

**北京北辰实业股份有限公司**

**601588**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	甘培忠	因公请假	黄翼忠

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司董事长贺江川、总经理赵惠芝及财务总监崔薇声明：保证本半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：本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

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 .....	1
第二节 公司简介 .....	2
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	4
第四节 董事会报告 .....	6
第五节 重要事项 .....	15
第六节 股份变动及股东情况 .....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	26
第八节 财务报告（未经审计） .....	27
第九节 备查文件目录 .....	128

## 第一节 释义

### 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	北京北辰实业集团有限责任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监管局
报告期	指	2013 年半年度

## 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、基本情况变更简介

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	<a href="http://www.beijingns.com.cn">http://www.beijingns.com.cn</a>
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路 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、公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

## 七、其他有关资料

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

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

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

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

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

商业物业立足北京亚奥区域，连锁发展北辰购物中心亚运村店、时代名门购物中心和北辰购物中心北苑店等商业项目，逐步形成以购物中心业态、百货业态、超市业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。

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

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,866,754,622.00	2,674,901,271.00	7.17
归属于上市公司股东的净利润	355,789,285.00	291,980,056.00	21.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	355,459,147.00	297,060,244.00	19.66
经营活动产生的现金流量净额	712,955,693.00	11,338,360.00	6,188.00
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	10,263,404,437.00	10,109,496,972.00	1.52
总资产	31,751,728,181.00	29,483,823,785.00	7.69

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.11	0.09	22.22
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.09	22.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.11	0.09	22.22
加权平均净资产收益率(%)	3.46	3.01	增加 0.45 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.46	3.06	增加 0.40 个百分点

## 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	355,789,285	291,980,056	10,263,404,437	10,109,496,972
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	62,672,715	70,410,944	935,059,563	872,387,028
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	135,920,000	130,648,000	3,983,945,000	3,848,025,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	1,343,000	1,343,000	-10,092,000	-11,435,000
按境外会计准则	555,725,000	494,382,000	15,172,317,000	14,818,474,000

### (二) 境内外会计准则差异的说明

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

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

(b) 本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部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	金额
非流动资产处置损益	-175,864
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-1,052
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	694,513
少数股东权益影响额	-58,060
所得税影响额	-129,399
合计	330,138

## 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) 经营环境回顾

2013 年上半年, 面对复苏缓慢的世界经济和国际环境, 我国坚持“稳中求进”的宏观经济政策基调, 通过实施积极的财政政策和稳健的货币政策, 加速调整经济结构转型、着力促进消费和扩大国内需求, 物价总水平保持稳定, GDP 增速虽有所回落, 但仍在预期目标之上, 国民经济呈现平稳运行的发展态势。

#### 1、发展物业

2013 年上半年, 全国房地产市场受宏观调控政策影响虽有所波动, 但在旺盛需求的带动下, 市场仍然呈现出开发投资全面回暖、一二线城市交易量价齐升和土地市场逐步升温的发展趋势。根据国家统计局数据(下同), 上半年全国房地产市场商品住宅销售面积为 46,089.66 万平方米, 同比增长 30.4%, 增幅较去年同期上升 41.6 个百分点, 商品住宅平均销售价格为人民币 6,122 元/平方米, 同比上涨 12.0%, 增幅较去年同期上升 6.7 个百分点。

北京房地产市场一季度继续回暖, 销售指标持续上行, 二季度“国五条”北京细则发布实施后, 虽然量价增速有所回落, 但整体仍呈现供销两旺态势。上半年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 599.16 万平方米和人民币 1,122.89 亿元, 同比分别上涨 25.0% 和 38.2%, 平均售价为人民币 18,741 元/平方米, 较去年同期上升 10.6%。

长沙房地产市场受刚性需求和改善性需求大量入市的影响, 住宅成交量快速上升, 而随着品牌开发商的快速抢进和持续深耕, 加之土地公开交易活跃以及开发投资持续增长, 长沙房地产市场呈现良性发展态势。2013 年上半年长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 708.91 万平方米和 410.72 亿元, 同比分别上升 27.7% 和 31.7%, 商品住宅成交均价达到人民币 5,794 元/平方米, 较 2012 年同期上涨 3.2%。

#### 2、投资物业(含酒店)

在国家大力调整经济增长结构和发展服务经济的有利背景下, 投资物业(含酒店)市场呈现良好发展前景。写字楼市场受新增供应增长有限的影响, 空置率再创历史低位; 星级酒店市场以城市消费升级为契机, 出租率和平均价格均持续走高; 公寓市场需求稳定增长, 经营效益不断攀升; 会展市场在北京市倾力打造“全球国际会议五强举办地之一”的带动下, 会展行业的国际影响力和经济拉动作用快速提升。

#### 3、商业物业

商业物业受近年来商业项目集中开业和新增供应逐步入市的影响, 市场已趋于饱和, 加之新兴网络购物对传统商业业态消费冲击和客户分流, 北京商业物业市场供过于求的局面短期内难以改变, 市场竞争日趋激烈。从发展趋势来看, 伴随消费者消费意愿的多元化, 可在一定程度上抵御电商冲击的复合型购物中心业态, 正逐步成为市场接受和认可的主流发展模式。

#### (二) 报告期经营回顾

面对复杂多变的宏观经济形势和竞争激烈的行业微观市场, 公司围绕建设全国大型一流房地产综合运营企业的总体目标, 创新发展模式, 拓宽营销思路, 紧抓市场机遇, 在全力提升销售和打造北辰会展功能区的同时, 积极推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大发展战略, 公司核心竞争力和可持续发展能力不断提升。2013 年上半年, 公司实现营业收入人民币 286,675.5 万元, 同比上升 7.17%。受房地产项目开发结算周期较去年变化的因素影响, 利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 49,431.0 万元、36,982.8 万元和 35,578.9 万元, 同比分别上升 26.67%、26.91% 和 21.85%。此外, 报告期内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

公司深入研判宏观调控下的房地产市场发展趋势, 积极调整营销策略, 突出项目竞争优势, 加大销售力度, 取得良好经营业绩。其中北辰香麓紧抓市场回暖契机, 提升推广力度, 销售取

得较大进展，上半年签约 206 套，实现合同金额人民币 62,743 万元。碧海方舟积极推进已认购别墅签约工作，建设施工也已进入尾声。马坡项目及长河玉墅二期工程加速推进，力争尽快贡献销售业绩。

在京内项目顺利运作的同时，公司继续加速长沙北辰三角洲项目的开发和营销推广。工程建设方面，高端产品线中的 A1D1 区沿江 80 万平方米超大型城市综合体外幕墙基本封顶，普宅产品线中的 D2 区提前结构封顶，E3 区施工平均达到地上 3 层。此外，为不断提升项目性价比和附加值，公司加速完善项目配套设施，长沙市重点雅礼中学（分校）和清水塘小学（分校）顺利完成竣工验收，将于 9 月正式开学。在销售方面，公司利用项目的整体竞争优势和服务配套优势，不断创新营销模式，力促大户型产品销售，并实现大客户协议销售，为完成全年销售计划奠定了坚实基础。

报告期内，受房地产项目开发结算周期变化的影响，发展物业实现营业收入人民币 163,420.5 万元（含车位），同比上升 12.51%。由于结算项目结构变化，发展物业税前利润为人民币 35,572.0 万元，同比上升 29.08%。2013 年上半年，公司新开工面积 19.4 万平方米，复工面积 192.8 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 205,101 万元（含车位）和 13.9 万平方米，区域市场占有率保持稳定。

## 2、投资物业（含酒店）

公司着力强化以会展为龙头的投资物业群综合经营优势，通过深入开展会展联销、加强专业化建设、硬件改造提升品质和细分市场调整服务与定位等措施，深度挖掘经营潜力，效益水平稳步提升。2013 年上半年，公司投资物业（含酒店）实现主营业务收入人民币 100,160.7 万元，同比上升 4.28%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 33,213.9 万元，同比上涨 13.32%，其中，国家会议中心、北辰时代大厦和北辰世纪中心等新项目经营效益稳定增长，实现税前利润人民币 23,150 万元，占整个投资物业（含酒店）板块利润的 69.70%，经营呈现诸多亮点。

随着公司对北辰会展功能区的全力打造和京交会的再次落户，国家会议中心日益成为北京乃至全国重要大型会议活动的首选。凭借奥运标准的服务保障，报告期内，国家会议中心成功接待了包括第二届京交会、第三届北京国际电影节等 610 个会议和 36 个展览活动，北辰会展品牌知名度和影响力显著提升。北京国际会议中心通过错位经营和差异化市场营销，不断提升中小型会议市场份额比例，经营业绩稳步增长。此外，公司进一步强化品牌扩张战略的实施，在 2012 年实现京外两个会展中心项目受托管理的基础上，2013 年上半年又成功为南昌国际会展中心提供前期顾问咨询服务，不仅彰显了北辰会展的行业地位和品牌输出软实力，更为公司丰富“重资产投资与轻资产服务并行发展”的经营模式提供了有益探索。

写字楼业态根据市场供求关系的变化，通过优化客源结构，北辰时代大厦和北辰世纪中心在接近满租的状态下，租金价格达到同质写字楼中的较高水平，成为投资物业（含酒店）板块重要利润来源。

## 3、商业物业

面对日趋激烈的市场竞争，公司重点提升招商能力，加大品类品牌组合置换力度，努力提高客户体验和消费满意度，资产经营保持稳定。

报告期内，商业物业实现营业收入人民币 17,481.5 万元，同比下降 13.82%。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 576.7 万元，同比下降 57.30%。

### （三）行业竞争格局和发展趋势

2013 年是我国“十二五”规划承前启后的关键一年，面对复苏缓慢的国际形势和增速回落的国内经济，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，加强流动性预期管理，加速经济结构转型，着力提升消费增长，稳定物价总体水平，保持我国经济运行总体平稳健康。

就发展物业而言，基于房地产行业在国民经济中仍处于重要位置，保持市场的稳定发展将有利于经济下行压力的缓解。下半年从政策层面看，宏观调控主线仍将是坚决抑制投资、投机性需求；从市场层面看，自住、改善性需求仍然旺盛，企业抗风险能力不断加强，但如果针对

房地产行业的货币政策出现转向，将可能对房地产市场产生一定的抑制作用。整体来说，预计下半年房地产市场将继续回升，价格和成交量保持平稳上涨，进而为公司发展物业稳定运营创造良好的外部环境。

就投资物业（含酒店）和商业物业而言，“十二五”时期北京加速对“国际活动聚集之都”、“世界高端企业总部聚集之都”的打造，为北京市会展经济和服务经济的快速发展创造了重要战略机遇。而以北京为中心的“四横四纵”高速铁路专线网建设和京津冀地区主要城市“2 小时交通圈”的形成，又将进一步增强北京市会展业和服务业对周边城市的凝聚力和吸附力。此外，着力释放内需潜力作为促进我国经济增长方式转变的重要组成，国家和有关部门继续出台优惠政策、大力发展消费市场，也将为北京市商业物业发展带来广阔商机。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，旺盛的市场需求、巨大的发展空间和强力的政策支持，都将对公司物业经营产生积极影响。

#### （四）公司发展战略

##### 1、发展物业

公司将深入研究市场发展趋势和客户需求的变化，不断创新营销推广模式，着力提升产品品质和周转速度，启动管理标准化，进一步提高项目开发管理能力。此外，公司还将积极寻找市场机会，通过公开交易、收购、兼并及合作开发等方式，全力推进低成本扩张战略的实施，择机增加土地储备和拓展新型房地产业务，不断提升发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

