

**北京北辰实业股份有限公司**

**601588**

**2010 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	17
七、财务会计报告（未经审计）.....	21
八、备查文件目录.....	99

## 一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 公司全体董事出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 公司负责人贺江川、主管会计工作负责人赵惠芝及会计机构负责人(会计主管人员)吴子辉声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。
- (五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- (六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京北辰实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	北辰实业
公司的法定英文名称	Beijing North Star Company Limited
公司的法定英文名称缩写	Beijing North Star
公司法定代表人	贺江川

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭川	胡浩
联系地址	北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707	北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
电话	010-64991277	010-64991277
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

### (三) 基本情况简介

注册地址	北京朝阳区北辰东路 8 号
注册地址的邮政编码	100101
办公地址	北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
办公地址的邮政编码	100101
公司国际互联网网址	<a href="http://www.beijingns.com.cn">http://www.beijingns.com.cn</a>
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	北京朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	北辰实业	601588	
H 股	香港交易所	北京北辰实业股份	0588	
公司债券	上海证券交易所	08 北辰债	122013	

## (六) 公司其他基本情况

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业和商业物业。发展物业目前集中于北京和湖南长沙, 包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。目前主要开发项目有: 北辰绿色家园、奥运媒体村、顺义马坡项目、香山清琴别墅、北辰长河玉墅别墅、北辰碧海方舟别墅、北辰·香麓、北辰·福第和北辰三角洲项目。

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

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

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

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值, 筑就百年基业”的历史使命, 不断致力于打造发展物业、投资物业、商业物业三业并举、三位一体的独特业务模式, 坚持以投资物业、商业物业为稳定收益基础, 以发展物业为利润增长来源的基本经营策略, 努力实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的目标。

## (七) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	27,043,726,747.00	26,355,970,840.00	2.61
所有者权益(或股东权益)	9,096,214,255.00	9,059,788,718.00	0.40
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.70	2.69	0.37
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	280,947,298.00	745,967,749.00	-62.34
利润总额	276,751,245.00	743,115,762.00	-62.76
归属于上市公司股东的净利润	137,216,382.00	497,499,864.00	-72.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	140,405,574.00	499,751,626.00	-71.90

基本每股收益(元)	0.04	0.15	-73.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.04	0.15	-73.33
稀释每股收益(元)	0.04	0.15	-73.33
加权平均净资产收益率(%)	1.51	5.65	减少 4.15 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	431,766,074.00	470,523,603.00	-8.24
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.13	0.14	-7.14

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-28,515
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-55,996
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,167,538
所得税影响额	1,063,012
少数股东权益影响额(税后)	-155
合计	-3,189,192

## 3、境内外会计准则差异

## (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	137,216,382	497,499,864	9,096,214,255	9,059,788,718
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	62,863,618	33,873,136	547,334,745	484,471,282
投资性房地产公允价值变化对损益影响	286,396,000	252,450,000	2,550,676,000	2,264,280,000
国内评估师和国际评估师的评估值差异	1,343,000	3,007,000	-18,150,000	-19,493,000
按国际会计准则	487,819,000	786,830,000	12,176,075,000	11,789,047,000

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					378,133 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京北辰实业集团公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	0	冻结 150,000,000
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.360	685,538,498	-1,238,000	0	无
北京王府井百货(集团)股份有限公司	国有法人	4.069	137,000,000	0	0	无
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人	2.185	73,573,353	0	0	无
浙江海越股份有限公司	境内非国有法人	0.802	27,000,000	0	0	无
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	境内非国有法人	0.297	10,001,678	-384,375	0	无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深300指数证券投资基金	境内非国有法人	0.284	9,556,227	2,056,325	0	无
中国石化财务有限责任公司	国有法人	0.268	9,012,700	-987,300	0	无

浙江农资集团有限公司	境内非国有法人	0.255	8,600,000	0	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	境内非国有法人	0.236	7,929,629	7,929,629	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类及数量		
北京北辰实业集团公司	1,161,000,031			人民币普通股	1,161,000,031	
HKSCC NOMINEES LIMITED	685,538,498			境外上市外资股	685,538,498	
北京王府井百货(集团)股份有限公司	137,000,000			人民币普通股	137,000,000	
中航鑫港担保有限公司	73,573,353			人民币普通股	73,573,353	
浙江海越股份有限公司	27,000,000			人民币普通股	27,000,000	
中国银行-嘉实沪深300指数证券投资基金	10,001,678			人民币普通股	10,001,678	
中国工商银行股份有限公司-华夏沪深300指数证券投资基金	9,556,227			人民币普通股	9,556,227	
中国石化财务有限责任公司	9,012,700			人民币普通股	9,012,700	
浙江农资集团有限公司	8,600,000			人民币普通股	8,600,000	
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	7,929,629			人民币普通股	7,929,629	
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份, 为代表多个客户持有; 第3大股东北京王府井百货(集团)股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会; 公司未知其余股东之间是否存在关联关系, 也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

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

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

#### 五、董事会报告

##### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

###### 1、经营环境

2010 年上半年，面对相继爆发的部分国家主权债务危机和仍处于缓慢回升过程的世界经济，国家在以“调结构、扩内需、促增长”的发展目标指引下，通过实施积极的财政政策和灵活、有针对性的适度宽松货币政策，实现了投资增速的高位企稳和居民消费的快速回升，随着外部环境的逐渐好转，国民经济继续保持平稳快速增长，为顺利实现全年“保八”的经济发展目标奠定了坚实的基础。

###### (1) 发展物业

2010 年上半年，受国家及有关部门连续出台调整住房供应结构、坚决抑制不合理住房需求、加强土地增值税清算、提高首付比例、严格“二套房”认定标准等系列宏观调控政策的影响，房地产市场中的观望气氛再次出现，销售面积增幅快速回落，销售压力开始显现。2010 年上半年全国房地产市场商品住宅平均销售价格为 4,760 元/平方米，较 2009 年上半年小幅上涨 6.7%，销售面积和销售金额分别为 35,497 万平方米和 16,895 亿元，虽然较 2009 年同期分别上涨 12.7%和 20.3%，但增幅较 2010 年 1 季度大幅回落 21.5 个百分点和 34.9 个百分点。

北京房地产市场在新“国十条”和地方细则等宏观调控政策的叠加影响下，5 月和 6 月的购房需求及新增批准预售面积急剧下降，市场下行预期不断加强，导致上半年销售价格冲高回落，成交量迅速萎缩，市场呈现出“量跌价滞”的局面。2010 年上半年北京市商品住宅平均售价为 19,162 元/平方米，较 1-4 月的平均价格下降了 1.5%，销售面积和销售金额分别为 485.4 万平方米和 930.1 亿元，较 2009 年同期分别下降 42.6%和 5.8%，其中 2010 年上半年北京房地产市场的新增批准预售面积和期房销售面积分别为 481.3 万平方米和 394.9 万平方米，供销比达到 1.22 倍，较 2009 年同期的 0.64 倍大幅上升，加大了未来走势的不确定性。

相比于一线城市成交水平的快速下滑，长沙房地产市场运行情况仍然较为健康，受宏观调控政策的压力和影响都相对较小。2010 年上半年长沙市内五区的商品住宅销售备案面积达到 685.9 万平方米，较 2009 年同期大幅增长 48.2%，相对于 578.8 万平方米的批准预售面积，商品住宅的供销比仅为 0.84 倍，房地产市场显示“供不应求”的态势，导致销售价格连续上扬，屡创新高。2010 年上半年长沙市内五区新建商品住宅备案均价为 4389 元/平方米，同比上涨 19.0%。此外，随着众多全国性房地产开发企业进入长沙，形成的品牌效应和规模效应将在推动长沙房地产开发品质提升的同时，进一步拉动长沙的房地产消费。

###### (2) 投资物业和酒店

受益于宏观经济的快速增长和外部环境的不断好转，虽然部分业态市场存量较高导致的供需矛盾依然存在，但随着需求的稳步回升，北京投资物业市场呈现出逐渐回暖的态势。其中，星级酒店市场新增供应放缓，随着商务活动和高端商旅客户的增加，供需矛盾逐渐弱化，平均房价和出租率开始回升；写字楼市场外资需求逐渐回暖和内资需求稳定增长，市场净吸纳量较 2009 年同期开始增长，空置率不断下降，市场整体租金相对平稳；公寓市场受跨国公司商务活动增加和高端客户租房预算提高等因素推动，房价和出租率企稳反弹，供需矛盾开始缓解；会展市场受国家积极调整经济结构、大力发展第三产业、经济和商务活动趋于活跃等因素影响，市场保持持续提升，对相关行业的拉动作用愈发明显。

###### (3) 商业物业

2010 年上半年，北京商业市场累计实现社会消费品零售额 2,902.2 亿元，同比增长 16.0%，增幅提高 2.8 个百分点。此外，上半年北京市批发零售业实现增加值 941 亿元，同比增长 30.3%，对经济增长的贡献率达到 37.3%，消费已经成为拉动北京经济发展的最重要引擎。得益于消费市场的优异表现，2010 年上半年北京商业市场在金融危机之后迎来了开业高峰，一批零售商业项目进入了市场。由



于短期内商业物业总体供过于求的市场形势没有改变，从而导致新增商业项目在招商工作上仍然面临极大困难。

## 2、报告期经营情况回顾

2010 年上半年，面对新一轮的宏观调控和日益激烈的市场竞争，公司一方面通过坚持“会展联销”的营销策略，重点强化会展业对其他业态的带动作用，另一方面通过加强对新形势下房地产市场的趋势研究和机会把握，在现有项目扎实推进的同时，择机扩充了京内优质项目储备，进一步提高了公司可持续发展能力。受房地产开发周期和可供结算项目资源减少的影响，2010 年上半年公司实现营业收入人民币 203,925 万元，同比下降 34.6%。受房地产开发结算收入减少影响，以及大量新增持有型物业处于经营爬坡期，且其结转投资性房地产/固定资产后利息费用不再资本化处理，导致包含利息在内的固定经营费用较高，报告期内公司实现利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 27,675 万元、20,397 万元和 13,722 万元，较 2009 年同期分别下降 62.8%、63.3%和 72.4%。报告期内，公司不断提高专业化能力，提高管理水平，采取积极的措施控制费用，厉行节约成本，努力压缩可控费用，实现公司既定目标，使公司持续稳定健康发展。

### (1) 发展物业

2010 年上半年，面对新一轮的房地产行业宏观调控，公司以市场为导向、以客户需求为核心，通过有针对性的营销策略，在促进住宅销售的同时，积极向具有购买能力的大客户开展定向推介，其中位于北辰绿色家园居住区内的北辰新纪元写字楼成功达成大客户销售协议，销售面积达到 3.5 万平方米，将于 2010 年下半年完成签约和销售备案。在加强销售的同时，公司加速推进现有项目运作，报告期内，公司长河玉墅及碧海方舟两个低密度项目的二期经过对项目规划的优化调整，方案报批已取得实质性进展，长河玉墅已经完成规划方案的公示，碧海方舟也已经成功取得《项目规划设计方案的复函》。目前上述两个项目的施工前期准备工作已经有序开展，一旦获得相关许可，可迅速开工并实现对公司销售业绩的支持。在土地储备方面，通过对北京房地产市场走势的深入研究和土地市场供应的密切跟踪，公司于 2010 年 6 月购入北京市顺义区马桥镇一幅地上规划建筑面积 14.7 万平方米（总建筑面积约 20 万平方米）的土地，成功扩充了京内项目储备资源，进一步提高了公司可持续发展能力。

报告期内，公司加速推进长沙项目的市政工程和首开区 60 万平方米住宅施工及销售筹备工作。区域内“四纵七横一环”路网建设全面启动，首开区一期 30 万平方米住宅达到地上 25 层、二期 30 万平方米住宅完成桩基工程的 45%。同时，销售筹备全面有序展开，在确定了“北辰三角洲”项目推广总案名和 LOGO 后，项目将于年底之前推向市场进行预售。2010 年上半年，公司深入研究长沙房地产市场，结合项目“以文化休闲为驱动，以商务商业为引领，以生态居住为主体”的开发理念，联手美国 JERDE、美国 RTKL、香港 MVA、英国 GVA、凯达环球、AECOM 公司、贝尔高林等七大世界顶级规划设计机构，推进并完善北辰三角洲项目的建筑规划设计、酒店写字楼规划设计、交通规划设计、商业规划设计、住宅规划设计、出行及城市地铁规划设计和园林景观规划设计。同时，报告期内公司加速对 80 万平方米沿江商业、住宅组团的方案设计进行优化和深化，并成功与洲际集团和华谊兄弟分别就组团内的高星级酒店及娱乐休闲设施达成合作。其中，与华谊兄弟的合作不仅是双方在房地产项目的商业配套开发和传媒娱乐业的强强联合，更是成功打造北辰三角洲项目商业地产的良好开端。此外，公司在 2009 年增资持有长沙北辰房地产开发有限公司 96%股权的基础上，又于今年 3 月与北京城市开发集团有限责任公司沟通，通过北京市产权交易所办理其持有的 4%股权收购。2010 年 8 月 10 日，该股权收购相关事宜包括股权转让工商登记变更手续均已顺利完成。至此，公司持有北辰三角洲项目的权益上升至 100%，并独家全力推进项目的开发，表明公司对长沙未来房地产市场的发展和项目的盈利前景充满信心。

2010 年上半年，受房地产开发周期和可供结算资源减少的影响，公司发展物业实现营业收入和税前利润分别为人民币 118,330 万元和 34,835 万元，较去年同期下降 53.1%和 56.2%。2010 年上半年，发展物业实现新开工面积 25.9 万平方米，开复工面积 131.5 万平方米，竣工面积 17.1 万平方米。受可售面积减少的影响，发展物业实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 90735 万元和 6.56 万平方米，完成全年计划的 43.8%和 31.3%（不包含已经达成协议但尚未销售备案的北辰新纪元写字楼的大客户协议销售），市场占有率同比有所下降。

2010 年上半年公司各项目销售及结算情况表:

