



北京北辰实业股份有限公司
BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

首次公开发行 A 股
招股说明书

发行人民币普通股（A 股）

1, 500, 000, 000 股

公司注册地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

公司已上市地：香港联合交易所



保荐机构（主承销商）：中国银河证券有限责任公司

（北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座）

北京北辰实业股份有限公司 首次公开发行 A 股招股说明书

发行股票类型：人民币普通股

发行股票数量：150,000 万股

每股面值：人民币 1.00 元

发行价格：人民币 2.40 元

发行日期：2006 年 9 月 19 日

拟上市地：上海证券交易所

发行后总股本：3,367,020,000 股

其中境内上市流通股份 A 股：2,660,000,000 股；

境外上市流通股份 H 股：707,020,000 股

保荐人（主承销商）：中国银河证券有限责任公司

公司股东所持股份锁定情况：公司控股股东北辰集团所持公司 116,000 万股 A 股，自 A 股股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的发行人股份，也不由本公司收购该部分股份。

声 明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

招股说明书签署日期：2006 年 9 月 22 日

重大事项提示

1、公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1—6 月的加权平均净资产收益率分别为 5.32%、4.34%、4.99%及 3.78%；由于募集资金投资项目存在一定的工程建设周期，短期内难以产生效益，在本次募集资金到位后公司的净资产将会增加，在一定期间内将存在净资产收益率下降的风险。

2、经 2006 年 3 月 15 日举行的董事会决议通过 2005 年度利润分配方案，本公司每股派发人民币 0.025 元（含税）股利，共计 4,667.55 万元，该项决议已经 2005 年度股东大会审议通过，该项股利已派发完毕。

3、经国家发展和改革委员会等部门批准，本公司于 2006 年 5 月发行了 10 年期 15 亿元人民币企业债券，募集资金拟用于建设北京奥林匹克公园（B 区）国家会议中心及其配套设施。

4、由于近期我国主要城市的住宅价格上涨较快，引起了社会的广泛关注。为促进房地产市场的健康发展，国务院办公厅下发建设部等部门联合制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》，对住房供应结构、住房税收、住房信贷、住房土地政策、城市房屋拆迁、房地产市场秩序、城镇廉租住房制度、房地产统计和信息披露制度等提出了指导性的意见。随着这些房地产宏观调控措施的陆续出台，可能会对公司目前的房地产开发业务包括土地取得、开发贷款、项目预售、税收等方面造成影响，同时也可能会对消费者的购房需求产生一定的压制作用，从而影响本公司开发的房地产产品的销售。

目 录

第一节 释 义	1
第二节 概 览	1
一、发行人简介	1
(一) 概况	1
(二) 业务	2
二、控股股东北辰集团简介	3
三、发行人主要财务数据	3
(一) 按照中国会计准则编制的财务报表的主要数据	3
(二) 按照香港普遍采纳之会计原则编制的财务报表主要数据	4
四、本次发行情况	5
五、募股资金的主要用途	5
第三节 本次发行概况	1
一、本次发行的基本情况	1
二、本次发行有关当事人	2
(一) 发行人	2
(二) 保荐人(主承销商)	2
(三) 副主承销商	3
(四) 分销商	3
(三) 发行人律师	4
(四) 境外会计师事务所	4
(五) 境内会计师事务所	5
(六) 资产评估机构	5
(七) 独立财务顾问	5
(八) 股票登记机构	5
三、预计发行时间表	6
第四节 风险因素	1
一、财务风险	1
(一) 短期内净资产收益率下降的风险	1
(二) 2003 年非经常性收益占利润总额的比重较高的风险	1
(三) 为承购人提供住房按揭贷款担保的风险	1
二、政策性风险	2
三、募集资金投资项目的风险	3
四、经营风险	4
(一) 土地、建材等供应风险	4
(二) 房地产项目开发风险	4
(三) 房地产项目销售风险	4
(四) 房地产产品质量风险	4
(五) 出租物业风险	5
五、市场风险	5

(一) 过度依赖单一市场的风险	5
(二) 市场竞争的风险	5
(三) 经济周期风险	6
(四) 利率风险	6
六、股权集中及控制风险	6
第五节 发行人基本情况	1
一、发行人基本信息	1
二、本公司改制重组情况	1
三、本公司独立运营情况	2
(一) 业务独立情况	3
(二) 资产独立情况	3
(三) 机构独立情况	4
(四) 人员独立情况	4
(五) 财务独立情况	4
四、公司设立以来的股本形成及变化和重大资产重组情况	5
(一) 公司的股本形成及变化情况	5
(二) 公司设立以来重大资产重组情况	6
五、历次资产评估、验资情况	8
(一) 历次资产评估情况	8
(二) 土地评估情况	8
(三) 历次验资情况	8
六、本公司的组织结构	9
(一) 本公司的组织结构图	9
(二) 本公司主要职能部门及分公司情况	11
(三) 本公司的子公司情况	16
七、北辰集团主要情况	21
(一) 北辰集团基本情况	21
(二) 北辰集团组织结构	23
八、公司股本情况	29
(一) 本公司目前股本情况	29
(二) 本公司持股量居前 10 名股东情况	30
(三) 本公司前 10 名自然人股东情况	30
(四) 战略投资者持股情况	31
(五) 股东之间关联关系情况	31
(六) 公司股东所持股份锁定情况:	31
九、员工及其社会保障情况	31
(一) 员工情况	31
(二) 本公司执行的社会保障制度、住房制度、医疗制度	32
十、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况。	33
第六节 业务和技术	1
一、公司的业务概况	1
二、房地产业务	2

(一) 房地产行业的基本情况	2
(二) 公司从事房地产业务的基本情况	10
(三) 公司房地产业务的行业地位	19
(四) 主要产品的生产和销售情况	20
(五) 主要房地产项目的开发情况	23
(六) 北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心项目	33
(七) 合作开发项目介绍	34
(八) 公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况	36
(九) 公司的土地储备	39
(十) 房地产主要政策变化对公司的影响	40
三、购物中心业务	48
(一) 零售行业概况	48
(二) 北辰购物中心状况	54
(三) 北辰购物中心的行业地位	54
(四) 北辰购物中心经营模式和业务流程	55
(五) 北辰购物中心的经营情况	58
(六) 北辰购物中心拥有的特许经营权情况	60
(七) 北辰购物中心的质量控制情况	60
四、物业出租业务	61
(一) 公寓出租	61
(二) 写字楼出租	67
(三) 会展业务	72
(四) 公司出租物业总体情况	75
五、酒店业务	77
(一) 酒店行业概况	77
(二) 公司酒店业务状况	79
(三) 公司酒店业务的行业地位	79
(四) 酒店业务经营模式和业务流程	80
(五) 公司酒店业务的经营情况	80
六、公司所属单位业务以及各项业务成本和收入情况	81
七、重大业务和资产重组情况	83
八、本公司主要固定资产及无形资产情况	83
(一) 固定资产	83
(二) 无形资产	83
(三) 其他长期资产	84
第七节 同业竞争与关联交易	1
一、同业竞争	1
(一) 本公司与控股股东及其控制的法人从事相同或相似业务的情况及采取的避免同业竞争的措施	1
(二) 本公司为避免同业竞争的制度安排	2
二、关联交易	3
(一) 本公司的关联方与关联关系	3
(二) 关联方交易	4
(三) 关联交易对财务状况和经营成果的影响	10

(四) 发行人公司章程中对关联交易决策权力与程序的规定	11
(五) 独立董事对本公司关联交易发表的意见	12
(六) 公司拟采取减少关联交易的措施	12
第八节 董事、监事、高级管理人员	1
一、公司董事、监事及高级管理人员简介	1
(一) 董事	1
(二) 监事	2
(三) 其他高级管理人员	3
二、董事、监事和高级管理人员及其近亲属以任何方式直接或间接持有发行人股份的情况	3
三、公司董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况	4
四、公司董事、监事及高级管理人员年薪及其他收入情况	4
五、公司董事、监事及高级管理人员兼职情况	5
六、公司董事、监事及高级管理人员相互之间是否存在亲属关系	5
七、公司与董事、监事及高级管理人员签订的协议情况	5
八、公司董事、监事、高级管理人员是否符合法律法规规定的任职资格	6
九、公司董事、监事、高级管理人员在近三年变动情况和原因	6
第九节 公司治理结构	1
一、股东大会的建立及运行	1
二、董事会与监事会的建立及运行	1
(一) 董事会的构成及运行情况	1
(二) 独立董事的设置及其作用	2
(三) 董事会下属委员会	3
(四) 监事会的构成与运行情况	4
三、近三年内公司是否存在违法违规行为	5
四、三年内是否存在资金被控股股东及其控制的其他企业占用及违约担保情况	5
五、对内部控制制度的审核意见	5
(一) 本公司对内部控制制度的评价意见	5
(二) 会计师事务所对内部控制制度的审核意见	5
第十节 财务会计信息	1
一、财务报表	1
(一) 资产负债表	1
(二) 利润表及利润分配表	5
(三) 现金流量表	7
二、财务报表编制基准及注册会计师意见	12
三、合并会计报表范围	12
四、采用的主要会计政策和会计估计	14
五、税收政策	22
六、非经常性损益	23
七、固定资产	25
八、长期投资	26
九、无形资产	26
十、主要债项	27
(一) 短期银行借款	27

(二) 应付账款	27
(三) 预收账款	28
(四) 应交税金	28
(五) 其他应付款	28
十一、所有者权益及变动情况	29
(一) 股本	29
(二) 资本公积	29
(三) 盈余公积	29
(四) 未分配利润	30
十二、现金流量	31
十三、或有事项及其他重要事项	32
(一) 或有事项	32
(二) 承诺事项	33
十四、财务指标	33
(一) 主要财务指标	33
(二) 每股收益和净资产收益率	35
十五、盈利预测	36
(一) 合并盈利预测表	37
(二) 盈利预测编制基准	37
(三) 盈利预测的基本假设	38
(四) 盈利预测的特定假设	38
(五) 盈利预测项目编制说明	39
十六、与按香港会计准则编制的财务报表的差异说明	49
十七、资产评估和验资情况	51
(一) 资产评估情况	51
(二) 验资情况	53
第十一节 管理层讨论与分析	1
一、财务状况分析	1
(一) 资产的主要构成及分析	1
(二) 负债的构成及分析	4
(三) 资产减值准备	7
(四) 偿债能力分析	7
(五) 公司资产周转能力分析	8
二、盈利能力分析	9
(一) 主营业务收入	9
(二) 主营业务成本	10
(三) 主营业务利润	11
(四) 同行业上市公司的比较与分析	11
(五) 期间费用	15
(六) 净利润	16
(七) 非经常性损益	16
三、资本性支出分析	18
四、或有事项及其他重要事项	18
(一) 或有事项	18

(二) 承诺事项	19
五、新企业会计准则对本公司出租开发产品核算的影响	20
六、公司管理层对发展前景的分析	21
第十二节 业务发展目标	1
一、公司的发展规划	1
(一) 公司的经营理念与发展战略	1
(二) 整体经营目标及主要业务的经营目标	1
(三) 业务发展计划	1
(四) 人力资源发展计划	3
(五) 技术开发与创新计划	4
(六) 市场开发与营销网络建设计划	4
(七) 再融资计划	5
(八) 收购兼并及对外扩充计划	5
(九) 深化改革和组织结构调整的规划	5
二、业务发展计划所依据的条件及面临的困难	6
(一) 发展计划所依据的假设条件	6
(二) 实施发展规划所面临的困难	6
三、发展规划和公司现有业务的关系	7
四、募集资金在发展规划中的作用	7
第十三节 募集资金运用	1
一、本次资金募集情况	1
(一) 募集资金确定依据	1
(二) 股东大会对本次募集资金投向的意见	1
(三) 募集资金运用对公司的影响	1
二、本次募集资金主要用途	1
三、投资项目简介	2
(一) “奥运媒体村”项目	2
(二) “北辰大厦”项目	5
(三) “奥运媒体村”和“北辰大厦”项目用款计划	8
第十四节 前次募集资金运用	1
一、本公司资金管理的主要内部制度	1
二、前次募股资金数额和到位时间	1
三、前次募集资金的计划使用用途	2
四、募股资金实际使用情况	2
(一) 募股资金计划投资金额与实际投资金额的比较	2
(二) 募股资金项目各年度实际使用情况	3
五、投资项目收益情况	4
(一) 投资于提高本公司现有投资物业档次	4
(二) 投资于开发本公司现有发展物业	4
(三) 用于偿还北辰集团所垫付款项、减轻负债	4
六、注册会计师审核意见	4
第十五节 股利分配政策	1

一、股利分配的一般政策.....	1
二、最近三年历次实际股利分配情况.....	2
三、本次发行完成前滚存利润分配政策及派发股利计划.....	3
第十六节 其他重要事项	1
一、公司信息披露制度和为投资者服务的计划.....	1
(一) 信息披露制度	1
(二) 为投资者服务计划及负责信息披露的相关人员	2
二、重大合同	2
(一) 建筑工程施工合同	2
(二) 加工承揽合同	4
(三) 房屋租赁合同	5
(四) 土地使用权转让、出让合同	5
(五) 借款及授信合同	6
(六) 商品房销售贷款合作合同	7
(八) 有关北京奥林匹克公园 (B 区) 国家会议中心项目合同.....	8
(九) 担保事项	9
(十) 其他合同	10
三、重大诉讼或仲裁事项.....	10
四、其他重大事项	10
五、公司的对外担保情况.....	11
第十七节 董事及各机构声明	1
一、发行人全体董事声明.....	1
二、保荐人 (主承销商) 声明.....	2
三、发行人律师声明	3
四、承担审计业务的会计师事务所声明.....	4
五、承担评估业务的资产评估机构的声明.....	5
第十八节 备查文件	1
一、备查文件	1
二、查阅时间	1
三、查阅地点	1

第一节 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

发行人、本公司、公司、北辰股份	指 北京北辰实业股份有限公司
北辰集团	指 北京北辰实业集团公司
A 股	指 向境内投资者发行的面值为人民币 1.00 元的普通股
H 股	指 每股面值为人民币 1.00 元境外上市外资股，该等股份在香港联合交易所上市，并以港币认购
元	指 人民币元，中国法定货币
港元	指 香港法定货币
香港上市规则	指 香港联合交易所有限公司证券上市规则
北京国际会议中心、国际会议中心、会议中心	指 北京北辰实业股份有限公司北京国际会议中心
北辰购物中心、购物中心	指 北京北辰实业股份有限公司北辰购物中心
国家经贸委	指 原中华人民共和国国家经济贸易委员会
香港联交所	指 香港联合交易所有限公司
财政部	指 中华人民共和国财政部
中国证监会	指 中国证券监督管理委员会
国家计委	指 原国家发展计划委员会
国家体改委	指 原国家经济体制改革委员会
外经贸部	指 原中华人民共和国对外贸易经济合作部

发展物业	指	北京北辰实业股份有限公司所进行的房地产开发业务
投资物业	指	本公司为保持稳定的业务收入，长期持有一定量的房屋、建筑物等物业并用于经营相关业务。目前主要包括基于五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店的酒店经营业务；基于汇园公寓和汇园国际公寓、汇宾大厦、汇欣大厦、北京国际会议中心等公寓、写字楼及展场出租业务；基于北辰购物中心的商品购销业务
建设部	指	中华人民共和国建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
绿色家园、北辰绿色家园、北苑北辰居住区	指	北京北苑北辰居住区
奥运媒体村	指	2008年第29届夏季奥运会媒体村
SS	指	State-own shareholder 的缩写，即指国家股股东
SLS	指	State-own Legal-person Shareholder 的缩写，即指国有法人股股东

第二节 概 览

本概览仅对招股说明书做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

(一) 概况

1、发行人名称：北京北辰实业股份有限公司

英文名称：Beijing North Star Company Limited

2、发行人成立日期：1997年4月2日

3、注册地址：北京市朝阳区北辰东路8号

4、法定代表人：赵惠芝

5、注册资本：186,702万元

6、主要经营范围：房地产开发、建设、物业购置及商品房销售；出租写字间、公寓、客房；住宿服务；物业管理；承接国际国内会议、出租展览场地及设施、提供会务服务，出租出售批发零售商业用、餐饮娱乐业用场地及设施；餐饮服务、文体娱乐服务(国家禁止的项目除外)；商业零售(包括代销、寄售)等。

本公司是经国家体改委体改生(1997)32号文《关于设立北京北辰实业股份有限公司的批复》批准，由北辰集团作为唯一发起人于1997年4月2日独家发起设立的股份有限公司。本公司1997年5月境外发行H股70,702万股，并在香港联合交易所挂牌上市。1998年10月13日经对外经济贸易合作部批准，本公司变更为外商投资股份有限公司。1997年5月本公司在境外发行H股后，本公司总股本186,702万股，其中北辰集团持有116,000万股，占总股本的62.13%，香港上市的H股70,702万股，占总股本的37.87%。

（二）业务

本公司的主要业务为发展物业和投资物业，发展物业包括房地产的开发和经营，投资物业包括写字楼和公寓出租、经营会展业、零售商业、酒店及餐饮娱乐业。本公司的业务特点主要体现在以下方面：

首先，本公司主要资产均位于亚奥核心区及周边地区，中国加入 WTO 和北京申奥的成功将为公司的发展带来百年难遇的机会。目前，本公司已成功中标北京奥林匹克公园（B 区）会议中心项目，参与奥运会核心区域的建设。北京 2008 年奥运会核心区域的建设与发展，将极大地促进亚运村地区的繁荣，亚运村地区的交通条件、生活基础配套完善程度、商务氛围以及知名度都将有显著提升，本公司的发展物业和投资物业有望借机获得飞速发展；本公司将使用本次募集资金投资于奥运媒体村开发项目和北辰大厦项目，为奥运会的召开提供强有力的居住、商务和服务支持。伴随北京 2008 年奥运会的临近，本公司将保持较强的持续发展势头。

其次，本公司有大规模成片开发经营的优势。本公司有着成功开发经营亚运村的经验，在市场中有良好的口碑。同时，本公司在亚运村地区形成了一整套服务配套设施，如零售商业、餐饮娱乐、酒店、公寓、写字楼、会展等，为本公司在该地区开发物业奠定了良好的基础。

第三，本公司非常注重品牌的建设。“北辰”品牌在北京市乃至全国均有较高的知名度。

第四，本公司发展物业是公司利润的增长点。本公司具有多年的房地产开发经营及综合开发的丰富经验，拥有完善的内部管理运作体系，业务配套体系完整。本公司及控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司均拥有国家建设部审批认定的房地产开发一级资质。本公司的开发物业从普通住宅、公寓、别墅，到写字楼、公用建筑设施，实现了物业档次和类型的多样化。

