

北京北辰实业股份有限公司

601588

2011 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	4
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	18
七、 股东大会情况简介	24
八、 董事会报告	24
九、 监事会报告	46
十、 重要事项	47
十一、 财务会计报告	54
十二、 备查文件目录	170

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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	<p>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。</p> <p>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%。</p> <p>公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。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</p>	

	<p>海方舟别墅、北辰·香麓、北辰·福第和长沙北辰三角洲项目。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>商业物业立足北京亚奥区域，连锁发展北辰购物中心、北辰时代名门购物中心等商业项目，逐步形成以购物中心业态、百货业态、超市业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。</p> <p>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。</p>
--	--

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	665,838,749.00
利润总额	665,144,151.00
归属于上市公司股东的净利润	468,780,243.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	469,334,193.00
经营活动产生的现金流量净额	67,732,622.00

境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照境外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	468,780,243	203,058,165	9,577,119,873	9,175,655,893
按境外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)	125,435,757	127,516,835	737,424,127	611,988,107
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	575,623,000	766,526,000	3,649,054,000	3,030,804,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-14,121,000	-16,807,000
按境外会计准则	1,172,525,000	1,099,787,000	13,949,477,000	12,801,641,000

2、境内外会计准则差异的说明：

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。

(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。

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-981,691	-643,115	-549,302
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-136,051	4,010,353	3,269,449
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	287,093	-3,796,884	-4,571,870
辞退福利及其他	262,000	1,525,000	-12,138,409
少数股东权益影响额	-86,242	50,346	-34,164
所得税影响额	100,941	-290,229	2,268,793
合计	-553,950	855,471	-11,755,503

(三) 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	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入	3,968,933,244.00	5,564,129,051.00	-28.67	4,900,963,040.00
营业利润	665,838,749.00	440,786,306.00	51.06	968,449,185.00
利润总额	665,144,151.00	436,346,307.00	52.43	963,328,013.00
归属于上市公司股东的 净利润	468,780,243.00	203,058,165.00	130.86	577,102,372.00
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	469,334,193.00	202,202,694.00	132.11	588,857,875.00
经营活动产生的现金流 量净额	67,732,622.00	-661,903,655.00	110.23	407,280,857.00
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额	28,513,238,612.00	25,740,009,334.00	10.77	26,355,970,840.00
负债总额	18,825,640,490.00	16,390,842,126.00	14.85	17,024,477,938.00
归属于上市公司股东 的所有者权益	9,577,119,873.00	9,175,655,893.00	4.38	9,059,788,718.00
总股本	3,367,020,000.00	3,367,020,000.00	-	3,367,020,000.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.06	133.33	0.17
稀释每股收益 (元 / 股)	0.14	0.06	133.33	0.17
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.06	133.33	0.17
加权平均净资产收益率 (%)	5.00	2.23	增加 2.77 个百分点	6.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收 益率 (%)	5.01	2.22	增加 2.79 个百分点	6.68
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.02	-0.20	110	0.12
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增 减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.84	2.73	4.03	2.69
资产负债率 (%)	66.02	63.68	增加 2.34 个百分点	64.59

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	3,367,020,000	100						3,367,020,000	100
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

2011年末股东总数	311,299户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	309,663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	685,708,498	4,000	0	无 0
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 0
中航鑫港担保有限公司	境内非国	2.185	73,573,353	0	0	无 0

	有法人						
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.862	29,029,780	28,029,780	0	无	0
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	0
陈惠	境内自然人	0.731	24,628,720	24,628,720	0	无	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002沪	国有法人	0.383	12,899,917	0	0	无	0
张小霞	境内自然人	0.172	5,807,811	478,300	0	无	0
秦佳熙	境内自然人	0.155	5,221,984	5,221,984	0	无	0

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	685,708,498	境外上市外资股	685,708,498
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
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	29,029,780	人民币普通股	29,029,780
浙江海越股份有限公司	27,000,000	人民币普通股	27,000,000
陈惠	24,628,720	人民币普通股	24,628,720
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红—005L—FH002 沪	12,899,917	人民币普通股	12,899,917
张小霞	5,807,811	人民币普通股	5,807,811
秦佳熙	5,221,984	人民币普通股	5,221,984
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(以下简称中心)是北京市国资委独家出资成立的全民所有制企业。2009 年经北京市人民政府批准,北京市国资委决定将北辰集团划转至中心,划转完成后北辰集团持有本公司的股份数量及公司实际控制人均未发生变化。

(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	贺江川
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

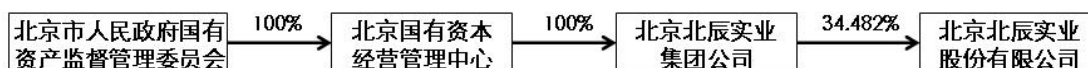
单位：元 币种：人民币

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	48	2009年5月19日	2012年5月19日	0	是
赵惠芝	董事、总经理	女	58	2009年5月19日	2012年5月19日	63.23	否
刘建平	董事	男	58	2009年5月19日	2012年5月19日	0	是
陈冀	董事	男	60	2009年5月19日	2012年5月19日	0	是
龙涛	独立董事	男	60	2009年5月19日	2012年5月19日	8.57	否
甘培忠	独立董事	男	56	2009年5月19日	2012年5月19日	8.57	否
黄翼忠	独立董事	男	44	2009年5月19日	2012年5月19日	8.57	否
何文玉	监事长	男	58	2009年5月19日	2012年5月19日	0	是

陈援朝	监事(已辞任)	男	59	2009年5月19日	2011年6月1日	0	是
李吉恕	监事(新聘任)	男	52	2011年6月1日	2012年5月19日	0	是
柳耀中	监事	男	57	2009年5月19日	2012年5月19日	0	是
曾劲	副总经理	男	42	2009年1月16日	至今	104.80(含40.20万元长期出差补贴)	否
刘焕波	副总经理	男	54	2002年9月24日	至今	54.26	否
刘铁林	副总经理	男	49	2002年9月24日	至今	51.25	否
司海群	副总经理	男	57	2004年6月2日	至今	54.06	否
郭川	董事会秘书	男	43	2004年2月27日	至今	45.29	否
合计	/	/	/	/	/	398.60	/

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、监事和高级管理人员最近5年的主要工作经历：

1、贺江川先生，48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。贺先生具有二十四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，58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。赵女士具有二十一年饭店、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，58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，60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。陈先生在公司改革及法律事务方面具有丰富经验。

5、龙涛先生，60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，56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，44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，58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，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，59岁，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，二零零六年出任本公司监事，二零一一年辞任监事职务。

10、李吉恕先生，52岁，毕业于北京市委党校，本科学历。李先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰集团副总会计师兼财务部长，拥有二十七年企业财务管理工作经验。

11、柳耀中先生，57岁，本公司监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生曾任北辰集团工会主席，拥有二十年工会工作经验，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。

12、曾劲先生，42岁，本公司副总经理。曾先生毕业于中国人民大学，管理学博士。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、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理和北辰置地分公司副总经理、总经理，现兼任长沙北辰房地产开发有限公司董事长、总经理。曾先生于二零零九年获委任为本公司副总经理。

13、刘焕波先生，54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、北京康乐宫有限公司、北京国际会议中心总经理，现兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司和北京北辰信通网络技术服务有限公司董事长。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

14、刘铁林先生，49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，现兼任本公司北辰商业发展分公司总经理和北京北辰超市连锁有限公司、北京北辰嘉权时代名门商业有限公司董事长。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

15、司海群先生，57 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，曾任北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和长沙北辰房地产开发股份有限公司总经理，现兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事长。司先生于二零零四年获委任为本公司副总经理。

16、郭川先生，43 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	董事长	2011-12	至今	否
贺江川	北京北辰实业集团公司	总经理	2006-12	2012-02	是
赵惠芝	北京北辰实业集团公司	董事	2011-12	至今	否
何文玉	北京北辰实业集团公司	副总经理	2006-08	2012-02	是
刘建平	北京北辰实业集团公司	副董事长	2011-12	至今	否
刘建平	北京北辰实业集团公司	常务副总经理	1994-06	2012-02	是
陈冀	北京北辰实业集团公司	副总经理	1995-03	2012-02	是
陈援朝	北京北辰实业集团公司	财务总监	2005-07	2011-12	是
李吉恕	北京北辰实业集团公司	副总会计师	2005-12	2011-12	是
柳耀中	北京北辰实业集团公司	工会主席	2000-08	2011-12	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	2011-11	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
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	董事长	2011-11	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
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	北京天成天房地产开发有限公司	董事长	2003-07	至今	否
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	董事	2007-11	至今	否

	产开发有限公司				
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	2011-12	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

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈援朝	监事	离任	监事离任：陈援朝先生，59 岁，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，二零零六年出任本公司监事，二零一一年辞任监事职务。
李吉恕	监事	聘任	新聘公司监事：李吉恕先生，52 岁，毕业于北京市委党校，本科学历。李先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰集团副总会计师兼财务部长，拥有二十七年企业财务管理工作经验，二零一一年出任本公司监事。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	4,839
公司需承担费用的离退休职工人数	1,087
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,183
安保人员	317
营业员	141
运行维修人员	661
收款人员	144
厨师	525
服务人员	845
其他人员	1,023
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	87

研究生	42
本科	1,088
专科	1,452
中专	713
其他	1,457

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各自的职能。

根据监管机构的要求，公司于 2011 年 3 月制定了《董事会秘书工作细则》，同时修订了公司《内幕信息知情人管理制度》，并于 2011 年 5 月再次修订了公司《董事会秘书工作细则》。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。

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》及相关指引的要求，建立了较为完善的内部控制体系，并在进一步完善中。公司于报告期内进行了内部控制自我评估，就发现的问题进行了及时有效地加强和完善。公司通过持续的内部控制工作，逐步提高了公司的治理和规范运作水平，从而保证了公司持续、稳定、健康、有序的发展和股东利益最大化，为公司长远发展奠定了坚实的基础。公司同时也意识到内部控制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，并持续地进行评估和调整。因此，公司将进一步加强内部控制工作：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。

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，及为本公司取得的委托借款、支付委托借款利息费用，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议或披露。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。

2012 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	11	0	0	否
赵惠芝	否	15	15	11	0	0	否
刘建平	否	15	14	11	1	0	否
陈冀	否	15	15	11	0	0	否

龙涛	是	15	15	11	0	0	否
甘培忠	是	15	13	11	2	0	否
黄翼忠	是	15	14	11	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	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>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。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司目前处于内控体系建设实操阶段，公司制定了如下的工作计划：2011年对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：</p> <p>(1) 本年度，公司各分子公司在去年高级管理层确认的八大风险基础上，从自身经营出发，进行风险评估以识别自身高风险点并进行相关管控措施分析。</p> <p>(2) 根据《企业内部控制应用指引》的具体要求和2011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，同时更新与完善相关公司制度和管理办法。</p> <p>2011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。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>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：</p> <p>(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；</p> <p>(2) 推进内部控制实施和不断优化；</p> <p>(3) 督导管理层进行自我评估；</p> <p>(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；</p> <p>(5) 其他相关内部控制工作。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>本年度公司审计部受董事会的委托，负责组织公司内部控制管理层自我评价工作和进行独立测评工作：</p> <p>(1) 审计部协助各分子公司在公司层面已识别的八大风险基础上进行各分子公司风险评估、分析并总结有效的管控机制；</p> <p>(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；</p>

	<p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(5) 就发现的内部控制问题进行汇总形成《管理建议》, 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。</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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。
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>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:</p> <p>(1) 当前企业经营业务的快速发展要求有相辅相成的内控管理体系和模式;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>公司董事会将持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优秀企业文化。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>公司建立了“财务管理流程”、“预算与计划管理流程”等流程并制定了《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:</p> <p>“财务管理流程”中建立了会计政策和会计估计管理、会计账务处理、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;</p> <p>“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。</p> <p>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。</p>

内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>本年度公司通过对内部控制的设计和执行业务进行管理层自我评估和审计部独立测评，审计部提出了相关管理建议：</p> <ul style="list-style-type: none"> -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。 <p>公司各级管理层高度重视，认真分析管理建议并积极推动落实整改措施，主要在合同管理、成本管理、采购与付款管理、销售与收款管理、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，2011 年 1 月 1 日起至 2011 年 12 月 31 日止，公司内部控制体系基本健全，执行有效。</p>
----------------	---

(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) 公司披露内部控制的相关报告：

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是

3、公司是否披露社会责任报告：是

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

(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。

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

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
2010 年年度股东大会	2011 年 6 月 1 日	《上海证券报》B8、《中国证券报》B012、《证券日报》A3、《证券时报》A8	2011 年 6 月 2 日

公司 2010 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 2010 年年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；
- 2、审议批准公司 2010 年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；
- 3、审议批准公司 2010 年年度监事会报告；
- 4、审议批准公司 2010 年年度利润分配和资本公积金转增方案；
- 5、审议批准公司《董事薪酬的议案》；
- 6、审议批准公司《监事薪酬的议案》；
- 7、审议批准公司《关于变更由股东代表出任的监事的议案》；
- 8、审议批准公司《关于变更募集资金用途的议案》；
- 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为本公司境内及国际核数师，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：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一一年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

回顾二零一一年，政府紧抓调整经济增长结构、管理通胀预期的主线，促使国民经济继续朝着宏观调控的预期发展，并呈现出增长较快、价格趋稳的良好态势。就细分行业而言，持久、高强度的宏观调控效果在房地产市场已逐渐显现，下半年开始多个月份出现量价齐跌，楼市已趋于全面降温，销售的不畅和融资渠道的收紧，更使行业遭遇了前所未有的经营困难；投资物业（含酒店）受益于国民经济平稳健康增长和经营环境逐渐转好，市场需求持续回升，供求矛盾有所缓和；商业物业由于近年累计新增供应较高并处于集中释放期，局部市场的供需矛盾依然突出，竞争程度不断升级。

面对空前的房地产宏观调控和激烈的市场竞争，在管理层和全体员工的辛勤努力下，公司发展物业积极调整销售策略，在低迷的行业困境中取得了优异经营成果；持有型物业紧抓市场机遇，存量资产深度挖潜，新增资产提前完成爬坡，整体效益大幅增长，亦带动了公司二零一一年经营业绩显著回升。

截至二零一一年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 396,893.3 万元，同比下降 28.67%。受投资物业新增项目提前完成经营爬坡期、房地产结算项目中普通商品房比例上升和母公司项目结算收入占比较高影响，二零一一年公司利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 66,514.4 万元、49,090.2 万元和 46,878.0 万元，同比分别大幅上升 52.43%、61.21% 和 130.86%。每股收益为人民币 0.14 元，较二零一零年提高 133.33%。

展望二零一二年,针对经济增长下行压力和物价上涨压力并存的潜在风险,国家将在“稳中求进”的基调下,通过经济发展方式转变和结构调整,保持经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定。房地产市场在国家坚持调控政策不动摇、促进房价合理回归的宏观背景下,仍将继续调整,行业面临全面回落,房价下行趋势明显。投资物业和商业物业尽管局部竞争激烈,但随着北京市政府对“三个北京”(绿色北京、人文北京、科技北京)的加速建设和“有中国特色世界城市”的全力打造,未来发展空间依然巨大。

二零一二年,虽然房地产市场低迷的行业困境仍将持续,但公司通过过去几年的厚积薄发,长沙北辰三角洲持续领跑长沙楼市,投资物业新增项目提前完成经营爬坡,已为公司带来了经营发展的新格局。公司持有的经营性物业均为收益水平高的地标物业,拥有的开发项目也都是处于黄金位置甚至是绝版地块的优质项目,在国家强力持久宏观调控和房地产行业普遍面临资金链紧张甚至短缺的严峻形势下,公司“物业开发”和“物业持有经营”的综合运营优势,将为公司稳健运营提供有力保障,并为公司在地产调控中实施战略扩张和可持续发展提供强力支持。

未来,公司将在研究市场、研究政策、研究竞争对手和研究自身特点的基础上,不断创新发展理念,创新发展战略和创新发展模式,通过提高资本效能及优化资本配置,充分运用资金市场和资本市场的潜在功能,以资本扩张为支撑,不断提升公司规模和资本实力,并依靠业已形成的品牌知名度和行业认可度,在实施输出管理与品牌扩张的同时,紧抓地产合作及并购机会,利用权益杠杆和对房地产基金的探索,实现开发规模的低成本扩张,进而推动公司进一步做大做强。

“诞生于亚运,腾飞于奥运”,“物业开发”加“物业持有经营”的业务模式和抗风险能力,使公司成为了房地产行业中的幸运儿。面对仍将持续的地产宏观调控,公司有决心、有信心克服一切困难,不负投资人的重托,不辱资本市场的期望,为追求股东价值最大化,实现全体北辰人“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

