 31 日：973,282,066 元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。截至本财务报表批准报出日，已结转 45,957,786 元。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，预收款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付职工薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	36,753,402	384,099,657	(379,313,956)	41,539,103
职工福利费	-	36,409,681	(36,409,681)	-
社会保险费	11,195,265	117,257,673	(114,866,551)	13,586,387
其中：医疗保险费	2,246,626	30,103,458	(29,180,759)	3,169,325
基本养老保险	8,481,098	81,151,104	(79,775,731)	9,856,471
失业保险费	169,465	3,071,277	(3,029,875)	210,867
工伤保险费	44,320	799,239	(784,826)	58,733
生育保险费	253,756	2,132,595	(2,095,360)	290,991
住房公积金	406,744	41,134,043	(40,456,161)	1,084,626
工会经费和职工教育经费	2,754,306	10,184,822	(9,794,689)	3,144,439
辞退福利及其他	807,807	434,175	(8,175)	1,233,807
	<u>51,917,524</u>	<u>589,520,051</u>	<u>(580,849,213)</u>	<u>60,588,362</u>

于 2012 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，除董事酬金 4,887,135 元(2011 年 12 月 31 日：4,887,135 元)外，其余部分预计将于 2013 年度全部发放和使用完毕。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应交税费

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应交企业所得税	81,225,094	32,037,300
应交营业税	64,286,056	52,802,205
应交城市维护建设税	4,050,060	4,202,283
应交土地增值税	324,389,989	250,709,937
应交契税及其他	21,764,854	20,786,420
	<u>495,716,053</u>	<u>360,538,145</u>

(19) 应付利息

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
公司债券利息(附注五(24))	99,961,370	99,961,370
分期付息到期还本的长期借款利息	13,096,496	13,991,406
短期借款应付利息	2,014,094	1,341,816
	<u>115,071,960</u>	<u>115,294,592</u>

(20) 应付股利

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利	<u>1,162,190</u>	<u>1,162,190</u>

于 2012 年 12 月 31 日和 2011 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团往来款(附注七(6)(b))	20,331,900	5,162,801
物业维修基金	12,424,019	6,091,948
押金及保证金	252,819,157	309,302,385
应付销售代理费	50,000,000	-
应付能源费	28,862,758	26,340,289
应付维修费	27,319,234	26,510,222
代收售房契税、公共维修基金	26,621,745	45,880,389
北京北辰信和物业管理有限责 任公司往来款	13,359,750	13,509,750
应付物业管理费	16,149,123	10,300,276
代收能源费	2,447,280	2,480,978
拆迁安置费	1,124,060	1,771,407
其他	118,739,155	102,009,120
合计	<u>570,198,181</u>	<u>549,359,565</u>

(a) 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>20,331,900</u>	<u>5,162,801</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>20,331,900</u>	<u>5,162,801</u>

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 204,635,807 元(2011 年 12 月 31 日: 258,705,627 元)，主要为收到的购房款押金。截至本财务报表批准报出日，已偿还 17,822,924 元。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	1,422,750,000	1,579,000,000
应付债券(附注(24)(b))	1,695,139,001	-
	<u>3,117,889,001</u>	<u>1,579,000,000</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款	422,750,000	609,000,000
信用借款	200,000,000	970,000,000
委托借款(附注七(5)(d)、 附注七(6)(d))	800,000,000	-
	<u>1,422,750,000</u>	<u>1,579,000,000</u>

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

于 2012 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 60,000,000 元(2011 年 12 月 31 日：290,000,000 元)以存货(附注五(5)(c))作为抵押物取得；362,750,000 元(2011 年 12 月 31 日：319,000,000 元)以投资性房地产(附注五(8))及固定资产(附注五(9))作为抵押物取得。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
北辰集团 (附注七(5)(d))	2011 年 9 月 26 日	2013 年 12 月 26 日	人民币	浮动利率	800,000,000	-
北京银行股份有限 公司(以下称“北 京银行”)	2008 年 12 月 24 日	2013 年 11 月 30 日	人民币	浮动利率(i)	200,000,000	-
北京银行	2009 年 5 月 31 日	2013 年 5 月 31 日	人民币	浮动利率(ii)	150,000,000	-
中国民生银行股份有 限公司(以下称“民 生银行”)	2009 年 7 月 30 日	2013 年 7 月 30 日	人民币	浮动利率(iii)	125,000,000	-
中国工商银行股份有 限公司(以下称“工 商银行”)	2010 年 8 月 16 日	2013 年 8 月 16 日	人民币	浮动利率(iv)	60,000,000	-
					<u>1,335,000,000</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

- (i) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 10%，2012 年度适用国家基准年利率为 6.55%。
- (ii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2012 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (iii) 利率与同期同档次国家基准利率同步调整下浮 10%，2012 年度适用国家基准年利率为 6.55%。
- (iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2012 年度适用国家基准年利率为 6.15%。

(23) 长期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	3,963,587,261	4,056,304,171
信用借款	人民币	800,000,000	1,000,000,000
信托公司借款(i)	人民币	800,000,000	-
委托借款(附注七(5)(d)、附注七(6)(c))	人民币	200,000,000	800,000,000
		<u>5,763,587,261</u>	<u>5,856,304,171</u>

- (i) 于 2012 年 3 月 29 日，本集团自建信信托有限责任公司(以下称“建信信托”)取得借款，年利率为 12.5%，利息每季度支付一次，本金于 24 个月后到期，该笔借款由北辰集团提供存续期间的全额连带责任保证担保(附注七(5)(c)(iii))。

