

# 北京北辰实业股份有限公司

601588

## 2012 年年度报告

## 重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、总经理赵惠芝及财务总监陈援朝声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

公司拟实施的利润分配预案为：以公司 2012 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利 202,021,200 元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、本报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	- 2 -
第二节 公司简介 .....	- 4 -
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	- 6 -
第四节 董事会报告 .....	- 8 -
第五节 重要事项 .....	- 24 -
第六节 股份变动及股东情况.....	- 35 -
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	- 40 -
第八节 公司治理 .....	- 48 -
第九节 内部控制 .....	- 53 -
第十节 财务会计报告 .....	- 54 -
第十一节 备查文件目录.....	- 169 -

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
兴荣基	指	北京兴荣基房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
北辰会议中心	指	北京北辰会议中心发展有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
五洲美乐	指	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司
康乐宫	指	北京康乐宫有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰国际会展	指	北京北辰国际会展有限公司
北辰饭店	指	北京北辰饭店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
北极星基金	指	北京北极星房地产投资基金管理有限公司
北辰嘉权	指	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团公司辰运物业管理中心
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京证监局
报告期	指	2012 年度

## 二、 重大风险提示:

### (1) 公司发展物业市场风险

坚持房地产调控不动摇的政策基调和近期颁布的国五条,预示针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续,而且可能更加严厉。此外,在宏观调控的直接影响下,限购、限贷政策以及抑制投资、投机性需求购房成本的提升,使房地产行业仍将面临融资难度大、资金成本上升和去杠杆化带来的销售压力。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,将可能对房地产销售带来一定风险。

### (2) 公司短期经营风险

在发展物业方面,虽然长河玉墅项目二期在 2012 年已取得土地证、投资计划批准和规划许可证,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。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	北京北辰实业股份有限公司
公司的中文名称简称	北辰实业
公司的外文名称	Beijing North Star Company Limited
公司的外文名称缩写	Beijing North Star
公司的法定代表人	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

公司注册地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号
公司注册地址的邮政编码	100101
公司办公地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 707
公司办公地址的邮政编码	100101
公司网址	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	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
A 股	上海证券交易所	北辰实业	601588
H 股	香港交易所	北京北辰实业股份	0588
公司债券	上海证券交易所	08 北辰债	122013

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告中“二、公司基本情况”。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务未发生变化。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

公司上市以来,控股股东未发生变更。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
	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
	签字会计师姓名	刘磊 彭啸风
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	pricewaterhousecoopers,22F prince's building,central,hongkong
	签字会计师姓名	陈广德

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
营业收入	5,735,903,865.00	3,968,933,244.00	44.52	5,564,129,051.00
归属于上市公司股东的净利润	633,387,699.00	468,780,243.00	35.11	203,058,165.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	635,022,960.00	469,334,193.00	35.30	202,202,694.00
经营活动产生的现金流量净额	473,534,358.00	67,732,622.00	599.12	-661,903,655.00
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	10,109,496,972.00	9,577,119,873.00	5.56	9,175,655,893.00
总资产	29,483,823,785.00	28,513,238,612.00	3.40	25,740,009,334.00

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.14	35.71	0.06
稀释每股收益 (元 / 股)	0.19	0.14	35.71	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.14	35.71	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	6.43	5.00	增加 1.43 个百分点	2.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.45	5.01	增加 1.44 个百分点	2.22

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 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归属于上市公司股东的净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	633,387,699	468,780,243	10,109,496,972	9,577,119,873
按境外会计准则调整的项目及金额:				
冲回中国准则下	134,963,301	125,435,757	872,387,028	737,424,127

投资性房地产所计提折旧 (a)				
投资性房地产公允价值变化对损益影响 (a)	198,971,000	575,623,000	3,848,025,000	3,649,054,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异 (b)	2,686,000	2,686,000	-11,435,000	-14,121,000
按境外会计准则	970,008,000	1,172,525,000	14,818,474,000	13,949,477,000

### (二) 境内外会计准则差异的说明:

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

(b) 本公司在进行公司制改建时, 国有股东投入的固定资产, 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、 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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-5,686,919	-981,691	-643,115
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-16,721	-136,051	4,010,353
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,565,992	287,093	-3,796,884
辞退福利	495,000	262,000	1,525,000
少数股东权益影响额	1,129,254	-86,242	50,346
所得税影响额	-121,867	100,941	-290,229
合计	-1,635,261	-553,950	855,471

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一)、董事长报告

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一二年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一二年十二月三十一日，按照中国会计准则，受房地产开发项目结算增加和投资物业经营业绩快速提高的带动，公司实现营业收入人民币 573,590.4 万元，同比上升 44.52%，实现利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 82,283.2 万元、60,956.4 万元和 63,338.8 万元，同比分别大幅上升 23.71%、24.17%和 35.11%。每股收益为人民币 0.19 元，较二零一一年提高 35.71%。

面对持续的房地产宏观调控和逐渐提升的投资物业需求，二零一二年，既是公司发展物业努力化解风险取得良好成绩的一年，又是投资物业紧抓市场机遇实现快速增长的一年，更是公司创新发展工作取得开拓性进展的一年。从长沙北辰三角洲项目持续热卖、销售指标连续 3 年保持增长，到国家会议中心全成本盈利、创造国内外会展场馆运营奇迹，再到深化创新发展模式、成功实现品牌扩张的突破，成绩的取得不仅是公司管理层辛勤努力的结果，更是近 5000 名干部员工努力奋斗的结果。

展望二零一三年，在“稳中求进”的总基调下，我国经济运行将持续向好。就房地产而言，随着国五条的出台，预示房地产宏观调控仍将持续，而且可能更加深入，房地产行业仍将面临波动发展。此外，随着投资物业和商业物业市场氛围日渐成熟，北京市对“中国特色世界城市”以及“绿色北京、人文北京、科技北京”的倾力打造，也将为行业发展提供更广阔的前景和空间。

风险与机遇同在，发展与挑战并存。二零一三年既是公司十二五规划承上启下的一年，又是公司经营要达到新高度、创新发展要实现新突破的一年。公司将以资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三个战略拓展为核心，在深入研判市场、政策和竞争对手的基础上，坚持创新发展理念、创新发展模式和创新发展战略。一方面，以加强会展场馆输出管理和全面启动会展上游业务为驱动力，在寻求重资产投资型业务扩张的同时，大力推进品牌扩张战略和低成本扩张战略，使重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展，开创公司创新发展的新格局；另一方面，以实现房地产扩张发展和投融资产融结合的突破为核心，充分提炼和发挥北辰综合运营优势，强化并完善城市综合体开发与运营模式，深入推进低成本扩张战略，积极探索可复制的新型房地产业务模式，使用权益杠杆努力寻找合作并购的投资机会，结合资本扩张战略的实施，开拓公司跨越式发展的新路径。

“物业开发销售”加“物业持有经营”的业务模式和抗风险能力，使公司在房地产行业形成了独特的核心竞争力。二零一三年，公司将紧扣发展主题，坚定不移，坚持不懈，勇于探索，敢于创新，为公司开辟出一条可持续发展的道路。全体北辰人也将以高度的责任感和使命感，不负投资人的重托，为实现公司“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，为实现“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)、经营环境

二零一二年，面对复苏乏力的世界经济，我国经济在“稳中求进”的总基调下，以加快转变经济发展方式为主线，通过实施积极的财政政策和稳健的货币政策，物价涨幅稳步回落，国内经济呈现出稳步回升的良好态势，全年 GDP 增速达到 7.8%。

##### 1、发展物业

二零一二年，政府坚持房地产宏观调控不动摇，但随着货币政策的适度宽松，刚性需求及

改善性需求逐步释放，下半年开始全国部分大中型城市销售面积逐月稳步回升，销售价格出现明显上扬。根据统计局的数据（下同），二零一二年全国房地产市场商品住宅销售面积为 98,468 万平方米，同比上涨 2.0%，增幅较二零一一年回落 1.9 个百分点。全年商品住宅平均销售价格为人民币 5,430 元/平方米，同比上涨 8.4%，增幅较去年上升 2.3 个百分点。

北京房地产市场受部分开发商以价换量的策略带动，二季度以来销售指标持续向好，下半年受刚性需求和改善性需求快速释放的影响，市场去化加速并再度呈现量价齐升态势。二零一二年北京市商品住宅销售面积、销售金额分别为 1,483 万平方米和人民币 2,456 亿元，同比分别大幅上升 43.3% 和 52.9%，平均售价为人民币 16,554 元/平方米，同比上升 6.7%。

长沙房地产市场受供需基本平衡的供求关系影响，市场表现较为平稳，销售价格小幅上升。此外，从产品结构来看，随着超高层建筑的不断涌现，以城市综合体为主导的多元化发展模式已成为支撑长沙房地产市场的重要力量之一。二零一二年长沙房地产市场商品住宅成交面积为 1,385 万平方米，较二零一一年基本持平，销售价格达到人民币 5,602 元/平方米，较去年小幅上涨 2.2%。

## 2、投资物业（含酒店）

在北京市建设有“中国特色世界城市”和打造“五都一城”的历史机遇下，北京投资物业（含酒店）市场经营环境持续向好，需求稳步增长。写字楼市场受新增供应放缓和吸纳量稳步提升的叠加影响，空置率连续走低，租金水平再创新高；高星级酒店市场借助北京良好的经济发展环境和对会展旅游业的强力开发，平均房价和出租率稳步上升；公寓市场由于新增项目供给放缓，需求持续旺盛，出租率高位运行，租金水平不断上涨；会展市场在北京市“全球国际会议五强举办地之一”的倾力打造下，市场需求稳步提升，经济效益和社会效益日益凸显。此外，战略性新兴产业和创意产业的快速发展，也为北京会展业提供了较好的发展机遇。

## 3、商业物业

受前期大量项目集中投放市场和新增供应逐步入市的双重因素影响，市场供过于求的格局难以在短时间内消除，加之新兴网购业态对传统商业业态消费分流的冲击，市场环境竞争更为激烈。从短期来看，零售企业通过并购等方式，提高商业集中度，扩大规模及其占有率，餐饮、娱乐、购物为一体的多元化模式运作已成为北京市商业市场的发展趋势。从长期来看，国家将牢牢把握扩大内需这一战略基点，增强消费对经济增长的基础作用，商业物业市场仍将保持较快增长。

## （三）、报告期经营回顾

面对复杂多变的宏观经济形势和竞争日益激烈的行业市场环境，公司积极拓展营销思路，灵活应对市场变化，在提升房地产开发项目周转和强化以会展为龙头、带动其他经营业态协同发展的同时，大力推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张创新发展战略的实施，公司经营发展再攀高峰。二零一二年，公司实现营业收入人民币 573,590.4 万元，同比上升 44.52%。受房地产开发项目结算增加和投资物业经营业绩快速提高的带动下，实现利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 82,283.2 万元、60,956.4 万元、63,338.8 万元，同比分别上涨 23.71%、24.17% 和 35.11%。此外，报告期内，公司密切关注市场动态，狠抓销售，营业收入如期实现全年计划；公司严格控制各项成本费用支出，将成本费用控制在预算指标内。

