

北京北辰实业股份有限公司
601588

2010 年年度报告

目录

一、重要提示.....	- 2 -
二、公司基本情况.....	- 2 -
三、会计数据和业务数据摘要.....	- 5 -
四、股本变动及股东情况.....	- 7 -
五、董事、监事和高级管理人员.....	- 11 -
六、公司治理结构.....	- 16 -
七、股东大会情况简介.....	- 22 -
八、董事会报告.....	- 22 -
九、监事会报告.....	- 46 -
十、重要事项.....	- 47 -
十一、财务会计报告.....	- 52 -
十二、备查文件目录.....	- 171 -

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

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

(四) 公司负责人贺江川、主管会计工作负责人赵惠芝及会计机构负责人（会计主管人员）吴子辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(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	北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707	北京市朝阳区北辰东路 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	北京市朝阳区北辰东路 8 号
注册地址的邮政编码	100101
办公地址	北京市朝阳区北辰东路 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	http://www.beijingns.com.cn
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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路 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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1997 年 4 月 2 日
公司首次注册登记地点		北京市朝阳区北四环中路 8 号
首次变更	公司变更注册登记日期	2003 年 7 月 2 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区北辰东路 8 号
	企业法人营业执照注册号	京总字第 013150 号
	税务登记号码	110105633791930
	组织机构代码	63379193-0
最近 1 次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 7 月 4 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区北辰东路 8 号
	企业法人营业执照注册号	110000410131502
	税务登记号码	110105633791930
	组织机构代码	63379193-0

公司聘请的会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
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·福第和长沙北辰三角洲项目。 公司在亚奥核心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、总建筑面积达 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”的经营模式，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、北辰购物中心北苑店、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。

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	440,786,306.00
利润总额	436,346,307.00
归属于上市公司股东的净利润	203,058,165.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	202,202,694.00
经营活动产生的现金流量净额	-661,903,655.00

(二) 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	203,058,165	577,102,372	9,175,655,893	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(a)	127,516,835	67,784,628	611,988,107	484,471,282
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	766,526,000	860,783,000	3,030,804,000	2,264,280,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-16,807,000	-19,493,000
按国际会计准则	1,099,787,000	1,508,356,000	12,801,641,000	11,789,047,000

2、境内外会计准则差异的说明：

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

(b)本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值，在香港财务报告准则下，该部分评估增值未予确认。

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-643,115
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,010,353
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,796,884
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,525,000
所得税影响额	-290,229
少数股东权益影响额（税后）	50,346
合计	855,471

(四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
营业收入	5,564,129,051.00	4,900,963,040.00	13.53	4,181,270,618.00
利润总额	436,346,307.00	963,328,013.00	-54.70	806,685,842.00
归属于上市公司股东的净利润	203,058,165.00	577,102,372.00	-64.81	448,929,262.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	202,202,694.00	588,857,875.00	-65.66	468,823,074.00
经营活动产生的现金流量净额	-661,903,655.00	407,280,857.00	-262.52	2,465,966,116.00
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	25,740,009,334.00	26,355,970,840.00	-2.34	25,619,295,384.00
所有者权益（或股东权益）	9,175,655,893.00	9,059,788,718.00	1.28	8,586,279,207.00

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.06	0.17	-64.71	0.13
稀释每股收益（元 / 股）	0.06	0.17	-64.71	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益 （元 / 股）	0.06	0.17	-64.71	0.14
加权平均净资产收益率（%）	2.23	6.55	减少 4.32 个百分点	5.34
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率（%）	2.22	6.68	减少 4.46 个百分点	5.58
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.20	0.12	-266.67	0.73
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.73	2.69	1.49	2.55

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	2,660,000,000	79.002						2,660,000,000	79.002
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股	707,020,000	20.998						707,020,000	20.998
4、其他									
三、股份总数	3,367,020,000	100						3,367,020,000	100

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2008年7月18日	100	17亿元	2008年7月30日	17亿元	2013年7月18日

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

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三)股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				337,157 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	20.365	685,704,498	-1,072,000	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
中国光大银行股份有 限公司－国投瑞银景 气行业证券投资基金	境内 非国 有法 人	0.681	22,939,294	22,939,294	0	无
中国人寿保险股份有 限公司－分红－个人 分红－005L－FH002 沪	国有法人	0.383	12,899,917	12,899,917	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
华润深国投信托有限 公司－福祥新股申购 3 号信托	境内 非国 有法 人	0.196	6,600,000	6,600,000	0	无
张小霞	境内 自然 人	0.158	5,329,511	4,340,811	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	685,704,498	境外上市外资股 685,704,498
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
中国光大银行股份有限公司—国投瑞银景气行业证券投资基金	22,939,294	人民币普通股 22,939,294
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	12,899,917	人民币普通股 12,899,917
浙江农资集团有限公司	8,600,000	人民币普通股 8,600,000
华润深国投信托有限公司—福祥新股申购 3 号信托	6,600,000	人民币普通股 6,600,000
张小霞	5,329,511	人民币普通股 5,329,511
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情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

北京北辰实业集团公司（以下简称北辰集团）为本公司的控股股东，持有本公司 34.482% 的股权。北辰集团主要从事房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待等。

本公司实际控制人是北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称北京市国资委）。北京国有资本经营管理中心是北京市国资委独家出资成立的全民所有制企业。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京北辰实业集团公司
单位负责人或法定代表人	沙万泉
成立日期	1992 年 8 月 3 日
注册资本	700,000,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待

(3) 实际控制人情况

○ 法人

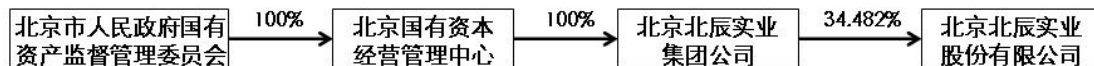
单位：元 币种：人民币

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(4) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
贺江川	董事长	男	47	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
赵惠芝	董事、总经理	女	57	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	62.00	否
刘建平	董事	男	57	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
陈冀	董事	男	59	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
龙涛	独立董事	男	59	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	8.57	否
甘培忠	独立董事	男	55	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	8.57	否
黄翼忠	独立董事	男	43	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	8.57	否
何文玉	监事长	男	57	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
陈援朝	监事	男	58	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
柳耀中	监事	男	56	2009 年 5 月 19 日	2012 年 5 月 19 日	0	是
刘焕波	副总经理	男	53	2002 年 9 月 24 日	至今	53.51	否
刘铁林	副总经理	男	48	2002 年 9 月 24 日	至今	53.51	否
司海群	副总经理	男	56	2004 年 6 月 2 日	至今	53.30	否
曾劲	副总经理	男	41	2009 年 1 月 16 日	至今	104.85 (含 40.20 万元长期出差补贴)	否
郭川	董事会秘书	男	42	2004 年 2 月 27 日	至今	44.60	否
合计	/	/	/	/	/	397.48	/

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

公司现任董事、监事及高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1、贺江川先生，47 岁，本公司董事长。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，持有工学学士和经济学硕士学位，具有高级经济师资格。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人。贺先生于一九九四年十一月加入北辰集团公司任副总经理，一九九七年任本公司董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零零九年五月获重选连任为本公司董事及董事长。贺先生具有二十三年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验。贺先生为中华全国青联委员和北京市青联常委，并荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖称号。

2、赵惠芝女士，57 岁，本公司董事及总经理。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团公司，一九九七年任本公司董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月任本公司董事长，二零零七年四月任本公司董事、总经理。二零零九年五月获重选连任为本公司董事。赵女士具有二十年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。

3、刘建平先生，57 岁，本公司董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，一九八九年十一月被委任为北京五洲大酒店总经理，于一九九七年任本公司董事、副总经理，并于二零零九年五月获重选连任为本公司董事。刘先生现任北辰集团常务副总经理。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

4、陈冀先生，59 岁，本公司董事。陈先生毕业于北京行政学院，研究生学历，陈先生于一九九五年三月加入北辰集团，于一九九七年获委任为本公司董事，而于二零零零年辞任，二零零五年三月三十日重新获委任为本公司董事，并于二零零九年五月获重选连任为本公司董事。陈先生现任北辰集团公司副总经理。陈先生在公司改革及法律事务方面具有丰富经验。

5、龙涛先生，59 岁，本公司独立非执行董事。龙先生毕业于财政部财政科学研究所西方会计专业，经济学硕士。龙先生先后任职于中央财经大学会计系、毕马威会计公司纽约分部，并曾任中国证券监督管理委员会股票发行审查委员会委员、中港证券小组中方会计专家组成员。龙先生现任中央财经大学会计系副教授、北京海问咨询有限公司董事长。龙先生在公司财务、会计、审计、资产评估及企业改制、上市等方面具有丰富的理论及实践经验。龙先生于二零零九年五月获选为本公司独立非执行董事。

6、甘培忠先生，55 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，现为北京大学法学院教授、博士生导师、中国证券法学会常务副会长。甘先生在经济法、企业法、公司法、破产法领域具有丰富的经验，先后出版、发表多部法学著作及数十篇学术论文，并参加了《公司法》、《合伙企业法》的修订工作。甘先生于二零零九年五月获选为本公司独立非执行董事。

7、黄翼忠先生，43 岁，本公司独立非执行董事。黄先生毕业于澳大利亚墨尔本大学，商业学士，主修会计、经济、证券法。黄先生先后任职于普华永道会计师事务所、香港安永会计师事务所、德勤企业财务顾问公司，现任 TMF 集团/Vantage 顾问公司创始人、执行董事、高级顾问。黄先生在财务管理、资本投资业务方面具有丰富的经验。黄先生于二零零九年五月获选为本公司独立非执行董事。

8、何文玉先生，57 岁，本公司监事长。何先生毕业于黑龙江省委党校，大专学历。何先生具有二十余年市场经济理论研究、宣传及监察工作经验。何先生于二零零六年八月加

入北辰集团，任党委副书记、董事、副总经理，负责监督管理北辰集团公司审计业务，二零零七年七月获委任为本公司监事长。二零零九年五月获重选连任为本公司监事及监事长。

9、陈援朝先生，58岁，本公司监事。陈先生毕业于北京财贸学院，本科学历。陈先生曾任北京市财政局预算处处长、局长助理，并在「北京奥申委」、「第十一届亚运会」、香港中旅（集团）有限公司等单位从事财务管理工作。陈先生于二零零五年加入北辰集团公司，任总会计师，二零零六年获委任为本公司监事。二零零九年五月获重选连任为本公司监事。

10、柳耀中先生，56岁，本公司监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生现任北辰集团工会主席，拥有十九年工会工作经验，于二零零二年五月起任本公司监事。二零零九年五月获重选连任为本公司监事。

11、刘焕波先生，53岁，本公司副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北京康乐宫、北京国际会议中心总经理，现兼任北辰信诚物业和北辰网络董事长。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

12、刘铁林先生，48岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，现兼任本公司商业发展分公司总经理和北辰超市连锁、北辰嘉权时代名门董事长。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

13、司海群先生，56岁，本公司副总经理。司先生毕业于中国社会科学院，研究生学历。司先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北辰房地产副总经理、总经理和长沙北辰总经理，现兼任北辰置地总经理和北辰房地产董事长。司先生于二零零四年获委任为本公司副总经理。

14、曾劲先生，41岁，本公司副总经理。曾先生毕业于清华大学，工商管理硕士。曾先生于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长、北辰房地产副总经理和北辰置地副总经理、总经理，现兼任长沙北辰总经理。曾先生于二零零九年获委任为本公司副总经理。

15、郭川先生，42岁，本公司董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学，经济法法学学士，具有律师资格。郭先生于一九九一年加入本集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任职务。郭先生于二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，并于二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
贺江川	北京北辰实业集团公司	总经理	2006-12	至今	是
刘建平	北京北辰实业集团公司	常务副总经理	1994-06	至今	是
陈冀	北京北辰实业集团公司	副总经理	1995-03	至今	是

何文玉	北京北辰实业集团公司	副总经理	2006-08	至今	是
陈援朝	北京北辰实业集团公司	总会计师	2005-07	至今	是
柳耀中	北京北辰实业集团公司	工会主席	2000-08	至今	是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
贺江川	长沙北辰房地产开发有限公司	董事长	2007-11	至今	否
赵惠芝	长沙北辰房地产开发有限公司	监事长	2007-11	至今	否
赵惠芝	北京康乐宫有限公司	董事长	1992-08	至今	否
赵惠芝	北京北辰会议中心发展有限公司	董事长	2008-10	至今	否
刘建平	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	董事长	1997-04	至今	否
陈冀	北辰万达汽车贸易有限公司	董事长	2003-03	至今	否
刘焕波	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	董事长	2007-12	至今	否
刘焕波	北京北辰信通网络技术服务有限公司	董事长	2007-08	至今	否
刘铁林	北辰商业发展分公司	总经理	2007-08	至今	否
刘铁林	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	董事长	2008-02	至今	否
刘铁林	北京北辰超市连锁有限公司	董事长	2008-02	至今	否
司海群	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事长	2004-06	至今	否
司海群	北辰置地分公司	总经理	2009-01	至今	是
司海群	北京兴荣基房地产开发有限公司	董事	2004-05	至今	否
司海群	北京天成天房	董事长	2003-07	至今	否

	地产开发有限公司				
司海群	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	董事长	2005-02	至今	否
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007-11	至今	否
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007-11	至今	否
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2009-01	至今	是
郭川	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事	2002-06	至今	否
郭川	北京天成天房地产开发有限公司	董事	2003-07	至今	否
郭川	北京北辰超市连锁有限公司	董事	2008-02	至今	否
郭川	北京兴荣基房地产开发有限公司	监事	2004-05	至今	否
龙涛	华夏基金管理有限公司	独立董事	2001-05	至今	是
龙涛	庆铃汽车股份有限公司	独立董事	1994-08	至今	是
龙涛	北京公交集团	外部董事	2004-09	至今	是
龙涛	北京海问咨询有限公司	董事长	1990-01	至今	是
甘培忠	河南雏鹰农牧股份有限公司	独立董事	2009-10	至今	是
甘培忠	北京奥得赛化学股份有限公司	独立董事	2010-01	至今	是
黄翼忠	CDW 控股有限公司	独立董事	2004-07	至今	是
黄翼忠	金源米业国际有限公司	独立董事	2004-09	至今	是
黄翼忠	阳光新业地产股份有限公司	独立董事	2009-03	至今	是
黄翼忠	中怡精细化工集团有限公司	独立董事	2004-02	至今	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司董事会薪酬委员会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 根据董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异； (2) 根据公司年初制定的经营计划和年终考核。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见《董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	4,894
公司需承担费用的离退休职工人数	995
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,250
安保人员	343
营业员	146
运行维修人员	633
收款人员	152
厨师	512
服务人员	883
其他人员	975
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	60
研究生	68
本科	1,104
专科	1,457
中专	447
其他	1,758

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，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。

首先，公司根据监管机构的要求，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》，并新制定了《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》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，上述制度的修订和制订过程中均严格履行了审批程序并及时进行了披露。公司于 2010 年 4 月 7 日第五届董事会第十四次会议批准通过了上述制度。上述制度的建立健全将有助于公司进一步提高治理水平，更好的保护股东的利益。

其次，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，于报告期内，建立了较为完善的内部控制体系，并在进一步完善中。

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。公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁和电力、电话提供，交易金额占公司收入的比例较低，对公司独立性并未产生任何影响。公司将公司与控股股东之间的此类日常关联交易定期向董事和独立董事进行专门汇报，并履行相关审核程序。此类关联交易在公司年报中均予以披露。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

2011 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) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
贺江川	否	15	15	10	0	0	否
赵惠芝	否	15	15	10	0	0	否
刘建平	否	15	13	10	2	0	否
陈冀	否	15	15	10	0	0	否
龙涛	是	15	15	10	0	0	否
甘培忠	是	15	12	9	2	1	否
黄翼忠	是	15	14	10	1	0	否

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 2008 年 5 月 22 日,公司审议通过了《北京北辰实业股份有限公司独立董事工作制度》，明确了独立董事的任职资格、选举与更换、职权与职责等内容。公司于 2009 年 3 月 18 日审议通过了《北京北辰实业股份有限公司独立董事年报工作规程》，明确了审计委员会在年报编制过程中的审计和监督的义务。2010 年 4 月 7 日，公司对该制度予以完善，进

一步细化了独立董事参与年报工作的具体形式。

(2) 公司独立董事能够独立履行职责，工作勤勉尽责，按时出席公司的董事会和董事会专门委员会会议并发表专业意见，对于特别事项均按规定出具独立意见。公司独立董事在保持独立性的同时，也为公司的经营决策提供了良好的专业意见。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司的生产经营业务与股东单位北辰集团不存在竞争关系，并与其业务完全分开；公司拥有独立完整的采购、销售、运营的业务系统，独立开展发展物业、投资物业和商业物业业务。
人员方面独立完整情况	是	公司有独立完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的人事、工资管理与股东单位北辰集团完全分离；公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关公司外部法律法规要求和公司内部规定产生；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书均未在股东单位兼任行政职务。
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立，独立拥有完整的资产结构、运营系统以及相应的配套设施。(1) 公司对股东单位北辰集团作为资产投入公司的土地拥有土地使用权，可以转让、出租和抵押；公司设立后购置的土地，其使用权归公司所有。公司对设立时北辰集团投入公司和设立后购置的各种建筑物、生产设备、办公用品、原材料及库存品均享有所有权。(2) 公司与股东单位北辰集团于 1997 年 4 月 18 日签订了《商标及标识许可使用合同》，根据该合同，该合同所规定的“北辰”、“BNSIC”等四类 35 种注册商标的使用权限自该合同生效之日起至该注册商标权期限届满为止，且同意继续续展；公司及其所直接或间接控制的企业和经营主体有权对该合同项下的注册商标和标识具有使用权。公司及公司下属控股子公司均持有所从事相关业务所需要的经营许可证。
机构方面独立完整情况	是	公司设有股东大会、董事会、监事会、总经理、审计委员会等决策、经营管理及监督机构，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起一套适应公司发展需要的组织结构，各部门及分子公司组成了一个有机的整体。公司的生产经营、办公机构与控股股东分开，不存在混合经营的状况。
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立完整的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司按照公司章程规定独立进行财务决策，不存在股东单位北辰集团干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，不存在与股东单位共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，无与股东单位混合纳税现象。目前，公司不存在以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被其股东占用而损害公司利益的情况，也不存在股东单位干预公司资金使用的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	为实现公司稳定健康可持续发展的战略目标，提高经营管理水平和风险防范能力，公司内部控制工作的建立和加强分三步走：起步阶段，即梳理和评估经营环节风险点和管控重点，制定和建立内控体系制度规范及工作流程，并要求全公司严格执行内控体系；实操阶段，即培养公司全体员工遵制守法的职业道德和实操能力，并通过对内控执行情况的监督和考核，实现从强制执行内部控制到自觉应用制度流程规范自身业务操作及工作程序的转变；提升及巩固阶段，即在前两个阶段有效实施的基础上，在全公司范围内形成内部控制和风险管理的优秀企业文化，从而促进本公司健康可持续发展战略目标的实现。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	作为进入内控体系建设实操阶段关键的第一年，公司制定了如下的工作计划：在 2009 年起步阶段工作的基础上对 2010 年公司内外部环境的情况变化进行风险识别和分析，及时更新内部控制制度并持续监督和管控高风险领域内规范制度的执行情况，以满足《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》的要求,保证内部控制制度符合企业经营和企业健康发展的需要。其具体的实施情况： （1）公司管理层根据公司的业务特点、管理情况和未来的发展目标，识别出战略风险、重大决策风险、资金风险、安全风险、接待服务风险、品牌信誉风险、信息披露风险和法律风险的八大风险，并就此八大风险的管控现状进行了分析讨论，提出了相关改进的措施，明确了相关责任人并逐步实施改进。 （2）根据《企业内部控制应用指引》的具体要求和 2010 年度公司内部控制及管理情况的变化，公司对高风险重点管控流程的流程控制文档进行了调整更新，同时根据公司管控特点增加了对安全和接待这两个高风险领域的流程梳理和管控要点识别、编制了相应的流程控制文档，并更新与完善相关公司制度和管理办法。 2010 年度内部控制工作，进一步明确了公司各层级控制风险的管理职能和内控职责，规范并优化了日常管理与业务操作流程，使公司全员更好地了解相应的风险点和控制点、掌握控制自我评估的工具，使公司内部控制设计及运行更有效，从而有效地提升和优化公司的内控水平。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司的内部控制检查监督体系分为四级：第一，监事会受股东（大）会委托，对董事会建立与实施内部控制进行监督；第二，审计委员会受董事会委托，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况；第三，审计部受董事会委托，具体执行内部控制审查或日常监督；第四，各部门自我监督。通过执行四级监督机制，实现了从法人实体到管理单元全方位的风险管控。其中，公司审计部作为内部控制检查监督部门，其主要工作内容有： （1）受董事会委托，督导各分子公司内部控制建设，提供改进建议； （2）推进内部控制实施和不断优化； （3）督导管理层进行自我评估； （4）接受上市公司高级管理层或审计委员会委托进行内部控制独立检查； （5）其他相关内部控制工作。