二零一一年,世界经济仍处于复苏阶段,伴随着发达国家增长动力不足,国际金融市场动荡加剧,各类风险明显增多,导致复苏进程仍将曲折而漫长。面对世界经济增长放缓和国际贸易增速回落,我国政府紧抓调整经济增长结构、管理通胀预期的主线,通过实施积极的财政政策和稳健的货币政策,物价上涨得到有效控制,宏观经济继续保持高速增长,全年 GDP 增速达到 9.2%。

1、发展物业

二零一一年,国家及有关部门对房地产市场的调控进一步升级,高强度宏观调控的效果开始显现,限购、限贷政策导致楼市从下半年开始,逐步回调并趋于降温,销售面积增幅快速回落,交易价格出现松动。根据统计局数据(下同),二零一一年全国房地产市场商品住宅销售面积为 97,030 万平方米,虽然同比上涨 3.9%,但从逐月数据看,十月开始连续三个月销量呈现同比下降;全年商品住宅平均

销售价格为人民币 5,011 元/平方米，较上半年人民币 5,190 元/平方米的价格下降 3.4%，房价出现松动迹象。

北京作为全国限购最为严厉的城市，市场下行预期不断加强，成交量低位运行，交易价格下行趋势明显。二零一一年全年北京市商品住宅销售面积、销售金额和平均售价分别为 1,035 万平方米、人民币 1,606 亿元和人民币 15,518 元/平方米，同比分别下降 13.9%、22.1%和 9.5%。从购房者结构的变化来看，中国指数研究院数据显示，二零一一年按户籍区分的外地购房数量仅占总成交套数的 15%，较二零一零年大幅下降 21 个百分点，投资、投机性需求正在被快速挤出北京房地产市场。

长沙房地产市场在刚性需求和一线城市挤出效应的带动下，上半年仍保持较快增长，但下半年由于宏观调控效果开始显现，消费者和开发商同时出现的观望情绪，导致供给与需求双降，累计成交量自九月起呈现同比下降，且降幅逐月加大，销售价格虽保持高速增长，但下半年增速逐步回落。二零一一年，长沙房地产市场商品住宅成交 1,386 万平方米，同比下降 14.7%。全年销售价格达到人民币 5,484 元/平方米，较二零一零年大幅上涨 26.9%，但受销售量下降影响，较上半年的人民币 5,317 元/平方米仅增长 3.1%。

2、投资物业（含酒店）

受益于宏观经济的快速增长和经营环境的不断好转，北京投资物业（含酒店）市场的需求持续增长，行业呈现出加速回升态势。写字楼市场新增供应数量有限，随着净吸纳量稳步增加，在供求关系的作用下，租金水平屡创新高，空置率处于历史低位；星级酒店市场受需求快速回升及新增酒店供给大幅放缓的影响，平均房价和出租率继续走高，供需矛盾趋于缓和；公寓市场受跨国公司高端商务需求大幅增加带动，市场保持活跃态势，房价和出租率均出现较大增幅；会展市场在北京建设“中国特色世界城市”和“全球国际会议五强举办地之一”等有利政策刺激下，行业发展环境不断提升，市场需求稳定增长，会展业的经济功能和社会效益日益显著。

3、商业物业

二零一一年本应是北京商业物业市场的又一个开业高峰，但由于二零零六年以来，市场已累计新增商业物业 160 余家，目前正处于集中释放期，导致大量原计划在年底前推出的新项目，不得不将开业日期推迟至二零一二年。此外，受日趋激烈的市场竞争和愈发明显的消费分流影响，众多存量项目进行重新定位和调整租户，导致市场中的潜在供应继续增加，短期内北京商业物业市场供过于求的格局仍将存在，新增项目的招商和初期经营阶段依然面临较大困难。

二、报告期经营回顾

面对严厉的宏观调控和日益激烈的市场竞争，公司积极调整销售策略，通过加强住宅销售及物业整售，扎实推进项目开发，继续深化“会展联销”的业务策略，充分发挥持有型物业项目联动，业态互补的优势，深度挖掘存量资产经营潜力，提前完成新增资产经营爬坡，公司整体利润水平显著回升，“物业开发”加“物业持有经营”的综合优势及抗风险能力充分显现。二零一一年，公司实现营业收入人民币 396,893.3 万元，同比下降 28.67%。受投资物业新增项目提前完成经营爬坡期、房地产结算项目中普通商品房比例上升和母公司项目结算收入占比较高影响，二零一一年公司利润总额、净利润

和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 66,514.4 万元、49,090.2 万元和 46,878.0 万元，同比分别大幅上升 52.43%、61.21%和 130.86%。此外，报告期内，公司本着厉行节约严格成本控制的原则完成了年初制定的费用预算目标。

1、发展物业

面对严厉的房地产宏观调控，公司积极把握政策导向和市场走向，采取有针对性的营销策略，加强大客户定向推介和商业地产的销售力度，在低迷的市场环境中取得了良好的经营业绩。报告期内，公司成功运作了奥运媒体村北区 7 号楼现房整体销售以及南区 2.1 万平方米商业的销售，成交金额分别达到人民币 54,176 万元和 33,174 万元，确保了发展物业经营业绩的稳步提升。此外，公司加快项目前期手续的报批工作，其中碧海方舟二期取得施工许可证并顺利开工，部分栋号施工已结构封顶，长河玉墅二期也成功取得了规划意见复函，施工前期准备工作有序开展，一旦获得相关许可，可迅速开工并实现对公司销售业绩的支持。

在京内项目扎实推进的同时，公司加速长沙北辰三角洲项目的工程建设和区域内市政道路施工。其中，D3 区已基本完工，E5 区七月提前结构封顶，A1、D1 区 83 万平方米沿江商业公建和住宅组团中，酒店结构施工已达 13 层，写字楼达 10 层，滨江高端公寓平均达 22 层，并实现 D2 区新开工面积 26 万平方米。截至报告期末，长沙北辰三角洲的开复工总量已达 165 万平方米，项目的开发建设已全面展开。在市政设施建设方面，区域内 10 条城市级市政道路全部完工，随着配套环境的不断改善，项目的区域价值也得到了进一步提升。

作为长沙乃至长株潭城市圈区位最优、景观最佳、配套最全、性价比最高的城市综合体之一，北辰三角洲项目始终领跑长沙楼市。针对宏观调控对长沙房地产市场的不利影响，公司大力拓展三四线城市客户，并借助商业公建的推出和优质教育资源的引入，积极打造项目的高端商务形象，提升对高端客户的吸附力，始终保持高价位和高销量，不仅进一步巩固了在长沙楼市的标杆地位，更使项目位列“二零一一年度长沙楼市销售面积前三甲”和“二零一一年度开福区销售冠军”。报告期内，长沙北辰三角洲实现签约面积 16.9 万平方米，签订合同金额人民币 160,589 万元，其中 D3 区住宅和商业分别销售 5.0 万平方米和 0.4 万平方米，合同金额分别为人民币 45,456 万元和人民币 12,460 万元；E5 区住宅和商业分别销售 11.3 万平方米和 0.2 万平方米，签订合同金额分别为人民币 90,713 万元和人民币 5,921 万元。

二零一一年，发展物业实现营业收入人民币 168,424.2 万元，同比下降 54.44%。受房地产结算项目中普通商品房比例上升的影响，税前利润为人民币 52,963.5 万元，较去年同期仅下降 6.75%。报告期内，发展物业实现新开工面积 36.3 万平方米，开复工面积 186.9 万平方米，竣工面积 11.0 万平方米。为应对房地产宏观调控，发展物业调整了产品销售结构，二零一一年实现销售面积和销售金额分别为 24.2 万平方米和人民币 285,961 万元，区域市场占有率保持稳定。

2、投资物业（含酒店）

公司紧抓北京投资物业（含酒店）市场持续向好的外部机遇，充分发挥物业均集中于亚奥核心区的地缘优势及会展、写字楼两大产品的支柱优势，深度挖掘存量资产经营潜力，提前完成新增资产经营爬坡期，会展、写字楼品牌效应凸现，行业影响力显著增强，投资物业经营业绩大幅增长，为公司

抵御市场风险、利润显著回升提供了强力支持。二零一一年，公司投资物业（含酒店）实现主营业务收入人民币 176,022.8 万元，同比上升 24.46%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 46,696.2 万元，同比大幅上涨 105.50%，其中，北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目作为经营效益快速提升的主力军，不仅税前利润同比增长人民币 21,211.9 万元，占投资物业（含酒店）板块利润增长额的 88.48%，而且经营呈现诸多亮点。

国家会议中心以“打开知名度、树立行业地位”为核心，凭借专业化销售、市场化推广、优质化服务和品牌化建设，市场占有率不断提升，行业影响力显著增强，大型会议数量已占北京市大型会议总量的三分之二以上，远期会议预定更已排期到了二零二零年。国家会议中心在二零一零年投入运营的第一个完整经营年度实现无经营性亏损的基础上，二零一一年经营业绩大幅提升，创造了会展场馆经营的奇迹。北京国际会议中心采取与国家会议中心的错位经营，实施差异化定位、细化市场分类和创新营销方式等一系列举措，深度开发并培育新的市场，成功实现了向中小会展市场的转型。在“会展联销”的策略下，随着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（含酒店）系统内部，并一定程度上提升了酒店和公寓的房价及出租率。

报告期内，公司根据各写字楼项目的市场定位和所处周期，采取差异营销策略，全面实施“多项目联销”，使新增和存量项目资源共享、销售互补，在北辰时代大厦和北辰世纪中心租金已达到 CBD 高端写字楼平均水平的同时，所有项目已基本处于满租状态，经营业绩大幅提高，并成为投资物业板块最重要的利润来源。

3、商业物业

二零一一年是公司商业新开项目全部进入正常经营的第一年，面对日趋白热化的市场竞争和消费分流，商业物业积极调整商品结构，全面加强招商工作，继续优化和完善品牌及品类组合，大力推进多项目的联合推广促销，进一步巩固了北辰商业在亚奥核心区的市场地位。其中存量项目北辰购物中心亚运村店的经营持续提升，单店排名继续保持在十大商场行列。

报告期内，商业物业实现营业收入人民币 40,483.4 万元，同比上升 14.89%。尽管新开项目仍处于经营培育期，但受益于存量项目经营持续提升，二零一一年商业物业实现税前利润人民币 3,702.9 万元，同比增长 52.70%。

4、综合实力与品牌建设

二零一一年，公司继续执行品牌规划纲要，品牌价值和行业影响力持续提升。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，公司再次被评为中国复合地产专业运营模式和企业领先品牌，公司集物业开发和物业投资运营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。

在第七届北京写字楼年度风云榜评奖中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“亚奥核心地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的潜心经营，不仅市场占有率快速提升，而且通过塑造高端会展品牌，搭建中外经济交流平台，多次完成党和国家领导人、北京市委市政府领导参加的重大政治活动，品牌影响力迅速扩大，行业影响力充分展示，为通过输出会展管理品牌，实现公司创新盈利模式、实施低成本扩张提供了有利条件。

5、投资者关系

作为一家 A+H 股地产上市公司，公司根据两地上市的特点，一直注重投资者关系的维护。公司通过业绩说明会、投资者见面会、实地调研、项目考察和电话会议等方式多次接待境内、外的基金及机构投资者的调研活动，与投资者保持了密切的联系。在由香港《大公报》主办，香港中国企业协会、香港证券业协会、中国证券业协会、中国企业联合会联合主办的“2011 中国证券金紫荆奖评选”活动中，公司荣获“最受两地投资者欢迎的上市公司”。

6、环保努力

公司坚持倡导绿色环保理念，积极开展节能降耗，促进节约发展。发展物业项目通过优化项目规划设计和选用环保、节能材料，不断降低建筑物的能耗。在项目施工过程中，公司也十分注重新技术的应用，例如长沙北辰三角洲在 D1 区的施工中，引入国际领先、湖南省首次采用的新型脚手架--“全集成升降防护平台”，其智能化操控、架体转向折叠的功能，不仅能在高空危险作业中加大对施工人员安全的保护力度，更能有效缩短爬升时间、提高施工效率。

对于持有型物业，公司通过管理和技术手段，采取多项措施，大力挖掘节能降耗的潜力，为建设“绿色北京”贡献力量。其中五洲皇冠假日酒店正在积极进行热力回收系统的前期技术评估，待该系统条件成熟并投入使用后，将在未来帮助企业节约经济成本的同时，达到节能减排的效果；写字楼公司积极传播绿色理念，组织客户参与地球一小时活动，并对写字楼加装用电分项计量装置，对能源消耗进行动态控制和管理；公司辖属的公用设施管理分公司（负责公司主要持有型物业的设备系统管理维护和能源管理统计）还积极参与“创建节水型企业”活动，在公司持有型物业中进行了专业水平衡测试，凭借系统的管理和完善的设备，相关节水指标均符合评估标准，被北京市水务局授予的“节水型（企业）单位”称号。

三、财务状况回顾与分析

主要财务指标变动

单位：元 币种：人民币

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	变动额	变动率	主要变动原因
应收账款	35,613,171	94,006,533	-58,393,362	-62.12%	主要为2011年收到应收购房款
预付账款	439,740,106	315,919,371	123,820,735	39.19%	主要为新增预售房地产开发项目预缴税金所致
存货	17,883,333,660	15,149,892,649	2,733,441,011	18.04%	主要为房地产开发项目工程支出增加所致
预收款项	3,664,700,844	2,151,964,823	1,512,736,021	70.30%	主要由于房地产开发项目预售房款增加所致；
一年内到期的非流动负债	1,579,000,000	288,000,000	1,291,000,000	448.26%	主要由于2012年需偿还借款增加所致
少数股东权益	110,478,249	173,511,315	-63,033,066	-36.33%	主要由于子公司分配利润所致

项目	2011年度	2010年度	变动额	变动率	主要变动原因
营业收入	3,968,933,244	5,564,129,051	-1,595,195,807	-28.67%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入减少所致
营业成本	1,935,864,161	3,654,976,186	-1,719,112,025	-47.03%	主要由于2011年营业收入减少相应结转成本减少所致
营业税金及附加	342,753,013	472,310,348	-129,557,335	-27.43%	主要由于2011年营业收入减少相应计提税金减少所致
资产减值损失	136,051	-4,010,353	4,146,404	-103.39%	2010年度已计提坏账准备应收款项收回，本年度是根据坏账准备计提政策补提坏账损失
投资收益	-6,591,960	-19,513,596	12,921,636	-66.22%	主要由于2011年对合营企业投资损失以将长期股权投资减记至零为限所致
所得税费用	174,242,202	131,829,392	42,412,810	32.17%	2011年度利润总额增加所致

利润总额	665,144,151	436,346,307	228,797,844	52.43%	主要由于投资物业和酒店出租率或入住率提高及利润率较高的房地产开发项目销售所致
净利润	490,901,949	304,516,915	186,385,034	61.21%	2011 年度利润总额增加所致
归属于母公司股东的净利润	468,780,243	203,058,165	265,722,078	130.86%	2011 年度利润总额增加及 2011 年度利润主要源于分公司所致
基本每股收益	0.14	0.06	0.08	133.33%	2011 年度利润总额增加所致

经营活动产生的现金流量净额	67,732,622	-661,903,655	729,636,277	110.23%	主要由于发展物业可售面积增加及投资物业收入增长所致
投资活动产生的现金流量净额	-97,631,598	-391,300,650	293,669,052	75.05%	主要是由于国家会议中心及配套项目完工并投入使用，固定资产及投资性房地产投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	317,859,168	-994,105,827	1,311,964,995	131.97%	主要由于本年度借款较去年增加及偿还借款较去年同期减少所致

主要供应商和客户情况

公司 2011 年度前五名客户销售收入的总额为 84,545.52 万元(2010 年度：42,615.86 万元)，占公司 2011 年度营业收入的比例为 21.30%(2010 年：7.66%)

公司 2011 年度前五名采购供应商采购金额为：88,076.70 万元，（公司 2010 年度：50,383.71 万元），占本集团采购金额的 30.59%（2010 年：13.13%）

2011 年主要控股公司经营情况和业绩

单位：元 币种：人民币

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	表决权	持股比例与表决权比例不一致的原因	净资产	净利润
				比例	比例			
				(%)	(%)			
北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	500,180,000	房地产开发	98.83	98.83	不适用	1,297,600,158	88,280,949
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	50.40	51.00	间接持股	61,014,260	46,310,806

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	100.00	100.00	不适用	1,700,000,000	-
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	100.00	100.00	不适用	1,128,584,226	-32,871,781