### 1、发展物业

报告期内，面对持续的房地产宏观调控，公司积极创新营销思路，采取灵活多样的销售手段，紧抓重点项目销售，取得良好经营业绩。京内项目方面，碧海方舟别墅二期一经面世便受到市场追捧，截至年底共完成签约 13 栋，实现合同金额人民币 85,552 万元。长河玉墅低密度项目二期经过前期艰苦努力，已成功取得规划许可证及施工许可证。马坡项目一期工程也按期开工，为二零一三年择机入市销售创造了条件。

在京内项目扎实推进的同时，公司加速推进长沙北辰三角洲项目的开发建设和营销推广。一方面，通过紧锣密鼓的施工建设，截至二零一二年末，长沙北辰三角洲项目开发规模已达到 211 万平方米，占总建筑规模的 39%，项目开发建设已全面展开。此外，经过 3 年多的辛苦付

出，随着 D3 区和 E5 区住宅分别于 5 月 5 日和 11 月 20 日的交付入住，长沙北辰三角洲项目已开始进入收获期。报告期内，上述两个组团共实现入住 24.3 万平方米，确认营业收入人民币 203,048 万元。另一方面，长沙北辰三角洲以出精品，树品牌为手段，通过创新营销方式和策略，项目自首次开盘以来，销售面积、合同金额和销售套数三大指标实现连续三年增长，为发展物业板块经营目标的实现奠定了坚实基础。二零一二年长沙北辰三角洲项目实现销售面积 16.8 万平方米（共计 1,496 套），合同金额（含车位）人民币 169,829 万元，在长沙楼市综合销售排行榜中名列前茅，其中，住宅平均售价为人民币 8,521 元/平方米，商业平均售价达到人民币 34,153 元/平方米。

报告期内，受房地产开发项目结算增加的影响，发展物业实现营业收入人民币 320,590.8 万元（含车位），同比上升 90.35 %。由于结算项目结构变化，发展物业税前利润为人民币 67,235.2 万元，同比上升 26.95 %。报告期内，公司新开工面积 54.4 万平方米，开复工面积 230.2 万平方米，竣工面积 55.3 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 375,490 万元（含车位）和 26.4 万平方米，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，凭借处于亚奥核心区的地缘优势，充分发挥会展场馆和写字楼两大支柱产业的综合优势，资产经营大幅提升，效益水平实现快速增长。二零一二年公司投资物业（含酒店）实现主营业务收入人民币 203,859.3 万元，同比上升 15.81 %，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 60,390.6 万元，同比大幅上涨 29.33 %，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经营效益跨越式增长，税前利润同比增长人民币 1.29 亿元，占整个投资物业（含酒店）板块利润增长额的 94.35 %，经营呈现诸多亮点。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展服务功能区的核心主体，公司坚持以会展为龙头，带动其他业态共同发展的一体化专业经营模式，不仅构架起公司会展业规模化发展的新格局，更使北辰会展的行业地位和品牌影响力显著提升。二零一二年，两家会议中心共计接待会议、展览 1528 个，其中，国家会议中心作为北京市乃至全国的领军企业和旗舰品牌，着力强化会议展览的服务管理，通过承办系列大型、高端、国际化的会展活动，在扣除利息支出后全成本下实现盈利，成为奥运场馆赛后可持续发展的良好典范。北京国际会议中心经过改造和转型，实现了与国家会议中心的错位经营，中小型会议市场份额不断提升，特色高端市场开发效果显著，经营业绩稳步增长。此外，公司围绕实现会展品牌输出和做强会展产业链，积极推行品牌扩张战略，年内成功签约江苏连云港徐圩新区大陆桥会展中心和广东珠海国际会展中心，成功实现会展品牌扩张的突破，为公司向重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展的转变奠定基础。

写字楼业态通过坚持专业化经营理念和多项目联销经营策略，积极调整和置换客户结构，其中北辰时代大厦和北辰世纪中心在维持高出租率的同时，价格始终保持 CBD 同质项目水平，带动写字楼业态整体利润持续大幅增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。

## 3、商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争形势，认真分析，积极应对，不断满足消费需求的变化，存量项目经营基本稳定，增量项目商业氛围日益浓厚。

报告期内，商业物业实现营业收入人民币 37,983.6 万元，同比下降 6.17 %。受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响，税前利润为人民币 753.2 万元，同比下降 79.66 %。

## 4、综合实力与品牌建设

二零一二年公司继续执行品牌规划纲要，品牌价值和行业影响力得到持续提升。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领先品牌，公司集物业开发销售和物业持有经营为一体的复合地产运营模式和企业形象，已得到了消费者和社会的认可。

此外，伴随着北辰会展的快速发展，公司在亚奥核心区集会议、展览、酒店、写字楼、公寓和商业在内的 120 万平方米持有物业，构成了北辰会展功能区。大批国家级、国际性会展活

动聚集北辰会展，国家会议中心和北京国际会议中心全年共计接待会议、展览 1528 个，并以高水准和优质服务完成了首届京交会、第二届北京国际电影节和第 37 届国际证监组织大会等多个重大会展活动，彰显北辰会展服务软实力和为首都经济发展做出贡献的同时，不仅展示了公司良好的社会形象和价值，更为北辰会展的品牌扩张和管理输出奠定了坚实基础。

#### 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，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、外基金及机构投资者的调研活动，及时整理市场反馈，梳理行业动态，加强互动沟通，重视并积极听取来自多方股东及投资者的意见与建议，资本市场地位和影响力不断提升。

#### 6、环保努力

公司一直秉承环境效益和经济效益协调发展的理念，积极通过节能降耗、优化生态环境等多项措施，实现公司经济发展和环境保护之间的和谐统一。在项目施工过程中，公司重视环保新技术的应用，例如长沙北辰三角洲在 A1 区写字楼的施工中，采用高性能的围护结构保温隔热系统和高性能的玻璃幕墙，既满足国内节能标准，又达到美国 ASHRAE（美国供热制冷空调工程师学会）节能标准要求，最大限度地减少空调及采暖负荷；在冷热源的提供上，采用高效离心机组和锅炉，设备效率达到美国 ASHRAE 节能标准要求，从源头上减少了能源消耗。

对于持有型物业，公司通过管理和技术手段，采取多项措施，大力挖掘节能降耗潜力，为建设“绿色北京”贡献力量。其中五洲皇冠假日酒店通过投资人民币 17 万元改建蒸汽凝水余热回收设备，在帮助企业节约经济成本的同时，达到节能减排的效果。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）传播宣传绿色理念，积极参与“创建节水型企业”的活动，得到北京市水务局颁发的创建节水型企业奖励资金。

### （一）主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,735,903,865.00	3,968,933,244.00	44.52
营业成本	3,150,596,045.00	1,935,864,161.00	62.75
销售费用	272,203,029.00	180,286,762.00	50.98
管理费用	614,000,247.00	525,480,734.00	16.85
财务费用	372,310,669.00	311,981,814.00	19.34
经营活动产生的现金流量净额	473,534,358.00	67,732,622.00	599.12
投资活动产生的现金流量净额	-46,104,491.00	-97,631,598.00	52.78
筹资活动产生的现金流量净额	-658,784,006.00	317,859,168.00	-307.26

#### 2、 收入

##### （1）驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司发展物业实现收入 32.06 亿元，同比增长 90.35%。主要由于长沙公司首开区实现竣工入住，首次结转收入 20.30 亿元所致。

报告期内公司投资物业（含酒店）实现收入 20.39 亿元，同比增长 15.81%，其中因北辰会展行业地位和品牌影响力显著提升，国家会议中心实现收入 6.33 亿元，同比增长 35.78%。

##### （2）以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内公司发展物业结算面积 33 万平方米，同比增长 227%。主要是长沙公司首开区实现竣工入住，结算面积 24.32 万平方米，占总结算面积 73.72%。

### (3) 新产品及新服务的影响分析

公司围绕实现会展品牌输出和做强会展产业链，积极推行品牌扩张战略，年内成功签约江苏连云港徐圩新区大陆桥会展中心和广东珠海国际会展中心，成功实现会展品牌扩张的突破，为公司向重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展的转变奠定基础。

### (4) 主要销售客户的情况

公司截止 2012 年 12 月 31 日前五名客户营业收入的总额为 60,943.42 万元(截止 2011 年 12 月 31 日: 84,545.52 万元), 占公司全部营业收入的比例为 10.62 %(公司截止 2011 年 12 月 31 日: 21.30%)

## 3、 成本

### (1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业 (含酒店)	人工成本	149,356,300	4.74	124,367,148	6.42	20.09
	资产折旧	265,311,905	8.42	256,552,413	13.25	3.41
	修理费	34,335,677	1.09	27,311,283	1.41	25.72
	物料消耗	185,674,295	5.89	162,263,690	8.38	14.43
	能源费	89,190,392	2.83	84,624,162	4.37	5.40
商业物业	商品成本	219,557,616	6.97	252,231,231	13.03	-12.95
发展物业	房地产开发成本	2,029,017,951	64.40	865,024,831	44.68	134.56

### (2) 主要供应商情况

公司截止 2012 年 12 月 31 日前五名采购供应商采购金额为: 204,864.75 万元, (公司截止 2011 年 12 月 31 日: 88,076.70 万元), 占本公司采购金额的 52.67 % (公司截止 2011 年 12 月 31 日: 30.59%)。

## 4、 费用

面对持续的房地产宏观调控, 为加快开发项目周转速度, 提高销售力度。报告期内公司销售费用 2.72 亿元, 较去年同期增长 51%, 主要为 2012 年公司发展物业销售面积 26.43 万平方米, 同比增幅 9.35%。

## 5、 研发支出

### (1) 情况说明

根据公司业务类型及经营开展需要, 公司无研发业务类型, 无研发支出。

## 6、 现金流

报告期内公司经营活动现金流量净额 4.74 亿元, 较去年同期增长 4.06 亿元, 主要为公司发展物业和投资物业(含酒店)销售收入大幅增长所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-0.46 亿元, 去年同期-0.98 亿元, 主要为国家会议中心及其配套完工项目的工程尾款支出较去年同期减少所致。

报告期内公司筹资活动现金流量净额为-6.59 亿元，较去年同期减少 307.26%，主要为公司偿还银行借款较去年同期增幅较大所致。

## 7、其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内由于公司发展物业结算面积增加及投资物业新项目经营业绩增长，公司实现营业收入 57.36 亿元，同比增长 44.52%。实现利润总额 8.23 亿元，同比增长 23.71 %，基本每股收益 0.19 元，同比增长 35.71%。