内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	本年度公司审计部受董事会的委托，负责内部控制评价的具体实施工作，即在上一年度工作的基础上对公司内部控制的设计和执行情况开展“内部控制专项审计”： (1) 针对公司已识别的八大风险，协助管理层分析其原因并总结有效的管控机制； (2) 针对高风险重点管控流程的控制点和相关公司制度、管理办法，协助公司总部及各分子公司根据实际情况适时更新控制点，同时评估内部控制设计的有效性； (3) 根据更新的管控流程管控点，协助公司总部及各分子公司进行本年度的管理层内部控制自我评估； (4) 对总部及各分子公司的管理层自我评估结果进行内部控制审查及独立测评，即对各高风险重点管控流程的控制活动进行穿行测试、对高风险重点控制点进行抽样检查和实质性测试，评估内部控制执行的有效性； (5) 就发现的内部控制问题进行汇总形成《整改方案》，要求总部相关部门和分子公司组织相应的整改工作，并检查整改落实情况。对重大投资决策、企业融资、企业文化等公司层面管理，以及财务报告、资金、固定资产、销售与收款、采购与付款、信息化、后评价等经营层面管理中内部控制情况进行的评价，使得在整个公司内部通过公司审计部与总部管理层、分子公司管理层的内外研究交流，达到如下目标： -严格防范或善意或恶意的损失，管理好重要投资项目、重要项目生产安全和重要人员； -通过管理层自评和独立测评，落实管控要点，提高并优化北辰员工对风险和管控的管理意识和企业文化； -通过由上至下、由下至上、上下结合来形成一个自查自答的过程； -通过管理层自评和独立测评内外结合的方式，全面梳理和评价重要业务流程，落实职责，完善控制，为逐年优化、真正实现企业战略目标提供保证。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司针对《基本规范》及相关配套指引对公司发展战略规划和风险管理模式的影响进行了深入的讨论，并一致认为： (1) 当前企业业务的快速发展要求有相辅相成的内控管理体系和模式； (2) 内部控制制度的建立健全工作，需在以前工作的基础上不断持续优化和提升； (3) 内部控制监督和自评工作，需要可持续的内控评估机制，使用统一的、规范的、直观的、可操作的工作程序，高效经济地持续实施内控评估工作； 公司董事会将继续加强内部控制工作：优化内部控制设计，强化内部控制执行，完善内部控制机制，明确相关责任，持续监督检查，并不断进行改进。同时，公司将加强培训和宣传工作，使公司全员更好地了解相应的风险点和控制点、掌握内部控制自我评估的工具，提升内部控制和风险管理的优秀企业文化。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司建立了“财务管理流程”、“预算与计划管理流程”等流程并完善了《财务管理制度》、《总会计师委派管理办法》等相关的制度和管理办法以保证与财务报告的编制、对外提供和分析利用相关的

	内部控制健全有效：“财务管理流程”中建立了会计政策和会计估计管理、会计帐务处理、合并报表等子流程以保证财务报告编制的规范设计有效；“财务管理流程”中建立财务信息披露子流程以保证财务报告对外提供流程的规范设计有效；“预算与计划管理”中建立了预算分析与考核子流程以规范财务报告的分析工作。 通过本年度的内部控制测评，公司认为与财务报告相关的内部控制按照设计正常运行，能够满足公司财务报告编制、信息披露和分析工作的需要，从而保证与财务报告相关的内部控制的有效性，保证财务报表及相关信息的真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	通过 2010 年度公司展开的“内部控制专项审计”工作，公司审计部对公司总部及各分子公司的内部控制设计和执行提出了相关整改建议，包括： -从制度保障方面查漏补缺、调整更新； -从流程机制方面优化提升、监督检查； -从管控执行方面加强力度、实操落地。 公司各级管理层高度重视，认真分析整改事项并积极推动落实整改措施，主要在后评价管理、成本管理、信息化管理和重要岗位管理的制度规范和管控执行方面上进行了提升和优化。经过整改，公司内部控制更加完整、合理和规范，能够有效地预防并及时发现和纠正公司运营中潜在错误和舞弊，保证公司经营合法合规，保护公司资产的安全和完整，保证会计信息的及时、真实、准确并提高公司经营效率效果。 公司认为，2010 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止，公司内部控制体系基本健全，执行有效。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《北京北辰实业股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评估报告》和《北京北辰实业股份有限公司 2010 年度社会责任报告》

披露网址：上海证券交易所网址 www.sse.com.cn 和本公司网站 www.beijingns.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：上海证券交易所网址 www.sse.com.cn 和本公司网站 www.beijingns.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司于 2010 年 4 月 7 日第五届第十四次董事会会议上通过了《北京北辰实业股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度的订立，将进一步强化本公司信息披露责任，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高公司规范运作水平。报告期内，公司未发生年报信息重大差错情况。

七、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 6 月 9 日	《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

公司 2009 年度股东大会的召开符合法律、法规及公司章程的规定，采用现场投票的方式，审议通过了如下议案：

- 1、审议批准公司《章程修正案》；
- 2、审议批准公司《股东大会议事规则修正案》；
- 3、审议批准公司 2009 年度分别按中国会计准则及香港财务报告准则编制的经审核的财务报告；
- 4、审议批准公司 2009 年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告；
- 5、审议批准公司 2009 年度监事会报告；
- 6、审议批准公司 2009 年度利润分配和资本公积金转增方案；
- 7、审议批准公司《董事薪酬的议案》；
- 8、审议批准公司《监事薪酬的议案》；
- 9、审议批准续聘普华永道中天会计师事务所有限公司及罗兵咸永道会计师事务所分别为本公司 2010 年度境内及国际核数师，并提请股东大会授权董事会决定其报酬。

八、董事会报告

(一)致股东的信

各位股东：

本人代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一零年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

二零一零年，国际金融危机影响的严重性和世界经济复苏的曲折性远超预期，在全球需求依然不足的大背景下，我国依靠调整经济结构、全力扩大内需的方式，成功保持国民经济继续平稳快速增长。就房地产市场而言，经历了贯穿全年的深度调控，成交仍小幅上升，表明现阶段刚性需求依然强劲；土地市场受供需矛盾和楼市持续看涨预期的刺激，土地价格高位运行并屡创新高，部分地区甚至出现过热迹象。就投资物业和商业物业而言，虽然市场需求受益于宏观经济快速增长和外部环境不断好转而稳步回升，但由于产品供给快速增加，导致部分业态供需矛盾仍然突出，竞争程度不断升级。

面对复杂多变的外部环境和日趋激烈的市场竞争，期间公司又经历了房地产市场深度调控、新增物业起步爬坡、北辰福第（双限房部分）承担社会责任但毛利率相对不高和国家会议中心、北辰世纪中心写字楼等项目投入运营后利息费用不再资本化，在这些因素叠加影响下，公司营业收入同比有所上升，利润水平却出现较大下降，使二零一零年成为公司自上市以来经营压力最大的一年。

面对压力，虽然经营业绩有所波动，但在管理层和全体员工的辛勤努力下，公司积极应对、稳健运营，成功将这种资产规模迅速扩大、发展再上台阶所产生的波动，转化为企业波浪式前进和螺旋式上升过程中发展力量的再一次积蓄和凝聚，进而使二零一零年成为公司为未来发展奠定坚实基础的关键一年。报告期内，公司发展物业现有项目扎实推进、土地储备择机增加，重点项目长沙北辰三角洲首期开盘当日基本售罄，持有型物业存量资

产经营稳步回升，新增资产快速爬坡，其中国家会议中心更创造了奥运场馆设施赛后第一个完整经营年度就实现盈利的纪录，公司经营不仅呈现诸多亮点，可持续发展能力也得到显著提升。

按照中国财务报告准则，截至二零一零年十二月三十一日，由于投资物业经营面积大幅增加，公司实现营业额人民币 556,412.9 万元，同比上升 13.53%，但受前述因素影响，报告期内公司实现利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 43,634.6 万元、30,451.7 万元和 20,305.8 万元，分别下降 54.70%、57.38%和 64.81%。每股收益为人民币 0.06 元，较二零零九年下降 64.71%。

展望二零一一年，从外部环境来看，长期困扰欧洲国家的主权债务危机仍在继续，国际金融危机的阴霾也还未真正散去，尽管世界经济有望继续恢复增长，但不稳定、不确定因素依然存在。从内部环境来看，我国经济总量虽然已经位居世界第二，但结构性矛盾仍然突出，经济增长内在动力仍显不足。针对这一局面，国家将以“促增长、稳物价和调结构”为发展核心，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断增强宏观调控的针对性、灵活性和有效性，进而保持国民经济平稳健康增长。

二零一一年伊始，相继出台的“国八条”和试点房产税，预示针对房地产市场的宏观调控将更加严厉和深入，而农历新年刚过就迅速加息，显示经济增速企稳下的流动性紧缩格局已成必然。尽管旺盛的刚性需求仍然存在，但在进入加息周期和去杠杆化、去泡沫化等因素的影响下，房地产市场或将面临波动发展，而随着保障性住房体系建设的不断完善和购房者预期的不断变化，未来楼市也将在动态中达到新的均衡。投资物业和商业物业虽然整体仍面临供需矛盾加大和市场竞争激烈的局面，但在加快转变经济发展方式和推动消费结构升级的宏观背景下，未来增长潜力依然巨大。此外，随着“十二五”期间北京作为“国际活动聚集之都、世界高端企业总部聚集之都”的倾力打造和“国际商贸中心”的加速建设，北京在向中国特色世界城市转变的同时，北京市的投资物业和商业物业发展空间也必将更加广阔。

二零一一年，公司将以提高经营能力为核心，通过深入研究宏观经济和政策的变化，不断加强对新形势下市场走势的预判能力和市场机遇的把握能力，强化会展对其他业态的带动作用，着力提升收益水平，持续打造品牌竞争力，择机增加土地储备，进一步增强公司竞争优势和可持续发展能力。发展物业将根据市场变化，重点提高项目周转速度和风险管控能力，全力推进产品销售和高品质项目开发建设，为公司收益水平的增长奠定坚实基础。长沙北辰三角洲将在销售筹备和工程建设按计划有序推进的前提下，继续优化和完善各期产品的规划设计，积极推进沿江商业公建组团的招商和商业商务氛围的积淀，提升产品的性价比和项目的综合竞争力。投资物业不断深化并创新“会展联销”的经营模式，打造北辰品牌优势，深入挖掘存量资产的经营潜力，快速完成国家会议中心、北辰世纪中心写字楼等新增资产的经营爬坡，推动投资物业收益水平的上升。商业物业继续完善多店经营的运行模式和管理架构，加大联合营销推广力度，提升北辰商业的品牌形象，稳步提高存量项目的收益水平，努力缩短新开项目的经营爬坡期，全力推进商业物业经营业绩的增长。

各位股东，二零一一年，公司经营开发最困难的时期已经过去。公司不仅将再次进入上升通道，而且过去几年的巨大投入，也将换来公司快速发展的新局面。

作为一家以物业投资和物业开发为基本业务的国有控股房地产企业，公司有幸成为中国第一家 H 股地产上市公司，并成为第一家、也是目前唯一一家回归 A 股的 A+H 股地产上市公司。公司承载的不仅是资本市场的殷切期望，更是投资人的无比信任，而这也是公

司作为公众公司所必须直面的压力。面对这份期望，面对这份信任，全体北辰人有决心、更有信心，不负重托，不辱使命，在追求股东价值最大化的同时，为实现公司“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标而努力奋斗。

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

（二）管理层讨论与分析

一、经营环境

二零一零年，尽管各国经济先后走出衰退并开始复苏，但是发达国家和新兴市场复苏进程，以及实体经济和虚拟经济复苏进程的不平衡，使得世界经济复苏的曲折性远超预期。面对全球需求依然不足和仍处于缓慢回升过程的世界经济，我国在以“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消费增速的不断回升，国民经济继续保持平稳快速增长，全年 GDP 增速达到 10.3%。

1、发展物业

二零一零年，房地产市场的深度调控贯穿全年，国家及有关部门自四月起连续出台调控政策，通过加大保障性住房供应、加强土地增值税清算、提高首付款比例、严格“二套房”认定、停发“三套房”贷款、限定家庭购房套数等形式，重点调整住房供应结构，抑制投资、投机性购房需求，并导致房地产市场中的观望气氛再次出现，成交尽管在刚性需求带动下持续小幅回升，但增速大幅回落，销售压力开始显现。二零一零年全国房地产市场商品住宅平均销售价格为 4,723 元/平方米，同比小幅上升 5.9%，销售面积和销售金额分别为 93,051 万平方米和 43,953 亿元，虽然分别上涨 8.0%和 14.4%，但增速较一季度大幅回落 26.2 个百分点和 40.8 个百分点。

北京房地产市场在国家及有关部门宏观调控和地方细则的叠加影响下，销售价格在四月份达到顶峰后冲高回落，销售持续下滑，市场一度呈现“量价齐跌”的局面。然而随着政策效应的逐步减退和刚性需求的依然强劲，年末市场再度出现“量价齐升”的局面。全年北京市商品住宅平均售价为 17,151 元/平方米，虽然较一至四月最高时的平均价格下降了 11.8%，但同比仍大幅上涨 29.7%。此外，二零一零年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 1,201 万平方米和 2,060 亿元，较二零零九年分别下降 36.1%和 17.1%，其中商品住宅批准上市面积为 1,191 万平方米，供销比达到 0.99 倍，较上年同期的 0.59 倍大幅上升，供求矛盾开始显现。

相比于北京成交水平的大幅下滑，长沙房地产市场仍处于快速上升期，在强劲的刚性需求及一线城市的挤出效应带动下，长沙商品房销售量不断攀升，房价逐月走高。二零一零年长沙市商品住宅销售面积达到 1,624 万平方米，同比增长 19.7%，相对于 1,331 万平方米的批准上市面积，供不应求的局面显示长沙房地产市场仍处于快速发展阶段。随着众多全国知名房企的加速进入和沿江及高端产品的相继入市，不仅快速提升了长沙房地产市场的消费，销售价格也屡创新高，全年商品住宅销售均价为 4,322 元/平方米，同比上涨

22.3%，其中十二月的销售均价更达到 4,960 元/平方米，较上年同期的 3,751 元/平方米大幅上升 32.2%。

2、投资物业（含酒店）

二零一零年，随着宏观经济的快速增长和外部环境的不断好转，北京投资物业市场的需求稳步回升，并呈现出逐渐回暖的态势。其中，会展市场在北京市积极调整城市功能定位、建设世界城市的背景下，得益于经济的快速增长和培训及会展需求的不断增加，市场持续提升，对相关行业的拉动作用愈发明显；星级酒店市场新增供应放缓，随着海外入境人员的大幅增加和高端商旅客户的快速恢复，平均房价和出租率逐渐回升；写字楼市场受活跃的大宗交易和旺盛的内资需求带动，市场净吸纳量快速增长，空置率不断下降，市场整体租金稳中有升；公寓市场在跨国公司商务活动增加和租房预算提高等因素推动下，经营状况企稳反弹，加之预期存量下降，供需矛盾有所缓和。

3、商业物业

北京商业市场在扩大内需优惠政策的刺激下，累计实现社会消费品零售额 6,229.3 亿元，同比增长 17.3%，城镇居民家庭人均可支配收入为 29,073 元，同比增长 8.7%。随着人均可支配收入稳定增长和消费优惠政策的持续实施，消费增幅快速回升，商业已经成为拉动北京经济发展的最重要引擎。得益市场的优异表现，北京商业市场迎来了开业高峰，共计 16 个约 113 万平方米的商业物业项目进入市场，“购物中心+百货+超市+影院+X”的多元业态商业模式逐渐成为发展趋势。在经历了 2 年的金融危机低谷后，虽然国内外零售品牌不断加大扩张力度，纷纷新开或增设门店，但由于供过于求的形势并未根本改变，市场中供需矛盾仍然突出。

二、报告期经营回顾

二零一零年，面对深度的宏观调控和日益激烈的市场竞争，公司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、择机扩充京内优质项目储备的同时，不断深化“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，存量资产经营稳步回升，增量资产快速爬坡，公司可持续发展能力显著提升。二零一零年，受投资物业经营面积大幅增加带动，公司实现营业收入人民币 556,412.9 万元，同比上升 13.53%，但由于商品房开发结算周期、北辰福第（双限房部分）毛利率相对不高和大量新增投资物业处于经营爬坡期、利息费用不再资本化处理等因素影响，公司实现利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 43,634.6 万元、30,451.7 万元和 20,305.8 万元，分别下降 54.70%、57.38%和 64.81%。此外，报告期内公司严格压缩可控费用，实现了既定目标。

1、发展物业

面对严厉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，根据项目特点采取有针对性的营销策略，在有限的可售资源中，顺利完成了销售计划。同时，公司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，年内新增北京市顺义区马坡镇 21 万平方米的优质项目储备，进一步提高了公司项目储备和可持续发展能力。

二零一零年九月，公司北辰福第（双限房部分）如期实现了客户的大规模入住。作为关系到民生的政策性住房，责任重大，公司克服时间短、任务重的困难，全力保竣工、保验收、保入住，截至年末，已累计入住 3087 户，实现了这些中低收入家庭“居者有其屋”的安居梦想。公司作为国有控股的上市公司，不仅以实际行动履行了社会责任、取得了良

好的社会效益，更为北京市保障性住房的建设起到积极的推动作用。

在京内项目顺利运作的同时，公司加速推进长沙北辰三角洲的市政道路建设和项目工程施工，区域内委托代建的“四纵七横一环”路网建设全面启动，首开区一期（D3区）住宅提前封顶，首开区二期（E5区）住宅主体结构施工平均达到地上10层，80万平方米沿江商业公建和住宅组团（A1、D1区）的方案设计不断优化和深化，地下工程建设全面展开。为进一步提升项目的综合实力和竞争优势，公司结合项目“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，联手七大世界顶级规划设计机构，持续完善住宅、商业、交通、景观等规划设计，积极推进招商和教育资源的引入，确定了洲际酒店集团为滨江酒店的管理方，与华谊兄弟合作建设中南地区旗舰型IMAX影院，成功实现名校雅礼中学和清水塘小学的进驻，商业地产和教育地产打造取得了良好开端。二零一零年十月，经过3年多的辛勤耕耘，长沙北辰三角洲项目首开区一期（D3区）住宅推向市场。作为长沙乃至长株潭城市圈区位优势、景观最佳、配套最全的城市综合体，项目一经面世便受到市场追捧，开盘当日销售率达到90%，截至年末实现签约面积14.2万平方米，签订合同金额104,926万元，平均销售价格达到7,400元/平方米，一举成为长沙房地产市场最为耀眼的明星楼盘。

二零一零年，公司发展物业实现营业收入369,643.2万元，同比小幅上升3.30%，但受商品房开发结算周期和北辰福第（双限房部分）毛利率相对不高的影响，税前利润为人民币56,798.0万元，较去年同期下降50.96%。报告期内，公司发展物业实现新开工面积112万平方米，开复工面积217万平方米，竣工面积64万平方米。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245,742万元和24.6万平方米，市场占有率同比有所下降。