第五，本公司投资物业是公司稳定收益的来源。近三年公司公寓和写字楼出租业务持续保持稳定增长的趋势，同时北京国际会议中心在北京市会展市场中处于优势地位。近三年零售商业业务保持稳定增长的趋势，根据北京市的统计数据，北辰购物中心 2005 年销售额在北京市十大零售商场排名第 7、单位平米销售额排名第 3。

二、控股股东北辰集团简介

本公司发起人北辰集团于 1990 年 3 月 9 日正式成立。北京市政府为了配合北京举办第十一届亚运会，于 1986 年委托北辰集团的前身建设一个具有酒店、会议、展览、写字楼、公寓及其他配套设施的商住兼具的亚运村。第十一届亚运会于 1990 年 10 月结束后，北辰集团凭借出租亚运村内的各项物业及设施，开展投资物业业务和发展物业业务。目前北辰集团的注册资本为人民币 70,000 万元，北辰集团除了控股本公司外，还经营旅游、商贸、新技术等多元化产业。目前北辰集团持有本公司 62.13% 的股权，同时拥有 5 家分公司、8 家全资子公司、4 家控股子公司的股权。

经岳华会计师事务所有限责任公司审计，截至 2005 年 12 月 31 日，北辰集团总资产为人民币 10,910,319,938.85 元，净资产为人民币 4,352,425,367.87 元，2005 年度实现主营业务收入 3,301,144,770.71 元，净利润为人民币 77,650,163.98 元。

截至 2006 年 6 月 30 日，北辰集团总资产为人民币 13,772,325,410.53 元，净资产为人民币 4,217,078,331.49 元，2006 年 1-6 月实现主营业务收入 1,658,266,007.70 元，净利润为人民币 94,699,981.30 元。

三、发行人主要财务数据

（一）按照中国会计准则编制的财务报表的主要数据

1、合并资产负债表主要数据：

单位：元

项 目	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
总资产	10,765,753,477	7,804,666,540	6,700,772,586	6,412,699,524
总负债	6,253,760,994	3,438,646,539	2,271,997,125	1,935,304,399
少数股东权益	172,884,270	141,533,931	133,274,446	120,194,771
股东权益	4,339,108,213	4,224,486,070	4,295,501,015	4,357,200,354

2、合并利润表主要数据：

单位：元

项 目	2006年6月30日	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入	1,506,596,509	2,906,519,643	2,372,204,221	2,334,646,581
主营业务利润	435,742,154	743,535,198	683,436,488	585,238,799
少数股东损益	31,350,335	11,057,105	1,963,467	2,561,318
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939

3、主要财务指标

项目/年度	2006年1-6月	2005年	2004年	2003年
流动比率	2.13	1.80	1.78	2.27
速动比率	0.66	0.26	0.34	0.91
资产负债率%(按母公司会计报表计算)	52.07	38.56	25.11	22.77
应收账款周转率(次/年)	27.99 (次/半年)	49.92	35.77	34.27
存货周转率(次/年)	0.20 (次/半年)	0.52	0.57	0.81
息税折旧摊销前利润(元)	316,691,019	455,589,874	431,614,559	454,047,968
利息保障倍数	4.54	6.14	11.13	32.77
每股经营活动的现金流量净额(元)	-0.253	-0.154	-0.237	0.075
每股净现金流量(元)	0.948	0.015	-0.439	0.242
每股净资产(元)	2.324	2.263	2.301	2.334
无形资产(土地使用权除外)占总(净)资产的比例	0	0	0	0

(二) 按照香港普遍采纳之会计原则编制的财务报表主要数据

1、合并资产负债表主要数据：

单位：千元

项 目	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
总资产	12,112,773	9,132,372	7,970,878	7,456,314
总负债	6,789,131	3,974,810	2,794,309	2,323,990
少数股东权益	171,236	140,530	133,088	143,588
股东权益	5,152,406	5,017,032	5,043,481	4,988,736

2、合并利润表主要数据：

单位：千元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
经营收入总额	1,498,028	2,870,598	2,343,470	2,302,038
经营利润	307,893	390,245	356,497	422,917
除税前利润	297,023	388,230	356,480	422,882
净利润	182,050	253,604	234,570	274,219

2003年、2004年及2005年财务报表已经罗兵咸永道会计师事务所审计，2006年1—6月财务报表未经审计。

四、本次发行情况

- 1、股票种类：人民币普通股（A股）
- 2、每股面值：人民币1.00元
- 3、发行股数：150,000万股
- 4、发行价格：人民币2.40元
- 5、发行前每股净资产：2.324元（截至2006年6月30日）
- 6、发行方式：采用向A股战略投资者定向配售、网下向询价对象询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式
- 7、拟上市证券交易所：上海证券交易所

五、募股资金的主要用途

经本公司2003年第一次类别股东大会、2003年第一次临时股东会及2002年度股东大会批准，本公司本次向社会公众公开发行A股股票不超过150,000万股，募集资金用于建设奥运媒体村和北辰大厦。

如本次发行募集资金超过上述项目所需，则多出部分用于减少本公司债项及作为一般营运资金；如本次募集资金不足上述项目所需，则不足部分由公司通过银行借贷及其他方式筹集。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类:	人民币普通股 (A 股)
每股面值:	人民币 1.00 元
发行股数:	15 亿股, 占发行后总股本的 44.55%
发行方式:	采用向 A 股战略投资者定向配售、网下向询价对象询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式
每股发行价格:	2.40 元
发行市盈率:	1) 发行前市盈率 21.54 倍 (每股收益按照 2005 年经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行前总股本计算) 2) 发行后市盈率 38.84 倍 (每股收益按照 2005 年经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算) 3) 按照 2006 年度经会计师事务所审核的净利润预测数 (人民币 30,436 万元) 除以本次发行后总股本计算的每股收益, 市盈率为 26.55 倍。
盈利预测及发行后每股收益	根据 2006 年度盈利预测报告, 预计 2006 年净利润为 30,436 万元, 发行后每股收益 0.09 元。
发行前每股净资产:	2.324 元 (2006 年 6 月 30 日)
发行后每股净资产:	2.358 元 (未考虑 2006 年下半年利润影响和未扣除发行费用)
发行市净率:	1) 发行前市净率 1.033 倍 (按发行价格除以发行前每股净资产确定) 2) 发行后市净率 1.018 倍 (按发行价格除以发行后每股净资产确定)
发行对象:	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)

承销方式:	余额包销
拟上市地点:	上海证券交易所
募集资金总额:	360,000 万元
募集资金净额:	约 351,000 万元
发行费用概算:	承销费用: 募集资金总额的 2% 保荐费: 人民币 150 万元 审计费用: 人民币 736 万元 评估费用: 人民币 87 万元 律师费用: 人民币 100 万元 发行审核费: 人民币 20 万元 上网发行费: 实际成交金额的 3.5%

二、本次发行有关当事人

(一) 发行人

北京北辰实业股份有限公司

英文名称: Beijing North Star Company Limited

法定代表人: 赵惠芝

住 所: 北京市朝阳区北辰东路 8 号

电 话: (010) 64991284 84980392

传 真: (010) 64991967 64991352

董事会秘书: 郭川

网 址: <http://www.beijingns.com.cn>

电 子 信 箱: northstar@beijingns.com.cn

(二) 保荐人 (主承销商)

中国银河证券有限责任公司

法定代表人: 朱利

住 所: 北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

电 话: (010) 66568122 66568073 66568089 66568095

传 真： (010) 66568857
联 系 人： 李晓岱、王海明、张瑾、文创、柴奇志
网 址： www.chinastock.com.cn
电 子 信 箱： lixiaodai@chinastock.com.cn

(三) 副主承销商

申银万国证券股份有限公司
联 系 人： 封文辉
联系电话： 021-54030869

中国建银投资证券有限责任公司
联 系 人： 王汉魁
联系电话： 021-66212493-119

中国民族证券有限责任公司
联 系 人： 卢涛
联系电话： 010-66210718

长江巴黎百富勤证券有限责任公司
联 系 人： 刘伟亭
联系电话： 021-38784899-837

(四) 分销商

海通证券股份有限公司
联 系 人： 侍江天
联系电话： 021-53821871

第一创业证券有限责任公司
联 系 人： 尚慧
联系电话： 010-68055788

太平洋证券有限责任公司
联 系 人： 水向东
联系电话： 021-82602085

东莞证券有限责任公司

联系人： 顾连书
联系电话： 13501108486

海际大和证券有限责任公司
联系人： 徐峰
联系电话： 021-68598000-6123

新时代证券有限责任公司
联系人： 顾文杰
联系电话： 13381360961

方正证券有限责任公司
联系人： 马绍峰
联系电话： 13910403199

渤海证券有限责任公司
联系人： 郭文杰
联系电话： 022-28451632

民生证券有限责任公司
联系人： 安唯
联系电话： 010-85252606

(三) 发行人律师

新疆天阳律师事务所
负责人： 王仑
住 所： 新疆乌鲁木齐市解放北路 61 号鸿鑫酒店 10 层
电 话： (010) 88355211
传 真： (010) 88355208
经办律师： 王仑、刘旒

(四) 境外会计师事务所

罗兵咸永道会计师事务所
负责人： 杨绍信
住 所： 香港中环太子大厦 22 楼
电 话： (00852) 28262111

传 真： (00852) 28109888

注册会计师： 孙宝源

(五) 境内会计师事务所

普华永道中天会计师事务所有限公司

负 责 人： 周忠惠

住 所： 上海湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

电 话： (021) 61238888

传 真： (021) 61238800

注册会计师： 陈静、刘磊

(六) 资产评估机构

北京德威评估有限责任公司

负 责 人： 邓小丰

住 所： 北京市海淀区车公庄西路 20 号泥沙中心 8 层

电 话： (010) 68438529-26

传 真： (010) 68438529-41

注册评估师： 朱喜初

(七) 独立财务顾问

北京海问咨询有限公司

负 责 人： 龙涛

住 所： 北京市朝阳区东大桥路 8 号尚都国际中心 A 座 1101

电 话： (010) 58700055

传 真： (010) 58700056

联 系 人： 鲁红

(八) 股票登记机构

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人： 王迪彬

地 址： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号楼

电 话： (021) 38874800

传 真： (021) 68870224

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员和经办人员之间

不存在直接的或间接的股权关系或其他权益关系。

三、预计发行时间表

询价推介时间:	2006年9月13日—2006年9月18日
网下申购日期:	2006年9月19日—2006年9月20日
定价公告刊登日期:	2006年9月22日
网上申购日期:	2006年9月25日
网下退款日期:	2006年9月22日
网上资金解冻日期:	2006年9月29日
预计股票上市日期:	2006年10月18日前

第四节 风险因素

投资者在评估发行人此次发售的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、财务风险

（一）短期内净资产收益率下降的风险

公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度、2006 年 1—6 月的加权平均净资产收益率分别为 5.32%、4.34%、4.99%、3.78%；由于募集资金投资项目存在一定的工程建设周期，短期内难以产生效益，在本次募集资金到位后公司的净资产将会增加，在一定期间内将存在净资产收益率下降的风险。

（二）2003 年非经常性收益占利润总额的比重较高的风险

2003 年公司非经常性收益占利润总额的比重为 14.84%，占净利润的比重为 22.66%。非经常性收益主要来自奥林匹克运动会场馆区非住宅房屋拆迁补偿收入，本公司根据 2003 年 5 月 8 日《北京第二十九届奥林匹克运动会场馆区非住宅房屋拆迁补偿协议书》实现拆迁补偿净收入 73,484,110 元。同时本公司 2003 年第二季度受非典型性肺炎疫情的影响，主营业务受到冲击，影响了本公司的主营业务收入，导致本公司 2003 年非经常性收益占利润总额的比重较高。

（三）为承购人提供住房按揭贷款担保的风险

公司大部分商品住宅销售采取按揭的方式，由公司为商品住宅承购人提供阶段性还款担保，如果承购人在本公司担保期间丧失还款能力，公司将承担连带责任。按揭方式虽然有利于公司销售商品住宅，但也给公司增加了一笔数额较大的或有负债，增加了公司的偿债风险。截至 2006 年 6 月 30 日，本公司为绿色家园、汇欣大厦、加利大厦、世纪村住宅小区、兴辰大厦、长岛澜桥、姜庄湖、香山清琴等项目的购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额为 1,466,311,467 元。

二、政策性风险

房地产业务受到国家的土地规划、土地供应、开发贷款、消费信贷等政策影响。

土地是房地产开发必不可少的自然资源。房地产开发企业必须通过出让（包括协议、招标等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、《北京市人民政府批转市国土房管局关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度意见的通知》等法律法规，从2002年7月1日起，在北京市利用国有土地进行商业、旅游、娱乐、写字楼以及商品住宅等经营性开发的项目用地，不具备规定条件的，停止办理协议转让的出让手续，企业开发需要土地的，须进入北京市土地交易市场通过招标、拍卖或挂牌方式进行公开交易。按照《北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让补充规定的通知》，从2004年1月9日起，对原绿化隔离带项目、小城镇项目、危旧房改造项目、高科技项目等四类用地可以协议出让进行了禁止，强调了经营性用地须通过招标、拍卖、挂牌方式在土地交易市场公开进行。诸如此类的土地储备政策变化可能导致开发商在土地方面的开发成本上升。

为了保证长远规划的落实，政府有时需要对现行的土地使用性质进行调整，而取得土地使用权是房地产公司项目开发的前提，一旦政府调整土地用地性质，将对房地产公司的土地储备产生较大影响，从而使项目开发产生风险。

房地产贷款政策受到国家房地产行业政策的影响，一方面，如果住房消费信贷标准提高，可能会压缩市场对本公司产品的需求，从而影响公司房地产项目的销售；另外一方面，如果房地产开发贷款标准提高，将影响开发项目的现金流量，致使项目资金投入增大或资金成本上升。如2003年6月5日，中国人民银行公布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，对商业银行的房地产开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款、个人住房公积金委托贷款等七个方面作了进一步规范，提出了更为严格的贷款条件。2005年3月17日起，中国人民银行决定调整商业银行自营性个人住房贷款政策，对将现行的住房贷款优惠利率进行了调整，并提高了部分地区的个人住房贷款最低首付款比例。此外，2006年4月28日和2006年8月19

日，中国人民银行两次上调金融机构存贷款基准利率，各档次贷款利率上调幅度为0.27%，金融机构存款利率保持不变；2003年9月21日至2006年8月15日期间，中国人民银行四次上调存款准备金率，由最初的6%上调到目前的8.5%。利率水平和存款准备金率的调整会影响房地产开发企业和购房客户的资金成本，从而可能对房地产开发和销售造成负面影响。

由于近期我国主要城市的住宅价格上涨较快，引起了社会的广泛关注。为促进房地产市场的健康发展，2006年6月13日，国务院办公厅下发建设部等部门联合制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》，对住房供应结构、住房税收、住房信贷、住房土地政策、城市房屋拆迁、房地产市场秩序、城镇廉租住房制度、房地产统计和信息披露制度等提出了指导性的意见。2006年7月9日，建设部发布《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，对《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》中新建住房的套型建筑面积、面积比重、套型结构调整等提出了具体意见。北京市也出台了《积极运用土地政策参与调控房地产市场的措施》、《关于认真贯彻落实〈关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见〉的通知》、《关于境外机构、个人购买商品住房签约有关问题的紧急通知》等配套政策。随着这些房地产宏观调控措施的陆续出台，可能会对公司目前的房地产开发业务包括土地取得、开发贷款、项目预售、税收等方面造成负面影响，同时也可能会对消费者的购房需求产生一定的压制作用，从而影响本公司开发的房地产产品的销售。

三、募集资金投资项目的风险

本次发行所筹集资金将用于发展及兴建奥运媒体村及北辰大厦。由于本次募集资金投资项目建设周期长、投资大，涉及项目定位、施工、销售、营运等一系列环节和过程，影响因素较多。奥运媒体村和北辰大厦固定资产投资金额较大，而产生收益的时间相对较晚。固定资产折旧的大幅度增加可能会对公司的利润和业绩产生影响。

四、经营风险

（一）土地、建材等供应风险

本公司从事房地产开发业务，土地获得至关重要，由于土地资源的稀缺性和不可再生性，取得区位较好、有增值潜力的开发用地并不容易，而土地成本约占开发总成本的 40%，土地市场价格的上涨直接影响商品房售价。随着城市的发展，城市房屋拆迁安置的标准将越来越高，这可能会提高公司的土地取得成本。

此外，建筑材料及设备价格的提高也会增加公司的建安成本。

上述土地、建材成本的提高，会影响商品房销售价格，从而增加公司的销售风险。

（二）房地产项目开发风险

房地产项目开发是个周期长、环节多的系统工程，在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。

（三）房地产项目销售风险

房地产业务是公司的主要业务之一。目前北京市房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司亦不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售实现风险。

本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，如果市场环境变化、或者本公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

（四）房地产产品质量风险

影响房地产产品质量因素很多，勘探、设计、施工和材料等任何方面的纰漏都可能导致产品质量问题。虽然本公司房地产开发主要以发包方式进行，交由其他单

位负责施工及监理，但如果承包商未能严格履行合约，将会带来产品质量风险。

（五）出租物业风险

出租物业属于本公司投资物业业务之一，本公司出租物业的主体是公寓和写字楼出租业务，出租物业租金收益受以下因素影响：

- 1、北京市公寓和写字楼租赁市场价格的变化，尤其是亚奥地区的供需状况；
- 2、同类物业的竞争状况；
- 3、本公司的租户约有 25%来自于境外客户，国际经济状况对本公司的出租物业会产生影响；
- 4、客源结构的变化；
- 5、公司经营管理水平。

如果以上因素出现不利于公司的变化，将会使公司出租物业不能达到预期的租金水平和出租率，从而对本公司的业绩造成不利影响。

五、市场风险

（一）过度依赖单一市场的风险

目前，本公司的投资物业包括北辰购物中心、公寓、写字楼、会议中心等的经营场所均集中在北京亚运村，发展物业的开发项目包括北辰绿色家园等处于北京北部区域。因此本公司的收入来源主要依赖于亚运村及其周边区域。虽然目前这些区域的商业、居住环境在北京市具有相当的竞争优势，但是如果该区域的商业和居住环境发生不利变化，将会对公司的业务造成实质性的影响。

（二）市场竞争的风险

目前北京市房地产市场竞争激烈，根据北京市统计信息咨询中心提供的数据，2005 年北京市房地产开发与经营法人单位为 1000 余家，市场竞争激烈。因此有可能带来行业内部竞争的风险。