公司总体财务状况分析

报告期末公司总资产 2,851,324 万元，比上年期末增长 10.77%。公司资产结构优良，其中：流动资产占公司总资产 74.71%；存货占公司总资产 62.72%，投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 25.12%。报告期末，公司负债总额 1,882,564 万元，其中预收账款为 366,470 万元，占负债总额 19.47%；银行借款 813,530 万元，占负债总额的 43.21%。公司资产负债率为 66.02%。2011 年度公司实现营业收入 396,893 万元，实现利润总额 66,514 万元，同比增长 52.43%。基本每股收益 0.14 元，同比增长 133.33%。

公司本年受投资物业新增项目提前完成经营爬坡期、房地产结算中普通商品房比例上升和母公司项目结算收入占比较高影响，2011 年度利润总额较去年同期增长 52.43%；归属于母公司股东的净利润同比增长 130.86%。

公司投资物业原有项目稳步攀升，新增项目快速走出“爬坡期”，使投资物业整体效益大幅增长，成为公司经济效益快速提升的主力军。公司发展物业因上年同期北辰福第两限房项目集中办理入住并结转收入，本年结转项目中普通商品房比重上升，毛利率高于上年同期的 27.6%，使 2011 年归属于母公司净利润较上年大幅增长。

四、二零一二年经营环境展望及潜在影响

今年是“十二五”规划承上启下的重要一年，虽然宏观调控已经取得阶段性成果，但经济发展仍面临增长下行压力和物价上涨压力并存的潜在风险，在“稳中求进”的基调下，我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，增加调控的针对性、灵活性和前瞻性，加快推进发展方式转变和结构调整，以保持国民经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定。

就发展物业而言，中央经济工作会提出坚持房地产调控不动摇，促进房价合理回归，预示着在房地产价格未见明显松动之前，针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续，而且会更加深入。随着限购、限贷政策的持续深化，消费者观望情绪日渐加重，销售去化速度明显下降，库存压力不断上升，受限于资金环境难有明显改善，开发企业不得不缩减土地储备开支和投资规模，市场将进入去库存和再平衡阶段，房地产行业面临全面回调，房价下行已趋势明显。受上述因素影响，房地产市场走势具有较大的不确定性，而房地产项目运作周期较长，期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一定风险。

就投资物业而言，建设中国特色世界城市，打造“三个北京”（绿色北京、人文北京、科技北京），积极发展旅游业，为投资物业创造了良好的发展环境。《北京市“十二五”时期会展业发展规划》提出将北京建设成为亚洲会展之都、全球国际会议五强举办地之一、中国会展行业的引领者，会展市场的整体收入将保持 16%—20% 的年均增长率，会展业面临巨大发展机遇。此外，酒店、公寓、写字楼整体供应速度放缓，需求稳步回升，供求矛盾趋于缓和，价格也将重拾上升趋势。相对于住宅地产，在经济发展方式转变和消费转型的过程中，商业物业仍将保持快速发展，根据莫尼塔消费行业报告，过去十年我国的居民消费率仅 38.8%，远低于发达国家 50%-70% 的消费水平，随着国际贸易和投资增速回落，扩大内需特别是消费需求，将使商业物业市场得到大力发展。公司持有并经营逾 120 万平方米的优质投资物业（含酒店）和商业物业，市场巨大的发展空间和加速建设“中国特色世界城市”、打造“三个北京”，都将对公司产生积极影响，进而促进存量项目经营稳步提高，新增项目收益再攀新高。

五、二零一二年管理层应对

二零一二年，公司将以稳健运营为基础，深入研究宏观经济和政策的变化，不断增强新形势下对市场走势的预判和市场机遇的把握，及时调整业务策略，加速项目周转，加强对现金流的分析和运用，择机扩充土地储备。同时，通过整合营销进一步巩固“以会展带动其他业态经营发展”的核心竞争力，继续提升存量资产和新增资产的经营效益，着力强化“物业开发”加“物业持有经营”的综合运营优势，在控制风险中实现公司的可持续发展和经营业绩的稳步提升。二零一二年，公司将以提高经营效益为中心，提高专业化水平，全力促进主业发展。深入实施全面预算管理，继续落实成本费用责任制，强化成本费用控制，使公司持续健康发展。

1、发展物业

公司将积极应对市场变化，采取灵活多样的业务策略，通过缩短项目开发周期，并全力提升销售速度，进一步提高项目的静态收益率、周转率和资产收益水平，其中碧海方舟将在大力塑造品牌形象、扩大市场影响的同时，积极推进别墅产品销售，北辰福第 A09 区商业公建将在力争年底结构封顶的基础上，加速沿街商业的销售。针对当前相对低迷的土地市场，公司还将积极寻找市场机会，择机在具有发展潜力的二、三线城市增加土地储备，不断增强发展物业的可持续发展能力。

二零一二年，公司还将继续加速长沙北辰三角洲的建设，持续进行营销创新和品牌打造，保持开发规模和销售量的持续增长。在工程建设方面，D3 区将于四月竣工，确保上半年客户入住，E5 区力争十一月完成验收，并于年内开始逐步交付，A1、D1 区年底前实现结构封顶并开始装修施工，D2 区结构达到 10 层，并实现新开工 E3 区住宅组团 39 万平方米。随着长沙北辰三角洲项目开发的全面展开，公司将围绕以 A1 区写字楼为主的商务产品线、以 D1 区滨江公寓为主的豪宅产品线和以 E5、D2 区为主的普宅产品线，不断创新营销模式，重点加强省内外区域的市场拓展，积极拓宽商务写字楼营销渠道，把商业招商和产品销售有机结合，在确保项目持续热销的同时，不仅要使北辰三角洲建设成为长沙“一江两岸，山水洲城”人居理念的城市名片，更要将其打造成具有全国知名度和影响力的强势品牌。

二零一二年，公司预计实现新开工面积 59.5 万平方米，开复工面积 235.4 万平方米，竣工面积 56.1 万平方米。力争销售 25.5 万平方米，签订合同金额人民币 40.5 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将以北京建设世界城市、打造“三个北京”为契机，充分利用投资物业业态丰富、联动性强的综合优势和均处于亚奥核心区的地缘优势，继续实施整合营销的业务策略，进一步巩固“以会展带动其他经营业态发展”的核心竞争力，不断提升存量和新增资产经营收益，为投资物业（含酒店）板块和公司整体收入水平的持续上升提供有力支持。此外，公司将紧抓“十二五”期间北京投资物业面临巨大发展的重要机遇，以“面向世界、面向未来”的超前眼光，制订亚运村综合物业群的再造方案，为谋划投资物业（含酒店）板块的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的会展业务和“北辰会展”品牌打造成为北京乃至全国会展场馆的旗舰，并利用业已形成的优势，力争扩大会展管理市场，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展场馆的品牌输出和低成本扩张。

3、商业物业

二零一二年，公司商业物业将以不断提高专业化经营和精细化管理水平为基础，全力抓好市场准确定位、品牌招商落实、营销推广等关键工作，发挥多项目联合推广优势，努力缩短新开项目爬坡期，提高北辰商业物业的运营能力和在亚奥地区的市场占有率。

4、融资工作和资本开支

公司将在加速项目开发、营销推广和周转速度的同时,进一步加强资金管理和计划管理,利用“总部融资”模式的优势,合理统筹安排资金运作,重点强化对货币资金的合理配置、调动及使用,降低资金成本,提高使用效率,确保资金的安全性和流动性。此外,公司将加强对宏观调控走向和资本市场变化的研究,大力探索多元化、多渠道的创新融资模式,积极尝试房地产基金管理公司的运作,争取利用权益杠杆撬动较大的开发规模,进而提升公司可持续发展的能力。

二零一二年公司预计固定资产投资人民币 3.4 亿元,按工程进度付款,资金来源安排为自有资金。

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、独特业务模式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,面对空前的房地产宏观调控,积极调整销售策略取得优异经营成果,同时,抓住北京大力发展会展业和市场整体回暖的有利局面,投资物业新增资产提前完成经营爬坡,为公司业绩的显著回升提供了强力支持。其次,公司“物业开发”加“物业持有经营”的独特业务结构,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,抗风险能力优于纯开发的房地产企业。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,及三大业务的互相促进、优势互补,使公司在大型、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,主要来自于发展物业市场风险和短期经营风险。

(1) 发展物业市场风险

中央经济工作会提出坚持房地产调控不动摇,促进房价合理回归,预示着在房地产价格未见明显松动之前,针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续,而且会更加深入。随着消费者观望情绪日渐加重,销售去化速度明显下降,受限于资金环境难有明显改善,开发企业不得不缩减土地储备开支和投资规模,市场将进入去库存和再平衡阶段,房地产行业面临全面回调,房价下行已在所难免。受上述因素影响,房地产市场走势具有较大的不确定性,而房地产项目运作周期较长,期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。

针对上述发展物业市场风险,公司将积极应对市场变化,采取灵活多样的业务策略,通过缩短项目开发周期,并全力提升销售速度,尤其是商业地产和高端项目的销售,进一步提高项目的周转速度和收益水平,在具有发展潜力的二、三线城市择机增加土地储备,不断增强发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。此外,公司将根据需求的变化,加速京内共计 8.7 万平方米的商业及公建销售,并同步寻求大客户整售,缓解国家宏观调控和地方细则对公司实现整体经营目标的冲击。

(2) 公司短期经营风险

在发展物业方面,虽然碧海方舟二期已于二零一一年七月开工建设,长河玉墅二期目前也已经取得规划意见的复函,但距离竣工入住、确认收入还需较长时间,进而导致公司短期内可供结算的高毛利率产品减少,并对经营业绩产生影响。

针对上述公司短期经营风险,对于碧海方舟、长河玉墅低密度项目的二期工程,公司将根据市场形势的变化,加快碧海方舟的销售筹备和预售许可证的办理,尽早实现对公司未来业绩的支持;长河玉墅将继续加速推进各项手续报批和施工前期准备,一旦获得相关许可,力争尽早开工,并实现对公

司销售业绩的支持。

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 590 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；面对低迷的房地产市场环境，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。随着投资物业新增资产提前完成经营爬坡，长沙北辰三角洲项目持续热销，公司三大业务板块项目运作扎实推进，经营规模不断扩大，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、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
出售开发产品业务	1,684,241,643	865,024,831	48.64	-54.44	-67.68	增加 21.05 个百分点
零售商业业务	404,834,267	252,231,231	37.70	14.89	18.38	减少 1.84 个百分点
投资物业和酒店业务	1,760,228,363	738,971,098	58.02	24.46	7.26	增加 6.73 个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
绿色家园项目	946,270,081	327,074,926	65.44	203.51	92.69	增加 19.88 个百分点
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉项目)	592,431,390	421,835,220	28.80	78.76	63.46	增加 6.66 个百分点
香山清琴	104,625,975	72,394,019	30.81	-86.66	-78.06	减少 27.14 个百分点
北辰福第两限房(常营项目)	40,914,197	43,720,666	-6.86	-97.25	-96.90	减少 11.90 个百分点

出售开发产品业务营业收入比上年同期下降 54%，营业利润率比上年同期上升 21%，主要由于上年同期北辰福第两限房集中入住并结转收入，该项目结算面积大幅减少，且该项目毛利率偏低，使上年出售开发产品业务的毛利率为 27.6%，本年度公司针对北京住宅市场的严厉调控政策，调整销售策略，加大商业地产的销售力度，媒体村北区 7 号楼实现商业和住宅的整体出售，本年结转收入项目中普通商品房比重上升，毛利率上升为 48.6%。

投资物业和酒店业务实现收入增长 24%，主要由于原有项目收入稳步攀升，新增项目走出“爬坡期”使投资物业整体效益大幅提升。

绿色家园项目实现媒体村北区 7 号楼商业和住宅的整体出售，使收入及营业利润率大幅上升。

温泉项目本期结算面积较上年同期增加，使收入增加，由于均价提高，使毛利率上升。

香山清琴项目至报告期末已全部售罄并结转收入，报告期较上年同期结算面积减少，致使该项目本年度收入下降。

北辰福第两限房项目上年同期集中入住并结转收入，由于该项目结算面积大幅减少，致使该项目本年度收入下降。

(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	3,968,933,244	-28.67

(3) 报告期内利润构成较上年度发生重大变化的原因说明：

报告期内公司投资物业（含酒店）利润占三大板块利润比例为 45.18%，较上年同期增长 17 个百分点。投资物业原有项目稳步攀升，新增项目快速走出“爬坡期”，使投资物业整体效益大幅增长，利润水平快速上升，较上年同期增加 105.50%。

公司发展物业利润占三大板块利润比例为 51.24%，较上年同期降低 18 个百分点。主要由于发展物业各开发项目可结转房源减少所致。

商业物业利润占三大板块利润比例 3.58%，较上年同期增长 0.6 个百分点。主要由于尽管新开项目仍处于经营培育期，但受益于存量项目经营持续提升，二零一一年商业物业实现税前利润同比增长 52.70%。

2、 对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

二零一二年，公司将以提高经营效益为中心，提高专业化水平，全力促进主业发展。深入实施全面预算管理，继续落实成本费用责任制，强化成本费用控制，使公司持续健康发展。

(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
固定资产投资人民币 3.4 亿元	按工程进度付款	年内	其他	自有资金

(三) 公司投资情况

1、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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	114,200,000	3,517,070,000	0	无
2008	公司债	1,681,300,000	0	1,681,300,000	0	无
合计	/	5,198,370,000	114,200,000	5,198,370,000	0	/

3、 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
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 22,351 万元。	是		

北辰大厦	是	1,202,850,000	1,202,850,000	是	已竣工		报告期内实现的效益10,396万元。	不适用	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年年度股东大会及2011年6月1日召开的2010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161,910万元调减为128,213万元,剩余募集资金33,697万元及利息,变更为一般营运资金。
一般营运资金	是	79,280,000	79,280,000	是					2011年6月1日召开的2010年度股东大会批准,将北辰大厦项目结余募集资金7,928万元

										及利息, 变更为一般营运资金。
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	5,198,370,000	/	/		/	/	/	/

4、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	416,250,000								
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					
一般营运资金	北辰大厦	79,280,000	79,280,000	是					
合计	/	416,250,000	416,250,000	/		/	/	/	/

5、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内, 公司无会计政策、会计估计变更。

(五) 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
第五届第二十六次	2011年1月17日	同意收购海南金控实业总公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 180 万股股权 (0.3599%股权), 受让价格不低于人民币 444.60 万元。		
第五届第二十七次	2011年3月23日		《上海证券报》B49、《中国证券报》B027、《证券日报》E15、《证券时报》D9	2011年3月24日
第五届第二十八次	2011年4月12日	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,期限壹年,用于本公司日常资金周转。		
第五届第二十九次	2011年4月21日		《上海证券报》B169、《中国证券报》B129、《证券日报》E10、《证券时报》D9	2011年4月22日
第五届第三十次	2011年5月17日	(1)为满足本公司日常经营资金周转需要,同意本公司向北京农村商业银行西苑支行提取流动资金贷款人民币 4 亿元 (本公司已于 2010 年 4 月第五届第十五次董事会会议批准,取得北京农村商业银行西苑支行流动资金贷款额度人民币 12 亿元)。(2) 同意本公司根据《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法》(修订) 修订《北京北辰实业股份有限公司董事会		

		秘书工作细则》。		
第五届第三十一次	2011 年 6 月 27 日		《上海证券报》B27、《中国证券报》B009、《证券日报》E1、《证券时报》D29	2011 年 6 月 29 日
第五届第三十二次	2011 年 6 月 29 日	同意本公司分公司—北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司延长营业期限至长期。		
第五届第三十三次	2011 年 8 月 11 日	同意收购中国通用机械工程总公司所持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 20 万股股权 (0.04% 股权), 受让价格不低于人民币 49.4 万元。		
第五届第三十四次	2011 年 8 月 29 日	批准公司 2011 年半年度报告事宜。		
第五届第三十五次	2011 年 9 月 15 日	<p>(1)为满足本公司日常资金周转需要,同意本公司向华夏银行股份有限公司北京朝阳门支行申请流动资金贷款人民币贰亿元整,贷款期限为叁年,并同意以朝阳区天朗园 C 座 1—3 层房屋及土地使用权提供抵押担保。(2)为满足本公司日常资金周转需要,同意本公司向交通银行北京亚运村支行申请流动资金贷款额度人民币肆亿元整,额度期限为两年,单笔贷款业务期限为壹年,循环使用,担保方式为信用。</p> <p>(3)为保证本公司长沙新河三角洲项目 D1 区 (以下简称“该项目”)建设的顺利进行,本公司同意就该项目向中国建设银行股份有限公司北京安慧支行申请房地</p>		