于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款中 1,113,337,261 元(2011 年 12 月 31 日：1,193,304,171 元)系由本集团的存货(附注五(5)(c))作为抵押；2,850,250,000 元(2011 年 12 月 31 日：2,863,000,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注五(8)、五(9))作为抵押，利息每季度或每月支付一次，本金应于 2014 年 3 月 21 日至 2021 年 12 月 21 日偿还。

于 2012 年度，长期借款的加权平均年利率为 7.21%(2011 年度：6.44%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款(续)

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
建信信托	2012 年 3 月 30 日	2014 年 3 月 28 日	人民币	12.5%	800,000,000	-
民生银行	2009 年 7 月 30 日	2019 年 7 月 30 日	人民币	浮动利率(i)	750,000,000	875,000,000
北京银行	2009 年 7 月 15 日	2017 年 7 月 15 日	人民币	浮动利率(ii)	600,000,000	600,000,000
中国建设银行股份 有限公司	2010 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 30 日	人民币	浮动利率(iii)	306,250,000	350,000,000
北京银行	2008 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	人民币	浮动利率(iv)	300,000,000	500,000,000
					<u>2,756,250,000</u>	<u>2,325,000,000</u>

- (i) 利率每季度调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2012 年度适用国家基准年利率为 6.55%。
- (ii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2012 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (iii) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 10%，2012 年度适用国家基准年利率为 6.80%。
- (iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2012 年度适用国家基准年利率为 6.55%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	1,489,637,207	2,184,155	-	1,491,821,362
5 年期公司债券(b)	1,687,851,130	7,287,871	-	1,695,139,001

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
10 年期公司债券(a)	100 元	2006 年 5 月 29 日	10 年	1,500,000,000
5 年期公司债券(b)	100 元	2008 年 7 月 18 日	5 年	1,700,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2011 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2012 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	36,563,014	61,500,000	(61,500,000)	36,563,014
5 年期公司债券(b)	63,398,356	139,400,000	(139,400,000)	63,398,356
	99,961,370	200,900,000	(200,900,000)	99,961,370

- (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。2012 年度应付利息 61,500,000 元，于 2012 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息(附注五(19))。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(附注七(5)(c)(i))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券(续)

- (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2011年7月18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，回售申报日为6月17日。根据中国证券登记结算公司上海分公司的统计结果，债券持有人未行使回售权利，本期债券的本金将于2013年7月18日到期兑付。2012年度应付利息139,400,000元，于2012年12月31日，尚未支付的利息63,398,356元已计入应付利息(附注五(19))。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(附注七(5)(c)(ii))。

(25) 长期应付款

	2012年12月31日	2011年12月31日
辞退福利及其他	<u>7,745,000</u>	<u>8,666,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 股本

	2011 年	本年增减变动		2012 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>
	2010 年	本年增减变动		2011 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</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

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 股本(续)

- (a) 2009 年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定，北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10%计算，将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。于 2012 年 12 月 31 日，相关手续尚未完成，该股份处于冻结状态，除此之外，北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满，可以上市流通。

(27) 资本公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股本溢价	3,675,667,242	-	-	3,675,667,242
其他资本公积				
权益法核算的被投资单 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
	<u>3,697,643,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,697,643,970</u>
	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
股本溢价	3,675,643,105	24,137	-	3,675,667,242
其他资本公积				
权益法核算的被投资单 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
	<u>3,697,619,833</u>	<u>24,137</u>	<u>-</u>	<u>3,697,643,970</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 盈余公积

	2011 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	486,474,365	35,621,736	-	522,096,101
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>647,943,779</u>	<u>35,621,736</u>	<u>-</u>	<u>683,565,515</u>

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	438,445,960	48,028,405	-	486,474,365
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>599,915,374</u>	<u>48,028,405</u>	<u>-</u>	<u>647,943,779</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 2012 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 35,621,736 元(2011 年度：按净利润的 10%提取，共 48,028,405 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 2012 年度未提取任意盈余公积金(2011 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 未分配利润

	2012 年度		2011 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	1,864,512,124		1,511,100,686	
加：本年归属于母公司股东的净利润	633,387,699		468,780,243	
减：提取法定盈余公积	(35,621,736)	10%	(48,028,405)	10%
应付普通股股利	<u>(101,010,600)</u>	每股 0.03 元	<u>(67,340,400)</u>	每股 0.02 元
年末未分配利润	<u>2,361,267,487</u>		<u>1,864,512,124</u>	

于 2012 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 143,536,141 元(2011 年 12 月 31 日：139,907,732 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 3,628,409 元(2011 年度：9,297,621 元)。

根据 2012 年 6 月 1 日股东大会决议，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，共计 101,010,600 元。

根据 2013 年 3 月 20 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 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 202,021,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十(1))。