项目名称	总可售面积 (万 m <sup>2</sup> )	2010 年上半年				累计		公司权益 (%)
		销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售金额 (万 m <sup>2</sup> )	结算面积 (万 m <sup>2</sup> )	结算金额 (万元)	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	结算面积 (万 m <sup>2</sup> )	
绿色家园住宅	95.03	0.35	4290	1.55	18350	92.45	91.8	100%
绿色家园商业及写字楼	14.65	0.16	1924	3.24	40835	6.15	4.23	100%
北辰·香麓(一期)	6.09	1.45	19954	1.62	20840	3.68	1.62	100%
北辰·香麓(二期)	6.86	3.64	58894	—	—	3.64	—	100%
北辰·福第(双限房部分)	28.77	0.96	5673	—	—	25.63	—	100%
香山清琴	14.37	—	—	0.7	38305	13.56	11.58	49.50%
合计	165.77	6.56	90735	7.11	118330	145.11	109.23	—

注释:表中 2010 年上半年销售统计中不包含已经达成协议但尚未完成销售的北辰新纪元写字楼大客户协议销售。

### (2) 投资物业和酒店

2010 年随着国家会议中心及配套项目全面投入使用,公司投资物业经营面积迅速由 51 万平方米上升至 104 万平方米。在北辰世纪中心写字楼处于招商初期和国家会议中心使用率尚未达到预期的条件下,上半年公司投资物业已经成功实现了经营面积翻番、销售收入翻番,完成了公司投资物业“存量资产稳步增长、增量资产高起点经营”的既定目标。报告期内,公司投资物业(含酒店)实现主营业务收入人民币 61,269 万元,同比大幅上升 84.3%。在不考虑利息费用分摊的情况下,报告期内投资物业(含酒店)实现税前利润人民币 7,994 万元,较 2009 年同期上涨 70%。

2010 年上半年,公司充分利用存量和增量资产均集中处于亚奥核心区的地缘优势,通过市场细分、精细管理、专业经营和品牌打造,坚持执行“会展联销”的营销策略,积极推进各企业与相关业态之间有机联动,经营呈现诸多亮点。国家会议中心依靠精心的开业筹备和强力的市场开发,2010 年上半年共计接待了 209 个会议项目和 32 个展览项目,其中 1000 人以上的会议共计接待 39 个,行业影响力和知名度迅速提升。北京国际会议中心通过与国家会议中心的差异化定位,深度挖掘项目潜力,重点加强中型市场、培训市场的开发与营销力度,收入和业绩保持稳定。随着会展数量和规模的快速提升,在“会展联销”的营销策略下,公司成功将会展行业带动增加的需求最大程度留在投资物业系统内部,一定程度上提升了酒店和公寓的出租率。北辰时代大厦写字楼作为亚奥核心区中品质最高、设施最好、环境最佳的地标性建筑,以北京写字楼租赁市场逐渐回暖为契机,在保持与 CBD 同品质写字楼同等价格水平的基础上,2010 年 6 月的时点签约率达到 75%,不仅实现了增量资产高起点经营的既定目标,更成为了公司投资物业板块中重要的利润增长点。

### (3) 商业物业

商业物业深入研究目标顾客消费特征,加快经营品牌、商品结构的调整和出租商铺的专卖店置换,经营品牌数量不断丰富、商品种类不断优化,进一步满足了商圈内的顾客需求,销售额、交易次数和客单价稳步增长,利润水平显著回升。报告期内,公司商业物业实现营业收入人民币 19,560 万元,较 2009 年同期小幅上升 1.7%。受毛利率回升和租金收入增加的影响,2010 年上半年商业物业实现税前利润人民币 2,325 万元,同比大幅上涨 151.9%。

在新项目筹备方面,针对金融危机后大量优质零售物业进入市场、导致竞争加剧的现实情况,公

司统筹安排、周密布置、稳步推进开业筹备和营销推广。目前，新项目的招商工作进展顺利，内部装修已经全面展开，为项目按计划如期开业打下了坚实的基础。

### 3、财务状况回顾与简要分析

#### (1) 主要财务指标变动

单位：万元

项目	2010 年	2009 年	增减变动		原因
	6 月 30 日	12 月 31 日	变动金额	变动比率%	
应收账款	4,205.98	3,117.38	1,088.60	34.92	主要由于投资物业板块承接会议增加导致未结会议款增加
预付款项	56,726.04	33,595.44	23,130.60	68.85	主要由于支付顺义马坡土地竞拍土地款所致
长期股权投资	1,648.49	2,610.56	-962.07	-36.85	主要由于对合营企业按照权益法确认投资损失所致
投资性房地产	560,502.36	440,261.13	120,241.23	27.31	主要由于国家会议中心配套项目北辰世纪中心写字楼达到预定可使用状态转入所致
在建工程	1,560.90	119,581.47	-118,020.57	-98.69	主要由于国家会议中心配套项目北辰世纪中心写字楼达到预定可使用状态转入投资性房地产所致
应付利息	15,067.68	11,111.42	3,956.26	35.61	主要由于计提公司债券利息所致
应付股利	10,217.28	116.22	10,101.06	8691.40	主要由于已宣告并计提 2009 年度股利，但尚未支付所致
一年内到期的非流动负债	4,400.00	114,400.00	-110,000.00	-96.15	主要由于本期偿还了到期贷款所致
少数股东权益	17,482.19	27,170.42	-9,688.23	-35.66	主要由于子公司北京兴荣基房地产开发有限公司分配股利所致

项目	2010 年	2009 年	增减变动		原因
	6 月 30 日	6 月 30 日	变动金额	变动比率%	
营业收入	203,925.39	311,656.79	-107,731.40	-34.57	主要由于受房地产开发周期和可供结算项目资源减少的影响本期房地产板块结转收入较上年减少所致
营业成本	114,012.11	172,871.78	-58,859.67	-34.05	主要由于本期营业收入减少，相应结转成本减少
营业税金及附加	18,834.33	34,466.05	-15,631.72	-45.35	本期营业收入减少相应税金减少
管理费用	20,298.33	14,862.12	5,436.21	36.58	主要由于新增持有型物业开始全面营业所致

财务费用-净额	15,455.79	7,611.86	7,843.93	103.05	主要由于公司新增持有型物业陆续转入固定资产及投资性房地产,相关贷款利息不再资本化所致
资产减值损失	0.91	-190.29	191.2	100.48	主要由于本期发生转回应收款项坏账准备减少所致
投资收益	-962.07	-216.89	-745.18	-343.58	主要由于对合营企业按照权益法确认投资损失所致
营业利润	28,094.73	74,596.77	-46,502.04	-62.34	主要由于报告期内受房地产开发结算收入减少和大量新增持有型物业处于经营爬坡期以及包含利息支出的固定经营费用增加所致
利润总额	27,675.12	74,311.58	-46,636.46	-62.76	主要由于营业利润减少所致
所得税费用	7,278.41	18,796.24	-11,517.83	-61.28	当年利润总额减少所致
净利润	20,396.72	55,515.34	-35,118.62	-63.26	当年利润总额减少所致
归属于母公司股东的净利润	13,721.64	49,749.99	-36,028.35	-72.42	主要由于净利润减少及少数股东损益增加所致

### (2) 现金流量分析

公司 2010 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为 43,176.61 万元,低于 2009 年同期现金流量净额 8.2%,公司经营活动的现金流量保持稳定。

投资活动产生的现金流量净额-20,728.72 万元,比 2009 年同期现金流量净额-43,860.89 万元增加 23,132.17 万元,主要是由于国家会议中心及配套项目竣工投入使用,相应的支出减少。

筹资活动产生的现金流量净额-38,002.83 万元,比 2009 年同期现金流量净额 114,063.95 万元减少 152,066.79 万元,主要是偿还到期借款。

单位:万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	43,176.61	47,052.36
投资活动产生的现金流量净额	-20,728.72	-43,860.89
筹资活动产生的现金流量净额	-38,002.83	114,063.95
现金及现金等价物净(减少)/增加额	-15,554.95	117,255.43

### (3) 主要供应商和客户情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 159,594,564 元(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间:43,199,774 元),占本集团全部营业收入的比例为 7.8%(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间:1.4%)。

本集团截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名采购供应商采购的金额合计为 164,972,254 元(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间:1,753,587,405 元),占本集团采购的金额的比例为 21.43%(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间:19.95%)。

### (4) 主要控股公司经营情况和业绩

单位：万元

被投资单位 全称	注册地	注册资本	业务性质及 经营范围	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	净资产	净利润
北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	50,018	房地产开发	97.06	97.06	不适用	116,005.74	16,950.92
北京兴荣基房地产开发有限公司	北京市	3,000	房地产开发	49.5	51	间接持股	9,061.92	13,450.44
北京北辰会议中心发展有限公司	北京市	170,000	房地产开发	100	100	不适用	170,000.00	
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	50,000	房地产开发	96	96	不适用	47,134.47	-620.65

## (5) 公司总体财务状况分析

截至 2010 年 6 月 30 日，公司总资产 270.44 亿元，比期初增长 2.61%。其中流动资产占公司总资产 71.61%（流动资产中的存货占公司总资产 52.57%），投资性房地产、固定资产及在建工程占公司总资产 28.14%，公司资产结构优良。报告期末公司负债总额 177.73 亿元，其中预收账款 36.78 亿元，占负债总额 20.69%，银行借款 72.65 亿元，占负债总额 40.88%。公司资产负债率 65.72%。

由于报告期内公司受房地产项目开发和结算周期影响，以及新增投资物业处于经营爬坡期，且其结转投资性房地产/固定资产后利息费用不再资本化处理，导致包含利息在内的固定经营费用较高，造成本期利润总额比上年同期减少 62.76%。

## (6) 计量属性

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

## (7) 与公允价值计量相关的项目

公司不存在与公允价值计量相关的项目。

## (8) 公司减值准备主要为应收款项坏账准备与存货跌价准备

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

## 4、2010 年下半年经营环境展望

目前我国制造业景气指数保持高位运行，城镇固定资产投资仍处于历史较高水平，居民消费稳定增长，加之外部环境正在逐渐好转，因此，虽然 2010 年下半年国家抑制房价过快上涨、约束地方债务膨胀、管理通胀预期和关停并转高能耗行业的宏观调控仍将持续，经济增长也可能前高后低，但由于这种经济增长的微调是政府主动调控的结果，基于宏观经济的运行态势依旧良好，我国经济出现“二次探底”可能性极小。在这种情况下，预计 2010 年下半年国家将以提高宏观调控的针对性和灵活性为前提，通过继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，在管理通胀预期的同时，加快经济结构调整的步伐，力保我国经济继续平稳、健康增长。

就发展物业而言，2010 年 4 月出台的楼市新政，通过差别房贷对需求实现合理引导，随着房地产市场“量跌价滞”局面的出现，宏观调控的效果开始显现。2010 年下半年，预计国家将保持房地产宏观调控政策的连续性与稳定性，在资产价格未见明显松动之前，继续通过严格执行开发贷款限定使用

和差别化住房消费房贷，对房地产开发企业和购房人进一步实施“有保有压”的贷款政策，以促进房地产市场健康平稳发展。随着资金面的收紧，使得房地产行业将再次面临融资难度加大和资金成本上升的压力。此外，随着部分城市成交量的快速下跌，消费者的观望情绪日渐浓厚，如果需求长期难以得到有效释放，房地产市场或将面临波动发展。受上述因素影响，房地产市场的中短期走势具有较大的不确定性，而房地产项目运作周期较长，其间市场一旦出现大幅波动，将使公司面临较大的销售风险。

就投资物业和商业物业而言，从短期来看，虽然部分业态供需矛盾依然存在，但随着需求的稳步回升，市场已经呈现出逐渐回暖的态势。从中、长期来看，政府未来的主要目标将是调结构和管理通胀预期，在 GDP 增长和 CPI 指数未见明显回落之前，我国目前主动性宏观调控重新放松的可能性较小，为了削弱经济结构调整对经济增长的负面影响，政府势必将继续加大对第三产业的支持，并加速发展服务市场与消费市场。此外，根据政府主管部门和专业机构的初步判断，未来几年北京会展市场的整体需求将保持 15%—20% 的年均增长率。“十一五”期间，北京已经把会展业定位为第三产业的支柱产业，随着北京建设世界城市进程的加快推进，尤其对于国际会议之城的打造，政府及有关部门还将出台更多的优惠政策和扶持措施，促进北京会展经济平稳较快发展，加大对其他产业的带动作用。公司持有并经营大量投资物业和商业物业，需求回升、市场回暖和政策支持将对公司经营产生积极影响，并相应缩短新增物业经营爬坡期。

## 5、2010 年下半年管理层应对

### (1) 发展物业

2010 年下半年，公司将重点加强新形势下房地产市场走势的预判能力，全面推进存量项目的开发和新增项目的前期准备工作，并采取有针对性的营销策略，着力提升项目周转速度。同时，积极寻找市场机会，继续择机增加土地储备，不断增强发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。碧海方舟及长河玉墅两个低密度项目的二期工程，将加速推进各项手续报批，力争年内开工，并尽早实现对公司业绩的支持。

北辰三角洲项目将在确保销售公园 9 月底前竣工和首开区一期 30 万平方米住宅主体结构封顶的同时，借助项目首发仪式所产生的巨大影响和消费者预期，继续加大宣传推广和大客户的定向推介，加速积累潜在客户，为项目年底前的开盘热销提供支持。此外，公司还将积极完善 80 万平方米沿江商业、住宅组团设计的优化和深化，并力争年底前启动。未来随着开发的不断深入和周边配套设施的逐步完善，公司将依靠项目规模庞大、配套齐全、环境优美、位置绝佳的优势，不仅要使北辰三角洲打造成为长沙“一江两岸，山水洲城”人居理念的城市名片，更要将项目建设成为“长沙市民的满意之所、购房置业者的满意之家、政府和社会的满意之城”。

2010 年下半年，公司发展物业预计新开工面积 13.5 万平方米，竣工面积 54.8 万平方米，力争实现销售面积 14.7 万平方米，合同销售收入 12.8 亿元，其中北辰·福第双限房和廉租房预计销售 4.6 万平方米，销售金额 2.4 亿元。