二零一零年公司在售项目销售及结算统计表

项目名称	总可售面积 (万 m ²)	累计		剩余可售面积 (万 m ²)	2010 年				公司权益 (%)
		销售面积 (万 m ²)	结算面积 (万 m ²)		销售面积 (万 m ²)	销售金额 (万元)	结算面积 (万 m ²)	结算金额 (万元)	
绿色家园住宅	95.03	92.51	92.02	2.52	0.41	5,095	1.79	21,307	100%
绿色家园商业及写字楼	13.91	9.02	8.04	4.89	3.03	36,489	7.04	88,078	100%
北辰香麓一期 (B区)	6.09	3.81	2.53	2.28	1.58	21,721	2.53	33,141	100%
北辰香麓二期 (D区)	6.86	3.74	—	3.12	3.74	60,651	—	—	100%
北辰福第 (双限房部分)	28.77	25.55	25.23	3.22	0.88	5,196	25.23	148,666	100%
香山清琴	14.37	14.37	13.33	0	0.82	11,665	1.51	78,452	50.2%
北辰三角洲 D3 区	21.79	14.18	—	7.61	14.18	104,926	—	—	100%

注释：①报告期内，受政策影响公司长河玉墅及碧海方舟2个低密度项目的二期仍尚未开工，待开发建筑面积分别为16.62万平方米和2.40万平方米，公司所占权益分别为98.5%和50.2%，目前上述项目的方案报批均已取得实质性进展，长河玉墅已经完成规划方案的公示，碧海方舟也已经完成职能部门的规划意见征求，2个项目的施工前期准备有序推进，一旦获得批准就可迅速开工并实现对公司销售业绩的支持；②上表未包含各项目可供

销售的车位统计。

2、投资物业（含酒店）

二零一零年，随着总建筑面积 53 万平方米的国家会议中心、北辰世纪中心写字楼、北辰洲际酒店和国家会议中心大酒店全面投入使用，公司投资物业（含酒店）经营面积迅速由 51 万平方米上升至 104 万平方米^①。公司投资物业（含酒店）无论经营规模，还是资产质量，均在行业或房地产类上市公司中处于领先地位。

报告期内，受经营面积增加带动，公司投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 141,429.8 万元，同比大幅上升 72.70%。在不考虑国家会议中心及配套项目利息费用分摊的情况下，投资物业实现税前利润人民币 22,723.7 万元，较二零零九年同期大幅上涨 257.03%。

尽管新增项目集中处于经营爬坡给公司带来了较大的经营压力，但投资物业通过不断提升市场预判能力、营销推广能力和专业经营能力，继续深化“以会展为龙头，大力推进会展联销”的经营模式，在国家会议中心、北辰世纪中心写字楼等新增资产还未达到预期出租率的情况下，成功实现经营面积翻番、销售收入翻番，完成了“新增资产快速增长、存量资产稳步提升”的既定目标，经营呈现诸多亮点。

国家会议中心以“打开知名度、树立行业地位”为核心，依靠精心的开业筹备、积极的宣传推广和强力的市场开发，二零一零年共计接待了 625 个会议项目和 62 个展览项目，其中千人以上大会共计接待 84 个，不仅行业影响力和知名度迅速大幅提升，更创造了奥运场馆设施赛后完整经营第一年就实现盈利的纪录，为打造会展业的龙头地位奠定了良好开局。北京国际会议中心面对大中型会议向国家会议中心转移的局面，坚持差异化定位，深度挖掘项目潜力，通过市场细分和灵活价格策略，重点加强中型市场、培训市场和京外市场的开发与营销力度，收入和业绩保持稳定。在“会展联销”策略下，随着会展数量和规模的快速提升，公司成功将增加的需求最大程度留在了投资物业系统内部，并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地标性建筑，在保持与CBD同品质写字楼同等价格水平基础上，年底时点签约率达到 82%，成为投资物业重要的利润增长点。北辰世纪中心写字楼作为重要新增资产，将有影响力的跨国公司作为重点公关对象，采取有针对性的营销策略，年底时点签约率达到 52%，实现了缩短经营爬坡期的既定目标。

3、商业物业

商业物业根据目标顾客消费特征，继续加大了商品结构的调整和品类组合的优化工作，加强推广力度并开展特色营销活动，努力挖掘商圈内客户的消费潜力，经营利润稳步提升。新增项目针对金融危机后大量商业物业集中入市、竞争愈发激烈的局面，全力以赴进行营销推广和招商工作，使品牌和品类更加丰富完善，经过周密的筹备，北辰购物中心北苑店于二零一零年九月二十一日顺利开业，开业率超过 95%，经营业绩亦高于行业内新开项目的平均水平。

报告期内，公司商业物业实现营业收入人民币 35,236.0 万元，同比小幅下降 1.86%。

^① 物业组合包括 2 个会议中心（总建筑面积 32.6 万平方米），4 家高星级酒店（五星级酒店 814 间客房，四星级酒店 958 间客房），5 座甲级写字楼（总建筑面积 32.1 万平方米），13 栋酒店式公寓（共计 1486 套客房）。

受毛利率回升和租金收入增加的影响，二零一零年商业物业实现税前利润为人民币 2,424.9 万元，较二零零九年大幅上涨 216.24%。

4、综合实力

公司不断加大品牌规划纲要执行力度，综合部署媒体传播和品牌传播策略，行业影响力和品牌价值得到进一步提升。年内，公司充分利用长沙北辰三角洲项目启动及热销、北辰福第（双限房部分）入住和投资物业、商业物业新增项目全面投入使用的契机，主动进行项目宣传和品牌推广，在提升公司美誉度和影响力的同时，也为公司日常运作营造了良好的舆论环境。此外，在由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产 TOP10 研究组发布的研究成果中，公司不仅再次荣获全国房地产百强企业称号，更连续被评为全国房地产复合运营模式和企业领先品牌，公司集物业开发和物业投资为一体的复合地产的运营模式和企业形象，已经得到了消费者和社会的认可。

5、投资者关系

公司作为目前国内唯一一家 A+H 股地产类上市公司，根据两地上市特点，注重投资者关系的建立和维护。公司通过业绩说明会、投资者见面会和实地调研、项目考察的方式，多次接待境内、外的基金及机构投资者的调研活动，并于十二月在湖南长沙组织了公司 A 股上市以来的首次反向路演，在为投资者了解公司发展情况提供便利的同时，投资者关系工作得到显著提升。

6、环保努力

公司积极响应国家绿色低碳、节能减排的号召，所有发展物业项目均严格选用环保、低能耗建筑材料，并不断优化项目规划与设计，以达到建筑节能、降低排放的目的。例如，公司在所有商品房项目的开发中，利用国家对清洁能源自采暖分时段优惠计量电价的政策，积极推行分户发热电缆地板采暖方式的使用，业主可根据需要调整室内温度，既避免了传统集中供暖方式的空气污染，又节约了能源消耗和采暖费用。此外，公司正在开发建设中的长沙北辰三角洲项目，作为国土资源部土地节约、集约利用的典范，采用“立体开发、人车分流”的领先设计理念，通过大幅增加社区内绿化面积，可成功降低建筑物周边的热岛效应。与此同时，公司根据长沙北辰三角洲项目分期开发的施工特点，利用待开发用地建设苗圃基地，栽种植物苗木，既达到了美化环境的效果，未来又可根据景观需要进行移植，大幅节约绿化采购费用。

对于持有型物业，公司始终坚持加强节能降耗，将节能环保指标作为选取新增或更换设备的重要条件，并通过设立奖项的方式，鼓励员工增强节能意识和创新意识。其中，二零一零年公司五洲皇冠假日酒店通过安装节水器，全年节水 1.3 万吨，而正在进行中的冷冻机组变频改造，预计完成后每年可节电 36 万度。在公司员工不懈努力下，二零一零年亚运村综合物业群实际能源消耗 1.76 万吨标准煤，较政府有关部门下达的计划指标降低 0.21 万吨。基于在节能减排方面所做的多项努力和取得的优异成绩，公司获得了北京市节能减排先进集体称号。

三、财务状况回顾与分析

1、主要财务指标变动

单位：元

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	2,559,133,585	4,640,377,124	-2,081,243,539	-45%	主要由于支付房地产开发项目款、支付股息及借款利息等
应收账款	94,006,533	31,173,751	62,832,782	202%	主要为 2010 年新增应收购房款
存货	15,149,892,649	13,658,765,698	1,491,126,951	11%	主要为房地产开发项目工程支出增加所致
长期股权投资	6,591,960	26,105,556	-19,513,596	-75%	主要由于根据合营企业北辰嘉权净亏损及持股比例确认投资损失所致
在建工程	5,218,965	1,195,814,655	-1,190,595,690	-100%	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
递延所得税资产	48,481,169	34,248,776	14,232,393	42%	主要为年末预提费用余额及累计可抵扣亏损增加造成可抵扣暂时性差异增加
应付账款	2,823,590,907	2,054,989,203	768,601,704	37%	主要由于应付工程款增加所致
预收款项	2,151,964,823	3,626,621,038	-1,474,656,215	-41%	主要由于房地产开发项目结算实现营业收入相应结转所致
一年内到期的非流动负债	288,000,000	1,144,000,000	-856,000,000	-75%	主要由于偿还到期银行借款所致
少数股东权益	173,511,315	271,704,184	-98,192,869	-36%	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 年度	2009 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业成本	3,654,976,186	2,716,530,026	938,446,160	35%	因 2010 年度营业收入增加相应结转成本增加
财务费用-净额	323,657,200	178,192,658	145,464,542	82%	2010 年度建设项目部分完工相应的利息费用资本化停止；同时为补充流动资金一般借款增加
投资损失	19,513,596	8,168,649	11,344,947	139%	主要由于根据合营企业北辰嘉权净亏损及持股比例确认投资损失所致
所得税费用	131,829,392	248,865,309	-117,035,917	-47%	2010 年度利润总额减少所致
净利润	304,516,915	714,462,704	-409,945,789	-57%	2010 年度利润总额减少所致
归属于母公司股东的净利润	203,058,165	577,102,372	-374,044,207	-65%	2010 年度净利润减少所致

2、现金流量分析

公司 2010 年经营活动产生的现金流量净额-66,190.4 万元，比 2009 年同期减少 106,918.5 万元，主要为公司 2010 年支付马坡地价款及可售房源减少。

投资活动产生的现金流量净额 -39,130.1 万元，比 2009 年同期增加 40,495.9 万元。主要由于公司国家会议中心及配套项目完工并投入使用，固定资产投资减少。

筹资活动现金净流量-99,410.6 万元，比 2009 年同期减少 102,091.2 万元，主要由于 2010 年当期借款规模较 2009 年减少。

单位：元

项目	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	-661,903,655	407,280,857
投资活动产生的现金流量净额	-391,300,650	-796,260,330
筹资活动产生的现金流量净额	-994,105,827	26,806,045
现金及现金等价物净增加额	-2,047,310,132	-362,173,428

3、主要供应商和客户情况

公司 2010 年度前五名客户销售的收入总额为 42,615.86 万元，（2009 年度 15,778.32 万元），占公司 2010 年度经营收入的比例为 7.66%（2009 年：3.22%）。

公司 2010 年度前五名采购供应商采购金额为 50,383.71 万元，（2009 年度 58,550.49 万元），占公司 2010 年度采购金额的比例为 13.13%（2009 年：22.80%）。

4、主要控股公司经营情况和业绩

单位：元

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	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有限公司	北京市	500,180,000	房地产开发	98	98	不适用	1,209,319,209	177,926,648
北京兴荣基房地产开发有限公司	北京市	30,000,000	房地产开发	50	51	间接持股	178,473,811	222,358,997
北京北辰会议中心发展有限公司	北京市	1,700,000,000	房地产开发	100	100	不适用	1,700,000,000	—
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	500,000,000	房地产开发	100	100	不适用	461,456,007	-21,707,438

5、公司总体财务状况分析

报告期末公司总资产 2,574,001 万元，比上年期末减少 2.34%。流动资产占公司总资产 70.65%；存货占公司总资产 58.86%，投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 29.11%。报告期末，公司负债 1,639,084 万元，其中预收账款为 215,196 万元，占负债总额 13.13%；银行借款 708,316 万元，占负债总额的 43.21%。公司资产负债率为 63.68%。

2010 年度公司实现营业收入 556,413 万元，实现利润总额 43,635 万元，同比减少 54.70%。基本每股收益 0.06 元，同比下降 64.71%。

由于报告期内投资物业经营面积大幅增加相应固定费用增加，同时受商品房开发结算周期和北辰福第（双限房部分）毛利率相对不高，利息费用不再资本化处理等因素共同影响，本期利润总额较上年同期下降 54.70%。

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。

四、二零一一年经营环境展望及潜在影响

“十一五”的收官之年，我国成为了世界第二大经济体。“十二五”的开局之年，针对经济中还存在的结构性矛盾突出和增长内生动力不足等问题，国家将以“促增长、稳物价和调结构”为核心目标，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，通过流动性管理、通胀预期管理和加快经济结构调整步伐，不断增强宏观调控的针对性、灵活性和有效性，确保国民经济继续平稳健康发展。

就发展物业而言，二零一一年伊始相继出台的房产税试点和新“国八条”及各地方细则，预示着在资产价格未见明显松动之前，房地产市场的宏观调控不仅仍将持续，而且会更加严厉和深入。随着我国经济增速的企稳，连续加息和提高存款准备金率，意味着稳健货币政策下的流动性收紧已成必然，房地产行业也将再次面临融资难度加大、资金成本上升和去杠杆化带来的销售压力。此外，由于保障性住房建设力度不断加大，消费者的预期变化导致观望情绪日渐浓厚，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，将可能对公司稳定运营和房地产销售带来负面影响。

就投资物业和商业物业而言，尽管部分业态供需矛盾依然存在，但随着国民经济的平稳健康增长和需求的稳步回升，市场已呈现出逐渐回暖态势。在未来一段时期内，政府的主要目标将是调结构和稳物价。为了削弱加息对经济结构调整和经济增长的负面影响，政府势必将大力加强对第三产业的支持，并加速发展服务市场与消费市场。根据政府主管部门和专业机构的判断，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。此外，“十一五”期间，北京已经把会展业定位为第三产业的支柱，而在“十二五”规划中，北京市明确提出建设“中国特色世界城市”的目标，其中对“国际活动聚集之都”的倾力打造，将为北京市服务经济和会展经济的快速发展带来巨大历史机遇，会展业对其他产业的带动作用也将愈发明显。公司持有并经营大量投资物业和商业物业，需求回升、市场回暖和北京加速建设“中国特色世界城市”，都将对公司产生积极影响，进而使存量物业的经营不断提升，新增物业的爬坡期相应缩短。

五、二零一一年管理层应对

公司将以提高经营能力为核心，通过深入研究宏观经济和政策的变化，不断加强新形势下对市场走势的预判能力和市场机遇的把握能力，在加速发展发展物业的同时，不断强化会展对其他业态的带动作用，着力提升收益水平，持续打造品牌竞争力，择机增加土地储备，进一步提高公司竞争优势和可持续发展能力。二零一零年面对巨大的经营压力，公司虽然经营业绩有所波动，但发展物业项目扎实推进，持有物业新增项目经营快速爬坡。二零一一年，随着可供结算的商品房资源增加和新增物业经营的快速提升，公司也将再次进入上升通道，并呈现加速发展的新局面。二零一一年，公司将继续强化和巩固专业化能力，夯实管理基础，有效提高内控管理水平，控制费用，继续压缩可控费用，使公司健康发展。

1、发展物业

公司发展物业将根据市场变化，不断提升产品定位能力和营销策划能力，全力推进现有项目高品质开发建设，着力提升产品销售速度，并采取有针对性的销售策略，重点加强已竣工项目的现房及车库销售和奥运媒体村北区 6 号楼住宅的整售，为公司收益水平的提高奠定坚实的基础。碧海方舟及长河玉墅 2 个低密度项目的二期工程，将继续加速推进各项手续的报批，力争尽早开工，实现对公司业绩的支持。

二零一一年，公司将继续加速长沙北辰三角洲的开发，全力推进项目的市场推广和销售工作。首开区一期住宅（D3 区）力争年底完工，确保客户二零一二年顺利入住，首开区二期住宅（E5 区）主体结构年中全面封顶，沿江商业公建和住宅组团（A1、D1 区）克服临江施工和规模较大的困难，主体结构施工平均达到地上 5 层，并实现 D2 区 31 万平方米住宅年内启动。与此同时，公司还将充分总结项目开盘热销的经验，继续加大宣传推广力度，加速积累潜在客户，首开区二期住宅（E5 区）根据市场状况择机开盘销售。此外，公司还将根据长沙房地产市场发展趋势和项目自身优势，不断优化和完善后期产品的规划设计，积极推进沿江商业公建组团（A1、D1 区）的招商和商业商务氛围的积淀，持续提升产品的性价比和项目的综合竞争力，在为项目持续热销提供有力支持的同时，不仅要把北辰三角洲打造为长沙“一江两岸，山水洲城”人居理念的城市名片，更要将其建设成为“长沙市民的满意之所、购房置业者的满意之家以及政府和社会的满意之城”。

二零一一年，公司发展物业预计实现开复工面积 220 万平方米，新开工面积 67 万平方米，竣工面积 12 万平方米。受可售资源增加的影响，预计实现销售面积 29.4 万平方米，合同销售收入 39 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将以北京建设世界城市为契机，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，继续深化并创新“会展联销”的经营模式，不断提高专业经营能力和综合运营能力，打造北辰品牌优势，培育公司投资物业“以会展带动其他经营业态共同发展”的核心竞争力。此外，公司还将根据投资物业产品不可储存的特点，重点加强市场开发力度，努力提高经营的边际效益，确保实现存量资产效益全面提升、新增资产全面盈利的既定目标，并为投资物业收益水平的持续上升奠定坚实基础。

3、商业物业

二零一一年，公司商业物业将加快完善北辰商业多店经营的运行模式和管理架构，进一步调整商品的品牌和品类组合，通过多项目的联合营销推广，不断提高北辰商业的品牌形象及影响力，稳步提升存量项目收益水平，努力缩短新开项目的经营爬坡期，全力推进商业物业经营业绩的增长。

4、融资工作和资本开支

公司将以提高经营能力为核心，在加速项目开发、加大营销力度、加快周转速度的同时，大力加强财务管理和全面预算管理，不断提高对现金流的分析和运用，充分利用“总部融资”模式，强化资金计划管理，着力提升资金的使用效率。此外，公司将重点研究宏观政策走向和资本市场变化，积极学习和借鉴行业内的先进经验，利用两地上市和业务结构独特的优势，大力探索多元化、多渠道融资模式，努力通过创新融资寻求公司新的发展机遇，进而确保公司在经营规模不断扩大的过程中保持良好的财务状况。

公司二零一一年预计固定资产投资 2.7 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金和银行贷款，资金成本为同期银行贷款利息。

六、公司优劣势、面临问题和风险因素分析

1、公司发展的优势简要分析

公司的优势主要体现在准确的机会把握能力、独特业务结构的抗风险能力和综合运营

能力。首先，公司对于市场变化和走势具有较强的前瞻能力和把握能力，能够有效降低不利因素的影响。其次，公司“物业开发+物业投资”的独特经营模式，既可以通过房地产开发获得快速增长收益，又能通过出租、经营物业获得长期稳定收益，抗风险能力优于单一业务的房地产开发企业。最后，公司集发展物业、投资物业和商业物业为一体的综合运营能力，三大业务互相促进、优势互补，使公司在大型和综合房地产项目的开发中具有明显优势。

2、公司发展的劣势简要分析

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

3、公司发展面临的问题和风险分析

公司发展面临的问题和风险，主要来自于市场风险和经营风险。

(1) 市场风险。二零一一年伊始相继出台的房产税试点和新“国八条”及各地方细则，预示着针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续，而且会更加严厉和深入。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，将可能对公司稳定运营和房地产销售带来较大的风险。

针对上述市场风险，公司发展物业将根据市场变化，不断提升产品定位能力和营销策划能力，全力推进现有项目高品质开发建设，着力提升产品销售速度，采取有针对性的销售策略，重点加强已竣工项目的现房及车库销售和奥运媒体村北区 6 号楼住宅的整售，在提升收益水平的同时，积极寻找市场机会，继续择机增加优质土地储备，不断增强发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

