

**北京北辰实业股份有限公司**

**601588**

**2013 年年度报告**

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、 公司负责人贺江川、总经理赵惠芝及财务总监崔薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司拟实施的利润分配预案为：以公司 2013 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元(含税),不进行资本公积金转增股本,共计派发现金红利 202,021,200 元（含税）,剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	1
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第八节	公司治理.....	45
第九节	内部控制.....	48
第十节	财务会计报告.....	49
第十一节	物业组合概要.....	172
第十二节	公司资料.....	174
第十三节	备查文件目录.....	177

# 第一节 释义及重大风险提示

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
兴荣基	指	北京兴荣基房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
北辰会议中心	指	北京北辰会议中心发展有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
五洲美乐	指	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司
康乐宫	指	北京康乐宫有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰国际会展	指	北京北辰国际会展有限公司
北辰饭店	指	北京北辰饭店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
北极星基金	指	北京北极星房地产投资基金管理有限公司
北辰嘉权	指	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团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
世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京证监局
报告期	指	2013 年度

## 二、 重大风险提示:

### 1、市场风险

在加快城镇化进程和人口红利作用的带动下,预计我国房地产市场供需矛盾仍将长期存在,为引导和促进在国民经济中具有重要地位的房地产行业能持续稳定健康的发展,针对房地产行业的各种管理手段也将长期存在,由此给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

针对上述风险,公司将通过对养老、文化旅游等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索,灵活应对市场变化,完善和优化产品结构,创新营销推广模式,进一步提升公司核心竞争力和可持续发展能力。

### 2、销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资大的系统性工程,随着限购、限贷和抑制投资、投机性需求等一系列规定的持续,对潜在客户的购买力和购买意愿将产生一定程度的影响。此外,由于房地产项目运作周期较长,如果在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应,可能对产品销售造成一定影响。

针对上述风险,公司将注重市场需求变化,以客户需求为导向,加大对刚需产品的研究与开发力度,加快项目周转速度,抵御市场变化所带来的销售风险。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

## 六、 公司报告期内注册变更情况

## (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

## (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告中“二、公司基本情况”。

## (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

## (四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来,控股股东未发生变更。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所 （特殊普通合伙）
	办公地址	中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道 中心 11 楼
	签字会计师姓名	刘磊 彭啸风
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	pricewaterhousecoopers,22F prince's building,central,hongkong
	签字会计师姓名	韩宗庆

## 八、 其他

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。

公司在北京市亚奥核心区内持有并经营的投资物业（含酒店）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（含酒店）及商业物业包括会展、酒店、写字楼、公寓和购物中心业态，形成独具特色的“北辰会展”功能区。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

洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓、北辰购物中心亚运村店、北辰购物中心北苑店等。

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，不断致力于打造复合地产的独特业务模式，努力实现创建“全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标。



## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	5,504,990,841.00	5,735,903,865.00	-4.03	3,968,933,244.00
归属于上市公司股东的净利润	664,535,001.00	633,387,699.00	4.92	468,780,243.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	654,734,470.00	635,022,960.00	3.10	469,334,193.00
经营活动产生的现金流量净额	1,134,105,223.00	473,534,358.00	139.50	67,732,622.00
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	10,572,150,153.00	10,109,496,972.00	4.58	9,577,119,873.00
总资产	32,103,325,714.00	29,483,823,785.00	8.88	28,513,238,612.00

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.20	0.19	5.26	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.19	5.26	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.19	0.19	不适用	0.14
加权平均净资产收益率(%)	6.43	6.43	不适用	5.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.33	6.45	减少 0.12 个百分点	5.01

## 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	664,535,001	633,387,699	10,572,150,153	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)	125,010,999	134,963,301	997,397,847	872,387,028
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	7,303,000	198,971,000	3,855,328,000	3,848,025,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-8,749,000	-11,435,000
按境外会计准则	799,535,000	970,008,000	15,416,127,000	14,818,474,000

(二) 境内外会计准则差异的说明：

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

(b) 本公司在进行公司制改建时，国有股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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-2,446,244	-5,686,919	-981,691
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-16,919	-16,721	-136,051
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-541,895	2,565,992	287,093
处置子公司产生的投资收益	15,651,383		
辞退福利	173,000	495,000	262,000
少数股东权益影响额	212,731	1,129,254	-86,242
所得税影响额	-3,231,525	-121,867	100,941
合计	9,800,531	-1,635,261	-553,950

## 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

#### 董事长报告

各位股东：

本人欣然代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一三年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一三年十二月三十一日，按照中国会计准则，受房地产开发项目结算周期和投资物业经营环境变化的影响，公司实现营业收入人民币 550,499.1 万元，同比下降 4.03%，受房地产开发项目本期结算产品毛利率较上年同期增长以及投资物业中写字楼、国家会议中心等项目经营业绩提升的影响，实现利润总额人民币 93,209.7 万元，同比上涨 13.28%，净利润人民币 69,708.5 万元，同比上涨 14.36%，归属于母公司股东的净利润人民币 66,453.5 万元，同比上涨 4.92%。每股收益为人民币 0.20 元，较二零一二年提高 5.26%。

回望二零一三年，面对严峻的经营环境变化和持续的房地产宏观调控，公司围绕资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大扩张战略，锐意进取。发展物业加快开发周转速度，开发规模持续增长；投资物业积极应对市场变化，经营业绩持续提升；会展、酒店品牌输出成效斐然；创新融资打开局面，开启了公司引入保险资金的先河。

展望二零一四年，围绕稳中求进、开拓创新和提高经济增长质量与效益，我国经济将继续保持健康发展。就房地产而言，随着针对行业发展长效机制的逐步出台和新型城镇化总体布局的逐渐推进，将为促进房地产市场持续健康发展提供良好机遇。就投资物业和商业物业市场而言，受市场环境变化和供需矛盾影响，尽管部分业态面临竞争加剧的经营压力，但在北京市强化“文化中心”、“国际交往中心”城市功能定位的宏观背景下，行业发展空间依然广阔。

二零一四年，公司将以扩张发展、严控风险、敢于担当、勇于创新为核心，在变化的格局中准确把握政策导向，紧抓市场机遇，一方面，以接待亚太经合组织（APEC）会议为契机，全面提升公司知名度和品牌影响力。另一方面，深化实施品牌扩张与低成本扩张战略，积极研究可复制的新型房地产业务，着力探索创新融资和多元化融资的新方式，在巩固和发展传统型重资产投资性业务的同时，努力拓展创新型轻资产服务性业务，凭借“闯”与“创”的开拓精神谋划公司扩张发展的新理念、新模式和新战略，努力开辟一条可持续发展与跨越式扩张的道路。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，为实现公司“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，为实现“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标而努力奋斗！

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

### 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

二零一三年，面对日趋严峻的国际经济形势，我国政府坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，把稳增长放在更加重要的位置，经济发展呈现稳中有进的良好态势，全年 GDP 增速达到 7.7%。

#### 1、发展物业

二零一三年，全国房地产市场受刚需和改善性需求持续释放的影响，行业投资环境全面回暖，其中，一二线城市全面复苏，重点城市住宅市场房屋价格普涨，成交量持续回升，土地市场量价齐升。根据国家统计局数据（下同），二零一三年全国房地产市场商品住宅销售面积为 115,723 万平方米，同比增长 17.5%，商品住宅平均销售价格为人民币 5,850 元/平方米，同比上涨 7.7%。

北京房地产市场在“国五条”北京细则颁布实施后，虽然量价增速有所趋缓，但受新增供应同比下降的因素影响，供不应求的局面仍难以改变，房价持续上扬，土地市场成交量价再创新高。全年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 1,364 万平方米和人民币 2,435 亿元，同比分别下降 8.1% 和 0.8%，平均售价为人民币 17,854 元/平方米，较去年同期上升 7.9%。

长沙房地产市场受刚性需求释放带动，成交保持高位运行，销售价格平稳上涨。此外，随着经济总量的快速提高，长沙写字楼市场已处于高速发展阶段，优质写字楼租赁市场表现活跃，吸纳量创历史新高。二零一三年长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,660 万平方米和人民币 956 亿元，同比分别上升 19.8% 和 23.1%，商品住宅成交均价达到人民币 5,759 元/平方米，较二零一二年同期上涨 2.8%。

## 2、投资物业（含酒店）

北京投资物业（含酒店）市场中各细分业态呈现分化走势。其中写字楼市场受宏观经济增速下行压力的影响，虽然租金水平高位运行，但出租率小幅下降；星级酒店和餐饮业态受需求变化的影响，行业经营业绩有所下降；会展市场在北京市强化“国际交往中心”功能定位的背景下，对相关行业的带动作用愈发明显，会展经济的重要地位愈发突出；公寓市场在新增放缓和需求持续旺盛的供求矛盾作用下，出租率和租金水平不断上涨。

## 3、商业物业

受前期大量项目集中投放市场和新增供应逐步入市的影响，市场供过于求的格局难以在短期内消除，加之网络购物持续升温，市场竞争更为激烈，短期来看，传统零售业正处于转型与创新的节点，长期来看，体验式消费和线上线下双向联动的发展模式，或将成为未来商业发展的主流。

## 二、报告期经营回顾

二零一三年，公司在资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大扩张战略的指引下，主动顺应市场变化，准确把握发展机遇，及时调整营销策略，经营水平不断提升，可持续发展能力持续增强。二零一三年，公司实现营业收入人民币 550,499.1 万元，同比下降 4.03%。受房地产开发项目本期结算产品毛利率较上年同期增长以及投资物业中写字楼、国家会议中心等项目经营业绩提升的影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 93,209.7 万元、69,708.5 万元和 66,453.5 万元，同比分别上升 13.28%、14.36% 和 4.92%。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

报告期内，公司不断提升项目开发周转速度，在开发规模创下新高的同时，采取有针对性的营销策略，力促重点项目销售。公司京内项目方面，北辰香麓利用住宅市场回暖契机，加大营销推广力度，全年销售 237 套，实现合同收入人民币 82,146 万元（含车位）。碧海方舟如期实现竣工入住，有力支持了年度经营目标的实现。长河玉墅和顺义马坡项目全面开工，为项目择机入市销售奠定了基础。

在京内项目顺利运作的同时，长沙北辰三角洲项目作为全国最大的城市综合体，开发和销售始终处于区域领先水平。截止二零一三年末，长沙北辰三角洲开发规模已达到 257 万平方米，占总建筑规模的 47%，项目开发建设已全面展开。随着长沙市重点雅礼中学（分校）和清水塘小学（分校）的如期交付并开学，优质的教育资源也进一步提升了项目的吸附能力和性价比。报告期内，长沙北辰三角洲项目实现销售面积 23.7 万平方米（共计 1,723 套），合同金额（含车位）人民币 254,600 万元，住宅平均售价为人民币 9,060 元/平方米，商业平均售价达到人民币 31,700 元/平方米，其中，住宅销售额在长沙楼市业绩排行榜中名列首位。

二零一三年，发展物业实现营业收入人民币 295,776.1 万元（含车位），同比下降 7.74%。

受房地产开发项目结算产品毛利率较上年同期增长的影响，税前利润为人民币 67,530.6 万元，同比上升 0.44%。报告期内，发展物业实现新开工面积 77.4 万平方米，开复工面积 251.5 万平方米，竣工面积 51.2 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 380,539 万元（含车位）和 28.8 万平方米。

## 2、投资物业（含酒店）

面对市场变化，公司积极应对，及时调整经营措施，凭借处于亚奥核心区的地缘优势和业态丰富、联动性强的综合优势，深挖潜力，经营业绩持续提升。二零一三年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 208,485.8 万元，同比上升 2.27%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 65,669.8 万元，同比上涨 8.74%，其中，北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心项目经营效益稳步提升，实现税前利润同比增长人民币 5,801.5 万元，为投资物业（含酒店）板块利润持续提升奠定坚实基础，经营呈现诸多亮点。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展功能区的核心主体，不仅构架起公司会展业规模化发展的新格局，更为北辰会展的品牌扩张提供了强力支撑。作为北京乃至全国的领先企业和旗舰品牌，报告期内，两家会议中心共计接待了 1603 个会议和 91 个展览，分别较去年增长 182 个和 5 个。北京国际会议中心通过细分市场、差异化定位和特色营销等经营举措，重点加强新项目开发力度，经营水平保持稳定。此外，继二零一二年成功签约京外两个会议中心项目受托管理后，二零一三年品牌扩张再次实现新突破，公司凭借技术咨询软实力，成功为南昌、三亚、武汉等地的会展中心提供了顾问咨询服务，开创了北辰会展品牌输出的新模式，也为公司探索和拓宽创新型轻资产服务性业务提供了新路径。

写字楼业态强化多项目联销的营销策略，完善客户差异化定位的营销理念，科学调整老客户续约价格，狠抓新客户的引入工作，各项目出租率高位运行，租金水平稳步增长，优于北京甲级写字楼市场的平均水平，经营业绩持续提升。

酒店业态积极应对市场变化，加大市场开发力度，增加服务种类，开展有针对性的特色营销和促销，培育新的增长点，虽然房价和出租率有所下降，但仍好于北京市五星级和四星级酒店市场的平均水平。

公寓业态在旺盛需求的带动下，通过主动优化客源结构，扩大长住客源比例，成功推动了价格与出租率的双双提升，经营业绩持续增长。

## 3、商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争和电子商务的冲击，不断调整、丰富商品结构，加强各项目的联合推广和市场营销的力度，经营业绩保持稳定。

二零一三年，商业物业实现营业收入人民币 34,818.0 万元，同比下降 8.33%，实现税前利润人民币 875.7 万元。

## 4、融资工作

二零一三年，本公司主要融资途径包括银行贷款、信托融资、保险债权融资，上述融资途径的报告期末余额分别为人民币 1,008,050 万元、人民币 35,000 万元、人民币 100,000 万元。报告期内借款费用资本化金额为人民币 51,181 万元，资本化率 6.92%，借款加权平均利率 6.96%。本公司报告期内除按照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，无其他形式的对外担保。报告期内，公司大力探索和拓展多渠道、多元化的融资，成功与泰康资产管理有限责任公司合作发起商业不动产债权投资计划，开启公司引入保险资金的先河。

## 5、综合实力与品牌建设

二零一三年，公司以践行品牌规划纲要为主线，品牌价值与行业影响力持续提升。在由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产 TOP10 研究组发布的研究成果中，公司已连续 7 年获评为“中国复合地产专业领先品牌”，表明公司集物业开发销售和物业持有经营为一体的复合地产运营模式和企业形象，已得到了消费者和社会的认可。

此外，在由北京电视台联合主要媒体发起举办的“第六届北京影响力”评选活动中，“北辰会展”获评为“最具影响力十大品牌”，不仅使北辰会展在重大商务和国事活动中，成为向世界展示

北京形象的重要窗口，更为公司品牌扩张增添了强劲动力。

#### 6、投资者关系

维护和提升投资者关系作为资本运营战略的重要组成部分，公司通过业绩推介会、境内外投资者实地调研、电话会议、公司网站投资者关系专栏和热线电话等方式，与投资者建立起了一系列的沟通渠道。此外，公司不断健全和规范投资者关系管理的工作标准及操作流程，积极听取投资者的意见与建议，为公司在资本市场树立了良好的企业形象。

#### 7、环保努力

公司高度重视环境效益与经济效益的协调发展，积极通过发展绿色建筑、促进节能减排等科技和环保措施，在展现公司履行环境责任和社会责任的同时，实现公司可持续发展与环境保护之间的和谐统一。在项目施工过程中，公司积极改进施工工艺，降低能耗和污染物排放，对施工排水采取先沉淀后排放的方法，减少泥沙对水质的过量污染。长沙北辰三角洲 A1 区写字楼采用高性能围护结构保温隔热系统和玻璃幕墙，最大限度地减少了空调负荷，被湖南省建设厅评为“湖南省绿色建筑创建项目”。

对于持有型物业，公司通过技术创新和设备设施改造，进一步强化节能降耗能源管理。其中公司投资物业综合能耗较政府有关部门下达的计划指标下降 1646 吨标煤，单位产值能耗较政府有关部门下达的计划指标下降 17.3%。为提升能源管理和使用水平，国家会议中心将原有的普通日光灯及卤素灯逐步置换为 LED 光源照明，经测算每年可节约用电约达 67.2 万度，以实际行动为建设“绿色北京”贡献力量。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,504,990,841.00	5,735,903,865.00	-4.03
营业成本	2,819,563,116.00	3,150,596,045.00	-10.51
销售费用	252,525,236.00	272,203,029.00	-7.23
管理费用	633,213,613.00	614,000,247.00	3.13
财务费用	303,881,137.00	372,310,669.00	-18.38
经营活动产生的现金流量净额	1,134,105,223.00	473,534,358.00	139.50
投资活动产生的现金流量净额	-745,339,694.00	-46,104,491.00	-1,516.63
筹资活动产生的现金流量净额	230,739,723.00	-658,784,006.00	135.03

#### 2、 收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司发展物业实现收入 29.58 亿元，同比下降 7.74%。主要由于长沙公司本期结转收入较去年同期减少所致。

报告期内公司投资物业（含酒店）实现收入 20.85 亿元，同比增长 2.27 %。主要由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等项目经营效益比去年同期增长所致。

##### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内公司发展物业受房地产开发周期及可结转收入房源减少的影响，结算面积 21 万平方米，同比下降 36.36%。投资物业（含酒店）整体经营效益稳步增长，其中北辰世纪中心租金水平同比增长约 10%。

##### (3) 新产品及新服务的影响分析

二零一三年品牌扩张再次实现新突破，公司凭借技术咨询软实力，成功为南昌、三亚、武汉等

地的会展中心提供了顾问咨询服务,开创了北辰会展品牌输出的新模式,也为公司探索和拓宽创新型轻资产服务性业务提供了新路径。

#### (4) 主要销售客户的情况

2013 年前五名客户营业收入的总额为 46,995.73 万元(2012 年: 60,943.42 万元), 占公司全部营业收入的比例为 8.55 %(2012 年: 10.62%)。

### 3、 成本

#### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
投资物业 (含酒店)	人工成本	161,914,680	5.74	149,356,300	4.74	8.41
	资产折旧	249,173,859	8.84	265,311,905	8.42	-6.08
	修理费	37,685,367	1.34	34,335,677	1.09	9.76
	物料消耗	172,782,195	6.13	185,674,295	5.89	-6.94
	能源费	86,518,612	3.07	89,190,392	2.83	-3.00
商业物业	商品成本	218,506,960	7.75	219,557,616	6.97	-0.48
发展物业	房地产开发成本	1,719,007,637	60.97	2,029,017,951	64.40	-15.28

#### (2) 主要供应商情况

2013 年前五名采购供应商采购金额为: 109,680.82 万元, (2012 年: 204,864.75 万元), 占本公司采购金额的 27.23% (2012 年: 52.67%)。