### (2) 投资物业和酒店

在当前北京投资物业市场逐渐回暖的有利局面下，2010 年下半年，公司将以北京建设世界城市、打造国际会议之城为契机，不断提高专业经营能力和综合运营能力为基础，继续深化“会展联销”策略，重点加强国家会议中心的市場开发、服务创新，着力提高新增项目的使用效率和运营效率，努力缩短经营爬坡期，培育公司“以会展带动其他经营业态共同发展”的核心竞争力，并力争将折旧和利息等固定费用对全年经营业绩的影响减至最低。

### (3) 商业物业

2010 年下半年，公司商业物业以保持北辰购物中心店经营稳定增长、巩固北辰商业在奥运核心区地位及市场份额为基础，全力以赴做好时代名门项目的经营，大力推进招商推广和营销工作，努力实现既定目标。

## 6、公司发展面临的问题和风险分析

公司发展面临的问题和风险，主要来自于市场风险和短期经营风险。

(1) 发展物业市场风险。2010 年上半年，受国家及有关部门连续出台的房地产宏观调控新政影响，销售面积增幅快速回落，销售压力逐渐加大，宏观调控的效果开始显现。随着部分城市成交量的快速下跌，消费者的观望情绪日渐浓厚，如果需求长期难以得到有效释放，房地产市场或将面临波动发展。

受上述因素影响，房地产市场的中短期走势具有较大的不确定性，而房地产项目运作周期较长，其间市场一旦出现大幅波动，将使公司面临较大的销售风险。

针对上述发展物业市场风险，公司将重点加强新形势下对房地产市场走势的预判，全面推进存量项目的开发建设和新增项目的前期准备工作，并采取有针对性的营销策略，着力提升项目周转速度，积极寻找市场机会，继续择机增加土地储备，进而不断增强发展物业核心竞争力和可持续发展能力。

(2) 公司短期经营风险。在发展物业方面，虽然碧海方舟及长河玉墅两个低密度项目二期的规划报批已经取得阶段性成果，但因受政策影响尚处于暂停状态，致使公司 2010 年起可供结算的高毛利率产品减少，并对经营业绩产生影响。在投资物业增量资产方面，公司国家会议中心及配套项目于 2009 年底结转固定资产/投资性房地产后，2010 年正处于投入使用后的经营爬坡期。由于该项目规模庞大、投资额较高，每年均会产生大量固定费用，其中折旧约 1 亿元，无法资本化的利息费用约 2 亿元，因此在项目的经营初期，较高的固定费用将对公司经营业绩产生一定压力和影响。

针对上述公司短期经营风险，对于碧海方舟及长河玉墅两个低密度项目的二期工程，在目前已经取得一定成果的基础上，加速推进各项手续报批，力争年内开工，并尽早实现对公司业绩的支持。对于增量资产，公司将以开源节流、增收节支为重点，利用现有的资源优势和品牌优势，通过继续深化“会展联销”策略和重点加强国家会议中心的市場开发、服务创新，着力提高新增项目的使用效率和运营效率，努力缩短经营爬坡期，培育公司“以会展带动其他经营业态共同发展”的核心竞争力，并力争将折旧和利息等固定费用对全年经营业绩的影响减至最低。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
出售开发产品业务	1,183,296,596	666,902,175	43.64	-53.10	-51.91	减少 1.39 个百分点
零售商业业务	195,600,334	108,521,481	44.52	1.72	-17.25	增加 12.72 个百分点
投资物业和酒店业务	612,689,771	338,377,521	44.77	84.35	108.80	减少 6.47 个百分点
分产品						
媒体村	191,100,436	104,593,413	45.27	-91.35	-91.62	增加 1.81 个百分点
清琴山庄	383,054,006	140,907,198	63.21	21.81	2.03	增加 7.13 个百分点
北辰新纪元	303,597,007	210,204,614	30.76			
北辰香麓	208,398,041	165,332,626	20.66			
绿色家园 (B1、B3、C1、C2、C3)	97,147,106	45,864,324	52.79			

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 153.79 万元。

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
中国北京市	2,039,253,863	-34.57

## 3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内，公司发展物业占三大板块收入比重为 58%，较上年同期下降 22.9 个百分点，主要原因是上年同期奥运媒体村集中入住，结转收入大幅增加，本期受房地产开发周期和可供结算项目资源减少的影响，结转收入下降造成发展物业收入下降。

同时投资物业（含酒店）新增项目全面投入经营，收入较上年同期大幅上升 84.3%，占三大板块收入比重为上升至 30%。

## 4、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

报告期内，公司发展物业利润同期下降 56.2%，占三大板块利润比例大幅下降，主要原因是上年同期奥运媒体村集中入住，结转收入大幅增加，本期受房地产开发周期和可供结算项目资源减少的影响结转收入下降造成发展物业利润占比下降。

本期投资物业（含酒店）新增项目全面投入经营，利润增加因此所占比例增加。

## 5、公司在经营中出现的问题与困难

请见管理层讨论分析中的“6、公司发展面临的问题和风险分析”的有关内容。

## (三) 公司投资情况

## 1、募集资金使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	0	3,353,750,000	163,320,000	随承诺项目开发进度逐步深入
2008	公司债券	1,681,300,000	0	1,681,300,000	0	
合计	/	5,198,370,000	0	5,035,050,000	163,320,000	/

## 2、承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
北辰大厦	否	1,282,130,000	1,118,810,000	否	已竣工		报告期内实现的效益 3560 万元	是	北辰大厦项目已完工，尚有部分工程尾款未支付。	
偿还债项	否	183,400,000	183,400,000	是						



一般营运资金	是	336,970,000	336,970,000	是						2008年5月6日召开的2007年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由161910万元调减为128213万元,剩余募集资金33697万元,变更为一般营运资金。
奥运媒体村	否	1,714,570,000	1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现的效益 3252万元	是		
偿还银行借款及补充流动资金	否	1,681,300,000	1,681,300,000	是				是		
合计	/	5,198,370,000	5,035,050,000	/	/		/	/	/	/

## 3、募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

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

#### 4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

#### (四) 公司财务状况、经营成果分析

报告期内，公司不断提高专业化能力，提高管理水平，采取积极的措施控制费用，厉行节约成本，努力压缩可控费用，实现公司既定目标，使公司持续稳定健康发展。

2010 年上半年，受房地产开发周期和可售面积减少的影响，发展物业实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 90,735 万元和 6.56 万平方米，完成全年计划的 43.8%和 31.3%（未包含北辰新纪元写字楼的大客户协议销售）。

报告期内，随着 53 万平方米的国家会议中心及配套项目按照计划全面投入使用，公司投资物业在上半年已经成功实现了经营面积翻番、销售收入翻番，完成了公司投资物业“存量资产稳步增长、增量资产高起点经营”的既定目标。

### 六、重要事项

#### (一) 公司治理的情况

公司建立了完善的组织制度和法人治理结构。公司设股东大会、董事会、监事会，其分别按其职责行使决策权、执行权、监督权。三大机关各司其职、相互制约，保证了公司顺利运行。其中，董事会下设的审计、薪酬与考核、战略发展三个专门委员会，均按公司相关制度履行了相关职能。

报告期内，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《独立董事年报工作制度》、《信息披露事务管理办法》，制定了《对外信息报送和使用管理制度》、《关联方资金往来管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》。其中，《章程修正案》及《股东大会议事规则修正案》在 2009 年股东周年大会上获得批准通过，其它制度在第五届董事会第十四次会议上获得批准通过。上述制度修订及制定过程均严格履行审批程序并及时进行披露。公司制度的建立健全将有助于进一步提高定期报告的披露质量，保护股东的利益。

报告期内，公司根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合发布的《企业内部控制基本规范》的要求和自身发展的情况，建立了较为完善的内部控制体系，并在进一步调整和完善中。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理需要。报告期内，公司未发生控股股东或其他关联方违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

2010 年下半年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，从而不断提高公司的运作水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

#### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2010 年 6 月 9 日召开的公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司 2009 年利润分配方案以公司 2009 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元（含税）。该利润分配方案已于 2010 年 7 月 29 日实施完毕。

#### (三) 公司 2010 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

#### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

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

报告期内，经 2010 年 6 月 9 日召开的公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司 2009 年利润分配方案以公司 2009 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元（含税）。该利润分配方案已于 2010 年 7 月 29 日实施完毕，共支付现金红利人民币 101,010,600 元，占公司 2009 年归属母公司股东净利润的 17.5%。

#### (五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(八) 资产交易事项

收购资产情况

(1) 本公司购买北辰集团持有的北京北辰饭店管理公司的 100% 股权(已在 2008 年年报进行披露), 有关转让手续已于报告期内办理完毕。

(2) 期后事项: 2010 年 6 月 12 日, 公司通过北京市产权交易所, 以 2,640 万元的价格, 收购北京城市开发集团有限责任公司持有的长沙北辰房地产开发有限公司 4% 股权。2010 年 8 月 10 日, 该股权收购相关事宜包括股权转让工商登记变更手续均已完成。该交易不属于关联交易, 交易定价以北京城市开发集团有限责任公司根据其委托的北京北方亚事资产评估有限责任公司采用成本法作出的资产评估报告所确定的挂牌价格为基础。本交易为公司购买控股子公司少数股东股权, 不会对损益产生任何影响。

(九) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

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

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

(1) 土地租赁费

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议, 北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米, 租期由 40 年至 70 年不等, 视该土地不同部分的用途而定, 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金 6,732,342 元, 占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 86.62%, 该交易以现金方式按年结算一次, 2010 年上半年租金尚未支付。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。

(2) 接受房屋租赁

2010 年本公司之子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司(下称信诚物业)与北辰集团之子公司辰运物业签署房屋租赁合同, 信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房, 租赁期为 1 年, 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 450,000 元, 占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 5.79%, 该交易以现金方式结算。

(3) 使用商标及标识许可

根据本公司与北辰集团于 1997 年 4 月 18 日签订的《商标及标识许可使用合同》, 2010 年上半年公司支付的商标及标识许可费用为 5,000 元, 占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 0.06%, 该交易以现金方式结算。

(4) 提供电力、电话服务

根据本公司与北辰集团公司于 1997 年 4 月 11 日签订的《综合服务协议》, 2010 年上半年公司与北辰集团公司之间就该协议所收取及支付的款项总计 79,493 元, 占本公司投资物业和其他业务总收入的 0.01%, 该交易以现金方式结算。该协议中, 除另有订明者外, 本公司或北辰集团公司所提供的各种服务的代价均按现行政府所定的价格而计算。然而, 如并无可供使用的政府所定价格, 则有关价格将按可供比较的当地市价。如无当地市价, 则按本公司或北辰集团公司于提供有关服务时所出现的合理成本(视情况而定)计算。

(5) 提供房屋租赁

根据本公司写字楼管理分公司与北辰集团的租赁协议, 北辰集团租赁写字楼管理分公司房屋作为办公用房, 租赁期为 2010 年 1 月 25 日至 2011 年 1 月 24 日, 以市场化原则定价, 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 788,451 元, 占投资物业收入的比例 0.13%。

根据本公司公寓管理分公司与北辰集团的租赁协议, 北辰集团租赁公寓管理分公司房屋作为办公用房, 租赁期为 2010 年 2 月 1 日至 2011 年 1 月 31 日, 以市场化原则定价, 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 670,000 元, 占投资物业收入的比例 0.11%。

报告期内, 根据公司与北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(公司的合营企业, 以下简称时代名

门公司)、北辰商业发展分公司与时代名门公司签订的《租赁合同》，公司和北辰商业发展分公司分别将持有的北辰时代大厦裙楼 1-5 层场地及其一切附属设施和北辰时代大厦地下一层办公区租赁给时代名门公司使用，上述两项关联交易的定价依据为双方本着诚实信用的原则，在公开、公平、公正的基础上，按市场公允价格进行交易。上述两项关联交易截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 16,234,146 元，占商业物业收入的比例 8.30%，均以现金方式进行结算（两项关联交易的具体情况可参见公司 2010 年 5 月 25 日发布的《关联交易公告》）。

## 2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京北辰实业集团公司	母公司	0	5,806,400	6,732,342	39,834,786
合计		0	5,806,400	6,732,342	39,834,786
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		5,806,400			
关联债权债务形成原因		<p>主要关联债权为： 2008 年，本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司购买北辰集团持有的北京北辰物业管理公司的 100% 股权，转让价款为 514.06 万元，目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。</p> <p>主要关联债务为： (1) 2008 年，本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司购买北辰集团持有的北京北辰物业管理公司的 100% 股权后，北辰集团将北辰物业账面资金余额 516.28 万元转至北辰信诚物业。目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。 (2) 本公司子公司北辰房地产应付北辰集团其他应付款，截至 2010 年 6 月 30 日，该款项的余额为 2,662.37 万元。 (3) 2010 年上半年公司应付北辰集团的土地使用权租金 673.23 万元。</p>			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务总额较低，对公司经营成果及财务状况将不会产生重大影响。			

### (十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

#### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

#### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

#### (3) 租赁情况

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金 6,732,342 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 86.62%，该交易以现金方式按年结算，上半年租金尚未支付，以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。本交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

## 2、担保情况

单位:元 币种:人民币

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

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

截至 2010 年 6 月 30 日止，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 1,569,489,827 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

### 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

(1) 本公司于 2010 年 2 月 26 日与中国建筑第二工程局有限公司、湖南亚太城建工程有限公司签订了金额为 388,671,244.80 元的《北辰长沙新河三角洲项目 D3 地块消防分包工程施工合同》。

(2) 本公司于 2010 年 6 月 25 日通过招标的形式竞得北京市顺义区马坡东侧（地块二），总价款人民币 12.56 亿元，并于 2010 年 7 月 20 日与北京市国土资源局签订了金额为人民币 12.56 亿元的《国有建设用地使用权出让合同》。

#### (十一) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

2、截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

3、截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

#### (十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所审计年限	7 年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	150
境外会计师事务所审计年限	13 年