(2) 经营风险。在发展物业方面，虽然碧海方舟及长河玉墅 2 个低密度项目二期的手续报批已经取得阶段性成果，但截至目前受政策影响仍尚未开工，致使公司可供结算的高毛利率产品减少，并对经营业绩产生影响。在投资物业新增资产方面，国家会议中心、北辰世纪中心写字楼等项目仍处于经营爬坡期，由于其规模庞大、投资额较高，每年均会产生约 2 亿元无法资本化的利息费用，因此在项目的经营爬坡期内，该费用将对公司经营业绩产生一定压力。此外，二零一一年二月，有关部门出台《关于严格控制在华举办国际会议的通知》，旨在加强对在国内举办的国际会议的管理和限制，可能对公司 2 个会议中心的经营产生一定负面影响。

面临上述经营风险，对于碧海方舟及长河玉墅 2 个低密度项目二期工程，公司将继续加速推进各项手续的报批，力争尽早开工，实现对经营业绩的支持。对于投资物业新增资产，公司将以开源节流、增收节支为核心，利用地缘优势和品牌优势，继续深化并创新“会展联销”的经营模式，培育公司投资物业“以会展带动其他经营业态共同发展”的核心竞争力，确保实现新增资产全面盈利的既定目标。对于 2 个会议中心，公司将通过认真分析和总结会议、展览厅室的使用特点，采用有针对性地价格策略和营销策略，重点加强市场开发力度，提高项目的使用效率、运营效率和边际效益，将政策的负面影响降至最低。

4、公司可持续发展能力分析

公司“进取不忘稳健，稳健不忘进取，在加速发展中控制风险，在控制风险中加速发展”的经营理念，是公司可持续发展的理论依据；与当前发展物业开发能力相匹配的 616 万平方米的适度土地储备规模，是公司可持续发展的必备条件；120 万平方米持有型物业持续经营所产生的稳定现金流，是公司可持续发展的强力支持；三大主业互相促进、优势互补的“三位一体”综合运营模式，面对市场波动时较强的抗风险能力，是公司可持续发展的根本基础。随着三大业务板块项目运作扎实推进，经营规模不断扩大，公司可持续发展能力也将持续提高。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
出售开发产品业务	3,696,431,553	2,676,589,581	27.59	3.30	40.46	减少 19.16 个百分点
零售商业业务	352,359,644	213,066,604	39.53	-1.86	-6.82	增加 3.21 个百分点
投资物业和酒店业务	1,414,298,248	688,934,022	51.29	72.70	46.22	增加 8.82 个百分点
分产品						
绿色家园媒体村	311,779,984	169,742,320	45.56	-89.08	-89.46	增加 1.99 个百分点
香山清琴	784,519,476	329,897,938	57.95	9.59	14.82	减少 1.91 个百分点
北辰福第两限房(常营项目)	1,486,656,248	1,411,751,048	5.04	—	—	—

报告期内，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 72.70%，占三大板块收入比重上升至 25%。

(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(%)
北京	5,549,529,342	13.50

2、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

二零一一年，公司将继续强化和巩固专业化能力，夯实管理基础，有效提高内控管理水平，控制费用，继续压缩可控费用，使公司健康发展。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(3) 资金需求、使用计划及来源情况

资本支出承诺	合同安排	时间安排	融资方式	资金来源安排	资金成本及使用说明
固定资产投资 2.7 亿元	按工程进度付款	年内	其他	自有资金和银行贷款	同期银行贷款利息

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	0
投资额增减变动数	-1,360.8
上年同期投资额	1,360.8
投资额增减幅度(%)	-100

1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	49,120,000	3,402,870,000	114,200,000	随承诺项目开发进度逐步投入
2008	公司债券	1,681,300,000	0	1,681,300,000	0	
合计	/	5,198,370,000	49,120,000	5,084,170,000	114,200,000	/

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	是	1,282,130,000	1,167,930,000	否	已竣工		报告期内实现的效益 7595 万元	不适用	北辰大厦项目已完工,尚有部分工程尾款未支付。	北辰大厦项目由于市场需求、产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投资减少,该项目变更已经 2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年年度股东大会批准。
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 5738 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						
合计	/	5,198,370,000	5,084,170,000	/	/		/	/	/	/

3、募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

变更投资 项目资金 总额	336,970,000								
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。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息 披露报纸	决议刊登的信 息披露日期
第五届第十一次	2010 年 1 月 18 日	同意北辰绿色家园项目（北苑北辰居住区）、北辰香麓项目（海淀温泉镇中心区）、北辰福第项目（常营两限房）与中国银行股份有限公司北京市分行合作开展配套商业按揭贷款、配套写字楼按揭贷款等贷款业务，并承诺在借款合同中抵押条款生效之前，为该行发放的上述贷款提供不可撤销的连带责任保证担保。		
第五届第十二次	2010 年 3 月 3 日	同意为购买本公司朝阳洼里乡北苑北辰居住区 B5 区商用房的法人企业客户在北京银行按揭贷款提供开发商阶段性担保。在按揭贷款合同中抵押条款生效之前，本公司为上述贷款提供不可撤销的连带责任保证担保。		
第五届第十三次	2010 年 3 月 17 日	同意向中国银行股份有限公司申请 10 亿元房地产开发贷款，期限 4 年，用于北辰长沙新河三角洲项目一期工程（D3、E5 区）（以下简称“该项目”）的开发建设，并同意以该项目国有土地使用权及在建工程提供抵押担保。本公司同意本笔贷款由中国银行股份有限公司及下属分支机构办理，并签署相关法律文件。		
第五届第十四次	2010 年 4 月 7 日		《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

第五届第十五次	2010 年 4 月 8 日	(1) 同意向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请流动资金贷款人民币 3 亿元整, 期限 1 年, 用于公司日常资金周转。(2) 同意向北京农村商业银行西苑支行申请流动资金贷款额度人民币 12 亿元整, 期限 2 年, 本次提取贷款人民币 6 亿元, 用于公司日常资金周转。		
第五届第十六次	2010 年 4 月 22 日	(1) 同意向中国工商银行股份有限公司北京亚运村支行申请流动资金贷款人民币 30000 万元整, 期限壹年。(2) 同意向中国工商银行股份有限公司北京亚运村支行申请贷款人民币 13000 万元整, 期限三年, 抵押物为温泉香麓项目 A 区土地使用权及在建工程。		
第五届第十七次	2010 年 4 月 23 日	为切实履行公司的社会责任, 支持青海玉树灾区的灾后重建工作, 批准本公司向青海玉树灾区捐赠人民币 300 万元。		
第五届第十八次	2010 年 4 月 27 日	批准公司 2010 年一季度报告事宜。		
第五届第十九次	2010 年 5 月 13 日	(1) 为进一步规范本公司证照管理, 加强法律风险防范, 同意注销北京北辰实业股份有限公司汇园国际大厦、北京北辰实业股份有限公司汇园公寓、北京北辰百货有限公司、北京北辰实业股份有限公司北辰购物广场管理分公司、北京北辰实业股份有限公司北辰超市连锁分公司。(2) 同意聘任艾宾斯 (MR.Daniel Arbenz ; 国籍: 瑞士; 护照号码: F0832930) 先生为北		

		京北辰实业股份有限公司 北辰洲际酒店的总经理。		
第五届第二十次	2010 年 5 月 14 日		《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
第五届第二十一次	2010 年 6 月 10 日	批准本公司按照《北京产权交易所产权交易规则》的相关规定，向北京产权交易所提供受让申请书，申请受让北京城市开发集团有限责任公司在北京产权交易所挂牌出让其持有的长沙北辰房地产开发有限公司 4%股权，受让价格不低于人民币 2640 万元。		
第五届第二十二次	2010 年 6 月 13 日	(1) 为了满足本公司日常资金周转需要，同意本公司与中国建设银行股份有限公司北京安慧支行签订经营性物业抵押贷款合同，贷款金额为人民币 35000 万元整，期限 10 年。抵押物为北苑路甲 13 号院 2 号楼（北苑北辰居住区 B5 区）地上一至六层及地下一层商业物业。(2) 批准本公司按照法律规定及法定程序参与北京市顺义区马坡东侧（地块一）居住项目地块国有建设用地使用权招标活动。		
第五届第二十三次	2010 年 8 月 18 日	批准公司 2010 年半年度报告事宜。		

第五届第二十四次	2010 年 8 月 23 日	(1) 同意收购中国航空技术国际工程有限公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 30 万股股权(0.06%股权), 受让价格不低于人民币 74.17 万元。(2) 同意收购北京市市政工程设计研究总院所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 100 万股股权(0.1999%股权), 受让价格不低于人民币 247.15 万元。(3) 同意收购北京市政路桥建设控股(集团)有限公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 222.725 万股股权(0.4453%股权), 受让价格不低于人民币 550.46 万元。(4) 同意收购北京建筑材料经贸有限责任公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 111.3625 万股股权(0.2226%股权), 受让价格不低于人民币 275.1662 万元。(5) 同意收购北京金隅股份有限公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 111.3625 万股股权(0.2226%股权), 受让价格不低于人民币 275.1662 万元。(6) 同意收购北京市建筑设计研究院所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 111.3625 万股股权(0.2226%股权), 受让价格不低于人民币 275.23 万元。		
第五届第二十五次	2010 年 10 月 28 日	批准公司 2010 年三季度报告事宜。		

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会。公司董事会遵守法律法规和公司章程的有关规定，认真履行职责，严格按照股东大会的授权进行决策，逐项落实了股东大会的决议事项，其中利润分配方案已于 2010 年 7 月 29 日完成。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

北京北辰实业股份有限公司 董事会审计委员会 2010 年年度履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会由三名独立董事组成，其中龙涛先生担任主席，其他成员为甘培忠先生和黄翼忠先生。公司制定了《审计委员会议事规则》《审计委员会年报工作规程》，规定了审计委员会的成员、职责、会议的召开、决策程序及在年报编制过程中的审计、监督义务和工作形式。

2010 年度公司审计委员会举行了三次会议，与年审会计师年审进场前的沟通、审阅公司 2009 年年度财务报告及 2010 年中期业绩报告。

在公司 2010 年审计工作进行过程中，公司董事会审计委员会按照中国证券监督管理委员会及北京证监局的相关规定，认真履行职责，与公司年审会计师多次进行沟通，安排、了解公司 2009 年年度及 2010 年中期审计工作的具体情况，并审阅相关报告初稿。此外，公司审计委员会也在年报及中报编制期间与公司管理层充分沟通，及时了解年报及中报的编制情况并提出有针对性的意见，充分发挥了审计委员会的作用。

北京北辰实业股份有限公司
董事会审计委员会
二零一一年三月二十三日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

北京北辰实业股份有限公司 董事会薪酬与考核委员会 2010 年年度履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会薪酬与考核委员会由三名董事组成，分别为龙涛、甘培忠、黄翼忠，其中龙涛为召集人。

2010 年度，公司薪酬与考核委员会召开了两次会议，与公司人力资源部进行沟通，听取了公司人力资源部关于公司 2010 年高级管理人员薪酬方案和公司企业年金缴费比例调整方案的汇报，并提出了相关建议。

2011 年度公司董事会薪酬与考核委员会将继续加强工作，进一步完善公司的法人治理结构、薪酬体系和激励机制。

北京北辰实业股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会
二零一一年三月二十三日

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于 2010 年 4 月 7 日第五节第十四次董事会会议上审议通过了《北京北辰实业股份有限公司对外信息报送和使用管理制度》。通过制定此制度，将进一步强化公司信息披露责任，规范公司预披露信息的管理，提高公司年报披露的质量。报告期内，公司未发生信息泄露的情况。

6、董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。公司按照相关法律法规的各项要求，通过建立和执行有效的内部控制制度并持续加强内部监督和自我评价工作，保证了公司经营管理合法合规、资产安全和财务报告及所披露信息的真实准确完整。

通过本年度的内部控制自我评价，董事会认为报告期内公司内部控制制度基本健全，执行有效。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

2010 年 4 月 7 日公司董事会审议通过了《内幕信息知情人管理制度》后，及时将该制度转发给公司相关部门及各辖属企业，并组织相关人员认真学习。公司按规定已开展登记备案工作。报告期内，经公司自查，公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前不存在利用内幕信息买卖公司股份的情况。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

每 10 股派 0.20 元（含税），不实施资本公积金转增。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007 年	101,010,600	328,131,407	30.78
2008 年	101,010,600	448,929,262	22.50
2009 年	101,010,600	577,102,372	17.50

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 4 月 7 日召开第五届第四次监事会会议	(1) 审议批准公司 2009 年度监事会报告； (2) 审议批准公司《监事薪酬议案》；(3) 审议批准公司《关于会计估计变更的议案》； (4) 审议批准公司《关于募集资金存放和使用的专项报告》；(5) 审议批准公司 2009 年年度报告等相关事宜。
2010 年 4 月 27 日召开第五届第五次监事会会议	审议批准公司 2010 年第一季度报告相关事宜。
2010 年 8 月 18 日召开第五届第六次监事会会议	审议批准公司 2010 年半年度报告相关事宜。
2010 年 10 月 28 日召开第五届第七次监事会会议	审议批准公司 2010 年第三季度报告相关事宜。

2010 年度，公司监事会共召开了 4 次会议，会议的召开符合法律法规和公司章程的规定。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司的决策程序符合有关法律法规及公司章程的规定，公司董事会、董事及高级管理人员遵守诚信原则，以股东最大利益为出发点行使职权。报告期内，公司没有发生违反法律、法规、公司章程及损害公司、股东利益的行为发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司的财务状况良好，财务报告能够真实、客观的反映公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2010 年度，本公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。募集资金管理不存在违规情形。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购资产的交易价格公平、合理，无内幕交易、损害股东权益或造成公司财产流失的情况发生。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易遵循价格公正、公平的原则，决策程序和披露程序符合法律、法规及公司章程的规定，没有发生损害公司及股东利益的情况。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会审阅了《北京北辰实业股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评估报告》，认为公司根据相关要求，对报告期内公司内部控制设计与运行有效性的自我评估，客观、真实，公司纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

(1) 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) 2010 年 7 月，本公司从北京城市开发集团有限责任公司，以北京北方亚事资产评估有限责任公司按照公允评估定价原则采用成本法作出的资产评估报告净资产为转让价格的标准，受让了其持有的长沙北辰房地产开发有限公司 4% 股权，购买上述股权支付的对价为 26,400,000 元。该交易不属于关联交易，上述股权均已完成过户。自收购日起至本年末，该 4% 的股权为上市公司贡献的净利润为 -529,329 元，占 2010 年上市公司净利润的比例为 -0.41%。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司持有长沙北辰房地产开发有限公司的股权合计为 100%。

(3) 2010 年 9 月，本公司陆续从子公司北京北辰房地产开发股份有限公司的六家少数股东（分别为北京建筑材料经贸有限责任公司、北京金隅股份有限公司、中国航空技术国际工程有限公司、北京市市政工程设计研究总院、北京市政路桥建设控股（集团）有限公司和北京市建筑设计研究院），以北京岳华德威资产评估有限公司按照公允评估定价原则采用成本法作出的资产评估报告净资产为转让价格的标准，合计受让了其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 1.37% 的股权（分别为 0.22%、0.22%、0.06%、0.20%、0.45% 和 0.22%），购买上述股权支付的对价合计为 16,973,424 元（分别为 2,751,662 元、2,751,662 元、741,700 元、2,471,500 元、5,504,600 元和 2,752,300 元）。上述交易均不属于关联交易，股权均已完成过户。自收购日起至本年末，上述六项股权收购对应的合计 1.37% 的股权，为上市公司贡献的净利润为 62,927.50 元（分别为 10,201.55 元、10,201.55 元、2,749.79 元、9,162.87 元、20,407.83 元和 10,203.91 元），占 2010 年上市公司净利润的比例为 0.049%（分别为 0.008%、0.008%、0.002%、0.007%、0.016% 和 0.008%）。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司持有北京北辰房地产开发股份有限公司的股权合计为 98.43%。

2、出售资产情况

本年度公司无重大出售资产事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

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

本公司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 167,000 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。2010 年度租金为 14,259,099 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用 51.81%，该交易以现金方式结算。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，自 2010 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止。2010 年的年度租金为 900,000 元，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 3.27%，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，公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费 10,000，占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 0.04%，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于 1997 年 4 月 11 日签订的一项综合服务协议《综合服务协议》，2010 年本公司与北辰集团之间就该协议所收取及支付的款项总计 217,329 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.02%，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。2010 年的年度租金为 1,571,582 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.11%，该交易以现金方式结算。

根据本公司公寓管理分公司与北辰集团的租赁协议，北辰集团租赁公寓管理分公司房屋作为办公用房，租赁期为 2010 年 2 月 1 日至 2011 年 1 月 31 日，以市场化原则定价。2010 年的年度租金为 1,330,000 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.09%，该交易以现金方式结算。

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。2010 年上述两项关联交易租金为 32,468,292 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 2.29%，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、资产收购、出售发生的关联交易

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。

3、关联债权债务往来

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	-801,600	5,140,600	-27,939,643	5,162,801
合计		-801,600	5,140,600	-27,939,643	5,162,801
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）		-801,600			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		5,140,600			
关联债权债务形成原因		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。 关联债务为：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。			
关联债权债务清偿情况		(1) 本公司于 2008 年以 801,600 元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) 2010 年，公司结转无需支付控股股东北辰集团的其他应付款 27,939,643 元，该无需支付股东的款项扣除计缴的企业所得税后的净额 20,954,732 元计入资本公积。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务总额较低，对公司经营成果及财务状况将不会产生重大影响。			

4、其他重大关联交易

2010 年，公司结转无需支付控股股东北辰集团的其他应付款 27,939,643 元，该无需支付股东的款项扣除计缴的企业所得税后的净额 20,954,732 元计入资本公积。

(六) 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

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(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 16.7 万平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。2010 年度租金为 14,259,099 元，以后年度的租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

2、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 12 月 31 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 1,328,240,098 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2010 年 2 月 26 日与长沙市建设委员会签订了金额为 388,671,244.80 元的《长沙市新河三角洲市政基础设施工程委托建设合同》。

(2) 本公司于 2010 年 6 月 25 日通过招投标的形式竞得北京市顺义区马坡镇东侧（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》。

(七) 承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	2,770,000
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	3,700,000
境外会计师事务所审计年限	13 年

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

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

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

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

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，详情请见本公司 2010 年半年报董事会报告中“管理层讨论与分析”和本报告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，并签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(十二) 信息披露索引

刊载的互联网网站及检索路径：进入上海证券交易所主页 www.sse.com.cn→个股查询→输入 601588→点击查询公告

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
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	2010 年 4 月 22 日

	时报》D7	
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
北辰实业 2010 年半年度业绩预减公告	《上海证券报》28 版、《中国证券报》A20、《证券日报》B4、《证券时报》C004	2010 年 8 月 2 日
北辰实业 2010 年半年度报告摘要	《上海证券报》B73、《中国证券报》B67、《证券日报》D24、《证券时报》D33	2010 年 8 月 19 日
北辰实业 2010 第三季度报告	《上海证券报》B78、《中国证券报》B016、《证券日报》D15、《证券时报》D021	2010 年 10 月 29 日
北辰实业关于章程修改事项公告	《上海证券报》B25、《中国证券报》A40、《证券日报》E8、《证券时报》D9	2010 年 11 月 23 日

十一、财务会计报告

(一) 财务报表

审计报告

普华永道中天审字(2011)第 10039 号

(第一页，共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业公司”)的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2010 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述北辰实业公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了北辰实业公司**2010年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2010年度**的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