长沙北辰三角洲作为长沙市新的经济副中心和文化中心，将以 A1D1 区滨江超大型城市综合体面世和重点名校招生开学为契机，紧抓商业资源和教育资源两大主题，进一步提升产品性价比和吸附力，为下半年即将入市的 E3 区住宅销售提供支持。工程建设方面，在 A1D1 区基本完工的同时，充分挖掘轨道地产的商业价值，实现新开工 B1E1B2E2 组团与长沙地铁 1 号线站点的无缝衔接，着力打造长沙首个地铁上盖主题式开放型商业街区，进一步提升项目的商务、商业氛围和综合竞争力。

京内项目方面，公司将以确保各项目工程建设顺利推进为基础，通过实施系统性的营销策划和销售筹备，力促实现北辰福第商业公建和长河玉墅别墅二期项目的开盘旺销。

2013 年下半年，公司预计实现新开工面积 60.2 万平方米，开复工面积 253.0 万平方米，竣工面积 58.4 万平方米，力争实现销售 24.3 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 35.6 亿元。

##### 2、投资物业（含酒店）

公司将以北京打造“国际活动聚集之都”、“世界高端企业总部聚集之都”为机遇，通过准确把握市场形势变化，细分客户需求，积极调整经营策略，加强市场开发与拓展，增强客户满意度，力争收益水平稳步提升。此外，公司还将利用业已形成的北辰会展品牌影响力和软实力，积极创新发展模式，加速推进品牌扩张战略的实施，加大会展场馆管理输出的力度，使重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展，开创公司创新发展新格局。

##### 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资产经营效益。

#### （五）公司可能面对的风险

公司发展面临的问题和风险，主要来自于市场风险和短期经营风险。

##### 1、发展物业市场风险

在加速城镇化和刚需、改善性需求快速释放的带动下，下半年房价上涨的趋势预计仍将维持。土地市场受供需矛盾和楼市持续看涨预期的刺激，量价齐升态势还将继续。如果房价和地价上涨预期不能有效遏制，继“国五条”之后，房地产宏观调控不排除继续加压的可能性，一旦调控升级，房地产市场中短期走势将具有较大的不确定性，房地产项目运作周期较长，其间市场一旦出现大幅波动，将可能对公司稳定运营和房地产后期销售带来风险。

针对上述发展物业市场风险，公司将深入研究市场发展趋势和客户需求变化，不断创新营销推广模式，着力提升产品品质和周转速度，启动管理标准化，进一步提高项目开发管理能力。

此外，公司还将积极寻找市场机会，通过公开交易、收购、兼并及合作开发等方式，全力推进低成本扩张战略的实施，择机增加土地储备和拓展新型房地产业务，不断提升发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

## 2、公司短期经营风险

在发展物业方面，虽然长河玉墅项目二期已取得有关许可并在 2012 年四季度开工，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。

## (一) 主营业务分析

### 1、财务报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	2,866,754,622.00	2,674,901,271.00	7.17
营业成本	1,580,855,192.00	1,578,949,598.00	0.12
销售费用	120,841,011.00	93,926,767.00	28.65
管理费用	268,016,864.00	244,350,260.00	9.69
财务费用	158,502,416.00	170,398,684.00	-6.98
经营活动产生的现金流量净额	712,955,693.00	11,338,360.00	6,188.00
投资活动产生的现金流量净额	-36,537,605.00	-21,116,092.00	-73.03
筹资活动产生的现金流量净额	1,618,104,429.00	57,392,025.00	2,719.39

营业收入变动原因说明：主要由于房地产开发项目当期结转的收入及投资物业收入增加所致。

营业成本变动原因说明：主要由于房地产结算项目结构变化，本期结算项目毛利率较高影响所致。

销售费用变动原因说明：主要由于房地产开发项目当期结转的收入增加，相应销售费用增加所致。

管理费用变动原因说明：主要由于当期营业收入增加，相关费用增加所致。

财务费用变动原因说明：主要由于本期发展物业开发规模较上年同期增加，本期开发项目资本化金额同比增长，导致本期财务费用减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期营业收入增加，收到销售款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期购建固定资产、长期资产增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期银行借款增加及偿还借款减少所致。

## 2、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，受房地产结算项目结构变化影响，发展物业实现利润 3.56 亿元，同比增长 29.08%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为 51.29%。

报告期内，公司投资物业（含酒店）板块由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经济效益稳定增长，实现利润 3.32 亿元，同比增长 13.32%。投资物业（含酒店）利润占公司三大板块利润比例为 47.88%。

报告期内，受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响，商业物业实现利润 576.69 万元，同比下降 57.30%。利润占公司三大板块利润比例为 0.83%。

**(2) 经营计划进展说明**

报告期内，受房地产结算项目结构变化及投资物业经营效益稳定增长的影响，公司实现收入利润分别增长 7.17% 和 26.67%，收入利润完成阶段性计划。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。

**(3) 主要客户和供应商情况**

公司截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名客户营业收入的总额为 30,057.18 万元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：9,356.57 万元)，占公司全部营业收入的比例为 10.49%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3.49%)。

公司截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名采购供应商采购金额为 55,499.10 万元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：130,858.20 万元)，占公司本公司采购金额的 34.22%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：58.92%)。

**(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	1,634,204,913	1,048,571,388	35.84	12.51	1.99	增加 6.63 个百分点
零售商业业务	174,814,922	107,220,175	38.67	-13.82	-14.26	增加 0.32 个百分点
投资物业和酒店业务	1,001,606,595	379,681,120	62.09	4.28	-4.15	增加 3.33 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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
绿色家园项目	178,065,695	89,360,450	49.82	96.10	460.98	减少 32.64 个百分点
北辰香麓(温泉镇项目)	474,138,142	313,680,519	33.84	425.90	387.92	增加 5.15 个百分点
北辰福第(常营项目)	91,334,480	71,290,784	21.95	42.30	16.65	增加 17.16 个百分点
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	890,666,596	582,629,772	34.58	-26.23	-34.91	增加 8.73 个百分点

报告期内，公司发展物业受房地产结算项目结构变化影响，实现营业收入 16.34 亿元；实现利润 3.56 亿元，同比增长 29.08%。

报告期内，公司投资物业（含酒店）板块由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经济效益稳定增长，实现营业收入 10.02 亿元；实现利润 3.32 亿元，同比增长 13.32%。报告期内，受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响，商业物业实现营业收入 17,481.49 万元；实现利润 576.69 万元，同比下降 57.30%。

## 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	1,961,379,091	35.16
长沙地区	890,666,596	-26.23

报告期内，北京地区实现销售收入 196,138 万元，占本公司主营业务收入的 68.77%，长沙地区实现销售收入 89,067 万元，占本公司主营业务收入的 31.23%。

### (三) 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。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。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 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

本报告期公司无委托理财事项。

##### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

#### 2、 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	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	0	3,517,070,000	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	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益134.10万元。	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6,788.50万元。			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	本报告期投入金额	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	/		/	/	/	/

**3、主要子公司、参股公司分析**

2013 年主要控股公司经营情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例 (%)	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	99.05	99.05	不适用	1,451,650,539	1,340,710,591	24,281,180
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	50.52	51.00	间接持股	86,006,253	38,179,474	27,364,931
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	14,945,183,128	1,516,041,984	125,246,293

**4、非募集资金项目情况**

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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

报告期内，经 2013 年 6 月 5 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过，公司 2012 年利润分配方案以公司 2012 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 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 2013 年 7 月 17 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 202,021,200 元，占公司 2012 年归属母公司股东净利润的 31.9%。

## 三、 其他披露事项

### (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

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(注1)	自本年初至本期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	所涉及的资产产权是否已全部过户	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	12,183	不适用	否	不适用	是		0.003	

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。自收购日起至报告期末,上述收购股权为上市公司贡献的净利润为12,183元,为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例为0.003%,本公司持有北京北辰房地产开发股份有限公司的股权合计为99.05%。

##### 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。

#### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

#### 五、 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6,727,330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有限责任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	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	提供专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	0.06	现金		
北辰嘉权	合营公司	其它流入	北辰嘉权本公司商业发展分公司作为办公用房	市场化原则	475,800	475,800	0.05	现金		
北辰嘉权	合营公司	其它流入	北辰嘉权本公司商业发展分公司作为经营用房	市场化原则	6,251,530	6,251,530	0.62	现金		
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将公司的投资房及其配套设施在土地本使用。土地面积16.7万平方米	根据本公司1997年H股上市时的协议。(年金国统计局布一消费的比而调整)	7,129,549	7,129,549	78.55	现金		

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
辰运物业	母公司的全资子公司	其它流出	本公司北京北辰信诚物业管理有限公司承租之北辰集团分公司物业管理中心部分办公用房	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限公司与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	450,000	450,000	4.96	现金		
北辰集团	母公司	借款	本公司自北辰集团于2013年3月29日取得委托借款共计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	50,000,000	50,000,000	4.17	现金		
北辰集团	母公司	借款	本公司自北辰集团于2013年5月29日取得委托借款共计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	150,000,000	150,000,000	12.50	现金		
北辰集团	母公司	借款	利息费用	本公司自北辰集团取得的12亿元委托信用借款,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	33,788,820	33,788,820	8.19	现金		

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》，报告期内公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费 5,000 元，占本公司租赁费用的 0.06%，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 6,727,330 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.67%，上述两项关联交易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。报告期内租金为 7,129,549 元，占本公司租赁费用的 78.55%，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

2013 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 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日止。报告期内租金为 450,000 元，占本公司租赁费用的 4.96%，该交易以现金方式结算。

(5) 取得委托信用借款

2013 年 3 月 29 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 4.17%。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。

2013 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 12.5%。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 25,884,445 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 76.61%，该交易以现金方式结算。

② 就 2012 年本公司自北辰集团取得的 200,000,000 元委托信用借款（请参见 2012 年年报中披露的相关内容），报告期内公司支付利息费用 6,597,500 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 19.53%，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 717,500 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 2.12%，该交易以现金方式

结算。

④ 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 589,375 元，占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 1.74%，该交易以现金方式结算。

报告期内，本公司实际支付的上述四笔委托信用借款的利息费用共计为 33,788,820 元，占本报告期内利息支出的 8.19%。

## （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
北辰集团	母公司	5,140,600	0	5,140,600	1,020,331,900	192,415,450	1,212,747,350
合计		5,140,600	0	5,140,600	1,020,331,900	192,415,450	1,212,747,350
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，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 2 亿元，其中 5 月 29 日取得 1.5 亿元借款、7 月 27 日取得 0.5 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；2013 年 3 月 29 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；2013 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</p>					

	<p>这些借款提供任何抵押或担保。</p> <p>③报告期内，本公司应付北辰集团的土地使用权租金 712.95 万元。</p> <p>④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 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日止。截止 2013 年 1-6 月期间租金为 45 万元，占本公司租赁费用的 4.96%，该交易以现金方式结算。</p> <p>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》，报告期内本公司应向北辰集团支付商标及标识许可使用费 0.5 万元，占本公司租赁费用的 0.06%，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。</p> <p>②本公司自北辰集团取得共计 12 亿元的委托信用借款，借款利率均为同期同档次国家基准利率，该项借款属于控股股东支持本公司发展的行为。</p>

## 六、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

本报告期公司无托管事项。

#### 2、 承包情况

本报告期公司无承包事项。

#### 3、 租赁情况

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
北京北辰实业集团有限责任公司	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	7,129,549	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。截止 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间租金为人民币 7,129,549 元，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。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 2013 年 6 月 30 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 1,924,583,293 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