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 47.04 %，较上年同期增长 1.86 个百分点。投资物业利润总额较上年同期增加 29.33%。主要为 2012 年国家会议中心利润总额为 1.3 亿元，较去年同期增长 123.98%所致。

公司发展物业利润占三大板块利润比例为 52.37 %，较上年同期增长 1.13 个百分点。发展物业利润总额较去年同期增长 26.95%，主要为长沙公司首开区实现竣工入住，发展物业整体利润较去年同期增长 1.43 亿元所致。

商业物业利润占三大板块利润比例 0.59 %，较上年同期下降 2.99 个百分点。商业利润较去年同期下降 79.66%，主要为周边商业数量增加，市场竞争加剧，公司新增商业物业处于爬坡阶段。

### (2) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司以稳健运营为基础，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。

报告期内，受房地产开发项目结算增加和投资物业经营继续大幅上升的带动，公司实现营业收入人民币 573,590.4 万元，同比上升 44.52 %，营业收入如期实现全年计划；公司严格控制各项成本费用支出，将成本费用控制在预算指标内。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 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	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	3,205,908,611	2,029,017,951	36.71	90.35	134.56	减少 11.93 个百分点
零售商业业务	379,835,991	219,557,616	42.20	-6.17	-12.95	增加 4.50 个百分点
投资物业和酒店业务	2,038,593,287	798,825,271	60.81	15.81	8.10	增加 2.79 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减(%)	减(%)	(%)
绿色家园项目	644,419,610	220,515,655	65.78	-31.90	-32.58	增加 0.34 个百分点
北辰香麓 B、C、D 区 (温泉项目)	241,775,198	164,792,589	31.84	-59.19	-60.93	增加 3.04 个百分点
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	56,301,999	40,097,692	28.78			
北辰福第两限房 (常营项目)	142,934,170	135,462,411	5.23	249.35	209.84	增加 12.09 个百分点
长沙北辰三角洲 D3、E5	2,030,477,634	1,457,044,533	28.24			

二零一二年,发展物业实现营业收入人民币 320,590.8 万元(含车位),同比上升 90.35%。受房地产开发项目结算有所增加的带动,税前利润为人民币 67,235.2 万元,同比上升 26.95%。

二零一二年,公司投资物业(含酒店)实现主营业务收入人民币 203,859.3 万元,同比上升 15.81%,实现税前利润人民币 60,390.6 万元,同比大幅上涨 29.33%,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经营效益大幅上升,实现税前利润同比增长人民币 1.29 亿元,占整个投资物业(含酒店)板块利润增长额的 94.35%。

## 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(%)
北京地区	3,689,799,512	-6.59
长沙地区	2,030,477,634	

报告期内,长沙公司首开区实现竣工入住,本年度结转销售收入 203,048 万元,占本公司主营业务收入的 35.5%。

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
应收账款	51,312,047	0.17	35,613,171	0.12	44.08
存货	18,898,021,522	64.10	17,883,333,660	62.72	5.67
长期股权投资	7,278,824	0.02			
短期借款	1,200,000,000	4.07	700,000,000	2.45	71.43

应收账款:主要为投资物业和酒店收入增长所致。

存货：主要为房地产开发项目工程支出增加所致。  
 长期股权投资：主要由于本年新增联营企业投资所致。  
 短期借款：主要由于本年新增短期借款所致。

## 2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司不存在与公允价值计量相关的项目，主要资产计量属性在本报告期内未发生变化。

## 3、其他情况说明

报告期末公司总资产 294.84 亿元，比上年期末增长 3.40%。其中：流动资产占公司总资产 75.67%；存货占公司总资产 64.10%；投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 24.16%。报告期末，公司负债总额 192.88 亿元，比上年期末增长 2.45%。其中预收账款为 39.83 亿元，占负债总额 20.65%；银行借款 83.86 亿元，占负债总额的 43.48%。公司资产负债率为 65.42%，比上年期末下降 0.60 个百分点。

## (四) 核心竞争力分析

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，面对持续的房地产宏观调控，公司积极调整销售策略取得良好经营成果，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（含酒店）新增资产经营实现快速增长，为公司主营业务核心经营业绩的大幅上升提供了强力支持。其次，公司“物业开发销售”加“物业持有经营”的独特业务模式，既可以通过房地产开发获得快速增长收益，又能通过出租、经营物业获得长期稳定收益，抗风险能力优于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。

## (五) 投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

本报告期内，本公司持有股权的北京北极星房地产投资基金管理有限公司于 2012 年 7 月 17 日成立，主营业务为非证券业务的投资管理、咨询。公司初始投资成本为 900 万元，持股比例 30%，表决权比例 40%。

### 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

#### (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。

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	0	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	0	5,198,370,000	0	/

## (2) 募集资金承诺项目使用情况

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	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	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	变更原募 因及集 集变更 程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益13518万元。	是		
北辰大厦	是	1,202,850,000		1,202,850,000	是	已竣工		报告期内实现效益12535万元。			北辰大厦项目由于市场需求以及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 年年度股东大会批准，将北辰大厦项目节余募

											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	/	/		/	/	/	/

## (3) 募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额		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	本年 度投 入金 额	累计实际投 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	/		/	/	/	/

## 4、主要子公司、参股公司分析

## 2012 年主要控股公司经营情况

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的原因	总资产	净资产	净利润
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	1,401,578,899	1,332,943,783	35,343,625
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	50.4	51	间接持股	130,427,691	61,055,808	41,548
北京北辰会议中心发展有限公司	北京市	1,700,000,000	房地产开发	100	100	不适用	5,502,487,228	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	100	不适用	14,536,045,630	1,390,795,692	262,211,466

报告期内，长沙公司首开区实现竣工入住，本年度结转销售收入 203,048 万元，占本公司主营业务收入的 35.5%。

## 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。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

二零一三年作为国家“十二五”规划承前启后的关键一年，面对持续低迷的国际经济形势，我国将继续坚持稳中求进的总基调，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，通过流动性管理和通胀预期管理，加快推进经济发展方式转变和经济结构调整，着力扩大国内需求，加强自主创新，保持经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定，促进国民经济平稳健康发展。

就发展物业而言，坚持房地产调控不动摇的政策基调和近期颁布的国五条，预示针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续，而且可能更加严厉。此外，在宏观调控的直接影响下，限购、限贷政策以及抑制投资、投机性需求导致购房成本的提升，使房地产行业仍将面临融资难度大、资金成本上升和去杠杆化带来的销售压力。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，将可能对房地产销售带来一定风险。

就投资物业和商业物业而言，尽管部分业态供需矛盾依然存在，但随着经济增速逐步回升，市场呈现持续升温态势。随着“十二五”期间北京市加速对“中国特色世界城市”以及“国际活动聚集之都”的倾力打造，会展业收入 1: 9 的带动作用，不仅使会展经济和服务经济的功能效益和社会效益日趋显著，也为公司投资物业相关业态创造了良好的发展环境。此外，为落实二零一二年中央经济工作会提出的扩大内需目标，预计国家及相关部门还将出台更多市场优惠政策和扶持措施，进而为北京市商业物业发展带来新的市场机遇。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，不断增长的市场需求和广阔的市场空间，都将对公司持有物业的经营提升产生积极促进作用。

## （二）公司发展战略

面对强力的房地产行业宏观调控和复杂多变的市场环境，公司将重点提高新形势下对市场走势的预判能力，在加速推进现有项目高品质开发建设和全力打造北辰会展功能区、扩大北辰会展品牌影响力的同时，紧扣发展主题，通过结合自身形势及内外部资源，全面推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张为方针的“三大战略”拓展，同时，提升人力资源管理水平，加强企业文化与品牌建设，凝心聚力，勇于探索，敢于创新，开创北辰经营发展的新格局。

二零一三年，公司本着厉行勤俭节约、反对铺张浪费的原则，严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。二零一三年公司发展物业将深入研究行业政策、市场形势，采取有效措施，加快项目周转速度，公司预计实现新开工面积 79.6 万平方米，开复工面积 252.6 万平方米，竣工面积 57.7 万平方米。力争实现销售面积 36.5 万平方米，签订合同金额人民币 52.7 亿元（含车位）。投资物业（含酒店）将继续提升品牌效益，突出综合运营优势，作为北京会展业的主力军，两家会议中心继续扩大市场占有率，坚持专业化经营，继续以高标准服务提升效益水平。

### 1、发展物业

公司将深入研究行业政策及市场形势，不断提升产品定位能力和营销策划能力，在打造建筑精品、提高增值空间的同时，全力加快项目周转，其中碧海方舟项目全部售罄并于 10 月底竣工备案，达到入住条件。北辰福第 A09 商业公建项目在推进项目建设的同时，借助区域建设提速和地铁通车契机，实现成功开盘和年内竣工。马坡项目一期工程 24 栋合院别墅加速建设，力争年内结构封顶。

长沙北辰三角洲项目以打造公司发展史上里程碑式项目为目标，持续提升项目的性价比、周转速度和品牌影响力。在工程建设方面，A1、D1 区超大型城市综合体实现基本完工，为长沙北辰洲际酒店和写字楼（推广案名“出云”）按计划开业创造条件。D2 区 7 月实现结构封顶，E3 区年底前结构施工平均达到地上 15 层，长沙市重点雅礼中学（分校）和清水塘小学（分校）7 月完成竣工移交，确保 9 月开学。此外，公司将充分挖掘轨道地产商业价值，实现新开工组团“现代凤凰”（B1、B2、E1、E2 区）与长沙地铁 1 号线站点的无缝衔接，打造长沙首个地铁上盖主题式开放型商业街区。未来，公司将紧紧围绕商业资源和教育资源两大主题，总结客户反馈，优化产品竞争力，深挖市场潜力，创新营销方式，继续实现销售突破。

二零一三年，公司还将积极寻找市场机会，通过公开交易、收购、并购与合作开发等方式，择机增加土地储备，努力实现市场调整期的低成本扩张，不断增强发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

### 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及均处于亚奥核心区的地缘优势，不断提升北辰会展功能区的品牌形象和行业影响力，努力将北辰会展打造成为我国会展业的航母。此外，公司还将通过对部分项目的局部定位调整和更新改造，精耕细作，深挖潜力，进一步提高资产回报率。未来，公司将在品牌扩张战略的指引下，积极推进北辰会展的管理输出和产业链延伸，努力实现重资产投资性业务

与轻资产服务性业务并行发展的格局。

### 3、商业物业

商业物业将针对零售市场变化，进一步加大招商和市场营销工作力度，充分发挥多项目联合推广的优势，努力提高运营能力和整体资产经营效益水平。

### 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，在降低资金成本、提高使用效率的同时，确保资金的安全性和流动性。此外，公司还将积极拓宽融资渠道，并通过对养老、文化旅游等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，实现公司规模的扩张和可持续发展能力的提升。