### 4、 费用

公司严格控制成本费用, 本期各项费用增长均控制在合理范围之内。

### 5、 研发支出

#### (1) 情况说明

根据公司业务类型及经营开展需要,公司无研发业务类型,无研发支出。

### 6、 现金流

报告期内公司经营活动现金流量净额 11.34 亿元, 比去年同期增长 6.61 亿元, 主要为房地产板块预售房款增加所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-7.45 亿元, 比去年同期减少 6.99 亿元, 主要为公司本期新增对世纪御景公司委托贷款所致。

报告期内公司筹资活动现金流量净额为 2.31 亿元, 比去年同期增加 135.03%, 主要为公司本期借款较去年同期增加所致。

### 7、 其它

#### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内由于公司发展物业及投资物业（含酒店）经营业绩增长，公司实现营业收入 55.05 亿元，实现利润总额 9.32 亿元，同比增长 13.28%。

报告期内公司投资物业（含酒店）利润占三大板块利润比例为 48.98%，较上年同期增长 1.94 个百分点。投资物业利润总额较上年同期增加 8.74%。主要为写字楼公司及国家会议中心利润总额较去年同期分别增长 15.73% 及 12.26% 所致。

公司发展物业利润占三大板块利润比例为 50.37%，比上年同期下降 2.01 个百分点。发展物业利润总额较去年同期增长 0.44%，主要为长沙公司 D3、E5 区、碧海方舟北区销售毛利率较高所致。

商业物业利润占三大板块利润比例 0.65%，较上年同期上升 0.06 个百分点。商业物业利润总额较去年同期增长 16.28%。

## (2) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司在资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大扩张战略的指引下，以稳健运营为基础，深入研究宏观经济和政策的变化，不断增强新形势下对市场走势的预判和市场机遇的把握，及时调整业务策略，加速项目周转，加强对现金流的分析和运用。

## (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	2,957,760,683	1,719,007,637	41.88	-7.74	-15.28	增加 5.17 个百分点
零售商业业务	348,179,970	218,506,960	37.24	-8.33	-0.48	减少 4.96 个百分点
投资物业和酒店业务	2,084,857,520	788,913,757	62.16	2.27	-1.24	增加 1.35 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	182,687,695	89,360,451	51.09	-71.65	-59.48	减少 14.69 个百分点
北辰香麓 (温泉镇项目)	775,186,505	494,749,556	36.18	160.06	141.47	增加 4.92 个百分点
北辰福第两限房 (常营项	92,374,996	72,267,896	21.77	-35.37	-46.65	增加 16.54 个百分点



目)						
长沙北辰 三角洲 D3、E5	1,600,045,051	1,002,380,944	37.35	-21.20	-31.20	增加 9.11 个百分点
碧海方舟 北区	179,572,996	48,583,611	72.94			

报告期内由于公司发展物业结算面积较去年同期减少，本期营业收入同比下降 7.74%。由于长沙公司 D3、E5 区、碧海方舟北区销售毛利率较高，本期发展物业利润总额较去年同期增长 0.44%。

报告期内由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等项目经营效益比去年同期增长，公司投资物业（含酒店）实现收入 20.85 亿元，同比增长 2.27 %。投资物业（含酒店）利润总额较上年同期增长 8.74%。

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京地区	3,887,837,436	5.37
长沙地区	1,600,045,051	-21.20

报告期内，北京地区实现主营业务收入 388,784 万元，占本公司主营业务收入的 70.84%，长沙地区实现销售收入 160,005 万元，占本公司主营业务收入的 29.16%。

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
其他应收款	591,515,684	1.84	82,487,993	0.28	617.09
存货	20,566,153,225	64.06	18,898,021,522	64.10	8.83
在建工程	27,470,446	0.09	1,878,675	0.01	1,362.22
递延所得税资产	24,573,994	0.08	41,311,034	0.14	-40.51
应付利息	55,205,157	0.17	115,071,960	0.39	-52.03
一年内到期的非流动负债	2,170,174,803	6.76	3,117,889,001	10.57	-30.40
长期借款	8,010,330,961	24.95	5,763,587,261	19.55	38.98

其他应收款：主要为本期新增对世纪御景委托贷款

存货：主要为房地产开发项目工程支出

在建工程：主要为本期国家会议中酒店部分区域装修改造

递延所得税资产：主要为以前年度亏损子公司本期实现盈利,产生足够的应纳税所得额使用以前年度产生的可弥补亏损,确认的递延所得税资产转回

应付利息：主要为 2013 年 7 月已归还 08 债券利息,年末无需计提应付利息

一年内到期的非流动负债：主要为归还一年内到期的长期借款  
 长期借款：主要为新增长期借款

## 2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

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

## 3、 其他情况说明

报告期末公司总资产 321.03 亿元，比上年期末增长 8.88%。其中：流动资产占公司总资产 78.24%，占比上升 2.57 个百分点；存货占公司总资产 64.06%，占比下降 0.04 个百分点；投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 21.66%，占比下降 2.50 个百分点。

报告期末公司负债总额 214.53 亿元，比上年期末增长 11.23%。其中：预收账款为 49.19 亿元，占负债总额 22.93%，占比上升 2.28 个百分点；借款 114.31 亿元，占负债总额的 53.28%，占比上升 9.80 个百分点。

公司资产负债率为 66.82%，上升 1.40 个百分点。流动比率为 2.10。

## (四) 核心竞争力分析

公司的优势主要体现在准确的机会把握能力、独特业务模式的抗风险能力和综合运营能力。首先，公司对于市场变化和走势具有较强的前瞻能力和把握能力，面对持续的房地产行业的调整，公司积极应对，采取有针对性的销售策略，同时，抓住北京大力发展会展业和市场整体回暖的有利局面，投资物业（含酒店）资产经营实现稳步增长，为公司主营业务经营业绩的上升提供了有力支持。其次，公司“物业开发销售”加“物业持有经营”的独特业务模式，既可以通过房地产开发获得增长收益，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，公司复合地产的综合运营能力，使公司在大型、综合房地产项目的开发中具有明显优势。

## (五) 投资状况分析

### 1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
长沙世纪御景房地产有限公司	550,000,000	一年	8.5	世纪御景偿还负债及启动项目前期工作	由深圳江湾信息咨询有限公司持有的世纪御景的股权提供股权质押担保	否	否	否	否	非募集资金

## 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	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	0	3,517,070,000	0	无
合计	/	3,517,070,000	0	3,517,070,000	0	/

## (2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原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235万元。	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13,582万元。			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资减少,该项目变更已经2008年5月6日召开的2007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161910万元调减为128213万元,剩余募集资金33697万元及利息,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,将北辰大厦项目结余募集资金7928万元及利息,变更为一般营运资金。
合计	/	3,517,070,000		3,517,070,000	/	/		/	/	/	/

## (3) 募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额		416,250,000									
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年度投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	
一般营	北辰大厦	336,970,000		336,970,000	是						

运资金										
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

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	1,452,339,674	1,407,103,659	74,155,348
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	16,420,389,255	1,614,787,139	223,991,447
北京姜庄园湖园林别墅开发有限公司	北京市	美元 16,000,000	房地产开发	50.52	51	间接持股	1,088,094,239	152,037,440	54,523,021

## 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、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业竞争格局和发展趋势

二零一四年，面对世界经济低速增长仍将延续和国内经济增长下行压力有所加剧的态势，我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，全面深化经济体制改革，把改革贯穿于经济社会发展的各个领域和环节，以改革促创新发展，加快经济结构的调整，加强经济发展方式的转变，在扩大内需的基础上，促进经济持续健康发展。

就发展物业而言，在房地产市场日趋分化的大背景下，针对房地产市场的监管也将有所差异。短期来看，一二线热点城市中，对投资、投机性需求的抑制仍将持续。从中长期来看，伴随土地制度的改革、长效机制的确立和新型城镇化总体布局的推进，都将推动区域协调发展、供需更趋良性，进而为房地产行业持续健康发展提供有力支撑。

就投资物业（含酒店）和商业物业而言，虽然部分业态竞争激烈、供过于求的矛盾依然存在，但在北京强化“文化中心”、“国际交往中心”城市功能定位的背景下，国内国际会议接待总量连年攀升，不仅为北京会展经济和服务经济的快速发展创造了历史机遇，更为公司投资物业（含酒店）的经营提供了良好的外部环境。此外，为实现有质量、有效益、可持续的经济增长，国家和政府有关部门将牢牢把握扩大内需的战略基点，培育拉动力强的消费增长点，增强消费对

经济增长的基础作用，进而为商业物业发展提供更为广阔的市场空间。

## (二) 公司发展战略

面对复杂多变的经营环境，公司将重点提高新形势下对政策导向的把握能力和对市场变化的预判能力，紧抓机遇，持续推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大战略的深化实施与创新，不断提升人力资源管理水平，加强企业文化与品牌建设，以敢于闯和勇于创的开拓精神，不断为企业发展注入新的活力，开创北辰经营发展的新格局，开辟北辰可持续发展的新路径。二零一三年，公司本着厉行勤俭节约、反对铺张浪费的原则，严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。

### 1、发展物业

公司将深入研究行业政策和市场形势，以客户需求为导向，在打造建筑精品、提高收益空间的基础上，全力加快项目周转。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，择机增加土地储备，努力研究和拓展新型房地产业务，进而推进发展物业的低成本扩张和可持续发展能力的持续提升。京内项目方面，公司将紧抓市场回暖契机，加速长河玉墅，顺义马坡等项目的开发建设，通过系统性的有针对性的营销策略，力促实现项目开盘后的持续热销。

长沙北辰三角洲项目作为全国最大的城市综合体，二零一四年的施工面积将达到 232 万平方米，创下开工建设以来的新高。公司将在确保项目各组团施工按计划有序推进和长沙北辰洲际酒店年内顺利开业的基础上，利用教育资源的完善、商务氛围的成熟和“中国中部创新型商务商业中心”的全新定位，进一步提升项目的性价比和对高端客户的吸附力，保持项目的持续热销和在区域的领先地位。

二零一四年，公司预计实现新开工面积 97.68 万平方米，开复工面积 297.06 万平方米，竣工面积 82.48 万平方米，力争实现销售 42.56 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 63.85 亿元。

### 2、投资物业（含酒店）

公司将以北京市强化“文化中心”、“国际交往中心”的城市功能定位为契机，积极应对市场形势变化，及时调整经营策略，充分利用投资物业（含酒店）业态丰富、联动性强的综合优势和协同效应，努力将资产改造和新增项目开办费摊销对业绩的影响降至最低。此外，公司还将利用接待二零一四年亚太经合组织（APEC）会议难得的机遇，全力打造并提升北辰会展的品牌形象和行业影响力，积极推进北辰会展的品牌扩张和产业链延伸，努力探索和拓宽创新型轻资产服务性业务的空间。

### 3、商业物业

商业物业将针对零售市场变化，加大招商和市场营销宣传力度，通过对品类的调整和优化，努力提高运营能力、综合服务能力和资产经营效益。

### 4、融资工作和资本开支

公司将加速项目开发、营销推广和周转速度，强化资金运作的统筹安排，利用“总部融资”模式的优势，降低融资成本，提高资金的使用效率。此外，应对金融市场的变化，借鉴行业先进经验，继续深化模式创新，开展多渠道、多元化的融资，结合对养老、文化旅游等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，进一步提升公司可持续发展能力。

二零一四年，公司预计固定资产投资人民币 2.8 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## (三) 经营计划

二零一四年，公司发展物业将近一步深入研究行业政策和市场形势，以客户需求为导向，全力加快项目周转，全年预计实现新开工面积 97.68 万平方米，开复工面积 297.06 万平方米，竣工面积 82.48 万平方米，力争实现销售 42.56 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 63.85 亿元。

投资物业积极应对市场形势变化，及时调整经营策略，充分利用投资物业（含酒店）业态丰富，联动性强的综合优势和协同效应以及亚太经合组织（APEC）会议的机遇，全力打造并提升北辰会展的品牌形象，努力提高公司资产效益。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

二零一四年,公司预计固定资产投资主要为投资物业(含酒店)固定资产更新改造及合同尾款支出,公司有充裕的资金用于支付上述款项。

(五) 可能面对的风险

1、市场风险

在加快城镇化进程和人口红利作用的带动下，预计我国房地产市场供需矛盾仍将长期存在，为引导和促进在国民经济中具有重要地位的房地产行业能持续稳定健康的发展，针对房地产行业的各种管理手段也将长期存在，由此给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

针对上述风险，公司将通过对养老、文化旅游等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，灵活应对市场变化，完善和优化产品结构，创新营销推广模式，进一步提升公司核心竞争力和可持续发展能力。

2、销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资大的系统性工程，随着限购、限贷和抑制投资、投机性需求等一系列规定的持续，对潜在客户的购买力和购买意愿将产生一定程度的影响。此外，由于房地产项目运作周期较长，如果在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应，可能对产品销售造成一定影响。

针对上述风险，公司将注重市场需求变化，以客户需求为导向，加大对刚需产品的研究与开发力度，加快项目周转速度，抵御市场变化所带来的销售风险。

(六) 其他

"进取不忘稳健，稳健不忘进取，在加速发展中控制风险，在控制风险中加速发展"的经营理念，是公司可持续发展的理论依据；与当前发展物业开发能力相匹配的 520 万平方米的适度土地储备规模，是公司可持续发展的必备条件；面对持续的房地产行业的调整，120 万平方米持有型物业持续经营所产生的稳定现金流，是公司可持续发展的有力支持；复合地产综合运营模式，面对市场波动时较强的抗风险能力，是公司可持续发展的根本基础。随着投资物业新增资产经营水平持续提高，长沙北辰三角洲项目持续热销，公司主营业务扎实推进，经营规模不断扩大，可持续发展能力也将持续提升。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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%。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.60	0	202,021,200	664,535,001	30.40
2012 年	0	0.60	0	202,021,200	633,387,699	31.90
2011 年	0	0.30	0	101,010,600	468,780,243	21.55

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一三年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
2013年11月,相关媒体报道了关于多家房地产企业欠缴土地增值税的新闻,其中包含本公司。经公司核实,北辰实业已按土地增值税相关政策和地方政府规定,在房产实现销售的同时预缴了土地增值税,并按相关规则,在以往年度业绩中作了相应的成本预提,同时公司在经营过程中已经考虑了土地增值税等相关因素的影响。	具体详见公司于2013年11月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《北辰实业关于缴纳土地增值税情况的说明》(公告编号:临2013-019)。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013年10月29日,北京北辰实业股份有限公司与深圳市江湾信息咨询有限公司及长沙世纪御景房地产有限公司订立《合作开发框架协议》,本公司出资人民币1041万元收购长沙世纪御景房地产有限公司51%股权,并且三方与长沙江湾科技投资集团有限公司同时订立《<合作开发框架协议>补充协议》,截止本报告日收购业务尚未完成。	具体详见公司于2013年10月31日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《北辰实业关于收购长沙世纪御景房地产有限公司51%股权的公告》(公告编号:临2013-017)。

#### (二) 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	271,917	不适用	否	不适用	是		0.03	



北辰嘉权	北辰时代大厦 1-5 层装修资产	2013 年 9 月 18 日	49,058,300	不适用	不适用	否	参考市场价格经双方协定后确定			不适用
------	------------------	-----------------	------------	-----	-----	---	----------------	--	--	-----

(1)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 271,917 元, 为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例为 0.03%, 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)2013 年 9 月 18 日, 本公司自北京北辰嘉权时代名门商业有限公司购买北辰时代大厦裙楼 1-5 层的装修资产, 参考市场价格经双方协定后确定购买价格为 49,058,300 元。

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》。

2013 年 12 月 11 日, 经北京市工商行政管理局批准, 北京北辰会议中心发展有限公司相关注销登记手续办理完毕。

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, 本次吸收合并不会对本公司当期损益产生实质性影响。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 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	借款	本公司自北辰集团于 2012 年 5 月 29 日取得委托信用借款共计 1.5 亿元, 期限为 2 年	利率为同期同档次国家基准利率, 本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	150,000,000	150,000,000	12.50	现金		
北辰集团	母公司	借款	本公司自北辰集团于 2012 年 7 月 27 日取得委托信用借	利率为同期同档次国家基准利率, 本公司不需要为这些	50,000,000	50,000,000	4.16	现金		

			款共计 0.5 亿元， 期限为 2 年	借款提供任何抵押 或担保						
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	50,000,000	50,000,000	4.16	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 日取得委托信用借 款共计 1.5 亿元， 期限为 2 年	利率为固定利率 6.15%，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	本公司自北辰集团 于 2013 年 8 月 30 日取得委托信用借 款共计 2 亿元，期 限为 2 年	利率为固定利率 6.15%，本公司不需 要为这些借款提供 任何抵押或担保	200,000,000	200,000,000	16.67	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	借 款	本公司自北辰集团 于 2013 年 9 月 4 日 取得委托信用借款 共计 2 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	200,000,000	200,000,000	16.67	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	借 款	本公司自北辰集团 于 2013 年 9 月 10 日取得委托信用借 款共计 2 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	200,000,000	200,000,000	16.67	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	借 款	本公司自北辰集团 于 2013 年 12 月 26 日取得委托信用借 款共计 1.5 亿元， 期限为 2 年	利率为同期同档次 国家基准利率，本 公司不需要为这些 借款提供任何抵押 或担保	150,000,000	150,000,000	12.50	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	借 款	本公司自北辰集团 于 2013 年 12 月 26 日取得委托信用借 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	50,000,000	50,000,000	4.16	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	借 款	利息费用	本公司于 2011 年自 北辰集团取得 8 亿 元委托信用借款， 本报告期内已还清 ，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	38,034,167	38,034,167	4.52	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 12 亿元委托 信用借款，本公司 不需要为这些借款 提供任何抵押或担 保	34,115,625	34,115,625	4.05	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	接 受 专 利 、 商 标 等 使 用 权	支付商标及标识许 可使用费	本公司与北辰集团 于 1997 年 4 月 18 日签订的《商标及 标识许可使用合 同》	10,000	10,000	0.05	现金		
北 辰 嘉 权	合 营 公 司	其 它 流 入	北辰嘉权租赁本公 司及本公司商业发 展分公司房屋作为	以市场价格作为定 价依据	452,010	452,010	0.02	现金		

			办公用房							
北 辰 嘉 权	合 营 公 司	其 它 流 入	北辰嘉权租赁本公司及本公司商业发展分公司房屋作为商业经营用房	以市场价格作为定价依据	5,940,680	5,940,680	0.29	现金		
北 辰 集 团	母 公 司	其 它 流 出	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。该土地面积约 16.7 万平方米	根据本公司 1997 年 H 股上市时的有关协议。(年度租金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)	14,259,099	14,259,099	72.75	现金		
辰 运 物 业	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 出	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司租赁北辰集团之分公司辰运物业管理中心部分房屋作为办公用房	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任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	900,000	900,000	4.59	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) 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 5%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 4.16%。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 15%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 12.5%。利率为固定利率 6.15%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。

2013 年 8 月 30 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 200,000,000 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 20%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 16.67%。利率为固定利率 6.15%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。

2013 年 9 月 4 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 200,000,000 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 20%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 16.67%。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 9 月 10 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款共计 200,000,000 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 20%，占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 16.67%。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 12 月 26 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 15%，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。