## (三) 其他重大合同或交易

(1) 长沙北辰房地产开发有限公司与中国建筑第二工程局有限公司签订了金额为 589,445,762.54 元的《北辰三角洲项目 E3 区 1#栋-6#栋、商业、地下车库及连接平台建安工程总承包合同》。

(2) 北京北辰实业股份有限公司与北京市政建设集团有限责任公司签订了金额为 363,781,256 元的《1#住宅楼等 2 项（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）、3#住宅楼等 2 项（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）、4#住宅楼等 4 项（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）、幼儿园用房（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）、小学校用房（顺义区马坡东侧（地块二）居住项目）工程合同文件》。

## 七、承诺事项履行情况

√ 不适用

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

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	A股2013年半年度报告未经审计，故未发生审计费用
境内会计师事务所审计年限	10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	H股半年报审阅费用为人民币150万元
境外会计师事务所审计年限	16年

## 九、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

本报告期公司及其董事、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、公司治理情况

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，为积极推行公司治理相关的法制宣传教育，通过制定普法工作计划，组织员工学习资本市场相关法律法规等活动，使公司的普法工作更加全面和深入，切实增强了工作人员的法律意识，进一步完善了公司治理水平。

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

## 十一、其他重大事项的说明

### (一) 其他

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剩余用地，2013 年 5 月支付了人民币约 1.3554 亿元。至此，公司已全部缴纳完毕长沙北辰三角洲项目的土地价款。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (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、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					288,084	
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	20.326	684,372,498	-70,000	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
山西信托有限责任公司—信海七号集合资金信托合同	境内非国有法人	0.997	33,575,682	33,575,682	0	无 0
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	境内非国有法人	0.904	30,449,870	20,279,795	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
山西信托有限责任公司—信海六号集合资金信托	境内非国有法人	0.556	18,731,610	18,731,610	0	无 0
中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.390	13,143,746	7,639,847	0	无 0

汪称意	境内自然人	0.253	8,515,400	-3,484,600	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		684,372,498		境外上市外资股		684,372,498	
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	
山西信托有限责任公司－信海七号集合资金信托合同		33,575,682		人民币普通股		33,575,682	
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		30,449,870		人民币普通股		30,449,870	
浙江海越股份有限公司		27,000,000		人民币普通股		27,000,000	
山西信托有限责任公司－信海六号集合资金信托		18,731,610		人民币普通股		18,731,610	
中国建设银行股份有限公司－新华钻石品质企业股票型证券投资基金		13,143,746		人民币普通股		13,143,746	
汪称意		8,515,400		人民币普通股		8,515,400	
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>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；第 5 大股东山西信托有限责任公司－信海七号集合资金信托合同和第 8 大股东山西信托有限责任公司－信海六号集合资金信托同为山西信托有限责任公司管理的信托产品；第 6 大股东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公司和第 9 大股东中国建设银行股份有限公司－新华钻石品质企业股票型证券投资基金同为银华基金管理有限公司管理的基金；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。</p>					

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。

## （二）控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

### 三、 其它说明

经公司 2013 年 8 月 7 日召开的第六届第二十二次董事会会议，审议通过了聘任崔薇女士为本公司财务总监。

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表 2013 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		5,015,700,006	2,855,872,380
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		61,681,314	51,312,047
预付款项		473,696,687	422,651,365
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		56,203,084	82,487,993
买入返售金融资产			
存货		19,103,959,112	18,898,021,522
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		24,711,240,203	22,310,345,307
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,600,299	7,278,824
投资性房地产		4,850,074,342	4,944,317,282
固定资产		2,102,685,454	2,178,216,475
在建工程		34,471,142	1,878,675
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		325,813	476,188
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		46,330,928	41,311,034
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,040,487,978	7,173,478,478
资产总计		31,751,728,181	29,483,823,785
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,250,000,000	1,200,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,151,488,057	2,480,724,240
预收款项		4,236,167,534	3,983,168,604
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		55,011,632	60,588,362
应交税费		394,678,285	495,716,053
应付利息		155,750,826	115,071,960
应付股利		203,183,390	1,162,190
其他应付款		612,441,150	570,198,181
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		4,156,561,322	3,117,889,001
其他流动负债			
流动负债合计		13,215,282,196	12,024,518,591
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,692,790,176	5,763,587,261
应付债券		1,492,940,336	1,491,821,362
长期应付款		7,745,000	7,745,000
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,193,475,512	7,263,153,623
负债合计		21,408,757,708	19,287,672,214
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,697,783,350	3,697,643,970
减：库存股			

专项储备			
盈余公积		683,565,515	683,565,515
一般风险准备			
未分配利润		2,515,035,572	2,361,267,487
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		10,263,404,437	10,109,496,972
少数股东权益		79,566,036	86,654,599
所有者权益合计		10,342,970,473	10,196,151,571
负债和所有者权益 总计		31,751,728,181	29,483,823,785

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

## 母公司资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,293,387,684	1,124,095,473
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		56,553,613	44,460,477
预付款项		143,424,634	109,130,593
应收利息			
应收股利			
其他应收款		13,578,840,117	13,290,480,922
存货		3,958,474,544	4,303,407,307
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,030,680,592	18,871,574,772
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,521,310,981	3,519,071,806
投资性房地产		4,837,885,163	1,287,073,630
固定资产		2,076,573,086	1,753,889,409
在建工程		34,471,142	1,878,675
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		325,813	476,188
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,071,813	16,312,203
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,487,637,998	6,578,701,911
资产总计		31,518,318,590	25,450,276,683
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,250,000,000	1,200,000,000
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		1,126,664,850	1,257,403,445
预收款项		990,514,941	1,026,019,833
应付职工薪酬		50,145,539	56,761,860
应交税费		282,291,880	298,027,510
应付利息		155,750,826	115,071,960
应付股利		202,021,200	
其他应付款		5,900,621,575	1,932,623,359
一年内到期的非流动 负债		4,156,561,322	3,117,889,001
其他流动负债			
流动负债合计		14,114,572,133	9,003,796,968
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,692,790,176	5,763,587,261
应付债券		1,492,940,336	1,491,821,362
长期应付款		7,745,000	7,745,000
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,193,475,512	7,263,153,623
负债合计		22,308,047,645	16,266,950,591
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		683,565,515	683,565,515
一般风险准备			
未分配利润		1,478,376,077	1,451,431,224
所有者权益（或股东权益） 合计		9,210,270,945	9,183,326,092
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		31,518,318,590	25,450,276,683

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

**合并利润表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,866,754,622	2,674,901,271
其中: 营业收入		2,866,754,622	2,674,901,271
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,372,284,773	2,277,383,342
其中: 营业成本		1,580,855,192	1,578,949,598
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		244,068,238	189,748,142
销售费用		120,841,011	93,926,767
管理费用		268,016,864	244,350,260
财务费用		158,502,416	170,398,684
资产减值损失		1,052	9,891
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)		-678,525	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-678,525	
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		493,791,324	397,517,929
加: 营业外收入		1,116,998	1,583,574
减: 营业外支出		598,349	8,857,633
其中: 非流动资产处置损失		297,595	5,730,748
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		494,309,973	390,243,870
减: 所得税费用		124,481,768	98,838,745
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		369,828,205	291,405,125
归属于母公司所有者的净利润		355,789,285	291,980,056
少数股东损益		14,038,920	-574,931
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.11	0.09
(二) 稀释每股收益		0.11	0.09
七、其他综合收益			

八、综合收益总额		369,828,205	291,405,125
归属于母公司所有者的综合收益总额		355,789,285	291,980,056
归属于少数股东的综合收益总额		14,038,920	-574,931

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

**母公司利润表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,808,704,244	1,286,058,311
减: 营业成本		883,941,079	560,466,504
营业税金及附加		155,349,635	102,298,117
销售费用		54,389,406	54,228,256
管理费用		237,343,448	216,404,718
财务费用		171,791,243	184,243,639
资产减值损失		1,052	9,891
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-678,525	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-678,525	
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		305,209,856	168,407,186
加: 营业外收入		1,096,705	1,489,904
减: 营业外支出		431,226	6,503,831
其中: 非流动资产处置损失		284,109	5,730,640
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		305,875,335	163,393,259
减: 所得税费用		76,909,282	41,262,996
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		228,966,053	122,130,263
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		228,966,053	122,130,263

法定代表人: 贺江川

主管会计工作负责人: 崔薇

会计机构负责人: 李吉恕

**合并现金流量表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,183,426,104	2,600,577,036
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		178,999,986	57,439,989
经营活动现金流入小计		3,362,426,090	2,658,017,025
购买商品、接受劳务支付的现金		1,873,158,870	2,020,976,237
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		267,029,070	251,675,227
支付的各项税费		483,345,762	332,847,638

支付其他与经营活动有关的现金		25,936,695	41,179,563
经营活动现金流出小计		2,649,470,397	2,646,678,665
经营活动产生的现金流量净额		712,955,693	11,338,360
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		358,622	257,984
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			8,000,000
投资活动现金流入小计		358,622	8,257,984
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,881,713	29,374,076
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		14,514	
投资活动现金流出小计		36,896,227	29,374,076
投资活动产生的现金流量净额		-36,537,605	-21,116,092
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,467,813,742	2,564,458,252
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,467,813,742	2,564,458,252
偿还债务支付的现金		1,453,750,000	2,142,677,825

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		393,041,613	364,388,402
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,223,135	
支付其他与筹资活动有关的现金		2,917,700	
筹资活动现金流出小计		1,849,709,313	2,507,066,227
筹资活动产生的现金流量净额		1,618,104,429	57,392,025
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,294,522,517	47,614,293
加：期初现金及现金等价物余额		2,576,751,678	2,808,105,817
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,871,274,195	2,855,720,110

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,808,577,159	1,210,595,346
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		42,477,113	43,589,950
经营活动现金流入小计		1,851,054,272	1,254,185,296
购买商品、接受劳务支付的现金		552,310,265	304,349,362
支付给职工以及为职工支付的现金		218,754,418	185,294,279
支付的各项税费		294,886,310	145,758,322
支付其他与经营活动有关的现金		255,292,923	922,766,446
经营活动现金流出小计		1,321,243,916	1,558,168,409
经营活动产生的现金流量净额		529,810,356	-303,983,113
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		91,392	230,590
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			8,000,000
投资活动现金流入小计		91,392	8,230,590
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,900,069	16,527,380
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金		2,932,214	
投资活动现金流出小计		37,832,283	16,527,380
投资活动产生的现金流量净额		-37,740,891	-8,296,790
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,467,813,742	2,564,458,252
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,467,813,742	2,564,458,252
偿还债务支付的现金		1,453,750,000	2,142,677,825
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		334,262,922	330,204,807
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,788,012,922	2,472,882,632
筹资活动产生的现金流量净额		1,679,800,820	91,575,620
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,171,870,285	-220,704,283
加：期初现金及现金等价物余额		1,112,165,095	1,963,273,902
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,284,035,380	1,742,569,619

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

## 合并所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,697,643,970			683,565,515		2,361,267,487		86,654,599	10,196,151,571
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,367,020,000	3,697,643,970			683,565,515		2,361,267,487		86,654,599	10,196,151,571
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		139,380					153,768,085		-7,088,563	146,818,902
(一)净利润							355,789,285		14,038,920	369,828,205
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							355,789,285		14,038,920	369,828,205