(30) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰房地产	6,471,628	6,415,315
兴荣基	24,697,455	24,677,097
姜庄湖	55,485,516	79,385,837
	<u>86,654,599</u>	<u>110,478,249</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	5,720,277,146	3,950,227,634
其他业务收入	15,626,719	18,705,610
	<u>5,735,903,865</u>	<u>3,968,933,244</u>
	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	3,150,158,199	1,935,839,605
其他业务成本	437,846	24,556
	<u>3,150,596,045</u>	<u>1,935,864,161</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2012 年度		2011 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
出售开发产品	3,205,908,611	2,029,017,951	1,684,241,643	865,024,831
业务(i)				
零售商业业务	379,835,991	219,557,616	404,834,267	252,231,231
投资物业和酒店业务	2,038,593,287	798,825,271	1,760,228,363	738,971,098
其他业务	95,939,257	102,757,361	100,923,361	79,612,445
	<u>5,720,277,146</u>	<u>3,150,158,199</u>	<u>3,950,227,634</u>	<u>1,935,839,605</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	2012 年度		2011 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
绿色家园项目	644,419,610	220,515,655	946,270,081	327,074,926
北辰香麓 B、C、D 区(温 泉镇项目)	241,775,198	164,792,589	592,431,390	421,835,220
北辰香麓 A 区(温泉镇项 目)	56,301,999	40,097,692	-	-
北辰福第(常营项目)	142,934,170	135,462,411	40,914,197	43,720,666
香山清琴	90,000,000	11,105,071	104,625,975	72,394,019
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	2,030,477,634	1,457,044,533	-	-
	<u>3,205,908,611</u>	<u>2,029,017,951</u>	<u>1,684,241,643</u>	<u>865,024,831</u>

按地区分析如下：

	2012 年 1-12 月		2011 年 1-12 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	1,175,430,977	571,973,418	1,684,241,643	865,024,831
长沙地区	2,030,477,634	1,457,044,533	-	-
	<u>3,205,908,611</u>	<u>2,029,017,951</u>	<u>1,684,241,643</u>	<u>865,024,831</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 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>15,626,719</u>	<u>437,846</u>	<u>18,705,610</u>	<u>24,556</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 609,434,220 元(2011 年: 845,455,182 元), 占本集团全部营业收入的比例为 10.62%(2011 年: 21.30%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
单位购房者	184,695,258	3.22%
单位购房者	167,086,520	2.91%
单位购房者	121,159,027	2.11%
单位购房者	90,000,000	1.57%
单位租户	46,493,415	0.81%
	<u>609,434,220</u>	<u>10.62%</u>

(32) 营业税金及附加

	2012 年度	2011 年度	计缴标准
营业税	268,817,266	187,827,399	附注三
城市维护建设税	21,067,237	8,589,706	附注三
教育费附加	14,170,043	3,337,677	
消费税	4,219,120	3,767,674	
土地增值税	150,990,527	100,405,492	附注三
房产税	35,849,119	36,388,071	附注三
其他	3,989,257	2,436,994	
	<u>499,102,569</u>	<u>342,753,013</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 销售费用

	2012 年度	2011 年度
薪酬支出	80,001,309	69,956,941
营销管理费	15,232,120	11,111,946
广告费	37,055,153	35,105,260
营销服务费	103,415,891	31,427,830
能源费	15,919,537	16,392,973
修理装修费	2,573,976	2,360,561
固定资产折旧(附注五(9))	5,275,374	2,765,193
税金	384,181	107,634
租赁费用	1,413,471	1,196,792
其他	10,932,017	9,861,632
	<u>272,203,029</u>	<u>180,286,762</u>

(34) 管理费用

	2012 年度	2011 年度
薪酬支出	282,293,601	242,846,837
运营管理费	65,688,252	55,973,634
税金	47,641,852	48,164,936
固定资产折旧(附注五(9))	54,936,285	36,655,980
修理费	49,224,940	42,211,666
咨询服务费	29,513,284	22,308,159
租赁费用	21,732,327	22,924,222
能源费	9,507,061	8,106,782
低值易耗品	3,187,035	1,230,754
宣传费	1,499,549	877,134
无形资产摊销(附注五(11))	125,312	825,677
其他	48,650,749	43,354,953
	<u>614,000,247</u>	<u>525,480,734</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 财务费用

	2012 年度	2011 年度
利息支出	822,105,103	677,615,861
减：资本化利息	<u>(439,388,816)</u>	<u>(352,479,515)</u>
	382,716,287	325,136,346
减：利息收入	(23,472,036)	(28,400,064)
汇兑损失	288,053	27,973
手续费及其他	<u>12,778,365</u>	<u>15,217,559</u>
	<u>372,310,669</u>	<u>311,981,814</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 投资损失

	2012 年度	2011 年度
权益法核算的长期股权投资损失		
—合营企业	-	6,591,960
—联营企业(a)	1,721,176	-
	<u>1,721,176</u>	<u>6,591,960</u>

(a) 于 2012 年度，权益法核算的长期股权投资损失为本集团根据联营企业北极星基金净亏损及投资比例确认，随北极星基金当年净亏损的变动而变动。

(37) 资产减值损失

	2012 年度	2011 年度
坏账损失	<u>16,721</u>	<u>136,051</u>

(38) 营业外收入

	2012 年度	2011 年度
赔偿及违约金收入	1,169,580	865,214
政府补助	2,550,000	-
无需支付的长账龄应付款项	2,228,775	-
非流动资产处置利得	215,738	38,030
其中：固定资产处置利得	215,738	38,030
其他	985,710	978,912
	<u>7,149,803</u>	<u>1,882,156</u>

(39) 营业外支出

	2012 年度	2011 年度
赔偿金	196,073	944,614
非流动资产处置损失	5,902,657	1,019,721
其中：固定资产及投资性房地产处置 损失	5,902,657	1,019,721
捐赠支出	1,076,424	230,936
罚没支出	3,003,692	-
其他	91,884	381,483
	<u>10,270,730</u>	<u>2,576,754</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 所得税费用