2013 年 12 月 26 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 5%, 占报告期末本公司自北辰集团取得委托信用借款的 4.16%。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。

(2) 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 38,034,167 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 52.72%, 该交易以现金方式结算, 该项信用借款本报告期内已还清。

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 13,231,250 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 18.34%, 该交易以现金方式结算。

③就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 50,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 2,280,625 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 3.16%, 该交易以现金结算。

④就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 150,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 5,278,750 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 7.31%, 该交易以现金结算。

⑤就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 200,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 3,860,833 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 5.35%, 该交易以现金结算。

⑥就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 200,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 4,749,167 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 6.58%, 该交易以现金结算。

⑦就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 200,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 4,544,167 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 6.30%, 该交易以现金结算。

⑧就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 150,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 128,125 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 0.18%, 该交易以现金结算。

⑨就 (1) 中所述本公司自北辰集团取得的 50,000,000 元委托信用借款, 报告期内支付利息费用 42,708 元, 占本公司取得委托信用借款支付利息费用的 0.06%, 该交易以现金结算。

报告期内, 本公司实际支付的上述九项委托信用借款利息费用共计 72,149,792 元, 占本公司本年利息支出的 8.57%。

(3) 使用商标及标识许可

根据本公司与北辰集团于 1997 年 4 月 18 日签订的《商标及标识许可使用合同》, 2013 年公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币 10,000 元, 占本公司租赁费用的 0.05%, 该交易以现金方式结算。

(4) 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。

自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 21 日的上述两项关联交易租金为人民币 6,392,690 元，占本公司投资物业（含酒店）收入的 0.31%，均以现金方式进行结算。自 2013 年 6 月 22 日起，北辰嘉权与本公司不再构成上市规则下的关联人士。

#### （5）土地租赁费

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 167,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。截止 2013 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 14,259,099 元，占本公司租赁费用的 72.75%，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。

#### （6）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。截止 2013 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 900,000 元，占本公司租赁费用的 4.59%，该交易以现金方式结算。

## （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	184,830,901	1,205,162,801
合计		5,140,600	0	5,140,600	1,020,331,900	184,830,901	1,205,162,801
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		5,140,600					
关联债权债务形成原因		<p>关联债权为：</p> <p>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，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>②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。自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 21 日的上述两项关联交易租金为人民币 639.27 万元，均以现金方式进行结算。</p> <p>关联债务为：</p> <p>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。</p> <p>②2012 年，本公司自北辰集团取得委托信用借款 200,000,000 元，其中 5 月 29 日取得 150,000,000 元借款，7 月 27 日取得 50,000,000 元借款，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 3 月 29 日，本公司自</p>					

	<p>北辰集团取得委托信用借款 50,000,000 元，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 150,000,000 元，利率为固定利率 6.15%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保；2013 年 8 月 30 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款 200,000,000 元，利率为固定利率 6.15%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保；2013 年 9 月 4 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款 200,000,000 元，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 9 月 10 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款 200,000,000 元，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 12 月 26 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款 150,000,000 元，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 12 月 26 日，本公司自北辰集团取得委托信用借款 50,000,000 元，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。</p> <p>③2013 年公司应付北辰集团的土地使用权租金 1,425.91 万元。</p> <p>④2013 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。截止 2013 年 12 月 31 日止 12 个月期间租金为人民币 90 万元，占本公司租赁费用的 4.59%，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》，2013 年公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币 1 万元，占本公司租赁费用的 0.05%，该交易以现金方式结算。</p>
<p>关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响</p>	<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，该项借款属于控股股东支持本公司发展的行为。</p>

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

本年度公司无托管事项。

2、 承包情况

本年度公司无承包事项。

3、 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北辰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	14,259,099	1997 年 4 月 11 日	租期由 40 年至 70 年不等,视该土地不同部分的用途而定				是	母公司

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 167,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。2013 年度租金为人民币 14,259,099 元，该交易以现金方式结算。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

## (二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

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

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

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 2,234,703,249 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

## (三) 其他重大合同

(1) 2013 年 5 月，北京北辰实业股份有限公司与泰康资产管理有限责任公司签订了《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划投资合同》，并与泰康资产管理有限责任公司、长沙北辰房地产开发有限公司签订了《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(一)》、《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(二)》、《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(三)》，拟募集人民币 17 亿元的保险资金，以用于补充项目营运资金、偿还银行贷款等用途，投资期限为 5 年。2013 年 7 月，经中国保险监督管理委员会指定的注册机构办理完结注册，并且取得该保险资产管理产品的注册通知书（保资注【2013】第 50 号），并于 2013 年 10 月完成首次提款人民币 10 亿元。

(2) 北京北辰实业股份有限公司与深圳市江湾信息咨询有限公司、长沙世纪御景房地产有限公司签订了《合作开发框架协议》等一系列合同文件，相关详细信息请见公司第六届第三十次董事会决议公告及关于收购长沙世纪御景房地产有限公司 51% 股权的公告。

(3) 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》。

(4) 北京北辰实业股份有限公司与发包人北京天成天房地产开发有限公司、承包人安徽三建工程有限公司签订了金额为 415,321,345.88 元的《E-1#住宅楼等 46 项、F-1#住宅楼等 20 项、G-1#住宅楼等 24 项（北京小汤山农业高科技示范园住宅小区二期工程）》。

(5) 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》。

(6) 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 337,278,824.17 元的《北辰三角洲项目 B1E1 区 1#栋-10#栋、地下车库及连接平台建安工程施工总承包合同》。

(7) 长沙北辰房地产开发有限公司与北京建工集团有限责任公司签订了金额为 555,781,008.91 元的《北辰三角洲项目 B2E2 区 1#栋-8#栋、地下车库及连接平台建安工程施工总承包合同》。

#### 八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

#### 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	3,440,000
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	3,300,000
境外会计师事务所审计年限	16 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	610,000

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

#### 十一、 其他重大事项的说明

1、2011 年 11 月 24 日，公司第五届第三十九次董事会决议审议批准《关于吸收合并本公司全资子公司-北京北辰会议中心发展有限公司的议案》。批准本公司对全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司实施整体吸收合并，合并完成后，北京北辰会议中心发展有限公司独立法人资格注销，其所有资产、负债及应当承担的其他义务和责任由本公司承继。2012 年 2 月 7 日，公司召开 2012 年第一次临时股东大会，审议、批准上述议案，并于同日与北京北辰会议中心发展有限公司签订了《合并协议书》。2012 年 3 月 7 日，公司在北京日报刊登《北京北辰实业股份有限公司关于与北京北辰会议中心发展有限公司吸收合并的公告》。2013 年 12 月 11 日，经北京市工商行政管理局批准，北京北辰会议中心发展有限公司相关注销登记手续办理完毕。

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，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

单位：股

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

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况  
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况  
本报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	273,123		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	270,165		
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	20.304	683,636,498	-806,000	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
山西信托股份有限公司—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	0.985	33,174,460	23,004,385	0	无 0
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	境内非国有法人	0.968	32,600,000	32,600,000	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	0.466	15,700,242	10,196,343	0	无 0
浙江海越股份有限公司	境内非国有法人	0.363	12,214,527	-14,785,473	0	无 0
中信信托有限责任公司—中信信托稳健分层型证券投资基金集合资金信托计划 1318C 期	境内非国有法人	0.257	8,669,338	8,669,338	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	683,636,498	境外上市外资股	683,636,498
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
山西信托股份有限公司 —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	33,174,460	人民币普通股	33,174,460
山西信托股份有限公司 —信海六号集合资金信托	32,600,000	人民币普通股	32,600,000
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	15,700,242	人民币普通股	15,700,242
浙江海越股份有限公司	12,214,527	人民币普通股	12,214,527
中信信托有限责任公司 —中信信托稳健分层型证券投资 集合资金信托计划 1318C 期	8,669,338	人民币普通股	8,669,338
上述股东关联关系或一致行动的 说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东北京王府井百货（集团）股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；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 7 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 8 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。		

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，股权分置改革新老划断后，凡在境内证券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的 10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

本公司于 2006 年 10 月完成 A 股首次公开发行并上市，发行规模为 15 亿股。北辰集团作为本公司上市前国有股东，根据 94 号文及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，北辰集团持有的本公司 1.5 亿股股份目前处于冻结状态。

## 四、 控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992年8月3日
组织机构代码	10111867-3
注册资本	1,800,000,000
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
经营成果	2013年1-9月，营业收入为44.08亿元，利润总额7.91亿元（合并报表口径，未经审计）。
财务状况	截止2013年9月30日，总资产314.52亿元；总负债189.25亿元；净资产125.27亿元（合并报表口径，未经审计）。
现金流和未来发展策略	2013年1-9月，现金及现金等价物净增加额2.74亿元（合并报表口径，未经审计）。未来发展战略：北辰集团以旗下北京北辰实业股份有限公司为平台，来实现“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和打造“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：8,832,351股；北巴传媒(600386)股份数量：560,000股；招商证券(600999)股份数量：495,481股；北京银行(601169)股份数量：2,278,160股；康辰亚奥(430155)股份数量：6,400,000股。

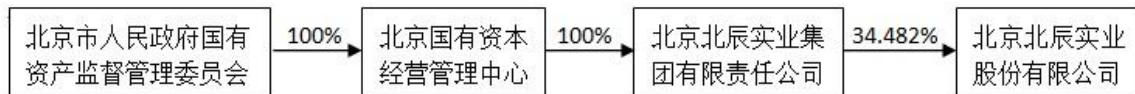
## (二) 实际控制人情况

## 1、 法人

单位：元 币种：人民币

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

## 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:港元

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

第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份, 为代表多个客户持有。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
贺江川	董事长	男	50	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		68.04	0
李长利	副董事长	男	50	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		67.22	0
赵惠芝	董事、总经理	女	60	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		68.04	0
何文玉	董事	男	60	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		62.27	0
刘建平	董事	男	59	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		59.19	0
曾劲	董事	男	44	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		88.37(含24.34万元长期出差补贴)	0
龙涛	独立董事	男	61	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
甘培忠	独立董事	男	57	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
黄翼忠	独立董事	男	46	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		8.57	0
刘义	监事长	男	61	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		0	0
李国锐	监事	男	58	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		56.51	0
薛建明	监事	男	49	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		0	0
柳耀中	监事	男	58	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0		38.94	0
张卫延	监事	男	54	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0		38.95	0
何文玉	副总经理	男	60	2012年6月1日	至今	0	0	0		0	0
刘建平	副总经理	男	59	2012年3月21日	至今	0	0	0		0	0
杜敬明	副总经理	男	49	2012年3月21日	至今	0	0	0		56.51	0
曾劲	副总经理	男	44	2009年1月16日	至今	0	0	0		0	0
张文雷	副总经理	女	46	2012年3月21日	至今	0	0	0		57.01	0
吕健	副总经理	男	54	2012年3月21日	至今	0	0	0		57.01	0
刘焕波	副总经理	男	56	2002年9月24日	至今	0	0	0		57.01	0
刘铁林	副总经理	男	51	2002年9月24日	至今	0	0	0		57.01	0
司海群	副总经理	男	59	2004年6月2日	至今	0	0	0		57.33	0
崔薇	财务总监	女	40	2013年8月7日	至今	0	0	0		20.69	0
郭川	董事会秘书	男	45	2004年2月27日	至今	0	0	0		47.29	0
陈援朝	财务总监	男	60	2012年3月21日	2013年8月6日	0	0	0		23.33	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,006.43	0

贺江川先生，50岁，本公司董事长，北京市十四届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，持有工学学士和经济学硕士学位，具有高级经济师资格。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人。贺先生于一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零一二年六月获重选连任为本公司董事及董事长。贺先生具有二十六年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验。贺先生荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。

李长利先生，50岁，本公司副董事长。李先生毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于一九一一年加入本公司。李先生在中国建材、投资物业经营管理、房地产开发行业有累积逾24年丰富工作经验。二零一二年出任本公司副董事长。

赵惠芝女士，60岁，本公司董事及总经理。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团，一九九七年任本公司董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月任本公司董事长，二零零七年四月任本公司董事、总经理。二零一二年六月获重选连任为本公司董事。赵女士具有二十三年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。

何文玉先生，60岁，本公司董事、副总经理。何先生毕业于黑龙江省委党校，香港公开大学工商管理硕士。何先生于一九九六年八月加入北辰集团，曾担任北辰集团党委副书记、董事，负责监督管理北辰集团监察业务，二零零七年七月获委任为本公司监事及监事长，二零一二年辞任监事职务。何先生具有二十余年市场经济理论研究、宣传及监察丰富工作经验。二零一二年出任本公司董事、副总经理。

刘建平先生，59岁，本公司董事、副总经理。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，历任北京五洲大酒店总经理，并于一九九七年获委任为本公司董事。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

曾劲先生，44岁，本公司董事、副总经理。曾先生毕业于中国人民大学，管理学博士。曾先生于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理和北辰置地副总经理、总经理。曾先生于一九九九年获委任为本公司副总经理，现兼任长沙北辰房地产开发有限公司董事长、总经理。曾先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司董事。

龙涛先生，61岁，本公司独立非执行董事。龙先生毕业于财政部财政科学研究所西方会计专业，经济学硕士。龙先生先后任职于中央财经大学会计系、毕马威会计公司纽约分部，并曾任中国证券监督管理委员会股票发行审查委员会委员、中港证券小组中方会计专家组成员。龙先生现任中央财经大学会计系副教授、北京海问咨询有限公司董事长。龙先生在公司财务、会计、审计、资产评估及企业改制、上市等方面具有丰富的理论及实践经验。龙先生于一九九二年六月获选为本公司独立非执行董事。

甘培忠先生，57岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，现为北京大学法学院教授、博士生导师、中国证券法学会常务副会长。甘先生在经济法、企业法、公司法、破产法领域具有丰富的经验，先后出版、发表多部法学著作及数十篇学术论文，并参加了《公司法》、《合伙企业法》的修订工作。甘先生于一九九二年六月获选为本公司独立非执



行董事。

黄翼忠先生，46岁，本公司独立非执行董事。黄先生毕业于澳大利亚墨尔本大学，商业学士，主修会计、经济、证券法。黄先生先后任职于普华永道会计师事务所、香港安永会计师事务所、德勤企业财务顾问公司，现任 TMF 集团/Vantage 顾问公司创始人、执行董事、高级顾问。黄先生在财务管理、资本投资业务方面具有丰富的经验。黄先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。

刘义先生，61岁，本公司监事长。刘先生毕业于中央党校，研究生学历，国家注册咨询工程（投资）师。刘先生历任北京市宣武区人民政府副区长、北京市工程咨询公司党委书记、总经理、北京市国有企业监事会正局级监事会主席。刘先生长期从事城市基本建设工作和工程咨询工作，具有丰富的区域经济理论和投融资工作实践经验。二零一二年出任本公司监事长。

李国锐先生，58岁，本公司监事。李先生毕业于中央党校，研究生学历，高级政工师。李先生曾任北京市纪委工业纪工委委员、办公室副主任、北京市经委监察处副处长、北京市国资委纪委副书记。李先生于二零一一年加入本公司，主管纪检监察工作。李先生具有二十余年纪检监察工作的丰富经验。二零一二年出任本公司监事。

薛建明先生，49岁，本公司监事。薛先生毕业于宣化炮兵指挥学院，本科学历。薛先生历任北京市经济委员会监察处副处级监察员、市工业纪工委副处级纪检员、北京市监察局驻市国资委副处级监察员、北京市国资委副处级纪检员、北京市国有企业监事会正处级专职监事。薛先生长期从事行政管理和企业效能监察工作，具有丰富的监督工作理论和实践经验。二零一二年出任本公司监事。

柳耀中先生，58岁，本公司监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生曾任北辰集团工会主席，拥有二十二年工会工作经验，于二零零二年五月起任本公司监事。二零一二年六月获重选连任为本公司监事。

张卫延先生，54岁，本公司监事。张先生毕业于北京市委党校，本科学历，高级会计师。张先生于一九九零年加入北辰集团，现任本公司审计部部长。张先生在公司财务管理和公司审计方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司监事。

何文玉先生，60岁，本公司董事、副总经理。何先生毕业于黑龙江省委党校，香港公开大学工商管理硕士。何先生于二零零六年八月加入北辰集团，曾担任北辰集团党委副书记、董事，负责监督管理北辰集团监察业务，二零零七年七月获委任为本公司监事及监事长，二零一二年辞任监事职务。何先生具有二十余年市场经济理论研究、宣传及监察丰富工作经验。二零一二年出任本公司董事、副总经理。

刘建平先生，59岁，本公司董事、副总经理。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，历任北京五洲大酒店总经理，并于一九九七年获委任为本公司董事。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

杜敬明先生，49岁，本公司副总经理。北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

曾劲先生，44岁，本公司董事、副总经理。曾先生毕业于中国人民大学，管理学博士。曾先生

于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理和北辰置地副总经理、总经理。曾先生于二零零九年获委任为本公司副总经理，现兼任长沙北辰房地产开发有限公司董事长、总经理。曾先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司董事。

张文雷女士，46岁，本公司副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

吕健先生，54岁，本公司副总经理。吕先生毕业于清华大学，本科学历，高级工程师。吕先生曾任北京建工集团第五建筑公司副总经理、北京建工集团副总工程师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理助理、总工程师。吕先生在工程建设、施工管理及工程安全管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司副总经理。

刘焕波先生，56岁，本公司副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北京康乐宫有限公司、北京国际会议中心总经理，现兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司董事长和北京北辰信通网络技术有限公司董事长、北京北辰国际会展有限公司董事和总经理。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

刘铁林先生，51岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，现兼任本公司北辰商业发展分公司总经理和北京北辰超市连锁有限公司董事长。刘先生于二零零二年获委任为本公司副总经理。

司海群先生，59岁，本公司副总经理。司先生毕业于中国社会科学院，研究生学历。司先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和长沙北辰房地产开发有限公司总经理，现兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事长、长沙北辰房地产开发有限公司董事、北京北极星房地产投资基金管理有限公司董事长。司先生于二零零四年获委任为本公司副总经理。

崔薇女士，40岁，本公司财务总监。毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。

郭川先生，45岁，本公司董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学，经济法法学学士，具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任职务。郭先生于二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，并于二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问。

陈援朝先生，60岁，毕业于北京财贸学院，本科学历。陈先生曾任北京市财政局预算处处长、局长助理，并在北京奥申委、第十一届亚运会、香港中旅（集团）有限公司等单位从事财务管理工作。陈先生于二零零五年加入北辰集团，曾任北辰集团总会计师。陈先生在公司预算管理、财务管理方面具有丰富经验。二零一二年出任本公司财务总监，二零一三年，因病逝世。

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

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

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011 年 12 月 15 日	至今
李长利	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011 年 12 月 15 日	至今
赵惠芝	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2011 年 12 月 15 日	至今
刘建平	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011 年 12 月 15 日	至今
柳耀中	北京北辰实业集团有限责任公司	职工董事	2011 年 11 月 18 日	至今