二零一三年，公司预计固定资产投资人民币 3.1 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## (三) 经营计划

二零一三年，公司本着厉行勤俭节约、反对铺张浪费的原则，严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。二零一三年公司发展物业将深入研究行业政策、市场形势，采取有效措施，加快项目周转速度，公司预计实现新开工面积 79.6 万平方米，开复工面积 252.6 万平方米，竣工面积 57.7 万平方米。力争实现销售面积 36.5 万平方米，签订合同金额人民币 52.7 亿元（含车位）。投资物业（含酒店）将继续提升品牌效益，突出综合运营优势，做为北京会展业的主力军，两家会议中心继续扩大市场占有份额，坚持专业化经营，继续以高标准服务提升效益水平。

## (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

二零一三年，公司预计固定资产投资主要为投资物业固定资产更新改造及合同尾款支出，公司有充裕的资金用于支付上述款项。

## (五) 可能面对的风险

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

坚持房地产调控不动摇的政策基调和近期颁布的国五条，预示针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续，而且可能更加严厉。此外，在宏观调控的直接影响下，限购、限贷政策以及抑制投资、投机性需求导致购房成本的提升，使房地产行业仍将面临融资难度大、资金成本上升和去杠杆化带来的销售压力。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，将可能对房地产销售带来一定风险。

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，在打造建筑精品、提高增值空间的同时，全力提升销售速度，并通过对养老、文化旅游等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，实现公司规模的扩张和可持续发展能力的提升。

### (2) 公司短期经营风险

在发展物业方面，虽然长河玉墅项目二期在 2012 年已取得土地证、投资计划批准和规划许可证，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，对于长河玉墅低密度项目的二期工程，公司现已取得相关证件，未来将在加速项目高品质开发建设的同时，择机预售，尽早实现对公司销售业绩的支持。

## (六) 其他

公司可持续发展能力分析：

“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 549 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、实现快速增长，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升。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步增强现金分红透明度，强化回报股东意识，报告期内，根据监管机构相关规范要求，公司针对《公司章程》中利润分配政策部分进行了修订，使分红标准和分红比例更加明确，内容及程序更加合规、透明。同时，公司还制订了未来三年的《股东分红回报规划（2012 年-2014 年）》，不仅有利于公司逐步形成了持续、稳定、科学和透明的回报机制，而且有利于保持利润分配政策的连续性和稳定性。

本次《公司章程》中利润分配政策的修订及《股东分红回报规划（2012 年-2014 年）》的制订，于 2012 年 10 月 25 日，经公司第六届第八次董事会会议审议通过，会上独立董事充分表达了意见，并于 2012 年 12 月 21 日，经公司召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过，会上认真听取了股东提出的意见和建议，切实维护了中小股东的合法利益。

报告期内，公司严格执行《公司章程》中的利润分配政策，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。公司 2011 年利润分配方案以公司 2011 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2012 年 7 月 11 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 101,010,600 元，占公司 2011 年归属母公司股东净利润的 21.55%。

#### (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

#### (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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

					利润	比率(%)
2012 年	0	0.60	0	202,021,200	633,387,699	31.90
2011 年	0	0.30	0	101,010,600	468,780,243	21.55
2010 年	0	0.20	0	67,340,400	203,058,165	33.16

## 五、 积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一二年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
北京华通企业经济发展总公司	北京北辰房地产开发股份有限公司111.3625万股股份	2012年12月28日	2,917,700			否	不适用	否			

2012年12月28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北京华通企业经济发展总公司,以北京德通资产评估有限责任公司按照市场比较法作出的资产评估报告为转让价格的标准,受让了北京华通企业经济发展总公司持有的北京北辰房地产开发股份有限公司0.2226%的股权,购买上述股权支付的对价为2,917,700元。上述交易不属于关联交易,截至本年度报告披露日,股权尚未完成过户。

##### 2、企业合并情况

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。

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》。

截至报告期末，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。

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。

## 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

## 六、 重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>公司于 2011 年 6 月 27 日召开的第五届第三十一次董事会会议审议通过了关于修改本公司与北京北辰嘉权时代名门商业有限公司于 2010 年 5 月 18 日签订的《租赁合同》，并批准与其签署的《租赁合同补充协议》。</p> <p>根据 2011 年 6 月 28 日公司与时代名门公司经过协商签订的《租赁合同补充协议》、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。</p> <p>报告期内，上述两项关联交易租金为人民币 13,592,815 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.67%，均以现金方式进行结算。</p>	<p>具体详见公司于 2011 年 6 月 29 日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2011-013 号公告。</p>
<p>北京北辰实业股份有限公司为满足日常资金周转，于 2012 年 7 月 18 日，经本公司第六届董事会第四次会议批准，通过北京银行股份有限公司北辰路支行向本公司控股股东北京北辰实业集团公司申请委托贷款人民币伍千万元整，期限贰年，利率为中国人民银行同期贷款基准利率，并且本公司不提供任何抵押或担保。</p> <p>截止 2012 年 7 月 18 日，连续 12 个月内，本公司控股股东累计向本公司提供委托贷款总计金额为人民币壹拾亿元，占本公司 2011 年经审计净资产的 10.44%。</p>	<p>具体详见公司于 2012 年 7 月 19 日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2012-013 号公告。</p>

#### 2、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价	关联交易价 格	关联交易金 额	占同 类交 易金	关联 交易 结算	市场 价格	交易 价格 与市

				原则			额的 比例 (%)	方式		场参 考价 格差 异较 大的 原因
北 辰 集团	母 公 司	接 受 专 利、 商 标 等 使 用 权	使 用 商 标 及 识 可	本 公 司 与 北 辰 集 团 于 1997 年 4 月 18 日 订 《 商 标 及 识 可 使 用 合 同 》	10,000	10,000	0.04	现 金		
北 辰 嘉 权	合 营 公 司	其 它 流 入	北 辰 租 赁 本 公 司 及 公 司 业 展 分 公 房 作 办 公 房	市 场 原 则	951,600	951,600	0.05	现 金		
北 辰 嘉 权	合 营 公 司	其 它 流 入	北 辰 租 赁 本 公 司 及 公 司 业 展 分 公 房	市 场 原 则	12,641,215	12,641,215	0.62	现 金		

			作为经营用房						
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将公司的投资性房地产及其配套设施在土地租用予本公司使用。土地面积约 16.7 万平方米	根据本公司 1997 年 H 股上市时有协议（年度租金参考国家统计局布上年消费物价指数的分升而调整）	14,259,099	14,259,099	61.61	现金	
北辰运物业	母公司的全资子公司	其它流出	本公司北京信物管有公租北集之	本公司北京辰诚业管理限有公与辰团分	900,000	900,000	3.89	现金	

			公司运营中心分房作为办公用房	辰物管中心签署的房屋租赁合同					
北辰集团	母公司	借款	本公司北辰集团于2012年5月29日取得委托借款共1.5亿元,期限为年	利率同档次基准利率,公不要这借提任抵或保 利为同期档基准利率,公不要这借提任抵或保	150,000,000	150,000,000	15	现金	
北辰集团	母公司	借款	本公司北辰集团于2012年7月27日取得委托借款共0.5亿元,期限为年	利率同档次基准利率,公不要这借提任抵或保 利为同期档基准利率,公不要这借提任抵或保	50,000,000	50,000,000	5	现金	
北辰	母公司	借款	利息	本公	59,840,972	59,840,972	7.28	现金	

集团	司		费用	司 自 北 集 团 取 得 的 10 亿 元 委 托 信 用 借 款, 利 率 均 同 同 档 国 基 利 率, 本 公 司 不 需 为 这 些 借 款 提 任 何 抵 押 或 保						
----	---	--	----	---	--	--	--	--	--	--

这些关联交易均未对本公司的独立性产生任何影响。

(1) 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》，2012 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，占本公司租赁费用的 0.04%，该交易以现金方式结算。

(2) 提供房屋租赁

根据 2011 年 6 月 28 日公司与时代名门公司经过协商签订的《租赁合同补充协议》、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。

报告期内，上述两项关联交易租金为人民币 13,592,815 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.67%，均以现金方式进行结算。

(3) 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。截止 2012 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 14,259,099 元，占本公司租赁费用的 61.61%，该交易以现金方式按年结算一次。

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。

#### (4) 接受房屋租赁

2012 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 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止。截止 2012 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 900,000 元，占本公司租赁费用的 3.89%，该交易以现金方式结算。

#### (5) 取得委托信用借款

2012 年 5 月 29 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 150,000,000 元，期限为 2 年，交易以现金方式结算，占本报告期公司自北辰集团取得委托信用借款的 75%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 15%。利率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。

2012 年 7 月 27 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 50,000,000 元，期限为 2 年，交易以现金方式结算，占本报告期公司自北辰集团取得委托信用借款的 25%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 5%。利率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。

#### (6) 委托信用借款的利息费用

①就 2011 年本公司自北辰集团取得的 800,000,000 元委托信用借款（请参见 2011 年年报中披露的相关内容），报告期内公司支付利息费用 52,853,839 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 88.3%，该交易以现金方式结算。

②就（5）中所述本公司自北辰集团取得的 150,000,000 元委托信用借款，报告期内公司支付利息费用 5,680,208 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 9.5%，该交易以现金方式结算。

③就（5）中所述本公司自北辰集团取得的 50,000,000 元委托信用借款，报告期内公司支付利息费用 1,306,925 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 2.2%，该交易以现金方式结算。

报告期内，本公司实际支付的上述三笔委托信用借款的利息费用共计为 59,840,972 元，占本公司本年利息支出的 7.28%。

## (二) 关联债权债务往来

### 1、 临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京北辰实业集团公司	母公司	5,140,600		5,140,600	805,162,801	215,169,099	1,020,331,900
	合计	5,140,600		5,140,600	805,162,801	215,169,099	1,020,331,900
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）				0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）				5,140,600			

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；2012 年 5 月 29 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 1.5 亿元，期限为 2 年，利率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；2012 年 7 月 27 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 0.5 亿元，期限为 2 年，利率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。 ③2012 年公司应付北辰集团的土地使用权租金 1,425.91 万元。 ④2012 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 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止。截止 2012 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 90 万元，占本公司租赁费用的 3.89%，该交易以现金方式结算。 ⑤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》，2012 年上半年公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币 1 万元，占本公司租赁费用的 0.04%，该交易以现金方式结算。</p>
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	<p>①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 10 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>

## 七、 重大合同及其履行情况

### (一) 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**

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北辰集团 有限公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约 167,000 平方米	14,259,099	1997 年 4 月 11 日	租期由 40 年至 70 年不等,视该土地不同部分的用途而定				是	母公司