(三)所有者投入和减少资本		139,380							-3,057,080	-2,917,700
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		139,380							-3,057,080	-2,917,700
(四)利润分配							-202,021,200		-18,070,403	-220,091,603
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-202,021,200		-18,070,403	-220,091,603
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本										

本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,697,783,350			683,565,515		2,515,035,572		79,566,036	10,342,970,473

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,697,643,970			647,943,779		1,864,512,124		110,478,249	9,687,598,122
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,367,020,000	3,697,643,970			647,943,779		1,864,512,124		110,478,249	9,687,598,122
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					35,621,736		496,755,363		-23,823,650	508,553,449
(一)净利润							633,387,699		-23,823,650	609,564,049
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							633,387,699		-23,823,650	609,564,049
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者										

投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					35,621,736		-136,632,336			-101,010,600
1. 提取盈余公积					35,621,736		-35,621,736			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-101,010,600			-101,010,600
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										

4. 其他										
(六)专项 储备										
1. 本期提 取										
2. 本期使 用										
(七)其他										
四、本期期 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

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

**母公司所有者权益变动表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			683,565,515		1,451,431,224	9,183,326,092
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,367,020,000	3,681,309,353			683,565,515		1,451,431,224	9,183,326,092
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							26,944,853	26,944,853
(一)净利润							228,966,053	228,966,053
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							228,966,053	228,966,053
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-202,021,200	-202,021,200
1.提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-202,021,200	-202,021,200
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			683,565,515		1,478,376,077	9,210,270,945

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			647,943,779		1,231,846,198	8,928,119,330
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,367,020,000	3,681,309,353			647,943,779		1,231,846,198	8,928,119,330
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					35,621,736		219,585,026	255,206,762
(一)净利润							356,217,362	356,217,362
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							356,217,362	356,217,362
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
(四) 利润分配					35,621,736		-136,632,336	-101,010,600
1. 提取盈余公积					35,621,736		-35,621,736	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-101,010,600	-101,010,600
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	3,367,020,000	3,681,309,353			683,565,515		1,451,431,224	9,183,326,092

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：李吉恕

## 二、 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 8 月 7 日批准报出。

## 三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### (一) 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。

### (二) 遵循企业会计准则的声明:

本公司 2013 年 6 月 30 日财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2013 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (三) 会计期间:

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法:

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。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。

#### **(六) 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。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准：**

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

#### **(八) 外币业务和外币报表折算：**

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合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。

#### **(九) 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。

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。

#### (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。

#### (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。

#### (十) 应收款项：

##### 1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。单项金额重大的判断标准为：单项金额超过1,000,000元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

##### 2、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	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。单项金额虽不重大但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	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。

**(十一) 存货：****1、 存货的分类**

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

**2、 发出存货的计价方法**

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括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。

**3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

**4、 存货的盘存制度**

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法****(1) 低值易耗品**

低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

**(2) 包装物**

包装物在领用时采用一次转销法进行摊销。

**(十二) 长期股权投资：****1、 投资成本确定**

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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

### 2、 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，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。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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。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。

**(十三) 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	-	2.50%

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

**(十四) 固定资产：****1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：**

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

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

**2、 各类固定资产的折旧方法：**

类别	折旧年限（年）	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%
运输设备	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%

### 3、其他说明

#### (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。

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。

#### (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。

### (十五) 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。

### (十六) 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。

#### **(十七) 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。

#### **(十八) 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。

#### **(十九) 收入：**

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

**(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。

**(二十) 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。

**(二十一) 递延所得税资产/递延所得税负债：**

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

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

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司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。

## **(二十二) 经营租赁、融资租赁：**

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

## **(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更：**

### **1、 会计政策变更**

无

### **2、 会计估计变更**

无

## **(二十四) 前期会计差错更正：**

### **1、 追溯重述法**

无

### **2、 未来适用法**

无

## **(二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法：**

### **1 长期资产减值**

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、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。

### **2 职工薪酬**

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

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

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

### 3 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### 4 维修基金和质量保证金

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。

### 5 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。

### 6 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。

## (b) 采用会计政策的关键判断

### (i) 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。

## 四、 税项：

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
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%
房产税	房产余值	1.20%

## 五、 企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京北辰房地产开发股份有限公司(以下简称“北辰地产”)	控股子公司	北京市	房地产开发	500,180,000	房地产开发；商品房销售；物业管理；出租房屋、写字间，室内装饰、装修；装饰设计；销售建筑材料、装饰材料等	552,070,231		99.05	99.05	是	3,553,253	-2,918,375	
北京天成房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	11,000,000	房地产开发及商品房	11,000,000		99.1	100	是			

有限公司(以下称“天成”)				售；销售建筑材料；家居装饰；投资咨询服务；投资咨询、信息咨询等								
北京荣基房地产开发有限公司(以下称“荣基”)	控股子公司的控股子公司	北京市	房地产开发	30,000,000	房地产开发；商品房；自有物业管理；投资管理；财务顾问；销售建筑材料等	15,300,000	50.52	51	是	21,707,731	-2,989,724	
北京姜湖林墅开发有限公司(以下称“姜湖”)	控股子公司的控股子公司	北京市	房地产开发	16,000,000 美元	在划围内行墅配设的别及套施开发、建设、售经项批除)	68,169,776	50.52	51	是	54,305,052	-1,180,464	

北京北辰实业股份有限公司 全资子公司	北京市	房地产开发	1,700,000,000	房地产开发(不含成片开发); 高档宾馆、别墅、写字楼和国际会议中心的设计、经营; 大型主题公园建设、经营; 自行开发商品房; 建筑招标、造价咨询	1,700,103,000	100	100	是			
长沙北辰房地产开发有限公司(以下简称“长沙北辰”)	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)	1,206,400,000	100	100	是			
北京五洲乐啤 控股子公司	北京市	餐饮	1,346,000 美元	经营、港台、澳门、风	4,780,595	59.81	59.81	是			-4,703

餐厅有限公司(以下称“五洲乐”)	司				菜肴、酒吧、咖啡厅等								
北京康乐宫有限公司(以下称“康乐宫”)	控股子公司	北京市	娱乐及餐饮	8,500,000 美元	提供康乐、文娱、健身运动的各项服务(含歌厅、舞厅、电子竞技、台球), 按摩, 附酒吧、餐饮、零售商品及通讯服务; 娱乐、餐饮的咨询	14,640,689	72.35	72.35	是				-23,429
北京绿洲商贸有限公司(以下称“绿	控股子公司	北京市	商贸	1,000,000	销售五金交电、汽车配件、百货、	1,000,000	99.81	100	是				

洲商贸”)				建筑材料；仓储服务；信息咨询；咨询服务；劳务服务；技术培训等								
北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下简称“信诚业”)	控股子公司	北京市	物业管理	5,000,000	在本市内从事物业管理；地信咨询；业信咨询；从房地产经纪业；收费车；收停车场；电梯维修、保养等	5,000,000	99.81	100	是			
北京北辰超市连锁有限公司(以下简称“北超市”)	全资子公司	北京市	商贸	10,000,000	许可经营项目：零售书报期、售成	10,000,000	100	100	是			

					药、零售型包装食品、卷烟、加工服装等；一般项目：销售日用品、纺织品、服装、电子产品；仓储服务；修用品等								
北京北辰国际展览有限公司(以下简称“北辰会展”)	全资子公司	北京市	物业管理	20,000,000	一般项目：会议展览服务；组织文化艺术交流活动(不含演出)；企业策划；图文设计、制	20,000,000	100	100	是				

					作；经济 咨询； 设计、 制作、 代理、 发布广 告；仪 礼服务 ；摄影 扩服务 ；售电 产品、 艺、具 用品。								
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

于 2012 年 12 月 28 日，本公司与北辰房地产少数股东北京华通企业经济发展总公司(以下称“北京华通”)签订股权转让协议，受让北京华通持有的北辰房地产合计 0.2226%的股权，该股权转让于 2013 年 1 月完成。交易完成后，本公司对北辰房地产的持股比例增至 99.05%。

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全 称	子公司类 型	注册 地	业务 性质	注册资 本	经营 范围	期末实 际出资 额	实质 上构成 对子公 司净 投资其 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 少股 东损 益的 金额	从母 公司 所有 者权 益冲 减子 公司 少数 股东 分担 的本 期亏 损超 过少 数股 东在 该子

													公司 期初 所有者 权益中 所有份 额后的 余额
北京 北辰 饭店 管理 有限 公司 (以下 称“北 辰饭 店”)	全资 公司	北京 市	饭店 管理、 劳务服 务、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	801,600		100	100	是			

3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司 名称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	期末实际 出资额	实质上 构成对子 公司净投 资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东 权益	少数 股东 权益中 用于冲 减少数 股东损 益的金 额	从母 公司 所有 者权 益冲 减子 公司 少数 股东 分担 的本 期亏 损超 过少 数股 东在 该子 公司 期初 所有 者权

														中 所 享 份 额 后 的 余 额
北京 北辰 网络 技术 服务 有限 公司 (以 下 称 “ 北 信 通 ”)	全 资 子 公 司	北 京 市	多 媒 体 电 子 商 务 信 息 、 网 络 开 发	20,000,000	社 区 多 媒 体 信 息 服 务 网 开 发 、 建 设 (未 得 项 可 项 除 外) ； 信 息 、 电 子 商 务 、 楼 宇 智 能 系 统 工 程 技 术 开 发 、 技 术 服 务 、 技 术 咨 询 ； 接 算 系 集 、 承 建 计 算 机 系 统 、 销 售 本 公 司 开 发 的 计 算 机 软 件	20,785,851		100	100	是				



	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	61,772,196	51,401,877
减：坏账准备	90,882	89,830
合计	61,681,314	51,312,047

于 2013 年 6 月 30 日，本集团无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款和质押的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

应收账款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	60,595,423	50,564,322
一到二年	1,071,929	764,446
二到三年	31,735	-
三年以上	73,109	73,109
合计	61,772,196	51,401,877

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	17,773	17,773	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
其他	5,000	5,000	100	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备
合计	90,882	90,882	/	/

**2、 本期转回或收回情况**

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
未结酒店收入总额	已收回欠款	长期未收回	105,049	105,049	105,049
合计	/	/	105,049	/	/

**3、 本报告期实际核销的应收账款情况**

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无核销的应收账款(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：554,413 元)。

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

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

**5、 应收账款金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
北京海天网联公共顾问有限公司	第三方	4,069,450	1 年以内	7
2012 至 2014 年环北京职业公路自行车赛组委会	第三方	2,531,543	1 年以内	4
北京国际影视交流促进中心	第三方	1,795,357	1 年以内	3
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,453,273	1 年以内	2
北京市国际服务贸易事务中心	第三方	1,387,413	1 年以内	2
合计	/	11,237,036	/	18

**(三)其他应收款:****1、 其他应收款按种类披露:**

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	42,368,400	61	12,280,000	29	44,063,208	46	12,280,000	28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	26,693,144	39	578,460	2	51,283,245	54	578,460	1
合计	69,061,544	/	12,858,460	/	95,346,453	/	12,858,460	/

	2013年6月30日	2012年12月31日
押金	22,523,195	24,092,902
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,604,454	5,609,307
备用金	6,425,505	4,964,418
代垫款项	11,927,469	37,194,916
其他	10,300,921	11,204,910
小计	69,061,544	95,346,453
减:坏账准备	12,858,460	12,858,460
净额	56,203,084	82,487,993

于 2013 年 6 月 30 日, 本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 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, 但在本期全额收回的其他应收款(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日: 无)。

于 2013 年 6 月 30 日, 其他应收款中无应收关联方的其他应收款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