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵惠芝	长沙北辰房地产开发有限公司	监事长	2007 年 11 月 29 日	至今
赵惠芝	北京北辰会议中心发展有限公司	董事长	2008 年 10 月 20 日	至今
赵惠芝	北京北辰国际会展有限公司	董事长	2012 年 7 月 18 日	至今
何文玉	北京北辰国际会展有限公司	监事长	2012 年 7 月 18 日	至今
刘建平	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	董事长	1997 年 4 月 1 日	至今
刘建平	北京北辰国际会展有限公司	副董事长	2012 年 7 月 18 日	至今
刘建平	北京北辰饭店管理有限公司	董事长	2013 年 9 月 27 日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007 年 11 月 23 日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事长	2012 年 1 月 30 日	至今
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2009 年 1 月 16 日	至今
刘义	北京市首都公路发展集团有限公司	监事长	2012 年 10 月 10 日	至今
刘义	北京市公路联络	监事长	2012 年 10 月 10 日	至今

	线有限责任公司			
刘义	北京市自来水集团有限责任公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京环境卫生工程集团有限公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京城市排水集团有限责任公司	监事长	2012年10月10日	至今
刘义	北京金隅股份有限公司	监事长	2012年10月26日	至今
李国锐	北京北辰饭店管理有限公司	监事长	2013年9月27日	至今
薛建明	北京首都创业集团有限公司	监事	2012年10月10日	至今
薛建明	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事	2012年10月10日	至今
薛建明	北京新奥集团有限公司	监事	2012年10月10日	至今
张卫延	北京北辰饭店管理有限公司	监事	2013年9月27日	至今
刘焕波	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	董事长	2007年12月1日	至今
刘焕波	北京北辰信通网络技术服务有限公司	董事长	2007年8月1日	至今
刘焕波	北京北辰国际会展有限公司	董事、总经理	2012年7月18日	至今
刘焕波	北京北辰饭店管理有限公司	副董事长	2013年9月27日	至今
刘铁林	北辰商业发展分公司	总经理	2007年1月29日	至今
刘铁林	北京北辰超市连锁有限公司	董事长	2008年2月22日	至今
司海群	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事长	2004年6月16日	至今
司海群	北京天成天房地产开发有限公司	董事长	2003年7月8日	至今
司海群	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	董事长	2005年2月3日	至今
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007年11月23日	至今
司海群	北京北极星房地产投资基金管理	董事长	2012年7月19日	至今

	有限公司			
崔薇	北京北辰饭店管理有限公司	董事	2013年9月27日	至今
郭川	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事	2002年4月16日	至今
郭川	北京天成天房地产开发有限公司	董事	2003年7月8日	至今
郭川	北京北辰超市连锁有限公司	董事	2008年2月22日	至今
郭川	北京北辰国际会展有限公司	监事	2012年7月18日	至今
郭川	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012年7月19日	至今
郭川	北京北辰饭店管理有限公司	董事	2013年9月27日	至今
龙涛	北京海问咨询有限公司	董事长	1990年1月26日	至今
龙涛	庆铃汽车股份有限公司	独立董事	1994年5月13日	至今
龙涛	国投瑞银基金管理有限公司	独立董事	2012年5月8日	至今
龙涛	中外名人文化传媒股份有限公司	独立董事	2012年3月20日	至今
甘培忠	河南雏鹰农牧股份有限公司	独立董事	2009年7月15日	至今
甘培忠	北京奥得赛化学股份有限公司	独立董事	2010年1月1日	至今
甘培忠	福建福昕软件开发股份有限公司	独立董事	2013年3月1日	至今
黄翼忠	金源米业国际有限公司	独立董事	2004年9月28日	至今
黄翼忠	阳光新业地产股份有限公司	独立董事	2008年11月17日	至今
黄翼忠	中怡精细化工集团有限公司	独立董事	2004年2月29日	至今
黄翼忠	西部证券股份有限公司	独立董事	2012年5月1日	至今

### 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司董事会薪酬委员会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 根据董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；

	(2) 根据公司年初制定的经营计划和年终考核。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
崔薇	财务总监	聘任	因工作需要
陈援朝	财务总监	离任	因病逝世

#### 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

#### 六、 母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4,317
主要子公司在职员工的数量	670
在职员工的数量合计	4,987
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,286
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,353
安保人员	336
营业员	125
运行维修人员	696
收款员	198
厨师	567
服务人员	1,017
其他人员	695
合计	4,987
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	153
本科	1,196
专科	1,472
中专	538
其他	1,628
合计	4,987

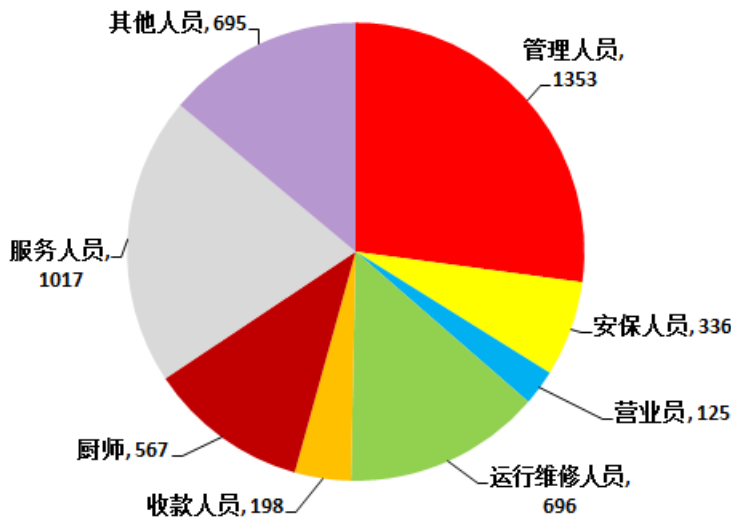
##### (二) 薪酬政策

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

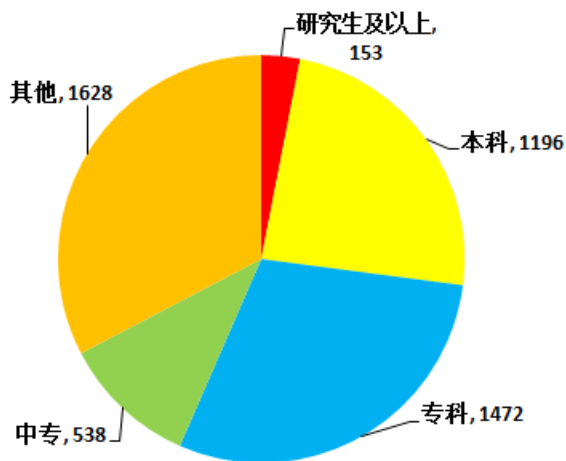
(三) 培训计划

公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合企业需要与员工职业发展的基础上，建立了分层分类的培训体系，并采取内训与外训同举、理论与实践相结合的培训方式，有序推进各项培训计划的落实，着力推动员工与企业的共同发展。其中，报告期内为进一步推动主业人员中的技能人才队伍建设，公司特以技能大师工作室为契机，通过组织开展内部主题式专业技能竞赛、外聘专家进行技术授课与交流、参加业内专业培训等多途径，推进技能人才的培养工作。与此同时，在关键人员和专业技术人员的培训上持续围绕提升专业能力有序展开，重点从实现公司战略目标与可持续发展的角度推进人员能力建设。报告期内，公司母子公司人员参加各类教育培训总计 55,300 人次，培训覆盖率超过 90%，为整体提升员工综合素质与履职能力，促进公司经营发展提供重要保证。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	3,007,961 小时
劳务外包支付的报酬总额	4,871 万元

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了完善的组织制度和法人治理结构。公司设股东大会、董事会、监事会，其分别按其职责行使决策权、执行权、监督权。三大机关各司其职、相互制约，保证了公司顺利运行。其中，董事会下设的审计、薪酬与考核、战略、提名四个专门委员会，均按公司相关制度履行了各自的职能。

报告期内，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，切实增强了公司员工法律意识，进一步完善了公司治理水平。此外，公司为了更好的维护投资者的合法权益，进一步完善和优化了日常投资者关系管理的相关工作。

报告期内，为了增强本公司竞争优势及促进本公司持续发展，公司于 2013 年 8 月制定了《北辰实业董事会成员多元化政策》，本公司在设定董事会成员组合时将会从多个方面保障董事会成员的多元化。此外，经公司董事会审议修订了《募集资金管理办法》，进一步规范了公司募集资金的管理和使用，促进了公司制度建设的不断完善。

报告期内，根据监管机构的要求，并结合实际情况，公司于 2012 年 3 月修订了《内幕信息知情人管理制度》，并对定期报告披露等重要事项进行了内幕信息知情人员的登记备案。不仅有助于公司进一步提高治理水平，也更好的保护了股东的利益。

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信用借款、支付委托信用借款利息费用，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。

2014 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，从而不断提高公司的运作水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2013 年 6 月 5 日	1、审议批准本公司《章程修正案》；2、审议批准本公司二零一二年年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；3、审议批准本公司二零一二年年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告；4、审议批准本公司二零一二年年度监事会报告；5、审议批准本公司二零一二年年度利润分配和资本公积金转增方案；6、审议批准本公司《董事薪酬的议案》；7、审议批准本公司《监	全部通过	上海证券交易所网址 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>	2013 年 6 月 6 日



		事薪酬的议案》;8、审议批准本公司《关于续聘会计师事务所的议案》;9、审议批准本公司《关于续保董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》;10、审议批准本公司《撤销<关于修改公司经营范围的章程修正案>》。			
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 11 月 15 日	(一) 审议批准《关于北京北辰实业股份有限公司发行公司债券的议案》。1. 发行规模;2. 向公司股东配售的安排;3. 债券期限;4. 利率水平及确定方式;5. 承销方式;6. 募集资金用途;7. 发行方式与发行对象;8. 上市场所;9. 担保方式;10. 偿债保障措施;11. 决议的有效期;(二)审议批准授权董事会或董事会授权人士全权处理本次发行公司债券的相关事宜。	全部通过	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2013 年 11 月 16 日

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	22	22	14	0	0	否	2
李长利	否	22	22	14	0	0	否	2
赵惠芝	否	22	21	13	0	1	否	2
何文玉	否	22	21	14	1	0	否	2
刘建平	否	22	22	14	0	0	否	2
曾劲	否	22	20	14	2	0	否	1
龙涛	是	22	22	15	0	0	否	2
甘培忠	是	22	18	13	4	0	否	2
黄翼忠	是	22	22	14	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	1

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

#### (一)、董事会战略委员会 2013 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会委员本

着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境、研究业务模式相近企业和行业标杆企业发展路径的基础上，结合公司经营管理实际，推动了资本扩张战略、品牌扩张战略、低成本扩张战略相关工作的开展，并取得了阶段性成果。

(二)、董事会审计委员会 2013 年年度履职情况：

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

在公司 2013 年度审计过程中，审计委员会于 2014 年初在年审会计师进场前即召开会议，听取了年审会计师的审计计划、审计风险分析，并就内控审计事项进行沟通。委员们就公司内控风险防范提出了建设性的意见。在年审会计师进场审计过程中，审计委员会主席与年审会计师持续保持沟通，对相应的审计工作进行督促，并督促其按期提交审计报告。2014 年 3 月 10 日，审计委员会再次召开会议，听取了年审会计师的初步审计意见，认为：公司财务会计报表能够真实、准确、完整的反映公司整体财务状况和经营成果。审计委员会在公司 2013 年财务报告审计过程中充分发挥了监督作用，维护了审计的独立性。

(三)、董事会薪酬与考核委员会 2013 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，审议了公司 2013 年度工资总额预算方案，并建议公司结合自身实际情况进一步优化员工收入结构。

(四)、董事会提名委员会 2013 年年度履职情况：

根据公司《提名委员会议事规则》的规定，公司于 2013 年召开了一次会议，审议通过了公司《董事会成员多元化政策》核查了公司董事会的架构、人数及组成情况，并且评价、核查了公司独立非执行董事的独立性。经过核查，公司提名委员会认为公司的董事会架构符合公司治理要求，并且公司独立董事不存在影响其独立性的情况。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### 1、董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。公司按照相关法律法规的各项要求，通过建立和执行有效的内部控制制度并持续加强内部监督和自我评价工作，保证了公司经营管理合法合规、资产安全和财务报告及所披露信息的真实准确完整。通过本年度的内部控制自我评价，董事会认为报告期内公司财务报告的相关内部控制有效，并未发现重大、重要与非财务报告相关的内部控制缺陷。

#### 2、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关指引、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等法律法规，建立了“财务管理流程”、“预算与计划管理流程”等流程并制定了《财务报告制度》、《总会计师委派管理办法》等相关的公司制度和管理办法，以保证与财务报告的编制、对外提供和分析利用等相关的内部控制健全有效。

#### 3、本年度内部控制制度建设情况

风险调研方面，公司对“八大风险”中安全、法律、接待、信息披露和品牌五方面的以前年度风险调研结果进行了总结分析，部署了改进工作并积极推动改进方案的落实；内部控制自评方面，在常规的公司内部控制自评和测评的基础上，审计部联合法律事务部、人力资源部对各分子公司的法律事务、人力资源管理进行了专项评价，以及时发现内部控制体系的问题和需提升完善的领域；问题整改和内控体系完善方面，审计部组织相关分子公司、专业部门、中介机构等多方共同研究，逐一商讨问题的解决方案，以使得公司内部控制制度设计更加细致和合理，并增强制度执行的操作性和有效性。

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

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

内部控制审计报告详见附件

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

---

## 第十节 财务会计报告

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

北京北辰实业股份有限公司

2013 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2013 年度财务报表及审计报告

	页码
2013 年度财务报表及审计报告	
审计报告	51 – 52
合并及公司资产负债表	53 – 54
合并及公司利润表	55
合并及公司现金流量表	56
合并股东权益变动表	57
公司股东权益变动表	58
财务报表附注	59 – 168
补充资料	169– 171

## 审计报告

普华永道中天审字(2014)第 10039 号  
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)的财务报表, 包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括:

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

### 二、注册会计师的责任

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

北京北辰实业股份有限公司

2013年12月31日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

普华永道中天审字(2014)第 10039 号  
(第二页, 共二页)

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

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述北辰实业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业公司**2013年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2013年度**的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

-----  
刘磊

中国·上海市  
2014年3月12日

注册会计师

-----  
彭啸风

北京北辰实业股份有限公司

2013年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2013年 12月31日 合并	2012年 12月31日 合并	2013年 12月31日 公司	2012年 12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	五(1)	3,433,959,513	2,855,872,380	1,737,131,809	1,124,095,473
应收票据	五(2)	3,781,459	-	-	-
应收账款	五(4)、十四(1)	52,453,072	51,312,047	44,690,485	44,460,477
预付款项	五(6)	467,610,566	422,651,365	168,481,467	109,130,593
应收利息	五(3)	1,428,472	-	1,428,472	-
其他应收款	五(5)、十四(2)	591,515,684	82,487,993	11,413,129,231	13,290,480,922
存货	五(7)	20,566,153,225	18,898,021,522	4,036,010,761	4,303,407,307
流动资产合计		<u>25,116,901,991</u>	<u>22,310,345,307</u>	<u>17,400,872,225</u>	<u>18,871,574,772</u>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	五(8)、十四(3)	6,566,514	7,278,824	1,821,174,196	3,519,071,806
投资性房地产	五(10)	4,868,697,887	4,944,317,282	4,856,700,162	1,287,073,630
固定资产	五(11)	2,058,277,192	2,178,216,475	2,034,577,889	1,753,889,409
在建工程	五(12)	27,470,446	1,878,675	27,470,446	1,878,675
无形资产	五(13)	837,690	476,188	837,690	476,188
递延所得税资产	五(14)	24,573,994	41,311,034	15,818,839	16,312,203
非流动资产合计		<u>6,986,423,723</u>	<u>7,173,478,478</u>	<u>8,756,579,222</u>	<u>6,578,701,911</u>
资产总计		<u>32,103,325,714</u>	<u>29,483,823,785</u>	<u>26,157,451,447</u>	<u>25,450,276,683</u>



# 北京北辰实业股份有限公司

## 2013年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2013年 12月31日 合并	2012年 12月31日 合并	2013年 12月31日 公司	2012年 12月31日 公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	五(16)	1,250,000,000	1,200,000,000	1,250,000,000	1,200,000,000
应付账款	五(17)	2,182,050,336	2,480,724,240	1,175,304,515	1,257,403,445
预收款项	五(18)	4,919,311,927	3,983,168,604	1,204,832,884	1,026,019,833
应付职工薪酬	五(19)	63,663,476	60,588,362	60,732,052	56,761,860
应交税费	五(20)	521,040,943	495,716,053	319,617,066	298,027,510
应付利息	五(21)	55,205,157	115,071,960	55,205,157	115,071,960
应付股利	五(22)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	五(23)	778,962,071	570,198,181	1,080,108,504	1,932,623,359
一年内到期的非流动负债	五(24)	2,170,174,803	3,117,889,001	2,170,174,803	3,117,889,001
<b>流动负债合计</b>		<b>11,941,570,903</b>	<b>12,024,518,591</b>	<b>7,315,974,981</b>	<b>9,003,796,968</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	五(25)	8,010,330,961	5,763,587,261	8,010,330,961	5,763,587,261
应付债券	五(26)	1,494,098,893	1,491,821,362	1,494,098,893	1,491,821,362
长期应付款	五(27)	6,934,815	7,745,000	6,934,815	7,745,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,511,364,669</b>	<b>7,263,153,623</b>	<b>9,511,364,669</b>	<b>7,263,153,623</b>
<b>负债合计</b>		<b>21,452,935,572</b>	<b>19,287,672,214</b>	<b>16,827,339,650</b>	<b>16,266,950,591</b>
<b>股东权益</b>					
股本	五(28)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	五(29)	3,697,783,350	3,697,643,970	3,681,309,353	3,681,309,353
盈余公积	五(30)	718,446,206	683,565,515	718,446,206	683,565,515
未分配利润	五(31)	2,788,900,597	2,361,267,487	1,563,336,238	1,451,431,224
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>10,572,150,153</b>	<b>10,109,496,972</b>	<b>9,330,111,797</b>	<b>9,183,326,092</b>
少数股东权益	五(32)	78,239,989	86,654,599	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>10,650,390,142</b>	<b>10,196,151,571</b>	<b>9,330,111,797</b>	<b>9,183,326,092</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>32,103,325,714</b>	<b>29,483,823,785</b>	<b>26,157,451,447</b>	<b>25,450,276,683</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贺江川