	2012 年度	2011 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	204,956,273	175,384,227
递延所得税	8,312,160	(1,142,025)
	<u>213,268,433</u>	<u>174,242,202</u>

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：

	2012 年度	2011 年度
利润总额	<u>822,832,482</u>	<u>665,144,151</u>
按适用税率计算的所得税	205,708,121	166,286,038
不得扣除的成本、费用和损失	7,091,492	4,197,604
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(56,325)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	37,883	121,176
其他(i)	487,262	3,637,384
所得税费用	<u>213,268,433</u>	<u>174,242,202</u>

- (i) 本集团预计在可抵扣亏损转回的期间内无法产生足够的应纳税所得额，故相应转回原确认的递延所得税资产。

(41) 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：

	2012 年度	2011 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	633,387,699	468,780,243
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.19	0.14
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.19	0.14
—终止经营基本每股收益：	-	-

于 2012 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2011 年度：无)，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

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
利息收入	23,472,036	28,400,064
房租押金及保证金	22,123,107	45,048,770
代收的契税、公共维修基金	78,406,829	65,654,540
其他	4,366,065	1,844,126
	<u>128,368,037</u>	<u>140,947,500</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
租赁费	-	14,259,099
办公及会议费	13,532,159	15,135,881
差旅费	11,576,563	8,114,495
交际应酬费	4,808,745	6,607,428
押金	6,138,199	5,569,169
捐赠支出	1,076,424	230,936
罚没支出	3,003,692	-
归还暂收款	-	10,000,000
退购房保证金	95,615,613	-
退投标保证金	-	5,910,000
契税及公共维修基金	92,924,783	102,079,480
受限制的担保金及保证金的增加	207,806,005	30,296,826
	<u>436,482,183</u>	<u>198,203,314</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
收回三个月定期存款(附注五(1))	<u>7,970,089</u>	<u>-</u>

(d) 2012 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2011 年度：10,000,000 元)。

(e) 2012 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2011 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释(续)

(f) 2012 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2011 年度：无)。

(43) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	609,564,049	490,901,949
加：计提资产减值准备 (附注五(37))	16,721	136,051
固定资产折旧(附注五(9))	157,251,896	139,950,384
无形资产摊销(附注五(11))	125,312	825,677
投资性房地产摊销(附注五(8))	179,951,012	167,248,414
处置固定资产的净损失 (附注五(38)、附注五(39))	5,686,919	981,691
财务费用	382,716,287	325,136,346
投资损失(附注五(36))	1,721,176	6,591,960
递延所得税资产的减少/(增加)(附注 五(12))	8,312,160	(1,142,025)
存货的增加	(1,206,773,771)	(2,380,961,496)
受限制的担保金及保证金的增加	(207,806,005)	(30,296,826)
经营性应收项目的增加	(31,000,123)	(140,258,720)
经营性应付项目的增加	573,768,725	1,488,619,217
经营活动产生的现金流量净额	<u>473,534,358</u>	<u>67,732,622</u>

不涉及现金收支的重大筹资活动

	2012 年度	2011 年度
应付少数股东股利与 应收少数股东款项相抵	<u>-</u>	<u>80,190,635</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	2,576,751,678	2,808,105,817
减：现金的年初余额	<u>(2,808,105,817)</u>	<u>(2,520,145,625)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(231,354,139)</u>	<u>287,960,192</u>

(b) 2012 年度本集团未取得或处置子公司。

(c) 现金

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
库存现金	815,678	917,742
可随时用于支付的银行存款	<u>2,575,936,000</u>	<u>2,807,188,075</u>
年末现金余额	<u>2,576,751,678</u>	<u>2,808,105,817</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务经营的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 出售开发产品分部，负责开发产品的生产及销售；
- 零售商业分部，负责购物中心和超市的运营；
- 投资物业和酒店分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；
- 其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	合计
对外交易收入	3,205,908,611	379,835,991	2,038,593,287	111,565,976	-	5,735,903,865
分部间交易收入	-	-	14,472,970	45,159,946	-	59,632,916
利息收入	6,789,851	1,043,039	3,701,312	2,215,075	9,722,759	23,472,036
利息费用	-	-	-	-	382,716,287	382,716,287
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	1,721,176	1,721,176
资产减值损失计提	-	-	16,721	-	-	16,721
折旧费与摊销费	3,188,347	30,770,055	297,061,393	6,308,425	-	337,328,220
利润/(亏损)总额	672,351,569	7,531,581	603,905,705	(9,949,224)	(451,007,149)	822,832,482
所得税费用	172,695,551	1,900,058	150,976,426	(2,170,350)	(110,133,252)	213,268,433
净利润	499,656,018	5,631,523	452,929,279	(7,778,874)	(340,873,897)	609,564,049
资产总额	20,969,331,584	1,111,753,980	6,282,491,916	85,198,096	1,035,048,209	29,483,823,785
分部负债	12,486,990,954	280,870,336	4,226,045,674	196,830,354	2,096,934,896	19,287,672,214
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	7,278,824	7,278,824
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,223,407	2,178,055	39,187,034	2,789,505	3,454,138	49,832,139