		产开发贷款人民币捌亿伍仟万元用于该项目的开发建设，期限为三年，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。		
第五届第三十六次	2011 年 9 月 22 日	<p>(1) 同意本公司通过中国工商银行股份有限公司北京亚运村支行向北京北辰实业集团公司贷款人民币肆亿元整，期限贰年，利率为中国人民银行同期贷款基准利率，用于偿还本公司借款及日常资金周转。(2) 同意本公司通过中国建设银行股份有限公司北京安慧支行向北京北辰实业集团公司贷款人民币贰亿元整，期限贰年，利率为中国人民银行同期贷款基准利率，用于偿还本公司借款及日常资金周转。</p> <p>(3) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第九章第五十六条及《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 14A.65(4)条的规定，上述委托贷款事项豁免披露及股东批准。</p>		
第五届第三十七次	2011 年 10 月 26 日	批准公司 2011 年三季度报告事宜。		
第五届第三十八次	2011 年 11 月 22 日	<p>(1) 批准长沙北辰房地产开发有限公司注册资本及实收资本由原人民币伍亿元增加至壹拾贰亿元，所增加的注册资本及实收资本金柒亿元由本公司以现金方式出资，增资期限为 2011 年 12 月 15 日前。(2) 根据上述变更事项，批准修改长沙北</p>		

		辰房地产开发有限公司章程（修改内容详见附件《长沙北辰房地产开发有限公司章程修正案》）。		
第五届第三十九次	2011 年 11 月 24 日		《上海证券报》19、《中国证券报》B012、《证券日报》C6、《证券时报》B13	2011 年 11 月 26 日
第五届第四十次	2011 年 12 月 22 日	（1）同意本公司通过中国建设银行股份有限公司北京安慧支行向北京北辰实业集团公司贷款人民币贰亿元整，期限贰年，利率为中国人民银行同期贷款基准利率，用于偿还本公司借款及日常资金周转。（2）根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第九章第五十六条及《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 14A.65(4) 条的规定，上述委托贷款事项豁免披露及股东批准。		

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执行完成。

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 2011 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，其他成员位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。

2011 年公司审计委员会举行了三次会议，审阅公司 2010 年年度财务报告及 2011 年中期业绩报告。2012 年初，审计委员会委员与年审会计师就公司 2011 年度具体审计计划进行了沟通，并在审计期间督促年审会计师严格按照审计计划安排审计工作，确保 2011 年年报审计工作顺利完成。在年审会计师出具初步审计意见后，审计委员会再次召开会议，审阅了公司 2011 年度财务报表，并同意提交公司董事会。

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，除与公司年审会计师进行多次沟通，安排、了解审计工作的具体情况，并审阅相关报告外，还积极与公司管理层充分沟通，对审计过程中发现的问题及时提出有针对性的意见，充分发挥了审计委员会的作用。

审计委员会认为，公司年审会计师根据中国注册会计师审计准则和香港注册会计师审计准则的要求认真履行审计职责，在 2011 年很好的完成了公司的各项审计、审阅工作，同意续聘普华永道中天会计师事务所及罗兵咸永道会计师事务所为本公司 2012 年度境内及国际核数师。

北京北辰实业股份有限公司
董事会审计委员会
二零一二年三月二十一日

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 2011 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独立董事组成，分别为龙涛、甘培忠、黄翼忠，其中龙涛为召集人。公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司章程》、《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会议事规则》，积极开展工作，认真履行职责。

2011 年，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，听取了关于公司 2011 年度薪酬预算、公司对董事、监事和高级管理人员年度考核薪酬发放情况及公司低收入人员工资调整等方案的汇报，审核了公司董事、监事和高级管理人员薪酬确定依据，并提出了相关建议。

2012 年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
二零一二年三月二十一日

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、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

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，又于 2011 年 3 月经公司董事会批准，对该制度进行了修订，并将修订好的制度转发给公司相关部门及各辖属企业，组织相关人员认真学习。公司按规定自开展以来持续保持登记备案工作，并且公司监事会对《内幕信息知情人管理制度》的实施情况进行了监督。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。

8、 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

9、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单： 否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(六) 现金分红政策的制定及执行情况

根据公司章程的规定，公司的利润分配原则是公司可通过现金或股票的形式分配股利，以中国会计准则为标准，公司每年分配的现金股利应不低于当年公司可供分配利润的 10%，公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司现金分红的方案依法经过公司董事会审议，并报股东大会批准，独立董事和中小股东能够充分表达意见，程序合法、完备。

报告期内，经 2011 年 6 月 1 日召开的公司 2010 年年度股东大会审议通过，公司 2010 年利润分配方案以公司 2010 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.20 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2011 年 7 月 20 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 67,340,400 元，占公司 2010 年归属母公司股东净利润的 33.2%。

(七) 利润分配或资本公积金转增股本预案

每 10 股派 0.30 元（含税），不实施资本公积金转增。

(八) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	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(%)
2008 年	0	0.30	0	101,010,600	448,929,262	22.50
2009 年	0	0.30	0	101,010,600	577,102,372	17.50
2010 年	0	0.20	0	67,340,400	203,058,165	33.16

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
2011 年 3 月 23 日召开第五届第八次监事会会议	(1) 审议批准公司 2010 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《关于变更募集资金用途的议案》；(4) 审议批准公司《关于变更由股东代表出任的监事的议案》；(5) 审议批准公司《内部控制自我评估报告》；(6) 审议批准公司《社会责任报告》；(7) 审议批准公司 2010 年年度报告等相关事宜。
2011 年 4 月 21 日召开第五届第九次监事会会议	审议批准公司 2011 年第一季度报告相关事宜。
2011 年 8 月 29 日召开第五届第十次监事会会议	审议批准公司 2011 年半年度报告相关事宜。
2011 年 10 月 26 日召开第五届第十一次监事会会议	审议批准公司 2011 年第三季度报告相关事宜。

2011 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

2011年3月23日公司召开了董事会会议,审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》,监事会对此出具了独立意见,认为变更募集资金用途的情况报告真实、准确、完整,变更程序符合法律规定。

(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及意见

公司监事会审阅了《北京北辰实业股份有限公司 2011 年度内部控制评价报告》,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) 2011年2月18日,公司从子公司北京北辰房地产开发股份有限公司的股东海南金控实业总公司,受让了其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.36%的股权,购买上述股权支付的对价为 4,446,000 元。上述交易不属于关联交易,股权已完成过户。自收购日起至本年末,上述收购股权为上市公司贡献的净利润为 130,686 元,为上市公司贡献的净利润占上市公司净利润的比例为 0.03%。

(2) 2011 年 9 月 1 日, 公司从子公司北京北辰房地产开发股份有限公司的股东中国通用机械工程总公司, 受让了其持有的北京北辰房地产开发股份有限公司 0.04% 的股权, 购买上述股权支付的对价为 494,000 元。上述交易不属于关联交易, 股权已完成过户。自收购日起至本年末, 上述收购股权为上市公司贡献的净利润为 14,521 元, 为上市公司贡献的净利润占上市公司净利润的比例为 0.003%。截至报告期末, 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 98.83%。

2、合并情况

2011 年 11 月 24 日, 公司第五届第三十九次董事会决议审议批准《关于吸收合并本公司全资子公司-北京北辰会议中心发展有限公司的议案》。批准公司对全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司实施整体吸收合并, 合并完成后, 北京北辰会议中心发展有限公司独立法人资格注销, 其所有资产、负债及应当承担的其他义务和责任由公司承继。

2012 年 2 月 7 日, 公司召开 2012 年第一次临时股东大会, 审议、批准上述议案。

2012 年 2 月 7 日, 公司与北京北辰会议中心发展有限公司签订了《合并协议书》。

2012 年 3 月 7 日, 公司在北京日报刊登《北京北辰实业股份有限公司关于与北京北辰会议中心发展有限公司吸收合并的公告》。

截至报告披露日, 公司正在进行北京北辰会议中心发展有限公司税务清算等后续工作。

本次吸收合并有利于公司优化资源配置、提高管理效率、降低管理成本。

北京北辰会议中心发展有限公司作为公司全资子公司, 其财务报表已按 100% 比例纳入公司合并报表范围内, 预计本次吸收合并不会对公司当期损益产生实质性影响。

(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

下述与日常经营相关的关联交易中, (1) 至 (5) 项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, 第 (6) 项为控股股东支持本公司发展, 本公司自控股股东取得的委托信用借款, (7) 为就 (6) 项的委托信用借款, 本公司需要支付的利息。

在这些与日常经营相关的关联交易中, (1) 至 (5) 项的金额占本公司收入的比例较低, (6) 为控股股东支持本公司发展的行为, (7) 为本公司支付委托信用借款的利息, 这些关联交易均未对本公司独立性产生任何影响。

(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。2011 年度租金为人民币 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 59.83%, 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

2011 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)与北辰集团之分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 2011 年 1 月 1 日起至 2011 年 12 月 31 日止。2011 年的年度租金为人民币 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 3.78%, 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》, 2011 年, 公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币 10,000 元, 占本公司租赁土地、办公场所和租赁商标使用权总费用的 0.04%, 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》，2011 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人民币 247,753 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.01%，该交易以现金方式结算。该协议中，除另有订明者外，本公司或北辰集团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

①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 2011 年 1 月 25 日至 2012 年 1 月 24 日，以市场化原则定价。2011 年的年度租金为人民币 1,566,262 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。

②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 2011 年 2 月 1 日至 2012 年 1 月 31 日，以市场化原则定价。2011 年的年度租金为人民币 1,466,000 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.08%，该交易以现金方式结算。

③根据 2010 年 5 月 18 日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。

2011 年 6 月 28 日公司与时代名门公司经过协商签订了《租赁合同补充协议》（简称“补充协议”），修改了双方于 2010 年 5 月 18 日签订的《租赁合同》的租金条款。根据补充协议，公司调整了持有的北辰时代大厦裙楼 1-5 层场地及其一切附属设施的租金，新的租金水平自 2011 年 7 月 1 日起实行，2011 年 6 月 30 日前租金水平保持不变（具体的有关情况可参见公司 2010 年 5 月 25 日和 2011 年 6 月 29 日分别发布的《关联交易公告》）。

报告期内，上述两项关联交易租金为人民币 22,935,572 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 1.30%，均以现金方式进行结算。

(6) 取得委托借款

2011 年，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 8 亿元，该交易以现金方式结算，占本公司委托借款的 100%。其中 9 月 26 日取得 4 亿元借款、9 月 27 日和 11 月 27 日分别取得 2 亿元借款，期限均为 2 年，利率均为同期同档次国家基准利率，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。

(7) 委托借款的利息费用

就（6）中所述本公司自北辰集团取得的 8 亿元委托信用借款，报告期内公司应予支付利息费用 10,898,611 元，占本公司取得委托借款应予支付利息费用的 100%，该交易以现金方式结算。

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京北辰实业集团公司	母公司	0	5,140,600	800,000,000	805,162,801
合计		0	5,140,600	800,000,000	805,162,801
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）		0			
公司向控股股东及其子公司提		5,140,600			

供资金的余额（元）	
关联债权债务形成原因	<p>关联债权为： 2008 年，本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司购买北辰集团持有的北京北辰物业管理公司的 100% 股权，转让价款为 514.06 万元，目前，上述股权转让手续尚在办理过程中。</p> <p>关联债务为： ①2008 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。 ②2011 年，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 8 亿元，其中 9 月 26 日取得 4 亿元借款、9 月 27 日和 11 月 27 日分别取得 2 亿元借款，期限均为 2 年，利率均为同期同档次国家基准利率，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。报告期内公司应予支付的利息费用为 10,898,611 元。</p>
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	<p>①由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% 股权而产生的债权、债务总额较低，且股权转让手续尚在办理过程中，对公司经营成果及财务状况将不会产生重大影响。 ②本公司自北辰集团取得共计 8 亿元的委托信用借款，借款利率均为同期同档次国家基准利率，该项借款属于控股股东支持本公司发展的行为。</p>

(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 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。2011 年度租金为人民币 14,259,099 元，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。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 2011 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 1,403,420,886 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3、其他重大合同

(1) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2011 年 4 月 18 日与中国建筑第二工程局有限公司签订了金额为 7.13 亿元的《北辰三角洲项目 D1 区 1#、2#、3#楼住宅、商业、车库及地下室建安工程施工合同》。

(2) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2011 年 4 月 18 日与北京建工集团有限责任公司签订了金额为 9.86 亿元的《北辰三角洲项目 A1 区建安工程施工总承包合同》。

(3) 北京北辰实业股份有限公司于 2011 年 7 月 1 日与北京六建集团有限责任公司签订了金额为 2.88 亿元的北京市朝阳区常营项目《商务办公楼等 3 项工程施工总承包合同文件》。

(4) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2011 年 10 月 8 日与北辰正方建设集团有限公司签订了金额为 2.97 亿元的《北辰三角洲项目 D1 区 4#、5#、6#楼住宅、商业、车库及地下室建安工程施工合同》。

(七) 承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(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	5,870,000
境内会计师事务所审计年限	8 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	3,600,000
境外会计师事务所审计年限	14 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) 其他重大事项的说明

1、2011年11月24日,公司第五届第三十九次董事会决议审议批准《关于吸收合并本公司全资子公司-北京北辰会议中心发展有限公司的议案》。批准本公司对全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司实施整体吸收合并,合并完成后,北京北辰会议中心发展有限公司独立法人资格注销,其所有资产、负债及应当承担的其他义务和责任由本公司承继。2012年2月7日,公司召开2012年第一次临时股东大会,审议、批准上述议案,并于同日与北京北辰会议中心发展有限公司签订了《合并协议书》。2012年3月7日,公司在北京日报刊登《北京北辰实业股份有限公司关于与北京北辰会议中心发展有限公司吸收合并的公告》。截至报告披露日,公司正在进行北京北辰会议中心发展有限公司税务清算等后续工作。

本次吸收合并有利于本公司优化资源配置、提高管理效率、降低管理成本。由于北京北辰会议中心发展有限公司作为本公司全资子公司,其财务报表已按100%比例纳入本公司合并报表范围内,预计本次吸收合并不会对本公司当期损益产生实质性影响。

2、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(简称“08北辰债”),发行总额为1,700,000,000元,期限为5年,采用单利按年计息,固定年利率为8.2%,每年付息一次。按照《北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》中所设定的公司债券回售条款,08北辰债持有人有权在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,回售申报日为2011年6月17日。根据中国证券登记结算公司上海分公司的统计结果,债券持有人未行使回售权利。

3、关于长沙北辰三角洲项目的进展情况,请投资者参见本报告董事会报告中“管理层讨论与分析”的相关内容。报告期内,公司为取得长沙北辰三角洲项目部分剩余用地(对应土地面积131,818.54平方米),支付了对应的14亿元的地价款。其他剩余用地的移交,本公司将在收到有关通知后进行相应支付。目前,本公司长沙北辰三角洲项目所有在开发组团的建设用地均位于已交付的地块内,因此此次剩余用地延期交付对项目的既定开发计划不会产生重大不利影响。

4、2011年6月28日公司与时代名门公司经过协商签订了《租赁合同补充协议》(简称“补充协议”),修改了双方于2010年5月18日签订的《租赁合同》的租金条款。根据补充协议,公司调整了持有的北辰时代大厦裙楼1-5层场地及其一切附属设施的租金,新的租金水平自2011年7月1日起实行,2011年6月30日前租金水平保持不变(具体的有关情况可参见公司2010年5月25日和2011年6月29日分别发布的《关联交易公告》)。