主管会计工作的负责人: 崔薇

会计机构负责人: 吕京红

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2013 年度合并及公司利润表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2013 年度 合并	2012 年度 合并	2013 年度 公司	2012 年度 公司
一、营业收入	五(33)、十四(4)	5,504,990,841	5,735,903,865	3,267,483,573	3,263,022,800
减：营业成本	五(33)、十四(4)	(2,819,563,116)	(3,150,596,045)	(1,517,066,324)	(1,428,040,819)
营业税金及附加	五(34)	(575,644,449)	(499,102,569)	(287,538,586)	(293,566,900)
销售费用	五(35)	(252,525,236)	(272,203,029)	(103,634,788)	(110,163,965)
管理费用	五(36)	(633,213,613)	(614,000,247)	(560,155,746)	(548,142,624)
财务费用-净额	五(37)	(303,881,137)	(372,310,669)	(330,197,132)	(399,636,385)
资产减值损失	五(39)	(16,919)	(16,721)	(16,919)	(16,721)
投资收益/(损失)	五(38)、十四(5)	14,939,073	(1,721,176)	(324,231)	(1,721,176)
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(712,310)	(1,721,176)	(712,310)	(1,721,176)
二、营业利润		935,085,444	825,953,409	468,549,847	481,734,210
加：营业外收入	五(40)	2,088,489	7,149,803	1,922,499	4,494,274
减：营业外支出	五(41)	(5,076,628)	(10,270,730)	(4,351,146)	(7,780,622)
其中：非流动资产处置损失	五(41)	(2,592,625)	(5,902,657)	(2,107,869)	(5,765,960)
三、利润总额		932,097,305	822,832,482	466,121,200	478,447,862
减：所得税费用	五(42)	(235,012,613)	(213,268,433)	(117,314,295)	(122,230,500)
四、净利润		697,084,692	609,564,049	348,806,905	356,217,362
归属于母公司股东的净利润		664,535,001	633,387,699	348,806,905	356,217,362
少数股东损益		32,549,691	(23,823,650)	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(43)	0.20	0.19		
稀释每股收益	五(43)	0.20	0.19		
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		697,084,692	609,564,049	348,806,905	356,217,362
归属于母公司股东的综合收益总额		664,535,001	633,387,699	348,806,905	356,217,362
归属于少数股东的综合收益总额		32,549,691	(23,823,650)	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2013 年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2013 年度 合并	2012 年度 合并	2013 年度 公司	2012 年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		6,577,672,575	6,198,964,688	3,537,046,909	3,263,978,250
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(44)(a)	376,290,330	128,368,037	56,401,797	21,850,596
经营活动现金流入小计		6,953,962,905	6,327,332,725	3,593,448,706	3,285,828,846
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,215,483,303)	(4,183,264,195)	(1,179,832,552)	(1,000,890,098)
支付给职工以及为职工支付的现金	五(19)	(641,370,845)	(580,849,213)	(485,191,621)	(471,267,031)
支付的各项税费		(836,790,083)	(653,202,776)	(488,660,598)	(329,468,223)
支付其他与经营活动有关的现金	五(44)(b)	(126,213,451)	(436,482,183)	(447,170,616)	(1,669,800,648)
经营活动现金流出小计		(5,819,857,682)	(5,853,798,367)	(2,600,855,387)	(3,471,426,000)
经营活动产生的现金流量净额	五(45)(a)、 十四(6)(a)	1,134,105,223	473,534,358	992,593,319	(185,597,154)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
取得投资收益所收到的现金		5,973,611	-	5,973,611	-
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		868,147	3,651,940	219,810	2,310,658
收到其他与投资活动有关的现金	五(44)(c)	-	7,970,089	-	7,970,089
投资活动现金流入小计		6,841,758	11,622,029	6,193,421	10,280,747
处置子公司及其他营业单位产生的 现金净额		(37,220,744)	-	251,962	-
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		(162,043,008)	(48,726,520)	(154,213,528)	(43,667,288)
投资支付的现金		(552,917,700)	(9,000,000)	(552,917,700)	(29,000,000)
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(752,181,452)	(57,726,520)	(706,879,266)	(72,667,288)
投资活动产生的现金流量净额		(745,339,694)	(46,104,491)	(700,685,845)	(62,386,541)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		6,205,418,503	3,162,710,915	6,205,418,503	3,162,710,915
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		6,205,418,503	3,162,710,915	6,205,418,503	3,162,710,915
偿还债务支付的现金		(4,861,250,000)	(2,911,677,825)	(4,861,250,000)	(2,911,677,825)
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		(1,113,428,780)	(909,817,096)	(1,023,122,645)	(854,158,202)
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		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(5,974,678,780)	(3,821,494,921)	(5,884,372,645)	(3,765,836,027)
筹资活动产生的现金流量净额		230,739,723	(658,784,006)	321,045,858	(603,125,112)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>					
		-	-	-	-
<b>五、现金净增加/(减少)额</b>					
加：年初现金余额	五(45)(a)、 十四(6)(b)	619,505,252	(231,354,139)	612,953,332	(851,108,807)
		2,576,751,678	2,808,105,817	1,112,165,095	1,963,273,902
<b>六、年末现金余额</b>					
	五(45)(c)	3,196,256,930	2,576,751,678	1,725,118,427	1,112,165,095

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

北京北辰实业股份有限公司

2013 年度合并股东权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益			未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积			
2011 年 12 月 31 日 年末余额		3,367,020,000	3,697,643,970	647,943,779	1,864,512,124	110,478,249	9,687,598,122
2012 年 1 月 1 日 年初余额		3,367,020,000	3,697,643,970	647,943,779	1,864,512,124	110,478,249	9,687,598,122
2012 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	633,387,699	(23,823,650)	609,564,049
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
利润分配							
提取盈余公积	五(30)	-	-	35,621,736	(35,621,736)	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(101,010,600)	-	(101,010,600)
2012 年 12 月 31 日 年末余额		3,367,020,000	3,697,643,970	683,565,515	2,361,267,487	86,654,599	10,196,151,571
2013 年 1 月 1 日 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
2013 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	664,535,001	32,549,691	697,084,692
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本							
购买少数股东股权	五(29)	-	139,380	-	-	(3,057,080)	(2,917,700)
处置子公司	四(4)	-	-	-	-	(19,836,818)	(19,836,818)
利润分配							
提取盈余公积	五(30)	-	-	34,880,691	(34,880,691)	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(202,021,200)	(18,070,403)	(220,091,603)
2013 年 12 月 31 日 年末余额		3,367,020,000	3,697,783,350	718,446,206	2,788,900,597	78,239,989	10,650,390,142

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2013 年度公司股东权益变动表 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2011 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	647,943,779	1,231,846,198	8,928,119,330
2012 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	647,943,779	1,231,846,198	8,928,119,330
2012 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	356,217,362	356,217,362
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(30)	-	-	35,621,736	(35,621,736)	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(101,010,600)	(101,010,600)
2012 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	683,565,515	1,451,431,224	9,183,326,092
2013 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	683,565,515	1,451,431,224	9,183,326,092
2013 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	348,806,905	348,806,905
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(30)	-	-	34,880,691	(34,880,691)	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2013 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	718,446,206	1,563,336,238	9,330,111,797

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：贺江川

主管会计工作的负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，成立时总股本为 1,160,000,000 元，每股面值 1 元。本公司于 1997 年 5 月向境外投资者发行股票(H 股)707,020,000 股，并在香港联合交易所有限公司挂牌上市，发行后总股本增至 1,867,020,000 元。于 2006 年 10 月 16 日，本公司向境内投资者发行了 1,500,000,000 股人民币普通股(A 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 2014 年 3 月 12 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

#### (1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、具体会计准则、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。

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》以及修订后的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》以及《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》。上述准则自 2014 年 7 月 1 日起施行，鼓励境外上市的企业提前施行。本公司为同时发行 A 股和 H 股的上市公司，因此本公司已提前采用上述准则编制 2013 年度财务报表。

本公司已根据修订后的准则在 2013 年度财务报表中做出了相关披露，并认为该会计准则修订的采用对本集团 2013 年度的财务状况、经营成果及现金流量没有重大影响。

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2013 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

### (7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

### (8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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



## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具

#### (a) 金融资产

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

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

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

本集团于资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项应收款项发生减值的，计提减值准备。表明应收款项发生减值的客观证据，是指应收款项初始确认后实际发生的、对该应收款项的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### (i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

#### (ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

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

#### (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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

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，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法和收益法等。采用估值技术时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 存货

#### (a) 分类

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

#### (b) 存货的计价方法

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 存货(续)

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (11) 长期股权投资

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

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位且本集团仅对该被投资单位的净资产享有权利；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (d) 长期股权投资减值

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

### (12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 投资性房地产(续)

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

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

### (13) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

#### (b) 固定资产的折旧方法

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

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

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (17) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (18) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，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。

#### (a) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (b) 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (18) 职工薪酬(续)

#### (c) 设定提存计划

除上述基本养老保险外，本集团还向职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该类补充退休福利属于设定提存计划。对于设定提存计划，本集团以强制性、合同性或自愿性方式向第三方受托管理的退休保险计划供款。本集团作出供款后，即无进一步付款债务。供款在应付时确认为职工福利费用。预付供款按照现金退款或可减少未来付款而确认为资产。

#### (d) 辞退福利

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，在(i)本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和(ii)确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

### (19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (20) 预计负债

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (21) 收入确认

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。

### (22) 政府补助

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 政府补助(续)

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。

与资产有关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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。

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### (24) 维修基金和质量保证金

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

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

### (25) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (26) 分部信息

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

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 房地产开发成本

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计估计和判断(续)

#### (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

##### 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。

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表

##### (1) 子公司情况

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司

		子公司类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京北辰房地产开发股份有限公司(以下简称“北辰房地产”)	直接	北京市	北京市	房地产开发	500,180,000	房地产开发；商品房销售；物业管理；出租房屋、写字间，室内外装饰、装修；装饰设计；销售建筑材料、装饰材料等	股份有限公司	司海群	10117376-0
2	北京天成天房地产开发有限公司(以下简称“天成天”)	直接和间接	北京市	北京市	房地产开发	11,000,000	房地产开发及商品房销售；销售建筑材料；家居装饰服务；投资咨询、信息咨询等在规划范围内进行别墅及配套设施的开发、建设、出售(未经专项审批的除外)	有限责任公司	司海群	72144960-9
3	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下简称“姜庄湖”)	间接	北京市	北京市	房地产开发	美元 16,000,000	在规划范围内进行别墅及配套设施的开发、建设、出售(未经专项审批的除外)	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	司海群	60002599-X

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		子公司类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
4	长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)	直接	长沙市	长沙市	房地产开发	1,200,000,000	房地产开发(涉及行政许可的凭许可证经营)	有限责任公司	贺江川	66859444-3
5	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下称“五洲美乐”)	直接	北京市	北京市	餐饮	美元 1,346,000	经营港、澳、台风味菜肴、酒吧、咖啡厅等	合资经营(港资)	刘建平	60003287-4
6	北京北辰绿洲商贸有限公司(以下称“绿洲商贸”)	直接和间接	北京市	北京市	商贸	1,000,000	销售五金交电、汽车配件、百货、建筑材料；仓储服务；信息咨询；劳务服务；技术培训等	有限责任公司	吴自立	63431778-X
7	北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下称“信诚物业”)	直接和间接	北京市	北京市	物业管理	5,000,000	在本市范围内从事物业管理；房地产信息咨询；物业信息咨询；从事房地产经纪业务；收费停车场；电梯维修、保养等	有限责任公司	刘焕波	70023840-7

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

		年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例与表决权 比例不一致的原因	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额
1	北辰房地产(i)	555,070,231	-	99.05%	99.05%	不适用	是	4,348,724	(2,122,904)
2	天成天	11,000,000	-	99.10%	100.00%	间接持股	是	-	-
3	姜庄湖	68,169,776	-	50.52%	51.00%	间接持股	是	73,891,265	18,405,749
4	长沙北辰	1,206,400,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
5	五洲美乐	4,780,595	-	59.81%	59.81%	不适用	是	-	-
6	绿洲商贸	1,000,000	-	99.81%	100.00%	间接持股	是	-	-
7	信诚物业	5,000,000	-	99.81%	100.00%	间接持股	是	-	-
8	北辰超市	10,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
9	北辰国际会展	20,000,000	-	100.00%	100.00%	不适用	是	-	-
		<u>1,881,420,602</u>	<u>-</u>					<u>78,239,989</u>	<u>16,282,845</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

(i) 于 2012 年 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，公司对北辰房地产的持股比例增至 99.05%。

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

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

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 存在重要少数股东权益的子公司

	2013 年 12 月 31 日 少数股东权益	2013 年度 少数股东损益	2013 年度子公司宣告 分配予少数股东的股利
姜庄湖	<u>73,891,265</u>	<u>18,405,749</u>	<u>-</u>

上述子公司本年度主要财务信息

	2013 年 12 月 31 日财务状况				
	流动资产	非流动资产	流动负债	非流动负债	净资产
姜庄湖	<u>1,147,826,704</u>	<u>1,500,195</u>	<u>995,843,977</u>	<u>-</u>	<u>153,482,922</u>

	2012 年 12 月 31 日财务状况				
	流动资产	非流动资产	流动负债	非流动负债	净资产
姜庄湖	<u>907,088,744</u>	<u>18,445,315</u>	<u>809,613,890</u>	<u>-</u>	<u>115,920,169</u>

	2013 年度经营成果				
	收入	利润总额	净利润	其他综合收益	综合收益总额
姜庄湖	<u>179,572,996</u>	<u>54,523,018</u>	<u>37,562,753</u>	<u>-</u>	<u>37,562,753</u>

	2012 年度经营成果				
	收入	亏损总额	净亏损	其他综合收益	综合亏损总额
姜庄湖	<u>-</u>	<u>59,086,761</u>	<u>44,315,071</u>	<u>-</u>	<u>44,315,071</u>

	2013 年度现金流量				
	经营活动 现金流量	投资活动 现金流量	筹资活动 现金流量	年初现金余额	年末现金余额
姜庄湖	<u>98,381,525</u>	<u>(24,293)</u>	<u>-</u>	<u>615,684,403</u>	<u>714,041,635</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

	2012 年度现金流量			年初现金余额	年末现金余额
	经营活动 现金流量	投资活动 现金流量	筹资活动 现金流量		
姜庄湖	669,765,505	-	(75,000,000)	20,918,898	615,684,403

上述信息为集团内各企业之间相互抵销前的金额。

(3) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日 净利润/(亏损)
北京兴荣基房地产开发有限公司(以下称“兴荣基”)(i)	40,483,302	29,668,759
北京北辰会议中心发展有限公司(以下称“北辰会议中心”)(ii)	1,700,103,000	-
北京康乐宫有限公司(以下称“康乐宫”)(iii)	1,486,152	(84,733)

(i) 兴荣基为本年度因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(4))。

(ii) 北辰会议中心本年度因被本公司吸收合并，北辰会议中心独立法人资格注销，从而不再纳入合并范围。

(iii) 康乐宫本年度因清算而使其公司独立法人资格注销，从而不再纳入合并范围。

(4) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
兴荣基 (a)	2013 年 11 月 25 日	具体计算如下附注四(3)(iii)

(a) 兴荣基

于2013年11月25日，本公司将拥有的兴荣基51%的股权全部转让予北京兴荣基置业有限责任公司。出售日为股权转让正式生效的日期。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(4) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	26,370,800
处置收到的现金	26,370,800
减：兴荣基持有的现金	(63,571,544)
处置产生的现金净额	<u>(37,200,744)</u>

(ii) 处置兴荣基的净资产列示如下：

	处置日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	68,755,751	136,335,632
非流动资产	89,524	128,171
流动负债	(28,361,973)	(88,770,886)
合计	<u>40,483,302</u>	<u>47,692,917</u>

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	26,370,800
减：兴荣基于处置日的净资产	(40,483,302)
兴荣基少数股东权益	19,836,818
加：确认原抵销的未实现利润	9,564,016
处置产生的投资收益	<u>15,288,332</u>

(iv) 兴荣基从 2013 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(29,930,359)
利润总额	29,930,359
减：所得税费用	(261,600)
净利润	<u>29,668,759</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金— 人民币	—	—	<u>878,561</u>	—	—	<u>815,678</u>
银行存款— 人民币	—	—	3,428,304,621	—	—	2,851,049,292
美元	549,334	6.0969	3,349,234	403,409	6.2855	2,535,627
港元	1,815,183	0.7862	<u>1,427,097</u>	1,814,999	0.8109	<u>1,471,783</u>
小计			<u>3,433,080,952</u>			<u>2,855,056,702</u>
合计			<u>3,433,959,513</u>			<u>2,855,872,380</u>

于 2013 年 12 月 31 日，银行存款中包括 60,688,662 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2012 年 12 月 31 日：40,150,017 元)，115,178,402 元的住户按揭贷款保证金(2012 年 12 月 31 日：177,107,020 元)，58,746,927 元的购房款共管银行账户余额(2012 年 12 月 31 日：58,833,754 元)，到期日在三个月及三个月以上的定期存款 3,088,592 元(2012 年 12 月 31 日：3,029,911 元)。

(2) 应收票据

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	<u>3,781,459</u>	<u>-</u>

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无质押的应收票据 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(3) 应收利息

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
应收委托贷款利息	<u>-</u>	<u>7,402,083</u>	<u>(5,973,611)</u>	<u>1,428,472</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	52,559,821	51,401,877
减：坏账准备	(106,749)	(89,830)
	<u>52,453,072</u>	<u>51,312,047</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	49,449,361	50,564,322
一到二年	3,037,351	764,446
三年以上	73,109	73,109
	<u>52,559,821</u>	<u>51,401,877</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例	金额	占总 额比 例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	16,599,727	32%	-	-	10,276,240	20%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	35,960,094	68%	(106,749)	0.3%	41,125,637	80%	(89,830)	0.2%
	<u>52,559,821</u>	<u>100%</u>	<u>(106,749)</u>	<u>0.2%</u>	<u>51,401,877</u>	<u>100%</u>	<u>(89,830)</u>	<u>0.2%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 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)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	68,109	(68,109)	100%	由于与债务人失去联系，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
未结酒店收入	33,640	(33,640)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>106,749</u>	<u>(106,749)</u>		

(f) 于 2013 年度，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或者计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的应收账款(2012 年度：无)

(g) 于 2013 年度，本集团无实际核销的应收账款(2012 年度：554,413 元)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
北京商银信商业信息服务有限责 任公司(以下称“银信商业”)	第三方	2,512,068	1 年以内	5%
中国国际科技会议中心	第三方	2,268,620	1 年以内	4%
开联通网络技术服务有限公司 (以下称“开联通公司”)	第三方	1,939,088	1 年以内	4%
银盈通支付有限公司(以下称“银 盈通公司”)	第三方	1,808,827	1 年以内	3%
中华医学会	第三方	1,642,614	1 年以内	3%
		<u>10,171,217</u>		<u>19%</u>

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

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

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
押金	3,721,326	24,092,902
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,466,754	5,609,307
备用金	4,992,505	4,964,418
代垫款项	15,600,315	37,194,916
应收委托贷款(i)	550,000,000	-
其他	12,313,244	11,204,910
	<u>604,374,144</u>	<u>95,346,453</u>
减：坏账准备	<u>(12,858,460)</u>	<u>(12,858,460)</u>
净额	<u>591,515,684</u>	<u>82,487,993</u>