A 股 2010 年半年度报告未经审计，故未发生审计费用。H 股半年报审阅费用为人民币 150 万元。

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

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

## (十四) 其他重大事项的说明

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

2、公司对北京城市开发集团有限责任公司持有长沙北辰房地产开发有限公司 4%股权的收购情况，详情请见本报告董事会报告中“管理层讨论与分析”和资产交易事项中的相关内容。

3、2010 年 6 月 25 日，公司通过招标方式以总价人民币 12.56 亿元获得编号为京土整储招（顺）[2010]064 号的北京市顺义区马坡东侧（地块二）居住项目用地国有建设用地使用权，并已签订《国有建设用地使用权出让合同》。

## (十五) 信息披露索引

刊载的互联网网站及检索路径：

进入上海证券交易所主页 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) → 个股查询 → 输入 601588 → 点击查询公告

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
北辰实业股份有限公司 2009 年年度报告摘要	《上海证券报》B51、《中国证券报》D024、《证券日报》G1、G2、《证券时报》D52	2010 年 4 月 8 日
北辰实业第五届第十四次董事会决议公告	《上海证券报》B51、《中国证券报》D024、《证券日报》G3、《证券时报》D52	2010 年 4 月 8 日
北辰实业第五届第四次监事会决议公告	《上海证券报》B51、《中国证券报》D024、《证券日报》G3、《证券时报》D52	2010 年 4 月 8 日
北京北辰实业股份有限公司召开 2009 年年度股东大会的通知	《上海证券报》B107、《中国证券报》C07、《证券日报》D3、《证券时报》D7	2010 年 4 月 22 日
北京北辰实业股份有限公司 2010 年第一季度报告	《上海证券报》B144、《中国证券报》D014、《证券日报》D15、《证券时报》D77	2010 年 4 月 28 日
北京北辰实业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》B32、《中国证券报》B013、《证券日报》E8、《证券时报》D12	2010 年 5 月 25 日
北京北辰实业股份有限公司 2009 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》B33、《中国证券报》B016、《证券日报》E3、《证券时报》B009	2010 年 6 月 10 日
北京北辰实业股份有限公司关于竞得土地的公告	《上海证券报》B25、《中国证券报》B020、《证券日报》D3、《证券时报》D20	2010 年 6 月 29 日
“08 北辰债” 2010 年付息公告	《上海证券报》B17、《中国证券报》B009、《证券日报》D3、《证券时报》D005	2010 年 7 月 9 日
关于章程修改事项公告	《上海证券报》B32、《中国证券报》B008、《证券日报》D3、《证券时报》D009	2010 年 7 月 13 日
09 年分红派息实施公告	《上海证券报》B32、《中国证券报》B008、《证券日报》D3、《证券时报》D009	2010 年 7 月 13 日

## 七、财务会计报告（未经审计）

## (一) 财务报表

**合并资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,450,350,052	4,640,377,124
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		42,059,779	31,173,751
预付款项		567,260,449	335,954,437
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		89,744,117	71,255,139
买入返售金融资产			
存货		14,216,224,644	13,658,765,698
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,365,639,041	18,737,526,149
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		16,484,860	26,105,556
投资性房地产		5,605,023,592	4,402,611,320
固定资产		1,990,276,354	1,951,407,613
在建工程		15,608,956	1,195,814,655
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		8,033,491	8,256,771
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		42,660,453	34,248,776
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,678,087,706	7,618,444,691
资产总计		27,043,726,747	26,355,970,840
<b>流动负债:</b>			
短期借款		880,000,000	700,000,000
向中央银行借款			

吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,404,891,103	2,054,989,203
预收款项		3,678,142,528	3,626,621,038
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		49,865,835	36,945,570
应交税费		392,159,207	356,462,465
应付利息		150,676,846	111,114,245
应付股利		102,172,790	1,162,190
其他应付款		551,046,078	492,412,976
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		44,000,000	1,144,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		8,252,954,387	8,523,707,687
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,341,010,400	5,326,000,000
应付债券		3,164,465,804	3,160,510,251
长期应付款		11,710,000	11,710,000
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,550,000	2,550,000
非流动负债合计		9,519,736,204	8,500,770,251
负债合计		17,772,690,591	17,024,477,938
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,684,019,978	3,683,800,223
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		586,958,424	586,958,424
一般风险准备			
未分配利润		1,458,215,853	1,422,010,071
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		9,096,214,255	9,059,788,718
少数股东权益		174,821,901	271,704,184
所有者权益合计		9,271,036,156	9,331,492,902
负债和所有者权益 总计		27,043,726,747	26,355,970,840

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉



**母公司资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,906,244,172	3,710,193,760
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		33,752,543	25,463,595
预付款项		437,966,585	211,072,701
应收利息			
应收股利			
其他应收款		10,477,508,836	10,290,755,887
存货		5,755,227,712	5,381,893,831
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,610,699,848	19,619,379,774
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,759,964,418	2,768,783,514
投资性房地产		1,794,023,592	1,864,611,320
固定资产		1,391,717,319	1,344,808,061
在建工程		6,871,925	3,016,825
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		23,270,330	16,740,928
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,975,847,584	5,997,960,648
资产总计		26,586,547,432	25,617,340,422
<b>流动负债:</b>			
短期借款		880,000,000	700,000,000
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,437,390,111	1,028,710,438
预收款项		3,214,321,009	2,764,957,519
应付职工薪酬		41,878,305	30,910,777
应交税费		323,768,359	313,929,057
应付利息		150,676,846	111,114,245
应付股利		101,010,600	

其他应付款		2,413,786,182	2,538,881,367
一年内到期的非流动 负债		44,000,000	1,144,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		8,606,831,412	8,632,503,403
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,341,010,400	5,326,000,000
应付债券		3,164,465,804	3,160,510,251
长期应付款		11,710,000	11,710,000
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,517,186,204	8,498,220,251
负债合计		18,124,017,616	17,130,723,654
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		586,958,424	586,958,424
一般风险准备			
未分配利润		827,242,039	851,328,991
所有者权益(或股东权益) 合计		8,462,529,816	8,486,616,768
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		26,586,547,432	25,617,340,422

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,039,253,863	3,116,567,944
其中:营业收入		2,039,253,863	3,116,567,944
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,748,685,869	2,368,431,325
其中:营业成本		1,140,121,134	1,728,717,774
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		188,343,324	344,660,518
销售费用		62,671,135	72,216,138
管理费用		202,983,282	148,621,161
财务费用		154,557,859	76,118,591
资产减值损失		9,135	-1,902,857
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-9,620,696	-2,168,870
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-9,620,696	-2,168,870
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		280,947,298	745,967,749
加:营业外收入		316,573	1,009,003
减:营业外支出		4,512,626	3,860,990
其中:非流动资产处置损失		46,340	152,314
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		276,751,245	743,115,762
减:所得税费用		72,784,075	187,962,355
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		203,967,170	555,153,407
归属于母公司所有者的净利润		137,216,382	497,499,864
少数股东损益		66,750,788	57,653,543
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.04	0.15
(二)稀释每股收益		0.04	0.15
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		203,967,170	555,153,407
归属于母公司所有者的综合收益总额		137,216,382	497,499,864
归属于少数股东的综合收益总额		66,750,788	57,653,543

法定代表人:贺江川

主管会计工作负责人:赵惠芝

会计机构负责人:吴子辉

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,507,125,258	2,666,173,353
减: 营业成本		883,044,644	1,494,974,988
营业税金及附加		114,644,525	302,906,306
销售费用		42,173,458	53,379,738
管理费用		174,685,035	121,362,801
财务费用		172,200,713	98,941,960
资产减值损失		9,135	-2,399,145
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-9,620,696	-2,168,870
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-9,620,696	-2,168,870
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		110,747,052	594,837,835
加: 营业外收入		288,973	616,203
减: 营业外支出		4,511,455	3,683,357
其中: 非流动资产处置损失		45,714	150,608
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		106,524,570	591,770,681
减: 所得税费用		29,600,922	149,471,154
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		76,923,648	442,299,527
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		76,923,648	442,299,527

法定代表人: 贺江川

主管会计工作负责人: 赵惠芝

会计机构负责人: 吴子辉

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,099,246,973	2,148,559,264
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		92,846,807	154,754,048
经营活动现金流入小计		2,192,093,780	2,303,313,312
购买商品、接受劳务支付的现金		1,231,639,798	1,023,447,561
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		201,158,568	153,742,477
支付的各项税费		295,169,136	463,040,448
支付其他与经营活动有关的现金		32,360,204	192,559,223
经营活动现金流出小计		1,760,327,706	1,832,789,709

经营活动产生的现金流量净额		431,766,074	470,523,603
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,167,493	733,257
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		355,555	10,000,000
投资活动现金流入小计		1,523,048	10,733,257
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,810,261	449,342,134
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		208,810,261	449,342,134
投资活动产生的现金流量净额		-207,287,213	-438,608,877
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,495,010,400	1,610,000,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,495,010,400	1,610,000,000
偿还债务支付的现金		1,400,000,000	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		475,038,747	469,360,467
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		163,633,071	88,604,552
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,875,038,747	469,360,467
筹资活动产生的		-380,028,347	1,140,639,533

现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-155,549,486	1,172,554,259
加：期初现金及现金等价物余额		4,567,455,757	4,929,629,185
六、期末现金及现金等价物余额		4,411,906,271	6,102,183,444

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,960,922,280	1,814,618,473
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		35,779,220	133,227,925
经营活动现金流入小计		1,996,701,500	1,947,846,398
购买商品、接受劳务支付的现金		752,226,957	519,103,028
支付给职工以及为职工支付的现金		149,005,204	120,433,269
支付的各项税费		191,195,489	294,383,571
支付其他与经营活动有关的现金		438,629,082	833,971,627
经营活动现金流出小计		1,531,056,732	1,767,891,495
经营活动产生的现金流量净额		465,644,768	179,954,903
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,149,019	608,887
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,149,019	608,887
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,005,054	30,185,631
投资支付的现金			400,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		40,005,054	430,185,631
投资活动产生的现金流量净额		-38,856,035	-429,576,744



<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,495,010,400	1,610,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,495,010,400	1,610,000,000
偿还债务支付的现金		1,400,000,000	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		327,512,676	401,426,565
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,727,512,676	401,426,565
筹资活动产生的现金流量净额		-232,502,276	1,208,573,435
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		194,286,457	958,951,594
加：期初现金及现金等价物余额		3,699,470,260	4,159,642,525
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,893,756,717	5,118,594,119

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

**合并所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,683,800,223			586,958,424		1,422,010,071		271,704,184	9,331,492,902
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,367,020,000	3,683,800,223			586,958,424		1,422,010,071		271,704,184	9,331,492,902
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		219,755					36,205,782		-96,882,283	-60,456,746
(一)净利润							137,216,382		66,750,788	203,967,170
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							137,216,382		66,750,788	203,967,170
(三)所有者投入和减少资本		219,755								219,755
1. 所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		219,755							219,755	
(四)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,684,019,978			586,958,424		1,458,215,853		174,821,901	9,271,036,156

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,686,382,484			542,425,432		990,451,291		220,520,516	8,806,799,723
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,367,020,000	3,686,382,484			542,425,432		990,451,291		220,520,516	8,806,799,723
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-2,582,261			44,532,992		431,558,780		51,183,668	524,693,179
(一)净利润							577,102,372		137,360,332	714,462,704
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							577,102,372		137,360,332	714,462,704
(三)所有者投入和减少资本		-2,582,261							2,427,888	-154,373
1.所有者投入资本		-2,582,975							2,582,975	
2.股份支付计入所有者权益的金									-155,087	-155,087

额									
3. 其他		714							714
(四) 利润分配				44,532,992		-145,543,592		-88,604,552	-189,615,152
1. 提取盈余公积				44,532,992		-44,532,992			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-101,010,600		-88,604,552	-189,615,152
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,683,800,223		586,958,424		1,422,010,071		271,704,184	9,331,492,902

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			586,958,424		851,328,991	8,486,616,768
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,367,020,000	3,681,309,353			586,958,424		851,328,991	8,486,616,768
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-24,086,952	-24,086,952
(一)净利润							76,923,648	76,923,648
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							76,923,648	76,923,648
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-101,010,600	-101,010,600
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-101,010,600	-101,010,600
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								

2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			586,958,424		827,242,039	8,462,529,816

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,308,639			542,425,432		551,542,662	8,142,296,733
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,367,020,000	3,681,308,639			542,425,432		551,542,662	8,142,296,733
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		714			44,532,992		299,786,329	344,320,035
(一) 净利润							445,329,921	445,329,921
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							445,329,921	445,329,921
(三) 所有者投入和减少资本		714						714
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		714						714
(四) 利润分配					44,532,992		-145,543,592	-101,010,600
1. 提取盈余公积					44,532,992		-44,532,992	

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-101,010,600	-101,010,600
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			586,958,424		851,328,991	8,486,616,768

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉



## (二) 公司概况

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

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

本公司及子公司(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 2010 年 8 月 18 日批准报出。

## (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

### 1、财务报表的编制基础:

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

### 2、遵循企业会计准则的声明:

本公司 2010 年 6 月 30 日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 2010 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间:

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、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (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。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

#### (c) 购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权,形成企业合并后,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,调整合并财务报表中的资本公积(股本溢价),资本公积(股本溢价)的余额不足冲减的,调整留存收益。

#### 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、现金及现金等价物的确定标准：

现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

#### 8、外币业务和外币报表折算：

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。

#### 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。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

##### (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。付款期限在一年以下(含一年)的应付款项列示为流动负债，其余列示为非流动负债。

借款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。借款期限在一年以下(含一年)的借款列示为短期借款；借款期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的借款列示为一年内到期的非流动负债，其余借款列示为长期借款。

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。

### (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、应收款项：

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	对于单项金额重大的应收款项，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。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	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。

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

信用风险特征组合的确定依据	对于单项金额不重大的应收款项，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，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。
根据信用风险特征组合确定的计提方法：账龄分析法	

## 11、存货：

### (1) 存货的分类

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列示。

### (2) 发出存货的计价方法

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土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品结转成本时按实际成本核算；库存材料和库存商品结转成本时按加权平均法核算。