(十一) 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
北京北辰实业股份有限公司 2010 年度业绩预减公告	《上海证券报》B17、《中国证券报》B012、《证券日报》E2、《证券时报》D016	2011 年 1 月 28 日
北京北辰实业股份有限公司 2010 年度报告摘要	《上海证券报》B49、B50、B51、《中国证券报》B027、B028、《证券日报》E13、E14、E15、《证券时报》D9、D10	2011 年 3 月 24 日
北京北辰实业股份有限公司第五届第二十七次董事会决议公告	《上海证券报》B49、《中国证券报》B027、《证券日报》E15、《证券时报》D9	2011 年 3 月 24 日
北京北辰实业股份有限公司第五届第八次监事会决议公告	《上海证券报》B49、《中国证券报》B027、《证券日报》E15、《证券时报》D9	2011 年 3 月 24 日
北京北辰实业股份有限公司变更募集资金用途公告	《上海证券报》B49、《中国证券报》B027、《证券日报》E15、《证券时报》D9	2011 年 3 月 24 日
北辰实业召开 2010 年年度股东大会的通知	《上海证券报》B46、《中国证券报》B012、《证券日报》E10、《证券时报》D025	2011 年 4 月 13 日
北京北辰实业股份有限公司 2011 年第一季度报告	《上海证券报》B169、《中国证券报》B129、《证券日报》E10、《证券时报》D9	2011 年 4 月 22 日
北京北辰实业股份有限公司第五届第二十九次董事会会议决议公告	《上海证券报》B169、《中国证券报》B129、《证券日报》E10、《证券时报》D9	2011 年 4 月 22 日
北京北辰实业股份有限公司 2010 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》B8、《中国证券报》B012、《证券日报》A3、《证券时报》A8	2011 年 6 月 2 日
北京北辰实业股份有限公司关于 08 北辰债 2011 年回售公告	《上海证券报》26、《中国证券报》B005、《证券日报》D2、《证券时报》A8	2011 年 6 月 13 日
北京北辰实业股份有限公司 08 北辰债 2011 年回售的第二次提示性公告	《上海证券报》B16、《中国证券报》A008、《证券日报》E8、《证券时报》D20	2011 年 6 月 14 日
北京北辰实业股份有限公司 08 北辰债 2011 年回售的第三次提示性公告	《上海证券报》B8、《中国证券报》B005、《证券日报》C4、《证券时报》D4	2011 年 6 月 15 日
北京北辰实业股份有限公司 08 北辰债 2011 年回售的第四次提示性公告	《上海证券报》B6、《中国证券报》B008、《证券日报》E1、《证券时报》D5	2011 年 6 月 16 日
北京北辰实业股份有限公司 08 北辰债回售申报情况公告	《上海证券报》B28、《中国证券报》A32、《证券日报》C3、《证券时报》D9	2011 年 6 月 22 日
北京北辰实业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》B27、《中国证券报》B009、《证券日报》E1、《证券时报》D29	2011 年 6 月 29 日
北京北辰实业股份有限公司 2010 年度分红派息实施公告	《上海证券报》21、《中国证券报》A016、《证券日报》A2、《证券时报》C012	2011 年 7 月 4 日
北京北辰实业股份有限公司“08	《上海证券报》B16、《中国证券报》A024、	2011 年 7 月 8 日

北辰债” 2011 年付息公告	《证券日报》D4、《证券时报》D13	
北京北辰实业股份有限公司 2011 年半年度业绩预增公告	《上海证券报》B41、《中国证券报》B004、 《证券日报》C3、《证券时报》D12	2011 年 7 月 28 日
北辰实业 2011 年半年度报告摘要	《上海证券报》B116、《中国证券报》B043、 《证券日报》E25、《证券时报》D076	2011 年 8 月 30 日
北辰实业 2011 第三季度报告	《上海证券报》B64、《中国证券报》B061、 《证券日报》E6、《证券时报》D44	2011 年 10 月 27 日
北京北辰实业股份有限公司第五届第三十九次董事会决议公告	《上海证券报》19、《中国证券报》B012、 《证券日报》C6、《证券时报》B13	2011 年 11 月 26 日
北京北辰实业股份有限公司关于吸收合并全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司的公告	《上海证券报》19、《中国证券报》B012、 《证券日报》C6、《证券时报》B13	2011 年 11 月 26 日
北京北辰实业股份有限公司召开二零一二年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》B16、《中国证券报》B004、 《证券日报》E3、《证券时报》D5	2011 年 12 月 23 日
北京北辰实业股份有限公司 2011 年度业绩预增公告	《上海证券报》B033、《中国证券报》B008、 《证券日报》E2、《证券时报》D025	2012 年 1 月 31 日
北京北辰实业股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B8、《中国证券报》B008、 《证券日报》E3、《证券时报》D13	2012 年 2 月 8 日

十一、 财务会计报告和审计报告



审计报告

普华永道中天审字(2012)第 10039 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)的财务报表,包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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



普华永道中天审字(2012)第 10039 号
(第二页, 共二页)

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述北辰实业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北辰实业公司**2011年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2011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
2012年3月21日

注册会计师

徐涛

北京北辰实业股份有限公司

2011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	2011年 12月31日 合并	2010年 12月31日 合并	2011年 12月31日 公司	2010年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	2,887,390,603	2,559,133,585	1,985,551,847	1,877,877,822
应收账款	五(2)、十二(1)	35,613,171	94,006,533	26,273,268	44,101,257
预付款项	五(4)	439,740,106	315,919,371	186,802,560	198,142,748
其他应收款	五(3)、十二(2)	56,220,493	65,960,662	10,783,281,419	10,592,737,807
存货	五(5)	17,883,333,660	15,149,892,649	5,346,767,802	5,918,938,254
流动资产合计		21,302,298,033	18,184,912,800	18,328,676,896	18,631,797,888
非流动资产					
长期股权投资	五(6)、十二(3)	-	6,591,960	3,491,792,982	2,793,444,942
投资性房地产	五(8)	5,293,763,003	5,518,545,330	1,469,999,465	1,707,545,330
固定资产	五(9)	1,867,323,507	1,968,828,016	1,254,878,907	1,346,708,894
在建工程	五(10)	230,875	5,218,965	230,875	5,218,965
无形资产	五(11)	-	7,431,094	-	-
递延所得税资产	五(12)	49,623,194	48,481,169	11,424,780	21,106,550
非流动资产合计		7,210,940,579	7,555,096,534	6,228,327,009	5,874,024,681
资产总计		28,513,238,612	25,740,009,334	24,557,003,905	24,505,822,569

北京北辰实业股份有限公司

2011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	2011年 12月31日 合并	2010年 12月31日 合并	2011年 12月31日 公司	2010年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(14)	700,000,000	880,000,000	700,000,000	880,000,000
应付账款	五(15)	2,758,659,122	2,823,590,907	1,444,433,197	1,751,484,183
预收款项	五(16)	3,664,700,844	2,151,964,823	1,109,320,679	1,382,392,916
应付职工薪酬	五(17)	51,917,524	38,058,238	48,495,485	34,435,384
应交税费	五(18)	360,538,145	451,675,310	210,491,721	283,912,943
应付利息	五(19)	115,294,592	112,178,565	115,294,592	112,178,565
应付股利	五(20)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	五(21)	549,359,565	548,178,153	1,379,390,393	2,164,758,960
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)	1,579,000,000	288,000,000	1,579,000,000	288,000,000
流动负债合计		9,780,631,982	8,975,953,964	6,586,426,067	8,578,308,729
非流动负债					
长期借款	五(23)	5,856,304,171	5,915,159,562	5,856,304,171	5,915,159,562
应付债券	五(24)	3,177,488,337	1,487,542,600	3,177,488,337	1,487,542,600
长期应付款	五(25)	8,666,000	9,636,000	8,666,000	9,636,000
递延收益		2,550,000	2,550,000	-	-
非流动负债合计		9,045,008,508	7,414,888,162	9,042,458,508	7,412,338,162
负债合计		18,825,640,490	16,390,842,126	15,628,884,575	15,990,646,891
股东权益					
股本	五(26)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	五(27)	3,697,643,970	3,697,619,833	3,681,309,353	3,681,309,353
盈余公积	五(28)	647,943,779	599,915,374	647,943,779	599,915,374
未分配利润	五(29)	1,864,512,124	1,511,100,686	1,231,846,198	866,930,951
归属于母公司股东权益合计		9,577,119,873	9,175,655,893	8,928,119,330	8,515,175,678
少数股东权益	五(30)	110,478,249	173,511,315	-	-
股东权益合计		9,687,598,122	9,349,167,208	8,928,119,330	8,515,175,678
负债及股东权益总计		28,513,238,612	25,740,009,334	24,557,003,905	24,505,822,569

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

2011 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	2011 年度 合并	2010 年度 合并	2011 年度 公司	2010 年度 公司
一、营业收入	五(31)、十二(4)	3,968,933,244	5,564,129,051	3,504,638,238	4,472,998,834
减：营业成本	五(31)、十二(4)	(1,935,864,161)	(3,654,976,186)	(1,591,308,274)	(3,091,601,479)
营业税金及附加	五(32)	(342,753,013)	(472,310,348)	(346,923,858)	(300,339,606)
销售费用	五(33)	(180,286,762)	(162,589,758)	(101,158,885)	(121,810,853)
管理费用	五(34)	(525,480,734)	(494,306,010)	(459,589,620)	(420,031,733)
财务费用-净额	五(35)	(311,981,814)	(323,657,200)	(355,249,505)	(344,195,831)
加：资产减值(计提)/转回 - 净额	五(37)	(136,051)	4,010,353	(136,051)	4,010,353
减：投资损失	五(36)、十二(5)	(6,591,960)	(19,513,596)	(6,591,960)	(19,513,596)
其中：对合营企业的投资损失		(6,591,960)	(19,513,596)	(6,591,960)	(19,513,596)
二、营业利润		665,838,749	440,786,306	643,680,085	179,516,089
加：营业外收入	五(38)	1,882,156	1,037,949	1,725,241	860,590
减：营业外支出	五(39)	(2,576,754)	(5,477,948)	(2,088,707)	(5,238,080)
其中：非流动资产处置损失	五(39)	(1,019,721)	(833,029)	(958,305)	(593,624)
三、利润总额		665,144,151	436,346,307	643,316,619	175,138,601
减：所得税费用	五(40)	(174,242,202)	(131,829,392)	(163,032,567)	(45,569,091)
四、净利润		490,901,949	304,516,915	480,284,052	129,569,510
归属于母公司股东的净利润		468,780,243	203,058,165	480,284,052	129,569,510
少数股东损益		22,121,706	101,458,750	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(41)	0.14	0.06		
稀释每股收益	五(41)	0.14	0.06		
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		490,901,949	304,516,915	480,284,052	129,569,510
归属于母公司股东的综合收益总额		468,780,243	203,058,165	480,284,052	129,569,510
归属于少数股东的综合收益总额		22,121,706	101,458,750	-	-

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

2011 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	2011 年度 合并	2010 年度 合并	2011 年度 公司	2010 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		5,492,988,448	4,062,513,405	3,273,489,454	3,098,648,932
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(42)(a)	140,947,500	110,008,325	26,186,668	32,564,114
经营活动现金流入小计		5,633,935,948	4,172,521,730	3,299,676,122	3,131,213,046
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,035,015,300)	(3,651,774,021)	(636,573,781)	(2,367,744,285)
支付给职工以及为职工支付的现金	五(17)	(519,521,995)	(480,600,040)	(386,807,646)	(313,803,904)
支付的各项税费		(813,462,717)	(642,427,107)	(627,355,240)	(452,629,859)
支付其他与经营活动有关的现金	五(42)(b)	(198,203,314)	(59,624,217)	(1,088,753,054)	(854,579,657)
经营活动现金流出小计		(5,566,203,326)	(4,834,425,385)	(2,739,489,721)	(3,988,757,705)
经营活动产生的现金流量净额	五(43)(a)、 十二(6)(a)	67,732,622	(661,903,655)	560,186,401	(857,544,659)
二、投资活动产生的现金流量					
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		178,974	714,168	114,768	278,668
收到其他与投资活动有关的现金		-	23,755,555	-	23,400,000
投资活动现金流入小计		178,974	24,469,723	114,768	23,678,668
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		(82,870,572)	(372,396,949)	(38,051,023)	(94,058,658)
投资支付的现金		(4,940,000)	(43,373,424)	(704,940,000)	(43,373,424)
支付其他与投资活动有关的现金	五(42)(d)	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
投资活动现金流出小计		(97,810,572)	(415,770,373)	(752,991,023)	(137,432,082)
投资活动产生的现金流量净额		(97,631,598)	(391,300,650)	(752,876,255)	(113,753,414)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		2,525,762,600	2,193,159,562	2,525,762,600	2,193,159,562
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		2,525,762,600	2,193,159,562	2,525,762,600	2,193,159,562
偿还债务支付的现金		(1,473,617,991)	(2,280,000,000)	(1,473,617,991)	(2,280,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		(734,285,441)	(907,265,389)	(761,577,785)	(775,934,817)
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润		-	(163,633,071)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(2,207,903,432)	(3,187,265,389)	(2,235,195,776)	(3,055,934,817)
筹资活动产生的现金流量净额		317,859,168	(994,105,827)	290,566,824	(862,775,255)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额	五(43)(a)、 十二(6)(b)	287,960,192	(2,047,310,132)	97,876,970	(1,834,073,328)
加：年初现金余额		2,520,145,625	4,567,455,757	1,865,396,932	3,699,470,260
六、年末现金余额	五(43)(c)	2,808,105,817	2,520,145,625	1,963,273,902	1,865,396,932

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

2011 年度合并股东权益变动表 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益			未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积			
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		-	(7,354,876)	-	-	(36,018,548)	(43,373,424)
其他		-	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		-	-	-	(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
2011 年 1 月 1 日							
年初余额		3,367,020,000	3,697,619,833	599,915,374	1,511,100,686	173,511,315	9,349,167,208
2011 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	468,780,243	22,121,706	490,901,949
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	24,137	-	-	(4,964,137)	(4,940,000)
购买子公司少数股权	五(27)	-	24,137	-	-	(4,964,137)	(4,940,000)
利润分配		-	-	48,028,405	(115,368,805)	(80,190,635)	(147,531,035)
提取盈余公积	五(28)	-	-	48,028,405	(48,028,405)	-	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(67,340,400)	(80,190,635)	(147,531,035)
2011 年 12 月 31 日							
年末余额		3,367,020,000	3,697,643,970	647,943,779	1,864,512,124	110,478,249	9,687,598,122

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

2011 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
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		-	-	-	(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
2011 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	599,915,374	866,930,951	8,515,175,678
2011 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	480,284,052	480,284,052
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	48,028,405	(115,368,805)	(67,340,400)
提取盈余公积	五(28)	-	-	48,028,405	(48,028,405)	-
对股东的分配	五(29)	-	-	-	(67,340,400)	(67,340,400)
2011 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	647,943,779	1,231,846,198	8,928,119,330

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

2011 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，注册地为中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，成立时总股本为 1,160,000,000 元，每股面值 1 元。本公司于 1997 年 5 月向境外投资者发行股票(H 股) 707,020,000 股，并在香港联合交易所有限公司挂牌上市，发行后总股本增至 1,867,020,000 元。于 2006 年 10 月 16 日，本公司向境内投资者发行了 1,500,000,000 股人民币普通股，并在上海证券交易所挂牌上市，发行后总股本增至 3,367,020,000 元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2012 年 3 月 21 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

2011 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 2011 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 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

(7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

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

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

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

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合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，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

(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

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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进行合并；对合营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制的依据

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(12) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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

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

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权，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

2011 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

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 预计负债

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

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

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

(21) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，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

2011 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) 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

2011 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) 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。

(24) 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。

(25) 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

2011 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)

(26) 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

2011 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)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

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

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

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

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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股份有限公司(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股份有限公司(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

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

2011 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)	549,152,531	-	98.83%	98.83%	不适用	是	6,415,315	-	-
2	天成天	11,000,000	-	98.89%	100.00%	间接持股	是	-	-	-
3	兴荣基	15,300,000	-	50.40%	51.00%	间接持股	是	24,677,097	-	-
4	姜庄湖	68,169,776	-	50.40%	51.00%	间接持股	是	79,385,837	(2,181,224)	-
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)	1,206,400,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-	-
7	五洲美乐	4,780,595	-	59.81%	59.81%	不适用	是	-	-	-
8	康乐宫	14,640,689	-	72.35%	72.35%	不适用	是	-	-	-
9	绿洲商贸	1,000,000	-	99.77%	100.00%	间接持股	是	-	-	-
10	信诚物业	5,000,000	-	99.77%	100.00%	间接持股	是	-	-	-
11	北辰超市	10,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-	-
		<u>3,585,546,591</u>	<u>-</u>					<u>110,478,249</u>	<u>(2,181,224)</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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) 2011 年，本公司与少数股东海南金控实业总公司(以下称“海南金控”)、中国通用机械工程总公司(以下称“通用机械”)签订股权转让协议，分别受让海南金控及通用机械持有的北辰房地产 0.36%、0.04%的股权，该股权转让分别于 2011 年 2 月及 9 月完成，本公司对北辰房地产的持股比例增至 98.83%。
- (ii) 本公司于 2011 年 11 月向长沙北辰增资 700,000,000 元，增资完成后，长沙北辰注册资本由 500,000,000 元增加至 1,200,000,000 元。于 2011 年 11 月，相应的工商登记变更已完成。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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	<u>801,600</u>	-	<u>100%</u>	<u>100%</u>	是	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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	20,785,851	-	100%	100%	是	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日			2010 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	—	—	917,742	—	—	845,112
银行存款-						
人民币	—	—	2,882,912,520	—	—	2,553,355,299
美元	331,563	6.3009	2,089,145	511,776	6.6227	3,389,339
港元	1,814,723	0.8107	1,471,196	1,814,355	0.8509	1,543,835
小计			<u>2,886,472,861</u>			<u>2,558,288,473</u>
合计			<u>2,887,390,603</u>			<u>2,559,133,585</u>