(i) 于 2013 年 11 月，本集团向长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)提供 550,000,000 元委托贷款。该贷款由深圳江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)持有的世纪御景的全部股权提供股权质押担保，年利率 8.5%，借款期限为 1 年。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	577,106,762	52,029,682
一到二年	2,629,128	6,657,469
二到三年	2,323,870	10,946,308
三年以上	22,314,384	25,712,994
	<u>604,374,144</u>	<u>95,346,453</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	593,407,926	98%	(12,280,000)	2%	44,063,208	46%	(12,280,000)	28%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	10,966,218	2%	(578,460)	5%	51,283,245	54%	(578,460)	1%
	<u>604,374,144</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>2%</u>	<u>95,346,453</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>13%</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

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

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(d) 于 2013 年 12 月 31 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)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

(f) 于 2013 年度，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款(2012 年度：无)。

(g) 于 2013 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2012 年度：18,000 元)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应 收款总额 比例
世纪御景	第三方	550,000,000	1 年以内	91%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	2%
长沙市电业局	第三方	7,149,653	1 年以内至 5 年	1%
北京市住房建设委员会(以 下称“北京市建委”)	第三方	4,852,568	1 年以内至 5 年	1%
长沙市供水有限公司	第三方	1,166,775	1 年以内至 5 年	0%
		<u>575,448,996</u>		<u>95%</u>

(j) 于 2013 年 12 月 31 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)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	321,542,621	69%	337,325,762	80%
一到二年	104,531,827	22%	22,150,504	5%
二到三年	17,612,639	4%	34,884,952	8%
三年以上	23,923,479	5%	28,290,147	7%
	<u>467,610,566</u>	<u>100%</u>	<u>422,651,365</u>	<u>100%</u>

于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 146,067,945 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。

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，扣除预缴税金后余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间	未结算原因
湖南鼎兴置业顾问有限公司	第三方	6,401,931	1.4%	2013 年	未达到结算条件
北辰集团	关联方	5,140,600	1.1%	2008 年	股权转让事宜尚未办理完毕
中原地产代理(深圳)有限公司湖南分公司	第三方	4,760,057	1.0%	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	4,084,626	0.9%	2013 年	同上
长沙市电业局	第三方	2,442,974	0.5%	2013 年	同上
合计		<u>22,830,188</u>	<u>4.9%</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 预付款项(续)

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

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
北辰集团(附注七(6)(a))	<u>5,140,600</u>	<u>-</u>	<u>5,140,600</u>	<u>-</u>

(d) 预付关联方的预付款项分析如下:

与本集团关系	2013 年 12 月 31 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	<u>5,140,600</u>	<u>1%</u>	<u>-</u>	<u>5,140,600</u>	<u>1%</u>	<u>-</u>

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税共计 365,459,414 元(2012 年 12 月 31 日: 344,294,064 元)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货

(a) 存货分类如下：

	2013 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	18,288,957,771	-	18,288,957,771
开发产品(b)	2,199,452,966	-	2,199,452,966
库存商品	43,202,843	(243,913)	42,958,930
库存材料	10,101,308	-	10,101,308
低值易耗品及包装物	24,682,250	-	24,682,250
	<u>20,566,397,138</u>	<u>(243,913)</u>	<u>20,566,153,225</u>
	2012 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	15,334,420,513	-	15,334,420,513
开发产品(b)	3,464,188,418	-	3,464,188,418
库存商品	57,074,403	(243,913)	56,830,490
库存材料	10,532,368	-	10,532,368
低值易耗品及包装物	32,049,733	-	32,049,733
	<u>18,898,265,435</u>	<u>(243,913)</u>	<u>18,898,021,522</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
库存商品	<u>243,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>243,913</u>
	计提存货跌价准备的依据		本年转回存货跌价准备的原因		本期转回金额占该项存货年末余额的比例
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额		不适用		不适用



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长河玉墅余期	2013 年	待定	1,305,210	823,186,532	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	413,000	-	284,018,784
北辰福第商业 (常营项目)	2011 年	2013 年	780,000	642,177,204	510,308,320
长沙北辰三角洲 项目	2008 年	待定	待定	15,074,027,470	12,411,643,310
顺义马坡项目	2012 年	待定	待定	1,746,064,929	1,489,101,883
				<u>18,288,957,771</u>	<u>15,334,420,513</u>

于 2013 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,971,838,317 元(2012 年 12 月 31 日：1,460,025,460 元)。2013 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.92%(2012 年度：6.72%)。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
绿色家园项目	2003 年 至 2010 年	157,488,520	-	(89,360,451)	68,128,069
北辰香麓温泉镇 (温泉镇项目)(i)	2010 年 至 2012 年	1,733,123,360	(3,294,525)	(494,749,556)	1,235,079,279
碧海方舟北区	2013 年	-	411,998,532	(48,583,611)	363,414,921
北辰福第(常营项目)	2010 年	356,968,667	-	(72,267,896)	284,700,771
香山清琴(i)	2010 年	65,014,443	(16,387,367)	(11,665,179)	36,961,897
长沙北辰三角洲 D3、E5 区(i)	2012 年	1,146,105,233	49,374,642	(1,002,380,944)	193,098,931
其他(i)	2001 年 至 2007 年	5,488,195	12,580,903	-	18,069,098
		<u>3,464,188,418</u>	<u>454,272,185</u>	<u>(1,719,007,637)</u>	<u>2,199,452,966</u>

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

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 8,103,438,816 元的存货(2012 年 12 月 31 日：4,725,498,519 元)分别作为长期借款(附注(五)(25))和一年内到期的长期借款(附注五(24)(a))的抵押物。

#### (8) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	-	-
联营企业(b)		
—无公开报价	6,566,514	7,278,824
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,566,514</u>	<u>7,278,824</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团持有的合营企业北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下称“北辰嘉权”)的长期股权投资账面价值为零(于 2012 年 12 月 31 日：零元)。

(b) 联营企业

核算方法	投资成本	本年增减变动							2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
		2012 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	享有的 净损益	享有的其他 综合收益	宣告分派 的现金股利	其他权 益变动	2013 年 12 月 31 日						
北京北极星房地 产投资基金管理有 限公司(以下 称“北极星 基金”)	权益法	9,000,000	7,278,824	-	(712,310)	-	-	-	6,566,514	30%	40%	董事会由五名董事 组成，其中两名为 本公司委派	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2013 年 12 月 31 日			2013 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业— 北辰嘉权	36%	33%	25,921,003	153,455,095	(127,534,092)	25,651,334	49,228,204
联营企业— 北极星基金	30%	40%	23,825,983	1,937,603	21,888,380	-	2,374,364

(10) 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	6,352,308,612	92,202,755	(1,942,898)	6,442,568,469
累计折旧 (摊销)	(1,407,991,330)	(166,682,579)	803,327	(1,573,870,582)
账面净值	4,944,317,282	(74,479,824)	(1,139,571)	4,868,697,887
减值准备	-	-	-	-
账面价值	4,944,317,282	(74,479,824)	(1,139,571)	4,868,697,887

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。

2013 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 166,682,579 元(2012 年度: 179,951,012 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产(续)

于 2013 年度，本集团处置了账面价值 1,139,571 元(原价 1,942,898 元)的投资性房地产，处置损失为 748,672 元。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 3,836,433,603 元(原价：5,262,245,083 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(附注五(25))及一年内到期的长期借款(附注五(24)(a))的抵押物。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	3,362,749,580	47,707,148	(39,452,569)	3,371,004,159
房屋、建筑物	2,348,244,784	-	(13,356,188)	2,334,888,596
机器设备	640,291,255	16,535,903	(17,421,111)	639,406,047
运输工具	44,445,282	4,631,617	(1,258,686)	47,818,213
其他设备	329,768,259	26,539,628	(7,416,584)	348,891,303
累计折旧合计	(1,184,503,192)	(153,082,512)	24,887,028	(1,312,698,676)
房屋、建筑物	(574,865,721)	(60,344,152)	3,915,634	(631,294,239)
机器设备	(374,089,096)	(51,401,893)	13,153,742	(412,337,247)
运输工具	(23,388,787)	(5,886,530)	1,189,202	(28,086,115)
其他设备	(212,159,588)	(35,449,937)	6,628,450	(240,981,075)
账面净值合计	2,178,246,388	—	—	2,058,305,483
房屋、建筑物	1,773,379,063	—	—	1,703,594,357
机器设备	266,202,159	—	—	227,068,800
运输工具	21,056,495	—	—	19,732,098
其他设备	117,608,671	—	—	107,910,228
减值准备合计	(29,913)	—	1,622	(28,291)
房屋、建筑物	-	—	-	-
机器设备	(24,763)	—	1,622	(23,141)
运输工具	-	—	-	-
其他设备	(5,150)	—	-	(5,150)
账面价值合计	2,178,216,475	—	—	2,058,277,192
房屋、建筑物	1,773,379,063	—	—	1,703,594,357
机器设备	266,177,396	—	—	227,045,659
运输工具	21,056,495	—	—	19,732,098
其他设备	117,603,521	—	—	107,905,078

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 762,144,186 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(附注五(25))及一年内到期的长期借款(附注五(24)(a))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

2013 年度固定资产计提的折旧金额为 153,082,512 元(2012 年度: 157,251,896 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: 96,040,413 元、5,511,438 元及 51,530,661 元(2012 年度: 97,040,237 元、5,275,374 元及 54,936,285 元)。

2013 年度, 由在建工程转入固定资产的原价为 780,030 元(2012 年度: 2,486,945 元)。

2013 年度, 本集团无按竣工结算确定的成本调减原暂估价值的固定资产(2012 年度: 204,673,737 元)。

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

(12) 在建工程

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国家会议中心酒店及零星改造工程	27,470,446	-	27,470,446	1,878,675	-	1,878,675

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
办公软件				
原价	601,500	722,446	-	1,323,946
累计摊销	(125,312)	(360,944)	-	(486,256)
账面净值	<u>476,188</u>	<u>361,502</u>	<u>-</u>	<u>837,690</u>
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>476,188</u>	<u>361,502</u>	<u>-</u>	<u>837,690</u>

2013 年度无形资产的摊销金额为 360,944 元(2012 年度：125,312 元)。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	3,309,353	13,237,413	3,305,529	13,222,116
抵销内部未实现利润	3,461,688	13,846,752	6,791,197	27,164,788
预提费用及其他	13,399,662	53,598,648	13,896,850	55,587,400
可抵扣亏损	4,403,291	17,613,164	17,317,458	69,269,832
	<u>24,573,994</u>	<u>98,295,977</u>	<u>41,311,034</u>	<u>165,244,136</u>

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	21,543,869	38,671,219
预计于 1 年后转回的金额	3,030,125	2,639,815
	<u>24,573,994</u>	<u>41,311,034</u>

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

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>1,298,455</u>	<u>847,325</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013	-	79,551
2014	76,494	76,494
2015	65,597	65,597
2016	474,151	474,151
2017	151,532	151,532
2018	530,681	-
	<u>1,298,455</u>	<u>847,325</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	12,948,290	16,919	-	-	12,965,209
其中：应收账款坏账准备	89,830	16,919	-	-	106,749
其他应收款坏账准备	12,858,460	-	-	-	12,858,460
存货跌价准备	243,913	-	-	-	243,913
固定资产减值准备	29,913	-	-	(1,622)	28,291
	<u>13,222,116</u>	<u>16,919</u>	<u>-</u>	<u>(1,622)</u>	<u>13,237,413</u>

(16) 短期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>1,250,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>

于 2013 年度，短期借款的加权平均年利率为 6.33%(2012 年度：6.61%)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预提工程款	1,073,431,135	1,508,568,029
应付工程款	872,753,390	737,279,920
其他	235,865,811	234,876,291
	<u>2,182,050,336</u>	<u>2,480,724,240</u>

- (a) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2013 年 12 月 31 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 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,147,055,941 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 124,464,380 元。
- (d) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

(18) 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	4,594,673,147	3,689,912,315
其他(ii)	324,638,780	293,256,289
	<u>4,919,311,927</u>	<u>3,983,168,604</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 预收款项(续)

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2013 年 12 月 31 日
绿色家园项目	63,171,482	226,717,658	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	335,985,534	318,518,288	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	515,352,522	225,115,034	2010 年 至 2013 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3、 E5、D1、D2、A1、E3 区	2,826,716,071	2,084,032,311	2012 年 至 2014 年	30%
碧海方舟北区	841,808,718	823,219,936	2013 年	不适用
其他	11,638,820	12,309,088	2001 年 至 2007 年	不适用
	<u>4,594,673,147</u>	<u>3,689,912,315</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

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

(b) 于 2013 年 12 月 31 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 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,597,784,970 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 13,471,601 元。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	41,539,103	414,438,661	(409,878,017)	46,099,747
职工福利费	-	35,788,691	(35,788,691)	-
社会保险费	13,586,387	132,125,793	(133,187,352)	12,524,828
其中：医疗保险费	3,169,325	36,329,903	(38,242,530)	1,256,698
基本养老保险(a)	9,856,471	88,896,306	(88,054,605)	10,698,172
失业保险费	210,867	3,388,390	(3,395,686)	203,571
工伤保险费	58,733	1,006,843	(1,011,687)	53,889
生育保险费	290,991	2,504,351	(2,482,844)	312,498
住房公积金	1,084,626	49,912,165	(50,149,294)	847,497
工会经费和职工教育经费	3,144,439	11,543,464	(11,165,936)	3,521,967
辞退福利及其他	1,233,807	637,185	(1,201,555)	669,437
	<u>60,588,362</u>	<u>644,445,959</u>	<u>(641,370,845)</u>	<u>63,663,476</u>

- (a) 基本养老保险中包括本集团为员工设立的设定提存计划的企业年金，本集团及员工分别按照上一年平均工资总额的 4% 予以缴存，其中本年度应缴存金额为 13,824,416 元，实际缴存金额为 13,370,398 元，年末应付未付金额预计将于 2014 年度支付完毕。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应交税费

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	101,558,710	81,225,094
应交营业税	66,048,392	64,286,056
应交城市维护建设税	5,339,928	4,050,060
应交土地增值税	328,063,531	324,389,989
应交契税及其他	20,030,382	21,764,854
	<u>521,040,943</u>	<u>495,716,053</u>

(21) 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
公司债券利息(附注五(26))	36,563,014	99,961,370
分期付息到期还本的长期借款利息	16,157,328	13,096,496
短期借款应付利息	2,484,815	2,014,094
	<u>55,205,157</u>	<u>115,071,960</u>

(22) 应付股利

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利	<u>1,162,190</u>	<u>1,162,190</u>

于 2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团往来款(附注七(6)(b))	5,162,801	20,331,900
物业维修基金	15,290,821	12,424,019
押金及保证金	431,126,206	252,819,157
应付销售代理费	72,685,281	50,000,000
应付能源费	24,633,432	28,862,758
应付维修费	18,894,683	27,319,234
代收售房契税、公共维修基金	47,305,161	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	22,227,534	16,149,123
代收能源费	2,488,689	2,447,280
拆迁安置费	1,314,011	1,124,060
其他	124,688,363	118,739,155
合计	<u>778,962,071</u>	<u>570,198,181</u>

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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>20,331,900</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>20,331,900</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 248,766,963 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，已偿还或结转至购房款 11,664,567 元。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 一年内到期的非流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	2,170,174,803	1,422,750,000
应付债券 (附注(26)(b))	-	1,695,139,001
	<u>2,170,174,803</u>	<u>3,117,889,001</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	1,420,174,803	422,750,000
信用借款	200,000,000	200,000,000
委托借款(附注七(5)(d)、 附注七(6)(d))	200,000,000	800,000,000
信托公司借款(i)	350,000,000	-
	<u>2,170,174,803</u>	<u>1,422,750,000</u>

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

- (i) 于 2012 年 3 月 29 日，本集团自建信信托有限责任公司(以下称“建信信托”)取得借款，年利率为 12.5%，利息每季度支付一次，本金将于 2014 年 3 月 28 日到期，该笔借款由北辰集团提供存续期间的全额连带责任保证担保(附注七(5)(c)(ii))。

于 2013 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 956,924,803 元(2012 年 12 月 31 日：60,000,000 元)以存货(附注五(7)(c))作为抵押物取得；463,250,000 元(2012 年 12 月 31 日：362,750,000 元)以投资性房地产(附注五(10))及固定资产(附注五(11))作为抵押物取得。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 一年内到期的非流动负债(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2013 年 12 月 31 日 人民币金额	2012 年 12 月 31 日 人民币金额
中国建设银行股份 有限公司(以下称 “建设银行”)	2011 年 11 月 22 日	2014 年 11 月 21 日	人民币	浮动利率(i)	850,000,000	-
建信信托	2012 年 3 月 29 日	2014 年 3 月 28 日	人民币	固定利率 12.5%	350,000,000	-
北京银行股份有限 公司(以下称“北京 银行”)	2008 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	人民币	浮动利率(ii)	200,000,000	-
北辰集团 (附注七 (5)(d))	2012 年 5 月 29 日	2014 年 5 月 28 日	人民币	浮动利率(iii)	150,000,000	-
北京银行	2009 年 5 月 31 日	2017 年 5 月 31 日	人民币	浮动利率(iv)	150,000,000	-
					<b>1,700,000,000</b>	<b>-</b>

- (i) 利率每月调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 2%，2013 年度适用国家基准年利率为 6.15%。
- (ii) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 10%，2013 年度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，2013 年度适用国家基准年利率为 6.15%。
- (iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2013 年度适用国家基准年利率为 6.55%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(25) 长期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	6,410,330,961	3,963,587,261
信用借款	人民币	600,000,000	800,000,000
信托公司借款	人民币	-	800,000,000
委托借款(附注七(5)(d)、 附注七(6)(c))	人民币	1,000,000,000	200,000,000
		8,010,330,961	5,763,587,261

于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款中 2,411,830,961 元(2012 年 12 月 31 日：1,113,337,261 元)系由本集团的存货(附注五(7)(c))作为抵押；3,998,500,000 元(2012 年 12 月 31 日：2,850,250,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注五(10)、五(11))作为抵押，利息每季度或每月支付一次，本金应于 2015 年 3 月 28 日至 2023 年 6 月 13 日偿还。

于 2013 年度，长期借款的加权平均年利率为 7.04% (2012 年度：7.21%)。

- (i) 于 2013 年 10 月，本集团自泰康资产管理有限责任公司(以下称“泰康公司”)取得借款 1,000,000,000 元，年利率为 8.2%，利息每季度支付一次，借款期限为 5 年，该笔借款由北辰集团提供存续期间的全额无条件不可撤销连带责任保证担保(附注七(5)(c)(iii))及以存货(附注五(7)(c))作为抵押物取得。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款(续)

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2013 年 12 月 31 日 人民币金额	2012 年 12 月 31 日 人民币金额
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)	1,561,000,000	-
泰康公司	2013 年 10 月 21 日	2018 年 10 月 20 日	人民币	固定利率 8.2%	1,000,000,000	-
中国民生银行股份有限公司	2009 年 7 月 30 日	2019 年 7 月 30 日	人民币	浮动利率(ii)	625,000,000	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
建设银行	2010 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 23 日	人民币	浮动利率(iv)	262,500,000	306,250,000
					<u>4,048,500,000</u>	<u>1,656,250,000</u>