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。

### (3) 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。

### (4) 存货的盘存制度

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

(a) 低值易耗品  
一次摊销法

(b) 包装物  
一次摊销法

## 12、长期股权投资：

### (1) 初始投资成本确定

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

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。

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；对合营企业投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

### (2) 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，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，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。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、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。

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。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合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。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。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。

## 13、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，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权、房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%

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

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

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

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。

#### 14、固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 至 40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	5 至 15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
电子设备	5 至 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
运输设备	5 至 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
家具设备类	5 至 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	5 至 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

##### (3) 其他说明

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具及其他设备等。

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的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

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

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

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。

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。

#### 15、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。

#### 16、借款费用：

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

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。

#### 17、无形资产：

无形资产指土地使用权，以成本计量。

##### (a) 土地使用权

土地使用权按土地使用权证规定的年限在剩余可使用年限内平均摊销。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，按使用用途全部作为投资性房地产或固定资产。

##### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

##### (c) 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。

#### 18、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。

#### 19、收入：

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

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

##### (a) 销售商品

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

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

##### (b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

##### (c) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

#### 20、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。

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

#### 21、递延所得税资产/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。对与子公司及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。

## 22、经营租赁、融资租赁：

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 23、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

## 24、前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

无

### (2) 未来适用法

无

## 25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### (1) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (2) 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。

### (3) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (4) 维修基金和质量保证金

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

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

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

### (5) 终止经营

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

### (6) 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；

本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

### (7) 重要会计估计和判断

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

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

#### (a) 房地产开发成本

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

#### (b) 税项

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

#### (c) 存货跌价准备

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。

#### (d) 长期资产减值准备

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

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

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

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

#### (e) 收入确认

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

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

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

### (四) 税项

主要税种及税率：

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

## (五) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京北辰房地产开发股份有限公司 (以下简称“北辰房地产”)	控股子公司	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	527,239,107		97.06	97.06	是	28,395,555		
北京天成天房地产开发有限公司 (以下简称“天成天”)	控股子公司的控股子公司	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	11,000,000		97.21	100.00	是			190,924
北京兴荣基房地产开发有限公司 (以下简称“兴	控股子公司的控股子公司	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	15,300,000		49.50	51.00	是	44,364,551		

荣基”)													
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下简称“姜庄湖”)	控股子公司的控股子公司	北京市	房地产开发	16000000 美元	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)	68,169,776		49.50	51.00	是	82,786,739	-858,986	
北京北辰会议中心发展有限公司(以下简称“北辰会议中心”)	全资子公司	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	1,700,103,000		100.00	100.00	是			
长沙北辰房地产开发有限公司(以下简称“长沙北辰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	500,000,000	房地产开发(涉及行政许可的凭许可证经营)	480,000,000		96.00	96.00	是	19,275,056	-197,965	
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下简称“五洲美乐”)	控股子公司	北京市	餐饮	1346000 美元	经营港、澳、台风味菜肴、酒吧、咖啡厅等	4,780,595		59.81	59.81	是			296,194
北京康乐宫有	控股子公司	北京市	娱乐及餐	8500000 美元	提供康乐、文娱、健身运动的各项	14,640,689		72.35	72.35	是			221,553

限公司 (以下 称“康 乐宫”)			饮		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								
北京北 辰绿洲 商贸有 限公司 (以下 称“绿 洲商 贸”)	控股子 公司	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	1,000,000		99.41	100.00	是			
北京北 辰信诚 物业管 理有限 责任公 司(以 下称 “信诚 物业”)	控股子 公司	北京市	物业 管理	5,000,000	在本市范围内从 事物业管理;房 地产业信息咨询; 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	5,000,000		99.41	100.00	是			
北京北 辰超市 连锁有 限公司 (以下 称“北 辰超 市”)	全资子 公司	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	10,000,000		100.00	100.00	是			

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京北辰饭店管理有限公司 (以下称“北辰饭店”)	全资子公司	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; 经济信息咨询服务; 批发、零售百货、厨房用具、工艺美术品、日用杂品、针纺织品、电子计算机、五金交电	801,600		100	100	是			

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京北辰信通网络技术服务有限公司 (以下称“北辰信通”)	全资子公司	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。	20,785,851		100	100	是			

## 2、合并范围发生变更的说明

本期北辰饭店已完成验资及工商注册登记，纳入本集团合并范围。

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/		/	/	
人民币	/	/	781,795	/	/	692,052
银行存款：	/	/		/	/	
人民币	/	/	4,444,671,184	/	/	4,635,064,261
美元	488,087	6.7909	3,314,550	442,810	6.8282	3,023,595
港元	1,813,988	0.8724	1,582,523	1,813,988	0.8805	1,597,216
合计	/	/	4,450,350,052	/	/	4,640,377,124

于 2010 年 6 月 30 日，银行存款中包括 15,925,086 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2009 年 12 月 31 日：40,479,314 元)，21,328,424 元的住户按揭贷款保证金(2009 年 12 月 31 日：31,252,128 元)，190,271 元的共管购房预付款(2009 年 12 月 31 日：189,925 元)，以及到期日在三个月以上的定期存款 1,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：1,000,000 元)。

## 2、应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	16,223,988	33	6,503,177	40	12,752,984	34	6,494,042	51
其他不重大应收账款	32,338,968	67			24,914,809	66		
合计	48,562,956	/	6,503,177	/	37,667,793	/	6,494,042	/

于 2010 年 6 月 30 日，本集团无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：



单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
东软集团股份有限公司(以下称“东软集团”)	2,491,450			不适用
中华医学会	2,322,422			不适用
上海麦田公共关系咨询有限公司(以下称“麦田咨询”)	1,033,587			不适用
北京市政协会	2,215,060			不适用
北京海天网联公关顾问有限公司(以下称“海天网联”)	1,658,292			不适用
其他	6,503,177	6,503,177	100	由于与债务人失去联系,本集团认为该款项难以收回,因此全额计提坏账准备
合计	16,223,988	6,503,177	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

于 2010 年 6 月 30 日,本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款(2009 年 12 月 31 日:无)。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团未核销应收账款(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

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

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
东软集团	第三方	2,491,450	1 年以内	5
中华医学会	第三方	2,322,422	1 年以内	5
北京市政协会	第三方	2,215,060	1 年以内	5
海天网联	第三方	1,658,292	1 年以内	3
麦田咨询	第三方	1,033,587	1 年以内	2
合计	/	9,720,811	/	20

3、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	69,164,491	65	15,006,579	22	63,282,192	72	15,006,579	24
其他不重大的其他应收款	37,578,290	35	1,992,085	5	24,971,611	28	1,992,085	8
合计	106,742,781	/	16,998,664	/	88,253,803	/	16,998,664	/

其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	35,931,315	23,501,491
一到二年	27,136,929	8,222,509
二到三年	20,892,907	34,552,472
三年以上	22,781,630	21,977,331
合计	106,742,781	88,253,803

于 2010 年 6 月 30 日，账龄为三年以上的其他应收款主要包含因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司（以下称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（2009 年 12 月 31 日：12,280,000 元），对于应收金恒生的货款由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此计提了全额坏账准备。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
北京城开	23,244,200			不适用
金恒生	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备
北京市求是公证处（以下称“北京求是”）	17,503,712			不适用
北京市产权交易所	7,920,000			不适用
深圳金粤幕墙装饰工程有限公司（以下称“深圳金粤”）	5,490,000			不适用
其他	2,726,579	2,726,579	100	由于与债务人失去联系，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备
合计	69,164,491	15,006,579	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款（2009 年 12 月 31 日：无）。

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团未核销其他应收款(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

## (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
北辰集团	665,800			
合计	665,800			

## (5) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
代垫投资款	23,244,200	22,244,200
押金	19,271,907	20,171,017
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,624,620	3,495,495
备用金	3,431,459	3,779,820
代垫款项	22,936,190	11,176,824
其他	19,954,405	15,106,447
合计	106,742,781	88,253,803
减: 坏账准备	-16,998,664	-16,998,664
净额	89,744,117	71,255,139

于 2007 年 12 月, 本公司与北京城市开发集团有限责任公司(以下称“北京城开”)共同出资设立长沙北辰, 根据双方签署的协议, 北京城开应投入的资本金 20,000,000 元由本公司先行垫付, 本公司于协议签署时参考当时银行贷款利率向北京城开收取资金占用费。于 2010 年 8 月本公司与北京城开结清该笔款项。

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京城开	第三方	23,244,200	0 至 3 年	22
北京求是	第三方	17,503,712	0 至 3 年	16
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	12
深圳金粤	第三方	5,490,000	3 年以上	5
北京市产权交易所	第三方	7,920,000	1 年以内	7
合计	/	66,437,912	/	62

## (7) 应收关联方款项

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
北辰集团	母公司	665,800	0.6
合计	/	665,800	0.6

## 4、预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	517,443,626	91	285,826,658	85
1 至 2 年	758,350		46,162,590	14
2 至 3 年	45,190,600	8	3,965,189	1
3 年以上	3,867,873	1		
合计	567,260,449	100	335,954,437	100

于 2010 年 6 月 30 日,账龄超过一年的预付账款为 49,816,823 元(2009 年 12 月 31 日:50,127,779 元),主要为预缴的营业税金,因为相关开发项目尚未确认销售收入,该款项尚未结转。

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市土地整理储备中心	第三方	210,000,000	2010 年	未达到结算条件
北辰集团	关联方	5,140,600	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
长沙市非税收入管理局	第三方	2,871,500	2010 年	未达到结算条件
北京建工集团有限责任公司	第三方	1,911,000	2010 年	未达到结算条件
北京视野文化有限公司	第三方	1,893,226	2010 年	未达到结算条件
合计	/	221,816,326	/	/

## (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
北辰集团	5,140,600		5,942,200	
合计	5,140,600		5,942,200	

## (4) 预付款项的说明：

(i) 于 2010 年 6 月 30 日,预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税及附加 合计 293,792,386 元(2009 年 12 月 31 日:246,494,484 元)。

(ii) 于 2010 年 6 月 30 日,预付款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日:无)。

(iii) 预付关联方的预付款项分析如下：

	与本集团关系	2010 年 6 月 30 日			2009 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%		5,942,200	2%	

## 5、存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,378,199		9,378,199	7,940,431		7,940,431
在产品	11,473,408,064		11,473,408,064	12,348,592,555		12,348,592,555
库存商品	51,536,945	536,657	51,000,288	42,862,676	536,657	42,326,019
周转材料	38,224,657		38,224,657	41,152,983		41,152,983
产成品	2,644,187,957		2,644,187,957	1,218,728,231		1,218,728,231
其他	25,479		25,479	25,479		25,479
合计	14,216,761,301	536,657	14,216,224,644	13,659,302,355	536,657	13,658,765,698

## (2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	536,657				536,657
合计	536,657				536,657

## 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)	2010年	2009年
				6月30日	12月31日
清琴山庄	2005年	2010年	2,075,617	88,725,744	74,076,859
长河花园余期	待定	待定	1,305,210	488,093,556	485,732,950
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
姜庄湖别墅北区	待定	待定	308,410	149,297,247	148,464,933
北辰新纪元	2005年	2010年	1,300,000		761,605,745
北辰香麓 (温泉镇项目)	2007年	2010年	2,500,000	1,422,628,115	1,945,412,522
北辰福第 (常营项目)	2007年	2010年	2,400,000	1,800,119,526	1,691,799,401
北辰三角洲(长沙新河三角洲项目)	2008年	待定	待定	7,521,042,240	7,237,998,509
合计				11,473,408,064	12,348,592,555

于 2010 年 6 月 30 日，开发成本中：

于 2009 年 12 月 31 日，北辰香麓(温泉镇项目)温泉镇中心区 X-1、X-3、D1-D05、D1-D10 地块土地使用权作为 600,000,000 元一年内到期的长期借款的抵押物，于 2010 年 6 月 30 日，上述借款已偿还。

北辰香麓(温泉镇项目)温泉镇中心区 D1-D14、D1-D15 地块已作为 300,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：300,000,000 元)长期借款的抵押物。

北辰福第(常营项目)地块土地使用权已作为 450,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：450,000,000 元)长期借款的抵押物。

北辰三角洲 D3、E5 区地块土地使用权已作为 1,000,000,000 元长期借款的抵押物，截至 2010 年 6 月 30 日，该笔借款已取得 65,010,400 元(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 915,744,131 元(2009 年 12 月 31 日：778,038,371 元)。

于 2010 年 6 月 30 日，开发产品中：

项目名称	竣工时间	2009 年	本年增加	本年减少	2010 年
		12 月 31 日			6 月 30 日
汇欣大厦	2001 年	271,491			271,491
媒体村	2008 年	597,577,992		104,593,413	492,984,578
绿色家园二期、B1、B3、C1、C2、C3 区	2003 年-2007 年	307,710,292		45,864,324	261,845,969
清琴山庄	2007 年	309,124,912		140,907,198	168,217,714
长河花园一期	2007 年	4,043,544			4,043,544
北辰新纪元	2010 年		1,312,779,772	210,204,614	1,102,575,158
北辰香麓	2010 年		779,582,129	165,332,626	614,249,503
合计		1,218,728,231	2,092,361,901	666,902,175	2,644,187,957

绿色家园 B3 区已作为 200,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：200,000,000 元)长期借款的抵押物。

北辰新纪元 2 号楼-101、201、301、401、501、601 号房屋已作为 350,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：无)长期借款的抵押物。

## 6、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业												
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下简称“北辰嘉权”)	有限责任公司	北京市	刘铁林	批发、零售、百货等	126,000,000	36	33	138,129,802	92,338,523	45,791,279	35,582,636	-26,724,156

## 7、长期股权投资：

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下简称“北辰嘉权”)	45,360,000	26,105,556	-9,620,696	16,484,860		36	33	董事会由六名董事组成，其中两名为本公司委派

	2010年6月30日	2009年12月31日
合营企业	16,484,860	26,105,556
减：长期股权投资减值准备		
净额	16,484,860	26,105,556