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2012 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	合计
对外交易收入	1,684,241,643	404,834,267	1,760,228,363	119,628,971	-	3,968,933,244
分部间交易收入	5,180,947	-	14,191,322	42,494,127	-	61,866,396
利息收入	6,010,700	990,971	3,105,823	2,012,586	16,279,984	28,400,064
利息费用	-	-	-	-	325,136,346	325,136,346
对合营企业的投资损失	-	6,591,960	-	-	-	6,591,960
资产减值损失转回	-	-	136,051	-	-	136,051
折旧与摊销	3,331,994	24,540,971	273,925,978	6,225,532	-	308,024,475
利润/(亏损)总额	529,635,101	37,028,641	466,962,455	(4,145,080)	(364,336,966)	665,144,151
所得税费用	137,672,427	10,935,031	116,798,624	(793,096)	(90,370,784)	174,242,202
净利润	391,962,674	26,093,610	350,163,831	(3,351,984)	(273,966,182)	490,901,949
资产总额	19,026,758,147	602,766,105	6,882,554,530	70,499,309	1,930,660,521	28,513,238,612
分部负债	11,932,698,453	275,750,788	4,563,624,373	207,421,104	1,846,145,772	18,825,640,490
对合营企业的长期股权投资	-	-	-	-	-	-
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	5,120,845	1,976,287	33,942,184	1,666,733	-	42,706,049

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2011 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2011 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
北辰集团	有限责任公司(国有独资)	中国北京市	贺江川	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	10111867-3

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>700,000,000</u>	1,100,000,000	-	<u>1,800,000,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2012 年 12 月 31 日		2011 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	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(3) 合营企业和联营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
北辰嘉权	中外合资经营	北京市	马鸿鹤	批发、零售百货	126,000,000	36%	33%	71788199-2
北极星基金	有限责任公司	北京市	司海群	非证券业务的投资管理、咨询	30,000,000	30%	40%	59960775-6

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

	与本集团的关系	组织机构代码
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”)	与本集团同受母公司控制	74157224-1
北京北辰物业管理公司	与本集团同受母公司控制	10113022-6

(5) 关联交易

(a) 提供和接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2012 年度		2011 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北辰集团	接受劳务	支付商标及标识许可使用费	本集团提供及接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	100%	10,000	100%
北辰集团	提供劳务	提供电力、电话服务		-	-	247,753	-

(b) 租赁

本集团作为出租方:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	北辰嘉权	办公用房	2010 年 5 月 18 日	2014 年 9 月 30 日	以市场价格作为定价依据	951,600
本公司	北辰嘉权	商业用房	2009 年 12 月 1 日	2028 年 3 月 26 日	同上	12,641,215

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	年度确认 的租赁支出
北辰集团	本公司	土地使用权	1997 年 4 月 11 日	2037 年 4 月 10 日至 2067 年 4 月 10 日	以市场价格 作为定价 基础	14,259,099
辰运物业	信诚物业	办公用房	2012 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	同上	900,000

自 2012 年 1 月 1 日起，北辰集团不再租赁本公司的公寓及写字楼作为办公用房，本公司与北辰集团于 2011 年 1 月 25 日及 2011 年 2 月 1 日签署的租赁协议已终止，本公司不再为北辰集团提供上述公寓及写字楼租赁及相关服务。

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起保日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	本公司	1,500,000,000	2006年5月29日	相关资产办理抵押登记 (附注五(24)(a))	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	本公司	1,700,000,000	2008年7月18日	2015年7月17日 (附注五(24)(b))	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	本公司	800,000,000	2012年3月29日	2014年3月28日	尚未履行完毕

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 北辰集团为本公司 2012 年 3 月 29 日对建信信托的信托借款的还款义务的履约提供全额连带责任保证担保。

(d) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
委托借款本金	800,000,000	200,000,000	-	1,000,000,000
委托借款利息	1,403,889	60,400,278	(59,840,972)	1,963,195
	<u>801,403,889</u>			<u>1,001,963,195</u>

于 2012 年 12 月 31 日，本公司自北辰集团取得的委托信用借款，其中：400,000,000 元借款期间为 2011 年 9 月 26 日至 2013 年 9 月 25 日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000 元借款期间为 2011 年 9 月 27 日至 2013 年 9 月 26 日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000 元借款期间为 2011 年 11 月 27 日至 2013 年 11 月 26 日，利率为同期同档次国家基准利率。150,000,000 元借款期间为 2012 年 5 月 29 日至 2014 年 5 月 28 日，利率为同期同档次国家基准利率，50,000,000 元借款期间为 2012 年 7 月 27 日至 2014 年 7 月 26 日，利率为同期同档次国家基准利率。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	2012 年度	2011 年度
关键管理人员薪酬	<u>11,323,584</u>	<u>7,353,240</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项(附注五(4)(c))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,140,600</u>	<u>5,140,600</u>

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 2012 年 12 月 31 日，相关股权转让尚未完成。

(b) 其他应付款(附注五(21))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>20,331,900</u>	<u>5,162,801</u>

(c) 长期借款(附注五(23))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>200,000,000</u>	<u>800,000,000</u>

(d) 一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>800,000,000</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 应付利息

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>1,963,195</u>	<u>1,403,889</u>

(7) 关联方承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

租赁		2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
-租入	北辰集团	<u>356,477,467</u>	<u>370,736,566</u>
-租出	北辰集团	-	225,154
	北辰嘉权	<u>602,175,711</u>	<u>624,159,683</u>
		<u>602,175,711</u>	<u>624,384,837</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 或有事项