- (i) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2013 年度适用国家基准年利率为 6.55%。
- (ii) 利率每日调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2013 年度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，2013 年度适用国家基准年利率为 6.55%。
- (iv) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率下浮 10%，2013 年度适用国家基准年利率为 6.55%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	1,491,821,362	2,277,531	-	1,494,098,893
5 年期公司债券(b)	1,695,139,001	4,860,999	(1,700,000,000)	-

债券有关信息如下：

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

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2012 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2013 年 12 月 31 日
10 年期公司债券(a)	36,563,014	61,500,000	(61,500,000)	36,563,014
5 年期公司债券(b)	63,398,356	76,001,644	(139,400,000)	-
	99,961,370	137,501,644	(200,900,000)	36,563,014

- (a) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2800 号文件核准及发改财字【2006】952 号同意本公司发债的批复，本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券，发行总额为 1,500,000,000 元，期限为 10 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.1%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2013 年度应付利息 61,500,000 元，于 2013 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息(附注五(21))。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

- (b) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】887号“关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复”，本公司于2008年7月18日发行公司债券，发行总额为1,700,000,000元，期限为5年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为8.2%，每年付息一次。该债券持有人有权在2011年7月18日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给本公司，回售申报日为6月17日。根据中国证券登记结算公司上海分公司的统计结果，债券持有人未行使回售权利，本期债券的本金及最后一期利息已于2013年7月18日到期兑付。

(27) 长期应付款

	2013年12月31日	2012年12月31日
辞退福利及其他	<u>6,934,815</u>	<u>7,745,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 股本

	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动		2013 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>
	2011 年	本年增减变动		2012 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,217,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 五 合并财务报表项目附注(续)

##### (28) 股本(续)

- (a) 2009 年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定，北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10% 计算，将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。于 2013 年 12 月 31 日，相关手续尚未完成，该股份处于冻结状态，除此之外，北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满，可以上市流通。

##### (29) 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价(i)	3,675,667,242	139,380	-	3,675,806,622
其他资本公积				
权益法核算的被投资单 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
	<u>3,697,643,970</u>	<u>139,380</u>	<u>-</u>	<u>3,697,783,350</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股本溢价	3,675,667,242	-	-	3,675,667,242
其他资本公积				
权益法核算的被投资单 位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
	<u>3,697,643,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,697,643,970</u>

- (i) 如附注四(1)(a)(i)所述，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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	522,096,101	34,880,691	-	556,976,792
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>683,565,515</u>	<u>34,880,691</u>	<u>-</u>	<u>718,446,206</u>

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2013 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 34,880,691 元(2012 年度：按净利润的 10%提取，共 35,621,736 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2013 年度未提取任意盈余公积金(2012 年度：无)。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 未分配利润

	2013 年度		2012 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	2,361,267,487	-	1,864,512,124	
加：本年归属于母公司股东的 净利润	664,535,001	-	633,387,699	
减：提取法定盈余公积	(34,880,691)	10%	(35,621,736)	10%
应付普通股股利	<u>(202,021,200)</u>	每股 0.06 元	<u>(101,010,600)</u>	每股 0.03 元
年末未分配利润	<u>2,788,900,597</u>		<u>2,361,267,487</u>	

于 2013 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 156,738,809 元(2012 年 12 月 31 日：143,536,141 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 13,202,668 元(2012 年度：3,628,409 元)。

根据 2013 年 6 月股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 202,021,200 元。

根据 2014 年 3 月 12 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 202,021,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十(1))。

(32) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰房地产	4,348,724	6,471,628
兴荣基	-	24,697,455
姜庄湖	<u>73,891,265</u>	<u>55,485,516</u>
	<u>78,239,989</u>	<u>86,654,599</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	5,487,882,487	5,720,277,146
其他业务收入	17,108,354	15,626,719
	<u>5,504,990,841</u>	<u>5,735,903,865</u>
	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	2,819,136,537	3,150,158,199
其他业务成本	426,579	437,846
	<u>2,819,563,116</u>	<u>3,150,596,045</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品	2,957,760,683	1,719,007,637	3,205,908,611	2,029,017,951
业务(i)				
零售商业业务	348,179,970	218,506,960	379,835,991	219,557,616
投资物业和酒店业务	2,084,857,520	788,913,757	2,038,593,287	798,825,271
其他业务	97,084,314	92,708,183	95,939,257	102,757,361
	<u>5,487,882,487</u>	<u>2,819,136,537</u>	<u>5,720,277,146</u>	<u>3,150,158,199</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	182,687,695	89,360,451	644,419,610	220,515,655
北辰香麓(温泉镇项目)	775,186,505	494,749,556	298,077,197	204,890,281
北辰福第(常营项目)	92,374,996	72,267,896	142,934,170	135,462,411
香山清琴	125,244,000	11,665,179	90,000,000	11,105,071
碧海方舟北区	179,572,996	48,583,611	-	-
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	1,600,045,051	1,002,380,944	2,030,477,634	1,457,044,533
其他	2,649,440	-	-	-
	<u>2,957,760,683</u>	<u>1,719,007,637</u>	<u>3,205,908,611</u>	<u>2,029,017,951</u>

按地区分析如下：

	2013 年 1-12 月		2012 年 1-12 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	1,357,715,632	716,626,693	1,175,430,977	571,973,418
长沙地区	1,600,045,051	1,002,380,944	2,030,477,634	1,457,044,533
	<u>2,957,760,683</u>	<u>1,719,007,637</u>	<u>3,205,908,611</u>	<u>2,029,017,951</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	17,108,354	426,579	15,626,719	437,846

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 469,957,349 元(2012 年: 609,434,220 元)，占本集团全部营业收入的比例为 8.55%(2012 年: 10.62%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
单位购房者	163,297,677	2.97%
个人购房者	125,244,000	2.28%
单位租户	61,572,112	1.12%
单位购房者	59,931,093	1.09%
单位购房者	59,912,467	1.09%
	<u>469,957,349</u>	<u>8.55%</u>

(34) 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度	计缴标准
营业税	258,216,650	268,817,266	附注三
城市维护建设税	19,882,918	21,067,237	附注三
教育费附加	13,409,726	14,170,043	
消费税	4,587,506	4,219,120	
土地增值税	243,211,376	150,990,527	附注三
房产税	32,857,746	35,849,119	附注三
其他	3,478,527	3,989,257	
	<u>575,644,449</u>	<u>499,102,569</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 销售费用

	2013 年度	2012 年度
薪酬支出	89,485,134	80,001,309
营销管理费	15,356,056	15,232,120
广告费	43,014,122	37,055,153
营销服务费	74,542,837	103,415,891
能源费	16,118,896	15,919,537
修理装修费	2,296,902	2,573,976
固定资产折旧(附注五(11))	5,511,438	5,275,374
税金	15,395	384,181
租赁费用	250,631	1,413,471
其他	5,933,825	10,932,017
	<u>252,525,236</u>	<u>272,203,029</u>

(36) 管理费用

	2013 年度	2012 年度
薪酬支出	314,657,779	282,293,601
运营管理费	56,164,739	65,688,252
税金	47,939,457	47,641,852
固定资产折旧(附注五(11))	51,530,661	54,936,285
修理费	39,336,702	49,224,940
咨询服务费	37,090,810	29,513,284
租赁费用	19,349,044	21,732,327
能源费	9,369,791	9,507,061
低值易耗品	1,740,537	3,187,035
宣传费	2,567,338	1,499,549
无形资产摊销(附注五(13))	360,944	125,312
其他	53,105,811	48,650,749
	<u>633,213,613</u>	<u>614,000,247</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(37) 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	840,432,049	822,105,103
减：资本化利息	<u>(511,812,857)</u>	<u>(439,388,816)</u>
	328,619,192	382,716,287
减：利息收入	(36,886,282)	(23,472,036)
汇兑(收益)/损失	(147,210)	288,053
手续费及其他	<u>12,295,437</u>	<u>12,778,365</u>
	<u>303,881,137</u>	<u>372,310,669</u>

(38) 投资收益/(损失)

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资损失		
—联营企业(a)	(712,310)	(1,721,176)
处置子公司取得的投资收益	<u>15,651,383</u>	<u>-</u>
	<u>14,939,073</u>	<u>(1,721,176)</u>

(a) 于 2013 年度，权益法核算的长期股权投资损失为本集团根据联营企业北极星基金净亏损及投资比例确认，随北极星基金当年净亏损的变动而变动。

(39) 资产减值损失

	2013 年度	2012 年度
坏账损失	<u>16,919</u>	<u>16,721</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业外收入

	2013 年度	2012 年度
赔偿及违约金收入	1,243,318	1,169,580
政府补助	-	2,550,000
无需支付的长账龄应付款项	-	2,228,775
非流动资产处置利得	146,381	215,738
其中：固定资产处置利得	146,381	215,738
其他	698,790	985,710
	<u>2,088,489</u>	<u>7,149,803</u>

(41) 营业外支出

	2013 年度	2012 年度
赔偿及违约金支出	1,414,582	196,073
非流动资产处置损失	2,592,625	5,902,657
其中：固定资产及投资性房地产处置 损失	2,592,625	5,902,657
捐赠支出	950,000	1,076,424
罚没支出	106,780	3,003,692
其他	12,641	91,884
	<u>5,076,628</u>	<u>10,270,730</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	218,275,573	204,956,273
递延所得税	16,737,040	8,312,160
	<u>235,012,613</u>	<u>213,268,433</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2013 年度	2012 年度
利润总额	<u>932,097,305</u>	<u>822,832,482</u>
按适用税率计算的所得税	233,024,326	205,708,121
不得扣除的成本、费用和损失	1,896,572	7,091,492
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(40,955)	(56,325)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	132,670	37,883
其他(i)	-	487,262
所得税费用	<u>235,012,613</u>	<u>213,268,433</u>

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

(43) 每股收益

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

	2013 年度	2012 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	664,535,001	633,387,699
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	0.20	0.19
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.20	0.19
—终止经营基本每股收益：	-	-

于 2013 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2012 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
利息收入	29,484,199	23,472,036
房租押金及保证金	178,307,049	22,123,107
受限制的担保金及保证金的减少	41,418,119	-
代收的契税、公共维修基金	108,155,105	78,406,829
其他	18,925,858	4,366,065
	<u>376,290,330</u>	<u>128,368,037</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
租赁费	14,259,099	-
办公及会议费	11,603,243	13,532,159
差旅费	8,574,591	11,576,563
交际应酬费	3,248,049	4,808,745
押金	-	6,138,199
捐赠支出	950,000	1,076,424
罚没支出	106,780	3,003,692
退购房保证金	-	95,615,613
契税及公共维修基金	87,471,689	92,924,783
受限制的担保金及保证金的增加	-	207,806,005
	<u>126,213,451</u>	<u>436,482,183</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收回三个月定期存款	-	7,970,089

(d) 2013 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2012 年度：无)。

(e) 2013 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2012 年度：无)。

(f) 2013 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2012 年度：无)。

(45) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	697,084,692	609,564,049
加：计提资产减值准备 (附注五(39))	16,919	16,721
固定资产折旧(附注五(11))	153,082,512	157,251,896
无形资产摊销(附注五(13))	360,944	125,312
投资性房地产摊销(附注五(10))	166,682,579	179,951,012
处置固定资产及投资性房地产的净 损失(附注五(40)、附注五(41))	2,446,244	5,686,919
财务费用	321,217,109	382,716,287
投资(收益)/损失(附注五(38))	(14,939,073)	1,721,176
递延所得税资产的减少	16,737,040	8,312,160
存货的增加	(1,141,662,730)	(1,206,773,771)
受限制的担保金及保证金的减少 /(增加)	41,418,119	(207,806,005)
经营性应收项目的净增加	(31,679,266)	(31,000,123)
经营性应付项目的净增加	923,340,134	573,768,725
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,134,105,223</u>	<u>473,534,358</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

不涉及现金收支的重大筹资活动

	2013 年度	2012 年度
应付少数股东股利与 应收少数股东款项相抵	9,847,268	-

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	3,196,256,930	2,576,751,678
减：现金的年初余额	(2,576,751,678)	(2,808,105,817)
现金净增加/(减少)额	619,505,252	(231,354,139)

(b) 处置子公司

	2013 年度	2012 年度
处置价格	26,370,800	-
处置收到的现金	26,370,800	-
减：兴荣基持有的现金	63,571,544	-
处置产生的现金净额	(37,200,744)	-

处置子公司的净资产

	处置日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	68,755,751	136,335,632
非流动资产	89,524	128,171
流动负债	(28,361,973)	(88,770,886)
	40,483,302	47,692,917

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金	878,561	815,678
可随时用于支付的银行存款	<u>3,195,378,369</u>	<u>2,575,936,000</u>
年末现金余额	<u>3,196,256,930</u>	<u>2,576,751,678</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 六 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,957,760,683	348,179,970	2,084,857,520	114,192,668	-	-	5,504,990,841
分部间交易收入	-	-	11,227,364	46,093,524	-	(57,320,888)	-
利息收入	9,195,587	1,105,647	3,235,047	2,294,906	21,055,095	-	36,886,282
利息费用	-	-	-	-	328,619,192	-	328,619,192
对合营企业和联营企业的 投资损失	-	-	-	-	712,310	-	712,310
资产减值损失计提	-	-	16,919	-	-	-	16,919
折旧费与摊销费	3,318,764	39,888,912	269,736,162	6,109,169	1,073,029	-	320,126,036
利润/(亏损)总额	675,305,537	8,757,368	656,697,574	(10,976,421)	(397,686,753)	-	932,097,305
所得税费用	169,695,829	2,194,191	164,242,095	(2,417,872)	(98,701,630)	-	235,012,613
净利润	505,609,708	6,563,177	492,455,479	(8,558,549)	(298,985,123)	-	697,084,692
资产总额	22,745,801,476	1,104,141,622	5,923,163,187	74,726,667	2,255,492,762	-	32,103,325,714
分部负债	15,068,807,471	246,334,740	3,990,574,849	184,718,341	1,962,500,171	-	21,452,935,572
对合营企业和联营企业的 长期股权投资	-	-	-	-	6,566,514	-	6,566,514
长期股权投资以外的其他 非流动资产增加额	3,153,438	50,647,536	108,120,124	4,368,170	824,701	-	167,113,969

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2013 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为北辰集团。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>1,800,000,000</u>	-	-	<u>1,800,000,000</u>

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

#### (3) 合营企业和联营企业情况

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

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

(5) 关联交易

(a) 采购商品及接受劳务

关联方	关联交 易内 容	关联交 易类 型	关 联 交 易 定 价 方 式 及 决 策 程 序	2013 年度		2012 年度	
				金额	占同类交 易金额 的比例	金额	占同类交 易金额 的比例
北辰集团	接受劳 务	支付商 标及标 识许可 使用费	本集团提 供及接 受关联 方劳务 以市场 价格作 为定价 基础	10,000	100%	10,000	100%
北辰嘉权	购买资 产	购买资 产	参考市 场价格 经双方 协定后 确定	49,058,300	100%	-	-

(b) 租赁

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	年度确认 的租赁收益
本公司	北辰嘉权	办公用房	2010 年 5 月 18 日	2014 年 9 月 30 日	以市场价格作 为定价依据	951,600
本公司	北辰嘉权	商业用房	2009 年 12 月 1 日	2028 年 3 月 26 日	同上	19,136,590

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁支出
北辰集团	本公司	土地使用权	1997年4月11日	2037年4月10日至2067年4月10日	以市场价格作为定价基础	14,259,099
辰运物业	信诚物业	办公用房	2013年1月1日	2013年12月31日	同上	900,000

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

(c) 担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起保日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	本公司	1,500,000,000	2006年5月29日	相关资产办理抵押登记(附注五(26)(a))	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	本公司	350,000,000	2012年3月29日	2014年3月28日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	本公司	1,000,000,000	2013年5月30日	2020年10月20日	尚未履行完毕

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

(ii) 北辰集团为本公司 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。

(iii) 北辰集团为本公司对泰康公司的不动产债权投资计划的还款义务的履约提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
委托借款本金	1,000,000,000	1,000,000,000	(800,000,000)	1,200,000,000
委托借款利息	1,963,195	72,464,513	(72,149,792)	2,277,916
	<u>1,001,963,195</u>			<u>1,202,277,916</u>

于 2013 年 12 月 31 日，本公司自北辰集团取得的委托信用借款，其中：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 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；150,000,000 元借款期间为 2013 年 5 月 29 日至 2015 年 5 月 29 日，利率为固定利率 6.15%；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；200,000,000 元借款期间为 2013 年 8 月 30 日至 2015 年 8 月 30 日，利率为固定利率 6.15%；200,000,000 元借款期间为 2013 年 9 月 4 日至 2015 年 9 月 3 日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000 元借款期间为 2013 年 9 月 10 日至 2015 年 9 月 9 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 12 月 26 日至 2015 年 12 月 25 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 12 月 26 日至 2015 年 12 月 25 日，利率为同期同档次国家基准利率。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	<u>14,615,659</u>	<u>11,323,584</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项(附注五(6)(c))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,140,600</u>	<u>5,140,600</u>

根据本公司子公司信诚物业和北辰集团 2008 年 4 月签订的《产权交易合同》，北辰集团将持有的北京北辰物业管理公司的 100%股权转让给信诚物业，股权转让价款为 5,140,600 元。于 2013 年 12 月 31 日，相关股权转让尚未完成。

(b) 其他应付款(附注五(23))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>5,162,801</u>	<u>20,331,900</u>

(c) 长期借款(附注五(25))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>1,000,000,000</u>	<u>200,000,000</u>

(d) 一年内到期的长期借款(附注五(24)(a))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>200,000,000</u>	<u>800,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>2,277,916</u>	<u>1,963,195</u>

(7) 关联方承诺

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

租赁

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
-租入		
北辰集团	<u>342,218,369</u>	<u>356,477,467</u>
-租出		
北辰嘉权	<u>602,162,690</u>	<u>602,175,711</u>

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 八 或有事项

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2013 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	122,152,471
北辰香麓(温泉镇项目)	336,671,192
长沙北辰三角洲	1,667,922,458
北辰福第两限房(常营项目)	29,055,516
长河玉墅一期	5,971,629
碧海方舟北区别墅	69,715,417
其他	3,214,566
	<u>2,234,703,249</u>



## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 九 承诺事项

##### (1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	34,185,047	-
已批准，但尚未签约	16,226,984	-
	<u>50,412,031</u>	<u>-</u>

##### (2) 房地产开发项目支出承诺

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	2,845,963,441	2,506,937,510
已批准，但尚未签约	9,101,562,052	6,100,090,377
	<u>11,947,525,493</u>	<u>8,607,027,887</u>

##### (3) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	16,139,099	15,429,099
一到二年	16,139,099	14,259,099
二到三年	14,259,099	14,259,099
三年以上	299,441,072	313,700,171
	<u>345,978,369</u>	<u>357,647,468</u>