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

于2010年6月30日，本集团认为对合营企业的长期股权投资的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2009年12月31日：无)。

## 8、投资性房地产：

按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	5,330,119,900	1,286,229,965		6,616,349,865
1. 房屋、建筑物	5,330,119,900	1,286,229,965		6,616,349,865
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	927,508,580	83,817,693		1,011,326,273
1. 房屋、建筑物	927,508,580	83,817,693		1,011,326,273
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	4,402,611,320	1,202,412,272		5,605,023,592
1. 房屋、建筑物	4,402,611,320	1,202,412,272		5,605,023,592
2. 土地使用权				
四、投资性房地产				



减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	4,402,611,320	1,202,412,272		5,605,023,592
1. 房屋、建筑物	4,402,611,320	1,202,412,272		5,605,023,592
2. 土地使用权				

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

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间，投资性房地产计提折旧和摊销金额为 83,817,693 元(截至 2009 年 6 月 30 日止六个月期间：47,376,265 元)，由在建工程转入投资性房地产的原价为 1,273,000,000 元(截至 2009 年 6 月 30 日止六个月期间：无)。

截至 2010 年 6 月 30 日止六个月期间及截至 2009 年 6 月 30 日止六个月期间本集团未处置投资性房地产。

于 2010 年 6 月 30 日，账面价值为 3,765,842,363 元(原价 3,810,302,068 元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值为 2,533,241,250 元，原值为 2,537,302,068 元)由于新竣工尚未办妥房屋产权证。

于 2010 年 6 月 30 日，账面价值为 5,580,872,973 元(原价 6,585,539,674 元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 4,398,550,237 元、原价 5,312,539,674 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

## 9、固定资产：

### 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	2,756,305,906	107,853,706	11,550,136	2,852,609,476
其中：房屋及建筑物	2,044,849,089	747,052		2,045,596,141
机器设备	462,784,938	52,328,452	9,775,409	505,337,981
运输工具	30,411,149	3,140,027		33,551,176
其他设备	218,260,730	51,638,175	1,774,727	268,124,178
二、累计折旧合计：	804,849,302	67,716,362	10,281,533	862,284,131
其中：房屋及建筑物	402,245,436	29,263,583		431,509,019
机器设备	273,904,096	21,126,873	9,702,922	285,328,047
运输工具	13,300,344	1,621,782		14,922,126
其他设备	115,399,426	15,704,124	578,611	130,524,939
三、固定资产账面净值合计	1,951,456,604	40,137,344	1,268,603	1,990,325,345
其中：房屋及建筑物	1,642,603,653	-28,516,531		1,614,087,122
机器设备	188,880,842	31,201,579	72,487	220,009,934
运输工具	17,110,805	1,518,245		18,629,050

其他设备	102,861,304	35,934,051	1,196,116	137,599,239
四、减值准备合计	48,991			48,991
其中：房屋及建筑物				
机器设备	43,841			43,841
运输工具				
其他设备	5,150			5,150
五、固定资产账面价值合计	1,951,407,613	40,137,344	1,268,603	1,990,276,354
其中：房屋及建筑物	1,642,603,653	-28,516,531		1,614,087,122
机器设备	188,837,001	31,201,579	72,487	219,966,093
运输工具	17,110,805	1,518,245		18,629,050
其他设备	102,856,154	35,934,051	1,196,116	137,594,089

截至 2010 年 6 月 30 日止六个月期间固定资产计提的折旧金额为 67,716,362 元(截至 2009 年 6 月 30 日止六个月期间：49,084,312 元)

于 2010 年 6 月 30 日,账面价值为 1,126,227,682 元(原价 1,343,915,222 元)的房屋及建筑物(2009 年 12 月 31 日：账面价值为 1,141,346,728 元(原价 1,343,915,222 元))作为长期借款的抵押物。

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：47,288,948 元、2,993,797 元及 17,433,617 元(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：29,306,355 元、3,636,174 元和 16,141,783 元)。

于 2010 年 6 月 30 日,本集团无暂时闲置的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日,本集团无融资租赁租入的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日,本集团无持有待售的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

未办妥产权证书的固定资产：

于 2010 年 6 月 30 日,账面价值约为 1,050,135,624 元(原价 1,083,610,044 元)的房屋及建筑物(2009 年 12 月 31 日：账面价值 1,061,840,704 元、原价 1,083,610,044 元)尚未办妥房屋产权证。

#### 10、在建工程：

##### (1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	15,608,956		15,608,956	1,195,814,655		1,195,814,655

## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
国家会议中心中心项目	5,000,000,000	1,191,886,816	171,113,184	90,000,000	1,273,000,000	100	350,205,301	6,929,264	5.4	发行债券、贷款、自筹	
零星改造工程	不适用	3,927,839	14,191,204	2,510,087						自筹	15,608,956
合计		1,195,814,655	185,304,388	92,510,087	1,273,000,000	/	350,205,301	6,929,264	/	/	15,608,956

于 2010 年 6 月 30 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(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，账面价值为 1,191,886,816 元的在建工程作为长期借款的抵押物。于 2010 年 6 月 30 日，该在建项目已竣工转入投资性房地产核算。

11、无形资产：  
无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	8,931,210			8,931,210
二、累计摊销合计	674,439	223,280		897,719
三、无形资产账面净值合计	8,256,771	-223,280		8,033,491
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	8,256,771	-223,280		8,033,491

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 223,280 元(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：34,804 元)。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

12、递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	6,015,310	6,019,589
可抵扣亏损	13,330,701	11,448,426
抵销内部未实现利润	5,169,245	5,169,245
预提费用及其他	18,145,197	11,611,516
小计	42,660,453	34,248,776

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	3,717,367	2,708,127
合计	3,717,367	2,708,127

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2011	1,652,780	1,652,780	
2012	705,034	705,034	
2013	267,816	267,816	
2014	82,497	82,497	
2015	1,009,240		
合计	3,717,367	2,708,127	/

13、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	23,492,706	65,131	55,996		23,501,841
二、存货跌价准备	536,657				536,657
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	48,991				48,991
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	24,078,354	65,131	55,996		24,087,489

## 14、短期借款：

## 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	880,000,000	700,000,000
合计	880,000,000	700,000,000

2010 年度短期借款的加权平均年利率为 5.27%（2009 年度：5.32%）。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团无已到期未偿还的短期借款（2009 年 12 月 31 日：无）。

## 15、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预提工程款	2,114,446,376	1,618,852,352
应付工程款	110,990,280	212,630,274
其他	179,454,447	223,506,577
合计	2,404,891,103	2,054,989,203

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。  
 (2009 年 12 月 31 日：无)

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

于 2010 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的应付账款为 774, 491, 101 元(2009 年 12 月 31 日: 945, 216, 841 元), 主要为尚未结算的提工程款及按合同约定尚未支付的质量保证金, 截至本财务报表批准报出日, 已偿还 33, 270, 274 元。

于 2010 年 6 月 30 日, 应付账款中无应付关联方款项(2009 年 12 月 31 日: 无)。

于 2010 年 6 月 30 日, 应付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日: 无)。

## 16、预收账款:

## (1) 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
开发项目预收款	3, 503, 704, 571	3, 464, 469, 676
其他	174, 437, 957	162, 151, 362
合计	3, 678, 142, 528	3, 626, 621, 038

## (2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

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

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

于 2010 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 1, 856, 373, 301 元(2009 年 12 月 31 日: 1, 143, 138, 356 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, 尚无房屋办理入住。

预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例
				2009 年 12 月 31 日
汇欣大厦	1, 761, 911	1, 655, 583	2001 年	不适用
绿色家园二期、B1、B3、C1、C2、C3 区	166, 589, 883	251, 478, 760	2003 年至 2007 年	不适用
长河花园一期	2, 523, 127	2, 583, 127	2007 年	不适用
媒体村	173, 262, 880	344, 907, 856	2008 年	不适用
北辰新纪元	351, 040, 139	328, 049, 191	2010 年	35%
北辰香麓(温泉镇项目)	879, 721, 080	292, 783, 180	2010 年	57%
清琴山庄	414, 675, 608	796, 719, 558	2010 年	94%
北辰福第(常营项目)	1, 511, 498, 743	1, 443, 661, 221	2010 年	89%
土地转让	2, 631, 200	2, 631, 200	不适用	不适用
合计	3, 503, 704, 571	3, 464, 469, 676		

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。

于 2010 年 6 月 30 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。

于 2010 年 6 月 30 日，预收款项中无预收关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 6 月 30 日，预收款项中无外币余额 (2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,436,475	136,442,968	128,377,723	26,501,720
二、职工福利费		13,054,476	7,558,667	5,495,809
三、社会保险费	8,494,974	42,831,530	44,560,323	6,766,181
其中：医疗保险费	3,108,909	11,205,602	11,899,616	2,414,895
基本养老保险	4,925,646	29,236,668	30,355,749	3,806,565
失业保险费	286,570	1,210,333	1,210,269	286,634
工伤保险费	72,677	309,257	322,818	59,116
生育保险费	101,172	869,670	771,871	198,971
四、住房公积金	568,329	18,234,640	17,458,700	1,344,269
五、辞退福利	829,000			829,000
六、其他				
工会经费和职工教育经费	8,616,792	3,515,219	3,203,155	8,928,856
合计	36,945,570	214,078,833	201,158,568	49,865,835

于 2010 年 6 月 30 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(2009 年 12 月 31 日：4,887,135 元)外，其余部分预计将于 2010 年度全部发放和使用完毕。

#### 18、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	265,542	2,633,223
营业税	7,754,921	5,149,454
企业所得税	287,901	6,914,597
城市维护建设税	189,709	302,511
应交土地增值税	376,135,645	325,331,961
其他	7,525,489	16,130,719
合计	392,159,207	356,462,465

#### 19、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	10,705,276	10,142,500
企业债券利息	138,911,370	99,961,370
短期借款应付利息	1,060,200	1,010,375
合计	150,676,846	111,114,245

#### 20、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
应付 2009 年度股利	101,010,600		
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190	
合计	102,172,790	1,162,190	/

根据 2010 年 4 月 7 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元；2010 年 6 月 9 日召开的股东大会已批准上述提议并于 2010 年 7 月份实施完毕。

于 2010 年 6 月 30 日和 2009 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。

## 21、其他应付款：

### (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
北辰集团往来款	39,834,786	33,102,444
物业维修基金	37,948,507	40,069,377
押金及保证金	222,236,753	205,923,334
应付能源费	17,821,751	23,837,031
拆迁安置费	2,239,797	2,477,748
代收售房契税、公共维修基金	59,966,680	59,481,845
代收能源费	2,736,961	2,307,909
信和物业往来款	32,416,897	29,791,722
其他	135,843,946	95,421,566
合计	551,046,078	492,412,976

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北辰集团	39,834,786	33,102,444
合计	39,834,786	33,102,444

### (3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

于 2010 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 126,564,652 元(2009 年 12 月 31 日：122,108,358 元)，主要为代收的物业维修基金和公共维修基金。截至本财务报表批准报出日，已偿还 3,068,705 元。

其他应付款中包括以下外币余额：

	2010 年 6 月 30 日			2009 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	161,878	6.7909	1,099,297	184,878	6.8282	1,262,384

应付关联方的其他应付款：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团	39,834,786	33,102,444

## 22、1 年内到期的非流动负债：

### (1) 1 年内到期的非流动负债情况



单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	44,000,000	1,144,000,000
合计	44,000,000	1,144,000,000

## (2) 1 年内到期的长期借款

## 1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	44,000,000	644,000,000
信用借款		500,000,000
合计	44,000,000	1,144,000,000

## 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京农村商业银行有限公司 (以下简称“农商行”)	2008 年 5 月 16 日	2010 年 5 月 15 日	人民币	5.67		500,000,000
中国建设银行股份有限公司	2008 年 10 月 31 日	2010 年 6 月 29 日	人民币	5.40		600,000,000
中信银行股份有限公司	2009 年 6 月 23 日	2010 年 12 月 31 日	人民币	5.76	44,000,000	44,000,000
合计	/	/	/	/	44,000,000	1,144,000,000

其中：无属于逾期借款获得展期的借款。

于 2010 年 6 月 30 日，一年内到期的长期抵押借款 44,000,000 元以投资性房地产作为抵押物取得。(2009 年 12 月 31 日：600,000,000 元以存货作为抵押物取得；44,000,000 元以投资性房地产作为抵押物取得。)

## 23、长期借款：

## (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	4,741,010,400	4,326,000,000
信用借款	1,600,000,000	1,000,000,000
合计	6,341,010,400	5,326,000,000

于 2010 年 6 月 30 日，本集团的长期抵押借款包括 1,365,010,400 元(2009 年 12 月 31 日：950,000,000 元)以存货作为抵押物取得；3,376,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：3,376,000,000)以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国民生银行股份有限公司	2009 年 7 月 30 日	2012 年 7 月至 2019 年 7 月	人民币	浮动利率 (i)	1,000,000,000	1,000,000,000
中国银行股份有限公司(以下称“中国银行”)	2008 年 3 月 21 日	2014 年 12 月至 2021 年 12 月	人民币	浮动利率 (ii)	1,000,000,000	1,000,000,000
北京银行股份有限公司(以下称“北京银行”)	2009 年 5 月 31 日	2017 年 5 月 31 日	人民币	浮动利率 (iii)	600,000,000	600,000,000
北京银行	2009 年 7 月 15 日	2017 年 7 月 15 日	人民币	浮动利率 (iii)	600,000,000	600,000,000
农商行	2010 年 2 月 26 日	2012 年 2 月 25 日	人民币	浮动利率 (iv)	600,000,000	
合计	/	/	/	/	3,800,000,000	3,200,000,000

(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%，2010 年度适用国家基准年利率为 5.94%。

(ii) 利率每年进行调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2010 年度适用国家基准年利率为 5.94%。

(iii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2010 年度适用国家基准年利率为 5.94%。

(iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2010 年度适用国家基准年利率为 5.4%。

长期借款到期日分析如下：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	1,244,000,000	244,000,000
二到五年	1,103,260,400	1,307,000,000
五年以上	3,993,750,000	3,775,000,000
合计	6,341,010,400	5,326,000,000