刘磊

中国•上海市
2011 年 3 月 23 日

注册会计师

徐涛

北京北辰实业股份有限公司

2010 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2010 年 12 月 31 日 合并	2009 年 12 月 31 日 合并	2010 年 12 月 31 日 公司	2009 年 12 月 31 日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	2,559,133,585	4,640,377,124	1,877,877,822	3,710,193,760
应收账款	五(2)、十二(1)	94,006,533	31,173,751	44,101,257	25,463,595
预付款项	五(4)	315,919,371	335,954,437	198,142,748	211,072,701
其他应收款	五(3)、十二(2)	65,960,662	71,255,139	10,592,737,807	10,290,755,887
存货	五(5)	15,149,892,649	13,658,765,698	5,918,938,254	5,381,893,831
流动资产合计		18,184,912,800	18,737,526,149	18,631,797,888	19,619,379,774
非流动资产					
长期股权投资	五(6)、十二(3)	6,591,960	26,105,556	2,793,444,942	2,768,783,514
投资性房地产	五(8)	5,518,545,330	4,402,611,320	1,707,545,330	1,864,611,320
固定资产	五(9)	1,968,828,016	1,951,407,613	1,346,708,894	1,344,808,061
在建工程	五(10)	5,218,965	1,195,814,655	5,218,965	3,016,825
无形资产	五(11)	7,431,094	8,256,771	-	-
递延所得税资产	五(12)	48,481,169	34,248,776	21,106,550	16,740,928
非流动资产合计		7,555,096,534	7,618,444,691	5,874,024,681	5,997,960,648
资产总计		25,740,009,334	26,355,970,840	24,505,822,569	25,617,340,422

北京北辰实业股份有限公司

2010 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2010 年 12 月 31 日 合并	2009 年 12 月 31 日 合并	2010 年 12 月 31 日 公司	2009 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
短期借款	五(14)	880,000,000	700,000,000	880,000,000	700,000,000
应付账款	五(15)	2,823,590,907	2,054,989,203	1,751,484,183	1,028,710,438
预收款项	五(16)	2,151,964,823	3,626,621,038	1,382,392,916	2,764,957,519
应付职工薪酬	五(17)	38,058,238	36,945,570	34,435,384	30,910,777
应交税费	五(18)	451,675,310	356,462,465	283,912,943	313,929,057
应付利息	五(19)	112,178,565	111,114,245	112,178,565	111,114,245
应付股利	五(20)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	五(21)	548,178,153	492,412,976	2,164,758,960	2,538,881,367
应付债券	五(24)	1,681,145,778	-	1,681,145,778	-
一年内到期的非流动负 债	五(22)	288,000,000	1,144,000,000	288,000,000	1,144,000,000
流动负债合计		8,975,953,964	8,523,707,687	8,578,308,729	8,632,503,403
非流动负债					
长期借款	五(23)	5,915,159,562	5,326,000,000	5,915,159,562	5,326,000,000
应付债券	五(24)	1,487,542,600	3,160,510,251	1,487,542,600	3,160,510,251
长期应付款	五(25)	9,636,000	11,710,000	9,636,000	11,710,000
递延收益		2,550,000	2,550,000	-	-
非流动负债合计		7,414,888,162	8,500,770,251	7,412,338,162	8,498,220,251
负债合计		16,390,842,126	17,024,477,938	15,990,646,891	17,130,723,654
股东权益					
股本	五(26)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	五(27)	3,697,619,833	3,683,800,223	3,681,309,353	3,681,309,353
盈余公积	五(28)	599,915,374	586,958,424	599,915,374	586,958,424
未分配利润	五(29)	1,511,100,686	1,422,010,071	866,930,951	851,328,991
归属于母公司股东权益 合计		9,175,655,893	9,059,788,718	8,515,175,678	8,486,616,768
少数股东权益	五(30)	173,511,315	271,704,184	-	-
股东权益合计		9,349,167,208	9,331,492,902	8,515,175,678	8,486,616,768
负债及股东权益总计		25,740,009,334	26,355,970,840	24,505,822,569	25,617,340,422

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2010 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2010 年度 合并	2009 年度 合并	2010 年度 公司	2009 年度 公司
一、营业收入	五(31)、十二(4)	5,564,129,051	4,900,963,040	4,472,998,834	3,899,808,849
减：营业成本	五(31)、十二(4)	(3,654,976,186)	(2,716,530,026)	(3,091,601,479)	(2,224,014,312)
营业税金及附加	五(32)	(472,310,348)	(520,690,202)	(300,339,606)	(434,238,761)
销售费用	五(33)	(162,589,758)	(128,219,555)	(121,810,853)	(79,492,237)
管理费用	五(34)	(494,306,010)	(383,872,153)	(420,031,733)	(329,995,782)
财务费用-净额	五(35)	(323,657,200)	(178,192,658)	(344,195,831)	(219,751,960)
资产减值转回					
加：- 净额	五(37)	4,010,353	3,159,388	4,010,353	3,159,388
减：投资损失	五(36)、十二(5)	(19,513,596)	(8,168,649)	(19,513,596)	(10,130,479)
其中：对合营企业的投资损失		(19,513,596)	(8,569,240)	(19,513,596)	(8,569,240)
二、营业利润		440,786,306	968,449,185	179,516,089	605,344,706
加：营业外收入	五(38)	1,037,949	2,088,416	860,592	1,544,274
减：营业外支出	五(39)	(5,477,948)	(7,209,588)	(5,238,080)	(6,213,392)
其中：非流动资产处置损失	五(39)	(833,029)	(564,942)	(593,624)	(461,874)
三、利润总额		436,346,307	963,328,013	175,138,601	600,675,588
减：所得税费用	五(40)	(131,829,392)	(248,865,309)	(45,569,091)	(155,345,667)
四、净利润		304,516,915	714,462,704	129,569,510	445,329,921
归属于母公司股东的净利润		203,058,165	577,102,372	129,569,510	445,329,921
少数股东损益		101,458,750	137,360,332	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(41)	0.06	0.17		
稀释每股收益	五(41)	0.06	0.17		
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		304,516,915	714,462,704	129,569,510	445,329,921
归属于母公司股东的综合收益总额		203,058,165	577,102,372	129,569,510	445,329,921
归属于少数股东的综合收益总额		101,458,750	137,360,332	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2010 年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2010 年度 合并	2009 年度 合并	2010 年度 公司	2009 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		4,062,513,405	4,172,864,388	3,098,648,932	3,144,985,190
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(42)(a)	110,008,325	47,917,393	32,564,114	40,588,054
经营活动现金流入小计		4,172,521,730	4,220,781,781	3,131,213,046	3,185,573,244
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,651,774,021)	(2,005,253,526)	(2,367,744,285)	(1,288,279,980)
支付给职工以及为职工支付的现金	五(17)	(480,600,040)	(440,154,957)	(313,803,904)	(318,440,437)
支付的各项税费		(642,427,107)	(1,327,970,208)	(452,629,859)	(603,540,895)
支付其他与经营活动有关的现金	五(42)(b)	(59,624,217)	(40,122,233)	(854,579,657)	(1,032,508,187)
经营活动现金流出小计		(4,834,425,385)	(3,813,500,924)	(3,988,757,705)	(3,242,769,499)
经营活动产生的现金流量净额	五(43)(a)、 十二(6)(a)	(661,903,655)	407,280,857	(857,544,659)	(57,196,255)
二、投资活动产生的现金流量					
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-	4,845,216
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		714,168	4,251,969	278,668	3,890,084
收到其他与投资活动有关的现金	五(43)(b)	23,755,555	10,000,000	23,400,000	-
投资活动现金流入小计		24,469,723	14,251,969	23,678,668	8,735,300
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(372,396,949)	(792,075,139)	(94,058,658)	(75,255,357)
投资支付的现金		(43,373,424)	(13,608,000)	(43,373,424)	(413,608,000)
处置子公司及其他营业单位减少的现金净额		-	(4,829,160)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(415,770,373)	(810,512,299)	(137,432,082)	(488,863,357)
投资活动产生的现金流量净额		(391,300,650)	(796,260,330)	(113,753,414)	(480,128,057)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		2,193,159,562	3,830,000,000	2,193,159,562	3,830,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		2,193,159,562	3,830,000,000	2,193,159,562	3,830,000,000
偿还债务支付的现金		(2,280,000,000)	(2,950,000,000)	(2,280,000,000)	(2,950,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(907,265,389)	(853,193,955)	(775,934,817)	(802,847,953)
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		(3,187,265,389)	(3,803,193,955)	(3,055,934,817)	(3,752,847,953)
筹资活动产生的现金流量净额		(994,105,827)	26,806,045	(862,775,255)	77,152,047
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净减少额					
	五(43)(a)、 十二(6)(b)	(2,047,310,132)	(362,173,428)	(1,834,073,328)	(460,172,265)
加：年初现金余额		4,567,455,757	4,929,629,185	3,699,470,260	4,159,642,525
六、年末现金余额					
	五(43)(c)	2,520,145,625	4,567,455,757	1,865,396,932	3,699,470,260

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2010 年度合并股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	归属于母公司股东权益 资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
2008 年 12 月 31 日 年末余额		3,367,020,000	3,686,382,484	542,425,432	990,451,291	220,520,516	8,806,799,723
2009 年 1 月 1 日 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
2009 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	577,102,372	137,360,332	714,462,704
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	(2,582,261)	-	-	2,427,888	(154,373)
处置子公司		-	-	-	-	(155,087)	(155,087)
购买子公司少数股权		-	(2,582,975)	-	-	2,582,975	-
其他		-	714	-	-	-	714
利润分配		-	-	44,532,992	(145,543,592)	(88,604,552)	(189,615,152)
提取盈余公积	五(28)	-	-	44,532,992	(44,532,992)	-	-
对股东的分配		-	-	-	(101,010,600)	(88,604,552)	(189,615,152)
2009 年 12 月 31 日 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
2010 年 1 月 1 日 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
2010 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	203,058,165	101,458,750	304,516,915
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	13,819,610	-	-	(36,018,548)	(22,198,938)
购买子公司少数股权	五(27)	-	(7,354,876)	-	-	(36,018,548)	(43,373,424)
其他	五(27)	-	21,174,486	-	-	-	21,174,486
利润分配		-	-	12,956,950	(113,967,550)	(163,633,071)	(264,643,671)
提取盈余公积	五(28)	-	-	12,956,950	(12,956,950)	-	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(101,010,600)	(163,633,071)	(264,643,671)
2010 年 12 月 31 日 年末余额		3,367,020,000	3,697,619,833	599,915,374	1,511,100,686	173,511,315	9,349,167,208

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

2010 年度公司股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2008 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,308,639	542,425,432	551,542,662	8,142,296,733
2009 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,308,639	542,425,432	551,542,662	8,142,296,733
2009 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	445,329,921	445,329,921
其他综合收益		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	714	-	-	714
其他		-	714	-	-	714
利润分配		-	-	44,532,992	(145,543,592)	(101,010,600)
提取盈余公积	五(28)	-	-	44,532,992	(44,532,992)	-
对股东的分配		-	-	-	(101,010,600)	(101,010,600)
2009 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	586,958,424	851,328,991	8,486,616,768
2010 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	586,958,424	851,328,991	8,486,616,768
2010 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	129,569,510	129,569,510
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	12,956,950	(113,967,550)	(101,010,600)
提取盈余公积	五(28)	-	-	12,956,950	(12,956,950)	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(101,010,600)	(101,010,600)
2010 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	599,915,374	866,930,951	8,515,175,678

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：赵惠芝

会计机构负责人：吴子辉

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司。本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，成立时总股本为 1,160,000,000 元，每股面值 1 元。于 1997 年 5 月向境外投资者发行股票(H 股) 707,020,000 股，并在香港联合交易所有限公司挂牌上市，发行后总股本增至 1,867,020,000 元。于 2006 年 10 月 16 日，本公司向境内投资者发行了 1,500,000,000 股人民币普通股，并在上海证券交易所挂牌上市，发行后总股本增至 3,367,020,000 元。

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、物业出租、酒店、百货业及物业管理等业务。

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 3 月 23 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2010 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

(7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

本集团的金融资产仅包括应收款项。应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合风险计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、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。

本集团无按组合风险计提坏账准备的应收款项。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

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

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

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

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品和包装物等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货(续)

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(11) 长期股权投资

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

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合并；对合营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，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。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

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

(d) 长期股权投资减值

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(附注二(17))。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产

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，于发生时计入当期损益。

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	2.5%

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

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

(15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产指土地使用权，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(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(附注二(17))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(18) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

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

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(21) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(22) 政府补助

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

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

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

(25) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(26) 分部信息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 房地产开发成本

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

(ii) 税项

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

(iii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 长期资产减值准备

根据附注二(17)所述的会计政策，本集团于资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，资产及资产组的可收回金额按照使用价值计算确定，该计算需要利用假设和估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的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。

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 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，担保期限一般为 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，本集团仅在担保期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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

收入确认(续)

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
11	北京北辰超市连锁有限公司(以下称“北辰超市”)	直接	北京市	商贸	10,000,000	许可经营项目：零售图书及报纸期刊、零售中成药、零售定型包装食品、卷烟、加工服装等；一般经营项目：销售日用品、纺织品、服装、电子产品；仓储服务；维修日用品等	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	刘铁林	67876684-3

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		年末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例 与表决权 比例不一 致的原因	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 年亏损超过少数股东在该 子公司年初所有者权益中 所享有份额后的余额
1	北辰房地产(i)	544,212,531	-	98.43%	98.43%	不适用	是	11,078,760	-	-
2	天成天	11,000,000	-	98.51%	100.00%	间接持股	是	-	-	321,987
3	兴荣基	15,300,000	-	50.20%	51.00%	间接持股	是	80,865,494	-	-
4	姜庄湖	68,169,776	-	50.20%	51.00%	间接持股	是	81,567,061	(2,078,664)	-
5	北辰会议中心	1,700,103,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-	-
6	长沙北辰(ii)	506,400,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	(538,702)	-
7	五洲美乐	4,780,595	-	59.81%	59.81%	不适用	是	-	-	243,343
8	康乐宫	14,640,689	-	72.35%	72.35%	不适用	是	-	-	230,394
9	绿洲商贸	1,000,000	-	99.69%	100.00%	间接持股	是	-	-	-
10	信诚物业	5,000,000	-	99.69%	100.00%	间接持股	是	-	-	-
11	北辰超市	10,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-	-
		<u>2,880,606,591</u>	<u>-</u>					<u>173,511,315</u>	<u>(2,617,366)</u>	<u>795,724</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

- (i) 2010 年，本公司与北京市政路桥建设控股集团有限公司(以下称“北京路桥”)等少数股东签订股权转让协议，受让北京路桥等少数股东持有的北辰房地产合计 1.37%的股权，该股权转让于 2010 年 10 月完成，本公司对北辰房地产的持股比例增至 98.43%。
- (ii) 2010 年，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”)签订股权转让协议，受让北京城开持有的长沙北辰 4%的股权，该股权转让于 2010 年 8 月完成，本公司对长沙北辰的持股比例增至 100%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
北京北辰饭店管理有限公司(以下称“北辰饭店”)	直接	北京市	饭店管理、劳务服务、经济信息咨询	500,000	为饭店、宾馆提供管理服务、劳务服务；组织培训专业技术人员；饭店管理咨询服务等	有限责任公司	刘焕波	10186632-1
	年末实际 出资额	实质上构成对 子公司净投资的 其他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权 益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金 额	母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本年亏损超过少数股东在该子公司年初 所有者权益中所分享份额后的余额
北辰饭店	801,600	-	100%	100%	是	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
北京北辰信通网络 技术服务有限公 司(以下称“北 辰信通”)	直接	北京市	多媒体电子、商 务信息、网络 开发	20,000,000	社区多媒体信息服务网开发、 建设(未取得专项许可的项目 除外); 信息、电子商务业 务、楼宇智能系统工程设计 的技术开发、技术服务、技 术咨询; 承接计算机系统集成; 销售本公司开发后的产 品、计算机软、硬件及外部 设备。	有限责任公司 (法人独资)	刘焕波	70022326-4
	年末实际出 资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益 的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分 担的本年亏损超过少数股东在该子公司年 初所有者权益中所分享份额后的余额
北辰信通	<u>20,785,851</u>	-	100%	100%	是	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金－人民币	-	-	845,112	-	-	692,052
银行存款－人民币	-	-	2,553,355,299	-	-	4,635,064,261
美元	511,776	6.6227	3,389,339	442,810	6.8282	3,023,595
港元	1,814,355	0.8509	1,543,835	1,813,988	0.8805	1,597,216
小计			<u>2,558,288,473</u>			<u>4,639,685,072</u>
合计			<u>2,559,133,585</u>			<u>4,640,377,124</u>

于 2010 年 12 月 31 日，银行存款中包括 15,954,241 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)，21,843,100 元的住户按揭贷款保证金(2009 年 12 月 31 日：31,252,128 元)，190,619 元的购房款共管银行账户余额(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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	97,879,723	37,667,793
减：坏账准备	(3,873,190)	(6,494,042)
	<u>94,006,533</u>	<u>31,173,751</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	90,344,261	30,226,631
一到二年	2,759,738	43,248
二到三年	17,810	60,412
三年以上	4,757,914	7,337,502
	<u>97,879,723</u>	<u>37,667,793</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	64,767,933	66%	-	-	6,258,942	17%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	33,111,790	34%	(3,873,190)	12%	31,408,851	83%	(6,494,042)	21%
	<u>97,879,723</u>	<u>100%</u>	<u>(3,873,190)</u>	<u>4%</u>	<u>37,667,793</u>	<u>100%</u>	<u>(6,494,042)</u>	<u>17%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	3,770,724	(3,770,724)	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
未结酒店收入总额	97,466	(97,466)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>3,873,190</u>	<u>(3,873,190)</u>		

- (f) 以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的应收账款情况如下(2009 年度：无)：

	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累积已计提坏账准备金额	收回金额
应收购房款	已收回欠款	长期未收回	2,640,000	2,640,000
其他	同上	同上	98,432	98,432
			<u>2,738,432</u>	<u>2,738,432</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(g) 2010 年度本集团无核销的应收账款(2009 年度：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
个人购房者	第三方	45,109,989	1 年以内	46%
中国铁道科学研究院科学技术信息研究所(以下称“中国铁道研究院”)	第三方	10,742,859	1 年以内	11%
东软集团股份有限公司(以下称“东软集团”)	第三方	2,491,450	1-2 年	3%
中国音乐学院	第三方	2,175,062	1 年以内	2%
信诺传播顾问(北京)有限公司(以下称“信诺传播”)	第三方	1,854,489	1 年以内	2%
		<u>62,373,849</u>		<u>64%</u>

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
押金	27,269,146	20,171,017
代垫投资款	-	22,244,200
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	7,397,400	3,495,495
备用金	5,252,383	3,779,820
代垫款项	8,833,817	11,176,824
其他	20,537,079	15,106,447
	<u>81,569,825</u>	<u>88,253,803</u>
减：坏账准备	<u>(15,609,163)</u>	<u>(16,998,664)</u>
净额	<u>65,960,662</u>	<u>71,255,139</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	36,091,518	23,501,491
一到二年	7,094,954	8,222,509
二到三年	5,614,212	34,552,472
三年以上	32,769,141	21,977,331
	<u>81,569,825</u>	<u>88,253,803</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	49,538,126	61%	(12,280,000)	25%	62,363,013	71%	(12,280,000)	20%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	32,031,699	39%	(3,329,163)	10%	25,890,790	29%	(4,718,664)	18%
	<u>81,569,825</u>	<u>100%</u>	<u>(15,609,163)</u>	<u>19%</u>	<u>88,253,803</u>	<u>100%</u>	<u>(16,998,664)</u>	<u>19%</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(2009 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此计提了全额坏账准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	3,255,704	(3,255,704)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备
其他	<u>73,459</u>	<u>(73,459)</u>	100%	同上
	<u>3,329,163</u>	<u>(3,329,163)</u>		

- (e) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (f) 以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款情况如下(2009 年度：无)：

	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累积已计提坏账准备金额	收回金额
代垫款项	收回欠款	长期未收回	<u>1,389,501</u>	<u>1,389,501</u>

- (g) 2010 年度本集团无核销的其他应收款(2009 年度：无)。

- (h) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应 收款总额 比例
北京市求是公证处	第三方	23,011,011	1 至 4 年	28%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	15%
北京市住房建设委员会(以下称 “北京市建委”)	第三方	6,470,215	1 至 4 年	8%
深圳金粤幕墙装饰工程有限公司(以下称 “深圳金粤”)	第三方	5,490,000	3 年以上	7%
长沙市电业局	第三方	2,286,900	1 年以内	3%
		<u>49,538,126</u>		<u>61%</u>