北辰购物中心目前在亚运村地区乃至北京市的零售商业地位非常突出，如果该

地区出现其他更有竞争力的大型商厦，或者大型连锁商店，将可能导致本公司顾客的分流，从而影响本公司的收入。

本公司拥有北京市规模最大的出租物业群以及亚奥商圈内最有影响力的酒店之一，随着未来北京市尤其是亚奥商圈内其他的写字楼、公寓、酒店的不断投入市场，可能对本公司的物业出租和酒店业务带来负面影响。

（三）经济周期风险

本公司的主营业务是发展物业和投资物业，客户基本上是终端消费者，因此本公司的经营状况与居民的消费能力和收入水平密切相关。如果宏观经济出现滑坡，居民购买力下降，将可能导致公司的房地产销售、物业出租和商业零售出现困难，导致主营业务收入和利润下降，从而带来一定的风险。

（四）利率风险

本公司的发展物业属于资金密集型的房地产开发业务。我国的房地产开发业务整体来看自有资金比例低于一般的工业生产，银行贷款比例较高；而且房地产开发的周期较长，规模较大，银行贷款的金额较大。如果利率上升，将会提高本公司的利息成本。

此外，对于采用贷款的购房者而言，利率上升会加大其购房成本，并因此降低对房地产的需求，从而影响本公司的房地产开发产品的销售。

六、股权集中及控制风险

北辰集团目前持有本公司 62.13% 的股份，是本公司的最大股东，本次 A 股发行后，北辰集团将继续保持其相对控股地位。北辰集团凭借其控股地位，可以通过投票表决方式决定公司董事会人选和公司的经营决策，如投资方向、股利分配政策等，从而可能因股权集中带来控制风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

(一) 发行人名称：(中文) 北京北辰实业股份有限公司

(英文) Beijing North Star Company Limited

(二) 法定代表人：赵惠芝

(三) 设立日期：1997年4月2日

(四) 住所及邮政编码：北京市朝阳区北辰东路8号（邮政编码：100101）

(五) 电话、传真号码：电话：(010) 64991284 84980392

传真：(010) 64991967 64991352

(六) 互联网网址：<http://www.beijingns.com.cn>

(七) 电子信箱：northstar@beijingns.com.cn

二、本公司改制重组情况

本公司是由北京北辰实业集团公司经国家体改委体改生(1997)32号文《关于设立北京北辰实业股份有限公司的批复》批准，于1997年4月2日独家发起设立的股份有限公司。1998年10月13日，经对外经济贸易合作部(1998)外经贸资一函字第435号文《关于北京北辰实业股份有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，本公司变更为外商投资股份有限公司。

本公司发起人北辰集团是北京市政府于1990年3月9日批准组建的大型综合性集团公司。北京市政府为了配合北京第十一届亚运会，于1986年委托北辰集团的前身建设一个具有酒店、会议、展览、写字楼、公寓及其他配套设施的商住兼具的亚运村。北辰集团自1990年设立至本公司设立前，曾作为第十一届亚运会、第七届全运会、第六届远南残疾人运动会、第四届世界妇女大会的主要接待服务单位，已发

展成为集会展旅游、物业租赁、房地产开发、零售商业为一体的企业集团。其中会展旅游和物业租赁业务主要集中在其下属的北京国际会议中心、五洲大酒店、汇园公寓、汇园国际公寓、汇宾大厦、康乐宫、汇珍楼；房地产开发业务主要集中在北京北辰房地产开发股份有限公司；零售商业主要集中在北辰购物中心；另外北辰集团下属的北辰公用设施管理公司主要负责所属物业的供水、供电、天然气、电信等系统的统一规划、调度、协调和管理。除此以外，北辰集团属下企业还经营接待国内外旅游者、出租汽车、汽车租赁、承包土木工程及绿化工程、制冷设备安装、花卉租摆、垂钓、剧场、电影放映、针纺织品销售、物业管理、物业出租、蒸汽热水产品生产销售。截至 1996 年底，北辰集团固定资产原值 197,997 万元，固定资产净值 157,816 万元（未经审计）。

1997 年 4 月 2 日，北辰集团根据国家体改委体改生（1997）32 号文、国家国有资产管理局国资评（1997）263 号《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行 H 种上市股票项目资产评估结果的确认批复》、国家国有资产管理局国资企发（1997）31 号文《关于北京北辰实业股份有限公司（筹）国有股权管理问题的批复》，并根据北辰集团与本公司签署的《资产投入协议》、《债务清结协议》、《关于债务承担与变更的协议》等协议，将其所有的北京国际会议中心、汇园公寓、汇园国际公寓、五洲大酒店、汇宾大厦、北辰公用设施管理公司、北辰购物中心、汇珍楼饭庄、五洲大酒店机票代售处的资产及部分负债，在康乐宫有限公司、美乐啤酒餐厅有限公司、北辰房地产开发股份有限公司中享有的权益，部分土地使用权等纳入股份制改造范围，设立本公司。

本公司设立后，根据上述《资产投入协议》等各协议规定，完成了北辰集团投入公司的资产的产权变更手续，并凭借上述注入的各项物业及设施等资产，组成投资物业业务，并逐渐扩大发展物业业务。

三、本公司独立运营情况

本公司在业务、资产、人员、机构、财务方面均与北辰集团相互独立。

（一）业务独立情况

根据《资产投入协议》，北辰集团已将会展旅游、房地产开发、零售商业业务转入公司；公司的业务已与北辰集团业务完全分开；公司在业务上与北辰集团不存在竞争关系。

公司拥有独立的采购和销售系统；公司通过自己的销售网点及代理商出售产品，具有独立的销售体系。

公司拥有独立的运营系统，独立开展业务。公司的投资物业、发展物业均由公司独立开展。其中投资物业集中于酒店、公寓、写字楼、会议中心、购物中心及康乐设施等配套齐全的亚运村商住社区，由公司及其控股子公司独立经营。发展物业主要集中在北京地区，以亚运村及其周边地区为主，重点开发具有综合配套能力的商品住宅，发展物业（房地产开发）主要由北辰置地分公司和公司的控股子公司北辰房地产开发股份有限公司负责经营。

（二）资产独立情况

1997年3月21日国家国有资产管理局国资评（1997）263号文《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行H种上市股票项目资产评估结果的确认批复》，确认北辰集团拟投入公司的资产总额为361,158.63万元人民币，负债为183,678.63万元人民币，净资产为177,480万元人民币。1997年3月28日国家国有资产管理局国资企发（1997）31号文《关于北京北辰实业股份有限公司（筹）国有股权管理问题的批复》，以评估确认后净资产的65.4%折为股本，计116,000万股，其余61,480万元计入股份公司资本公积金。北辰集团投入公司的资产产权清晰，不存在任何争议。

公司资产独立，独立拥有完整的资产结构、运营系统以及相应的配套设施。公司对北辰集团作为资产投入公司的土地拥有土地使用权，可以转让、出租和抵押；公司设立后购置的土地使用权归公司所有。公司对设立时北辰集团投入公司和设立后购置的各种建筑物、生产设备、办公用品、原材料及库存品均享有所有权。公司与北辰集团于1997年4月18日签订了《商标及标识许可使用合同》，根据该合同，该合同所规定的“北辰”、“BNSIC”等四类35种注册商标的使用权限自该合同生效

之日起至该注册商标权期限届满为止，且同意继续续展；公司及其所直接或间接控制的企业和经营主体有权对该合同项下的注册商标和标识具有使用权。公司的控股子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司、北京北辰信和物业管理有限责任公司、北京康乐宫有限公司拥有自己的注册商标。公司及公司下属控股子公司均持有所从事相关业务所需要的经营许可证。

（三）机构独立情况

公司设有股东大会、董事会、监事会、总经理、审核委员会等决策、经营管理及监督机构，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起一套适应公司发展需要的组织结构，各部门及子公司组成了一个有机的整体，在内部设置上不存在与北辰集团“一套人马、两块牌子”的管理模式。公司的生产经营、办公机构与控股股东分开，不存在混合经营的状况。

目前公司共有 11 个职能部门，公司自身是一个经营性实体，同时拥有 17 家分公司，7 家控股子公司。

（四）人员独立情况

本公司的生产经营和行政管理完全独立于北辰集团，本公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，本公司的人事、工资管理与股东单位完全分离；本公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等有关规定产生；本公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书均未在股东单位兼任行政职务。

（五）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司按照公司章程规定独立进行财务决策，不存在北辰集团干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，不存在与北辰集团共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，无与股东单位混合纳税现象。

目前，公司不存在以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被其股东占用而损害公司利益的情况，也不存在股东单位干预公司资金使用的情况。

总之，本公司业务、资产、人员、机构、财务等方面已与北辰集团分开，本公司具有独立完整的业务及面向市场自主经营的能力。

四、公司设立以来的股本形成及变化和重大资产重组情况

（一）公司的股本形成及变化情况

1997年4月2日本公司成立时，资本全部来源于发起人，其股本总额为116,000万股，每股面值为人民币1元，均为人民币普通股，由北辰集团持有并行使本公司的国有法人股股权。

经本公司1997年第一届股东大会决议、国家体改委体改生（1997）45号文《关于同意北辰实业股份有限公司转为境外募集股份并上市公司的批复》和国务院证券委员会证委发（1997）18号文《关于同意北京北辰实业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》批准，本公司于1997年5月以每股2.40港元在香港资本市场共发行每股面值人民币1.00元的H股61,480万股，并于当地时间1997年5月14日在香港成功挂牌上市。后本公司又行使了超额配售权，超额配售9,222万股后，本公司的总股本为186,702万股。本公司在境外发行H股所筹股款及超额认购所产生利息合计为港币174,853万元，扣除境内外发生的发行费用计港币8,323万元及超额认购所产生的利息收入港币5,168万元后，实际筹得股款为港币161,362万元，按本公司收到股款当日中国人民银行公布的港币兑人民币中间价1.0724计算，折合人民币173,044万元。

在1997年H股发行时，本公司与新世界中国之全资附属公司Rich Funds Limited达成了战略性持股协议，由其按发售价购买179,990,000股H股。根据战略性持股协议，除事先取得本公司及全球协调人书面同意外，在H股开始在香港联交所买卖之日起一年内，其不会直接或间接地发售、销售或以其他方式处置这些H股。Rich Funds Limited持有的本公司179,990,000股H股已分别于1999年、2000年全部出售。

（二）公司设立以来重大资产重组情况

本公司设立后不存在重大资产重组的情况，但是主要发生了以下重大资产变动情况。以下资产变动行为均未导致本公司主营业务的变化、未导致本公司控制权及管理层的变动。

1、1998年7月30日，本公司和北京万科企业有限公司签署了《北京北辰实业股份有限公司向北京万科企业有限公司有偿转让北京北苑北辰居住区（绿色家园）B区B2组团项目合同书》及补充协议，本公司将绿色家园B区B2组团转让给北京万科企业有限公司，占地约112,000平方米，规划商品房住宅总建筑面积不超过255,000平方米，此次转让是以当时土地市场价为定价依据进行的转让。项目转让总金额为52,250万元。该合同已于2002年底履行完毕。

2、因本公司拟利用北辰集团所属的原康乐宫土地进行北辰大厦项目的开发，并于2001年取得了北京市计划委员会立项审批。经本公司2003年5月8日董事会决议，本公司于2003年7月28日与北辰集团签署了《土地使用权转让协议书》。根据协议，北辰集团向本公司转让位于北京市朝阳区北辰东路建设用地面积约28,000平方米的地块，转让价格为124,690,056元。

该协议的定价依据是根据本公司与北辰集团在1997年签署的《国有土地使用权租赁合同》，该块土地的转让采用以1996年对该地块的评估价与交易日的评估价计算，以孰低价格定价的原则。

该块土地在转让前根据1997年4月18日本公司与北辰集团签订的《国有土地使用权租赁合同》一直租给本公司使用，同时北辰集团无条件且不可撤销地保证，如本公司根据业务需要而要求受让相关土地使用权时，北辰集团须保证本公司享有购买权，并与本公司共同处理转让及受让手续。

3、2003年4月30日，作为转让方的北京天成天高科技农业发展有限公司和北京天盛泉温泉度假村有限责任公司与作为受让方的本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司和本公司，签署了《北京天成天房地产开发有限公司股权及小汤山农业高科技示范园住宅小区项目权益转让合同》，转让方将其拥有的北京天成天房地产开发有限公司的股权和包括其开发建设的小汤山住宅小区项目开发权益在内

的全部公司权益一并转让给受让方，并各自放弃对他方转让股权的优先购买权，总转让价格为人民币 42,500 万元。该项目的定价依据是：在测算该项目盈利的情况下，本公司通过与其他公司竞价取得该项目。转让完成后，北京北辰房地产开发股份有限公司和本公司各持有北京天成天房地产开发有限公司 95%和 5%的股份。

4、2003 年 9 月 12 日，本公司与凯德置地（中国）投资有限公司及 CapitaLand China Residential Fund Ltd. 签署了《北京北苑北辰居住区（绿色家园）A 区西部项目建设用地土地使用权转让协议书》，根据协议，本公司将绿色家园 A 区西部项目建设用地转让给凯德置地（中国）投资有限公司及 CapitaLand China Residential Fund Ltd.。绿色家园 A 区西部项目建设用地的范围为：南至北五环路，西至安立路，北至洼里路，东至小区路。A 区西部项目建设用地的面积为 101,400 平方米，规划总建筑面积为 293,078 平方米。

为加快绿色家园项目的开发，本公司决定转让绿色家园 A 区西部土地，并从 2001 年开始进行转让谈判。经过两年多的谈判，通过公开邀请投标的方式，从五家参加竞标的境内外房地产公司，最后确定报价高、实力较为雄厚的新加坡公司凯德置地（中国）投资有限公司和 CapitaLand China Residential Fund Ltd. 为中标者，转让总价款为 53,510 万元。

A 区西部项目建设用地土地使用权的转让总价款人民币 53,510 万元已于 2003 年 11 月全部支付给本公司。

5、2004 年 5 月 12 日，作为转让方的北京兴荣基实业有限公司与作为受让方的本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司，签署了《北京兴荣基房地产开发有限公司股权转让及项目合作开发合同》，转让方从其所持有的北京兴荣基房地产开发有限公司（“兴荣基公司”）51%的股权转让给受让方，股权转让款为人民币 1,530 万元。双方同意按照合同的规定，共同开发“北京市海淀区四季青乡门头村绿化隔离地区旧村改造项目”（即香山项目），在兴荣基公司股权变更完成后，受让方承诺向兴荣基公司提供项目一期拆迁及开发建设资金不超过 5 亿元，同时，受让方负责兴荣基公司日常经营管理。上述双方按合同规定的分工承担项目开发建设的责任并按各自所占兴荣基公司股份比例分享利润和承担亏损。

五、历次资产评估、验资情况

（一）历次资产评估情况

1、1997年2月26日，根据北辰集团委托，北京德威评估公司出具了北辰集团拟投入本公司的资产及负债的资产评估报告。上述评估的基准日为1996年12月31日。1997年3月21日国家国有资产管理局国资评（1997）263号文《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行H种上市股票项目资产评估结果的确认批复》，确认北辰集团拟投入本公司的资产总额为361,158.63万元人民币，负债为183,678.63万元人民币，净资产为177,480万元人民币。

2、根据中国证监会关于从事房地产开发业务的公司信息披露的相关规定，2006年8月14日，根据本公司委托，北京德威评估有限责任公司出具了对本公司房地产存货的资产评估报告。上述评估的基准日为2006年6月30日，评估对象为现有房地产存货，评估结果为590,603.83万元，增值率为4.75%。

（二）土地评估情况

为本公司设立及境外发行H股确定土地资产处置方案的需要，1997年2月2日，受北辰集团委托，北京德威评估公司出具了北辰集团下属的拟投入上市公司的各公司所使用土地的评估报告。上述评估的基准日为1996年12月31日。此次评估项目经国家土地管理局确认，并由国土批（1997）23号《关于北京北辰实业集团公司股份制改组地价评估结果确认和土地使用权处置的批复》确认。

（三）历次验资情况

1997年3月31日普华大华会计师事务所出具的普华验字(97)第12号《验资报告》证明，截至1997年3月31日，本公司（筹）已收到其发起股东北京北辰实业集团公司投入的资本为人民币177,480万元，其中股本为人民币116,000万元，资本公积金为人民币61,480万元。

1997年5月24日普华大华会计师事务所出具的普华验字(97)第48号《验资报告》证明，截至1997年5月23日，本公司在境外发行外资股(H股)所筹股款及超额认购所产生利息合计为港币174,853万元，扣除境内外发生的发行费用计港币8,323万元及