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就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)方式购买本集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，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。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 2012 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	86,024,034
北辰香麓(温泉镇项目)	76,196,353
长沙北辰三角洲	385,747,215
北辰福第两限房(常营项目)	65,818,772
其他	1,153,845
	<hr/> <hr/>
	614,940,219

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
已批准，但尚未签约	-	92,743,850

(2) 房地产开发项目支出承诺

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	2,506,937,510	3,721,812,059
已批准，但尚未签约	6,100,090,377	1,840,866,608
	<u>8,607,027,887</u>	<u>5,562,678,667</u>

(3) 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租金汇总如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	15,429,099	15,429,099
一到二年	14,259,099	14,259,099
二到三年	14,259,099	14,259,099
三年以上	313,700,171	327,959,270
	<u>357,647,468</u>	<u>371,906,567</u>

(4) 前期承诺履行情况

本集团 2011 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 资产负债表日后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

202,021,200

根据 2013 年 3 月 20 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(29))。

十一 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 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。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2012 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 4,963,587,261 元(2011 年 12 月 31 日：5,856,304,171 元)及固定利率合同，金额为 2,291,821,362 元(2011 年 12 月 31 日：3,177,488,337 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2012 年度及 2011 年度本集团并无利率互换安排。

于 2012 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%(约 70 个基点)，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 10,299,076 元(2011 年 12 月 31 日：约 10,981,380 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、和其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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，本集团一般情况下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

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2012 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产-					
货币资金	2,855,872,380	-	-	-	2,855,872,380
应收款项(i)	133,800,040	-	-	-	133,800,040
	<u>2,989,672,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,989,672,420</u>
金融负债-					
短期借款	1,213,370,333	-	-	-	1,213,370,333
(含利息)					
应付 5 年期公	1,839,400,000	-	-	-	1,839,400,000
司债券(含利					
息)(iii)					
一年内到期的	1,502,917,306	-	-	-	1,502,917,306
长期借款					
(含利息)					
应付款项(ii)	3,167,156,571	-	-	-	3,167,156,571
长期借款	421,839,092	2,791,449,880	2,860,258,275	1,042,121,188	7,115,668,435
(含利息)					
应付 10 年期	61,500,000	61,500,000	1,623,000,000	-	1,746,000,000
债券(含利					
息)					
	<u>8,206,183,302</u>	<u>2,852,949,880</u>	<u>4,483,258,275</u>	<u>1,042,121,188</u>	<u>16,584,512,645</u>

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息及应付股利。

(iii) 如附注五(24)(b)所述，2011 年 7 月 18 日，无 5 年期债券持有人行使回售权利，应付 5 年期公司债券将全部于 2013 年 7 月 18 日到期偿付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2011 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产-					
货币资金	2,887,390,603	-	-	-	2,887,390,603
应收款项(i)	91,833,664	-	-	-	91,833,664
	<u>2,979,224,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,979,224,267</u>
金融负债-					
短期借款	727,961,717	-	-	-	727,961,717
(含利息)					
一年内到期的	1,723,534,523	-	-	-	1,723,534,523
长期借款					
(含利息)					
应付款项(ii)	3,424,475,469	-	-	-	3,424,475,469
长期借款	300,539,428	1,905,199,124	2,646,448,324	2,175,672,344	7,027,859,220
(含利息)					
应付公司债券(iii)	200,900,000	1,900,900,000	1,684,500,000	-	3,786,300,000
	<u>6,377,411,137</u>	<u>3,806,099,124</u>	<u>4,330,948,324</u>	<u>2,175,672,344</u>	<u>16,690,130,929</u>

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息、应付股利等。

(iii) 如附注五(24)(b)所述，2011 年 7 月 18 日，无 5 年期债券持有人行使回售权利，应付 5 年期公司债券将全部于 2013 年 7 月 18 日到期偿付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款。

除下述金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小：

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债- 应付债券	<u>3,186,960,363</u>	<u>3,084,801,293</u>	<u>3,177,488,337</u>	<u>3,059,119,632</u>

本集团无以公允价值计量的金融工具。

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	44,550,307	26,900,790
减：坏账准备	(89,830)	(627,522)
净额	<u>44,460,477</u>	<u>26,273,268</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	43,712,752	26,355,403
一到二年	764,446	-
三年以上	73,109	545,387
	<u>44,550,307</u>	<u>26,900,790</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大 并单独计提坏 账准备	10,276,240	23%	-	-	6,552,932	24%	-	-
单项金额虽不 重大但单独计 提坏账准备	34,274,067	77%	(89,830)	0.3%	20,347,858	76%	(627,522)	3%
	<u>44,550,307</u>	<u>100%</u>	<u>(89,830)</u>	<u>0.2%</u>	<u>26,900,790</u>	<u>100%</u>	<u>(627,522)</u>	<u>2%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	68,109	(68,109)	100%	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
未结酒店收入总额	16,721	(16,721)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>89,830</u>	<u>(89,830)</u>	100%	

(f) 于 2012 年度，本公司无已经全额计提坏账准备或者计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的应收账款(2011 年度：71,339 元)。