于 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100	于 2013 年 6 月 30 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(2012 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。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	27,912,717	52,029,682
一到二年	5,674,074	6,657,469
二到三年	4,686,553	10,946,308
三年以上	30,788,200	25,712,994
合计	69,061,544	95,346,453

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	5,459	5,459	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。
合计	578,460	578,460	/	/

**2、本报告期实际核销的其他应收款情况**

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无核销的其他应收款(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：18,000 元)。

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

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

**4、其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京市求是公证处	第三方	17,068,088	1 至 6 年	25
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	18
长沙市电业局	第三方	7,027,553	1 至 3 年	10
北京市住房建设委员会(以下称“北京市建委”)	第三方	4,825,982	1 至 6 年	7
湖南省湘诚置业担保有限责任公司	第三方	1,352,040	1 年以内至 2 年	2
合计	/	42,553,663	/	62

**(四) 预付款项：****1、预付款项按账龄列示**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	416,617,226	88	337,325,762	80
1 至 2 年	13,360,011	3	22,150,504	5
2 至 3 年	17,612,639	4	34,884,952	8
3 年以上	26,106,811	5	28,290,147	7
合计	473,696,687	100	422,651,365	100

于 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 57,079,461 元(2012 年 12 月 31 日：85,325,603 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。

**2、 预付款项金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北辰集团	关联方	5,140,600	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
长沙市电业局	第三方	35,982,959	2013 年	未达到结算条件
湖南省奥斯卡商业管理有限公司	第三方	12,863,294	2013 年	未达到结算条件
深圳市建装业(集团)有限公司	第三方	4,200,000	2013 年	未达到结算条件
深圳市建筑设计研究总院有限公司	第三方	4,000,000	2013 年	未达到结算条件
合计	/	62,186,853	/	/

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

单位：元 币种：人民币

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

**4、 预付款项的说明：**

预付关联方的预付款项分析如下：

单位：元 币种：人民币

	与本集团关系	2013 年 6 月 30 日			2012 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%	-

于 2013 年 6 月 30 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 316,931,372 元(2012 年 12 月 31 日：344,294,064 元)。

于 2013 年 6 月 30 日，预付款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

**(五) 存货：****1、 存货分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,209,658		9,209,658	10,532,368		10,532,368
在产品	16,607,935,900		16,607,935,900	15,334,420,513		15,334,420,513
库存商品	59,607,063	243,913	59,363,150	57,074,403	243,913	56,830,490
产成品	2,399,289,989		2,399,289,989	3,464,188,418		3,464,188,418
低值易耗品及包装物	28,160,415		28,160,415	32,049,733		32,049,733
合计	19,104,203,025	243,913	19,103,959,112	18,898,265,435	243,913	18,898,021,522

## 2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	243,913				243,913
合计	243,913				243,913

## 3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
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

## (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)	2013年6月30日	2012年12月31日
长河玉墅余期	2013年	待定	1,305,210	669,700,089	635,846,580
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	318,736,355	284,018,784
北辰福第商业(常营项目)	2011年	2013年	780,000	537,978,282	510,308,320
长沙北辰三角洲项目	2008年	待定	待定	13,486,686,237	12,411,643,310
顺义马坡项目	2012年	待定	2,562,667	1,591,333,301	1,489,101,883
合计				16,607,935,900	15,334,420,513

于 2013 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,712,527,468 元(2012 年 12 月 31 日：1,460,025,460 元)。截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.01%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7.18%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
绿色家园项目	2003 年至 2010 年	157,488,520	-	89,360,450	68,128,070
北辰香麓(温泉镇项目)	2010 年至 2012 年	1,733,123,360	-3,294,525	313,680,519	1,416,148,316
北辰福第(常营项目)	2010 年	356,968,667	-	71,290,784	285,677,883
香山清琴	2007 年至 2010 年	65,014,443	-22,037,999	-8,390,137	51,366,581
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	2012 年	1,146,105,233	-	582,629,772	563,475,461
其他	2001 年至 2007 年	5,488,195	9,005,483	-	14,493,678
合计		3,464,188,418	-16,327,041	1,048,571,388	2,399,289,989

本期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。

于 2013 年 6 月 30 日，账面价值约为 5,672,832,259 元的存货(2012 年 12 月 31 日：4,725,498,519 元)分别作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(六)对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
北辰嘉权	36	33	78,808,868	177,002,455	-98,193,587	71,942,942	-19,887,700
二、联营企业							
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”)	30	40	23,946,538	1,945,544	22,000,994		-2,261,751

## (七) 长期股权投资:

	2013年6月30日	2012年12月31日
合营企业	-	-
联营企业—无公开报价	6,600,299	7,278,824
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	6,600,299	7,278,824

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

于 2013 年 6 月 30 日，本集团持有的合营企业北辰嘉权的长期股权投资账面价值为零(于 2012 年 12 月 31 日，本集团持有的合营企业北辰嘉权的长期股权投资账面价值为零)。

联营企业

单位：元 币种：人民币

	核算方法	初始投资成本	2012年12月31日	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	2013年6月30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	本期计提减值准备
北京北极星房地产投资基金管理有限公司(以下简称“北极星基金”)	权益法	9,000,000	7,278,824	-	-678,525	-	-	6,600,299	30%	40%	董事会由五名董事组成,其中两名为公司委派	-	-

**(八) 投资性房地产:****1、按成本计量的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	6,352,308,612	1,701,671	66,356,251	6,287,654,032
1.房屋、建筑物	6,352,308,612	1,701,671	66,356,251	6,287,654,032
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,407,991,330	83,563,813	53,975,453	1,437,579,690
1.房屋、建筑物	1,407,991,330	83,563,813	53,975,453	1,437,579,690
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	4,944,317,282	-81,862,142	12,380,798	4,850,074,342
1.房屋、建筑物	4,944,317,282	-81,862,142	12,380,798	4,850,074,342
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	4,944,317,282	-81,862,142	12,380,798	4,850,074,342
1.房屋、建筑物	4,944,317,282	-81,862,142	12,380,798	4,850,074,342
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：83,563,813 元。

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

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为 83,563,813 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：93,881,037 元)。截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，由在建工程转入的投资性房地产为 1,293,562 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，账面价值为 3,803,889,840 元(原价：5,109,818,409 元)的投资性房地产(2012 年 12 月 31 日：账面价值 3,882,111,457 元、原价 5,174,472,989 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团由投资性房地产转入在建工程的投资性房地产为 12,380,798 元(原价：66,356,251 元)(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

## (九) 固定资产：

### 1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、 账面原值合计：	3,362,749,580	16,533,751		17,670,833	3,361,612,498
其中：房屋及建筑物	2,348,244,784	8,188,744		9,005,483	2,347,428,045
机器设备	640,291,255	5,229,578		5,345,663	640,175,170
运输工具	44,445,282	1,278,144		542,434	45,180,992
其他设备	329,768,259	1,837,285		2,777,253	328,828,291
		本期新增	本期计提		
二、 累计折旧合计：	1,184,503,192	80,834,306		6,438,745	1,258,898,753
其中：房屋及建筑物	574,865,721	32,897,210			607,762,931
机器设备	374,089,096	26,347,738		3,643,732	396,793,102
运输工具	23,388,787	3,026,021		268,463	26,146,345
其他设备	212,159,588	18,563,337		2,526,550	228,196,375
三、 固定资产账面净值合计	2,178,246,388	/		/	2,102,713,745
其中：房屋及建筑物	1,773,379,063	/		/	1,739,665,114
机器设备	266,202,159	/		/	243,382,068
运输工具	21,056,495	/		/	19,034,647
其他设备	117,608,671	/		/	100,631,916

四、减值准备合计	29,913	/	/	28,291
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备	24,763	/	/	23,141
运输工具		/	/	
其他设备	5,150	/	/	5,150
五、固定资产账面价值合计	2,178,216,475	/	/	2,102,685,454
其中：房屋及建筑物	1,773,379,063	/	/	1,739,665,114
机器设备	266,177,396	/	/	243,358,927
运输工具	21,056,495	/	/	19,034,647
其他设备	117,603,521	/	/	100,626,766

本期折旧额：80,834,306 元。本期由在建工程转入固定资产的原价为：713,724 元。

于 2013 年 6 月 30 日，账面价值为 771,492,773 元(原价：1,085,550,848 元)的房屋及建筑物(2012 年 12 月 31 日：账面价值为 786,317,936 元、原价 1,085,550,848 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 80,834,306 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：76,037,761 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：51,501,172 元、2,725,507 元及 26,607,627 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：48,648,483 元、1,383,956 元及 26,005,322 元)。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，由在建工程转入固定资产的原价为 713,724 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：1,082,556 元)。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无由开发产品转入的固定资产(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：620,240,526 元)。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无办理完成竣工结算按实际成本调整原暂估价值的固定资产(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：209,128,649 元)。

(a) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

#### (十) 在建工程：

##### 1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	34,471,142		34,471,142	1,878,675		1,878,675

## 2、重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

工程名称	预算数 (千元)	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入 固定资产	本期转入 投资性房 地产	2013 年 6 月 30 日	工程投 入占预 算的比 例	工程进 度	借款费用 资本化累 计金额	其中： 本借 费 资 本 金	本期借 款费用 资本化 率	资金来 源
汇园公寓改造项目	89,160.00	-	28,414,145	-	-1,293,562	27,120,583	30.40%	未完 工	-	-	-	自筹
零星改造工程	不适用	1,878,675	6,185,608	-713,724	-	7,350,559	不适用	不 适 用	-	-	-	自筹
合计	89,160.00	1,878,675	34,599,753	-713,724	-1,293,562	34,471,142			-	-	-	

2013 年 6 月 30 日  
账面余额 减值准备 账面价值2012 年 12 月 31 日  
账面余额 减值准备 账面价值

汇园公寓改造项目	27,120,583	-	27,120,583	-	-	-
零星改造工程	7,350,559	-	7,350,559	1,878,675	-	1,878,675
合计	34,471,142	-	34,471,142	1,878,675	-	1,878,675

于 2013 年 6 月 30 日，账面价值为 27,120,583 元的在建工程作为长期借款抵押物(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本集团的在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

#### (十一) 无形资产：

##### 1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	601,500			601,500
二、累计摊销合计	125,312	150,375		275,687
三、无形资产账面净值合计	476,188	-150,375		325,813
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	476,188	-150,375		325,813

本期摊销额：150,375 元。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 150,375 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

#### (十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

##### 1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,305,387	3,305,529
可抵扣亏损	18,165,777	17,317,458
抵销内部未实现利润	10,203,162	6,791,197
预提费用及其他	14,656,602	13,896,850
小计	46,330,928	41,311,034

##### (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	943,761	847,325
合计	943,761	847,325

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013	79,551	79,551	
2014	76,494	76,494	
2015	65,597	65,597	
2016	474,151	474,151	
2017	151,532	151,532	
2018	96,436		
合计	943,761	847,325	/

于 2013 年 6 月 30 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2012 年 12 月 31 日：无)。

## (十三) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	12,948,290	106,101	105,049		12,949,342
二、存货跌价准备	243,913				243,913
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	29,913			1,622	28,291
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产					

减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	13,222,116	106,101	105,049	1,622	13,221,546

**(十四) 短期借款:****1、 短期借款分类:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	1,250,000,000	1,200,000,000
合计	1,250,000,000	1,200,000,000

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 短期借款的加权平均年利率为 6.69% (截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 6.77%)。

于 2013 年 6 月 30 日, 本集团无已到期未偿还的短期借款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