于 2011 年 12 月 31 日，银行存款中包括 40,702,484 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2010 年 12 月 31 日：15,954,241 元)，27,390,782 元的住户按揭贷款保证金(2010 年 12 月 31 日：21,843,100 元)，191,520 元的购房款共管银行账户余额(2010 年 12 月 31 日：190,619 元)，到期日在三个月及三个月以上的定期存款 11,000,000 元(2010 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

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	36,240,693	97,879,723
减：坏账准备	(627,522)	(3,873,190)
	<u>35,613,171</u>	<u>94,006,533</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	33,034,656	90,344,261
一到二年	169,200	2,759,738
二到三年	2,491,450	17,810
三年以上	545,387	4,757,914
	<u>36,240,693</u>	<u>97,879,723</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 日				2010 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	10,228,682	28%	-	-	64,767,933	66%	-	-
单项金额虽不重 大但单独计提 坏账准备	26,012,011	72%	(627,522)	2%	33,111,790	34%	(3,873,190)	12%
	<u>36,240,693</u>	<u>100%</u>	<u>(627,522)</u>	<u>2%</u>	<u>97,879,723</u>	<u>100%</u>	<u>(3,873,190)</u>	<u>4%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2011 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	540,386	(540,386)	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	82,136	(82,136)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>627,522</u>	<u>(627,522)</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(2010 年度：2,738,432 元)：

	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
未结酒店收入总额	已收回欠款	长期未收回	<u>71,339</u>	<u>71,339</u>

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
未结会议费总额	3,158,999	长期未收回	否
未结酒店收入总额	36,000	同上	否
	<u>3,194,999</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(h) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2011 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
东软集团股份有限公司	第三方	2,491,450	2 至 3 年	7%
孔子学院	第三方	2,103,966	1 年以内	6%
新加坡航空公司	第三方	1,768,072	1 年以内	5%
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,432,052	1 年以内	4%
德勤华永会计师事务所有限公司 北京分所(以下称“德勤华永”)	第三方	<u>1,248,842</u>	1 年以内	<u>3%</u>
		<u>9,044,382</u>		<u>25%</u>

(j) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2011 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
押金	21,241,588	27,269,146
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	6,001,491	7,397,400
备用金	5,703,336	5,252,383
代垫款项	9,978,049	8,833,817
其他	13,892,489	20,537,079
	<u>69,096,953</u>	<u>81,569,825</u>
减：坏账准备	<u>(12,876,460)</u>	<u>(15,609,163)</u>
净额	<u>56,220,493</u>	<u>65,960,662</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	30,580,537	36,091,518
一到二年	11,632,393	7,094,954
二到三年	6,842,423	5,614,212
三年以上	20,041,600	32,769,141
	<u>69,096,953</u>	<u>81,569,825</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年 12 月 31 日				2010 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	41,115,309	60%	(12,280,000)	30%	49,538,126	61%	(12,280,000)	25%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	27,981,644	40%	(596,460)	2%	32,031,699	39%	(3,329,163)	10%
	<u>69,096,953</u>	<u>100%</u>	<u>(12,876,460)</u>	<u>19%</u>	<u>81,569,825</u>	<u>100%</u>	<u>(15,609,163)</u>	<u>19%</u>

(c) 于 2011 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 2011 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(2010 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	573,001	(573,001)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备。
其他	<u>23,459</u>	<u>(23,459)</u>	100%	同上
	<u>596,460</u>	<u>(596,460)</u>		

(f) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款(2010 年度：1,389,501 元)。

(g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
代垫款项	<u>2,919,423</u>	长期未收回	否

(h) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 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	17,201,855	2 至 5 年	25%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	18%
长沙市电业局	第三方	6,369,048	1 年以内至 2 年	9%
北京市住房建设委员会(以 下称“北京市建委”)	第三方	5,264,406	1 至 5 年	8%
北京力迈集团	第三方	150,000	1 至 2 年	-
		<u>41,265,309</u>		<u>60%</u>

(j) 于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的其他应收款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	324,387,668	74%	215,527,256	68%
一到二年	42,498,489	10%	51,132,564	17%
二到三年	23,799,836	5%	45,294,932	14%
三年以上	49,054,113	11%	3,964,619	1%
	<u>439,740,106</u>	<u>100%</u>	<u>315,919,371</u>	<u>100%</u>

于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 115,352,438 元(2010 年 12 月 31 日：100,392,115 元)，主要为预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税，因为相关开发项目尚未确认销售收入，该款项尚未结转。

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款总 额比例	预付时间	未结算原因
北辰集团	关联方	5,140,600	1%	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
长沙伟业联合房地产经纪有限公司	第三方	3,261,092	1%	2011 年	相关开发项目尚未确认销售收入，该款项尚未结转
中原地产代理(深圳)有限公司湖南分公司	第三方	3,155,191	1%	2011 年	同上
万兴木制品有限公司	第三方	1,142,784	-	2011 年	未达到结算条件
北京金华美城酒店设备管理公司	第三方	790,000	-	2011 年	同上
		<u>13,489,667</u>	<u>3%</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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:

	2011 年 12 月 31 日		2010 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))	<u>5,140,600</u>	<u>-</u>	<u>5,140,600</u>	<u>-</u>

(d) 预付关联方的预付款项分析如下:

与本集团关系	2011 年 12 月 31 日			2010 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	<u>5,140,600</u>	<u>1%</u>	<u>-</u>	<u>5,140,600</u>	<u>2%</u>	<u>-</u>

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税共计 351,125,476 元 (2010 年 12 月 31 日: 235,963,679 元)。

(f) 于 2011 年 12 月 31 日，预付款项中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	14,462,969,381	-	14,462,969,381
开发产品(b)	3,297,803,912	-	3,297,803,912
库存商品	79,576,173	(519,051)	79,057,122
库存材料	9,241,293	-	9,241,293
低值易耗品及包装物	34,261,952	-	34,261,952
	<u>17,883,852,711</u>	<u>(519,051)</u>	<u>17,883,333,660</u>

	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2010 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
库存商品	<u>(536,657)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,606</u>	<u>(519,051)</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

2011 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)	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
长河玉墅余期	待定	待定	1,305,210	624,532,228	495,826,478
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
碧海方舟北区	2011 年	2013 年	403,000	225,616,288	154,118,464
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	2009 年	2012 年	2,500,000	292,294,830	223,904,662
北辰福第商业(常营 项目)	2011 年	2012 年	2,400,000	423,688,173	320,407,516
长沙北辰三角洲 项目	2008 年	待定	待定	11,534,570,815	8,361,694,009
顺义马坡项目	待定	待定	待定	1,358,765,411	1,307,549,728
				<u>14,462,969,381</u>	<u>10,867,002,493</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,212,417,241 元(2010 年 12 月 31 日：859,937,726 元)。2011 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.41%(2010 年度：6.30%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
绿色家园项目(i)	2003 年 至 2010 年	1,544,219,301	(56,672,364)	(327,074,926)	1,160,472,011
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)	2010 年	1,956,523,000	24,754,282	(421,835,220)	1,559,442,062
北辰福第(常营项目)	2010 年	505,548,226	30,603,518	(43,720,666)	492,431,078
香山清琴(i)	2007 年 至 2010 年	152,919,565	554,820	(72,394,019)	81,080,366
其他	2001 年 至 2007 年	4,378,395	-	-	4,378,395
		<u>4,163,588,487</u>	<u>(759,744)</u>	<u>(865,024,831)</u>	<u>3,297,803,912</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 年 12 月 31 日，账面价值约为 4,963,016,085 元的存货(2010 年 12 月 31 日：2,621,224,094 元)分别作为长期借款(附注(五)(23))和一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

(6) 长期股权投资

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合营企业	-	6,591,960
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>-</u>	<u>6,591,960</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

2011 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)

合营企业

核算方法	初始投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 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	6,591,960	-	(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 2011 年 12 月 31 日，本集团按持股比例计算应分担的合营企业的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资的账面价值减记至零为限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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	2011 年 12 月 31 日			2011 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%	115,720,257	(138,637,196)	(22,916,939)	23,728,247	(41,227,940)

(8) 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	6,616,076,840	23,928,033	(117,703,837)	6,522,301,036
累计折旧 (摊销)	(1,097,531,510)	(177,334,293)	46,327,770	(1,228,538,033)
账面净值	<u>5,518,545,330</u>	<u>(153,406,260)</u>	<u>(71,376,067)</u>	<u>5,293,763,003</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,518,545,330</u>	<u>(153,406,260)</u>	<u>(71,376,067)</u>	<u>5,293,763,003</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。

2011 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 167,248,414 元(2010 年度: 170,022,930 元)。2011 年度无由在建工程转入的投资性房地产(2010 年度: 1,274,928,890 元)。2011 年度由固定资产转入投资性房地产的原价为 13,918,207 元，累计折旧为 7,760,086 元(2010 年度: 账面价值 11,028,050 元)(附注五(9))。2011 年度由无形资产转入投资性房地产的原价为 8,931,210 元，累计摊销为 2,325,793 元(2010 年度: 无)(附注五(11))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

2011 年度及 2010 年度本集团未处置投资性房地产。

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值为 3,635,779,929 元 (原价：3,810,302,068 元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 3,721,998,198 元、原价 3,810,302,068 元)由于附注五(9)(d)所述原因尚未办妥房屋产权证，预计在 2012 年办结房屋产权证。

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值为 5,280,999,465 元(原价：6,488,650,946 元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 5,516,057,250 元、原价 6,585,539,674 元)作为长期借款(附注五(23))及一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

2011 年度本年减少为本集团把部分投资性房地产办理完成竣工决算按实际成本调整原暂估价值原价 71,376,067 元；以及转销更新改造的投资性房地产原价及累计折旧 46,327,770 元。

于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价合计	2,891,239,548	46,615,523	(28,383,910)	2,909,471,161
房屋、建筑物	2,034,755,195	2,461,199	(14,769,368)	2,022,447,026
机器设备	532,025,868	12,195,668	(9,470,669)	534,750,867
运输工具	35,709,533	3,914,225	(169,333)	39,454,425
其他设备	288,748,952	28,044,431	(3,974,540)	312,818,843
		本年新增	本年计提	
累计折旧合计	(922,365,614)	(139,950,384)	20,213,963	(1,042,102,035)
房屋、建筑物	(461,124,512)	—	(59,238,576)	(512,603,002)
机器设备	(299,209,805)	—	(40,467,832)	(331,211,066)
运输工具	(16,702,872)	—	(3,825,493)	(20,370,067)
其他设备	(145,328,425)	—	(36,418,483)	(177,917,900)
账面净值合计	1,968,873,934	—	—	1,867,369,126
房屋、建筑物	1,573,630,683	—	—	1,509,844,024
机器设备	232,816,063	—	—	203,539,801
运输工具	19,006,661	—	—	19,084,358
其他设备	143,420,527	—	—	134,900,943
减值准备合计	(45,918)	-	299	(45,619)
房屋、建筑物	-	-	-	-
机器设备	(40,768)	-	299	(40,469)
运输工具	-	-	-	-
其他设备	(5,150)	-	-	(5,150)
账面价值合计	1,968,828,016	—	—	1,867,323,507
房屋、建筑物	1,573,630,683	—	—	1,509,844,024
机器设备	232,775,295	—	—	203,499,332
运输工具	19,006,661	—	—	19,084,358
其他设备	143,415,377	—	—	134,895,793

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值为 1,054,094,640 元(原价：1,343,915,222 元)的房屋及建筑物(2010 年 12 月 31 日：账面价值为 1,089,290,921 元、原价 1,343,915,222 元)作为长期借款(附注五(23))及一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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)

2011 年度固定资产计提的折旧金额为 139,950,384 元(2010 年度: 134,458,905 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: 100,529,211 元、2,765,193 元及 36,655,980 元(2010 年: 98,515,300 元、2,503,511 元及 33,440,094 元)。

2011 年度, 由在建工程转入固定资产的原价为 5,218,965 元(2010 年度: 101,641,757 元)。

2011 年度本集团将原价 13,918,207 元(累计折旧 7,760,086 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))(2010 年度: 账面价值 11,028,050 元)。

- (a) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (b) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (c) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无持有待售的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (d) 未办妥产权证书的固定资产:

于 2011 年 12 月 31 日, 账面价值约为 1,011,292,752 元(原价 1,083,610,044 元)的房屋及建筑物(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 1,035,388,767 元(原价 1,083,610,044 元))尚未办妥房屋权证。

未办妥产权证书原因

预计办结产权证书时间

房屋、建筑物 国家会议中心项目的产权证办理尚待相关部门审批后方可完成

2012 年

(10) 在建工程

	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	230,875	-	230,875	5,218,965	-	5,218,965

- (a) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
土地使用权				
原价	8,931,210	-	(8,931,210)	-
累计摊销	(1,500,116)	(825,677)	2,325,793	-
账面净值	<u>7,431,094</u>	<u>(825,677)</u>	<u>(6,605,417)</u>	<u>-</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>7,431,094</u>	<u>(825,677)</u>	<u>(6,605,417)</u>	<u>-</u>

2011 年度无形资产的摊销金额为 825,677 元(2010 年度：825,677 元)。

2011 年度本集团将原价 8,931,210 元(累计摊销 2,325,793 元)的土地使用权改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(8))(2010 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	3,517,163	14,068,652	5,016,232	20,064,928
抵销内部未实现利润	7,842,597	31,370,388	5,169,245	20,676,980
预提费用及其他	8,797,794	35,191,176	16,980,497	67,921,988
可抵扣亏损	29,465,640	117,862,560	21,315,195	85,260,780
	<u>49,623,194</u>	<u>198,492,776</u>	<u>48,481,169</u>	<u>193,924,676</u>

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2010 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：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>1,626,127</u>	<u>1,141,423</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：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
2012	705,034	705,034
2013	267,816	267,816
2014	82,497	82,497
2015	86,076	86,076
2016	484,704	-
	<u>1,626,127</u>	<u>1,141,423</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	19,482,353	207,390	(71,339)	(6,114,422)	13,503,982
其中：应收账款坏账准备	3,873,190	20,670	(71,339)	(3,194,999)	627,522
其他应收款坏账准备	15,609,163	186,720	-	(2,919,423)	12,876,460
存货跌价准备	536,657	-	-	(17,606)	519,051
固定资产减值准备	45,918	-	-	(299)	45,619
	<u>20,064,928</u>	<u>207,390</u>	<u>(71,339)</u>	<u>(6,132,327)</u>	<u>14,068,652</u>

(14) 短期借款

	币种	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>700,000,000</u>	<u>880,000,000</u>

于 2011 年度，短期借款的加权平均年利率为 5.74% (2010 年度：5.25%)。

于 2011 年 12 月 31 日，本集团无已到期未偿还的短期借款(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付工程款	670,808,856	806,647,272
预提工程款	1,849,135,693	1,775,284,566
其他	238,714,573	241,659,069
	<u>2,758,659,122</u>	<u>2,823,590,907</u>

(a) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,470,053,263 元(2010 年 12 月 31 日：836,965,225 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 7,343,959 元。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额 (2010 年 12 月 31 日：无)。

(16) 预收款项

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	3,364,805,504	1,931,326,442
其他(ii)	299,895,340	220,638,381
	<u>3,664,700,844</u>	<u>2,151,964,823</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 2011 年 12 月 31 日
绿色家园项目	407,529,825	304,617,790	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	314,901,758	792,793,793	2010 年	不适用
北辰福第两限房(常营项目)	137,053,296	118,594,461	2010 年	不适用
香山清琴	-	55,963,813	2010 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3、 E5 区	2,498,310,404	652,346,364	2012 年	77%
其他	7,010,221	7,010,221	2001 年 至 2007 年	不适用
	<u>3,364,805,504</u>	<u>1,931,326,442</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 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 973,282,066 元(2010 年 12 月 31 日：116,916,015 元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。截至本财务报表批准报出日，已结转 30,639,314 元。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，预收款项中无外币余额 (2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	25,331,944	349,054,107	(337,632,649)	36,753,402
职工福利费	-	29,167,153	(29,167,153)	-
社会保险费	9,412,964	104,460,117	(102,677,816)	11,195,265
其中：医疗保险费	3,042,608	27,477,651	(28,273,633)	2,246,626
基本养老保险	5,814,584	71,964,260	(69,297,746)	8,481,098
失业保险费	352,724	2,435,852	(2,619,111)	169,465
工伤保险费	57,149	787,679	(800,508)	44,320
生育保险费	145,899	1,794,675	(1,686,818)	253,756
住房公积金	144,726	40,607,796	(40,345,778)	406,744
工会经费和职工教育经费	2,358,604	9,384,108	(8,988,406)	2,754,306
辞退福利及其他	810,000	708,000	(710,193)	807,807
	<u>38,058,238</u>	<u>533,381,281</u>	<u>(519,521,995)</u>	<u>51,917,524</u>