(j) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的其他应收款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	215,527,256	68%	285,826,658	85%
一到二年	51,132,564	17%	46,162,590	14%
二到三年	45,294,932	14%	3,965,189	1%
三年以上	3,964,619	1%	-	-
	<u>315,919,371</u>	<u>100%</u>	<u>335,954,437</u>	<u>100%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 100,392,115 元(2009 年 12 月 31 日：50,127,779 元)，主要为预缴的企业所得税、营业税金及附加，因为相关开发项目尚未确认销售收入，该款项尚未结转。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间	未结算原因
北辰集团	关联方	5,140,600	2%	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
北京市电力公司	第三方	3,071,000	1%	2010 年	未达到结算条件
北京天坛股份有限公司	第三方	840,000	-	2010 年	同上
约克（中国）商贸有限公司	第三方	644,100	-	2010 年	同上
北京分公司					
北京联通昊普汽车销售服务有限公司	第三方	440,024	-	2010 年	同上
		<u>10,135,724</u>	<u>3%</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

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

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
北辰集团(附注七(6)(a))	5,140,600	-	5,942,200	-

(d) 预付关联方的预付款项分析如下：

		2010 年 12 月 31 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	2%	-	5,942,200	2%	-

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加共计 235,963,679 元 (2009 年 12 月 31 日：246,494,484 元)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2010 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	10,867,002,493	-	10,867,002,493
开发产品(b)	4,163,588,487	-	4,163,588,487
库存商品	73,472,043	(536,657)	72,935,386
库存材料	14,781,808	-	14,781,808
低值易耗品及包装物	31,584,475	-	31,584,475
	<u>15,150,429,306</u>	<u>(536,657)</u>	<u>15,149,892,649</u>

	2009 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	12,348,592,555	-	12,348,592,555
开发产品(b)	1,218,728,231	-	1,218,728,231
库存商品	42,862,676	(536,657)	42,326,019
库存材料	7,940,431	-	7,940,431
低值易耗品及包装物	41,152,983	-	41,152,983
其他	25,479	-	25,479
	<u>13,659,302,355</u>	<u>(536,657)</u>	<u>13,658,765,698</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	
库存商品	<u>(536,657)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(536,657)</u>
	计提存货跌价准备的依据		本年转回存货跌价准备的原因		本期转回金额占该项存货年末余额的比例
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额		不适用		不适用

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
香山清琴	2005 年	2010 年	2,075,617	-	74,076,859
长河玉墅余期	待定	待定	1,305,210	495,826,478	485,732,950
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
碧海方舟北区	待定	待定	308,410	154,118,464	148,464,933
绿色家园北辰 新纪元	2005 年	2010 年	1,300,000	-	761,605,745
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	2007 年	2011 年	2,500,000	223,904,662	1,945,412,522
北辰福第商业、公 建(常营项目)	2007 年	2011 年	2,400,000	320,407,516	1,691,799,401
长沙北辰三角洲 项目	2008 年	待定	待定	8,361,694,009	7,237,998,509
顺义马坡项目	待定	待定	待定	1,307,549,728	-
				<u>10,867,002,493</u>	<u>12,348,592,555</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本(续)

于 2010 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 859,937,726 元(2009 年 12 月 31 日：778,038,371 元)。2010 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.30%(2009 年度：5.67%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
绿色家园二期、B1、B3、 C1、C2、C3 区(i)	2003 年 至 2007 年	307,710,292	7,564,070	(126,039,478)	189,234,884
绿色家园媒体村	2008 年	597,577,992	-	(169,742,320)	427,835,672
绿色家园北辰新纪元	2010 年	-	1,312,779,772	(385,631,027)	927,148,745
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)	2010 年	-	2,214,582,129	(258,059,129)	1,956,523,000
北辰福第两限房(常营项目)	2010 年	-	1,917,299,274	(1,411,751,048)	505,548,226
香山清琴	2007 年	309,124,912	173,692,591	(329,897,938)	152,919,565
其他 (i)	至 2010 年 2001 年 至 2007 年	4,315,035	(4,467,999)	4,531,359	4,378,395
		<u>1,218,728,231</u>	<u>5,621,449,837</u>	<u>(2,676,589,581)</u>	<u>4,163,588,487</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 2,621,224,094 元的存货(2009 年 12 月 31 日：2,626,059,000 元)分别作为 983,159,562 元长期借款(2009 年 12 月 31 日：950,000,000 元)(附注(五)(23)(i))和 200,000,000 元的一年内到期的长期借款(2009 年 12 月 31 日：600,000,000 元)(附注五(22)(a)(i))的抵押物。

(6) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
合营企业(a)	6,591,960	26,105,556
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,591,960</u>	<u>26,105,556</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

核算方法	初始投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	
			追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动							
北京北辰嘉 权时代名门 商业有限公 司(以下称 “北辰嘉权”)	权益法	45,360,000	26,105,556	-	(19,513,596)	-	-	6,591,960	36%	33%	董事会由六名董事 组成，其中两名 为本公司委派	-	-

于 2010 年 12 月 31 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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 对合营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2010 年 12 月 31 日			2010 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业 –							
北辰嘉权	36%	33%	124,178,855	105,867,853	18,311,002	19,870,776	(54,204,434)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	5,330,119,900	1,285,956,940	-	6,616,076,840
累计折旧 (摊销)	(927,508,580)	(170,022,930)	-	(1,097,531,510)
账面净值	<u>4,402,611,320</u>	<u>1,115,934,010</u>	<u>-</u>	<u>5,518,545,330</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>4,402,611,320</u>	<u>1,115,934,010</u>	<u>-</u>	<u>5,518,545,330</u>

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

2010 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 170,022,930 元(2009 年度：90,375,812 元)，由在建工程转入投资性房地产的原价为 1,274,928,890 元(2009 年度：2,537,302,068 元)(附注(10)(a))，由固定资产转入投资性房地产的原价为 11,028,050 元(2009 年 12 月 31 日：无)(附注五(9)(i))。

2010 年度及 2009 年度本集团未处置投资性房地产。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值为 3,721,998,198 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 2,533,241,250 元、原价 2,537,302,068 元)由于附注五(9)(d)所述原因尚未办妥房屋产权证，预计在 2011 年至 2012 年办结房屋产权证。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值为 5,516,057,250 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(附注五(23)(i))及一年内到期的长期借款(附注五(22)(a)(i))的抵押物。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	2,756,305,906	164,217,078	(29,283,436)	2,891,239,548
房屋、建筑物(i)	2,044,849,089	937,156	(11,031,050)	2,034,755,195
机器设备	462,784,938	85,333,456	(16,092,526)	532,025,868
运输工具	30,411,149	5,298,384	-	35,709,533
其他设备	218,260,730	72,648,082	(2,159,860)	288,748,952
累计折旧合计	(804,849,302)	本年新增 -	本年计提 (134,458,905)	16,942,593 (922,365,614)
房屋、建筑物(i)	(402,245,436)	-	(58,882,076)	3,000 (461,124,512)
机器设备	(273,904,096)	-	(40,805,841)	15,500,132 (299,209,805)
运输工具	(13,300,344)	-	(3,402,528)	- (16,702,872)
其他设备	(115,399,426)	-	(31,368,460)	1,439,461 (145,328,425)
账面净值合计	1,951,456,604	—	—	1,968,873,934
房屋、建筑物	1,642,603,653	—	—	1,573,630,683
机器设备	188,880,842	—	—	232,816,063
运输工具	17,110,805	—	—	19,006,661
其他设备	102,861,304	—	—	143,420,527
减值准备合计	(48,991)	-	3,073	(45,918)
房屋、建筑物	-	-	-	-
机器设备	(43,841)	-	3,073	(40,768)
运输工具	-	-	-	-
其他设备	(5,150)	-	-	(5,150)
账面价值合计	1,951,407,613	—	—	1,968,828,016
房屋、建筑物	1,642,603,653	—	—	1,573,630,683
机器设备	188,837,001	—	—	232,775,295
运输工具	17,110,805	—	—	19,006,661
其他设备	102,856,154	—	—	143,415,377

- (i) 2010 年度本集团将账面价值 11,028,050 元(原价 11,031,050 元)的房屋及建筑物改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算 (附注五(8))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产(续)

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值为 1,089,290,921 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(附注五(23)(i))。

2010 年度固定资产计提的折旧金额为 134,458,905 元(2009 年度：97,191,835 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：98,515,300 元、2,503,511 元及 33,440,094 元(2009 年：63,151,574 元、1,883,978 元及 32,156,283 元)。

2010 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 101,641,757 元(2009 年度：603,006,530 元)(附注五(10)(a))。

- (a) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 未办妥产权证书的固定资产：

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 1,035,388,767 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))尚未办妥房屋权证。

	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋、建筑物	国家会议中心项目所属各物业在最近一至两年内相继完工并陆续结转至固定资产及投资性房地产，本集团计划待所有相关物业全部完工后统一办理产权证书，目前相关手续正在办理中	2011 年至 2012 年

(10) 在建工程

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国家会议中心项目	-	-	-	1,191,886,816	-	1,191,886,816
零星改造工程	5,218,965	-	5,218,965	3,927,839	-	3,927,839
	<u>5,218,965</u>	<u>-</u>	<u>5,218,965</u>	<u>1,195,814,655</u>	<u>-</u>	<u>1,195,814,655</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程(续)

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数 (千元)	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入固定 资产	本年转入投资性 房地产	2010 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：本年借 款费用资本化 金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
国家会议 中心项目	5,000,000	1,191,886,816	171,113,184	(90,000,000)	(1,273,000,000)	-	100%	已完工	369,028,501	3,444,464	5.11%	发行债券、贷 款、自筹
零星改造工程	不适用	3,927,839	14,861,773	(11,641,757)	(1,928,890)	5,218,965	不适用		-	-	-	自筹
		<u>1,195,814,655</u>	<u>185,974,957</u>	<u>(101,641,757)</u>	<u>(1,274,928,890)</u>	<u>5,218,965</u>			<u>369,028,501</u>	<u>3,444,464</u>		

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团的在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程(续)

(c) 重大在建工程于2010年12月31日的工程进度分析如下：

国家会议中心项目	工程进度 100%
----------	--------------

(11) 无形资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
土地使用权				
原价	8,931,210	-	-	8,931,210
累计摊销	(674,439)	(825,677)	-	(1,500,116)
账面净值	<u>8,256,771</u>	<u>(825,677)</u>	<u>-</u>	<u>7,431,094</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>8,256,771</u>	<u>(825,677)</u>	<u>-</u>	<u>7,431,094</u>

2010 年度无形资产的摊销金额为 825,677 元(2009 年度：69,608 元)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	5,016,232	20,064,928	6,019,589	24,078,354
抵销内部未实现利润	5,169,245	20,676,980	5,169,245	20,676,980
预提费用及其他	16,980,497	67,921,988	11,611,516	46,446,063
可抵扣亏损	21,315,195	85,260,780	11,448,426	45,793,704
	<u>48,481,169</u>	<u>193,924,676</u>	<u>34,248,776</u>	<u>136,995,101</u>

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2009 年 12 月 31 日：无)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>2,772,664</u>	<u>2,708,127</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
2011	1,631,241	1,652,780
2012	705,034	705,034
2013	267,816	267,816
2014	82,497	82,497
2015	86,076	-
	<u>2,772,664</u>	<u>2,708,127</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 资产减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	23,492,706	117,580	(4,127,933)	-	19,482,353
其中：应收账款坏账准备	6,494,042	117,580	(2,738,432)	-	3,873,190
其他应收款坏账准备	16,998,664		(1,389,501)	-	15,609,163
存货跌价准备	536,657	-	-	-	536,657
固定资产减值准备	48,991	-	-	(3,073)	45,918
	<u>24,078,354</u>	<u>117,580</u>	<u>(4,127,933)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>20,064,928</u>

(14) 短期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>880,000,000</u>	<u>700,000,000</u>

于 2010 年度，短期借款的加权平均年利率为 5.25% (2009 年度：5.32%)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 应付账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付工程款	806,647,272	223,506,577
预提工程款	1,775,284,566	1,618,852,352
其他	241,659,069	212,630,274
	<u>2,823,590,907</u>	<u>2,054,989,203</u>

- (a) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 836,965,225 元(2009 年 12 月 31 日：945,216,841 元)，主要为尚未结算的预提工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 23,150,347 元。
- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(16) 预收款项

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	1,931,326,442	3,464,469,676
其他(ii)	220,638,381	162,151,362
	<u>2,151,964,823</u>	<u>3,626,621,038</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项(续)

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 2010 年 12 月 31 日
绿色家园二期、B1、B3、 C1、C2、C3 区	37,999,677	251,478,760	2003 年 至 2007 年	不适用
绿色家园媒体村	48,018,221	344,907,856	2008 年	不适用
绿色家园北辰新纪元	218,599,892	328,049,191	2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	792,793,793	292,783,180	2010 年	不适用
北辰福第(常营项目)	118,594,461	1,443,661,221	2010 年	不适用
香山清琴	55,963,813	796,719,558	2010 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3 区	652,346,364	-	2011 年	67%
汇欣大厦	1,855,894	1,655,583	2001 年	不适用
长河玉墅一期	2,523,127	2,583,127	2007 年	不适用
土地转让	2,631,200	2,631,200	不适用	不适用
	<u>1,931,326,442</u>	<u>3,464,469,676</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

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

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 116,916,015 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，尚未结转收入。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	18,436,475	321,175,610	(314,280,141)	25,331,944
职工福利费	-	27,934,563	(27,934,563)	-
社会保险费	8,494,974	90,185,727	(89,267,737)	9,412,964
其中：医疗保险费	3,108,909	23,674,740	(23,741,041)	3,042,608
基本养老保险	4,925,646	61,704,507	(60,815,569)	5,814,584
失业保险费	286,570	2,447,628	(2,381,474)	352,724
工伤保险费	72,677	739,874	(755,402)	57,149
生育保险费	101,172	1,618,978	(1,574,251)	145,899
住房公积金	568,329	38,619,971	(39,043,574)	144,726
工会经费和职工教育经费	8,616,792	3,247,837	(9,506,025)	2,358,604
辞退福利及其他	829,000	549,000	(568,000)	810,000
	<u>36,945,570</u>	<u>481,712,708</u>	<u>(480,600,040)</u>	<u>38,058,238</u>

于 2010 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，除董事酬金 4,887,135 元(2009 年 12 月 31 日：4,887,135 元)外，其余部分预计将于 2011 年度全部发放和使用完毕。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应交税费

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应交企业所得税	84,291,648	6,914,597
应交增值税	2,330,073	2,633,223
应交营业税	29,826,387	5,149,454
应交城市维护建设税	479,183	302,511
应交土地增值税	279,504,507	325,331,961
应交契税及其他	55,243,512	16,130,719
	<u>451,675,310</u>	<u>356,462,465</u>

(19) 应付利息

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
公司债券利息(附注五(24))	99,961,370	99,961,370
分期付息到期还本的长期借款利息	10,958,945	10,142,500
短期借款应付利息	1,258,250	1,010,375
	<u>112,178,565</u>	<u>111,114,245</u>

(20) 应付股利

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利	<u>1,162,190</u>	<u>1,162,190</u>

于 2010 年 12 月 31 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团往来款(附注七(6)(b))	5,162,801	33,102,444
物业维修基金	33,616,360	40,069,377
押金及保证金	274,413,783	205,923,334
应付能源费	18,336,538	23,837,031
代收售房契税、公共维修基金	76,116,520	59,481,845
北京北辰信和物业管理有限责 任公司往来款	13,735,073	29,791,722
应付维修费	11,553,841	1,073,327
应付物业管理费	18,142,354	2,767,216
代收能源费	3,180,946	2,307,909
拆迁安置费	1,019,252	2,477,748
其他	92,900,685	91,581,023
合计	<u>548,178,153</u>	<u>492,412,976</u>

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

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>33,102,444</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>33,102,444</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 142,465,336 元(2009 年 12 月 31 日: 122,108,358 元)，主要为收到的购房款押金。截至本财务报表批准报出日，已偿还 12,390,693 元。

(d) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2010 年 12 月 31 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	<u>138,658</u>	<u>6.6227</u>	<u>918,290</u>	<u>184,878</u>	<u>6.8282</u>	<u>1,262,384</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	<u>288,000,000</u>	<u>1,144,000,000</u>
(a) 一年内到期的长期借款		
	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	288,000,000	644,000,000
信用借款	-	500,000,000
	<u>288,000,000</u>	<u>1,144,000,000</u>

其中：无逾期借款。

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 200,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：600,000,000 元)以存货(附注五(5)(c))作为抵押物取得；88,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：44,000,000 元)以投资性房地产(附注五(8))作为抵押物取得。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
华夏银行股份有限 公司	2008-9-27	2011-9-27	人民币	5.60%	200,000,000	200,000,000
中信银行股份有限 公司	2009-6-23	2011-5-18	人民币	6.22%	88,000,000	44,000,000
					<u>288,000,000</u>	<u>244,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	4,315,159,562	4,326,000,000
信用借款	人民币	1,600,000,000	1,000,000,000
		<u>5,915,159,562</u>	<u>5,326,000,000</u>

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押借款中 983,159,562 元(2009 年 12 月 31 日：950,000,000 元)系由本集团账面价值约为 2,621,224,094 元的存货(附注五(5)(c))作为抵押；3,332,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：3,376,000,000 元)系由本集团账面价值约为 6,591,965,224 元(原价 7,930,206,338 元)的投资性房地产及固定资产(附注五(8)、五(9))作为抵押，利息每 3 个月或每月支付一次，本金应于 2012 年 3 月 9 日至 2021 年 12 月 21 日偿还。

(a) 金额前五名的长期借款

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
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(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(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 3 日	2017 年 5 月 3 日	人民币	浮动利(iii)	600,000,000	600,000,000
北京银行	2009 年 7 月 15 日	2017 年 7 月 1 日	人民币	浮动利(iii)	600,000,000	600,000,000
北京农村商业银行股份 有限公司	2010 年 2 月 26 日	2012 年 2 月 2 日	人民币	浮动利(iv)	600,000,000	-
					<u>3,800,000,000</u>	<u>3,200,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款(续)

- (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 6.14%。
- (ii) 利率每年调整，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 5.40%。
- (b) 长期借款到期日分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	1,069,000,000	244,000,000
二到五年	1,527,409,562	1,307,000,000
五年以上	3,318,750,000	3,775,000,000
	<u>5,915,159,562</u>	<u>5,326,000,000</u>

于 2010 年度，长期借款的加权平均年利率为 5.70%(2009 年度：5.67%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	<u>1,485,533,868</u>	<u>2,008,732</u>	<u>-</u>	<u>1,487,542,600</u>
5 年期公司债券(b)	<u>1,674,976,383</u>	<u>6,169,395</u>	<u>-</u>	<u>1,681,145,778</u>

债券有关信息如下：

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

债券之应计利息分析如下：

	应计利息		
	2009 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息
10 年期公司债券(a)	<u>36,563,014</u>	<u>61,500,000</u>	<u>(61,500,000)</u>
5 年期公司债券(b)	<u>63,398,356</u>	<u>139,400,000</u>	<u>(139,400,000)</u>

- (a) 经国家发展和改革委员会发改财金[2005]2800 号文件核准及发改财字[2006]952 号同意本公司发债的批复，本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券，发行总额为 1,500,000,000 元，期限为 10 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.1%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2010 年度应付利息 61,500,000 元，于 2010 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

上述 10 年期公司债券由中国银行提供为期 12 年的全额连带责任保证担保。从发债担保函生效之日起至国家会议中心项目竣工后，到本公司办妥抵押登记手续之日之期间，北辰集团向中国银行提供连带责任反担保(附注七(5)(c)(ii))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券(续)

- (b) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2008] 887 号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于 2008 年 7 月 18 日发行公司债券，发行总额为 1,700,000,000 元，期限为 5 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在第 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 年度应付利息 139,400,000 元，于 2010 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 63,398,356 元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券募集资金中 800,000,000 元用于偿还商业银行贷款，剩余资金用以补充公司营运资金。