**(十五) 应付账款:****1、 应付账款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付工程款	555,854,756	737,279,920
预提工程款	1,406,634,629	1,508,568,029
其他	188,998,672	234,876,291
合计	2,151,488,057	2,480,724,240

**2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况**

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

**3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明**

(a) 于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2013 年 6 月 30 日, 应付账款中无应付关联方款项(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2013 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的应付账款为 1,102,750,439 元(2012 年 12 月 31 日: 1,248,648,378 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 9,462,153 元。

(d) 于 2013 年 6 月 30 日, 应付账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。

**(十六) 预收账款:****1、 预收账款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

开发项目预收款(i)	3,956,618,758	3,689,912,315
其他(ii)	279,548,776	293,256,289
合计	4,236,167,534	3,983,168,604

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

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

## 3、预收账款情况的说明

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	竣工时间/预 计竣工时间	预售比例 2013 年 6 月 30 日
绿色家园项目	59,275,897	226,717,658	2003 年至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	462,956,831	318,518,288	2010 年至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	214,393,038	225,115,034	2010 年	不适用
香山清琴	65,000,000	-	2010 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3、E5、D1、D2、A1 区	2,182,005,356	2,084,032,311	2012 年至 2014 年	85%
碧海方舟北区	958,260,097	823,219,936	2013 年	68%
其他	14,727,539	12,309,088	2001 年至 2007 年	不适用
合计	3,956,618,758	3,689,912,315		

(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 2013 年 6 月 30 日, 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2013 年 6 月 30 日, 预收款项中无预收关联方的款项(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2013 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 1,239,770,134 元(2012 年 12 月 31 日: 949,826,706 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 91,635,036 元。

(d) 于 2013 年 6 月 30 日, 预收款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。

## (十七) 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,539,103	173,817,592	178,838,727	36,517,968
二、职工福利费		11,907,750	11,907,750	
三、社会保险费	13,586,387	52,942,724	53,415,189	13,113,922
其中：医疗保险费	3,169,325	16,479,230	16,609,676	3,038,879
基本养老保险	9,856,471	32,938,744	33,343,834	9,451,381
失业保险费	210,867	1,459,560	1,474,858	195,569
工伤保险费	58,733	499,139	508,867	49,005
生育保险费	290,991	1,566,051	1,477,954	379,088
四、住房公积金	1,084,626	16,035,486	16,364,038	756,074
五、辞退福利				
六、其他	1,233,807		1,201,555	32,252
工会经费和职工教育经费	3,144,439	6,748,788	5,301,811	4,591,416
合计	60,588,362	261,452,340	267,029,070	55,011,632

于 2013 年 6 月 30 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，除董事酬金 4,887,135 元(2012 年 12 月 31 日：4,887,135 元)外，其余部分预计将于 2013 年下半年全部发放和使用完毕。

#### (十八) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	63,544,822	64,286,056
企业所得税	4,259,469	81,225,094
城市维护建设税	4,745,256	4,050,060
应交土地增值税	315,928,514	324,389,989
应交契税及其他	6,200,224	21,764,854
合计	394,678,285	495,716,053

#### (十九) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	14,548,743	13,096,496
企业债券利息	138,911,370	99,961,370
短期借款应付利息	2,290,713	2,014,094
合计	155,750,826	115,071,960

#### (二十) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
应付公司股东的股利	202,021,200		
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190	于 2013 年 6 月 30 日, 应付股利为少数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。
合计	203,183,390	1,162,190	/

**(二十一) 其他应付款:****1、 其他应付款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
北辰集团往来款	12,747,350	20,331,900
物业维修基金	11,872,616	12,424,019
押金及保证金	255,650,195	252,819,157
应付销售代理费	76,381,463	50,000,000
应付能源费	25,225,158	28,862,758
应付维修费	21,184,053	27,319,234
代收售房契税、公共维修基金	38,360,793	26,621,745
北京信和物业管理有限责任公司往来款	13,145,089	13,359,750
应付物业管理费	11,876,811	16,149,123
代收能源费	4,450,393	2,447,280
拆迁安置费	1,124,060	1,124,060
其他	140,423,169	118,739,155
合计	612,441,150	570,198,181

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
北辰集团	12,747,350	20,331,900
合计	12,747,350	20,331,900

**3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明**

于 2013 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为 196,955,813 元(2012 年 12 月 31 日: 204,635,807 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 6,811,010 元。

4、 于 2013 年 6 月 30 日, 其他应付款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。

**(二十二) 1 年内到期的非流动负债:**

**1、1 年内到期的非流动负债情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,457,610,827	1,422,750,000
1 年内到期的应付债券	1,698,950,495	1,695,139,001
合计	4,156,561,322	3,117,889,001

**2、1 年内到期的长期借款****(1) 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	507,610,827	422,750,000
信用借款	200,000,000	200,000,000
信托公司借款	800,000,000	-
委托借款	950,000,000	800,000,000
合计	2,457,610,827	1,422,750,000

**(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终止 日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北辰集团	2011 年 9 月 27 日	2013 年 12 月 26 日	人民币	浮动利率	950,000,000	800,000,000
建信信托	2012 年 3 月 29 日	2014 年 3 月 28 日	人民币	12.5	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	200,000,000
北京银行股份有限 公司(以下称“北京 银行”)	2009 年 5 月 31 日	2014 年 5 月 31 日	人民币	浮动利率 (ii)	150,000,000	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	125,000,000
合计	/	/	/	/	2,225,000,000	1,275,000,000

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

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, 本金将于 2014 年 3 月 28 日到期, 由北辰集团提供该借款存续期间的全额连带责任保证担保。

于 2013 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 11,860,827 元(2012 年 12 月 31 日: 60,000,000

元)以存货作为抵押物取得; 495,750,000 元(2012 年 12 月 31 日: 362,750,000 元)以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

(i) 利率每日调整, 利率为同期同档次国家基准利率上浮 10%, 截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间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, 截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间适用国家基准年利率为 6.55%。

(iii) 利率每年调整, 利率与同期同档次国家基准利率同步调整下浮 10%, 截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间适用国家基准年利率为 6.55%。

### 3、1 年内到期的应付债券

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
5 年期公司债券	100	2008 年 7 月 18 日	5 年	1,700,000,000	63,398,356	69,700,000	133,098,356	1,698,950,495

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
5 年期公司债券	1,695,139,001	3,811,494	-	1,698,950,495

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。截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间应付利息 69,700,000 元, 于 2013 年 6 月 30 日, 尚未支付的利息 133,098,356 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。于 2013 年 7 月 18 日, 本公司已全部偿还该债券本金及应付利息。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。

### (二十三) 长期借款:

#### 1、长期借款分类:

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	5,642,790,176	3,963,587,261
信用借款	800,000,000	800,000,000
信托公司借款		800,000,000
委托借款	250,000,000	200,000,000
合计	6,692,790,176	5,763,587,261

于 2013 年 6 月 30 日，银行抵押借款中 1,419,290,176 元(2012 年 12 月 31 日：1,113,337,261 元)系由本集团的存货作为抵押；4,223,500,000 元(2012 年 12 月 31 日：2,850,250,000 元)系由本集团的投资性房地产、固定资产及在建工程作为抵押，利息每季度或每月支付一次，本金应于 2014 年 11 月 21 日至 2023 年 6 月 8 日偿还。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的加权平均年利率为 7.11%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7.13%)。

## 2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国银行股份有限公司	2013 年 6 月 9 日	2023 年 6 月 8 日	人民币	浮动利率 (i)	1,611,000,000	-
民生银行	2009 年 7 月 30 日	2019 年 7 月 30 日	人民币	浮动利率 (ii)	750,000,000	750,000,000
北京银行	2009 年 7 月 15 日	2017 年 7 月 15 日	人民币	浮动利率 (iii)	600,000,000	600,000,000
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	300,000,000
中国建设银行股份有限公司	2010 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 23 日	人民币	浮动利率 (v)	262,500,000	306,250,000
合计	/	/	/	/	3,523,500,000	1,956,250,000

(i) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间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下浮 10%，截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间适用国家基准年利率为 6.55%。

(iii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间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上浮 10%，截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间适用国家基准年利率为 6.55%。

(v) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间适用国家基准年利率为 6.55%。

## (二十四) 应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
10年期公司债券(a)	100	2006年5月29日	10年	1,500,000,000	36,563,014	30,750,000	61,500,000	5,813,014	1,492,940,336

	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年6月30日
10年期公司债券	1,491,821,362	1,118,974	-	1,492,940,336

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。截至2013年6月30日止6个月期间应付利息30,750,000元，于2013年6月30日，尚未支付的利息5,813,014元已计入应付利息。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

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

**(二十五) 长期应付款：**

	2013年6月30日	2012年12月31日
辞退福利及其他	7,745,000	7,745,000

**(二十六) 股本：**

单位：元 币种：人民币

期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
	发行新	送股	公积金	其他	小计	

		股		转股			
股份总数	3,367,020,000						3,367,020,000

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 2013 年 6 月 30 日, 相关手续尚未完成, 该股份处于冻结状态, 除此之外, 北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满, 可以上市流通。

	2012 年 12 月 31 日	本期增减变动		2013 年 6 月 30 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中: 境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
合计	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

	2011 年 12 月 31 日	本期增减变动		2012 年 12 月 31 日
		其他	小计	
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	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
合计	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

#### (二十七) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

资本溢价（股本溢价）	3,675,667,242	139,380	-	3,675,806,622
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
合计	3,697,643,970	139,380	-	3,697,783,350

	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	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
合计	3,697,643,970	-	-	3,697,643,970

2013 年本公司自少数股东北京华通处受让子公司北辰房地产合计 0.2226% 的股权，股权转让对价与由此取得的净资产账面价值的差额 139,380 元计入资本公积(股本溢价)。

#### (二十八) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	522,096,101	-	-	522,096,101
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	683,565,515	-	-	683,565,515

	2011 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	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
合计	647,943,779	35,621,736	-	683,565,515

#### (二十九) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	2,361,267,487	/
调整后 年初未分配利润	2,361,267,487	/

加：本期归属于母公司所有者的净利润	355,789,285	/
应付普通股股利	202,021,200	每股 0.06 元
期末未分配利润	2,515,035,572	/

	截至 2013 年 6 月 30 日止		截至 2012 年 6 月 30 日止	
	6 个月期间		6 个月期间	
	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	2,361,267,487	-	1,864,512,124	-
加：本期归属于母公司股东的净利润	355,789,285	-	291,980,056	-
减：提取法定盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	202,021,200	每股 0.06 元	101,010,600	每股 0.03 元
年末未分配利润	2,515,035,572	-	2,055,481,580	-

于 2013 年 6 月 30 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 143,536,141 元（2012 年 12 月 31 日：143,536,141 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；上述提议已经 2013 年 6 月 5 日股东大会批准，并于 2013 年 7 月支付完毕。

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北辰房地产	3,553,253	6,471,628
兴荣基	21,707,731	24,697,455
姜庄湖	54,305,052	55,485,516
合计	79,566,036	86,654,599

### (三十) 营业收入和营业成本：

#### 1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,852,045,687	2,658,400,627

其他业务收入	14,708,935	16,500,644
营业成本	1,580,855,192	1,578,949,598

## 2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品业务	1,634,204,913	1,048,571,388	1,452,438,077	1,028,110,946
零售商业业务	174,814,922	107,220,175	202,837,357	125,052,524
投资物业和酒店业务	1,001,606,595	379,681,120	960,516,426	396,114,302
其他业务	41,419,257	42,430,432	42,608,767	26,383,082
合计	2,852,045,687	1,577,903,115	2,658,400,627	1,575,660,854