于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：4,887,135 元)外，其余部分预计将于 2012 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

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应交企业所得税	32,037,300	84,291,648
应交营业税	52,802,205	29,826,387
应交城市维护建设税	4,202,283	479,183
应交土地增值税	250,709,937	279,504,507
应交契税及其他	20,786,420	57,573,585
	<u>360,538,145</u>	<u>451,675,310</u>

(19) 应付利息

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
公司债券利息(附注五(24))	99,961,370	99,961,370
分期付息到期还本的长期借款利息	13,991,406	10,958,945
短期借款应付利息	1,341,816	1,258,250
	<u>115,294,592</u>	<u>112,178,565</u>

(20) 应付股利

	2011 年 12 月 31 日	2010 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 2011 年 12 月 31 日和 2010 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

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团往来款(附注七(6)(b))	5,162,801	5,162,801
物业维修基金	6,091,948	33,616,360
押金及保证金	309,302,385	274,413,783
应付能源费	26,340,289	18,336,538
代收售房契税、公共维修基金	45,880,389	76,116,520
北京北辰信和物业管理有限责 任公司往来款	13,509,750	13,735,073
应付维修费	26,510,222	11,553,841
应付物业管理费	10,300,276	18,142,354
代收能源费	2,480,978	3,180,946
拆迁安置费	1,771,407	1,019,252
其他	102,009,120	92,900,685
合计	<u>549,359,565</u>	<u>548,178,153</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:

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>5,162,801</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>5,162,801</u>

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 258,705,627 元(2010 年 12 月 31 日: 142,465,336 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 13,455,328 元。

(d) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2011 年 12 月 31 日			2010 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>-</u>	<u>6.3009</u>	<u>-</u>	<u>138,658</u>	<u>6.6227</u>	<u>918,290</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	<u>1,579,000,000</u>	<u>288,000,000</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款	609,000,000	288,000,000
信用借款	<u>970,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>1,579,000,000</u>	<u>288,000,000</u>

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

于 2011 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 290,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：200,000,000 元)以存货(附注五(5)(c))作为抵押物取得；319,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：88,000,000 元)以投资性房地产(附注五(8))及固定资产(附注五(9))作为抵押物取得。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2011 年 12 月 31 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
北京农村商业银行 股份有限公司	2010 年 2 月 26 日	2012 年 2 月 25 日	人民币	浮动利 率(i)	970,000,000	-
中国工商银行股份 有限公司(以下 称“工商银行”)	2009 年 5 月 20 日	2012 年 3 月 9 日	人民币	浮动利 率(ii)	150,000,000	-
北京银行股份有限 公司(以下称“北 京银行”)	2009 年 5 月 31 日	2012 年 5 月 31 日	人民币	浮动利 率(iii)	150,000,000	-
中国民生银行股份 有限公司(以下称 “民生银行”)	2009 年 7 月 30 日	2012 年 7 月 30 日	人民币	浮动利 率(iv)	125,000,000	-
工商银行	2009 年 3 月 11 日	2012 年 3 月 9 日	人民币	浮动利 率(v)	120,000,000	-
					<u>1,515,000,000</u>	<u>-</u>

(i) 利率每年 1 月 1 日调整，利率为同期同档次国家基准利率，2011 年度适用国家基准年利率为 6.40%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

- (ii) 利率每月调整，利率为同期同档次国家基准利率，2011 年度适用国家基准年利率为 6.65%。
- (iii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2011 年度适用国家基准年利率为 6.80%。
- (iv) 利率每季度调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2011 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (v) 利率每月调整，利率为同期同档次国家基准利率，2011 年度适用国家基准年利率为 6.65%。

(23) 长期借款

	币种	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	4,056,304,171	4,315,159,562
信用借款	人民币	1,000,000,000	1,600,000,000
委托借款(附注七 (5)(d)、附注七(6)(c))	人民币	800,000,000	-
		5,856,304,171	5,915,159,562

于 2011 年 12 月 31 日，银行抵押借款中 1,193,304,171 元(2010 年 12 月 31 日：983,159,562 元)系由本集团的存货(附注五(5)(c))作为抵押；2,863,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：3,332,000,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注五(8)、五(9))作为抵押，利息每季度或每月支付一次，本金应于 2013 年 9 月 25 日至 2021 年 12 月 21 日偿还。

于 2011 年度，长期借款的加权平均年利率为 6.44%(2010 年度：5.70%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款(续)

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2011 年 12 月 31 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
民生银行	2009 年 7 月 30 日	2019 年 7 月 30 日	人民币	浮动利率(i)	875,000,000	1,000,000,000
北辰集团(附注七(5)(d))	2011 年 9 月 26 日	2013 年 12 月 26 日	人民币	浮动利率	800,000,000	-
北京银行	2009 年 7 月 15 日	2017 年 7 月 15 日	人民币	浮动利率(ii)	600,000,000	600,000,000
北京银行	2008 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	人民币	浮动利率(iii)	500,000,000	500,000,000
中国建设银行股份 有限公司	2010 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 23 日	人民币	浮动利率(iv)	350,000,000	350,000,000
					<u>3,125,000,000</u>	<u>2,450,000,000</u>

- (i) 利率每季度调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2011 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (ii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2011 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (iii) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 10%，2011 年度适用国家基准年利率为 7.05%。
- (iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2011 年度适用国家基准年利率为 6.80%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	1,487,542,600	2,094,607	-	1,489,637,207
5 年期公司债券(b)	1,681,145,778	6,705,352	-	1,687,851,130
	<u>3,168,688,378</u>	<u>8,799,959</u>	<u>-</u>	<u>3,177,488,337</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			
	2010 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2011 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	36,563,014	61,500,000	(61,500,000)	36,563,014
5 年期公司债券(b)	63,398,356	139,400,000	(139,400,000)	63,398,356
	<u>99,961,370</u>	<u>200,900,000</u>	<u>(200,900,000)</u>	<u>99,961,370</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。2011 年度应付利息 61,500,000 元，于 2011 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券(续)

- (b) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】887号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于2008年7月18日发行公司债券，发行总额为1,700,000,000元，期限为5年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在2011年7月18日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给本公司，回售申报日为6月17日。根据中国证券登记结算公司上海分公司的统计结果，债券持有人未行使回售权利，本期债券的本金将于2013年7月18日到期兑付。2011年度应付利息139,400,000元，于2011年12月31日，尚未支付的利息63,398,356元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券募集资金中800,000,000元用于偿还商业银行贷款，剩余资金用以补充公司营运资金。

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

(25) 长期应付款

	2011年12月31日	2010年12月31日
辞退福利及其他	<u>8,666,000</u>	<u>9,636,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动		2011 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	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>
	2009 年	本年增减变动		2010 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中: 境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
股本溢价(a)	3,675,643,105	24,137	-	3,675,667,242
其他资本公积		-	-	
权益法核算的被投资单 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
	<u>3,697,619,833</u>	<u>24,137</u>	<u>-</u>	<u>3,697,643,970</u>
	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价	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 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	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>

- (a) 如附注四(1)(a)(i)所述，2011 年本公司自少数股东海南金控、通用机械处受让子公司北辰房地产合计 0.40% 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 24,137 元计入资本公积(股本溢价)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	438,445,960	48,028,405	-	486,474,365
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>599,915,374</u>	<u>48,028,405</u>	<u>-</u>	<u>647,943,779</u>

	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>

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 2011 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 48,028,405 元(2010 年度：按净利润的 10%提取，共 12,956,950 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 2011 年度未提取任意盈余公积金(2010 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度		2010 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	1,511,100,686		1,422,010,071	
加：本年归属于母公司股东的 净利润	468,780,243		203,058,165	
减：提取法定盈余公积	(48,028,405)	10%	(12,956,950)	10%
应付普通股股利	(67,340,400)	每股 0.02 元	(101,010,600)	每股 0.03 元
年末未分配利润	<u>1,864,512,124</u>		<u>1,511,100,686</u>	

于 2011 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 139,907,732 元(2010 年 12 月 31 日：130,610,111 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 9,297,621 元(2010 年度：1,711,040 元)。

根据 2011 年 6 月 1 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.02 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 67,340,400 元。

根据 2012 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元；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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰房地产	6,415,315	11,078,760
兴荣基	24,677,097	80,865,494
姜庄湖	79,385,837	81,567,061
	<u>110,478,249</u>	<u>173,511,315</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	3,950,227,634	5,549,529,342
其他业务收入	18,705,610	14,599,709
	<u>3,968,933,244</u>	<u>5,564,129,051</u>
	2011 年度	2010 年度
主营业务成本	1,935,839,605	3,654,930,775
其他业务成本	24,556	45,411
	<u>1,935,864,161</u>	<u>3,654,976,186</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2011 年度		2010 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	1,684,241,643	865,024,831	3,696,431,553	2,676,589,581
业务(i)				
零售商业业务	404,834,267	252,231,231	352,359,644	213,066,604
投资物业和酒店业务	1,760,228,363	738,971,098	1,414,298,248	688,934,022
其他业务	100,923,361	79,612,445	86,439,897	76,340,568
	<u>3,950,227,634</u>	<u>1,935,839,605</u>	<u>5,549,529,342</u>	<u>3,654,930,775</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	946,270,081	327,074,926	1,093,847,294	681,412,825
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)	592,431,390	421,835,220	331,408,535	258,059,129
北辰福第两限房 (常营项目)	40,914,197	43,720,666	1,486,656,248	1,411,751,048
香山清琴	104,625,975	72,394,019	784,519,476	329,897,938
其他	-	-	-	(4,531,359)
	<u>1,684,241,643</u>	<u>865,024,831</u>	<u>3,696,431,553</u>	<u>2,676,589,581</u>

于 2011 年度及 2010 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

	2011 年度		2010 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>18,705,610</u>	<u>24,556</u>	<u>14,599,709</u>	<u>45,411</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 845,455,182(2010 年: 426,158,643 元), 占本集团全部营业收入的比例为 21.30%(2010 年: 7.66%), 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	550,263,075	13.86%
单位购房者	209,967,120	5.29%
单位购房者	36,012,340	0.91%
个人购房者	27,700,645	0.70%
单位购房者	21,512,002	0.54%
	<u>845,455,182</u>	<u>21.30%</u>

(32) 营业税金及附加

	2011 年度	2010 年度	计缴标准
营业税	187,827,399	267,910,676	附注三
城市维护建设税	8,589,706	3,962,863	附注三
教育费附加	3,337,677	1,738,568	
消费税	3,767,674	2,580,991	
土地增值税	100,405,492	157,929,489	附注三
房产税	36,388,071	36,103,471	附注三
其他	2,436,994	2,084,290	
	<u>342,753,013</u>	<u>472,310,348</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
薪酬支出	69,956,941	64,561,723
营销管理费	11,111,946	9,931,937
广告费	35,105,260	26,927,442
营销服务费	31,427,830	23,984,180
能源费	16,392,973	11,599,631
修理装修费	2,360,561	11,323,850
固定资产折旧(附注五(9))	2,765,193	2,503,511
税金	107,634	1,267,154
租赁费用	1,196,792	1,127,326
其他	9,861,632	9,363,004
	<u>180,286,762</u>	<u>162,589,758</u>

(34) 管理费用

	2011 年度	2010 年度
薪酬支出	242,846,837	214,526,277
运营管理费	55,973,634	63,856,173
税金	48,164,936	45,180,351
固定资产折旧(附注五(9))	36,655,980	33,440,094
修理费	42,211,666	31,167,808
咨询服务费	22,308,159	28,027,637
租赁费用	22,924,222	26,613,941
能源费	8,106,782	8,331,641
低值易耗品	1,230,754	2,697,440
宣传费	877,134	1,241,123
无形资产摊销(附注五(11))	825,677	825,677
其他	43,354,953	38,397,848
	<u>525,480,734</u>	<u>494,306,010</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
利息支出	677,615,861	634,251,526
减：资本化利息	<u>(352,479,515)</u>	<u>(284,072,974)</u>
	325,136,346	350,178,552
减：利息收入	(28,400,064)	(35,892,605)
汇兑损失	27,973	112,118
手续费及其他	<u>15,217,559</u>	<u>9,259,135</u>
	<u>311,981,814</u>	<u>323,657,200</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
权益法核算的长期股权投资损失	<u>6,591,960</u>	<u>19,513,596</u>

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，以投资成本减记至零为限，随北辰嘉权当年净亏损的变动而变动。

(37) 资产减值计提/(转回)

	2011 年度	2010 年度
坏账损失/(转回)	<u>136,051</u>	<u>(4,010,353)</u>

(38) 营业外收入

	2011 年度	2010 年度
赔偿及违约金收入	865,214	464,565
非流动资产处置利得	38,030	189,914
其中：固定资产处置利得	38,030	189,914
其他	<u>978,912</u>	<u>383,470</u>
	<u>1,882,156</u>	<u>1,037,949</u>

(39) 营业外支出

	2011 年度	2010 年度
赔偿金	944,614	1,078,455
非流动资产处置损失	1,019,721	833,029
其中：固定资产处置损失	1,019,721	833,029
捐赠支出	230,936	3,451,138
其他	<u>381,483</u>	<u>115,326</u>
	<u>2,576,754</u>	<u>5,477,948</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	175,384,227	146,061,785
递延所得税	(1,142,025)	(14,232,393)
	<u>174,242,202</u>	<u>131,829,392</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：

	2011 年度	2010 年度
利润总额	<u>665,144,151</u>	<u>436,346,307</u>
按适用税率计算的所得税	166,286,038	109,086,577
不得扣除的成本、费用和损失	4,197,604	5,175,926
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	(5,385)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	121,176	21,519
按税法规定调增的应纳税收入	-	17,550,755
其他(i)	3,637,384	-
所得税费用	<u>174,242,202</u>	<u>131,829,392</u>

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

(41) 每股收益

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

	2011 年度	2010 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	468,780,243	203,058,165
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>0.14</u>	<u>0.06</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.14	0.06
— 终止经营基本每股收益：	-	-

于 2011 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2010 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
利息收入	28,400,064	35,892,605
受限制的担保金及保证金的收回	-	33,933,407
房租押金及保证金	45,048,770	39,819,486
代收的契税、公共维修基金	65,654,540	-
其他	1,844,126	362,827
	<u>140,947,500</u>	<u>110,008,325</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
租赁费	14,259,099	14,259,099
办公及会议费	15,135,881	16,397,888
差旅费	8,114,495	9,668,287
交际应酬费	6,607,428	8,749,677
押金	5,569,169	7,098,128
捐赠支出	230,936	3,451,138
归还暂收款	10,000,000	-
退投标保证金	5,910,000	-
契税及公共维修基金	102,079,480	-
受限制的担保金及保证金的增加	30,296,826	-
	<u>198,203,314</u>	<u>59,624,217</u>

(c) 2011 年度本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2010 年度：23,755,555 元)。

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
存入三个月定期存款(附注五(1))	<u>10,000,000</u>	<u>-</u>

(e) 2011 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2010 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释(续)

(f) 2011 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2010 年度：无)。

(43) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年度	2010 年度
净利润	490,901,949	304,516,915
加：计提/(转回)资产减值准备 (附注五(37))	136,051	(4,010,353)
固定资产折旧(附注五(9))	139,950,384	134,458,905
无形资产摊销(附注五(11))	825,677	825,677
投资性房地产摊销(附注五(8))	167,248,414	170,022,930
处置固定资产的净损失 (附注五(38)、附注五(39))	981,691	643,115
财务费用	325,136,346	350,178,552
投资损失(附注五(36))	6,591,960	19,513,596
递延所得税资产的增加(附注五(12))	(1,142,025)	(14,232,393)
存货的增加	(2,380,961,496)	(1,210,498,441)
受限制的担保金及保证金的(增加)/ 减少	(30,296,826)	33,933,407
经营性应收项目的增加	(140,258,720)	(38,260,238)
经营性应付项目的增加/(减少)	1,488,619,217	(408,995,327)
经营活动产生的现金流量净额	<u>67,732,622</u>	<u>(661,903,655)</u>