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
未结会议费总额	472,277	长期未收回	否
未结酒店收入总额	<u>82,136</u>	同上	否
	<u>554,413</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,994,213	1 年以内	4%
中青旅（北京）国际会议展览有限公司	第三方	1,789,144	1 年以内	4%
北京中国网球公开赛体育推广有限公司	第三方	1,676,950	1 年以内	4%
北京市国际服务贸易事务中心	第三方	1,312,267	1 年以内	3%
必和必通（北京）能源环保技术有限公司	第三方	1,242,823	1 年以内	3%
		<u>8,015,397</u>		<u>18%</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款，无质押的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收子公司款	13,228,731,124	10,732,908,629
工程专项基金	5,154,268	5,546,459
预付货款(附注五(3)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	42,501,548	25,957,534
备用金	4,348,118	5,102,249
其他	10,324,324	14,363,008
	<u>13,303,339,382</u>	<u>10,796,157,879</u>
减：坏账准备	(12,858,460)	(12,876,460)
	<u>13,290,480,922</u>	<u>10,783,281,419</u>

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备(附注五(3)(c)(i))。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	3,484,469,714	726,178,331
一到二年	707,897,266	527,001,446
二到三年	526,273,092	342,816,145
三年以上	8,584,699,310	9,200,161,957
	<u>13,303,339,382</u>	<u>10,796,157,879</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收账按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	13,245,854,962	99.6%	(12,280,000)	-	10,750,453,035	99.6%	(12,280,000)	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	57,484,420	0.4%	(578,460)	1%	45,704,844	0.4%	(596,460)	1%
	<u>13,303,339,382</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>-</u>	<u>10,796,157,879</u>	<u>100%</u>	<u>(12,876,460)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
金恒生	<u>12,280,000</u>	<u>(12,280,000)</u>	100%	附注五(3)(c)

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	573,001	(573,001)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备。
其他	<u>5,459</u>	<u>(5,459)</u>	100%	同上
	<u>578,460</u>	<u>(578,460)</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(f) 于 2012 年度，本公司无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的应收账款(2011 年度：无)。

(g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
其他	<u>18,000</u>	长期未收回	否

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(h) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
应收子公司款	子公司	13,228,731,124	1 年以内至 5 年	99%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	-
北京市建委	第三方	4,843,838	1 年以内至 6 年	-
北京产权交易所	第三方	875,300	1 年以内	-
北京力迈集团	第三方	150,000	2 年至 3 年	-
		<u>13,246,880,262</u>		<u>99%</u>

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

与本公司关系	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	占其他应收款总额的比 例(%)	坏账准备	金额	占其他应 收款总额 的比例(%)	坏账准备
应收子公司款 子公司	<u>13,228,731,124</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>10,732,908,629</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
子公司(a)	3,532,014,266	3,512,014,266
联营企业(附注五(6))		
—无公开报价	<u>7,278,824</u>	<u>-</u>
	<u>3,539,293,090</u>	<u>3,512,014,266</u>
减：长期股权投资减值准备(b)	<u>(20,221,284)</u>	<u>(20,221,284)</u>
	<u>3,519,071,806</u>	<u>3,491,792,982</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动	2012 年 12 月 31 日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年宣告分派的现金股利
北辰房地产	成本法	527,239,107	549,152,531	-	549,152,531	98.83%	98.83%	不适用	-	-	-
天成天	成本法	550,000	550,000	-	550,000	98.89%	100.00%	间接持股	-	-	-
五洲美乐	成本法	4,780,595	4,780,595	-	4,780,595	59.81%	59.81%	不适用	(4,780,595)	-	-
康乐宫	成本法	14,640,689	14,640,689	-	14,640,689	72.35%	72.35%	不适用	(14,640,689)	-	-
绿洲商贸	成本法	800,000	800,000	-	800,000	99.77%	100.00%	间接持股	(800,000)	-	-
信诚物业	成本法	4,000,000	4,000,000	-	4,000,000	99.77%	100.00%	间接持股	-	-	-
北辰会议中心	成本法	1,700,103,000	1,700,103,000	-	1,700,103,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
长沙北辰	成本法	480,000,000	1,206,400,000	-	1,206,400,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰信通	成本法	20,785,851	20,785,851	-	20,785,851	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰超市	成本法	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰饭店	成本法	801,600	801,600	-	801,600	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰国际会展	成本法	20,000,000	-	20,000,000	20,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
		<u>2,783,700,842</u>	<u>3,512,014,266</u>	<u>20,000,000</u>	<u>3,532,014,266</u>				<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 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)
	<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。于本财务报表批准报出日，五洲美乐和康乐宫尚在办理清算注销手续。

(4) 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	3,253,640,515	3,494,708,858
其他业务收入	9,382,285	9,929,380
	<u>3,263,022,800</u>	<u>3,504,638,238</u>
	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	1,428,017,939	1,591,283,912
其他业务成本	22,880	24,362
	<u>1,428,040,819</u>	<u>1,591,308,274</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2012 年度		2011 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
出售开发产品 业务(i)	1,085,430,977	560,868,347	1,584,796,615	792,630,812
零售商业业务	121,372,554	19,145,082	136,641,702	37,172,264
投资物业和酒 店业务	2,036,305,048	806,790,269	1,763,068,083	741,498,022
其他	10,531,936	41,214,241	10,202,458	19,982,814
	<u>3,253,640,515</u>	<u>1,428,017,939</u>	<u>3,494,708,858</u>	<u>1,591,283,912</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2012 年度		2011 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
绿色家园项目	644,419,610	220,515,655	951,451,028	327,074,926
北辰福第(常营项目)	142,934,170	135,462,411	40,914,197	43,720,666
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)	241,775,198	164,792,589	592,431,390	421,835,220
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	56,301,999	40,097,692	-	-
合计	<u>1,085,430,977</u>	<u>560,868,347</u>	<u>1,584,796,615</u>	<u>792,630,812</u>