上述 5 年期公司债券由北辰集团提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保，担保费用为 8,500,000 元(附注七(5)(c)(ii))。

(25) 长期应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
辞退福利及其他	<u>9,636,000</u>	<u>11,710,000</u>
长期应付款到期日分析如下：		
	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	708,000	760,000
二到五年	1,231,000	1,933,000
五年以上	<u>7,697,000</u>	<u>9,017,000</u>
	<u>9,636,000</u>	<u>11,710,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 股本

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动		2010 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-			
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	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—				
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—				
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
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 股本(续)

- (a) 2009 年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定，北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10% 计算，将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。于 2010 年 12 月 31 日，相关手续尚未完成，该股份处于冻结状态，除此之外，北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满，可以上市流通。

(27) 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价(a)(b)	3,682,997,981	110,806	(7,465,682)	3,675,643,105
其他资本公积				
权益法核算的被投资单	41,577	-	-	41,577
位其他权益变动				
其他(c)	760,665	21,174,486	-	21,935,151
	<u>3,683,800,223</u>	<u>21,285,292</u>	<u>(7,465,682)</u>	<u>3,697,619,833</u>
	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	3,685,580,956	-	(2,582,975)	3,682,997,981
其他资本公积				
权益法核算的被投资单	40,863	714	-	41,577
位其他权益变动				
其他	760,665	-	-	760,665
	<u>3,686,382,484</u>	<u>714</u>	<u>(2,582,975)</u>	<u>3,683,800,223</u>

- (a) 如附注四(1)(a)(ii)所述，2010 年本公司自北京城开受让子公司长沙北辰 4% 的股权，股权转让对价与由此取得的子公司净资产账面价值之间的差额 7,465,682 元冲减资本公积(股本溢价)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 资本公积(续)

- (b) 如附注四(1)(a)(i)所述，2010 年本公司自北京路桥等少数股东处受让子公司北辰房地产合计 1.37%的股权，股权转让对价超过由此取得的净资产账面价值的金额 110,806 元计入资本公积(股本溢价)。
- (c) 本年增加主要为本集团结转无需支付北辰集团的其他应付款 27,939,643 元，该无需支付股东的款项扣除计缴的企业所得税后的净额 20,954,732 元计入资本公积。

(28) 盈余公积

	2009 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	425,489,010	12,956,950	-	438,445,960
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>586,958,424</u>	<u>12,956,950</u>	<u>-</u>	<u>599,915,374</u>

	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	380,956,018	44,532,992	-	425,489,010
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>542,425,432</u>	<u>44,532,992</u>	<u>-</u>	<u>586,958,424</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2010 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 12,956,950 元(2009 年度：按净利润的 10%提取，共 44,532,992 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2010 年度未提取任意盈余公积金(2009 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 未分配利润

	2010 年度		2009 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	1,422,010,071		990,451,291	
加：本年归属于母公司股东的净利润	203,058,165		577,102,372	
减：提取法定盈余公积	(12,956,950)	10%	(44,532,992)	10%
应付普通股股利	(101,010,600)	每股 0.03 元	(101,010,600)	每股 0.03 元
年末未分配利润	<u>1,511,100,686</u>		<u>1,422,010,071</u>	

于 2010 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 130,610,111 元(2009 年 12 月 31 日：128,899,071 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 1,711,040 元(2009 年度：24,822,145 元)。

根据 2010 年 6 月 9 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股 0.03 元，按照已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 101,010,600 元。

根据 2011 年 3 月 23 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 0.02 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 67,340,400 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十(1))。

(30) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰房地产	11,078,760	26,494,965
兴荣基	80,865,494	142,090,473
姜庄湖	81,567,061	83,645,725
长沙北辰	-	19,473,021
	<u>173,511,315</u>	<u>271,704,184</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	5,549,529,342	4,889,640,035
其他业务收入	14,599,709	11,323,005
	<u>5,564,129,051</u>	<u>4,900,963,040</u>
	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	3,654,930,775	2,716,298,605
其他业务成本	45,411	231,421
	<u>3,654,976,186</u>	<u>2,716,530,026</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品	3,696,431,553	2,676,589,581	3,578,302,753	1,905,587,070
业务(i)				
零售商业业务	352,359,644	213,066,604	359,047,841	228,653,083
投资物业和酒店业务	1,414,298,248	688,934,022	818,918,237	471,177,896
其他业务	86,439,897	76,340,568	133,371,204	110,880,556
	<u>5,549,529,342</u>	<u>3,654,930,775</u>	<u>4,889,640,035</u>	<u>2,716,298,605</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园媒体村	311,779,984	169,742,320	2,854,581,714	1,610,897,039
绿色家园二期、B1、 B3、C1、C2、C3 区	227,741,758	126,039,478	-	-
绿色家园北辰新纪元	554,325,552	385,631,027	-	-
北辰香麓 B 区 (温泉镇项目)	331,408,535	258,059,129	-	-
北辰福第两限房 (常营项目)	1,486,656,248	1,411,751,048	-	-
香山清琴	784,519,476	329,897,938	715,882,010	287,327,764
其他(附注五(5)(b)(i))	-	(4,531,359)	7,839,029	7,362,267
	<u>3,696,431,553</u>	<u>2,676,589,581</u>	<u>3,578,302,753</u>	<u>1,905,587,070</u>

于 2010 年度及 2009 年度，本集团所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>14,599,709</u>	<u>45,411</u>	<u>11,323,005</u>	<u>231,421</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 426,158,643 元(2009 年: 157,783,202 元), 占本集团全部营业收入的比例为 7.66%(2009 年: 3.22%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
单位购房者	161,485,680	2.90%
个人购房者	116,878,625	2.10%
单位购房者	53,671,320	0.96%
个人购房者	52,645,088	0.95%
个人购房者	41,477,930	0.75%
	<u>426,158,643</u>	<u>7.66%</u>

(32) 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度	计缴标准
营业税	267,910,676	229,877,139	附注三
城市维护建设税	3,962,863	3,354,740	附注三
教育费附加	1,738,568	1,407,332	
消费税	2,580,991	2,527,667	
土地增值税	157,929,489	257,202,810	附注三
其他	38,187,761	26,320,514	
	<u>472,310,348</u>	<u>520,690,202</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 销售费用

	2010 年度	2009 年度
薪酬支出	64,561,723	52,361,690
营销管理费	9,931,937	12,194,488
广告费	26,927,442	21,874,208
营销服务费	23,984,180	15,724,434
能源费	11,599,631	10,093,636
修理装修费	11,323,850	3,146,448
固定资产折旧(附注五(9))	2,503,511	1,883,978
税金	1,267,154	1,287,585
租赁费用	1,127,326	941,186
其他	9,363,004	8,711,902
	<u>162,589,758</u>	<u>128,219,555</u>

(34) 管理费用

	2010 年度	2009 年度
薪酬支出	214,526,277	199,355,925
运营管理费	63,856,173	32,869,013
税金	45,180,351	16,993,177
固定资产折旧(附注五(9))	33,440,094	32,156,283
修理费	31,167,808	23,332,147
咨询服务费	28,027,637	21,767,033
租赁费用	26,613,941	17,531,220
能源费	8,331,641	9,154,117
低值易耗品	2,697,440	1,412,516
宣传费	1,241,123	2,232,400
无形资产摊销(附注五(11))	825,677	69,608
其他	38,397,848	26,998,714
	<u>494,306,010</u>	<u>383,872,153</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 财务费用

	2010 年度	2009 年度
利息支出	634,251,526	654,665,904
减：资本化利息	<u>(284,072,974)</u>	<u>(440,224,007)</u>
	350,178,552	214,441,897
减：利息收入	(35,892,605)	(43,467,020)
汇兑损失/(收益)	112,118	(106,048)
其他	<u>9,259,135</u>	<u>7,323,829</u>
净额	<u>323,657,200</u>	<u>178,192,658</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 投资损失/(收益)

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	19,513,596	8,569,240
处置长期股权投资产生的投资收益	-	(400,591)
	<u>19,513,596</u>	<u>8,168,649</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

- (a) 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。

(37) 资产减值转回

	2010 年度	2009 年度
坏账转回	<u>4,010,353</u>	<u>3,159,388</u>

(38) 营业外收入

	2010 年度	2009 年度
赔偿及违约金收入	464,565	307,605
非流动资产处置利得	189,914	15,640
其他	383,470	1,765,171
	<u>1,037,949</u>	<u>2,088,416</u>

(39) 营业外支出

	2010 年度	2009 年度
赔偿金	1,078,455	407,412
非流动资产处置损失	833,029	564,942
罚款及滞纳金	25	4,869,850
捐赠支出	3,451,138	-
其他	115,301	1,367,384
	<u>5,477,948</u>	<u>7,209,588</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	146,061,785	262,945,161
递延所得税	(14,232,393)	(14,079,852)
	<u>131,829,392</u>	<u>248,865,309</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	<u>436,346,307</u>	<u>963,328,013</u>
按适用税率计算的所得税	109,086,577	240,832,003
不得扣除的成本、费用和损失	5,175,926	3,996,824
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(5,385)	(19,675)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	21,519	556,363
按税法规定调增的应纳税收入(i)	17,550,755	-
其他	-	3,499,794
所得税费用	<u>131,829,392</u>	<u>248,865,309</u>

- (i) 本年度在计算企业所得税时对一些已销售的开发产品按照计税价格调整应纳税所得额计缴相关的所得税费用。

(41) 每股收益

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

	2010 年度	2009 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	203,058,165	577,102,372
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	<u>0.06</u>	<u>0.17</u>
		其中：
— 持续经营基本每股收益：	0.06	0.17
— 终止经营基本每股收益：	-	-

本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
利息收入	35,892,605	43,467,020
受限制的担保金及保证金的收回	33,933,407	163,912
(附注五(1))		
房租押金	39,819,486	-
其他	362,827	4,286,461
	<u>110,008,325</u>	<u>47,917,393</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
土地租赁费	14,259,099	14,259,099
办公及会议费	16,397,888	13,501,795
差旅费	9,668,287	6,332,986
交际应酬费	8,749,677	6,028,353
押金	7,098,128	-
捐赠支出	3,451,138	-
	<u>59,624,217</u>	<u>40,122,233</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
收回代垫投资款	23,400,000	-
取得投资收到的现金净额	355,555	-
(附注五(43)(b))		
收回三个月以上的定期存款	-	10,000,000
	<u>23,755,555</u>	<u>10,000,000</u>

(d) 2010 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2009 年度：无)。

(e) 2010 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2009 年度：无)。

(f) 2010 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2009 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	304,516,915	714,462,704
加：转回资产减值准备(附注五(37))	(4,010,353)	(3,159,388)
固定资产折旧(附注五(9))	134,458,905	97,191,835
无形资产摊销(附注五(11))	825,677	69,608
投资性房地产摊销(附注五(8))	170,022,930	90,375,812
处置固定资产的净损失	643,115	549,302
(附注五(38)、附注五(39))		
财务费用(附注五(35))	350,178,552	214,441,897
投资损失(附注五(36))	19,513,596	8,168,649
递延所得税资产的增加(附注五(12))	(14,232,393)	(14,079,852)
存货的(增加)/减少	(1,210,498,441)	425,177,194
受限制的担保金及保证金的减少	33,933,407	163,912
(附注五(1))		
经营性应收项目的(增加)/减少	(38,260,238)	127,833,280
经营性应付项目的减少	(408,995,327)	(1,253,914,096)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(661,903,655)</u>	<u>407,280,857</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	2,520,145,625	4,567,455,757
减：现金的年初余额	<u>(4,567,455,757)</u>	<u>(4,929,629,185)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(2,047,310,132)</u>	<u>(362,173,428)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得子公司(附注七(5)(d))

	2010 年度	2009 年度
取得子公司的价格	801,600	-
取得子公司支付的现金和现金等价物	-	-
减：子公司持有的现金和现金等价物	(355,555)	-
取得子公司收到的现金净额	<u>355,555</u>	<u>-</u>
取得子公司的净资产		
	2010 年度	2009 年度
流动资产	1,021,502	-
非流动资产	-	-
流动负债	(147)	-
非流动负债	-	-
	<u>1,021,355</u>	<u>-</u>

(c) 现金

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
库存现金	845,112	692,052
可随时用于支付的银行存款	<u>2,519,300,513</u>	<u>4,566,763,705</u>
年末现金余额	<u>2,520,145,625</u>	<u>4,567,455,757</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2010 年度及 2010 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	合计
对外交易收入	3,696,431,553	352,359,644	1,414,298,248	101,039,606	-	5,564,129,051
分部间交易收入	-	-	20,770,721	58,515,543	-	79,286,264
利息收入	2,171,056	58,759	87,566	62,829	33,512,395	35,892,605
利息费用	-	-	-	-	350,178,552	350,178,552
对合营企业的投资损失	-	19,513,596	-	-	-	19,513,596
资产减值损失转回	3,985,626	-	24,727	-	-	4,010,353
折旧费与摊销费	3,135,046	22,432,133	271,835,722	7,904,611	-	305,307,512
利润/(亏损)总额	567,979,706	24,249,003	227,237,195	(477,963)	(382,641,634)	436,346,307
所得税费用	159,545,682	11,238,177	56,809,299	(103,357)	(95,660,409)	131,829,392
净利润	408,434,024	13,010,826	170,427,896	(374,606)	(286,981,225)	304,516,915
资产总额	16,085,555,009	631,620,412	7,119,116,270	84,692,507	1,819,025,136	25,740,009,334
分部负债	9,505,614,311	227,982,099	4,505,411,803	241,410,059	1,910,423,854	16,390,842,126
对合营企业的长期股权投资	-	6,591,960	-	-	-	6,591,960
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	1,947,578	15,907,896	224,815,882	5,878,922	-	248,550,278

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2010 年度及 2010 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2010 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	合计
对外交易收入	3,578,302,753	359,047,841	818,918,237	144,694,209	-	4,900,963,040
分部间交易收入	-	-	(4,742,624)	(34,233,248)	-	(38,975,872)
利息收入	2,310,802	161,791	69,160	160,686	40,764,581	43,467,020
利息费用	-	-	-	-	214,441,897	214,441,897
对合营企业的投资损失	-	8,569,240	-	-	-	8,569,240
资产减值损失转回	2,954,549	-	204,840	641,906	-	3,801,295
折旧与摊销	2,418,472	21,885,286	156,511,793	6,821,704	-	187,637,255
利润/(亏损)总额	1,158,184,624	7,667,614	63,647,121	(21,337,513)	(244,833,833)	963,328,013
所得税费用	293,045,949	1,916,904	15,911,780	(800,866)	(61,208,458)	248,865,309
净利润	865,138,675	5,750,710	47,735,341	(20,536,647)	(183,625,375)	714,462,704
资产总额	14,882,321,529	609,650,122	7,255,023,977	146,914,073	3,462,061,139	26,355,970,840
分部负债	10,223,996,342	165,196,360	4,595,272,470	139,958,008	1,900,054,758	17,024,477,938
对合营企业的长期股权投资	-	26,105,556	-	-	-	26,105,556
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	7,878,150	17,772,234	1,476,067,043	2,967,503	-	1,504,684,930

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2009 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
北辰集团	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	10111867-3

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>700,000,000</u>	-	-	<u>700,000,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(3) 合营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
北辰嘉权	中外合资经营	北京市	刘铁林	批发、零售百货	126,000,000	36%	33%	71788199-2

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

	与本集团的关系	组织机构代码
北京北辰实业集团公司辰运物业管理中心(以下称“辰运物业”)	与本集团同受母公司控制	74157224-1
北京北辰物业管理公司	与本集团同受母公司控制	10113022-6

(5) 关联交易

(a) 提供和接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2010 年度		2009 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北辰集团	接受劳务	支付商标及标识许可使用费	本集团提供及接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	100%	10,000	100%
北辰集团	提供劳务	提供电力、电话服务		217,329	-	163,686	-

(b) 租赁

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	北辰集团	办公用房	2010 年 1 月 25 日	2011 年 1 月 24 日	以市场价格作为定价基础	1,571,582 元
本公司	北辰集团	办公用房	2010 年 2 月 1 日	2011 年 1 月 31 日	同上	1,330,000 元
本公司	北辰嘉权	办公用房	2010 年 5 月 18 日	2014 年 9 月 30 日	同上	951,600 元
本公司	北辰嘉权	商业用房	2009 年 12 月 1 日	2028 年 3 月 26 日	同上	31,516,692 元

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	年度确认 的租赁支出
北辰集团	本公司	土地使用权	1997 年 4 月 11 日	2037 年 4 月 10 日至 2067 年 4 月 10 日	以 市 场 价 格 作 为 定 价 基 础	14,259,099 元
辰运物业	信诚物业	办公用房	2010 年 1 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	同上	900,000 元

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

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

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资产转让

关联方	关联交易 内容	关联交易 类型	关联交易 定价原则	2010 年度		2009 年度	
				金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
			以市场价格 作为定价 基础				
北辰集团(i)	购买股权	资产转让		801,600	2%	-	-

(i) 2008 年，本公司与北辰集团签订《产权交易合同》，并预付了对价 801,600 元，受让北辰集团持有的北辰饭店 100% 的权益。2010 年 4 月，上述股权转让完成，北辰饭店成为本公司之子公司(附注四(1)(b))。

(e) 2010 年，本集团结转无需支付北辰集团的其他应付款 27,939,643 元，该无需支付股东的款项扣除计缴的企业所得税后的净额 20,954,732 元计入资本公积(附注五(27)(c))。

(f) 关键管理人员薪酬

	2010 年度	2009 年度
关键管理人员薪酬	7,008,183	7,604,322

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项(附注五(4)(c))

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,140,600</u>	<u>5,942,200</u>

根据本公司子公司信诚物业和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业，股权转让价款为 5,140,600 元。于 2010 年 12 月 31 日，相关股权转让尚未完成。

(b) 其他应付款(附注五(21))

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>33,102,444</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(7) 关联方承诺

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

租赁

		2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
- 租入			
	北辰集团	<u>384,995,665</u>	<u>399,254,764</u>
- 租出			
	北辰集团	214,170	229,403
	北辰嘉权	<u>919,762,274</u>	<u>677,479,347</u>
		<u>919,976,444</u>	<u>677,708,750</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 或有事项

于 2010 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2010 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园二期、B3、C1、C3 区	285,893,334
绿色家园媒体村	305,245,833
香山清琴	57,407,724
北辰福第两限房(常营项目)	198,045,715
北辰香麓(温泉镇项目)	392,108,880
长沙北辰三角洲	27,531,000
长岛澜桥一期、二期河西区及河东区	10,255,486
汇欣大厦	33,559,469
长河玉墅一期	12,233,209
其他	5,959,448
	<u>1,328,240,098</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
已批准，但尚未签约	<u>188,078,283</u>	<u>190,919,533</u>

(2) 房地产开发项目支出承诺

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	4,671,641,444	3,919,565,217
已批准，但尚未签约	<u>1,039,107,759</u>	<u>979,422,117</u>
	<u>5,710,749,203</u>	<u>4,898,987,334</u>

(3) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2010 年 12 月 31 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	14,259,099	15,429,099
三年以上	<u>342,218,369</u>	<u>356,477,466</u>
	<u>387,335,666</u>	<u>402,764,763</u>

(4) 前期承诺履行情况

本集团 2009 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 资产负债表日后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利(a)	67,340,400

根据 2011 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 67,340,400 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(29))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2010 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 5,915,159,562 元(2009 年 12 月 31 日：5,326,000,000 元)(附注五(23))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2010 年度及 2009 年度本集团并无利率互换安排。

于 2010 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其它因素保持不变，本集团的净利润会增加或减少约 13,811,033 元(2009 年度：约 6,014,507 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