不涉及现金收支的重大筹资活动

	2011 年度	2010 年度
应付少数股东股利与 应收少数股东款项相抵	<u>80,190,635</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	2,808,105,817	2,520,145,625
减：现金的年初余额	<u>(2,520,145,625)</u>	<u>(4,567,455,757)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>287,960,192</u>	<u>(2,047,310,132)</u>

(b) 2011 年度本集团未取得或处置子公司。

(c) 现金

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
库存现金	917,742	845,112
可随时用于支付的银行存款	<u>2,807,188,075</u>	<u>2,519,300,513</u>
年末现金余额	<u>2,808,105,817</u>	<u>2,520,145,625</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

于 2011 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 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
折旧与摊销	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

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 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

2011 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	贺江川	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	10111867-3

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 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

	2011 年 12 月 31 日		2010 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

2011 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	2011 年度		2010 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	10,000	100%	10,000	100%
北辰集团	提供劳务	提供电 力、电 话服务	以市 场价 格作 为定 价基 础	247,753	-	217,329	-

(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	2011 年 1 月 25 日	2012 年 1 月 24 日	以市场价格 作为定价 基础	1,566,262
本公司	北辰集团	办公用房	2011 年 2 月 1 日	2012 年 1 月 31 日	同上	1,466,000
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
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	21,983,972

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁支出
北辰集团	本公司	土地使用权	1997年4月11日	2037年4月10日至2067年4月10日	以市场价格作为定价基础	14,259,099
辰运物业	信诚物业	办公用房	2011年1月1日	2011年12月31日	同上	900,000

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

2011 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	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	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。

(d) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2011 年度	2010 年度
于 1 月 1 日	-	-
本年取得委托借款	800,000,000	-
本年偿还委托借款	-	-
本年计提利息费用	10,898,611	-
本年支付利息	(9,494,722)	-
于 12 月 31 日	<u>801,403,889</u>	<u>-</u>

于 2011 年度，本集团自北辰集团取得的委托信用借款，其中：400,000,000 元借款期间为 2011 年 9 月 26 日至 2013 年 9 月 25 日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000 元借款期间为 2011 年 9 月 27 日至 2013 年 9 月 26 日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000 元借款期间为 2011 年 11 月 27 日至 2013 年 11 月 26 日，利率为同期同档次国家基准利率。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	2011 年度	2010 年度
关键管理人员薪酬	<u>7,353,240</u>	<u>7,008,183</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项(附注五(4)(c))

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,140,600</u>	<u>5,140,600</u>

根据本公司子公司信诚物业和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业，股权转让价款为 5,140,600 元。于 2011 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))

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>5,162,801</u>

(c) 长期借款(附注五(23))

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>800,000,000</u>	<u>-</u>

(d) 应付利息

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>1,403,889</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

		2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
- 租入			
	北辰集团	<u>370,736,566</u>	<u>384,995,665</u>
- 租出			
	北辰集团	225,154	214,170
	北辰嘉权	<u>624,159,683</u>	<u>919,762,274</u>
		<u>624,384,837</u>	<u>919,976,444</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 或有事项

于 2011 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 2011 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	266,174,191
北辰香麓(温泉镇项目)	326,708,236
长沙北辰三角洲	712,882,205
北辰福第两限房(常营项目)	65,743,176
长河玉墅一期	9,741,212
其他	22,171,866
	<u>1,403,420,886</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
已批准，但尚未签约	<u>92,743,850</u>	<u>188,078,283</u>

(2) 房地产开发项目支出承诺

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	3,721,812,059	4,671,641,444
已批准，但尚未签约	<u>1,840,866,608</u>	<u>1,039,107,759</u>
	<u>5,562,678,667</u>	<u>5,710,749,203</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：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	15,429,099	15,429,099
一到二年	14,259,099	15,429,099
二到三年	14,259,099	14,259,099
三年以上	<u>327,959,270</u>	<u>342,218,369</u>
	<u>371,906,567</u>	<u>387,335,666</u>

(4) 前期承诺履行情况

本集团 2010 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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	101,010,600

根据 2012 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 101,010,600 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(29))。

十一 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2011 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 5,856,304,171 元(2010 年 12 月 31 日：5,915,159,562 元)及固定利率合同，金额为 3,177,488,337 元(2010 年 12 月 31 日：1,487,542,600 元)(附注五(23、24))。

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 2011 年度及 2010 年度本集团并无利率互换安排。

于 2011 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10% (约 60 个基点)，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 10,981,380 元(2010 年 12 月 31 日：约 13,811,033 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

2011 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：

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

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息、应付股利等。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产-					
货币资金	2,559,133,585	-	-	-	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		1,364,482,649	2,282,687,290	3,680,527,113	7,665,904,636
(含利息)	338,207,584				
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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

不以公允价值计量的金融工具

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

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

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债 - 应付债券	<u>3,177,488,337</u>	<u>3,059,119,632</u>	<u>3,168,688,378</u>	<u>3,151,123,621</u>

本集团无以公允价值计量的金融工具。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	26,900,790	47,974,447
减：坏账准备	(627,522)	(3,873,190)
净额	<u>26,273,268</u>	<u>44,101,257</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	26,355,403	42,955,873
一到二年	-	242,850
二到三年	-	17,810
三年以上	545,387	4,757,914
	<u>26,900,790</u>	<u>47,974,447</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 日				2010 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	6,552,932	24%	-	-	17,166,494	36%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	20,347,858	76%	(627,522)	3%	30,807,953	64%	(3,873,190)	13%
	<u>26,900,790</u>	<u>100%</u>	<u>(627,522)</u>	<u>2%</u>	<u>47,974,447</u>	<u>100%</u>	<u>(3,873,190)</u>	<u>8%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(d) 2011 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2011 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	540,386	(540,386)	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	82,136	(82,136)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>627,522</u>	<u>(627,522)</u>	100%	

(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：

	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
未结酒店收入总额	已收回欠款	长期未收回	<u>71,339</u>	<u>71,339</u>

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
未结会议费总额	3,158,999	长期未收回	否
未结酒店收入总额	<u>36,000</u>	同上	否
	<u>3,194,999</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2011 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
孔子学院	第三方	2,103,966	1 年以内	8%
新加坡航空公司	第三方	1,768,072	1 年以内	7%
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,432,052	1 年以内	5%
德勤华永	第三方	1,248,842	1 年以内	5%
中国会展杂志社	第三方	704,600	1 年以内	3%
		<u>7,257,532</u>		<u>28%</u>

(j) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(k) 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2011 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收子公司款	10,732,908,629	10,564,569,600
工程专项基金	5,546,459	6,942,361
预付货款(附注五(3)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	25,957,534	5,395,160
备用金	5,102,249	4,568,839
其他	14,363,008	14,591,010
	<u>10,796,157,879</u>	<u>10,608,346,970</u>
减：坏账准备	<u>(12,876,460)</u>	<u>(15,609,163)</u>
	<u>10,783,281,419</u>	<u>10,592,737,807</u>

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	726,178,331	527,001,446
一到二年	527,001,446	404,693,395
二到三年	342,816,145	1,834,763,782
三年以上	9,200,161,957	7,841,888,347
	<u>10,796,157,879</u>	<u>10,608,346,970</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年 12 月 31 日				2010 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	10,750,453,035	99.6%	(12,280,000)	-	10,583,319,815	99.8%	(12,280,000)	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	45,704,844	0.4%	(596,460)	1%	25,027,155	0.2%	(3,329,163)	13%
	<u>10,796,157,879</u>	<u>100%</u>	<u>(12,876,460)</u>	<u>-</u>	<u>10,608,346,970</u>	<u>100%</u>	<u>(15,609,163)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2011 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 2011 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款 (2010 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
代垫款项	573,001	(573,001)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为无法收回款项，因此全额计提坏账准备。
其他	<u>23,459</u>	<u>(23,459)</u>	100%	同上
	<u>596,460</u>	<u>(596,460)</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

- (f) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的应收账款(2010 年 12 月 31 日：1,389,501 元)。
- (g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
代垫款项	<u>2,919,423</u>	长期未收回	否

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(h) 于 2011 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2011 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	10,732,908,629	1 年以内至 5 年	99%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	-
北京市建委	第三方	5,264,406	1 至 5 年	-
北京力迈集团	第三方	150,000	1 至 2 年	-
中国会展杂志社	第三方	137,500	1 年以内	-
		<u>10,750,740,535</u>		<u>99%</u>

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

与本公司 关系	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	占其他应 收款总额 的比例 金额	坏账准 备	金额	占其他应 收款总额 的比例 金额	坏账准 备	金额
应收子公司款 子公司	<u>10,732,908,629</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>10,564,569,600</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

(k) 于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
子公司(a)	3,512,014,266	2,807,074,266
合营企业(附注五(6))	-	6,591,960
	<u>3,512,014,266</u>	<u>2,813,666,226</u>
减：长期股权投资减值准备(b)	<u>(20,221,284)</u>	<u>(20,221,284)</u>
	<u>3,491,792,982</u>	<u>2,793,444,942</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

2011 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	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动	2011 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	544,212,531	4,940,000	549,152,531	98.83%	98.83%	不适用	-	-	-
天成天	成本法	550,000	550,000	-	550,000	98.89%	100.00%	间接持股	-	-	-
五洲美乐	成本法	4,780,595	4,780,595	-	4,780,595	59.81%	59.81%	不适用	(4,780,595)	-	-
康乐宫	成本法	14,640,689	14,640,689	-	14,640,689	72.35%	72.35%	不适用	(14,640,689)	-	-
绿洲商贸	成本法	800,000	800,000	-	800,000	99.77%	100.00%	间接持股	(800,000)	-	-
信诚物业	成本法	4,000,000	4,000,000	-	4,000,000	99.77%	100.00%	间接持股	-	-	-
北辰会议中心	成本法	1,700,103,000	1,700,103,000	-	1,700,103,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
长沙北辰	成本法	480,000,000	506,400,000	700,000,000	1,206,400,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰信通	成本法	20,785,851	20,785,851	-	20,785,851	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰超市	成本法	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰饭店	成本法	801,600	801,600	-	801,600	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
		<u>2,763,700,842</u>	<u>2,807,074,266</u>	<u>704,940,000</u>	<u>3,512,014,266</u>				<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐	(4,780,595)	-	-	(4,780,595)
康乐宫	(14,640,689)	-	-	(14,640,689)
绿洲商贸	(800,000)	-	-	(800,000)
	<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,221,284)</u>

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

(4) 营业收入和营业成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	3,494,708,858	4,466,393,321
其他业务收入	9,929,380	6,605,513
	<u>3,504,638,238</u>	<u>4,472,998,834</u>
	2011 年度	2010 年度
主营业务成本	1,591,283,912	3,091,569,608
其他业务成本	24,362	31,871
	<u>1,591,308,274</u>	<u>3,091,601,479</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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：

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品 业务(i)	1,584,796,615	792,630,812	2,911,912,077	2,351,223,002
零售商业业务	136,641,702	37,172,264	119,850,854	23,524,202
投资物业和酒 店业务	1,763,068,083	741,498,022	1,427,216,145	692,562,671
其他	10,202,458	19,982,814	7,414,245	24,259,733
	<u>3,494,708,858</u>	<u>1,591,283,912</u>	<u>4,466,393,321</u>	<u>3,091,569,608</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	951,451,028	327,074,926	1,093,847,294	681,412,825
北辰福第两限房 (常营项目)	40,914,197	43,720,666	1,486,656,248	1,411,751,048
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉镇项目)	592,431,390	421,835,220	331,408,535	258,059,129
合计	<u>1,584,796,615</u>	<u>792,630,812</u>	<u>2,911,912,077</u>	<u>2,351,223,002</u>

于 2011 年度及 2010 年度，本公司所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及 其他	<u>9,929,380</u>	<u>24,362</u>	<u>6,605,513</u>	<u>31,871</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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 810,765,366 元(2010 年: 407,339,555 元), 占本公司全部营业收入的比例为 23.2% (2010 年: 9.1%), 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	550,263,075	15.75%
单位购房者	209,967,120	6.01%
单位购房者	21,512,002	0.62%
单位租户	14,779,987	0.42%
单位租户	14,243,182	0.41%
	<u>810,765,366</u>	<u>23.21%</u>

(5) 投资损失

	2011 年度	2010 年度
权益法核算的长期股权投资损失(附注五(36))	<u>6,591,960</u>	<u>19,513,596</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2011 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

	2011 年度	2010 年度
净利润	480,284,052	129,569,510
加：计提/(转回)资产减值准备	136,051	(4,010,353)
固定资产折旧	131,904,277	126,961,239
投资性房产摊销	167,248,414	170,022,930
处置固定资产的净损失	920,275	418,154
财务费用	352,428,690	370,233,681
投资损失	6,591,960	19,513,596
递延所得税资产的减少/(增加)	9,681,770	(4,365,622)
存货的减少/(增加)	637,696,394	(594,590,793)
受限制的担保金及保证金的 减少/(增加)	202,945	(1,757,390)
经营性应收项目的减少/(增加)	126,687,252	(45,248,793)
经营性应付项目的减少		
	(1,353,595,679)	(1,024,290,818)
经营活动产生的现金流量净额	<u>560,186,401</u>	<u>(857,544,659)</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	1,963,273,902	1,865,396,932
减：现金的年初余额	<u>(1,865,396,932)</u>	<u>(3,699,470,260)</u>
现金净减少额	<u>97,876,970</u>	<u>(1,834,073,328)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2011 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

	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置净损失	(981,691)	(643,115)
单独进行减值测试的应收款项坏账准备(计提)/转回	(136,051)	4,010,353
辞退福利及其他	262,000	1,525,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	287,093	(3,796,884)
	<u>(568,649)</u>	<u>1,095,354</u>
所得税影响额	100,941	(290,229)
少数股东权益影响额(税后)	(86,242)	50,346
	<u>(553,950)</u>	<u>855,471</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

2011 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)	
	2011 年度	2010 年度	2011 年 12 月 31 日	2010 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	468,780	203,058	9,577,120	9,175,656
差异项目及金额 -				
冲回中国准则下投资性房地 地产所计提折旧(a)	125,436	127,517	737,424	611,988
投资性房地产公允价值变化 对损益影响(a)	575,623	766,526	3,649,054	3,030,804
1997 年企业改制资产评估 产生的差异(b)	2,686	2,686	(14,121)	(16,807)
按香港财务报告准则	<u>1,172,525</u>	<u>1,099,787</u>	<u>13,949,477</u>	<u>12,801,641</u>

差异原因说明如下：

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

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度
归属于公司普通股股东的 净利润	5.00	2.23	0.14	0.06	0.14	0.06
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	5.01	2.22	0.14	0.06	0.14	0.06

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2011 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

2011 年 12 月 31 日相比于 2010 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
应收账款	35,613,171	94,006,533	(58,393,362)	-62%	主要为 2011 年收到应收购房款
预付账款	439,740,106	315,919,371	123,820,735	39%	主要为新增预售房地产开发项目预缴税金所致
存货	17,883,333,660	15,149,892,649	2,733,441,011	18%	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	(6,591,960)	-100%	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	230,875	5,218,965	(4,988,090)	-96%	主要由于零星在建工程完工结转所致
预收款项	3,664,700,844	2,151,964,823	1,512,736,021	70%	主要由于房地产开发项目预售房款增加所致
一年内到期的非流动负债	1,579,000,000	288,000,000	1,291,000,000	448%	主要由于 2012 年需偿还借款增加所致

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2011 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

2011 年度相比于 2010 年度的变动分析

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	3,968,933,244	5,564,129,051	(1,595,195,807)	-29%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入减少所致
营业成本	1,935,864,161	3,654,976,186	(1,719,112,025)	-47%	主要由于 2011 年营业收入减少相应结转成本减少所致
营业税金及附加	342,753,013	472,310,348	(129,557,335)	-27%	主要由于 2011 年营业收入减少相应计提税金减少所致
投资损失	6,591,960	19,513,596	(12,921,636)	-66%	主要由于 2011 年对合营企业投资损失以将长期股权投资减记至零为限所致
利润总额	665,144,151	436,346,307	228,797,844	52%	主要由于投资物业和酒店出租率或入住率提高及 2010 年结转房屋为两限房所致
所得税费用	174,242,202	131,829,392	42,412,810	32%	2011 年度利润总额增加所致
净利润	490,901,949	304,516,915	186,385,034	61%	2011 年度利润总额增加所致
归属于母公司的净利润	468,780,243	203,058,165	265,722,078	131%	2011 年度利润总额增加及 2011 年度利润主要源于分公司所致

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
2012年3月21日