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。2012 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。

**(二) 担保情况**

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
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 2012 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 614,940,219 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

### (三) 其他重大合同

(1) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2012 年 6 月 11 日与中建五局第三建设有限公司签订了金额为 485,281,970.78 元的《北辰三角洲项目 D2 区 1#栋-7#栋商住楼建安工程施工总承包合同》。

(2) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2012 年 7 月 4 日与湖南省沙坪建筑有限公司签订了金额为 131,205,612.25 元的《北辰三角洲项目 F2 区配套中学建安工程施工总承包合同》。

(3) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2012 年 7 月 10 日与中国建筑第二工程局有限公司、北京科华国际幕墙工程有限公司签订了金额为 185,713,626 元的《北辰三角洲项目 D1 区外立面装饰装修工程一标段施工合同》。

(4) 北京北辰实业股份有限公司于 2012 年 7 月 20 日与北京市政建设集团有限责任公司签订了金额为 245,914,271 元的《8#住宅楼等 5 项（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）、12#住宅楼等 20 项（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）工程施工总承包合同文件》。

(5) 北京北辰实业股份有限公司于 2012 年 8 月 2 日与洋浦中原物业资讯有限公司签订了金额为 330,384,180 元的朝阳区天朗园 C 座-01 商业、01 商业、02 商业、03 商业《买卖合同》。

(6) 长沙北辰房地产开发有限公司于 2012 年 11 月 16 日与长沙市教育局签订了金额为 158,463,659.95 元的《长沙市北辰三角洲项目配套中学（初级）委托建设合同》。

### 八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

### 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	2,840,000
境内会计师事务所审计年限	9 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	3,500,000
境外会计师事务所审计年限	15 年

单位:元 币种:人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所有限公司	1,160,000

### 十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

### 十一、 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、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“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”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，分别于2012年5月支付了人民币5亿元，2012年10月支付了人民币3.5亿元，共计支付了人民币8.5亿元的地价款。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。

3、公司于2012年3月21日召开的第五届第四十四次董事会会议和第五届第十二次监事会会议分别审议批准了本公司《董事会换届选举及增选董事的议案》、《关于聘任副总经理和财务总监的议案》和《监事会换届选举及增选监事的议案》。

上述议案的具体情况请详见本公司于2012年3月22日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《北京北辰实业股份有限公司第五届第四十四次董事会决议公告》和《北京北辰实业股份有限公司第五届第十二次监事会决议公告》。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 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

#### (二) 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

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

#### (三) 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

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		294,638		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		291,397	
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	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	0	冻结	150,000,000
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.328	684,442,498	-1,266,000	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	境内非国有法人	2.185	73,573,353	0	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
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.485	16,327,556	-12,702,224	0	无	0
陈惠	境内自然人	0.402	13,550,000	-11,078,720	0	无	0
中国农业银行股份有限公司—新华优选分	境内非	0.302	10,170,075	0	0	无	0

红混合型证券投资基金	国有法人					
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.297	9,999,950	0	0	无 0
兴业国际信托有限公司－新股申购单一资金信托项目(建行财富第一期(23期))	境内非国有法人	0.242	8,158,571	0	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			
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031		人民币普通股	1,161,000,031		
HKSCC NOMINEES LIMITED	684,442,498		境外上市外资股	684,442,498		
北京王府井百货(集团)股份有限公司	137,000,000		人民币普通股	137,000,000		
中航鑫港担保有限公司	73,573,353		人民币普通股	73,573,353		
浙江海越股份有限公司	27,000,000		人民币普通股	27,000,000		
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	16,327,556		人民币普通股	16,327,556		
陈惠	13,550,000		人民币普通股	13,550,000		
中国农业银行股份有限公司－新华优选分红混合型证券投资基金	10,170,075		人民币普通股	10,170,075		
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	9,999,950		人民币普通股	9,999,950		
兴业国际信托有限公司－新股申购单一资金信托项目(建行财富第一期(23期))	8,158,571		人民币普通股	8,158,571		
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有限责任公司持有的 150,000,000 股股份目前处于冻结状态。

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

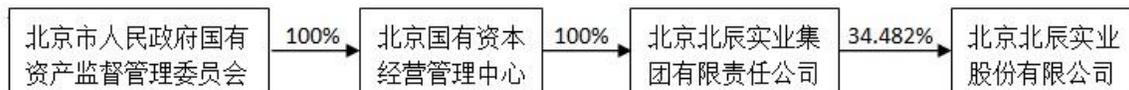
名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992 年 8 月 3 日
组织机构代码	10111867-3
注册资本	1,800,000,000
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
经营成果	2012 年 1-9 月，营业收入为 43.40 亿元，利润总额 8.32 亿元（合并报表口径，未经审计）。
财务状况	截止 2012 年 9 月 30 日，总资产 299 亿元；总负债 177 亿元；净资产 122 亿元（合并报表口径，未经审计）。
现金流和未来发展战略	2012 年 1-9 月，现金及现金等价物净增加额 -4.64 亿元（合并报表口径，未经审计）。未来发展战略：北辰集团以旗下北京北辰实业股份有限公司为平台，来实现“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和打造“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：7,523,297 股；北巴传媒（600386）股份数量：560,000 股；招商证券（600999）股份数量：495,481 股；北京银行（601169）股份数量：2,278,160 股；康辰亚奥（430155）股份数量：9,600,000 股。

##### (二) 实际控制人情况

##### 1、 法人

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

##### 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



##### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

经北京市工商行政管理局核准，本公司控股股东北京北辰实业集团公司（持有本公司股份

34.482%) 已改制为国有独资有限责任公司，公司名称正式变更为“北京北辰实业集团有限责任公司”，北京市工商行政管理局已核发新的企业法人营业执照。

#### 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:港元

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
HKSCC NOMINEES LIMITED	李小加、葛卓豪、冯炳贤	1991年5月14日	15382398	法定股本：港币1000元(100股每股港币10元)；已发行及缴足股本：港币20元(2股每股港币10元)。	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人

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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 现任及报告期内离任董事、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	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
贺江川	董事长	男	49	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		50.29	10.14
李长利	副董事长	男	49	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		35.87	0
赵惠芝	董事、 总经理	女	59	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		42.11	0
何文玉	董事	男	59	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		34.74	13.00
刘建平	董事	男	58	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		31.68	12.82
曾劲	董事	男	43	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		104.80(含 40.20万 元长期出 差补贴)	0
龙涛	独立董事	男	60	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
甘培忠	独立董事	男	56	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
黄翼忠	独立董事	男	45	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
刘义	监事长	男	60	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		0	0
李国锐	监事	男	57	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		31.05	11.62
薛建明	监事	男	48	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		0	0
柳耀中	监事	男	57	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		29.03	8.17
张卫延	监事	男	53	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		32.09	0
何文玉	副总经理	男	59	2012年6月1日	至今	0	0	0		0	0
刘建平	副总经理	男	58	2012年3月21日	至今	0	0	0		0	0
杜敬明	副总经理	男	48	2012年3月21日	至今	0	0	0		31.05	11.62
曾劲	副总经理	男	43	2012年3月21日	至今	0	0	0		0	0
张文雷	副总经理	女	45	2012年3月21日	至今	0	0	0		31.85	12.02
吕健	副总经理	男	53	2012年3月21日	至今	0	0	0		43.87	0
刘焕波	副总经理	男	55	2002年9月24日	至今	0	0	0		53.37	0
刘铁林	副总经理	男	50	2002年9月24日	至今	0	0	0		53.37	0
司海群	副总经理	男	58	2004年6月2日	至今	0	0	0		42.10	0
陈援朝	财务总监	男	59	2012年3月21日	至今	0	0	0		32.99	10.42
郭川	董事会秘书	男	44	2004年2月27日	至今	0	0	0		45.55	0
陈冀	董事 (已辞任)	男	60	2009年5月19日	2012年5月31日	0	0	0		44.06	13.22
何文玉	监事长 (已辞任)	男	59	2009年5月19日	2012年5月31日	0	0	0		0	0
李吉恕	监事 (已辞任)	男	53	2011年6月1日	2012年5月31日	0	0	0		35.15	10.17
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	830.73	113.20

报告期内公司现任及离任董事、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。

报告期内，何文玉、刘建平、曾劲同时担任本公司董事和高级管理人员（何文玉曾于 2009 年 5 月 19 日至 2012 年 5 月 31 日期间，担任本公司监事长一职），上述人员报告期内领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

现任及报告期内离任董事、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，49 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。二零一二年六月获重选连任为本公司董事及董事长。贺先生具有二十五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、李长利先生，49 岁，本公司副董事长。毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于二零一一年加入本公司。李先生在中国建材、投资物业经营管理、房地产开发行业有累积逾 23 年丰富工作经验。二零一二年出任本公司副董事长。

3、赵惠芝女士，59 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，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。二零一二年六月获重选连任为本公司董事。赵女士具有二十二年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。

4、何文玉先生，59 岁，本公司董事、副总经理。毕业于黑龙江省委党校，香港公开大学工商管理硕士。何先生于二零零六年八月加入北辰集团，曾担任北辰集团党委副书记、董事，负责监督管理北辰集团监察业务，二零零七年七月获委任为本公司监事及监事长，二零一二年辞任监事职务。何先生具有二十余年市场经济理论研究、宣传及监察丰富工作经验。二零一二年出任本公司董事、副总经理。

5、刘建平先生，58 岁，本公司董事、副总经理。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，历任北京五洲大酒店总经理，并于一九九七年获委任为本公司董事。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司董事、副总经理。

6、曾劲先生，43 岁，本公司董事、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副总经理、总经理。曾先生于二零零九年获委任为本公司副总经理，现兼任长沙北辰房地产开发有限公司董事长、总经理。曾先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司董事、副总经理。

7、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。龙先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。

8、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。甘先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。

9、黄翼忠先生，45 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。黄先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。

10、刘义先生，60 岁，本公司监事长。毕业于中央党校，研究生学历，国家注册咨询工程（投资）师。刘先生历任北京市宣武区人民政府副区长、北京市工程咨询公司党委书记、总经理、北京市国有企业监事会正局级监事会主席。刘先生长期从事城市基本建设工作和工程咨询工作，具有丰富的区域经济理论和投融资工作实践经验。二零一二年出任本公司监事长。

11、李国锐先生，57 岁，本公司监事。毕业于中央党校，研究生学历，高级政工师。李先生曾任北京市纪委工业纪工委委员、办公室副主任、北京市经委监察处副处长、北京市国资委纪委副书记。李先生于二零一一年加入本公司，主管纪检监察工作。李先生具有二十余年纪检监察工作的丰富经验。二零一二年出任本公司监事。