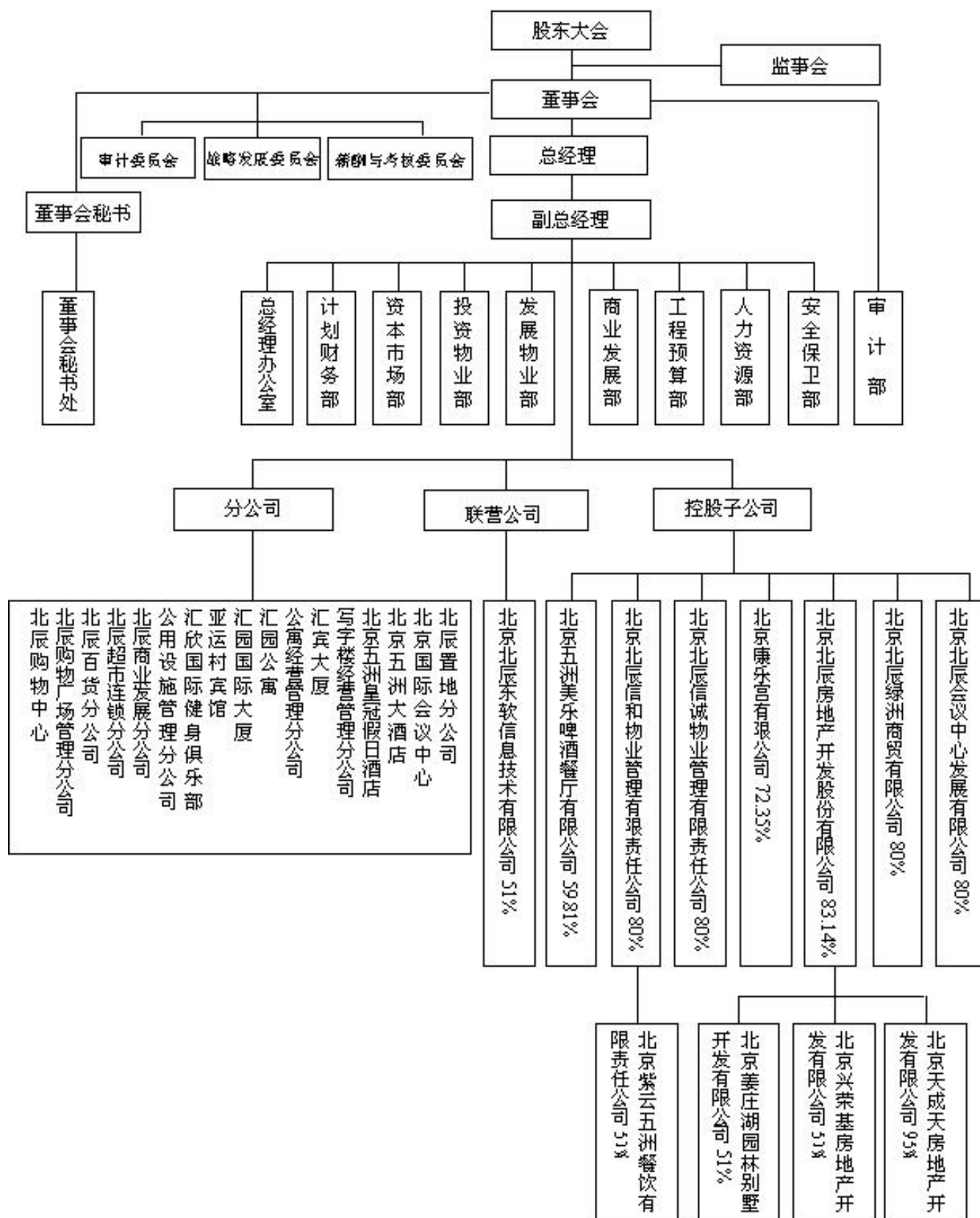
超额认购所产生的利息收入港币5,168万元后,实际筹得股款为港币161,362万元,按本公司收到股款当日中国人民银行公布的港币兑人民币中间价1.0724计算,折合人民币173,044万元。经H股募集后,本公司股本共为人民币186,702万元,其发起人股为人民币116,000万元,境外上市外资股为人民币70,702万元。

六、本公司的组织结构

(一) 本公司的组织结构图

本公司的组织结构按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求进行设置。本公司的股东大会、董事会、监事会各自制定了相应的工作程序。本公司的组织结构如图所示:

北京北辰实业股份有限公司组织结构示意图



（二）本公司主要职能部门及分公司情况

本公司共有 11 个职能部门，17 家分公司，各职能部门及分公司的主要情况如下：

1、主要职能部门

（1）董事会秘书处

董事会秘书处是本公司董事会和董事会秘书的办事机构。主要负责：公司董事会和股东大会的筹备和组织；公司董事的服务和联络；公司法律事务管理；公司长远战略规划的研究、组织制订、动态管理及修订；公司品牌研究，品牌建设、推广、管理和保护工作等。

（2）总经理办公室

总经理办公室是本公司日常经营管理的综合协调部门和总经理及其经营班子的办事机构。主要负责：协助公司总经理及其经营班子处理公司日常行政事务，承担公司重点工作的编制，总经理办公会等重要决议内容的督办，承担公司综合信息管理工作，承担行政公文的编制、收发、运转和批办，承担公司证照、印信的办理、保管和使用等。

（3）计划财务部

计划财务部是公司资产经营的综合管理部门。主要负责：制定本公司财务会计制度，负责公司会计核算，公司财务预决算的编制、执行、检查和分析；负责监管公司资产，就资产的保值和增值提出建议；负责制定公司资金预算，对公司资金使用进行管理；负责组织执行公司资产经营责任制和考核；负责组织核定下属公司的资产情况，负责存量资产的调整，参与公司产权运营，对涉及产权运营的合营、参股、转股及控股性的兼并提出建议，对重大投资项目提供财务可行性预测；负责公司资产收益收缴工作；负责草拟公司利润分配方案；负责公司的综合统计等。

（4）审计部

审计部主要负责建立和逐步完善相适应的审计体系，起草内部审计制度，制定公司审计工作规划、年度计划；组织、领导并实施对公司经营管理部门和下设分支

机构经营管理活动的审计监督；建立公司内部审计监控系统，监测和分析公司各部门、分公司、控股子公司及合营公司的经营和财务状况，为公司领导决策提供依据等。

（5）资本市场部

资本市场部主要负责公司的资本运作、证券事务、信息披露及投资者关系事务。主要负责：提出和制定本公司在资本市场融资计划，组织开展融资工作；负责公司法定信息和临时信息的披露，公司年报、中报和季报的编制、报送；负责投资者关系管理及与监管机构、各中介机构的沟通协调工作；负责公司网站的建设和管理工作。

（6）投资物业部

投资物业部是本公司投资物业产业发展的参谋机构和投资物业企业的协调管理部门。主要负责：编写投资物业年度发展计划和中长期发展规划；对公司存量资产经营模式调整、经营体制改革、经营范围变动，及增量资产功能定位、市场定位、管理模式、经营策略等提出建议；组织对投资物业系统经营管理和效益指标完成情况的分析工作；所管理企业的经营协调及大型会议、活动的组织协调；对所管理企业报批的大修理及更新改造项目从经营角度提出可行性建议等。

（7）发展物业部

发展物业部是公司辖属房地产开发企业的协调管理部门和发展物业产业发展的参谋机构。主要负责：编写发展物业中长期发展规划，拟订公司对发展物业宏观指导和决策管理的规章制度；进行行业市场调研，信息搜集，撰写市场分析报告；京外项目开发的信息研究，提供研究报告，在京外项目管理机构未落实的情况下组织项目考察；参与拟开发项目的可行性分析和投资审核，并提出决策建议；参与产品市场定位、营销策划、规划设计方案审查工作等。

（8）商业发展部

商业发展部是研究公司零售商业产业政策、投资方向、发展战略的职能部门和投资决策的参谋机构。主要负责：编制零售商业中长期发展规划；组织行业市场调研，进行综合分析评估，提供信息和建议；新店选址市场调研，建立新开发商业项

目模式范本；组织对零售商业业务的重大投资、改造项目进行前期论证，为公司决策提供依据和参谋意见；协助建设和完善零售商业规模发展的架构模式及相应开发、经营、管理、业务流程等系统的标准化工作等。

（9）工程预算部

工程预算部是公司工程项目和工程造价管理的职能部门。主要负责：制定和组织落实公司有关工程建设项目和大修改造项目的技术、质量、招投标、合同等全过程管理的各项制度；监督、检查、考核辖属企业工程项目管理、招投标管理、造价管理制度执行情况；制定新建、改建、扩建及大修、改造、更新项目计划；审查、审批重点项目实施方案；组织维修、改造、及局部更新项目的招投标管理工作等。

（10）人力资源部

人力资源部是本公司人力资源的管理部门。主要负责：制定公司人力资源规划，完善公司人力资源管理制度；指导辖属企业制定人力资源规划，持续完善人力资源开发与管理体系；公司中高层经营管理者培训需求分析，制定相应培训计划；协调和落实企业专业技术职务及职业资格管理工作、各项社会保险工作和人事档案管理工作；调控辖属企业人工成本及工资总量，管理企业经营管理者们的工资收入；负责公司劳动工资、专业技术人员、职工情况等报表的统计、汇总及相关分析工作等。

（11）安全保卫部

安全保卫部是公司安全管理的职能部门。主要负责：贯彻落实各项安全管理规章制度和内部安全管理规定，开展经常性安全检查和宣传教育，组织内部防范工作；贯彻落实防火安全管理制度、治安管理制度、交通安全管理制度；配合国家安全部门、上级公安、保卫部门进行安全和警卫等工作。

2、分公司

（1）北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司，2001年3月21日成立，地址位于北京市朝阳区安慧里三区6号楼三层，主要业务为房地产开发、建设；销售本公司开发的商品房；自有房产的物业管理等；负责人为曾劲。

（2）北京北辰实业股份有限公司北京国际会议中心，1997年4月14日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为承接国际、国内会议，展览；

出租写字间；餐饮服务；为本中心承接的会议、展览提供摄录像服务；会务服务；复印，信息咨询服务；出租、出售、商业及餐饮娱乐业用场地及设施等；负责人为刘海莹。

(3) 北京北辰实业股份有限公司北京五洲大酒店，1997年4月30日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为住宿、餐饮服务、美容、美发服务、文体娱乐服务、打字、复印、摄影等；负责人为刘海莹。

(4) 北京北辰实业股份有限公司北京五洲皇冠假日酒店，2003年4月29日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为餐饮服务；住宿；美容美发；向接受本酒店服务的客人零售卷烟、雪茄烟等；负责人为高鹏。

(5) 北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司，原名北京北辰实业股份有限公司汇欣大厦，2001年9月13日成立，2005年12月7日更名，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为出租写字楼、承接国际国内会议、提供会务服务、机动车收费停车场、保龄球、健身房、棋牌室等；负责人为孙东樊。

(6) 北京北辰实业股份有限公司汇宾大厦，1997年4月14日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为出租写字间；餐饮服务；复印；信息咨询；向接受服务的客人零售日用百货、针纺织品、出租批发零售商业用场地及设施；机动车收费停车场等；负责人为孙东樊。

(7) 北京北辰实业股份有限公司公寓经营管理分公司，原名北京北辰实业股份有限公司汇园国际公寓，1997年4月14日成立，2005年11月29日更名，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为客房租赁；复印服务；向接受本公司服务的客人零售工艺品、百货等；负责人为杜葆真。

(8) 北京北辰实业股份有限公司汇园公寓，1997年4月14日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为客房租赁；向接受本公司服务的客人零售冷饮、包装食品、工艺品、日用百货；快餐服务；复印服务；经济信息咨询服务等；负责人为杜葆真。

(9) 北京北辰实业股份有限公司汇园国际大厦，2002年12月25日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为出租写字间、打字、信息咨询等；

负责人为杜葆真。

(10) 北京北辰实业股份有限公司亚运村宾馆，2001年7月20日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为客房服务；向接受本公司服务的客人零售冷饮、包装食品、工艺美术品、日用百货；经济信息咨询服务等；负责人为杜葆真。

(11) 北京北辰实业股份有限公司汇欣国际健身俱乐部，2001年6月11日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为健身服务，包括保龄球、游泳池、健身房、棋牌室、台球等国家允许的项目和打字、信息咨询等；负责人为孙东樊。

(12) 北京北辰实业股份有限公司公用设施管理分公司，1997年4月15日成立，地址位于北京市朝阳区北四环中路八号，主要业务为电梯维修及技术咨询；家用电器维修；零售配件，电工器件等；负责人为李延真。

(13) 北京北辰实业股份有限公司北辰商业发展分公司，2005年6月6日成立，地址位于北京市朝阳区北辰东路八号，主要业务为商业零售；负责人为刘铁林。

(14) 北京北辰实业股份有限公司北辰超市连锁分公司，2005年6月6日成立，地址位于北京市朝阳区北辰东路八号，主要业务为商业零售；负责人为翟丹青。

(15) 北京北辰实业股份有限公司北辰百货分公司，2005年6月6日成立，地址位于北京市朝阳区北辰东路八号，主要业务为商业零售；负责人为刘青桦。

(16) 北京北辰实业股份有限公司北辰购物广场管理分公司，2005年6月15日成立，地址位于北京市朝阳区北辰东路八号，主要业务为商业零售；负责人为梁永红。

(17) 北辰实业股份有限公司北辰购物中心，原为本公司全资子公司，1990年8月8日成立，2003年8月13日变更为本公司分公司，地址位于北京市朝阳区北辰东路八号，主要业务为销售百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、家具、副食品、食品等粮油食品、汽车配件、宠物食品、电子计算机等；负责人为刘铁林。

（三）本公司的子公司情况

本公司拥有 7 家控股子公司、4 家间接控股公司及 1 家联营公司。普华永道中天会计师事务所在审计本公司财务报告及合并财务报告时，对本公司纳入合并范围的子公司实施了必要的审计程序，包括：北京北辰房地产开发股份有限公司、北京北辰绿洲商贸有限公司、北京北辰信诚物业管理有限责任公司、北京北辰信和物业管理有限责任公司、北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司、北京北辰东软信息技术有限公司、北京康乐宫有限公司、北京姜庄湖园林别墅开发有限公司、北京兴荣基房地产开发有限公司、北京天成天房地产开发有限公司、北京紫云五洲餐饮有限责任公司、北京北辰会议中心发展有限公司。

1、控股子公司

（1）北京北辰房地产开发股份有限公司

北京北辰房地产开发股份有限公司是本公司的控股子公司，本公司持股比例为 83.14%。北京北辰房地产开发股份有限公司共有 47 家社会法人股股东，除本公司外，其他主要股东分别为中国石化集团北京燕山石油化工有限公司、中建国际建设公司、北京城建集团有限责任公司、北京市市政工程总公司等，持股比例分别为 3.00%、2.00%、0.45%和 0.45%。北京北辰房地产开发股份有限公司 1994 年 6 月 30 日成立，法定代表人司海群，注册资本人民币 50,018 万元，住所：北京市朝阳区安慧里三区 6 号楼，主要经营范围包括房地产开发、商品房销售；物业管理；室内外装饰、装修；饮食服务；装饰设计；销售建筑材料、装饰材料、五金交电化工、百货、食品等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 1,801,207,434 元，净资产为 605,346,581 元；2005 年度实现主营业务收入 270,563,765 元，净利润 37,030,949 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 1,439,613,114 元，净资产为 675,993,314 元；2006 年 1—6 月实现主营业务收入 309,727,360 元，净利润 70,646,712 元。

A、北京姜庄湖园林别墅开发有限公司是北京北辰房地产开发股份有限公司的控股子公司，持股比例为 51%；该公司属于中外合资企业，另一投资方为中振发展(香港)有限公司，持股比例为 49%；1995 年 3 月 9 日成立，法定代表人司海群，注册资

本美元 1,600 万元, 实收资本美元 1,600 万元, 住所: 北京市朝阳区姜庄 88 号, 主要经营范围包括在规划范围内进行别墅及配套设施的开发、建设、出售等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 420,989,039 元, 净资产为 46,360,692 元; 2005 年度实现主营业务收入 205,905,700 元, 净利润 13,109,519 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 417,897,072 元, 净资产为 91,277,949 元; 2006 年 1-6 月实现主营业务收入 105,967,000 元, 净利润 44,917,257 元。

B、北京兴荣基房地产开发有限公司是北京北辰房地产开发股份有限公司的控股子公司, 持股比例为 51%; 另一投资方为兴荣基实业有限公司, 持股比例为 49%; 2001 年 3 月 5 日成立, 法定代表人赵尔东, 注册资本人民币 3,000 万元, 住所: 北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18-D15, 主要经营范围包括房地产开发、销售商品房、对自有房屋的物业管理等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 703,540,382 元, 净资产为 26,661,556 元; 因其开发的香山清琴项目正处于建设阶段, 未产生营业收入, 亏损 3,338,444 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 1,235,619,732 元, 净资产为 21,173,017 元; 2006 年 1-6 月未实现主营业务收入, 亏损 5,488,538 元。

(2) 北京北辰绿洲商贸有限公司

北京北辰绿洲商贸有限公司是本公司的控股子公司, 本公司持股比例为 80%, 本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司持股比例为 20%; 1998 年 3 月 10 日成立, 法定代表人吴自立, 注册资本为人民币 100 万元, 实收资本为人民币 100 万元, 住所: 北京市朝阳区安慧里三区 6 号楼, 主要经营范围销售五金交电、汽车配件、百货、花卉、建筑材料; 仓储服务; 信息咨询服务; 劳务服务; 科技产品的技术服务, 技术培训; 餐饮服务; 接受委托从事物业管理等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 11,634,074 元, 净资产为 782,290 元; 2005 年度实现主营业务收入 10,586,637 元, 亏损 5,928 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 17,452,176 元, 净资产为 749,930 元; 2006 年 1-6 月实现主营业务收入 4,578,086 元, 亏损 32,360 元。

(3) 北京北辰信诚物业管理有限责任公司

北京北辰信诚物业管理有限责任公司是本公司的控股子公司，本公司持股比例为 80%，本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司持有持股比例为 20%；该公司 1999 年 12 月 14 日成立，法定代表人赵惠芝，注册资本人民币 500 万元，实收资本人民币 500 万元，住所：北京市朝阳区安慧里二区甲 2 号，主要经营范围在北京市范围内从事物业管理；房地产信息咨询；物业信息咨询；承办生活消费品市场等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 87,141,712 元，净资产为 9,826,022 元；2005 年度实现主营业务收入 39,096,582 元，净利润 1,273,233 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 84,454,400 元，净资产为 10,282,770 元；2006 年 1—6 月实现主营业务收入 20,254,256 元，净利润 456,749 元。

(4) 北京北辰信和物业管理有限责任公司

北京北辰信和物业管理有限责任公司是本公司的控股子公司，本公司持股比例为 80%，本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司持股比例为 15%，其他 5%的股权由 24 位自然人持有；该公司 1999 年 7 月 16 日成立，于 2004 年 5 月进行了增资，注册资本变更为人民币 500 万元，实收资本为人民币 500 万元，法定代表人赵惠芝，住所：北京市朝阳区北四环中路八号汇园公寓 K 座 6 门 212 室，主要经营范围包括物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；家居装饰；保洁；绿化；商务服务；健身服务等。

2005 年 12 月 31 日该公司总资产为 32,857,615 元，净资产为 5,752,001 元；2005 年度实现主营业务收入 43,878,775 元，净利润 562,312 元。

2006 年 6 月 30 日该公司总资产为 36,037,632 元，净资产为 5,792,570 元；2006 年 1—6 月实现主营业务收入 22,867,844 元，净利润 40,570 元。

北京紫云五洲餐饮有限责任公司是北京北辰信和物业管理有限责任公司的控股子公司，持股比例为 51%；2004 年 7 月 21 日成立，法定代表人刘焕波，注册资本人民币 30 万元，实收资本人民币 30 万元，住所：北京市朝阳区北四环中路八号五洲大酒店一层，主要经营范围是餐饮服务等。

2005年12月31日该公司总资产为207,636元,净资产为-371,111元;2005年度实现主营业务收入3,151,668元,亏损666,379元。

2006年6月30日该公司总资产为96,811元,净资产为-860,222元;2006年1-6月未实现主营业务收入,亏损489,111元。

(5) 北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司

北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司是本公司的控股子公司,本公司持股比例为59.81%;该公司属于中外合资企业,另一投资方为香港翔远投资有限公司,持股比例为40.19%;1990年7月20日成立,法定代表人刘建平,注册资本134.6万美元,实收资本134.6万美元,住所:北京市朝阳区北四环中路八号,主要经营范围包括经营港、澳、台风味菜肴、酒吧、咖啡厅等。该公司正在办理有关注销手续。