于 2012 年度及 2011 年度，本公司所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 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>9,382,285</u>	<u>22,880</u>	<u>9,929,380</u>	<u>24,362</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 558,067,561 元(2011 年: 810,765,366 元), 占本公司全部营业收入的比例为 17.09%(2011 年: 23.20%), 具体情况如下:

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例(%)
单位购房者	184,695,258	5.66%
单位购房者	167,086,520	5.12%
单位购房者	121,159,027	3.71%
单位租户	46,493,415	1.42%
单位购房者	38,633,341	1.18%
	<u>558,067,561</u>	<u>17.09%</u>

(5) 投资损失

	2012 年度	2011 年度
权益法核算的长期股权投资损失(附注五(36))	<u>1,721,176</u>	<u>6,591,960</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(6) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	356,217,362	480,284,052
加：计提资产减值准备	16,721	136,051
固定资产折旧	151,035,007	131,904,277
投资性房产摊销	179,568,106	167,248,414
无形资产摊销	125,312	-
处置固定资产的净损失	5,557,222	920,275
财务费用	403,824,060	352,428,690
投资损失	1,721,176	6,591,960
递延所得税资产的(增加)/减少	(4,887,423)	9,681,770
存货的减少	487,554,347	637,696,394
受限制的担保金及保证金的减少	2,377,478	202,945
经营性应收项目的(增加)/减少	(2,166,883,659)	126,687,252
经营性应付项目的(增加)/减少	398,177,137	(1,353,595,679)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(185,597,154)</u>	<u>560,186,401</u>

(b) 现金净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	1,112,165,095	1,963,273,902
减：现金的年初余额	<u>(1,963,273,902)</u>	<u>(1,865,396,932)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(851,108,807)</u>	<u>97,876,970</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置净损失	(5,686,919)	(981,691)
单独进行减值测试的应收款项坏账准备计提	(16,721)	(136,051)
辞退福利	495,000	262,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,565,992	287,093
	<u>(2,642,648)</u>	<u>(568,649)</u>
所得税影响额	(121,867)	100,941
少数股东权益影响额(税后)	1,129,254	(86,242)
	<u>(1,635,261)</u>	<u>(553,950)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

本公司为在香港联合交易所上市的 H 股公司，本集团按照香港财务报告准则编制了财务报表，并已经罗兵咸永道会计师事务所审计。本财务报表在某些方面与本集团按照香港财务报告准则编制的财务报表之间存在差异，差异项目及金额列示如下：

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2012 年度	2011 年度	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
	(人民币千元)	(人民币千元)	(人民币千元)	(人民币千元)
按企业会计准则	633,388	468,780	10,109,497	9,577,120
差异项目及金额—				
冲回中国准则下投资性房地 地产所计提折旧(a)	134,963	125,436	872,387	737,424
投资性房地产公允价值变化 对损益影响(a)	198,971	575,623	3,848,025	3,649,054
1997 年企业改制资产评估 产生的差异(b)	2,686	2,686	(11,435)	(14,121)
按香港财务报告准则	<u>970,008</u>	<u>1,172,525</u>	<u>14,818,474</u>	<u>13,949,477</u>

差异原因说明如下：

- (a) 投资性房地产在香港财务报告准则下采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销；在中国企业会计准则下采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率相应计提折旧或摊销。
- (b) 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，在香港财务报告准则下，该部分评估增值未予确认。

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度
归属于公司普通股股东的 净利润	6.43	5.00	0.19	0.14	0.19	0.14
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	6.45	5.01	0.19	0.14	0.19	0.14

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

2012 年 12 月 31 日相比于 2011 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
应收账款	51,312,047	35,613,171	15,698,876	44%	主要为投资物业和酒店收入增长所致
存货	18,898,021,522	17,883,333,660	1,014,687,862	6%	主要为房地产开发项目工程支出增加所致
长期股权投资	7,278,824	-	7,278,824	100%	主要由于本年新增联营企业投资所致
短期借款	1,200,000,000	700,000,000	500,000,000	71%	主要由于本年新增短期借款所致

(2) 利润表项目

2012 年度相比于 2011 年度的变动分析

项目	2012 年度	2011 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	5,735,903,865	3,968,933,244	1,766,970,621	45%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入增加所致
营业成本	3,150,596,045	1,935,864,161	1,214,731,884	63%	主要由于 2012 年营业收入增加相应结转成本增加所致
营业税金及附加	499,102,569	342,753,013	156,349,556	46%	主要由于 2012 年营业收入增加相应计提税金增加所致
销售费用	272,203,029	180,286,762	91,916,267	51%	主要由于 2012 年营业收入增加相应销售费用增加所致
利润总额	822,832,482	665,144,151	157,688,331	24%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入增加及投资物业和酒店出租率及入住率提高所致
净利润	609,564,049	490,901,949	118,662,100	24%	主要由于 2012 年度利润总额增加所致
归属于母公司的净利润	633,387,699	468,780,243	164,607,456	35%	主要由于 2012 年度利润总额增加及 2012 年度利润主要源于 100% 控股子公司及分公司所致
少数股东损益	(23,823,650)	22,121,706	(45,945,356)	-208%	主要由于 2012 年度存在少数股东持有股权的子公司亏损所致