##### (4) 对外投资承诺事项

根据本公司与深圳江湾于 2013 年 10 月 29 日签订的协议，本公司承诺以 10,410,000 元的价格受让深圳江湾拥有的世纪御景 51% 的股权。于 2013 年 12 月 31 日，本公司尚未支付上述款项。

##### (5) 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。

## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 十 资产负债表日后事项

##### (1) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

202,021,200

根据 2014 年 3 月 12 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(31))。

#### 十一 金融工具及其风险

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

##### (1) 市场风险

###### (a) 外汇风险

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

###### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2013 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 6,660,331,961 元(2012 年 12 月 31 日：4,963,587,261 元)及固定利率合同，金额为 2,844,098,893 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。于 2013 年度及 2012 年度本集团并无利率互换安排。

于 2013 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%(约 70 个基点)，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 17,601,575 元(2012 年 12 月 31 日：约 10,299,076 元)。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (2) 信用风险

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

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

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

	2013 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	3,433,959,513	-	-	-	3,433,959,513
应收款项(i)	649,178,687	-	-	-	649,178,687
	<u>4,083,138,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,083,138,200</u>
金融负债-					
短期借款	1,262,735,000	-	-	-	1,262,735,000
(含利息)					
一年内到期的	2,285,594,622	-	-	-	2,285,594,622
长期借款					
(含利息)					
应付款项(ii)	3,017,379,754	-	-	-	3,017,379,754
长期借款	531,264,771	2,377,254,921	5,576,350,878	1,673,491,249	10,158,361,819
(含利息)					
应付 10 年期债	61,500,000	61,500,000	1,561,500,000	-	1,684,500,000
券(含利息)					
	<u>7,158,474,147</u>	<u>2,438,754,921</u>	<u>7,137,850,878</u>	<u>1,673,491,249</u>	<u>18,408,571,195</u>

(i) 应收款项包括应收账款、应收票据、应收利息及其他应收款。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

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

(i) 应收款项包括应收账款及其他应收款。

(ii) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息及应付股利。

(iii) 如附注五(26)(b)所述，2011 年 7 月 18 日，无 5 年期债券持有人行使回售权利，应付 5 年期公司债券已全部于 2013 年 7 月 18 日到期偿付。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 以公允价值计量的资产

本集团无以公允价值计量的资产。

#### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款和应付债券等。

除下述金融资产和金融负债以外，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 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	<u>1,494,098,893</u>	<u>1,457,578,118</u>	<u>3,186,960,363</u>	<u>3,084,801,293</u>

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，属于第一层次。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，属于第三层次。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

与同行业内其他公司一样，本集团利用资产负债率监控其资本。于 2013 年，本集团的策略为将资产负债率维持在行业平均水平，且信贷评级为 AA 级，该策略与上年保持一致。本集团的信贷评级在 2013 年全年均维持在 AA 级。于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总负债	21,452,935,572	19,287,672,214
总资产	32,103,325,714	29,483,823,785
资产负债率	<u>67%</u>	<u>65%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	44,797,234	44,550,307
减：坏账准备	(106,749)	(89,830)
净额	<u>44,690,485</u>	<u>44,460,477</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	41,686,774	43,712,752
一到二年	3,037,351	764,446
三年以上	73,109	73,109
	<u>44,797,234</u>	<u>44,550,307</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	16,599,727	37%	-	-	10,276,240	23%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	28,197,507	63%	(106,749)	0.4%	34,274,067	77%	(89,830)	0.3%
	<u>44,797,234</u>	<u>100%</u>	<u>(106,749)</u>	<u>0.2%</u>	<u>44,550,307</u>	<u>100%</u>	<u>(89,830)</u>	<u>0.2%</u>



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 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)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
未结会议费总额	68,109	(68,109)	100%	由于与债务人失去联系，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提坏账准备。
未结酒店收入总额	33,640	(33,640)	100%	
其他	5,000	(5,000)	100%	
	<u>106,749</u>	<u>(106,749)</u>	100%	

(f) 于 2013 年度，本公司无已经全额计提坏账准备或者计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回、或转回、或在本年度收回或转回比例较大的应收账款(2012 年度：无)。

(g) 于 2013 年度，本公司无实际核销的应收账款(2012 年度：554,413 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
银信商业	第三方	2,512,068	1 年以内	6%
中国国际科技会议中心	第三方	2,268,620	1 年以内	5%
开联通有限公司	第三方	1,939,088	1 年以内	4%
银盈通有限公司	第三方	1,808,827	1 年以内	4%
中华医学会	第三方	1,642,614	1 年以内	4%
		<u>10,171,217</u>		<u>23%</u>

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收子公司款	10,838,005,357	13,228,731,124
工程专项基金	5,466,754	5,154,268
预付货款(附注五(5)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	4,222,832	42,501,548
备用金	4,419,178	4,348,118
应收委托贷款(附注五(5)(i))	550,000,000	-
其他	11,593,570	10,324,324
	<u>11,425,987,691</u>	<u>13,303,339,382</u>
减：坏账准备	(12,858,460)	(12,858,460)
	<u>11,413,129,231</u>	<u>13,290,480,922</u>

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备(附注五(5)(c)(i))。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	8,080,352,389	3,484,469,714
一到二年	2,558,586,712	707,897,266
二到三年	569,483,581	526,273,092
三年以上	217,565,009	8,584,699,310
	<u>11,425,987,691</u>	<u>13,303,339,382</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收账按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	11,405,137,925	99.8%	(12,280,000)	-	13,245,854,962	99.6%	(12,280,000)	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	20,849,766	0.2%	(578,460)	3%	57,484,420	0.4%	(578,460)	1%
	<u>11,425,987,691</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>-</u>	<u>13,303,339,382</u>	<u>100%</u>	<u>(12,858,460)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
金恒生	<u>12,280,000</u>	<u>(12,280,000)</u>	100%	附注五(5)(c)

(d) 于 2013 年 12 月 31 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)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

- (f) 于 2013 年度，本公司无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的其他应收款(2012 年度：无)。
- (g) 2013 年度本公司无实际核销的其他应收款(2012 年度：18,000 元)。
- (h) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
应收子公司款	子公司	10,838,005,357	1 年以内至 5 年	94.85%
世纪御景	第三方	550,000,000	1 年以内	4.81%
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	0.11%
北京市建委	第三方	4,852,568	1 年以内至 5 年	0.04%
北京乐听乐动文化 传媒有限公司	第三方	591,928	1 年以内	0.01%
		<u>11,405,729,853</u>		<u>99.82%</u>

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司 关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		占其他应 收款总额 金额	坏账 准备	占其他应 收款总额 的比例 (%)	金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备
应收子公司款	子公司	<u>10,838,005,357</u>	<u>95%</u>	<u>-</u>	<u>13,228,731,124</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(a)	1,820,188,277	3,532,014,266
联营企业(附注五(8))		
— 无公开报价	<u>6,566,514</u>	<u>7,278,824</u>
	1,826,754,791	3,539,293,090
减：长期股权投资减值准备(b)	<u>(5,580,595)</u>	<u>(20,221,284)</u>
	<u>1,821,174,196</u>	<u>3,519,071,806</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分 派的现金股 利
北辰房地产	成本法	527,239,107	549,152,531	2,917,700	552,070,231	99.05%	99.05%	不适用	-	-	-
天成天	成本法	550,000	550,000	-	550,000	99.10%	100.0%	间接持股	-	-	-
五洲美乐	成本法	4,780,595	4,780,595	-	4,780,595	59.81%	59.81%	不适用	(4,780,595)	-	-
康乐宫	成本法	14,640,689	14,640,689	(14,640,689)	-	-	-	不适用	-	-	-
绿洲商贸	成本法	800,000	800,000	-	800,000	99.81%	100.00%	间接持股	(800,000)	-	-
信诚物业	成本法	4,000,000	4,000,000	-	4,000,000	99.81%	100.00%	间接持股	-	-	-
北辰会议中心	成本法	1,700,103,000	1,700,103,000	(1,700,103,000)	-	-	-	不适用	-	-	-
长沙北辰	成本法	480,000,000	1,206,400,000	-	1,206,400,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰信通	成本法	20,785,851	20,785,851	-	20,785,851	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰超市	成本法	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰饭店	成本法	801,600	801,600	-	801,600	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
北辰国际会展	成本法	20,000,000	20,000,000	-	20,000,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-	-
		<u>2,783,700,842</u>	<u>3,532,014,266</u>	<u>(1,711,825,989)</u>	<u>1,820,188,277</u>				<u>(5,580,595)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
子公司				
康乐宫	14,640,689	-	(14,640,689)	-
五洲美乐	4,780,595	-	-	4,780,595
绿洲商贸	800,000	-	-	800,000
	<u>20,221,284</u>	<u>-</u>	<u>(14,640,689)</u>	<u>5,580,595</u>

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

(4) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	3,256,458,963	3,253,640,515
其他业务收入	11,024,610	9,382,285
	<u>3,267,483,573</u>	<u>3,263,022,800</u>
	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	1,517,043,931	1,428,017,939
其他业务成本	22,393	22,880
	<u>1,517,066,324</u>	<u>1,428,040,819</u>



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品 业务(i)	1,050,249,196	656,377,903	1,085,430,977	560,868,347
零售商业业务	115,141,427	31,925,478	121,372,554	19,145,082
投资物业和酒 店业务	2,084,220,529	794,742,380	2,036,305,048	806,790,269
其他	6,847,811	33,998,170	10,531,936	41,214,241
	<u>3,256,458,963</u>	<u>1,517,043,931</u>	<u>3,253,640,515</u>	<u>1,428,017,939</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	182,687,695	89,360,451	644,419,610	220,515,655
北辰福第(常营项目)	92,374,996	72,267,896	142,934,170	135,462,411
北辰香麓(温泉镇项目)	775,186,505	494,749,556	298,077,197	204,890,281
合计	<u>1,050,249,196</u>	<u>656,377,903</u>	<u>1,085,430,977</u>	<u>560,868,347</u>

于 2013 年度及 2012 年度，本公司所有收入均产生于中国北京市。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及 其他	<u>11,024,610</u>	<u>22,393</u>	<u>9,382,285</u>	<u>22,880</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 342,091,016 元(2012 年: 558,067,561 元)，占本公司全部营业收入的比例为 10.40%(2012 年: 17.09%)，具体情况如下：

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例(%)
单位购房者	163,297,677	5.00%
单位租户	61,572,112	1.90%
个人购房者	49,404,147	1.50%
单位租户	43,800,000	1.30%
单位租户	24,017,080	0.70%
	<u>342,091,016</u>	<u>10.40%</u>

(5) 投资损失

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资损失(附注五(38))	712,310	1,721,176
处置子公司取得的投资收益	<u>(388,079)</u>	<u>-</u>
	<u>324,231</u>	<u>1,721,176</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(6) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	348,806,905	356,217,362
加：计提资产减值准备	16,919	16,721
固定资产折旧	146,345,601	151,035,007
投资性房产摊销	166,299,673	179,568,106
无形资产摊销	360,944	125,312
处置固定资产的净损失	1,967,688	5,557,222
财务费用	340,523,000	403,824,060
投资损失	324,231	1,721,176
递延所得税资产的减少/(增加)	493,364	(4,887,423)
存货的减少	399,872,424	487,554,347
受限制的担保金及保证金的(增加)/减少	(83,004)	2,377,478
经营性应收项目的减少/(增加)	3,520,596,443	(2,166,883,659)
经营性应付项目的(减少)/增加	(3,932,930,869)	398,177,137
经营活动产生的现金流量净额	<u>992,593,319</u>	<u>(185,597,154)</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	1,725,118,427	1,112,165,095
减：现金的年初余额	<u>(1,112,165,095)</u>	<u>(1,963,273,902)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>612,953,332</u>	<u>(851,108,807)</u>

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置净损失	(2,446,244)	(5,686,919)
单独进行减值测试的应收款项坏账准备计提	(16,919)	(16,721)
处置子公司产生的投资收益	15,651,383	-
辞退福利	173,000	495,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(541,895)	2,565,992
	<u>12,819,325</u>	<u>(2,642,648)</u>
所得税影响额	(3,231,525)	(121,867)
少数股东权益影响额(税后)	212,731	1,129,254
	<u>9,800,531</u>	<u>(1,635,261)</u>

#### 非经常性损益明细表编制基础

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

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 境内外财务报表差异调节表

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

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2013 年度 (人民币千元)	2012 年度 (人民币千元)	2013 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2012 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	664,535	633,388	10,572,150	10,109,497
差异项目及金额-				
冲回中国准则下投资性房地 地产所计提折旧(a)	125,011	134,963	997,398	872,387
投资性房地产公允价值变化 对损益影响(a)	7,303	198,971	3,855,328	3,848,025
1997 年企业改制资产评估 产生的差异(b)	2,686	2,686	(8,749)	(11,435)
按香港财务报告准则	<u>799,535</u>	<u>970,008</u>	<u>15,416,127</u>	<u>14,818,474</u>

差异原因说明如下：

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

### 三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的 净利润	6.43	6.43	0.20	0.19	0.20	0.19
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	6.33	6.45	0.19	0.19	0.19	0.19

# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 资产负债表项目

##### 2013 年 12 月 31 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
其他应收款	591,515,684	82,487,993	509,027,091	617%	主要为本期新增对世纪御景委托贷款所致
在建工程	27,470,446	1,878,675	25,591,771	1362%	主要为本期国家会议中酒店部分区域装修改造所致
递延所得税资产	24,573,994	41,311,034	(16,737,040)	-41%	主要为以前年度亏损子公司本期实现盈利，产生足够的应纳税所得额使用以前年度产生的可弥补亏损，确认的递延所得税资产转回所致
应付利息	55,205,157	115,071,960	(59,866,803)	-52%	主要为无需计提本期归还 08 债券利息所致
一年内到期的非流动负债	2,170,174,803	3,117,889,001	(947,714,198)	-30%	主要为归还一年内到期的非流动负债所致
长期借款	8,010,330,961	5,763,587,261	2,246,743,700	39%	主要为新增长期借款所致

#### (2) 利润表项目

##### 2013 年度相比于 2012 年度的变动分析

项目	2013 年度	2012 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	5,504,990,841	5,735,903,865	(230,913,024)	-4%	主要由于房地产开发项目当期结转的收入减少所致
营业成本	2,819,563,116	3,150,596,045	(331,032,929)	-11%	主要由于 2013 年房地产开发项目营业收入减少相应结转成本减少所致
投资收益	14,939,073	1,721,176	16,660,249	-968%	主要为处置子公司兴荣基产生的投资收益所致
少数股东权益	32,549,691	(23,823,650)	56,373,341	-237%	主要由于 2013 年度存在少数股东持有股权的子公司盈利所致

# 第十一节 物业组合概要

## 发展物业

### 待销物业

名称	地点	未售部分的 建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 北辰北苑居住区绿色家园	北京市朝阳区洼里乡	41,600	住宅、商业（已完成）	100%
2 北辰·香麓（温泉项目）	北京市海淀区温泉镇	117,000	住宅（已完成）	100%
3 姜庄湖园林别墅	北京市朝阳区姜庄88号	12,000	别墅、公寓（已完成）	50.5%

### 发展中物业

名称	地点	未售部分的 建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 长河玉墅	北京市昌平区小汤山镇	173,900	住宅（工程进行中）	99.1%
2 北辰·福第（常营项目）	北京市朝阳区常营乡	98,700	住宅、商业（工程进行中）	100%
3 顺义马坡项目	北京市顺义区马坡镇	213,300	住宅（工程进行中）	100%
4 北辰三角洲	湖南省长沙市开福区	4,538,500	住宅、商业、写字楼及 酒店（工程进行中）	100%

## 投资性房地产及酒店 (附注1)

名称	地点	建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 北京五洲大酒店	北京市朝阳区北辰东路8号	42,613	酒店	100%
2 北京五洲皇冠国际酒店	北京市朝阳区北辰东路8号	56,953	酒店	100%
3 北京国际会议中心	北京市朝阳区北辰东路8号	61,867	会议、展览	100%
4 汇园公寓	北京市朝阳区北辰东路8号	184,811	公寓	100%
5 汇宾大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	37,795	写字楼	100%
6 汇珍楼物业	北京市朝阳区北辰东路8号	6,299	写字楼	100%
7 汇欣大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	47,515	写字楼	100%
8 北辰时代大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	131,229	写字楼、出租商业	100%
9 奥林匹克公园 国家会议中心及 配套项目 (B区19号、20号、 21号、22号项目)	北京市朝阳区北辰中路	533,991	会议、展览、酒店 及写字楼	100%

## 配套设施物业 (附注1)

名称	地点	建筑面积	物业类型	北辰实业所占权益
1 北辰购物中心	北京市安外安立路8号	30,463	购物中心	100%
2 北辰购物中心北苑店	北京市北苑路甲13号	65,000	购物中心	100%

附注:

1. 本集团上述的1-6项投资性房地产及酒店和配套设施物业均位于北京市朝阳区安定门外亚运村内。该等物业所处的土地是从北辰集团租赁得到，二零一三年度租金为人民币14,259,099元（以后年度租金可予调整）。视土地不同部分的用途而定，租赁期为40年至70年不等。



---

## 第十二节 公司资料

公司法定名称：北京北辰实业股份有限公司

公司英文名称：Beijing North Star Company Limited

公司注册地址：中国北京市朝阳区北辰东路8号

公司办公地址：中国北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707

公司法定代表人：贺江川

公司秘书：郭川

信息披露负责人：郭川

公司信息披露咨询单位：董事会秘书处

### 公司信息咨询

地址：中国北京市朝阳区  
北辰东路8号  
汇欣大厦A座707

邮编：100101

电话：(8610) 6499 1277

传真：(8610) 6499 1352

网址：[www.beijingns.com.cn](http://www.beijingns.com.cn)

### 注册登记

首次注册登记日期及地点：一九九七年四月二日  
中国北京市

组织机构代码：63379193-0

税务登记号：110105633791930

### 核数师

---

境内核数师： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

地址： 中国上海市卢湾区湖滨路202号  
企业天地2号普华永道中心11楼

邮编： 200021

电话： (8621)6123 8888

传真： (8621)6123 8800

国际核数师： 罗兵咸永道会计师事务所

地址： 香港中环太子大厦22楼

电话： (852)2289 8888

传真： (852)2810 9888

## 法律顾问

境内律师： 北京市大成律师事务所

地址： 中国北京市东城区  
东直门南大街3号  
国华投资大厦12-15层

邮编： 100007

电话： (8610)5813 7799

传真： (8610)5813 7788

香港律师： 胡关李罗律师行

地址： 香港中环康乐广场1号  
怡和大厦26楼

电话： (852)2847 7999

传真： (852)2845 9225

---

## 香港股份过户登记处

香港证券登记有限公司  
香港湾仔  
皇后大道东183号  
合和中心17楼  
1712-1716室

## 股份代号

H股：0588  
A股：601588

---

## 第十三节 备查文件目录

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

董事长：贺江川  
北京北辰实业股份有限公司  
2014年3月12日