12、薛建明先生，48 岁，本公司监事。毕业于宣化炮兵指挥学院，本科学历。薛先生历任北京市经济委员会监察处副处级监察员、市工业纪工委副处级纪检员、北京市监察局驻市国资委副处级监察员、北京市国资委副处级纪检员、北京市国有企业监事会正处级专职监事。薛先生长期从事行政管理和企业效能监察工作，具有丰富的监督工作理论和实践经验。二零一二年出任本公司监事。

13、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，拥有二十一年工会工作经验，于二零零二年五月起任本公司监事。二零一二年五月获重选连任为本公司监事。

14、张卫延先生，53 岁，本公司监事。毕业于北京市委党校，本科学历，高级会计师。张先生于一九九零年加入北辰集团，现任本公司审计部部长。张先生在公司财务管理和公司审计方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司监事。

15、杜敬明先生，48 岁，本公司副总经理。北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

16、张文雷女士，45 岁，本公司副总经理。毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

17、吕健先生，53岁，本公司副总经理。毕业于清华大学，本科学历，高级工程师。吕先生曾任北京建工集团第五建筑公司副总经理、北京建工集团副总工程师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理助理、总工程师。吕先生在工程建设、施工管理及工程安全管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

18、刘焕波先生，55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、北京北辰国际会展有限公司董事和总经理。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

19、刘铁林先生，50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。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

20、司海群先生，58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、长沙北辰房地产开发有限公司董事、北京北极星房地产投资基金管理有限公司董事长。司先生于二零零四年获委任为本公司副总经理。

21、陈援朝先生，59岁，本公司财务总监。毕业于北京财贸学院，本科学历。陈先生曾任北京市财政局预算处处长、局长助理，并在北京奥申委、第十一届亚运会、香港中旅（集团）有限公司等单位从事财务管理工作。陈先生于二零零五年加入北辰集团，曾任北辰集团总会计师。陈先生在公司预算管理、财务管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司财务总监。

22、郭川先生，44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北辰集团，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。

23、陈冀先生，60岁，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。二零一二年辞任董事职务。

24、李吉恕先生，53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。二零一二年辞任监事职务。

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011年12月15日	至今
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	总经理	2006年12月22日	2012年2月23日
李长利	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011年12月15日	至今
赵惠芝	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2011年12月15日	至今

何文玉	北京北辰实业集团有限责任公司	副总经理	2006年9月1日	2012年2月23日
刘建平	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011年12月15日	至今
刘建平	北京北辰实业集团有限责任公司	常务副总经理	2004年4月26日	2012年2月23日
陈冀	北京北辰实业集团有限责任公司	副总经理	1995年3月27日	2012年2月23日
杜敬明	北京北辰实业集团有限责任公司	副总经理	2004年12月28日	2012年2月23日
曾劲	北京北辰实业集团有限责任公司	副总经理	2011年9月20日	2012年2月23日
张文雷	北京北辰实业集团有限责任公司	总经济师	2001年11月20日	2012年2月23日
张文雷	北京北辰实业集团有限责任公司	总法律顾问	2010年6月18日	2012年2月23日
吕健	北京北辰实业集团有限责任公司	总工程师	2004年7月1日	2012年2月23日

## (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵惠芝	长沙北辰房地产开发有限公司	监事长	2007年11月29日	至今
赵惠芝	北京康乐宫有限公司	董事长	1992年8月1日	至今
赵惠芝	北京北辰会议中心发展有限公司	董事长	2008年10月20日	至今
赵惠芝	北京北辰国际会展有限公司	董事长	2012年7月18日	至今
何文玉	北京北辰国际会展有限公司	监事长	2012年7月18日	至今
刘建平	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	董事长	1997年4月1日	至今
刘建平	北京北辰国际会展有限公司	副董事长	2012年7月18日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007年11月23日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事长	2012年1月30日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2009年1月16日	至今
刘义	北京市首都公路发展集团有限公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京市公路联络线有限责任公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京市自来水集团有限责任公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京环境卫生工程集团有限公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京城市排水集团有限责任公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京金隅股份有限公司	监事长	2012年10月26日	至今
薛建明	北京首都创业集团有限公司	监事	2012年10月10日	至今
薛建明	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事	2012年10月10日	至今
薛建明	北京新奥集团有限公司	监事	2012年10月10日	至今
刘焕波	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	董事长	2007年12月1日	至今
刘焕波	北京北辰信通网络技术服务有限公司	董事长	2007年8月1日	至今
刘焕波	北京北辰国际会展有限公司	董事、总经理	2012年7月18日	至今
刘铁林	北辰商业发展分公司	总经理	2007年1月29日	至今
刘铁林	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司	董事长	2007年3月14日	2012年6月21日
刘铁林	北京北辰超市连锁有限公司	董事长	2008年2月22日	至今
司海群	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事长	2004年6月16日	至今
司海群	北京兴荣基房地产开发有限公司	董事	2004年5月18日	至今
司海群	北京天成天房地产开发有限公司	董事长	2003年7月8日	至今
司海群	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	董事长	2005年2月3日	至今
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007年11月23日	至今
司海群	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事长	2012年7月19日	至今

郭川	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事	2002年4月16日	至今
郭川	北京天成天房地产开发有限公司	董事	2003年7月8日	至今
郭川	北京北辰超市连锁有限公司	董事	2008年2月22日	至今
郭川	北京兴荣基房地产开发有限公司	监事	2004年5月18日	至今
郭川	北京北辰国际会展有限公司	监事	2012年7月18日	至今
郭川	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012年7月19日	至今
龙涛	北京海问咨询有限公司	董事长	1990年1月26日	至今
龙涛	庆铃汽车股份有限公司	独立董事	1994年5月13日	至今
龙涛	国投瑞银基金管理有限公司	独立董事	2012年5月8日	至今
龙涛	中外名人文化传媒股份有限公司	独立董事	2012年3月20日	至今
甘培忠	河南雏鹰农牧股份有限公司	独立董事	2009年7月15日	至今
甘培忠	北京奥得赛化学股份有限公司	独立董事	2010年1月1日	至今
黄翼忠	金源米业国际有限公司	独立董事	2004年9月28日	至今
黄翼忠	阳光新业地产股份有限公司	独立董事	2008年11月17日	至今
黄翼忠	中怡精细化工集团有限公司	独立董事	2004年2月29日	至今
黄翼忠	西部证券股份有限公司	独立董事	2012年5月1日	至今

### 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应付报酬情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、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
李长利	副董事长	聘任	因工作需要
何文玉	董事	聘任	因工作需要
曾劲	董事	聘任	因工作需要
刘义	监事长	聘任	因工作需要
李国锐	监事	聘任	因工作需要
薛建明	监事	聘任	因工作需要
张卫延	监事	聘任	因工作需要
何文玉	副总经理	聘任	因工作需要
刘建平	副总经理	聘任	因工作需要
杜敬明	副总经理	聘任	因工作需要
张文雷	副总经理	聘任	因工作需要
吕健	副总经理	聘任	因工作需要
陈援朝	财务总监	聘任	因工作需要

何文玉	监事长	离任	因工作原因
陈冀	董事	离任	因工作原因
李吉恕	监事	离任	因工作原因

## 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司关键技术人员保持稳定，核心技术人员、核心管理人员未发生重大变动。

## 六、 母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4,215
主要子公司在职员工的数量	736
在职员工的数量合计	4,951
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,174
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,355
安保人员	329
营业员	133
运行维修人员	727
收款员	193
厨师	562
服务人员	861
其他人员	791
合计	4,951
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	146
本科	1,148
专科	1,439
中专	512
其他	1,706
合计	4,951

### (二) 薪酬政策

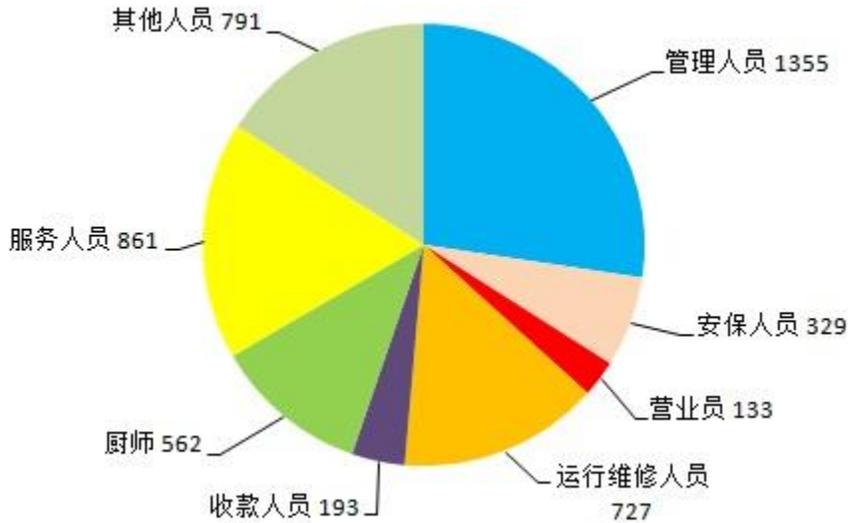
公司按照“依法合规、按劳分配、效率优先、兼顾公平”的基本原则，在综合考虑社会物价水平、公司支付能力以及员工的岗位价值、员工贡献大小等因素制定薪酬分配政策。

### (三) 培训计划

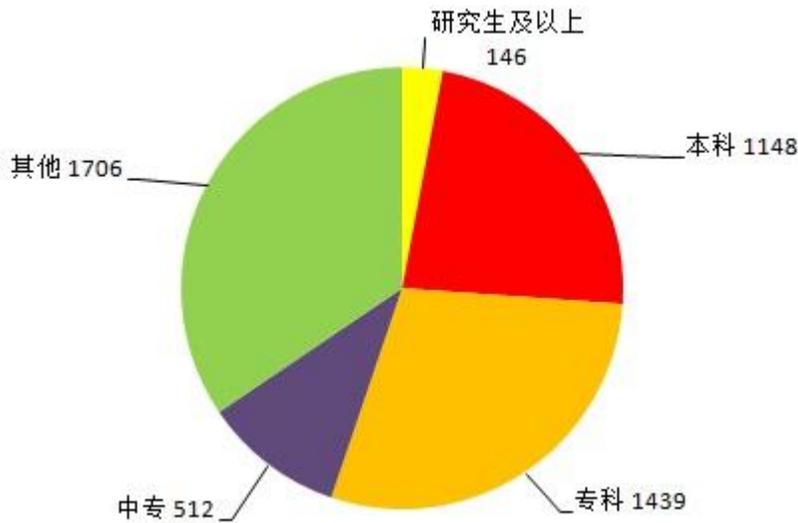
公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合企业需要与员工职业发展的基础上，建立了分层分类的培训体系，并采取内训与外训同举、理论与实践相结合的培训方式，有序推进各项培训计划的落实，着力推动员工与企业的共同发展。其中，报告期内为进一步推进主业人员中的技能人才队伍建设，公司特以第三届北京市职业技能大赛为契机，全面开展技能人才在岗的技能培养与岗位练兵，最终在大赛中取得多项佳绩，并创历史最好成绩。同期申报并成功获批的国家级技能大师工作室及北京市首席技师工作室，成为公司加强技能人才培养、实现高端人才引领和推动技术传承与技术创新的有力抓手。与此同时，在关键人员和专业技术人员的