2005年12月31日该公司总资产为3,665,968元,净资产为359,745元;2005年度未实现主营业务收入,亏损9,692元。

2006年6月30日该公司总资产为1,416,132元,净资产为1,522,092元;2006年1-6月未实现主营业务收入,亏损1,881,837元。

(6) 北京北辰东软信息技术有限公司

北京北辰东软信息技术有限公司是本公司的合营公司,本公司持股比例为51%,另一投资方是沈阳东软软件股份有限公司,持股比例为49%。根据公司章程的规定“董事会对所议事项作出的决定应由三分之二以上的董事表决通过方为有效”,本公司由此确认该公司由本公司和沈阳东软软件股份有限公司共同控制。该公司1999年5月31日成立,法定代表人贺江川,注册资本人民币3,600万元,实收资本人民币3,600万元,住所:北京市丰台区西四环南路80号一层北侧室,主要经营范围包括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、硬件及外部设备等。

2005年12月31日该公司总资产为68,012,892元,净资产为39,145,295元;2005年度实现主营业务收入70,434,191元,净利润1,750,269元。

2006年6月30日该公司总资产为53,501,072元,净资产为37,552,758元;2006年1—6月实现主营业务收入16,800,995元,亏损1,592,537元。

(7) 北京康乐宫有限公司

北京康乐宫有限公司是本公司的控股子公司,本公司持股比例为72.35%;该公司属于中外合资企业,其他投资方为香港向豪发展有限公司、香港状元投资有限公司,持股比例分别为25%、2.65%;该公司1990年3月22日成立,法定代表人赵惠芝,注册资本850万美元,实收资本850万美元,住所:北京市朝阳区安定门外北四环中路,主要经营范围包括室内综合游乐,附设餐饮、酒吧、康乐商品的商品部及部分商务服务设施等。

2005年12月31日该公司总资产为62,461,481元,净资产为189,450元;2005年度实现主营业务收入254,531元,2005年度亏损96,977元。

2006年6月30日该公司总资产为62,789,033元,净资产为157,812元;2006年1—6月实现主营业务收入126,844元,亏损31,638元。

(8) 北京天成天房地产开发有限公司

北京天成天房地产开发有限公司是本公司的间接控股子公司,本公司直接持股比例为5%,本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司持股比例为95%;2003年4月30日,作为转让方的北京天成天高科技农业发展有限公司和北京天盛泉温泉度假村有限责任公司与作为受让方的本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司和本公司,签署了《北京天成天房地产开发有限公司股权及小汤山农业高科技示范园住宅小区项目权益转让合同》,转让完成后,北京北辰房地产开发股份有限公司和本公司各持有北京天成天房地产开发有限公司95%和5%的股份。该公司法定代表人司海群,注册资本人民币1,100万元,实收资本人民币1,100万元,住所:北京市昌平区科技园创新路9号,主要经营范围为房地产开发及商品房销售;销售建筑材料、五金交电、日用百货、针纺织品、汽车配件、电子计算机软硬件及外围设备等。

2005年12月31日该公司总资产为559,601,192元,净资产为10,027,906元;因其开发的长河玉墅项目正处于建设阶段,未产生营业收入,2005年度亏损972,094

元。

2006年6月30日该公司总资产为622,760,702元,净资产为8,593,741元;2006年1-6月未实现主营业务收入,亏损1,434,165元。

(9) 北京北辰会议中心发展有限公司

北京北辰会议中心发展有限公司是本公司控股子公司,2005年4月8日成立,法定代表人赵惠芝,注册资本人民币170,000万元,其中本公司协议出资136,000元,占注册资本的80%,北京住总房地产开发有限公司协议出资34,000元,占注册资本的20%,目前该公司实收资本人民币34,000万元。2006年5月26日,本公司对北辰会议中心追加投资33,000元,本公司持股比例为99.41%,北京住总房地产开发有限公司持股比例为0.59%。公司住所:北京市朝阳区北辰东路八号,主要经营范围房地产开发、销售自行开发的商品房、建筑招投标、造价咨询等。

2005年12月31日该公司总资产为821,724,334元,净资产为10,000,000元;因其开发的北京奥林匹克公园(B区)会议中心项目正处于建设阶段,未产生营业收入,2005年度净利润为0。

2006年6月30日该公司总资产为1,606,286,014元,净资产为340,000,000元;因还处于建设阶段,2006年1-6月未实现主营业务收入,净利润为0。

七、北辰集团主要情况

(一) 北辰集团基本情况

北辰集团属于全民所有制企业,于1990年3月9日成立,法定代表人:李岩岭,注册资本为70,000万元,实收资本70,000万元。经岳华会计师事务所有限责任公司审计,截至2005年12月31日,北辰集团总资产为10,910,319,938.85元,净资产为4,352,425,367.87元,2005年度实现主营业务收入3,301,144,770.71元,净利润77,650,163.98元。截至2006年6月30日,北辰集团总资产为人民币13,772,325,410.53元,净资产为人民币4,217,078,331.49元,2006年1-6月实现主营业务收入1,658,266,007.70元,净利润为人民币94,699,981.30元。

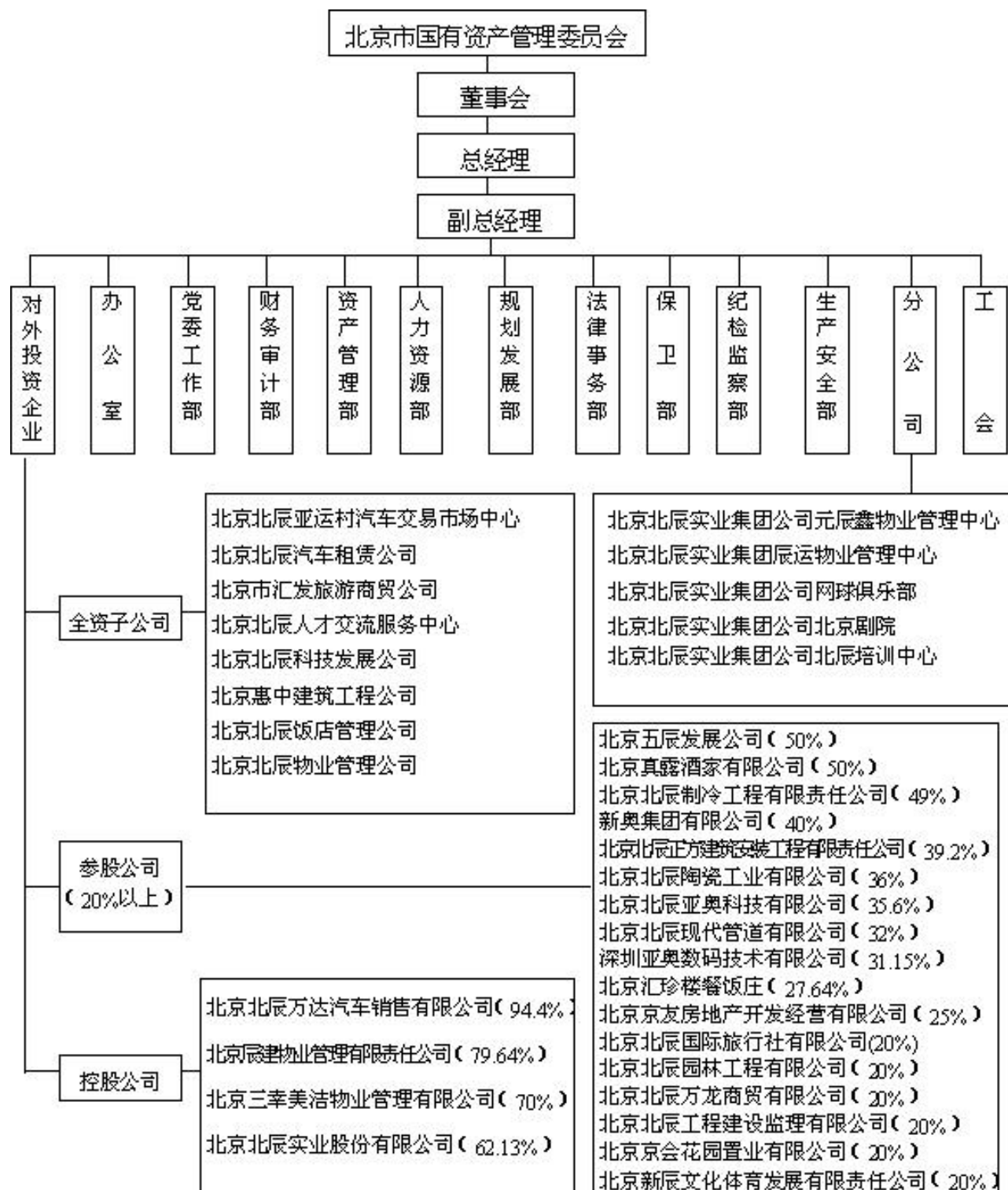
目前北辰集团除了控股本公司外,还经营接待国内外旅游者、汽车租赁、剧场、

电影放映、物业管理、物业出租等，主要经营地为北京。北辰集团下属 5 家分公司、8 家全资子公司、4 家控股子公司、17 家主要参股子公司。

北辰集团所持有的本公司股票不存在被质押或其他有争议的情况。

（二）北辰集团组织结构

北京北辰实业集团公司组织结构示意图



1、分公司

北辰集团共有5家分公司，基本情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	负责人	资金数	主营业务
1、北京北辰实业集团公司元辰鑫物业管理中心	张爱国	2100	接受委托从事物业管理、健身服务、劳务服务、家居装饰、会议服务、经济信息咨询、销售、美发、饮食服务
2、北京北辰实业集团辰运物业管理中心	朱英	1000	从事物业管理；健身服务；劳务服务；承办展览展示活动；会议服务等
3、北京北辰实业集团公司网球俱乐部	郭军	500	文化体育服务、销售；百货、食品、出租；体育器材、体育服装等。
4、北京北辰实业集团公司北京剧院	董敏	50	剧场营业、电影放映、文化娱乐服务、组织大型户外娱乐活动、销售食品、工艺美术品、冷热饮、小吃、快餐、出租、销售录像带、美容美发、劳务服务等
5、北京北辰实业集团公司北辰培训中心	杨仕儒	50	组织人员培训；房屋出租；接受委托从事物业管理；劳务服务等

2、全资子公司

北辰集团拥有8家全资子公司，基本情况见下表：

单位：万元

公司名称	法定代表人	注册资本	实收资本	主营业务及主要生产经营地	2005年12月31日财务数据			2006年6月30日财务数据			审计机构
					资产总额	净资产	净利润	资产总额	净资产	净利润	
1、北京北辰汽车租赁公司	杨波	3500	3500	汽车租赁；汽车轮胎充气、高压注油等 主要生产经营地为北京	7,358	589	23.5	7,450	3.086	47.4	岳华会计师事务所有限责任公司
2、北京北辰亚运村汽车交易市场中心	苏辉	3000	3000	承办北辰亚运村汽车交易市场 主要生产经营地为北京	22,385	1,940	-1,060	24,064	9.940	-	岳华会计师事务所有限责任公司

3、北京北辰科技发展有限公司	胡利生	2000	2000	技术开发、技术服务、销售电子产品及通信设备、普通机械、建筑材料、化工产品、计算机及配件、五金交电；制造医疗器械；制造、销售铸锻件、铸造机械、模具加工、租赁医疗设备。 主要生产经营地为北京	1,170	688	69.4	1,170	688	69.4	北京中威华浩会计师事务所
4、北京惠中建筑安装工程公司	赵家甦	1100	1100	承包 30 层以下 30 米高度以下构筑物建筑施工、承包造价 200 万以下建筑装饰工程设计施工等 主要生产经营地为北京	2,304	780	--	2,304	780	--	未审计
5、北京北辰人才交流服务中心	李桂香	50	50	人才供求信息德收集、发布、咨询；人才的登记、推荐；人才培养；承办同级人事部门委托的有关业务；人事代理；劳务服务 主要生产经营地为北京	302	52	0.62	312	51	0.32	岳华会计师事务所有限责任公司
6、北京市汇发旅游商贸公司	迟亦枫	800	800	销售百货、针纺织品、五金交电、工艺美术品、电子计算机、民用建材、畜产品、副食品、糖果糕点等，兼营经济信息咨询服务 主要生产经营地为北京	928	735	-477	387	422	-313	岳华会计师事务所有限责任公司

7、北京北辰饭店管理公司	刘建平	50	50	为饭店、宾馆提供管理服务、饭店管理咨询等	150	50	0.08	150	50	0.08	未审计
8、北京北辰物业管理公司	赵兴汉	125	125	物业管理及咨询	509	509	-169	509	509	-169	未审计

注：2006 年上半年财务数据未经审计。

3、控股子公司

北辰集团的4家控股子公司的基本情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	法定代表人	注册资本	实收资本	持股比例(%)	主营业务及主要生产经营地	2005年12月31日财务数据			2006年上半年财务数据			审计机构
						资产总额	净资产	净利润	资产总额	净资产	净利润	
1、北京北辰实业股份有限公司	赵惠芝	186,702	186,702	62.13	见第六节“业务和技术” 主要生产经营地为北京	780,467	422,449	20,903	1,076,575	433,911	16,246	普华永道中天会计师事务所有限公司
2、北京北辰万达汽车销售有限公司	陈冀	5000	5000	94.4	零售汽车（含小汽车）、销售五金交电、化工产品、木材、金属材料、建筑材料、装饰材料、机械设备、电器设备、橡胶制品等、组织展览展示活动等 主要生产经营地为北京	5,683	5,188	174	5,357	5,122	73	岳华会计师事务所有限责任公司
3、北京辰建物业管理有限责任公司	马化鹏	393	393	79.64	接受委托提供物业管理；销售建筑材料、装饰材料、机电器设备、百货、包装食品、五金交电、化工产品、工艺美术品；工艺咨询 主要生产经营地为北京	731	159	-99.5	425	146	-15	岳华会计师事务所有限责任公司
4、北京三幸美洁物业管理有限公司	叶仲山	125	125	70	建筑物内外管理及维修、公共设施的运行管理、维护及维修、锅炉改造、维修及清洗；饭店、写字楼、体育场馆等大型公共设施的清洁卫生服务等 主要生产经营地为北京	901	306	167	812	463	156	岳华会计师事务所有限责任公司

注：2006年上半年财务数据未经审计。

4、参股企业

北辰集团持股20%以上的参股企业的基本情况如下图所示：

单位：万元

公司名称	负责人	注册资本	持股比例 (%)	主营业务及主要生产经营地
1、北京五辰发展公司	桂可可	1000	50	销售钢材、机械设备、电器设备、建筑材料、装饰材料、制冷空调设备、仪器仪表、五金、矿产品、纺织品、百货、工艺美术品、家具、汽车等 主要生产经营地为北京
2、北京北辰制冷工程有限责任公司	何家琦	1500	49	制冷热力运行管理、承包制冷热力工程设计施工；承包制冷热力电器设备及自控系统的安装维修等 主要生产经营地为北京
3、北京新奥集团有限公司	高德龙	50000	40	土地一级开发、市政基础设施建设、专业承包 主要生产经营地为北京
4、北京北辰正方建筑安装工程有限责任公司	顾平圻	2040	39.22	施工总承包、专业承包、信息咨询 主要生产经营地为北京
5、北京北辰陶瓷工业有限公司	谢照琪	US643.6	36	设计生产陶瓷墙地砖产品,提供产品技术服务和售后配售服务;销售自产产品 主要生产经营地为北京
6、北京北辰亚奥科技有限公司	胡利生	521.7	35.6	在规定范围内制造医疗器械Ⅱ类 主要生产经营地为北京
7、北京北辰现代管道有限公司	谢照琪	US1130	32	生产复合材料管道及其他复合材料制品等 主要生产经营地为北京
8、深圳市亚奥数码技术有限公司	沙万泉	10238	12.89	程控交换机、通信设备、电子产品、计算机软硬件的研制、开发、生产；通信及计算机网络工程服务、机电产品成套、自动化系统集成、无线产品开发等 主要生产经营地为深圳
9、北京汇珍楼饭庄	马炳成	100	27.64	饮食服务，科技产品的技术开发、技术服务；销售：工艺美术品、食品、冷热饮、零售国产卷烟；摄影服务 主要生产经营地为北京
10、北京京友房地产开发经营有限公司	王树田	US1000	25	承包建筑工程、引进先进技术开发新型材料；在规划允许的范围内从事房屋的开发等 主要生产经营地为北京
11、北京北辰万龙商贸有限公司	佟长友	60	20	销售针纺织品、百货、五金交电、工艺美术品、家具、建筑材料、民用建材、食品、为北京中华书画社代销字画；出租柜台；服装加工 主要生产经营地为北京

12、北京北辰园林工程有限公司	胡行家	500	20	承接园林绿化工程设计、施工、养殖、植物种植、销售花鸟虫鱼、工艺美术品、园艺工具、百货、建筑材料 主要生产经营地为北京
13、北京北辰工程建设监理有限公司	栢全崢	100	20	工程监理；建设施工咨询服务 主要生产经营地为北京
14、北京新辰文化体育发展有限责任公司	白建强	50	20	承办文化体育活动，经济信息咨询；服装制造、制鞋、制帽、销售百货、工艺美术品、针纺织品、机械电器设备、汽车配件、五金交电化工、建筑材料、装饰材料、计算机及外围设备 主要生产经营地为北京
15、北京北辰国际旅行社有限公司	叶仲山	200	20	招徕、接待国内外旅客、国际会议和展览；特许经营中国公民自费出国旅游业务等 主要生产经营地为北京

八、公司股本情况

（一）本公司目前股本情况

股份类别	股数(股)	比例
A 股	1,160,000,000	62.13%
H 股	707,020,000	37.87%
总股本	1,867,020,000	100%

1997年3月28日国家国有资产管理局国资企发(1997)31号文《关于北京北辰实业股份有限公司(筹)国有股权管理问题的批复》，以评估确认后净资产的65.4%折为股本，计116,000万股，其余61,480万元计入股份公司资本公积金。同意本公司在境外发行H股后，总股本达到177,480万股，其中国有法人股116,000万股，占总股本的65.4%，由北辰集团持有。1997年5月本公司在海外发行外资股后，本公司的总股本为186,702万股，其中国有法人股116,000万股，占总股本的62.13%，已报国家国有资产管理局备案。