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的加权平均年利率为 5.69%(2009 年度：5.67%)。

## 24、应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
10年期公司债券	100	2006年5月29日	十年期	1,500,000,000	36,563,014	30,750,000	61,500,000	5,813,014	1,486,520,778
5年期公司债券	100	2008年7月18日	五年期	1,700,000,000	63,398,356	69,700,000		133,098,356	1,677,945,026

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。2010年1-6月应付利息30,750,000元，于2010年6月30日尚未支付的利息5,813,014元已计入应付利息。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

上述10年期公司债券由中国银行提供为期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。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]887号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于2008年7月18日发行公司债券，发行总额为1,700,000,000元，期限为5年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给本公司。若投资者放弃回售选择权，则至2013年7月18日本公司将一次兑付本金；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金本公司将在2011年7月18日兑付，未回售部分债券的本金至2013年7月18日兑付。2010年1-6月应付利息69,700,000元，于2010年06月30日，尚未支付利息133,098,356元已计入应付利息。本公司发行该债券募集资金中800,000,000元用于偿还商业银行贷款，剩余资金用以补充公司营运资金。

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

#### 25、长期应付款：

	2010年6月30日	2009年12月31日
辞退福利及其他	11,710,000	11,710,000

## 26、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,367,020,000						3,367,020,000

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动		2010 年 6 月 30 日
		其他	小计	
有限售条件股份一				
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	150,000,000			150,000,000
无限售条件股份一				
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	3,217,020,000			3,217,020,000
合计	3,367,020,000			3,367,020,000

	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动		2009 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份一				
国有法人持股	1,161,000,031	-1,011,000,031	-1,011,000,031	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	1,161,000,031	-1,011,000,031	-1,011,000,031	150,000,000
无限售条件股份一				
人民币普通股	1,498,999,969	1,011,000,031	1,011,000,031	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000			707,020,000
小计	2,206,019,969	1,011,000,031	1,011,000,031	3,217,020,000
合计	3,367,020,000			3,367,020,000

北辰集团于本公司发行 A 股前，持有本公司已发行股份 1,160,000,000 股，并承诺自本公司 A 股股票上市交易(2006 年 10 月 16 日)起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的本公司股份，也不由本公司收购该部分股份。于 2008 年 10 月，北辰集团通过上海证券交易所证券交易系统，增持本公司无限售条件股份 1,000,031 股，北辰集团承诺，在增持计划实施期间和法定期限内，不减持其持有的本公司股份。

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 号公告规定，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 2010 年 6 月 30 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：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	3,682,997,981			3,682,997,981
—权益法核算的被投资单位	41,577			41,577
—其他	760,665	219,755		980,420
合计	3,683,800,223	219,755		3,684,019,978

## 28、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	425,489,010			425,489,010
任意盈余公积	161,469,414			161,469,414
合计	586,958,424			586,958,424

## 29、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	1,422,010,071	/
调整后 年初未分配利润	1,422,010,071	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	137,216,382	/
减：提取法定盈余公积		10
应付普通股股利	101,010,600	每股 0.03 元
期末未分配利润	1,458,215,853	/

于 2010 年 6 月 30 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 128,899,071 元（2009 年 12 月 31 日：128,899,071 元）。

根据 2010 年 4 月 7 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元；2010 年 6 月 9 日召开的股东大会已批准上述提议并于 2010 年 7 月份实施完毕。

少数股东权益：

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

单位：元 币种：人民币

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
北辰房地产	28,395,555	26,494,965
兴荣基	44,364,551	142,090,473
姜庄湖	82,786,739	83,645,725
长沙北辰	19,275,056	19,473,021
合计	174,821,901	271,704,184

## 30、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,024,828,461	3,106,412,630
其他业务收入	14,425,402	10,155,314
营业成本	1,140,121,134	1,728,717,774

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品业务	1,183,296,596	666,902,175	2,523,013,850	1,386,778,873
零售商业业务	195,600,334	108,521,481	192,291,898	131,144,233
投资物业和酒店业务	612,689,771	338,377,521	332,354,117	162,060,160
其他业务	33,241,760	21,240,598	58,752,765	43,266,884
合计	2,024,828,461	1,135,041,775	3,106,412,630	1,723,250,150

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
媒体村	191,100,436	104,593,413	2,208,556,944	1,248,681,398
清琴山庄	383,054,006	140,907,198	314,456,906	138,097,475
绿色家园(B1、B3、C1、C2、C3区)	97,147,106	45,864,324		
北辰新纪元	303,597,007	210,204,614		
北辰香麓	208,398,041	165,332,626		
零售商业业务	195,600,334	108,521,481	192,291,898	131,144,233
投资物业和酒店业务	612,689,771	338,377,521	332,354,117	162,060,160
其他业务	33,241,760	21,240,598	58,752,765	43,266,884
合计	2,024,828,461	1,135,041,775	3,106,412,630	1,723,250,150

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,024,828,461	1,135,041,775	3,106,412,630	1,723,250,150
合计	2,024,828,461	1,135,041,775	3,106,412,630	1,723,250,150

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
个人购房者	33,250,383	1.6
个人购房者	33,029,322	1.6
个人购房者	31,329,941	1.6
个人购房者	31,249,270	1.5
个人购房者	30,735,648	1.5
合计	159,594,564	7.8

## (6) 其他业务收入和其他业务成本：

	2010年1-6月		2009年1-6月	
	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	14,425,402	5,079,359	10,155,314	5,467,624

## 31、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	1,181,230	1,190,196	
营业税	95,353,515	148,499,300	应纳税营业额
城市维护建设税	1,860,829	1,663,876	纳税人实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额
教育费附加	555,243	699,894	
土地增值税	70,708,503	180,596,139	转让房地产所取得的应纳税增值额
其他	18,684,004	12,011,113	
合计	188,343,324	344,660,518	/

## 32、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,620,696	-2,168,870
合计	-9,620,696	-2,168,870

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北辰嘉权	-9,620,696	-2,168,870	
合计	-9,620,696	-2,168,870	/

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

权益法核算的长期股权投资损失为本集团根据合营企业北辰嘉权净亏损及持股比例确认，随北辰嘉权当年净亏损的变动而变动。

## 33、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,135	-1,902,857
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	9,135	-1,902,857

## 34、营业外收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	17,825	15,650
其中：固定资产处置利得	17,825	15,650
赔偿及违约金收入	161,974	91,480
其他	136,774	901,873
合计	316,573	1,009,003

## 35、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	46,340	152,314
其中：固定资产处置损失	46,340	152,314
对外捐赠	3,000,000	136,922
赔偿金	1,156,602	
罚款及滞纳金	25	3,313,451
其他	309,659	258,303
合计	4,512,626	3,860,990

## 36、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	81,195,752	188,935,133
递延所得税调整	-8,411,677	-972,778
合计	72,784,075	187,962,355

## 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

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

	截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 个月期间
归属于母公司普通股股东的合并净利润	137,216,382	497,499,864
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	0.04	0.15

本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 38、现金流量表项目注释：

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	14,467,122
受限制的担保金及保证金的收回	34,477,586
押金保证金	31,690,987
其他	12,211,112
合计	92,846,807



## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的土地投标保证金	
土地租赁费	18,490,105
办公及会议费	5,033,653
差旅费	3,403,381
交际应酬费	2,322,309
邮电费	3,110,756
合计	32,360,204

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
取得投资收到的现金净额	355,555
合计	355,555

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

## 39、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	203,967,170	555,153,407
加：资产减值准备	9,135	-1,902,857
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,716,362	49,084,312
投资性房地产摊销	83,817,693	47,376,265
无形资产摊销	223,280	34,804
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	28,515	136,664

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	165,019,574	95,318,946
投资损失（收益以“-”号填列）	9,620,696	2,168,870
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,411,677	-972,778
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-403,978,021	973,783,386
受限制的担保金及担保金的减少（增加以“-”号填列）	34,477,586	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-242,784,115	-61,343,184
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	522,059,876	-1,191,153,405
其他		2,839,173
经营活动产生的现金流量净额	431,766,074	470,523,603
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,411,906,271	6,102,183,444
减：现金的期初余额	4,567,455,757	4,929,629,185
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-155,549,486	1,172,554,259

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,411,906,271	4,567,455,757
其中：库存现金	781,795	692,052
可随时用于支付的银行存款	4,411,124,476	4,566,763,705
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,411,906,271	4,567,455,757

## (七) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北辰集团	国有企业 (全民所有制企业)	中国北京市	沙万泉	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	700,000,000	34.48	34.48	北辰集团	10111867-3

## 2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北辰房地产	股份公司	北京市	司海群	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	500,180,000	97.06	97.06	10117376-0
天成天	有限责任公司	北京市	司海群	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	11,000,000	97.21	100.00	72144960-9
兴荣基	有限责任公司	北京市	赵尔东	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	30,000,000	49.50	51.00	72261939-0
姜庄湖	中外合资	北京市	司海群	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)	16000000 美元	49.50	51.00	60002599-X
北辰会议中心	有限责任公司	北京市	赵惠芝	房地产开发(不含土地成片开发;高档宾馆、别墅、	1,700,000,000	100.00	100.00	77335117-9

				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				
长沙北辰	有限责任公司	长沙市	贺江川	房地产开发(涉及行政许可的凭许可证经营)	500,000,000	96.00	96.00	66859444-3
五洲美乐	有限责任公司	北京市	刘建平	经营港、澳、台风味菜肴、酒吧、咖啡厅等	1346000 美元	59.81	59.81	60003287-4
康乐宫	有限责任公司	北京市	赵惠芝	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	8500000 美元	72.35	72.35	60001215-2
绿洲商贸	有限责任公司	北京市	吴自立	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	1,000,000	99.41	100.00	63431778-X
信诚物业	有限责任公司	北京市	刘焕波	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	5,000,000	99.41	100.00	70023840-7
北辰超市	有限责任公司	北京市	刘铁林	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	10,000,000	100.00	100.00	67876684-3
北辰饭店	有限责任公司	北京市	刘焕波	为饭店、宾馆提供管理服务；劳务服务；组织培训	500,000	100.00	100.00	10186632-1

				专业技术人员；饭店管理咨询服务；经济信息咨询服务；批发、零售百货、厨房用具、工艺美术品、日用杂品、针纺织品、电子计算机、五金交电				
北辰信通	有限责任公司	北京市	刘焕波	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。	20,000,000	100.00	100.00	70022326-4

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
合营企业								
北辰嘉权	有限责任公司	北京市	刘铁林	批发、零售、百货等	126,000,000	36	33	71788199-2

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业					
北辰嘉权	138,129,802	92,338,523	45,791,279	35,582,636	-26,724,156

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	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”)	母公司的控股子公司	74157224-1
北京北辰物业管理公司	母公司的控股子公司	10113022-6

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				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	5,000	100	5,000	100
北辰集团	提供劳务	提供电力、电话服务	本集团提供及接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	79,493		78,317	

## (2) 关联租赁情况

## (i) 土地租赁费

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本集团的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 195,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 6,732,342 元(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6,732,341 元)，以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅 而作出调整。

## (ii) 房屋租赁费

2010 年本公司之子公司信诚物业与北辰集团之子公司辰运物业签署房屋租赁合同，信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房，租赁期为 1 年，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 450,000 元。

## (iii) 提供房屋租赁

根据本公司写字楼管理分公司与北辰集团的租赁协议，北辰集团租赁写字楼管理分公司房屋作为办公用房，租赁期为 2010 年 1 月 25 日至 2011 年 1 月 24 日，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 788,451 元。

根据本公司公寓管理分公司与北辰集团的租赁协议，北辰集团租赁公寓管理分公司房屋作为办公用房，租赁期为 2010 年 2 月 1 日至 2011 年 1 月 31 日，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 670,000 元。

于 2010 年本公司及本公司之北辰商业发展分公司与北辰嘉权签订租赁合同，分别将持有的北辰时

代大厦裙楼 1-5 层场地及其一切附属设施和北辰时代大厦地下一层办公区租赁给北辰嘉权作为商业及办公用房。上述两项关联交易截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为 16,234,146 元。

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	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	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	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，并因此于 2008 年向本公司收取保证费用人民币 8,500,000 元。

(4) 其他关联交易

(i) 于 2010 年 4 月 21 日，本公司以对价人民币 801,600 元自北辰集团收购北辰饭店 100% 权益。

(ii) 关键管理人员薪酬：

	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
关键管理人员薪酬	2,253,084	2,261,000

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
预付账款	北辰集团	5,140,600		5,942,200	
其他应收款	北辰集团	665,800			

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应付款	北辰集团	39,834,786		33,102,444	

(八) 股份支付：

无

(九) 或有事项：

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于 2010 年 6 月 30 日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下:

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	241,309,547
汇欣大厦	50,611,326
长岛澜桥	11,808,572
香山清琴	64,357,867
长河玉墅	32,413,894
媒体村	645,908,468
北辰福第(常营项目)	83,493,913
北辰香麓(温泉项目)	412,001,133
北辰新纪元	17,170,064
其他	10,415,043
合计	1,569,489,827

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

## 2、其他或有负债及其财务影响:

无

### (十) 承诺事项:

#### 1、重大承诺事项

##### (a) 资本性支出承诺

以下为本集团于资产负债表日不必在财务报表上列示的资本性支出承诺:

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
已签约,但尚不必在财务报表上列示		
已批准,但尚未签约	122,382,814	190,919,533
合计	122,382,814	190,919,533

##### (b) 房地产开发项目支出承诺

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
已签约,但尚不必在财务报表上列示	4,233,840,484	3,919,565,217
已批准,但尚未签约	2,025,422,117	979,422,117
合计	6,259,262,601	4,898,987,334

##### (c) 经营租赁承诺事项

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

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	15,429,099	15,429,099
一到二年	15,429,099	15,429,099
二到三年	14,844,099	15,429,099
三年以上	349,347,917	356,477,466
合计	395,050,214	402,764,763