培训上持续围绕提升专业能力，改善企业人力资源竞争力有序展开，重点从实现公司战略目标与可持续发展的角度推进人员能力建设。报告期内，公司母子公司人员参加各类教育培训总计 55890 人次，培训覆盖率超过 90%，为整体提升员工综合素质与履职能力，促进公司经营发展提供重要保证。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1,929,008 小时
劳务外包支付的报酬总额	3,749 万元

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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、提名四个专门委员会,均按公司相关制度履行了各自的职能。

报告期内,公司董事、监事和高级管理人员按照境内外监管要求,通过参加现场课程培训、阅读书面学习资料、在线学习视频培训资料等方式,积极开展培训学习,对自身的持续专业发展及进一步提高履职能力起到了促进作用。

报告期内,公司根据北京证监局发布的《关于开展北京辖区上市公司规范运作自查自纠工作的通知》及相关指引的要求,由公司监事会主导负责,开展了公司规范运作情况的自查自纠工作,对公司监事会履职行为、董事会履职行为、高管人员履职行为以及公司信息披露、分红政策、投资者关系管理、内幕信息知情人登记、募集资金管理、关联交易管理、对外投资和担保、财务管理、内控建设等公司治理情况进行了详尽的梳理。针对于此次自查自纠中所发现的问题,公司及时制定了完善相关制度的整改措施,明确了整改时限,并将整改事宜落实到责任人。公司通过自查自纠,不仅增强了自我纠察意识,而且进一步完善了公司治理和规范运作水平。

报告期内,根据监管机构的要求,并结合公司实际,公司于2012年3月再次修订了《内幕信息知情人管理制度》,并且对公司定期报告披露等重要事项进行了内幕信息知情人员的登记备案。此制度的建立健全有助于公司进一步提高治理水平,更好的保护股东的利益。经修订的该制度已经于2012年3月22日刊登在上海证券交易所网站。同时,公司组织董事、监事、高级管理人员及相关工作人员学习了《关于办理内幕交易、泄露内幕信息刑事案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于办理证券期货违法犯罪案件工作的若干问题的意见》两个司法文件,进一步增强了公司防控内幕交易的意识。

报告期内,为继续完善公司治理机制,公司根据监管机构的要求,并结合自身战略发展规划,对公司章程中的利润分配政策进行全面修订,并在此基础上,制定了公司《股东分红回报规划(2012年-2014年)》,形成了回报股东的长效机制。

报告期内,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,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并披露。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,公司也没有发生任何对外担保事项。

报告期内,公司法人治理的实际状况符合《公司法》、《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求,不存在差异。

2013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、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012年第一次临时股东大会	2012年2月7日	1、审议批准本公司《关于吸收合并本公司	全部通过	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2012年2月8日

		全资子公司—北京北辰会议中心发展有限公司的议案》。			
2012 年年度股东大会	2012 年 6 月 1 日	1、审议批准本公司二零一一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、审议批准本公司二零一一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、审议批准本公司二零一一年年度监事会报告；4、审议批准本公司二零一一年年度利润分配和资本公积金转增方案；5、审议批准本公司《章程修正案》；6、审议批准本公司《董事会议事规则修正案》；7、审议批准本公司《监事会议事规则修正案》；8、审议批准本公司《董事会换届选举及增选董事的议案》；9、审议批准本公司《董事薪酬的议案》；10、审议批准本公司《监事会换届选举及增选	全部通过	上海证券交易所网 址 www.sse.com.cn	2012 年 6 月 2 日

		监事的议案》； 11、审议批准本公司《监事薪酬的议案》； 12、审议批准本公司《关于续聘会计师事务所的议案》； 13、审议批准本公司《关于设立董事会提名委员会的议案》。			
2012年第二次临时股东大会	2012年12月21日	1、审议批准本公司《章程修正案》；2、审议批准本公司《关于修改公司经营范围的章程修正案》；3、审议批准本公司《股东分红回报规划（2012年—2014年）》；4、审议批准本公司向美亚财产保险有限公司购买责任限额为10,000万元人民币的董事、监事及高级管理人员责任保险，保费不超过19万元人民币。	全部通过	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2012年12月22日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数

							议	
贺江川	否	15	15	10	0	0	否	3
李长利	否	5	5	3	0	0	否	2
赵惠芝	否	15	15	10	0	0	否	3
何文玉	否	5	3	3	2	0	否	2
刘建平	否	15	15	10	0	0	否	3
陈冀	否	6	5	4	1	0	否	2
曾劲	否	9	6	6	3	0	否	2
龙涛	是	15	15	10	0	0	否	3
甘培忠	是	15	13	10	2	0	是	3
黄翼忠	是	15	15	10	0	0	否	3

报告期内，独立董事甘培忠因在国外进行学术交流而未能亲自出席本公司第六届第三次董事会会议和第六届第四次董事会会议。

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	2

## (二) 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。

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

### (一)、董事会战略委员会 2012 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境、研究业务模式相近企业和行业标杆企业发展路径的基础上，结合公司经营管理实际，探讨了公司发展的途径，并在创新发展理念、创新发展战略和创新发展模式等方面，梳理了工作思路，推动公司成立了发展工作领导小组并督促相关工作任务和责任的落实。

### (二)、董事会审计委员会 2012 年年度履职情况：

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会审计委员会议事规则》的规定，公司董事会审计委员会委员认真履行职责，在审阅公司定期财务报告、监督公司内控审计工作、聘请外部审计机构等方面做了大量的工作。报告期内，公司审计委员会共召开 3 次会议，分别对公司的外部审计工作安排、定期财务报告、会计师事务所选聘、内控等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。

在公司 2012 年度审计过程中，审计委员会于 2013 年初在年审会计师进场前即召开会议，听取了年审会计师的审计计划、审计风险分析，并就内控审计事项进行沟通。委员们就公司内控风险防范提出了建设性的意见。在年审会计师进场审计过程中，审计委员会主席与年审会计师持续保持沟通，对相应的审计工作进行督促，并督促其按期提交审计报告。2013 年 3 月 18 日，审计委员会再次召开会议，听取了年审会计师的初步审计意见，认为：公司财务会计报表能够真实、准确、完整的反映公司整体财务状况和经营成果。审计委员会在公司 2012 年财务报告审计过程中充分发挥了监督作用，维护了审计的独立性。

### (三)、董事会薪酬与考核委员会 2012 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，审议了公司 2012 年度工资总额预算方案，并建议公司结合自身实际情况进一步优化员工收入结构。

**（四）、董事会提名委员会 2012 年年度履职情况：**

公司提名委员会成立于 2012 年 10 月。根据公司《提名委员会议事规则》的规定，公司于 2012 年底召开了一次会议，核查了公司董事会的架构、人数及组成情况，并且评价、核查了公司独立非执行董事的独立性。经过核查，公司提名委员会认为公司的董事会架构符合公司治理要求，并且公司独立董事不存在影响其独立性的情况。

**五、 监事会发现公司存在风险的说明**

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在风险。

**六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能够保持独立性，不存在影响公司自主经营的情况。

**七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### 1、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财务报告相关内部控制有效，并未发现重大、重要与非财务报告相关的内部控制缺陷。

#### 2、内部控制制度建设情况以及建立财务报告内部控制的依据

内部控制工作已是公司一项常态工作，公司每年进行风险调研、及时更新内部控制制度、进行内部控制自我评估、并就发现的问题和需提升完善的领域进行研究分析和积极推动改进方案的落实。2012 年度，在内控体系的管控流程及要点管理方面，公司基于去年各分子公司识别自身高风险管控点的基础上，结合各企业的情况深入调研“八大风险”的目前现状和相关管控措施改进方案；在内控自我评价方面，根据《企业内部控制评价指引》的要求，公司总部及各分子公司开展常规的管理层内部控制自我评估工作，公司审计部受董事会委托对公司内部控制的设计和执行情况进行了独立测评；在完善内控体系方面和针对自评时发现的问题，公司各级管理层认真对待并积极进行了改进，公司审计部就整改情况进行了持续的检查监督。同时，为使公司员工更好地理解《内部控制基本规范》及相关指引、提升内部控制和风险管理的优秀企业文化，本年度对各分子公司管理层进行了《企业内部控制基本规范》的专项培训。

在财务报告相关内部控制方面，根据《企业内部控制基本规范》及相关指引、《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》等法律法规，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《财务报告制度》、《总会计师委派管理办法》等相关的公司制度和管理办法，以保证与财务报告的编制、对外提供和分析利用等相关的内部控制健全有效。

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2012 年度内部控制自我评价报告》。

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

普华永道中天会计师事务所有限公司对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师刘磊、彭啸风审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 审计报告

普华永道中天审字(2013)第 10039 号  
(第一页，共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)的财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括：

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

#### 二、注册会计师的责任

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

普华永道中天审字(2013)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2012年12月31日的合并及公司财务状况以及2012年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所有限公司

注册会计师

-----  
刘磊

中国·上海市  
2013年3月20日

注册会计师

-----  
彭啸风

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

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: 陈援朝

会计机构负责人: 李吉恕

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012 年度合并及公司利润表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：陈援朝