## 3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
绿色家园项目	178,065,695	89,360,450	90,804,998	15,929,403
北辰香麓(温泉镇项目)	474,138,142	313,680,519	90,158,067	64,289,327
北辰福第(常营项目)	91,334,480	71,290,784	64,184,413	61,113,100
香山清琴		-8,390,137		-8,383,391
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	890,666,596	582,629,772	1,207,290,599	895,162,507
零售商业业务	174,814,922	107,220,175	202,837,357	125,052,524
投资物业和酒店业务	1,001,606,595	379,681,120	960,516,426	396,114,302
其他业务	41,419,257	42,430,432	42,608,767	26,383,082
合计	2,852,045,687	1,577,903,115	2,658,400,627	1,575,660,854

## 4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

北京地区	1,961,379,091	995,273,343	1,451,110,028	680,498,347
长沙地区	890,666,596	582,629,772	1,207,290,599	895,162,507
合计	2,852,045,687	1,577,903,115	2,658,400,627	1,575,660,854

### 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
单位购房者	163,297,677	5.70
个人购房者	49,404,147	1.72
单位租户	43,800,000	1.53
单位租户	22,711,776	0.79
个人购房者	21,358,199	0.75
合计	300,571,799	10.49

本集团前五名客户营业收入的总额为 300,571,79 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：93,565,716 元)，占本集团全部营业收入的比例为 10.49%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3.49%)

### 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	14,708,935	2,952,077	16,500,644	3,288,744

### (三十一) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	2,603,044	2,274,225	
营业税	135,622,604	125,639,683	应纳税营业额
城市维护建设税	10,192,578	8,893,644	缴纳的增值税、营业税税额
教育费附加	7,214,553	6,571,431	
土地增值税	71,084,614	27,246,030	
房产税及其他	17,350,845	19,123,129	
合计	244,068,238	189,748,142	/

### (三十二)销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	39,740,519	34,058,420
营销管理费	8,955,442	7,364,376

广告费	20,155,357	12,188,203
营销服务费	38,628,065	24,901,571
能源费	7,667,845	7,866,876
修理装修费	1,192,530	765,372
固定资产折旧	2,725,507	1,383,956
租赁费用	102,660	932,326
其他	1,673,086	4,465,667
合计	120,841,011	93,926,767

**(三十三) 管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	129,287,068	112,465,024
运营管理费	23,385,427	25,335,613
税金	23,530,242	24,257,833
固定资产折旧	26,607,627	26,005,322
修理费	15,897,674	18,557,706
咨询服务费	19,082,048	10,222,964
租赁费用	8,973,895	7,545,349
能源费	3,935,419	3,962,833
低值易耗品	1,064,207	531,453
宣传费	189,831	585,027
无形资产摊销	150,375	-
其他	15,913,051	14,881,136
合计	268,016,864	244,350,260

**(三十四) 财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	412,611,147	411,470,208
减：资本化利息	-252,502,008	-238,779,906
减：利息收入	-7,034,094	-8,309,289
汇兑损益	9,533	-1,439
手续费及其他	5,417,838	6,019,110
合计	158,502,416	170,398,684

**(三十五) 投资收益：****1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-678,525	-

合计	-678,525	-
----	----------	---

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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，随北极星基金本期净亏损的变动而变动。

### (三十六) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,052	9,891
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,052	9,891

### (三十七) 营业外收入：

#### 1、 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	121,731	148,819	121,731
其中：固定资产处置利得	121,731	148,819	121,731
赔偿及违约金收入	571,681	457,684	571,681
其他	423,586	977,071	423,586
合计	1,116,998	1,583,574	1,116,998

### (三十八) 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	297,595	5,730,748	297,595

合计			
其中：固定资产处置损失	297,595	5,730,748	297,595
对外捐赠		126,424	
赔偿金	257,662	12,587	257,662
罚没支出	908	2,984,032	908
其他	42,184	3,842	42,184
合计	598,349	8,857,633	598,349

**(三十九) 所得税费用：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	129,501,662	76,099,835
递延所得税调整	-5,019,894	22,738,910
合计	124,481,768	98,838,745

**(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：**

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

	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	355,789,285	291,980,056
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	0.11	0.09
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.11	0.09
—终止经营基本每股收益：	-	-

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

**(四十一) 现金流量表项目注释：****1、收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	7,034,094

房租押金及保证金	23,619,054
受限制的担保金及保证金的减少	134,709,405
代收的契税、公共维修基金	11,739,048
其他	1,898,385
合计	178,999,986

**2、支付的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付北辰集团土地租金	14,259,099
办公及会议费	5,908,724
差旅费	3,082,109
交际应酬费	2,686,763
合计	25,936,695

**3、支付的其他与投资活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
存入三个月定期存款	14,514
合计	14,514

**4、收到的其他与筹资活动有关的现金：**

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

**5、支付的其他与筹资活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
购买少数股权	2,917,700
合计	2,917,700

**(四十二) 现金流量表补充资料：****1、现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	369,828,205	291,405,125
加：资产减值准备	1,052	9,891
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	80,834,306	76,037,761

产折旧		
无形资产摊销	150,375	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	175,864	5,581,929
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	160,109,139	172,690,302
投资损失（收益以“-”号填列）	678,525	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,019,894	22,738,910
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	55,569,901	-91,303,309
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-26,067,689	-8,452,560
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-141,577,309	-551,620,121
其他	218,273,218	94,250,432
经营活动产生的现金流量净额	712,955,693	11,338,360
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,871,274,195	2,855,720,110
减：现金的期初余额	2,576,751,678	2,808,105,817
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,294,522,517	47,614,293

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,871,274,195	2,576,751,678
其中：库存现金	843,596	815,678
可随时用于支付的银行存款	4,870,430,599	2,575,936,000
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,871,274,195	2,576,751,678

## 3、 现金流量表补充资料的说明

(a) 不涉及现金收支的重大筹资活动

	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
应付少数股东股利与应收少数股东 款项相抵	9,847,268	-

(b)截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团未取得或处置子公司(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

## 七、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北辰集团	国有独资公司	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	1,800,000,000	34.48	34.48	北辰集团	101118673

### (二) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位	组织机构代码
---------	------	-----	------	------	------	------------	-----------	--------

							表决权比例 (%)	
一、合营企业								
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	717881992
二、联营企业								
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	599607756

## (三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心(以下简称“辰运物业”)	母公司的全资子公司	741572241
北京北辰物业管理公司	母公司的全资子公司	101130226

## (四) 关联交易情况

## 1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	本集团提供及接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	5,000	100	5,000	100

## 2、 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

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	2014 年 9	以市场价	475,800

			月 18 日	月 30 日	格作为定 价依据	
本公司	北辰嘉权	商业用房	2009 年 12 月 1 日	2028 年 3 月 26 日	以市场价 格作为定 价依据	6,251,530

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

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	年度确认的租 赁费
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	7,129,549
辰运物业	信诚物业	办公用房	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	450,000

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

### 3、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
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	否
北辰集团(ii)	本公司	1,700,000,000	2008 年 7 月 18 日~ 2015 年 7 月 17 日	否
北辰集团(iii)	本公司	800,000,000	2012 年 3 月 29 日~ 2014 年 3 月 28 日	否

(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。

### 4、 其他关联交易

自北辰集团取得委托借款及委托借款利息：

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
委托借款本金	1,000,000,000	200,000,000	-	1,200,000,000

委托借款利息	1,963,195	33,952,013	33,788,820	2,126,388
合计	1,001,963,195			1,202,126,388

于 2013 年 6 月 30 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。50,000,000 元借款期间为 2013 年 3 月 29 日至 2015 年 3 月 28 日，利率为同期同档次国家基准利率；150,000,000 元借款期间为 2013 年 5 月 29 日至 2015 年 5 月 28 日，利率为同期同档次国家基准利率。

#### 关键管理人员薪酬

	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
关键管理人员薪酬	4,343,129	2,966,185

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	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
-租入		
北辰集团	349,347,918	356,477,467
-租出		
北辰嘉权	595,448,381	602,175,711

#### (五) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

预付款项	北辰集团	5,140,600		5,140,600
------	------	-----------	--	-----------

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北辰集团	12,747,350	20,331,900
长期借款	北辰集团	250,000,000	200,000,000
一年内到期的长期借款	北辰集团	950,000,000	800,000,000
应付利息	北辰集团	2,126,389	1,963,195

## 八、 股份支付:

无

## 九、 或有事项:

### (一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

于 2013 年 6 月 30 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 2013 年 6 月 30 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	144,745,006
北辰香麓(温泉镇项目)	314,842,176
长沙北辰三角洲	1,409,659,487
北辰福第(常营项目)	43,354,424
长河玉墅一期	6,308,216
其他	5,673,984
合计	1,924,583,293

## 十、 承诺事项:

### (一) 重大承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

2013 年 6 月 30 日

2012 年 12 月 31 日

已签约，但尚不必在财务报表上列示	61,361,235	-
已批准，但尚未签约	16,226,984	-
合计	77,588,219	-

## (2) 房地产开发项目支出承诺

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	3,547,603,437	2,506,937,510
已批准，但尚未签约	7,827,713,753	6,100,090,377
合计	11,375,317,190	8,607,027,887

## (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：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	16,139,099	15,429,099
一到二年	15,199,099	14,259,099
二到三年	14,259,099	14,259,099
三年以上	306,570,622	313,700,171
合计	352,167,919	357,647,468

## (二) 前期承诺履行情况

本集团 2012 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

## 十一、 其他重要事项：

## 1 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。

(a) 截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2013 年 6 月 30 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	1,634,204,913	174,814,922	1,001,606,595	56,128,192	-	2,866,754,622
分部间交易收入	-	-	5,813,845	19,129,320	-	24,943,165
利润/(亏损)总额	355,719,954	5,766,946	332,139,270	-6,280,298	-193,035,899	494,309,973
资产总额	21,229,391,083	1,093,535,983	6,101,921,679	58,973,672	3,267,905,764	31,751,728,181

截至 2013 年 6 月 30 日止，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 2013 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(b) 截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2012 年 6 月 30 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	1,452,438,077	202,837,357	960,516,426	59,109,411	-	2,674,901,271
分部间交易收入	-	-	7,744,115	23,902,843	-	31,646,958
利润/(亏损)总额	275,587,446	13,506,737	293,094,419	477,745	-192,422,477	390,243,870

资产总额	19,043,507,392	1,132,020,227	6,395,203,716	77,649,191	1,697,163,563	28,345,544,089
------	----------------	---------------	---------------	------------	---------------	----------------

截至 2012 年 6 月 30 日止，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 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

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：

	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
利润总额	494,309,973	390,243,870
按适用税率计算的所得税	123,577,493	97,560,968
不得扣除的成本、费用和损失	880,166	1,259,939
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	24,109	17,838
所得税费用	124,481,768	98,838,745

## 2 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，本期并无重大外汇风险。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 2013 年 6 月 30 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 6,512,508,429 元(2012 年 12 月 31 日：4,963,587,261 元)及固定利率合同，金额为 1,673,222,083 元(2012 年 12 月 31 日：2,291,821,362 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。截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团并无利率互换安排。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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 8,722,621 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：约 13,745,876 元)。

## (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。

## (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：

	2013 年 6 月 30 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	5,015,700,006	-	-	-	5,015,700,006
应收款项(i)	117,884,398	-	-	-	117,884,398
合计	5,133,584,404	-	-	-	5,133,584,404
金融负债-					
短期借款(含利息)	1,303,561,278	-	-	-	1,303,561,278