(二) 本公司持股量居前 10 名股东情况

根据香港证券登记公司股东名册显示，2006 年 6 月 30 日本公司持股量居前 10 名的股东和持股 5%以上股东名单、股份数及股权比例如下表所示。

序号	股东名称	股份性质	股数 (股)	比例 (%)	锁定限制	简况
1	北京北辰实业集团公司 (SLS)	A 股	1,160,000,000	62.13	A 股上市之日起三十六个月	见“发行人基本情况”
2	HKSCC NOMINEES LIMITED	H 股	670,486,998	35.91	—	在香港注册成立的一家香港结算代理人公司
3	HSBC NOMINEES (HONG KONG) LIMITED	H 股	2,004,000	0.11	—	在香港注册成立的一家香港结算代理人公司
4	KERRY PROPERTIES (HK) LIMITED	H 股	1,994,000	0.11	—	在香港注册成立的一家香港结算代理人公司
5	CHOI CHI HIM CECIL	H 股	300,000	0.02	—	自然人
6	NG HOI LUEN HELEN	H 股	250,000	0.01	—	自然人
7	THE FAT JONG TEMPLE LCD	H 股	220,000	0.01	—	在香港注册成立的一家香港结算代理人公司
8	TSANG YIN YUK	H 股	220,000	0.01	—	自然人
9	COASIA LIMITED	H 股	210,000	0.01	—	在香港注册成立的一家香港结算代理人公司
10	HUNG FAI HEUNG	H 股	210,000	0.01	—	自然人
	合计	—	1,835,894,998	98.33	—	—

(三) 本公司前 10 名自然人股东情况

根据香港证券登记公司股东名册及公司 2006 年中报显示，2006 年 6 月 30 日本公司前 10 名自然人股东如下所示，这 10 名自然人股东均为 H 股流通股股东，且均未在本公司任职。

序号	股东名称	股数 (股)	比例 (%)
1	Chen Chu Hui	35,578,000	1.91
2	CHOI CHI HIM CECIL	300,000	0.02
3	NG HOI LUEN HELEN	250,000	0.01
4	TSANG YIN YUK	220,000	0.01

5	HUNG FAI HEUNG	210,000	0.01
6	CHEUNG YUM TIN & TAM SHEUNG WING	200,000	0.01
7	CHUK LING PANG	200,000	0.01
8	MEASOR SIU CHUN	200,000	0.01
9	WONG ON YEE	200,000	0.01
10	YEUNG WAI KWONG	200,000	0.01
	合计	37,558,000	2.01

(四) 战略投资者持股情况

本公司目前未与任何股东签订战略性持股协议。

(五) 股东之间关联关系情况

本次 A 股发行前公司唯一发起人股东北辰集团与其他股东之间不存在关联关系。目前未知公司流通股 H 股股东之间是否存在关联关系。

(六) 公司股东所持股份锁定情况:

控股股东北辰集团所持公司 116,000 万股 A 股, 自 A 股股票上市之日起三十六个月内, 不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的本公司股份, 也不由本公司收购该部分股份。

九、员工及其社会保障情况

(一) 员工情况

截止 2006 年 6 月 30 日, 本公司及控股子公司现有职工 4,589 人, 其中在岗职工 4,116 人。

(1) 专业结构

分工	人数	占员工总数的比例
管理人员	946	23%
安保人员	628	15%
营业员	255	6%

运行维修人员	528	13%
收款人员	169	4%
厨师	190	5%
服务人员	804	20%
其他人员	599	15%
合计	4116	100%

(2) 学历分布

学历	人数	占员工总数的比例
硕士	67	2%
本科	499	12%
大专	944	23%
中专	356	9%
其他	2200	53%
合计	4116	100%

(3) 年龄分布

年龄区间	人数	占员工总数的比例
30岁以下	1646	40%
31-40岁	1107	27%
41-50岁	1006	24%
50岁以上	357	9%
合计	4116	100%

(4) 本公司房地产专业人员的情况参见本招股说明书“业务与技术”一节

(二) 本公司执行的社会保障制度、住房制度、医疗制度

1、本公司按照《北京市企业城镇劳动者养老保险规定》参加养老保险；并按照国务院《完善城镇社会保障体系试点方案》建立了企业补充养老保险。本公司按照《北京市失业保险规定》参加失业保险；本公司于2000年4月起按照《北京市企业劳动者工伤保险规定》参加了工伤保险。

2、本公司实行住房公积金管理制度，本公司按照国务院《住房公积金管理条例》和北京市的有关具体规定确定住房公积金缴存比例，实行住房公积金管理。

3、本公司按照《北京市基本医疗保险规定》执行医疗保险相关政策。

4、自 2005 年 7 月起按照《北京市企业职工生育保险规定》参加生育保险。

十、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况。

本公司于 1997 年取得奥运 A、B 地块的土地使用权，根据北京市市政府公布的关于奥林匹克公园的规划图，该地块处于奥林匹克公园规划图的范围之内。本公司正在与北京市市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商；北辰集团已经出具承诺函，如果国家补偿金额与账面价值存在差额，则差额部分北辰集团予以全额补偿。

公司目前没有作为股东的董事、监事、高级管理人员。

第六节 业务和技术

一、公司的业务概况

本公司的主营业务是发展物业与投资物业。

发展物业主要由本公司的北辰置地分公司和本公司的控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司负责经营，从事包括住宅、公寓、别墅、写字楼在内的多元化、多档次的物业产品开发和销售，重点开发具有综合配套能力的商品住宅。本公司发展物业主要集中在北京地区，以亚运村及其周边地区为主。

投资物业包括购物中心业务、物业出租业务、酒店业务等，主要出租、经营和管理集中于亚运村及其周边地区的各物业，提供包括酒店、公寓、写字楼、会展、零售商业等服务。公司目前的主要物业包括：五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店、国际会议中心、汇园公寓（含汇园国际公寓、亚运村宾馆）、汇宾大厦、汇欣大厦和北辰购物中心等。

公司设立以来业务未发生重大变化。

本公司业务具有以下特点：

1、房地产综合开发及运营优势

本公司为房地产综合运营商，业务主要包括房地产项目的开发和物业投资经营。一般而言，房地产企业主要是通过出售所开发的项目获得一次性投资回报。而本公司本着收益最大化原则，既通过出售房地产开发项目获得快速回报，也通过出租、经营物业而获得长期的持续性收益，避免了房地产项目投资运作这种单一的、短期性投资方式。公司投资物业保持相对稳定的现金流，为公司获得了常年的持续性收益，降低了企业经营风险，增强了后续发展能力。

2、物业均衡组合的优势

本公司投资物业集公寓、酒店、写字楼、会展、餐饮娱乐和零售商业于一体，发展物业则包含普通住宅、高级公寓、别墅、综合性商厦等不同类别、不同档次的

物业。各类物业均衡组合，提供全方位、多层次的产品和服务，有效地分散了市场风险。并通过客户资源的共享，实现了各物业间的效益互动。

3、规模经营的优势

本公司具有大规模成片经营的特点。由本公司投资拥有并经营管理的亚运村物业总面积达47万平方米，如此庞大而集中的物业群，现仍居北京之首。

4、经营地域集中于亚奥商圈

本公司主要发展物业项目、投资物业资产及主要土地储备集中于亚奥核心区及周边地区，奥运的建设与发展，将辐射亚运村及其周边地区，促进该区域的进一步繁荣，投资物业和发展物业也将因此而受惠，使本公司资产有着较大的增值潜力。

公司也存在一些影响发展的障碍有待克服。现有投资物业主要是在亚运会前设计建造，距今已有十余年的历史，不少物业的硬件设施老化，设备陈旧，与北京市近几年新建的公寓、写字楼等物业相比，在外观及硬件设备方面存在差距。一些资产在当初设计时并未从日后经营的角度考虑，导致该类物业的有效使用面积不足，而附属设施较多，从而为目前的商业化经营带来了相当难度。近年来，公司通过加大设施改造力度、提高管理水平、加强市场营销等措施，不断提升公司的市场竞争力，已经取得了明显的成效。

二、房地产业务

本公司的发展物业主要是开发北京地区的商品住宅，属于房地产行业。本公司的房地产业务主要是由本公司的北辰置地分公司与北京北辰房地产开发股份有限公司（本公司的控股子公司）负责经营。

（一）房地产行业的基本情况

房地产行业是指从事房地产开发建设、销售、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业，是国民经济中兼有生产和服务两种职能的独立的产业部门。房地产行业作为国民经济的重要产业，与建筑、建材、冶金、轻工、机电等50多个产业部门有密切联系，其发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展和促进国民经济发展等有着巨大作用，因

而在国民经济中占据十分重要的地位。主要的经济活动领域包括：土地开发和再开发；地产经营；房屋开发；房产经营；房地产金融、信贷、保险等多领域。在国民经济体系中，房地产业是归属于第三产业的一个重要支柱产业。

1、房地产行业的监管及主要法律和政策

房地产行业的监管主要涉及土地、规划、施工、资金、销售等相关部门和法规。

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》：房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中：一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

目前对房地产开发项目进行管理的部门主要有：北京市发展与改革委员会、北京市规划委员会、北京市建设管理委员会、北京市交通委员会、北京市人民防空办公室、北京市国土资源局、北京市环境保护局、北京市园林局等。

北京市发展与改革委员会：负责审批和上报固定资产投资项目（含房地产开发项目）的项目建议书、可行性研究报告、土地供应年度计划和项目建设开工计划；负责基础设施配套建设费的征收工作；协调地价款的征收管理工作。

北京市规划委员会：负责建设项目的选址，核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；负责组织审查建设工程初步设计，同时负责规划验收。

北京市建设委员会：负责管理企业的资质和项目施工、监理招投标、颁发《建设项目施工许可证》、竣工验收备案，以及建设、房屋行政管理以及住房制度改革等。

北京市交通委员会：负责开发项目的交通方案审定。

北京市人民防空办公室：负责核定开发项目的人防经济技术指标及人防工程总体布局及其规划的审定，单体人防设计审定。

北京市国土资源局：负责对国有土地使用的审批和办理相关土地出让手续，负责颁发《国有土地使用证》等文件，负责签署国有土地使用权出让合同。

北京市环境保护局：负责开发项目的环境评估，其中含噪音、空气质量、污水处理等项目。

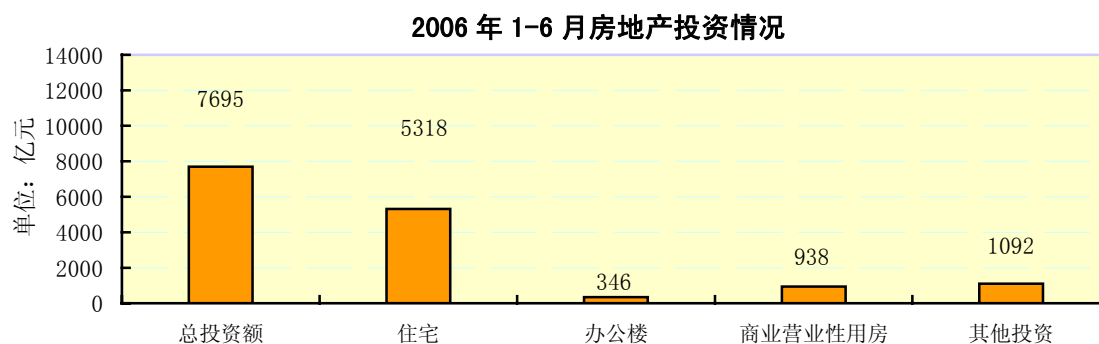
北京市园林局：负责开发项目的绿化方案审定。

2、房地产市场

(1) 房地产市场概况

近年来，在国家一系列鼓励住房消费政策的推动下，房地产投资持续保持较快的增长速度，居民住房消费得到有效启动，呈现供求两旺的发展势头。房地产市场的活跃，对于改善居民居住条件、带动相关产业发展、拉动经济增长做出了重要贡献。

随着1999年以来的住房分配制度改革、银行利率的不断降低和消费者贷款条件的放宽，房地产业特别是住宅产业出现了稳步发展的势头，房地产开发投资、竣工面积、销售额都保持快速增长。2003年、2004年、2005年和2006年1—6月全国房地产投资分别同比增长29.7%、28.1%、19.8%、24.2%；商品房竣工面积分别同比增长21.5%、7.5%、14.9%、20.4%。



(数据来源：中国经济信息网)

近年来，我国房地产投资持续保持较快的增长速度，据统计，2005年，全国房

地产开发企业共完成土地开发面积20,762万平方米,同比增长5.18%;全国完成房地产开发投资15,759亿元,同比增长19.8%;住宅、办公楼、商业营业用房投资分别为10,768亿元、740亿元、2,000亿元,同比增长21.9%、13.4%、16.0%。2006年1—6月,全国房地产企业完成土地开发面积10,973万平方米,同比增长34.0%;全国完成房地产开发投资7,695亿元,同比增长24.2%;住宅、办公楼、商业营业用房投资分别为5,318亿元、346亿元、938亿元,同比增长28.2%、16.3%、20.7%。

(2) 房地产市场竞争格局和市场化程度

我国房地产业经过前几年的高速发展,目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产公司的实力正在快速增强,市场竞争的核心能力正在加速形成,一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。

从我国房改之后,中国的房地产行业发展一直处于半市场化的状态之中。一方面土地获得制度的不完善使得开发商事实上可以通过非完全市场化的手段获取土地,而另一方面福利房制度的不健全使得绝大部分购房者只能承受市场化的商品房价格。但是随着市场化程度的加深,土地价格将日趋市场化,运作规范的地产公司将逐步获得竞争优势,行业利润也将逐步回归到合理水平。

北京市房地产市场呈现出以下竞争格局:

①随着房地产市场的日益成熟和商品房供给的日益丰富,消费者购房的选择空间越来越大。为了更好地求生存、谋发展,房地产开发商越来越重视产品的质量和营销。

②随着市场的开放,北京目前集聚了众多全国地产开发商。在激烈的市场竞争中,企业之间的竞争主要集中在规模、品牌、企业文化等方面。一些大型房地产开发商通过实施品牌战略,市场地位不断提高。而一些仅仅依靠资金或土地优势的房地产开发商在市场竞争中逐渐淘汰。

③住宅产品的差异化程度逐渐提高,主要表现在地理位置、生态环境、户型、朝向、楼层、物业管理以及品牌等方面。随着经济的发展和居民购买力的提升,消费者越来越关注住宅的个性、品牌以及特色等因素。开发商必须研究消费者的消费心理,细化自己的产品结构。

④加入WTO后,我国房地产及其相关的建筑、设计、咨询等行业将逐步对外开放。但目前国外的房地产公司进入中国市场主要以中外合资、合营与合作的方式为主,国外公司的真正进入还有待时日,对国内的开发企业竞争压力有限。

⑤随着国家土地政策的规范,房地产行业的进入壁垒逐渐提高,有利于房地产市场的规范竞争。随着《北京市人民政府批转市国土房管局关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度意见的通知》等政策的实施,停止办理协议转让的出让手续,企业开发需要土地的,须进入北京市土地交易市场通过招标、拍卖或挂牌方式进行公开交易。政策的变化,导致了开发商在土地方面的开发成本可能会上升。同时一些实力不济的开发商面临许多实力雄厚的开发商的竞争,在拍卖市场上难以取得自己如意的土地。

⑥房地产贷款条件的提高,也提高了房地产行业的进入壁垒。根据中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》,没拿到“四证”(即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证)的项目不得发放任何形式的贷款,而要拿到土地使用权证书,必须首先交纳土地出让金。该通知出台前,开发商各开发阶段的净现金流量状况都相对较好,维持项目正常运转相对容易。该政策对开发商的实力和融资能力提出了更高的要求。因此该政策有利于实力雄厚的房地产开发企业提升其竞争力。

(3) 房地产市场的进入障碍

房地产市场从外部环境来看,需求复杂多变,竞争空前剧烈,政策影响力强;从经营特点来看,房地产行业是典型的资金密集型行业,投资大,开发专业性强,业务活动涉及面广,操作过程相当复杂,管理日益繁杂。因此,如果缺乏足够的资金、合适的土地、过硬专业技术和丰富的项目经验,难以顺利进入房地产市场。

(4) 房地产市场的供求关系

目前我国房地产市场供求状况表现为:交易活跃,供需两旺,供需均呈快速增长,销售/竣工比也在1左右浮动。

	主要指标	2003年	2004年	2005年	2006年 1-6月	2004年 同比增幅	2005年同 比增幅	2006年1-6 月同比增幅
全国	商品房竣工(万平方米)	39,510	42,465	48,793	13,391	7.50%	14.9%	20.4%
	其中:住宅	32,201	34,677	40,005	10,892	7.70%	15.4%	18.1%

	商品房销售（万平方米）	32,247	38,232	44,064	22,977	18.60%	15.3%	83.3%
	其中：住宅	28,503	33,820	39,131	20,705	18.70%	15.7%	84.5%
北京	商品房竣工（万平方米）	2,594	3,067	3,771	799	18.2%	23.0%	-27.0%
	其中：住宅	2,081	2,344	2,841	580	12.6%	21.2%	-35.1%
	商品房销售（万平方米）	1,896	2,472	2,803	1,188	30.4%	13.4%	20.7%
	其中：住宅	1,771	2,286	2,566	1,041	29.1%	12.3%	11.1%

（5）房地产行业的利润水平

房地产上市公司的平均毛利率近年来有较大上升。其原因一方面在于近几年房地产市场的快速发展，另一方面优质房地产企业品牌价值的提升带动了产品毛利率的增加。

3、影响房地产行业发展的因素分析

有利因素：

①宏观经济形势持续、快速、健康发展，人均国民收入稳步、快速提高，对住房需求的质和量不断提高，成为房地产行业快速发展的动力。

②我国城市化进程的加快，城市规模的扩大，对房地产业发展具有积极的推动作用。

③随着我国的日益开放，大量伴随外资或外企进入我国的外籍人士，将给房地产市场带来直接的需求，增加市场需求的空间。

④随着相关土地、规划、信贷政策和资质管理等政策的出台，房地产市场更加规范，有利于房地产业健康有序地发展。

⑤产业投资基金、信托投资基金以及住房抵押贷款证券化等方面的突破，有利于改善房地产企业的融资环境。

不利因素：

①主要城市房地产尤其是普通住宅价格快速上涨，局部地区出现了房地产投资规模过大、市场结构不尽合理、价格增长过快等问题，国家宏观调控政策及地区政策的调整对房地产行业的发展将产生直接的影响。