会计机构负责人：李吉恕

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012 年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2012 年度 合并	2011 年度 合并	2012 年度 公司	2011 年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		6,198,964,688	5,492,988,448	3,263,978,250	3,273,489,454
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(42)(a)	128,368,037	140,947,500	21,850,596	26,186,668
经营活动现金流入小计		6,327,332,725	5,633,935,948	3,285,828,846	3,299,676,122
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,183,264,195)	(4,035,015,300)	(1,000,890,098)	(636,573,781)
支付给职工以及为职工支付的现金	五(17)	(580,849,213)	(519,521,995)	(471,267,031)	(386,807,646)
支付的各项税费		(653,202,776)	(813,462,717)	(329,468,223)	(627,355,240)
支付其他与经营活动有关的现金	五(42)(b)	(436,482,183)	(198,203,314)	(1,669,800,648)	(1,088,753,054)
经营活动现金流出小计		(5,853,798,367)	(5,566,203,326)	(3,471,426,000)	(2,739,489,721)
经营活动产生的现金流量净额	五(43)(a)、 十二(6)(a)	473,534,358	67,732,622	(185,597,154)	560,186,401
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		3,651,940	178,974	2,310,658	114,768
收到其他与投资活动有关的现金	五(42)(c)	7,970,089	-	7,970,089	-
投资活动现金流入小计		11,622,029	178,974	10,280,747	114,768
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		(48,726,520)	(82,870,572)	(43,667,288)	(38,051,023)
投资支付的现金		(9,000,000)	(4,940,000)	(29,000,000)	(704,940,000)
支付其他与投资活动有关的现金	五(42)(d)	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
投资活动现金流出小计		(57,726,520)	(97,810,572)	(72,667,288)	(752,991,023)
投资活动产生的现金流量净额		(46,104,491)	(97,631,598)	(62,386,541)	(752,876,255)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		3,162,710,915	2,525,762,600	3,162,710,915	2,525,762,600
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		3,162,710,915	2,525,762,600	3,162,710,915	2,525,762,600
偿还债务支付的现金		(2,911,677,825)	(1,473,617,991)	(2,911,677,825)	(1,473,617,991)
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		(909,817,096)	(734,285,441)	(854,158,202)	(761,577,785)
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(3,821,494,921)	(2,207,903,432)	(3,765,836,027)	(2,235,195,776)
筹资活动产生的现金流量净额		(658,784,006)	317,859,168	(603,125,112)	290,566,824
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>					
		-	-	-	-
<b>五、现金净增加/(减少)额</b>					
加：年初现金余额	五(43)(a)、 十二(6)(b)	(231,354,139)	287,960,192	(851,108,807)	97,876,970
		2,808,105,817	2,520,145,625	1,963,273,902	1,865,396,932
<b>六、年末现金余额</b>					
	五(43)(c)	2,576,751,678	2,808,105,817	1,112,165,095	1,963,273,902

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：陈援朝

会计机构负责人：李吉恕

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012 年度合并股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：陈援朝

会计机构负责人：李吉恕

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2012 年度公司股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：陈援朝

会计机构负责人：李吉恕

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2013 年 3 月 20 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

#### (1) 财务报表的编制基础

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### (5) 企业合并

##### (a) 同一控制下的企业合并

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

##### (b) 非同一控制下的企业合并

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

#### (7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

#### (8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (9) 金融工具

##### (a) 金融资产

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

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

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

##### (i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

##### (ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (c) 金融工具的公允价值确定

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

### (10) 存货

#### (a) 分类

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

#### (b) 存货的计价方法

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 存货(续)

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (11) 长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

#### (a) 投资成本确定

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (d) 长期股权投资减值

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

### (12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 投资性房地产(续)

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

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

### (13) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

#### (b) 固定资产的折旧方法

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 固定资产(续)

#### (b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

#### (d) 固定资产的处置

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

### (14) 在建工程

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

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

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (17) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (18) 职工薪酬

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (20) 预计负债

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

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

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

### (21) 收入确认

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

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

#### (a) 销售商品

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (21) 收入确认(续)

#### (b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

### (22) 政府补助

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

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### (24) 维修基金和质量保证金

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (25) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (26) 分部信息

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 房地产开发成本

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

##### (ii) 税项

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

##### (iii) 存货跌价准备

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计估计和判断(续)

#### (b) 采用会计政策的关键判断

##### 收入确认

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

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

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

## 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表

##### (1) 子公司情况

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

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

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

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

(a) 应收账款账龄分析如下：

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

(b) 应收账款按类别分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

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

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

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

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

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

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 五 合并财务报表项目附注(续)

##### (2) 应收账款(续)

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

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

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

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

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

(g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

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

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

(d) 预付关联方的预付款项分析如下：

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
长河玉墅余期	待定	待定	1,305,210	635,846,580	624,532,228
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
碧海方舟北区	2011 年	2013 年	403,000	284,018,784	225,616,288
北辰香麓 A 区 (温泉镇项目)	2009 年	2012 年	370,000	-	292,294,830
北辰福第商业 (常营项目)	2011 年	2013 年	780,000	510,308,320	423,688,173
长沙北辰三角洲 项目	2008 年	待定	待定	12,411,643,310	11,534,570,815
顺义马坡项目	2012 年	待定	待定	1,489,101,883	1,358,765,411
				<u>15,334,420,513</u>	<u>14,462,969,381</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资

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

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

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

(b) 联营企业

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 对合营企业和联营企业投资

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

(8) 投资性房地产

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

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

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

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

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

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 固定资产(续)

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

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

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

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

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

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

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

(d) 未办妥产权证书的固定资产:

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

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

#### (10) 在建工程

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

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

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

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

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

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 资产减值准备

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

(14) 短期借款

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 应付账款

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

(a) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,248,648,378 元(2011 年 12 月 31 日：1,470,053,263 元)，主要为尚未结算的应付工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 64,042,173 元。

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

(16) 预收款项

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项(续)

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

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

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a) 于 2012 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付职工薪酬

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应交税费

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

(19) 应付利息

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

(20) 应付股利

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款

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

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

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

(b) 应付关联方的其他应付款:

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债

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

(a) 一年内到期的长期借款

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

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

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

金额前五名的一年内到期的长期借款：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

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

(23) 长期借款

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款(续)

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	<u>1,489,637,207</u>	<u>2,184,155</u>	<u>-</u>	<u>1,491,821,362</u>
5 年期公司债券(b)	<u>1,687,851,130</u>	<u>7,287,871</u>	<u>-</u>	<u>1,695,139,001</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			
	2011 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2012 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	36,563,014	61,500,000	(61,500,000)	36,563,014
5 年期公司债券(b)	<u>63,398,356</u>	<u>139,400,000</u>	<u>(139,400,000)</u>	<u>63,398,356</u>
	<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。2012 年度应付利息 61,500,000 元，于 2012 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券(续)

- (b) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】887号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于2008年7月18日发行公司债券，发行总额为1,700,000,000元，期限为5年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在2011年7月18日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给本公司，回售申报日为6月17日。根据中国证券登记结算公司上海分公司的统计结果，债券持有人未行使回售权利，本期债券的本金将于2013年7月18日到期兑付。2012年度应付利息139,400,000元，于2012年12月31日，尚未支付的利息63,398,356元已计入应付利息(附注五(19))。本公司发行该债券募集资金中800,000,000元用于偿还商业银行贷款，剩余资金用以补充公司营运资金。

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

(25) 长期应付款

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 股本

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (26) 股本(续)

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

#### (27) 资本公积

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 盈余公积

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

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2012 年度按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 35,621,736 元(2011 年度：按净利润的 10% 提取，共 48,028,405 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2012 年度未提取任意盈余公积金(2011 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 未分配利润

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

于 2012 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 143,536,141 元(2011 年 12 月 31 日：139,907,732 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 3,628,409 元(2011 年度：9,297,621 元)。

根据 2012 年 6 月 1 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 101,010,600 元。

根据 2013 年 3 月 20 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 202,021,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十(1))。

(30) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本

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

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

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

按地区分析如下:

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>15,626,719</u>	<u>437,846</u>	<u>18,705,610</u>	<u>24,556</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

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

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

(32) 营业税金及附加

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 销售费用

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

(34) 管理费用

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 财务费用

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 投资损失

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

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

(37) 资产减值损失

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

(38) 营业外收入

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

(39) 营业外支出

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 所得税费用

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

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

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

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

(41) 每股收益

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

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

于 2012 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2011 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表项目注释(续)

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

(43) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

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

不涉及现金收支的重大筹资活动

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

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

(b) 2012 年度本集团未取得或处置子公司。

(c) 现金

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 六 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 六 分部信息(续)

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

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

于 2011 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为北辰集团。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

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

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

#### (3) 合营企业和联营企业情况

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

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

(5) 关联交易

(a) 提供和接受劳务

关联方	关联交 易类 型	关联交 易内 容	关联交 易定 价方 式及 决策 程序	2012 年度		2011 年度	
				金额	占同类交 易金额 的比例	金额	占同类交 易金额 的比例
北辰集团	接受劳 务	支付商 标及标 识许可 使用费	本集团提 供及接 受关联 方劳务 以市场 价格作 为定价 基础	10,000	100%	10,000	100%
北辰集团	提供劳 务	提供电 力、电 话服务		-	-	247,753	-

(b) 租赁

本集团作为出租方：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

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

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

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

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

(i) 根据北辰集团与中国银行签订的协议，北辰集团就中国银行给本公司 2006 年发行债券 1,500,000,000 元的担保向中国银行提供连带责任反担保。

(ii) 北辰集团为本公司 2008 年 7 月 18 日发行 5 年期债券 1,700,000,000 元提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保。

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

(d) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

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

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项(附注五(4)(c))

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

根据本公司子公司信诚物业和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业，股权转让价款为 5,140,600 元。于 2012 年 12 月 31 日，相关股权转让尚未完成。

(b) 其他应付款(附注五(21))

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

(c) 长期借款(附注五(23))

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

(d) 一年内到期的长期借款(附注五(22)(a))

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 应付利息

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

(7) 关联方承诺

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

租赁

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 或有事项

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

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

(2) 房地产开发项目支出承诺

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

(3) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

(4) 前期承诺履行情况

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 资产负债表日后事项

#### (1) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

202,021,200

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

### 十一 金融工具及其风险

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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

##### (b) 利率风险

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

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

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (2) 信用风险

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

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

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

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (3) 流动风险

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

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

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

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息及应付股利。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

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

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息、应付股利等。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

不以公允价值计量的金融工具

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

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

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

本集团无以公允价值计量的金融工具。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

(1) 应收账款

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

(a) 应收账款账龄分析如下：

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

(b) 应收账款按类别分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

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

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

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

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

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

(g) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2011 年 12 月 31 日：无)。

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

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

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收账按类别分析如下：

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

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

(g) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2011 年 12 月 31 日：无)。

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

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

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

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

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

(3) 长期股权投资

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

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐	(4,780,595)	-	-	(4,780,595)
康乐宫	(14,640,689)	-	-	(14,640,689)
绿洲商贸	(800,000)	-	-	(800,000)
	<u>(20,221,284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,221,284)</u>

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

(4) 营业收入和营业成本

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

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

(i) 出售开发产品业务收入及成本

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

于 2012 年度及 2011 年度，本公司所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及 其他	9,382,285	22,880	9,929,380	24,362

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

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

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

(5) 投资损失

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

(6) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

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

(b) 现金净变动情况

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

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

非经常性损益明细表编制基础

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 境内外财务报表差异调节表

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

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

差异原因说明如下：

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

### 三 净资产收益率及每股收益

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 资产负债表项目

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

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

#### (2) 利润表项目

##### 2012 年度相比于 2011 年度的变动分析

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

## 第十一节备查文件目录

- 一、 载有法定代表人签名的年度报告文本。
- 二、 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。
- 三、 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。
- 四、 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。
- 五、 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  
2013 年 3 月 20 日