应付 5 年期公司债券(含利息)(iii)	1,839,400,000	-	-	-	1,839,400,000
一年内到期的长期借款(含利息)	2,606,363,223	-	-	-	2,606,363,223
应付款项(ii)	3,122,863,423	-	-	-	3,122,863,423
长期借款(含利息)	435,011,068	1,959,443,214	3,702,130,155	2,096,157,938	8,192,742,375
应付 10 年期债券(含利息)	61,500,000	61,500,000	1,561,500,000	-	1,684,500,000
合计	9,368,698,992	2,020,943,214	5,263,630,155	2,096,157,938	18,749,430,299

(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) 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。

	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
合计	2,989,672,420	-	-	-	2,989,672,420
金融负债-					
短期借款(含利息)	1,213,370,333	-	-	-	1,213,370,333
应付 5 年期公司债券(含利息)(iii)	1,839,400,000	-	-	-	1,839,400,000
一年内到期的长期借款(含利息)	1,502,917,306	-	-	-	1,502,917,306
应付款项(ii)	3,167,156,571	-	-	-	3,167,156,571
长期借款(含利息)	421,839,092	2,791,449,880	2,860,258,275	1,042,121,188	7,115,668,435
应付 10 年期债券(含利息)	61,500,000	61,500,000	1,623,000,000	-	1,746,000,000
合计	8,206,183,302	2,852,949,880	4,483,258,275	1,042,121,188	16,584,512,645

(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) 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。

#### (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:

	2013年6月30日		2012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	3,191,890,831	3,108,459,343	3,186,960,363	3,084,801,293

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。

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款:

#### 1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	13,978,910	25	-	-	10,276,240	23	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	42,665,585	75	90,882	0.3	34,274,067	77	89,830	0.3
合计	56,644,495	/	90,882	/	44,550,307	/	89,830	/

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	56,644,495	44,550,307
减：坏账准备	90,882	89,830
净额	56,553,613	44,460,477

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

应收账款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	55,467,726	43,712,752
一到二年	1,071,925	764,446
二到三年	31,735	-
三年以上	73,109	73,109
合计	56,644,495	44,550,307

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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	17,773	17,773	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。
其他	5,000	5,000	100	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
合计	90,882	90,882	/	/

## 2、本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原	确定原坏账准	转回或收回前	收回金额	转回坏账准备

	因	备的依据	累计已计提坏账准备金额		金额
未结酒店收入总额	已收回欠款	长期未收回	105,049	105,049	105,049
合计	/	/	105,049	/	/

### 3、本报告期实际核销的应收账款情况

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无核销的应收账款(截至 2012 年 06 月 30 日止 6 个月期间：554,414 元)。

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

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

### 5、金额较大的其他应收账款的性质或内容

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款和质押的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，本公司无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

### 6、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北京海天网联公共顾问有限公司	第三方	4,069,450	1 年以内	7
2012 至 2014 年环北京职业公路自行车赛组委会	第三方	2,531,543	1 年以内	4
北京国际影视交流促进中心	第三方	1,795,357	1 年以内	3
埃塞俄比亚航空公司	第三方	1,453,273	1 年以内	3
北京市国际服务贸易事务中心	第三方	1,387,413	1 年以内	2
合计	/	11,237,036	/	19

## (二) 其他应收款：

### 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,572,030,616	99.8	12,280,000		13,245,854,962	99.6	12,280,000	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	19,667,961	0.2	578,460	3	57,484,420	0.4	578,460	100
合计	13,591,698,577	/	12,858,460	/	13,303,339,382	/	12,858,460	/

2013 年 6 月 30 日

2012 年 12 月 31 日

应收子公司款	13,554,924,634	13,228,731,124
工程专项基金	5,149,415	5,154,268
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	3,367,988	42,501,548
备用金	5,634,420	4,348,118
其他	10,342,120	10,324,324
小计	13,591,698,577	13,303,339,382
减：坏账准备	12,858,460	12,858,460
合计	13,578,840,117	13,290,480,922

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。

于 2013 年 6 月 30 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
金恒生	12,280,000	12,280,000	100	于 2013 年 6 月 30 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 (2012 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。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	1,614,549,205	3,484,469,714
一到二年	2,563,263,285	707,897,266
二到三年	572,371,731	526,273,092
三年以上	8,841,514,356	8,584,699,310
合计	13,591,698,577	13,303,339,382

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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	5,459	5,459	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。
合计	578,460	578,460	/	/

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

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

## 3、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

于 2013 年 6 月 30 日, 本公司无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大, 但在本期全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的其他应收款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无核销的其他应收款(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：18,000 元)。

于 2013 年 6 月 30 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

#### 4、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
应收子公司款	子公司	13,554,924,634	1 年以内至 5 年	99.6
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	0.1
北京市建委	第三方	4,825,982	1 至 6 年	
北京乐听乐动文化传媒有限公司	第三方	349,117	1 年以内	
洲际酒店集团	第三方	243,000	1 年以内	
合计	/	13,572,622,733	/	99.7

#### 5、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
应收子公司款	子公司	13,554,924,634	99.6
合计	/	13,554,924,634	99.6

### (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计	在被投	在被投	在被投
资							资单位	资单位	资
							持股比	表决权	投

单位						提 减 值 准 备	例(%)	比 例 (%)	资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
北辰 房地 产	527,239,107	549,152,531	2,917,700	552,070,231			99.05	99.05	不 适 用
天成 天	550,000	550,000		550,000			99.10	100	间 接 持 股
五洲 美乐	4,780,595	4,780,595		4,780,595	4,780,595		59.81	59.81	不 适 用
康乐 宫	14,640,689	14,640,689		14,640,689	14,640,689		72.35	72.35	不 适 用
绿洲 商贸	800,000	800,000		800,000	800,000		99.81	100	间 接 持 股
信诚 物业	4,000,000	4,000,000		4,000,000			99.81	100	间 接 持 股
北辰 会议	1,700,103,000	1,700,103,000		1,700,103,000			100	100	不 适 用

中心									
长沙北辰	480,000,000	1,206,400,000		1,206,400,000			100	100	不适用
北辰信通	20,785,851	20,785,851		20,785,851			100	100	不适用
北辰超市	10,000,000	10,000,000		10,000,000			100	100	不适用
北辰饭店	801,600	801,600		801,600			100	100	不适用
北辰国际会展	20,000,000	20,000,000		20,000,000			100	100	不适用

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
子公司	3,534,931,966	3,532,014,266
联营企业		
一无公开报价	6,600,299	7,278,824
小计	3,541,532,265	3,539,293,090
减：长期股权投资减值准备	-20,221,284	-20,221,284
合计	3,521,310,981	3,519,071,806

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

长期股权投资减值准备：

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
五洲美乐	4,780,595	-	-	4,780,595
康乐宫	14,640,689	-	-	14,640,689
绿洲商贸	800,000	-	-	800,000
合计	20,221,284	-	-	20,221,284

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

**(四) 营业收入和营业成本:****1、 营业收入、营业成本**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,804,540,778	1,282,766,893
其他业务收入	4,163,466	3,291,418
营业成本	883,941,079	560,466,504

**2、 主营业务（分行业）**

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售开发产品业务	743,538,317	474,331,753	245,147,478	141,331,830
零售商业业务	52,758,005	9,934,295	64,641,134	16,138,849
投资物业和酒店业务	1,002,638,429	382,573,928	967,287,283	395,922,849
其他	5,606,027	17,089,214	5,690,998	7,061,197
合计	1,804,540,778	883,929,190	1,282,766,893	560,454,725

**3、 主营业务（分产品）**

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
绿色家园项目	178,065,695	89,360,450	90,804,998	15,929,403
北辰福第(常营项目)	474,138,142	313,680,520	64,184,413	61,113,100
北辰香麓(温泉镇项目)	91,334,480	71,290,783	90,158,067	64,289,327
零售商业业务	52,758,005	9,934,295	64,641,134	16,138,849
投资物业和酒店业务	1,002,638,429	382,573,928	967,287,283	395,922,849
其他	5,606,027	17,089,214	5,690,998	7,061,197
合计	1,804,540,778	883,929,190	1,282,766,893	560,454,725

**4、 公司前五名客户的营业收入情况**

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
单位购房者	163,297,677	9.03
个人购房者	49,404,147	2.73
单位租户	43,800,000	2.42
单位租户	22,711,776	1.26
个人购房者	21,358,199	1.18
合计	300,571,799	16.62

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 本公司所有收入均产生于中国北京市。

其他业务收入和其他业务成本:

	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	4,163,466	11,889	3,291,418	11,779

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 300,571,799 元(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 93,565,716 元), 占本公司全部营业收入的比例为 16.62%(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 7.28%)。

## (五) 投资收益:

### 1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-678,525	-
合计	-678,525	-

## (六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	228,966,053	122,130,263
加: 资产减值准备	1,052	9,891
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,638,547	72,216,596
无形资产摊销	150,375	-
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	162,378	5,589,812
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	169,762,084	183,244,188
投资损失(收益以“-”号填列)	678,525	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-759,610	108,907
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	268,931,125	100,527,606
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-28,883,538	-545,957,454
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-272,801,583	-335,519,641
其他	85,964,948	93,666,719
经营活动产生的现金流量净额	529,810,356	-303,983,113
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	3,284,035,380	1,742,569,619

减：现金的期初余额	1,112,165,095	1,963,273,902
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,171,870,285	-220,704,283

### 十三、 补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-175,864
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-1,052
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	694,513
少数股东权益影响额	-58,060
所得税影响额	-129,399
合计	330,138

#### (二) 境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	355,789,285	291,980,056	10,263,404,437	10,109,496,972
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	62,672,715	70,410,944	935,059,563	872,387,028
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	135,920,000	130,648,000	3,983,945,000	3,848,025,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	1,343,000	1,343,000	-10,092,000	-11,435,000
按境外会计准则	555,725,000	494,382,000	15,172,317,000	14,818,474,000

##### 2、 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

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

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

(b) 本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评

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

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.46	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.46	0.11	0.11

### (四) 公司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

2013 年 6 月 30 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	变动金额	变动比例	主要变动原因
货币资金	5,015,700,006	2,855,872,380	2,159,827,626	76%	主要由于本期新增借款所致
应付账款	2,151,488,057	2,480,724,240	-329,236,183	-13%	主要由于本期支付了工程款所致
应付利息	155,750,826	115,071,960	40,678,866	35%	主要由于本期银行借款增加所致
应付股利	203,183,390	1,162,190	202,021,200	17383%	主要为应付 2012 年股利

#### (2) 利润表项目

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间相比于截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间的变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	变动金额	变动比例	主要变动原因
----	--------------	--------------	------	------	--------

营业收入	2,866,754,622	2,674,901,271	191,853,351	7.17%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入增加所致
营业税金及附加	244,068,238	189,748,142	54,320,096	28.63%	主要由于本期营业收入增加相应计提税金增加所致
利润总额	494,309,973	390,243,870	104,066,103	26.67%	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	369,828,205	291,405,125	78,423,080	26.91%	主要由于本期利润总额增加所致
归属于母公司的净利润	355,789,285	291,980,056	63,809,229	21.85%	主要由于本期利润总额增加及本期利润主要源于 100% 控股子公司及分公司所致

## 第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人签名的中期报告文本。
- 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、 在香港交易所发布的中期业绩报告。
- 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。

董事长：贺江川  
北京北辰实业股份有限公司  
2013 年 8 月 7 日