②随着房地产市场的日趋成熟和市场主体的日益增多，市场竞争日趋激烈，而且随着国外知名房地产企业和海外资本的不断介入，使以后的冲击不仅仅是在产品

层次上的竞争，而是国内外企业之间实力包括规模、资金、技术、管理等方面更加深层次的竞争。

4、房地产业务的性质与特点

房地产开发业务的性质和特点可以概括为以下几个方面：

(1) 房地产开发一次性投资量大，产品销售价值量也很大。房地产属于资金密集型产业，开发一个商品住宅项目往往需要投入大量资金，对开发商的资金实力有很高的要求；

(2) 房地产作为特殊的商品，其流通市场目前尚不够发达，并且受到国家政策的严格控制；

(3) 影响房地产成本的不确定因素多，市场风险大。由于公共配套设施、土地开发成本及政策性收费的变化，房地产商品的成本具有高度的不确定性。一般来说，完成一个开发项目需要2—3年甚至更长的时间，此间容易受到国家政策、市场需求变化及竞争对手等方面的影响。当楼盘施工到一定进度时，很难对其进行大的调整或修改以适应市场需求，造成销售不畅，以致商品住宅空置积压的市场风险较大；

(4) 房地产商品的生产和销售具有明显的地域性特点，产品所在地区的政策和市场环境对产品销售有重要影响；

(5) 房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低；

(6) 房地产开发与建设往往需要大量的市场调研、精心的规划设计、高标准工程施工、专业化的营销策划、细致的全程服务，因此，开发商必须具备高素质的员工、科学的工作流程和优秀的企业文化；

(7) 收入风险较小。商品房买卖契约一经签定，承购人一般必须付完全部购房款（包括从银行贷款）才能入住，因此收入风险较小；

(8) 房地产企业普遍面临建设周期变化从而影响收入波动的情况。一般而言房地产建设周期是2—3年，在投资建设的初期往往面临资金投入大收入较少的现象，而在建设后期资金投入相对减少收入大量增加。因此房地产企业在连续性的经营过程中，如果在某个时间段缺乏新的项目，那么相应在未来的时间段就会面临收入突

然减少从而影响利润的现象；

(9) 在产品质量方面，由于施工单位与开发商签定的工程施工承包合同中均有质量保证条款，在保修期内出现的质量缺陷由施工单位负责维修，保修期后的质量缺陷，公共部位由物业管理公司负责维修，其他部位由承购人负责，因此，质量风险也较小。

5、上下游行业的影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性，而上游行业产品供应量的多少、价格的增长等因素，如土地的紧缩政策或钢材等原材料价格的上涨，必然影响到房地产产品的市场供求关系及最终的交易价格。同时在房地产行业生态链上，规划、设计、施工等上游行业的专业化分工更为细致，高成本运作，多协作单元的利润分享，使开发商的独享利润也在被进一步摊薄。因而对房地产开发企业的建设及营销成本的控制与管理提出更高的要求。而上游行业更加专业化的发展，也带动房地产行业发展水平的日益提高，同时也为房地产的下游消费者带来更多高品质的物业产品。

6、本公司业务所属地区——北京市房地产市场分析

近年来北京市房地产市场的基本情况见下表：

北京市近年来商品房市场情况表

年份	2006年1-6月		2005年		2004年		2003年	
	数额	涨幅	数额	涨幅	数额	涨幅	数额	涨幅
房地产开发投资额（亿元）	640	20.8%	1,525	3.5%	1,473	22.5%	1,203	21.6%
商品房平均价格（元/平方米）	7,820	45.1%	6,274	24.2%	5,053	6.7%	4,737	-0.6%
商品房竣工面积（万平方米）	799	-27.0%	3,771	23.0%	3,067	18.2%	2,594	8.8%
商品房销售面积（万平方米）	1,188	20.7%	2,803	13.4%	2,472	30.4%	1,896	11.0%

其中，2005年度，北京市住宅开发投资额为780亿元，住宅施工面积为7,283万平方米，住宅竣工面积为2,841万平方米，住宅销售额为1,502亿元，住宅销售面积为2,566万平方米，住宅销售单价为5,853元/平方米，以上指标分别同比增长0.5%、7.8%、21.2%、38.4%、12.2%、23.3%。

2006年1—6月，北京市住宅开发投资额为334亿元，住宅施工面积为5,046万平方米，住宅竣工面积为580万平方米，住宅销售额为729亿元，住宅销售面积为1,041万平方米，住宅销售单价为7,004元/平方米，以上指标分别同比增长31.1%、-2.3%、-35.1%、50.1%、11.1%、35.1%。（资料来源：根据北京市统计局公布的信息整理）

近年来北京房地产市场的发展呈现出以下特点：

- （1）北京商品房的开发投资速度保持稳定、快速的增长。
- （2）近年来北京房地产业供求两旺，销售面积增长较快。
- （3）近年来北京商品房的销售价格保持较快增长。

由于供不应求，2005年北京市房地产市场价格上涨幅度较大。由于受居民收入的持续增长、2008年奥运会召开、房地产建材价格上涨、土地政策变化等因素影响，北京市商品房的价格水平预计短期内仍然有望保持上升的趋势。

本公司的房地产业务主要集中在北京地区，以亚运村及其周边地区为主，优雅的居住环境、完善的市政配套、齐全的娱乐康体设施和极富潜力的升值空间，已成为该地区房地产开发的综合区位优势，是众多购房者首选的地区。

（二）公司从事房地产业务的基本情况

1、主要产品

本公司主要开发普通住宅、公寓、别墅、写字楼等，重点开发具有综合配套能力的商品住宅。

2、房地产开发资质等级取得情况和相关证书

本公司于2003年9月经国家建设部审批认定，取得房地产开发一级资质（证书编号：建开企[2003]368号）。

本公司控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司于1998年3月经国家建设部审批认定，取得房地产开发一级资质（证书编号：建房字354号）

3、专职技术人员情况

本公司持有房地产专业或建筑工程专业资格的专职技术人员共有100人，其中有

中级职称的50人，有高级职称的13人。

4、公司开发建设中采用的新技术、新设备的情况

(1) 分户式电热膜及地板辐射采暖系统技术的应用

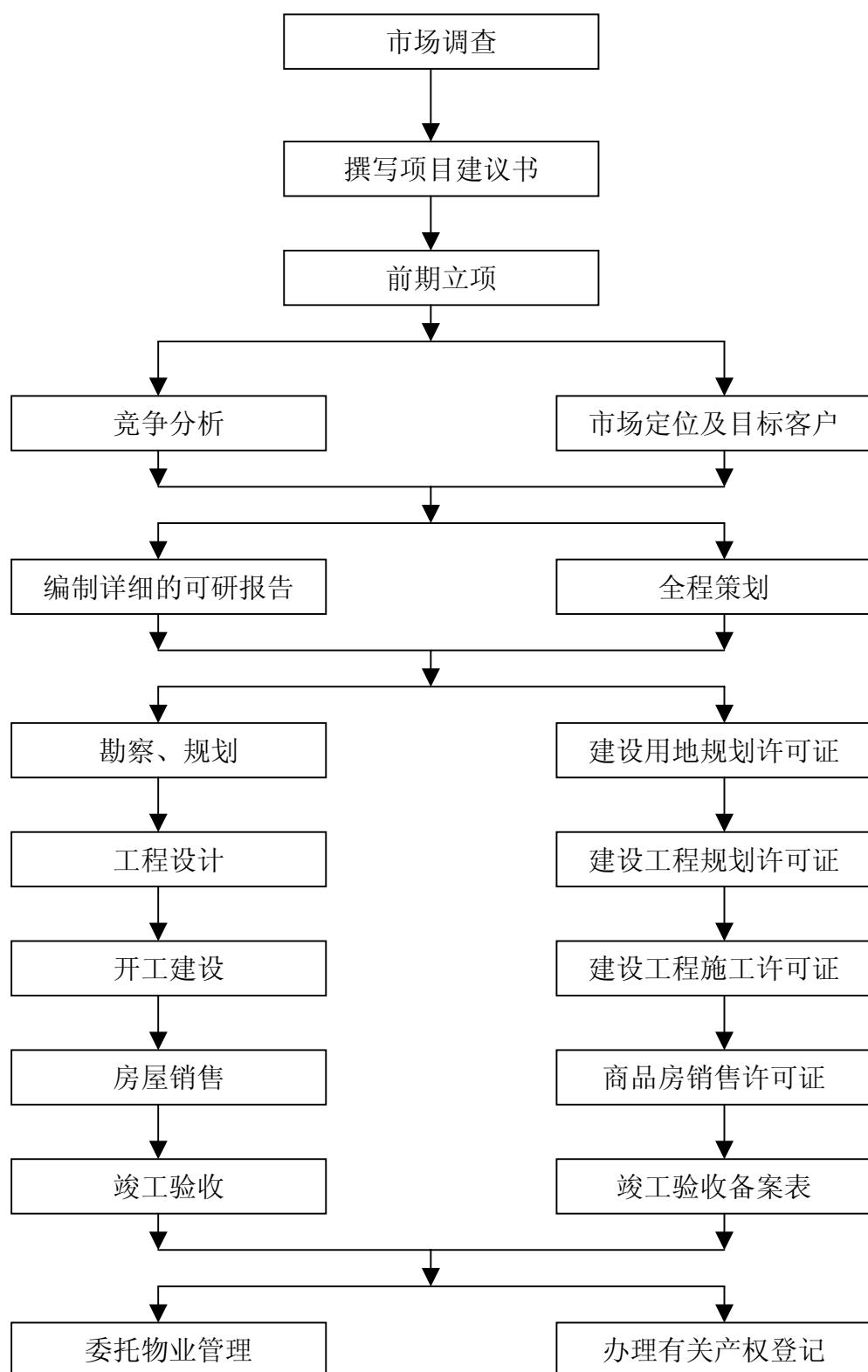
绿色家园部分住宅楼均使用了电热膜采暖系统，电热膜安装于每户顶棚，扩大了房间的使用面积，室内温度可自行调节，达到分户计量，方便安全，节能环保。

汇欣公寓楼的室内采用了热水地板采暖系统，在每户地面装饰层以下铺设水管线，供热水进行采暖，感觉舒适，节能环保，并扩大了房间使用面积。

(2) 智能化系统的开发和应用。

汇欣大厦进行了智能系统的开发和应用，包括周界防范系统、网络布线和网络设备系统、车库管理系统、设备监控系统等，具有系统齐全、性能先进、集成度高、方便适用等特点，其智能化水平为国内领先。

5、房地产开发业务流程图



6、公司的主要经营策略及市场推广模式

（1）公司开发项目的市场定位和主要消费群体

目前公司开发的绿色家园、长岛澜桥、姜庄湖、长河玉墅和香山清琴等项目，主要面向中高收入阶层人士和部分私营企业主。

公司市场定位的策划主要考虑区域的交通、教育、医疗等服务设施的状况，以及消费群体和目标消费者的生活习惯、文化层次等因素。公司的市场定位策划不仅从商品分类出发，更注重的是从消费者需求的差别出发，把目标消费者的需求作为策划的立足点，根据目标消费者购买行为的差异性，把目标消费者进行细分，确定主流消费群体。此外，公司再根据消费者的情况、购买时间、地点、方式以及购买原因进行综合分析，最后确定最佳的市场定位。

（2）公司开发房地产项目的类型

本公司房地产开发业务以开发建设商品住宅为主，以出售商品住宅为重点，经营模式主要是自主经营开发。

（3）公司开发项目的定价模式和销售理念

目前本公司房地产项目的定价模式是成本加成定价法和随行就市定价法相结合。本公司绿色家园、长岛澜桥、姜庄湖、长河玉墅和香山清琴等项目的定价是根据项目的地理位置、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），并充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑，采用“一房一价”的定价模式。

本公司的销售理念是规范、踏实运作，以合理的价格，为消费者提供较高性价比的产品。

（4）采用的主要融资方式

本公司开发项目的主要融资方式为银行贷款、自有资金和预收房款。

（5）采用的主要销售模式

本公司销售分为预售期房和销售现房两种方式，主要采取自销和委托代理销售方式进行销售。

（6）采用的物业管理模式

根据国家和北京市有关规定，开发商开发的物业在业主委员会成立之前，由开发商选定的物业管理公司负责物业管理，而在业主委员会成立之后，由业主委员会选择物业管理公司。目前本公司开发的绿色家园一期、汇欣公寓楼和汇欣大厦等项目，在业主委员会成立之前，分别委托本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限公司和北京北辰信和物业管理有限公司进行物业管理，在业主委员会成立之后，由业主委员会根据有关规定自行选择物业管理公司。

有关北京北辰信诚物业管理有限公司和北京北辰信和物业管理有限公司的基本情况，请参见第五节“发行人基本情况”中有关介绍。

7、公司经营管理体制及内控制度

（1）房地产开发项目的决策程序

北京北辰房地产开发股份有限公司的决策程序：

①由项目开发部在获得新项目信息后，在市场调研、需求分析、项目测算的基础上向经理办公会提供备选项目，进行项目初步选取；

②在经理办公会达成初步共识的前提下，再由项目开发部结合各方意见，以及与对方谈判的进展情况，对候选项目进行更加深入细致地分析和测算；

③提交公司董事会讨论，并进行决策。

北辰置地分公司的决策程序：

①获取项目信息后，发展部组织现场调研、进行可行性分析，并对项目进行初步筛选和判断；

②对有开发价值的项目提交公司总经理办公会研究讨论；

③根据总经理办公会指示，进一步完善落实项目可行性分析研究工作，对公司总经理办公会研究通过的项目，提交本公司进行最终决策。

（2）开发项目管理构架的设置

本公司的开发项目管理构架如下：

北京北辰房地产开发股份有限公司的管理架构主要分设五个职能部门及若干项目公司：

①综合办公室：主要负责公司行政事务及后勤保障工作。

②项目开发部：主要负责各个项目的市场调研及项目开发的前期工作。

③资产经营部：主要负责存量房的销售及遗留问题的处理工作。

④财务部：主要负责公司的财务管理工作。

⑤人力资源部：主要负责公司劳动、人事及企业管理工作。

⑥预算部：主要负责工程预决算的审核和管理工作。

⑦姜庄湖园林别墅开发有限公司：主要负责姜庄湖项目开发建设的各项具体管理工作。

⑧东郊和平项目管理公司：主要负责长岛澜桥项目开发建设的各项具体管理工作。

⑨北京天成天房地产开发有限公司：主要负责长河玉墅项目开发建设的各项具体管理工作。

⑩北京兴荣基房地产开发有限公司：主要负责香山清琴项目的各项具体管理工作。

目前北辰置地分公司的管理架构主要分设八个职能部门和三个项目公司：

①发展部：主要负责中长期发展战略和规划的编制、市场研究、新项目储备项目立项和开工计划申报、信息统计、法律事务等。

②前期部：主要负责前期申报、规划验收等手续的办理，组织水、气、热等设计与审查，参与工程设计，配合工程验收等。

③产品设计部：主要负责研究并提出开发项目的产品分析和定位、前沿产品的分析与调研、解决规划设计中的相关技术问题。

④土地事务部：主要负责办理项目用地的征用和拆迁手续等。

⑤工程部：主要负责组织施工图设计、监控工程施工进度和质量、组织设备采购招标、办理施工相关手续等。

⑥财务部：主要负责财务预算、会计核算和财务管理等。

⑦预算部：主要负责项目工程造价控制、市场信息整理和分析。

⑧综合办公室：主要负责公司行政事务及后勤保障工作。

⑨绿色家园项目公司：主要负责绿色家园项目开发建设的具体管理工作。

⑩北辰大厦项目公司：主要负责北辰大厦项目开发建设的具体管理工作。

⑪经营公司：主要负责所开发楼盘的经营销售工作。

(3) 公司质量控制体系

①本公司依据房地产开发业产品质量环节的特点建立本公司的质量控制体系，并通过对整个开发过程中每个环节工作质量记录的控制，对工程管理部门实行质量跟踪和考核、评价、奖惩，对客户实行质量保证和承诺，以证明质量体系的有效运行和产品符合规定的要求。

②对施工单位的质量考核办法

监控施工单位按国家《建筑安装工程质量检验评定标准》的规定，对分项、分部及单位工程进行等级评定。

需要对工程使用功能进行测试时，监控施工单位作好分项调试和整体调试。

监控施工单位的地基检验时，审核打钎平面图，复核打钎数量、位置及深度，查看地基土质和锤数不均匀处的处理情况。

项目管理公司组织设计、勘察、监理、施工等单位共同对地基进行验证。勘察人员签署检验结果和意见，设计单位、项目管理公司、监理公司、施工单位四方签证。经验证出现不合格项按设计单位要求和施工验收规范进行处理，监理公司、项目管理公司负责复核签署复核意见。地基经检验、复核合格后方可进行基础工程施工。此外，项目公司还监控施工单位的各分项的预检、隐检和基础工程验收。对深基础工程、人防地下防水处理或桩基础的工程单独进行验收。

竣工验收工作由项目管理公司主持，设计、监理、施工单位参加，视具体情况还需邀请市政、供电、环保、绿化、人防部门派人参加。由项目管理公司填写工程竣工验收记录，项目管理公司、设计、监理、施工单位在工程竣工验收记录上签字并加盖公章。

③采用新材料、新工艺的质量控制办法

首先，由厂家介绍“新技术、新工艺、新材料、新设备”的相关性能，并提出有关操作规范；

其次，根据操作规范，在施工现场做样板；

第三，组织有关人员样板进行验收，并提出施工中应注意的事项；

最后，根据样板，将该“新技术、新工艺、新材料、新设备”在施工现场推广，并由甲方、施工方、监理方、厂家进行质量检查。

④对特殊环境的项目的质量控制

房地产商品开发面临的特殊环境，主要指开发项目所处地区地上地下存在文物、气候条件不利于开发或在环保方面有严格限制等情况。

公司在项目开发之前，进行全面的调查和论证，明确项目开发的可行性，必要时组织专家对项目进行评估，提出多套施工方案以供选择；在施工过程中严格按图纸、国家规范及政府文件进行施工，采用合理的技术及施工工艺，确保施工质量，并与施工单位及监理单位密切合作，对临时出现的情况及时进行沟通，合理解决；施工结束后，对项目进行质量跟踪，确保施工质量。