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

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

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

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

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

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

	2010 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产-					
货币资金	2,559,133,585	-	-	-	2,559,133,585
应收款项(i)	159,967,195	-	-	-	159,967,195
	<u>2,719,100,780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,719,100,780</u>
金融负债-					
短期借款	902,377,225	-	-	-	902,377,225
(含利息)					
应付 5 年期	1,839,400,000	-	-	-	1,839,400,000
公司债券					
(含利息)(iii)					
一年内到期的	300,564,729	-	-	-	300,564,729
长期借款					
(含利息)					
应付款项(ii)	3,523,168,059	-	-	-	3,523,168,059
长期借款	338,207,584	1,364,482,649	2,282,687,290	3,680,527,113	7,665,904,636
(含利息)					
应付 10 年期	61,500,000	61,500,000	184,500,000	1,561,500,000	1,869,000,000
公司债券					
(含利息)					
	<u>6,965,217,597</u>	<u>1,425,982,649</u>	<u>2,467,187,290</u>	<u>5,242,027,113</u>	<u>16,100,414,649</u>

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2009 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产-					
货币资金	4,640,377,124	-	-	-	4,640,377,124
应收款项(i)	102,428,890	-	-	-	102,428,890
	<u>4,742,806,014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,742,806,014</u>
金融负债-					
短期借款	717,518,575	-	-	-	717,518,575
(含利息)					
一年内到期的长期借款(含利息)	1,472,047,300	-	-	-	1,472,047,300
应付款项(ii)	2,696,624,184	-	-	-	2,696,624,184
长期借款	-	540,120,400	2,024,121,875	4,309,696,425	6,873,938,700
(含利息)					
应付 5 年期及 10 年期债券(含利息)	200,900,000	200,900,000	2,163,300,000	1,623,000,000	4,188,100,000
	<u>5,087,090,059</u>	<u>741,020,400</u>	<u>4,187,421,875</u>	<u>5,932,696,425</u>	<u>15,948,228,759</u>

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利等。

(iii) 如附注五(24)(b)所述，5 年期公司债券持有人有权在 2011 年 7 月 18 日将其持有的全部或部分债券按票面金额回售给本公司，于 2010 年 12 月 31 日，到期日分析基于本集团需最早偿还相应债务而导致的现金流出进行列示，即考虑债券持有人行使该回售权利。

下表为若于 2011 年 7 月 18 日，在 5 年期债券持有人未行使回售权利的情况下应付 5 年期债券的合同现金流量到期日分析，考虑该 5 年期债券的性质，本公司预计债券持有人行使回售权利的可能性不大。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

2010 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付 5 年期 债券	139,400,000	139,400,000	1,839,400,000	-	2,118,200,000
2009 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付 5 年期 债券	-	-	-	-	-

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

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

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债 - 应付债券	3,168,688,378	3,151,123,621	3,160,510,251	3,144,514,000

本集团无以公允价值计量的金融工具。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	47,974,447	31,957,637
减：坏账准备	(3,873,190)	(6,494,042)
净额	<u>44,101,257</u>	<u>25,463,595</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	42,955,873	24,541,913
一到二年	242,850	17,810
二到三年	17,810	60,412
三年以上	4,757,914	7,337,502
	<u>47,974,447</u>	<u>31,957,637</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大 并单独计提坏 账准备	17,166,494	36%	-	-	4,545,851	14%	-	-
单项金额虽不 重大但单独计 提坏账准备	30,807,953	64%	(3,873,190)	13%	27,411,786	86%	(6,494,042)	24%
	<u>47,974,447</u>	<u>100%</u>	<u>(3,873,190)</u>	<u>8%</u>	<u>31,957,637</u>	<u>100%</u>	<u>(6,494,042)</u>	<u>20%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 2010 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	3,770,724	(3,770,724)	100%	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
未结酒店收入总额	97,466	(97,466)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>3,873,190</u>	<u>(3,873,190)</u>		

(f) 以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的应收账款情况如下(2009 年度：无)：

	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累积已计提坏账准备金额	收回金额
应收购房款	收回欠款	长期未收回	2,640,000	2,640,000
其他	同上	同上	98,432	98,432
			<u>2,738,432</u>	<u>2,738,432</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(g) 2010 年度本公司无核销应收账款(2009 年度：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
中国铁道研究院	第三方	10,742,859	1 年以内	22%
中国音乐学院	第三方	2,175,062	1 年以内	5%
信诺传播	第三方	1,854,489	1 年以内	4%
中国内燃机工业协会	第三方	1,386,000	1 年以内	3%
爱尔康(中国)眼科产品 有限公司	第三方	1,008,084	1 年以内	2%
		<u>17,166,494</u>		<u>36%</u>

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收子公司款	10,564,569,600	10,248,949,925
代垫投资款	-	22,244,200
工程专项基金	6,942,361	3,037,701
预付货款(附注五(3)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	5,395,160	8,675,941
备用金	4,568,839	3,129,505
其他	14,591,010	9,437,279
	<u>10,608,346,970</u>	<u>10,307,754,551</u>
减：坏账准备	(15,609,163)	(16,998,664)
净额	<u>10,592,737,807</u>	<u>10,290,755,887</u>

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	527,001,446	606,376,508
一到二年	404,693,395	1,834,763,782
二到三年	1,834,763,782	7,844,756,101
三年以上	7,841,888,347	21,858,160
	<u>10,608,346,970</u>	<u>10,307,754,551</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收账按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	10,583,319,815	99.8%	(12,280,000)	-	10,287,891,983	100%	(12,280,000)	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	25,027,155	0.2%	(3,329,163)	13%	19,862,568	-	(4,718,664)	24%
	<u>10,608,346,970</u>	<u>100%</u>	<u>(15,609,163)</u>	<u>-</u>	<u>10,307,754,551</u>	<u>100%</u>	<u>(16,998,664)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	3,255,704	(3,255,704)	100%	由于与债务人失去联系，本公司认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备
其他	<u>73,459</u>	<u>(73,459)</u>	100%	同上
	<u>3,329,163</u>	<u>(3,329,163)</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的应收账款情况如下(2009 年度：无)：

	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累积已计提坏账准备金额	收回金额
代垫款项	收回欠款	长期未收回	<u>1,389,501</u>	<u>1,389,501</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(f) 2010 年度本公司无核销其他应收款(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
应收子公司款	子公司	10,564,569,600	1 年以内	100%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	-
北京市建委	第三方	6,470,215	1 至 4 年	-
Marcus Evans 公司	第三方	943,725	1 年以内	-
北京力迈集团	第三方	150,000	1 年以内	-
		<u>10,584,413,540</u>		<u>100%</u>

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司 关系	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收 款总额的比 例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应收 款总额的比 例 (%)	坏账 准备
应收子公司款	子公司	<u>10,564,569,600</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>10,248,949,925</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>

(3) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,807,074,266	2,762,899,242
合营企业(附注五(6))	<u>6,591,960</u>	<u>26,105,556</u>
	2,813,666,226	2,789,004,798
减：长期股权投资减值准备(b)	<u>(20,221,284)</u>	<u>(20,221,284)</u>
	<u>2,793,444,942</u>	<u>2,768,783,514</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动	2010 年 12 月 31 日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年宣告分派的现金股利
北辰房地产	成本法	527,239,107	527,239,107	16,973,424	544,212,531	98.43%	98.43%	不适用	-	-	-
天成天	成本法	550,000	550,000	-	550,000	98.51%	100.00%	间接持股	-	-	-
五洲美乐	成本法	4,780,595	4,780,595	-	4,780,595	59.81%	59.81%	不适用	(4,780,595)	-	-
康乐宫	成本法	14,640,689	14,640,689	-	14,640,689	72.35%	72.35%	不适用	(14,640,689)	-	-
绿洲商贸	成本法	800,000	800,000	-	800,000	99.69%	100.00%	间接持股	(800,000)	-	-
信诚物业	成本法	4,000,000	4,000,000	-	4,000,000	99.69%	100.00%	间接持股	-	-	-
北辰会议中心	成本法	1,700,103,000	1,700,103,000	-	1,700,103,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
长沙北辰	成本法	480,000,000	480,000,000	26,400,000	506,400,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰信通	成本法	20,785,851	20,785,851	-	20,785,851	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰超市	成本法	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰饭店	成本法	801,600	-	801,600	801,600	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
		<u>2,763,700,842</u>	<u>2,762,899,242</u>	<u>44,175,024</u>	<u>2,807,074,266</u>				<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐	(4,780,595)	-	-	(4,780,595)
康乐宫	(14,640,689)	-	-	(14,640,689)
绿洲商贸	(800,000)	-	-	(800,000)
	<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,221,284)</u>

由于上述被投资企业经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。于本财务报表批准报出日，五洲美乐和康乐宫正在办理清算注销手续。

(4) 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	4,466,393,321	3,895,293,265
其他业务收入	<u>6,605,513</u>	<u>4,515,584</u>
	<u>4,472,998,834</u>	<u>3,899,808,849</u>
	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	3,091,569,608	2,223,782,891
其他业务成本	<u>31,871</u>	<u>231,421</u>
	<u>3,091,601,479</u>	<u>2,224,014,312</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品 业务(i)	2,911,912,077	2,351,223,002	2,854,581,714	1,610,897,039
零售商业业务	119,850,854	23,524,202	216,403,675	116,145,669
投资物业和酒 店业务	1,427,216,145	692,562,671	815,637,836	472,409,807
其他	7,414,245	24,259,733	8,670,040	24,330,376
	<u>4,466,393,321</u>	<u>3,091,569,608</u>	<u>3,895,293,265</u>	<u>2,223,782,891</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园媒体村	311,779,984	169,742,320	2,854,581,714	1,610,897,039
绿色家园二期、B1、 B3、C1、C2、C3 区	227,741,758	126,039,478	-	-
绿色家园北辰新纪元	554,325,552	385,631,027	-	-
北辰福第两限房 (常营项目)	1,486,656,248	1,411,751,048	-	-
北辰香麓 B 区(温泉 镇项目)	331,408,535	258,059,129	-	-
合计	<u>2,911,912,077</u>	<u>2,351,223,002</u>	<u>2,854,581,714</u>	<u>1,610,897,039</u>

于 2010 年度及 2009 年度，本集团所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及 其他	<u>6,605,513</u>	<u>31,871</u>	<u>4,515,584</u>	<u>231,421</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 407,339,555 元(2009 年: 51,071,635 元)，占本公司全部营业收入的比例为 9.1% (2009 年: 1.3%)，具体情况如下：

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例(%)
单位购房者	161,485,680	3.6%
个人购房者	116,878,625	2.6%
个人购房者	53,671,320	1.2%
个人购房者	41,477,930	0.9%
个人购房者	33,826,000	0.8%
	<u>407,339,555</u>	<u>9.1%</u>

(5) 投资损失

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资损失(附注五(36))	19,513,596	8,569,240
处置长期股权投资产生的投资损失	-	1,561,239
	<u>19,513,596</u>	<u>10,130,479</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(6) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	129,569,510	445,329,921
加：转回资产减值准备	(4,010,353)	(3,159,388)
固定资产折旧	126,961,239	89,981,973
投资性房产摊销	170,022,930	90,375,812
处置固定资产的净损失	418,154	446,434
财务费用	370,233,681	252,700,447
投资损失	19,513,596	10,130,479
递延所得税资产的增加	(4,365,622)	(8,846,346)
存货的(增加)/减少	(594,590,793)	804,638,891
受限制的担保金及保证金的 增加	(1,757,390)	(1,301,358)
经营性应收项目的减少/(增加)	(45,248,793)	158,184,957
经营性应付项目的减少	(1,024,290,818)	(1,895,678,077)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(857,544,659)</u>	<u>(57,196,255)</u>

(b) 现金净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	1,865,396,932	3,699,470,260
减：现金的年初余额	<u>(3,699,470,260)</u>	<u>(4,159,642,525)</u>
现金净减少额	<u>(1,834,073,328)</u>	<u>(460,172,265)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置净损失	(643,115)	(549,302)
单独进行减值测试的应收款项坏账准备转回	4,010,353	3,269,449
处置长期股权投资产生的投资收益	-	400,591
辞退福利及其他	1,525,000	(12,539,000)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(3,796,884)	(4,571,870)
	<u>1,095,354</u>	<u>(13,990,132)</u>
所得税影响额	(290,229)	2,268,793
少数股东权益影响额(税后)	<u>50,346</u>	<u>(34,164)</u>
	<u>855,471</u>	<u>(11,755,503)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

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

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2010 年度	2009 年度	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
	(人民币千元)	(人民币千元)	(人民币千元)	(人民币千元)
按企业会计准则	203,058	577,102	9,175,656	9,059,789
差异项目及金额－				
冲回中国准则下投资性房地 产所计提折旧(a)	127,517	67,785	611,988	484,471
投资性房地产公允价值变化 对损益影响(a)	766,526	860,783	3,030,804	2,264,280
1997 年企业改制资产评估 产生的差异(b)	2,686	2,686	(16,807)	(19,493)
按香港财务报告准则	1,099,787	1,508,356	12,801,641	11,789,047

差异原因说明如下：

- (a) 投资性房地产在香港财务报告准则下采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销；在中国企业会计准则下采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率相应计提折旧或摊销。
- (b) 本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值，在香港财务报告准则下，该部分评估增值未予确认。

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率(%)		每股收益			
	2010 年度	2009 年度	基本每股收益		稀释每股收益	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的 净利润	2.23	6.55	0.06	0.17	0.06	0.17
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	2.22	6.68	0.06	0.17	0.06	0.17

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

2010 年 12 月 31 日相比于 2009 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	2,559,133,585	4,640,377,124	(2,081,243,539)	-45%	主要由于支付房地产开发项目款、支付股息及借款利息等；
应收账款	94,006,533	31,173,751	62,832,782	202%	主要为 2010 年新增应收购房款；
存货	15,149,892,649	13,658,765,698	1,491,126,951	11%	主要为房地产开发项目工程支出增加所致；
长期股权投资	6,591,960	26,105,556	(19,513,596)	-75%	主要由于根据合营企业北辰嘉权净亏损及持股比例确认投资损失所致；
在建工程	5,218,965	1,195,814,655	(1,190,595,690)	-100%	主要由于上述在建工程结转所致；
递延所得税资产	48,481,169	34,248,776	14,232,393	42%	主要为年末预提费用余额及累计可抵扣亏损增加造成可抵扣暂时性差异增加；
应付账款	2,823,590,907	2,054,989,203	768,601,704	37%	主要由于应付工程款增加所致；
预收款项	2,151,964,823	3,626,621,038	(1,474,656,215)	-41%	主要由于房地产开发项目结算实现营业收入相应结转所致；
一年内到期的非流动负债	288,000,000	1,144,000,000	(856,000,000)	-75%	主要由于偿还到期银行借款所致；

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

2010 年度相比于 2009 年度的变动分析

项目	2010 年度	2009 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业成本	3,654,976,186	2,716,530,026	938,446,160	35%	因 2010 年度营业收入增加相应结转成本增加；
财务费用-净额	323,657,200	178,192,658	145,464,542	82%	2010 年度建设项目部分完工相应的利息费用资本化停止；同时为补充流动资金一般借款增加；
投资损失	19,513,596	8,168,649	11,344,947	139%	主要由于根据合营企业北辰嘉权净亏损及持股比例确认投资损失所致；
所得税费用	131,829,392	248,865,309	(117,035,917)	-47%	2010 年度利润总额减少所致；
净利润	304,516,915	714,462,704	(409,945,789)	-57%	2010 年度利润总额减少所致；

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的年度报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 3、载有普华永道中天会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 5、在香港交易所发布的年度报告文本。

董事长：贺江川
北京北辰实业股份有限公司
2011 年 3 月 23 日

北京北辰实业股份有限公司 公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员、监事会全体成员、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2006】44号《关于核准北京北辰实业股份有限公司首次公开发行股票的通知》批准，北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)于2006年10月16日以每股人民币2.40元公开发行人民币普通股(以下称“A股”)股票150,000万股，共募集股款人民币360,000万元，扣除相关发行费8,293万元后，净募集资金人民币351,707万元(以下称“募集资金”)。上述募集资金已经普华永道中天会计师事务所有限公司于2006年9月30日出具普华永道中天验字【2006】第146号验资报告予以验证。

截至2010年12月31日止，募集资金余额为人民币12,746万元；其中，2010之前年度累计已使用募集资金人民币335,375万元，2010年度使用募集资金人民币4,912万元，截至2010年12月31日止，募集资金余额中累计利息收入人民币1326万元。

二、募集资金管理情况

2006年9月29日，本公司按照上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》，与保荐机构中国银河证券有限责任公司(已更名为中国银河证券股份有限公司)及中国建设银行股份有限公司北京安慧支行共同签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》的要求，结合实际情况，本公司修订了《北京北辰实业股份有限公司募集资金管理办法》，该办法于2008年2月27日经第四届第四十五次董事会审议通过。

本公司严格按照相关规定存放、使用和管理募集资金，并履行了相关义务。截至2010年12月31日止，募集资金在本公司相关银行专户的存储情况如下：

单位：人民币元

银行	账号	初始存放金额(注1)	账户余额
中国建设银行股份 有限公司北京安慧支行	11001018500059601588	3,526,500,000	6,458,830
中国建设银行股份有限 公司北京安慧支行	11001018500049000033	-	121,000,000
合计		3,526,500,000	127,458,830

注 1：11001018500059601588 账户初始存放金额 3,526,500,000 元中包含 2009 年 9 月 29 日初始存放时点尚未支付的 A 股相关发行费 9,430,000 元。

三、2010 年度募集资金的实际使用情况

1. 募集资金投资项目的资金使用情况

根据本公司首次公开发行 A 股招股意向书，募集资金用于建设“奥运媒体村”及“北辰大厦”。截至 2010 年 12 月 31 日止，募集资金的使用情况详见附表 1。

2. 募集资金投资项目先期投入及置换情况

本公司 2010 年度未发生募集资金投资项目先期投入及置换情况。

3. 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

本公司 2010 年度未发生用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

四、变更募投项目的资金使用情况

经 2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年年度股东大会批准，北辰大厦项目由于市场需求、产品定位发生变化和设计变更等原因，预计总投资由人民币 161,910 万元调减为人民币 128,213 万元，由此调整节余的募集资金人民币 33,697 万元，变更为一般营运资金(详见附表 2)。上述节余募集资金已于变更当年全部投入日常运营。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

2010 年度，本公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。募集资金管理不存在违规情形。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

二〇一一年三月二十三日

附表 1

2010 年度募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

募集资金总额				351,707		本年度投入募集资金总额(注 1)					4,912	
变更用途的募集资金总额				33,697		已累计投入募集资金总额					340,287	
变更用途的募集资金总额比例				9.58%								
承诺投资项目	已变更项目，含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)(注 2)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益(注 3)	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
奥运媒体村	—	171,457	171,457	171,457	-	171,457	-	100%	2008.5	5,738	是	否
北辰大厦	—	161,910	128,213	128,213	4,912	116,793	(11,420)	91%	2008.6	7,595	不适用	否
偿还债项(注 4)	—	18,340	18,340	18,340	-	18,340	-	100%	—	—	—	否
—	一般营运资金	-	33,697	33,697	-	33,697	-	100%	—	—	—	否
合计	—	351,707	351,707	351,707	4,912	340,287	(11,420)	—	—	13,333	—	—

附表 1(续)

2010 年度募集资金使用情况对照表(续)

未达到计划进度原因（分具体募投项目）	”北辰大厦“项目已完工，尚有部分工程尾款未支付。
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
募集资金结余的金额及形成原因	不适用
募集资金其他使用情况	不适用

注1：“本年度投入募集资金总额”为募集资金到账后“本年度投入金额”。

注2：“截至年末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注3：“本年度实现的效益”的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

注4：根据2003年第一次类别股东大会、2003年第一次临时股东大会及2002年度股东大会批准，若筹集资金超过项目所需资金，则多出部分用于减少债项或作为一般营运资金。

附表 2:

截至 2010 年 12 月 31 日止变更募集资金投资项目情况表

单位: 人民币万元

变更后的项目	对应原项目	变更后拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额	2010 年度实际投入金额	实际累计投入金额(2)	投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度是实现的效益(注 1)	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
一般营运资金	北辰大厦	33,697	33,697	-	33,697	100%	—	—	—	否
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体募投项目)			北辰大厦项目由于市场需求、产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投资减少, 该项变更已经 2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年年度股东大会批准。							
未达到计划进度的情况和原因(分具体募投项目)			不适用							
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明			不适用							