## 2、前期承诺履行情况

本集团 2009 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。

## (十一) 资产负债表日后事项:

## 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位: 元 币种: 人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项	偿还账龄超过一年的大额应付款项	资产和负债同时减少 36,338,979 元	
结转预收款项	结转账龄超过一年的大额预收款项	无	

## 2、其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2010 年 8 月 10 日自子公司长沙北辰非控制性股东以对价人民币 26,400,000 元购买了长沙北辰剩余 4% 股权。交易完成后, 本公司持有长沙北辰 100% 股权。

## (十二) 其他重要事项:

## 分部信息:

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2010 年 6 月 30 日分部信息列示如下:

	发展物业	商业物业	投资物业和酒店	其他	合计
营业收入	1,183,296,596	195,600,334	623,104,291	75,337,926	2,077,339,147
扣除: 分部间收入			10,414,520	27,670,764	38,085,284
对外营业收入	1,183,296,596	195,600,334	612,689,771	47,667,162	2,039,253,863
税前利润/(亏损)	348,354,635	23,254,895	79,944,405	133,138	451,687,073
折旧与摊销	1,368,099	11,881,443	135,181,986	3,341,807	151,773,335
利息收入	1,641,501	25,324	109,809	50,074	1,826,708
利息费用					-
合营企业投资损失		-9,620,696			-9,620,696
分部资产	15,295,632,718	592,297,020	7,301,568,939	100,680,498	23,290,179,175
分部资产包括:					
对合营企业投资		16,484,861			16,484,861
资本性支出	727,366	6,618,477	205,749,466	782,663	213,877,972
分部负债	10,768,851,523	166,810,933	4,535,598,919	238,817,840	15,710,079,215

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

	发展物业	零售商业	投资物业和酒店	其他	合计
营业收入	2,523,013,850	192,291,898	334,203,331	82,812,047	3,132,321,126
扣除: 分部间收入			1,849,214	13,903,968	15,753,182
对外营业收入	2,523,013,850	192,291,898	332,354,117	68,908,079	3,116,567,944
税前利润/(亏损)	795,697,393	9,232,523	47,037,817	-9,078,537	842,889,196
折旧与摊销	1,184,779	12,629,920	78,843,017	3,837,665	96,495,381
利息收入	2,375,320	339,228	359,106	1,111,184	4,184,838
利息费用					
合营企业投资损失		-2,168,870			-2,168,870
分部资产	14,476,433,070	588,510,083	6,373,114,044	277,693,831	21,715,751,028

分布资产包括:					
对合营企业投资		26,105,556			26,105,556
资本性支出	233,397	4,946,888	427,108,454	821,905	433,110,644
分部负债	11,271,697,556	141,423,347	3,731,530,688	179,832,272	15,324,483,863

将截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间的分部税前利润调节为本集团利润总额:

	2010 年度 1-6 月	
分部税前利润总额		451,687,073
减: 总部费用		22,556,668
不可分配利息费用		165,019,574
加: 总部利息收入		12,640,414
集团税前利润总额		276,751,245

将 2010 年 6 月 30 日的分部资产及负债总额调节为本集团资产及负债总额:

	2010 年 6 月 30 日	
分部资产总额		23,290,179,175
加: 递延所得税资产		42,660,453
总部资金		3,710,887,119
集团资产总额		27,043,726,747
分部负债总额		15,710,079,215
加: 总部借款/债券		1,727,945,026
总部其他负债		334,666,350
集团负债总额		17,772,690,591
截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 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 2010 年 6 月 30 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。		

将截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间的分部税前利润调节为本集团利润总额:

	2009 年 1-6 月	
分部税前利润总额		842,889,196
减: 总部费用		20,235,177
不可分配利息费用		95,318,946
加: 总部利息收入		15,780,689
集团税前利润总额		743,115,762

将 2009 年 6 月 30 日的分部资产及负债总额调节为本集团资产及负债总额:

	2009 年 6 月 30 日	
分部资产总额		21,715,751,028
加: 递延所得税资产		21,302,179
总部资金		4,623,598,327
集团资产总额		26,360,651,534
分部负债总额		15,324,483,863
加: 总部借款/债券		1,671,935,988
总部其他负债		191,893,705

集团负债总额	17,188,313,556
截至 2009 年 6 月 30 日 6 个月期间，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 2009 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。	

## (十三) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	13,732,538	34	6,503,177	43	11,039,893	35	6,494,042	59
其他不重大应收账款	26,523,182	66			20,917,744	65		
合计	40,255,720	/	6,503,177	/	31,957,637	/	6,494,042	/

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	40,255,720	31,957,637
减：坏账准备	6,503,177	6,494,042
净额	33,752,543	25,463,595

应收账款账龄分析如下：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	32,595,514	24,541,913
一到二年	289,404	17,810
二到三年	60,412	60,412
三年以上	7,310,390	7,337,502
合计	40,255,720	31,957,637

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
中华医学会	2,322,422			不适用
北京市政协会	2,215,060			不适用
林桂香	1,440,000	1,440,000	100	由于债务人丧失偿债能力，本公司认为该款项难以收回，因此全额计

				提坏账准备
海天网联	1,658,292			不适用
麦田咨询	1,033,587			不适用
其他	5,063,177	5,063,177	100	由于债务人丧失偿债能力,本公司认为该款项难以收回,因此全额计提坏账准备
合计	13,732,538	6,503,177	/	/

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

(4) 金额较大的其他应收账款的性质或内容

2010 年 6 月 30 日, 本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本公司未核销应收账款(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2010 年 6 月 30 日, 本公司无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

于 2010 年 6 月 30 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

于 2010 年 6 月 30 日, 应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中华医学会	第三方	2,322,422	1 年以内	6
北京市政协会	第三方	2,215,060	1 年以内	6
海天网联	第三方	1,658,292	1 年以内	4
林桂香	第三方	1,440,000	3 年以上	4
麦田咨询	第三方	1,033,587	1 年以内	3
合计	/	8,669,361	/	23

2、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	10,468,720,406	100	15,006,579		10,290,618,562	100	15,006,579	
其他不	25,787,094		1,992,085	8	17,135,989		1,992,085	12

重大的其他应收款								
合计	10,494,507,500	/	16,998,664	/	10,307,754,551	/	16,998,664	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
应收子公司款	10,419,511,926			不适用
北京城开	23,244,200			不适用
金恒生	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备
北京市产权交易所	7,920,000			不适用
北京市住房和城乡建设委员会(以下简称“北京市建委”)	3,037,701			不适用
其他	2,726,579	2,726,579	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
合计	10,468,720,406	15,006,579	/	/

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

## (4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

于 2010 年 6 月 30 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间本公司未核销其他应收款(截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

## (5) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
应收子公司款	关联方	10,419,511,926	0 至 3 年	99
北京城开	第三方	23,244,200	0 至 3 年	
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	
北京市建委	第三方	3,037,701	0 至 3 年	
北京产权交易所	第三方	7,920,000	1 年以内	
合计	/	10,465,993,827	/	99

## (6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
应收子公司款	子公司	10,419,511,926	99
合计	/	10,419,511,926	99

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北辰房地产	527,239,107	527,239,107		527,239,107			97.06	97.06	不适用
天成天	550,000	550,000		550,000			97.21	100	间接持股
五洲美乐	4,780,595	4,780,595		4,780,595	4,780,595		59.81	59.81	不适用
康乐宫	14,640,689	14,640,689		14,640,689	14,640,689		72.35	72.35	不适用
绿洲商贸	800,000	800,000		800,000	800,000		99.41	100	间接持股

信诚物业	4,000,000	4,000,000		4,000,000			99.41	100	间接持股
北辰会议中心	1,700,103,000	1,700,103,000		1,700,103,000			100	100	不适用
长沙北辰	480,000,000	480,000,000		480,000,000			96	96	不适用
北辰信通	20,785,851	20,785,851		20,785,851			100	100	不适用
北辰超市	10,000,000	10,000,000		10,000,000			100	100	不适用
北辰饭店	801,600		801,600	801,600			100	100	不适用

长期股权投资减值准备:

	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
子公司				
五洲美乐	4,780,595			4,780,595
康乐宫	14,640,689			14,640,689
绿洲商贸	800,000			800,000
合计	20,221,284			20,221,284

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，五洲美乐和康乐宫正在办理清算注销手续。

4、营业收入和营业成本:

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,504,998,958	2,664,279,710
其他业务收入	2,126,300	1,893,643
营业成本	883,044,644	1,494,974,988

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品业务	800,242,590	525,994,977	2,208,556,944	1,248,681,399
零售商业业务	86,999,813	15,014,080	119,225,009	73,099,619
投资物业和酒店业务	611,690,078	338,377,521	332,354,117	161,706,870
其他	6,066,477	2,280,460	4,143,640	6,043,657
合计	1,504,998,958	881,667,038	2,664,279,710	1,489,531,545

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
绿色家园三期(B1、B3、C1、C2、C3区)	97,147,106	45,864,324		
北辰新纪元	303,597,007	210,204,614		
媒体村	191,100,436	104,593,413	2,208,556,944	1,248,681,399
北辰香麓	208,398,041	165,332,626		
零售商业业务	86,999,813	15,014,080	119,225,009	73,099,619
投资物业和酒店业务	611,690,078	338,377,521	332,354,117	161,706,870
其他	6,066,477	2,280,460	4,143,640	6,043,657
合计	1,504,998,958	881,667,038	2,664,279,710	1,489,531,545

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京市	1,504,998,958	881,667,038	2,664,279,710	1,489,531,545
合计	1,504,998,958	881,667,038	2,664,279,710	1,489,531,545

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
个人购房者	6,261,165	0.4
个人购房者	5,711,676	0.4
个人购房者	5,515,460	0.4
中国石油化工股份有限公司	5,444,716	0.3
个人购房者	4,829,166	0.3
合计	27,762,183	1.8

## (6) 其他业务收入和其他业务成本：

	2010年1-6月		2009年1-6月	
	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	2,126,300	1,377,606	1,893,643	5,443,443



本公司前五名客户的营业收入情况：

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间本公司前五名客户营业收入的总额为 27,762,183 元，占本公司全部营业收入的比例为 1.8%。

#### 5、投资收益：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,620,696	-2,168,870
合计	-9,620,696	-2,168,870

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

#### 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	76,923,648	442,299,527
加：资产减值准备	26,250	-1,260,951
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,035,674	45,474,676
投资性房地产摊销	83,817,693	47,376,365
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	33,489	149,958
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	181,126,574	115,989,596
投资损失（收益以“-”号填列）	9,620,696	2,168,870
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,529,402	1,678,953
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-566,790,407	1,205,827,295
受限制的担保金及担保金的减少（增加以“-”号填列）	-1,763,955	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-45,897,800	-222,782,627
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	671,042,308	-1,456,886,333
其他		80,326
经营活动产生的现金流量净额	465,644,768	179,954,903
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,893,756,717	5,118,594,119
减：现金的期初余额	3,699,470,260	4,159,642,525
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	194,286,457	958,951,594

## (十四) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-28,515
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-55,996
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,167,538
所得税影响额	1,063,012
少数股东权益影响额(税后)	-155
合计	-3,189,192

## 2、境内外会计准则下会计数据差异

## (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	137,216,382	497,499,864	9,096,214,255	9,059,788,718
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	62,863,618	33,873,136	547,334,745	484,471,282
投资性房地产公允价值变化对损益影响	286,396,000	252,450,000	2,550,676,000	2,264,280,000
国内评估师和国际评估师的评估值差异	1,343,000	3,007,000	-18,150,000	-19,493,000
按国际会计准则	487,819,000	786,830,000	12,176,075,000	11,789,047,000

## (2) 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。

## 3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.51	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.54	0.04	0.04

## 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明：

项目	2010年6月30日 合并	2009年12月31日 合并	变动金额	变动比例	解释
应收账款	42,059,779	31,173,751	10,886,028	35%	主要由于未结会议款增加所致
预付款项	567,260,449	335,954,437	231,306,012	69%	主要由于预付竞拍土地款所致
长期股权投资	16,484,860	26,105,556	-9,620,696	-37%	主要由于对合营企业按照权益法确认投资亏损所致
在建工程	15,608,956	1,195,814,655	-1,180,205,699	-99%	主要由于北辰世纪中心写字楼转固所致
应付职工薪酬	49,865,835	36,945,570	12,920,265	35%	主要为计提的尚未支付的奖金
应付利息	150,676,846	111,114,245	39,562,601	36%	主要为已计提未支付的债券利息
应付股利	102,172,790	1,162,190	101,010,600	8691%	主要为已宣告的2009年度股利
一年内到期的非流动负债	44,000,000	1,144,000,000	-1,100,000,000	-96%	主要由于本期偿还了到期贷款所致
少数股东权益	174,821,901	271,704,184	-96,882,283	-36%	主要由于子公司分配利润所致

  

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	变动金额	变动比例	解释
营业收入	2,039,253,863	3,116,567,944	-1,077,314,081	-35%	主要由于本期房地产板块可入住房源减少，导致销售收入较上年减少
营业成本	1,140,121,134	1,728,717,774	-588,596,640	-34%	主要由于本期营业收入减少，相应结转成本减少所致
营业税金及附加	188,343,324	344,660,518	-156,317,194	-45%	主要随本期营业收入减少相应减少所致
管理费用	202,983,282	148,621,161	-54,362,121	37%	主要由于2009年下半年结转的国家会议中心主体已配套酒店本期开始全面营业所致
财务费用-净额	154,557,859	76,118,591	78,439,268	103%	主要由于国家会议中心陆续转固，相关贷款利息不再资本化所致
资产减值损失	9,135	1,902,857	-1,911,992	-100%	主要由于本期应收款项坏账准备转回减少所致
投资收益	9,620,696	2,168,870	7,451,826	344%	主要由于对合营企业按照权益法确认投资亏损增加所致
所得税费用	72,784,075	187,962,355	-115,178,280	-61%	主要由于随本期利润减少相应减少所致

#### 八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的中期报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 3、在香港交易所发布的中期业绩报告。
- 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：贺江川  
北京北辰实业股份有限公司  
2010年8月18日