8、公司房地产开发过程中主要业务的运作方式

（1）勘察测绘单位的选择

通过招投标（邀请招标）选定。

（2）设计单位和设计方案的选择方式

本公司房地产开发业务主要由下属子公司北京北辰房地产开发股份有限公司与北辰置地分公司两家单位来完成，在设计单位以及设计方案的选择方式上略有不同。

北京北辰房地产开发股份有限公司的选择方式：

通过招投标（邀请招标）选定。

设计方案由选定的设计公司根据甲方和甲方聘请的市场顾问公司共同提出市场及产品定位的意见出具，并由甲方组织相关专业的专家进行评议审定。

北辰置地分公司的选择方式：

根据开发项目的性质，有针对性的选择专业化（如侧重住宅设计、公共建筑设计等）设计单位参加工程设计招标。

在方案选择上重视经济性、实用性、时尚等综合评价，通过专家和甲方共同论证确定。

（3）建筑施工单位的选择方式

本公司房地产开发业务主要由下属子公司北辰房地产开发股份有限公司与北辰置地分公司两家单位来完成，在建筑施工单位的选择方式上略有不同。

北京北辰房地产开发股份有限公司：

由项目公司的招标领导小组，根据北京市建委的有关规定，通过招投标（邀请招标）、并对投标单位进行资质、质量和工期保证能力及标底综合评审后选定。

北辰置地分公司：

公司招标领导小组负责确定招标方式，并对投标单位进行资质及质量体系和质量保证能力的评审，建立合格施工单位名册。

①招标采取邀请招标的方式，招标的项目应符合北京市建委的有关规定。

②投标单位需在合格施工单位名册内并且最具备相应的资质条件的施工单位中选择。

（4）对建筑施工单位的管理和监督

公司对施工单位的管理和监督主要是根据施工合同与监理合同，通过对监理公司的管理和监督，实现对建筑施工单位的管理和监督。主要包括：监理合同签订之后，开工前，监理公司须向项目管理公司提交监理规划或监理大纲；在施工现场召

开会议，对施工单位进行监理工作交底；根据《工程建设监理规程》开展监理工作，对施工全过程进行“三控两管一协调”；定期召开工程监理例会，形成监理会议纪要，并通报项目管理公司。

（5）监理单位的选择方式

本公司在选择监理单位方面，严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《北京市建设工程监理招标投标实施办法》来挑选监理单位。目前，本公司主要通过招投标（邀请招标）的方式选定监理单位。

选择工程监理单位的标准：

①具备甲级或乙级资质等级；监理人员具备三年以上施工管理经验，并具有《监理工程师资格证书》和《监理工程师岗位证书》；配备有较完备的监理技术装备。

②对监理单位进行资质审查；审查营业执照、资质等级证书、监理经历及企业状况；对监理单位在工程进行实地考察，了解工作状况及管理水平。听取监理单位负责人对欲承接的监理工程所制定的监理工作计划及保证措施。

（三）公司房地产业务的行业地位

1、本公司面临的竞争情况分析

目前北京市房地产市场竞争激烈，截至目前共有房地产开发与经营法人单位1000余家。北京万科、首创置业、华远地产、华润置地、中海地产、万通地产、珠江地产、顺驰置地等开发商已在北京的房地产市场形成一定的品牌示范效应，是本公司最主要的竞争对手。在亚运村及北部地区，目前本公司面临的主要竞争对手有北京万科、北京城建等。

万科：万科已进入深圳、上海、北京、广州、天津、沈阳、成都、武汉等20个大中城市，并以珠江三角洲、长江三角洲、环渤海湾区域三大城市经济圈及其它重点城市为中心的发展策略，着重于住宅市场开发。

北京城建：北京城建投资发展股份有限公司是以房地产为主业的大型专业地产商，与其他开发商组成的投标联合体中标国家体育馆和奥运村、北京五棵松文化体育中心等奥运项目。

首创置业：首创置业股份有限公司是北京大型综合性房地产营运商，主要投资开发中高档住宅、甲级写字楼以及高档商用物业。已在北京开发了近20个项目，目前又在积极开拓二线城市市场，现已进入天津、太原、无锡、成都四城市。

华润置地：华润置地（北京）公司主要从事在北京地区的房地产开发、销售及物业管理等经营业务。已经开发项目30余个，产品类型涵盖住宅小区、高档公寓、别墅、商业区、商务广场等。

2、本公司的市场份额状况

本公司在北京市房地产开发企业中有着良好的口碑。自从开发亚运村以来，本公司陆续在亚运村及北部地区开发了几个有着代表性的楼盘，逐渐提升了本公司在消费者心目中的形象。2003年度本公司销售额10.91亿元，占北京市（898亿元）的1.21%；2004年度本公司销售额8.44亿元，占北京市（1,249亿元）的0.68%；2005年度本公司销售额13.30亿元，占北京市（2,120亿元）的0.63%；2006年1—6月本公司销售额7.20亿元，占北京市（929亿元）的0.78%。

2003年销售额较大的原因是2003年本公司将北苑北辰居住区A区西部土地转让给凯德置地（中国）投资有限公司和CapitaLand China，实现转让收入53,510万元。

2005年度本公司的市场占有率有所下滑，主要原因是本公司的大部分项目是在2005年度新开工和施工，这些项目将在2006年及以后年度大面积竣工和预售，从而导致本公司的房地产业务销售的增长率较北京市平均水平稍有下降。随着这些项目的陆续竣工和预售，本公司2006年上半年的市场占有率有较大上升。

近年来本公司的房地产开发规模逐步扩大，尤其是2005年度新开工面积和施工面积分别达到73.50万平方米和95.87万平方米，2006年1—6月新开工面积和施工面积分别达到51.06万平方米和129.57万平方米，远远超过以前年度，随着这些项目的陆续完工，公司在北京市房地产市场的占有率将有望进一步提高。

（四）主要产品的生产和销售情况

1、公司房地产业务数据与经营成果

本公司最近三年房地产的开发情况如下所示：

单位：万平方米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积	销售面积
2006年1—6月	51.06	129.57	3.21	10.00
2005年度	73.50	95.87	17.56	13.81
2004年度	16.35	60.95	19.78	16.88
2003年度	22.82	66.61	17.40	11.63

近年来公司房地产的销售面积大幅度增加，北辰绿色家园居住区、长岛澜桥别墅、姜庄湖园林别墅、香山清琴等项目相继开盘，为公司提供了有力的利润增长点。同时，新开工面积和施工面积总体呈大幅度上升趋势，且总体上高于销售面积，为公司未来的利润增长打下了坚实的基础。

从整体情况来看，房地产的销售为公司的持续发展奠定坚实的基础并将成为公司未来利润的增长点。

公司最近三年房地产业务前5名客户占公司房地产销售收入的有关数据如下：

年份	房地产销售收入(万元)	前5名交易金额(万元)	比例(%)
2006年1—6月	72,020	7,993	11.10
2005年度	132,982	9,292	6.99
2004年度	84,398	2,630	3.12
2003年度	109,137	64,705	59.29

公司前5名客户中2004年和2005年交易额未有超过50%的情况。公司的客户较为分散，2003年度前5名客户所占公司主营业务收入的较大的原因是公司在2003年9月向凯德置地(中国)投资有限公司和Capitaland China Residential Fund Ltd. 转让北苑北辰居住区A区西部项目建设用地，涉款53,510万元，占同期主营业务收入的22.92%。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

2、公司房地产业务的原材料和能源供应情况

公司房地产开发项目建设主要采用工程发包方式进行。原材料主要是土地和建

筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：（1）开发成本费用：征地拆迁费、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；（2）期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；（3）税金；（4）依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

公司最近三年房地产业务前5名供应商占房地产开发成本的有关数据如下：

年份	房地产开发成本（万元）	前5名采购金额（万元）	比例（%）
2006年1—6月	49,584	14,819	29.89
2005年度	101,717	22,476	22.10
2004年度	57,328	16,295	28.42
2003年度	80,005	21,668	27.08

公司前5名供应商中供应额未有超过50%的情况。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

3、公司房地产存货的资产评估情况

根据A股发行的相关规定，公司对现有房地产存货（房地产开发产品及开发成本）进行了评估。评估基准日为2006年6月30日，经评估的存货账面价值为563,807.90万元，调整后的账面值为563,807.90万元，评估价值为590,603.83万元，增值额为26,795.92万元，增值率为4.75%。本次资产评估仅为投资者提供参考，有关评估结果不进行帐务调整。

本次房地产存货的资产评估机构为北京德威评估有限责任公司。资产评估方法中，对各类房地产存货采用不同的评估方法。（1）在开发建设中的房地产开发成本，评估主要采用成本法，即重点对项目所在区域、周边的环境、项目的规划条件、形象进度、已发生投资成本进行调查、核实，对项目预期开发总成本进行分析预测，再从实现商品房销售收入的角度分析该部分房地产开发成本是否有变现风险，以此为依据产生估价意见。（2）已完工在售的房地产开发产品，本次评估主要采用市场法，即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行了详细调查分析的基础上，得出比准价格，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，计算产生估价意见。

（五）主要房地产项目的开发情况

截至2006年6月30日，公司的主要房地产项目、开发主体及项目施工进度如表所示：

序号	项目名称	开发模式	施工进度
1	兴辰大厦	自主开发	已完工
2	加利大厦	自主开发	已完工
3	马甸综合楼	自主开发	已完工
4	世纪村住宅小区	自主开发	已完工
5	汇欣大厦、汇欣公寓楼	自主开发	已完工
6	北辰绿色家园居住区	自主开发	在建（部分完工）
7	姜庄湖园林别墅	合作开发	在建（部分完工）
8	长岛澜桥别墅	自主开发	已完工
9	长河玉墅	自主开发	在建
10	奥运媒体村	自主开发	在建
11	北辰大厦	自主开发	在建
12	香山清琴	合作开发	在建

目前各项目的开发和销售情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	截至 2006 年 6 月 30 日		2006 年年销售计划		
		已开发面积	已销售面积	可售面积	计划销售面积	上半年已销售面积
1	兴辰大厦	17,566	17,566	-	-	-
2	加利大厦	64,127	64,127	-	-	-
3	马甸综合楼	16,360	16,360	-	-	-
4	世纪村住宅小区	250,628	250,628	-	-	-
5	汇欣大厦、汇欣公寓	41,147	41,147	-	-	-
6	北辰绿色家园居住区	2,308,738	1,186,262	179,210	126,898	62,034
7	姜庄湖园林别墅	53,280	15,741	19,582	12,544	4,445
8	长岛澜桥别墅	112,749	81,595	19,414	19,414	11,587
9	北辰大厦	131,814	0	0	0	0
10	国家会议中心	530,000	0	0	0	0
11	长河玉墅	42,000	0	28,868	20,208	0
12	香山清琴	85,389	24,178	137,062	46,252	21,976
	合计	3,653,798	1,697,604	384,136	225,316	100,042

随着绿色家园B1区、C2区和B3区、姜庄湖园林别墅、长岛澜桥别墅等项目前期楼盘的陆续完工，以及后续的绿色家园C1、C3区和长河玉墅、香山清琴等楼盘的开始建设，公司未来的利润将会得到切实的保障。

1、兴辰大厦

(1) 项目概况

项目名称：兴辰大厦

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：19,000平方米

总可销售面积：17,566平方米

建筑面积：18,320平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

兴辰大厦位于大兴区黄村兴丰大街。该项目已经取得的资格文件包括：

国有土地使用证：市兴其国用（97）字第00022号

建设用地规划许可证：93-大规地-57

建设工程规划许可证：94-大规建字-9

商品房销售许可证：京房内证字第134号

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

兴辰大厦项目总投资8,187万元，该项目是由北京市第四建筑工程公司施工建设，由华建监理有限公司监理。1996年6月全面竣工。兴辰大厦经北京市建筑安装工程质量监督站验收，全部合格，该项目销售率为100%。

(4) 共用部分及公用设施设备维修基金执行情况

物业所有人已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金，并已经全部交予政府有关部门。

2、加利大厦

（1）项目概况

项目名称：加利大厦

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：12,300平方米

总可销售面积：64,127平方米

建筑面积：69,700平方米

（2）项目位置及资格文件情况

加利大厦位于朝阳区北苑路180号。该项目已经取得的资格文件包括：

国有土地使用证：市朝其国用（97）字第00009号

建设用地规划许可证：94-市规地字-0220

建设工程规划许可证：93-市规建字-2778、94-市规建字-0549、

94-市规建字-0691、96-规建字-0091、98-规建字-0163

建设工程施工许可证：京建开字（95）4357、京建开字（98）9294

商品房销售许可证：京房内证字第088号、第129号

（3）项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

加利大厦项目总投资31,590万元，是由北京北辰正方建筑安装工程有限责任公司施工建设，由北京市建设工程质量监理有限公司监理，1997年4月全面竣工。加利大厦经北京市建筑安装工程质量监督站验收，全部合格，销售率为100%。

（4）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

物业所有人已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金，并已经全部交予政府有关部门。

3、马甸综合楼

（1）项目概况

项目名称：马甸综合楼

项目经营模式：自主开发

总可销售面积：16,360平方米

建筑面积：16,890平方米

（2）项目位置及资格文件情况

马甸综合楼位于朝阳区马甸桥北。该项目已经取得的资格文件包括：

国有土地使用证：京市朝其国用（97）字第00008号

建设工程规划许可证：95-规建字-0425、95-规建字-1083、
96-规建字-1083

建设工程施工许可证：京建开字（95）第03750

商品房销售许可证：京房内证字第118号

（3）项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

马甸综合楼项目总投资8,391万元，由北京市第二建筑工程公司施工建设，由华建监理有限公司监理，1997年11月全面竣工。马甸综合楼经北京市建筑安装工程质量监督站验收，全部合格，销售率为100%。

（4）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

物业所有人已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金，并已经全部交予政府有关部门。

4、世纪村住宅小区

（1）项目概况

项目名称：世纪村住宅小区

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：118,000平方米

总可销售面积：250,628平方米

建筑面积：278,000平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

世纪村住宅小区位于朝阳区育慧北路8号。该项目已经取得的资格文件包括：

国有土地使用证：市朝其国用（97）字第00010号

建设工程规划许可证：94-市规建字-1413、95-规建字-0492、97-规建字-1023、
97-规建字-0372、93-市规建字-2006、96-规建字-0108、
97-规建字-0531、96-规建字-1376、95-规建字-1872、
97-规建字-0146、96-规建字-1299、95-规建字-0494、
95-规建字-0801

建设用地规划许可证：90-建地市字-114、90-建地市字-8、93-市规地字-118

建设工程施工许可证：京建开字[94]第1934、京建开字[95]第4363

商品房销售许可证：京房内证字第138号、第139号

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

世纪村住宅小区总投资88,127万元，由北京市第五城市建设工程公司施工建设，由市建院监理部、方正监理公司监理，1998年6月全面竣工。世纪村住宅小区经北京市建筑安装工程质量监督站验收，全部合格，销售率为100%。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

物业所有人已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金，并已经全部交予政府有关部门。

5、汇欣大厦、汇欣公寓楼

(1) 项目概况

项目名称：汇欣大厦、汇欣公寓楼

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：17,616平方米

总可销售面积：41,147平方米

建筑面积：写字楼61,616平方米，公寓楼32,555平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

汇欣大厦、汇欣公寓楼位于朝阳区北四环东路。该项目已经取得的资格文件：

国有土地使用证：京市朝股国用（2000出）字第10015号

建设工程规划许可证：97-规建字-2090（公寓楼）、98-规建字-0053（写字楼）

建设用地规划许可证：（86）建地京字205

建设工程施工许可证：京建开字[98]第10093号

商品房外销预售许可证：京房市外证字第277号

房产证：京房权证市朝股字第10023号

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

汇欣大厦、汇欣公寓楼总投资52,665.1万元，由北京市住总集团三公司施工建设，公寓楼由北京市建工集团五公司施工建设，均由北京北辰工程建设监理公司监理，2001年10月全面竣工。汇欣大厦、汇欣公寓楼经北京市建筑安装工程质量监督站验收，质量达到优良。项目基本销售完毕。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

物业所有人已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金，并已经全部交予政府有关部门。

6、北辰绿色家园居住区

(1) 项目概况

项目名称：北辰绿色家园居住区

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：875,989平方米

总建筑面积：2,361,200平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

北辰绿色家园居住区位于朝阳区北苑路。该项目已经取得的资格文件详见本节“（八）公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况”。

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

北辰绿色家园项目包括绿色家园一期、二期ABC、二期D-K、B1区、C2区、B3区、C3区、C1区等（A区和B2区已经转让），正按计划开发建设，无停工可能。其中一期、二期ABC、二期D-K、B1区、C2区、B3区已经竣工。该项目分别由北京市第三建筑工程公司、北京市第六建筑工程公司、北京城建亚泰建设工程有限公司、北京大兴建筑工程总公司、中国建筑第五工程局、中国建筑土木工程公司、北京建工集团有限责任公司等施工建设，由北京北辰工程建设监理公司、北京日日豪工程建设监理有限公司、北京颐和监理公司、北京兴电工程建设监理公司等监理。项目销售情况良好，截至2006年6月30日的具体情况如下：

项目名称	总可售面积 (m ²)	开盘日期	全部完工日期	销售均价 (元/m ²)	已售面积 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)	2006年计划销售面积 (m ²)	2006年上半年已销售面积 (m ²)
绿色家园一期	86,507	1999年9月	2001年	5,080	86,507	0	0	0
绿色家园二期	156,400	2002年5月	2003年	5,520	154,068	2,332	2,634	302
绿色家园B1区住宅	73,219	2004年1月	2004年11月	6,550	73,219	0	1,268	1,268
绿色家园B1区商业	5,172	2004年1月	2004年11月	9,200	2,084	3,088	3,088	0
绿色家园C2区住宅	57,432	2004年6月	2005年1月	6,710	57,073	359	1,448	1,089
绿色家园C2区商业	5,960	2004年6月	2005年1月	11,310	4,820	1,140	5,960	4,820
绿色家园B3区住宅	56,695	2005年5月	2005年12月	7,650	55,109	1,586	19,262	17,676
绿色家园B3区商业	23,763	2005年5月	2005年12月	11,000	0	23,763	23,763	0
绿色家园C3区	73,702	2005年8月	2006年11月	10,900	29,705	43,997	46,222	29,705
绿色家园C1区低密度	15,605	—	—	—	2,923	12,682	7,803	2,923
绿色家园C1区板塔	28,090	—	—	—	4,251	23,839	15,450	4,251
绿色家园C1区商业	4,408	—	—	—	0	4,408	0	0

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

住宅共用部分和共用设施设备维修基金由客户在办理所购商品房所有权证时，直接向政府有关部门缴纳，故本公司不存在代为收取情况。

7、姜庄湖园林别墅

(1) 项目概况

项目名称：姜庄湖园林别墅

项目经营模式：合作开发，合作双方为北京北辰房地产开发股份有限公司（甲方）和中振发展香港有限公司（乙方），甲方占股权的51%，乙方占股权的49%。

规划占地面积：119,500平方米

总建筑面积：75,996平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

姜庄湖园林别墅位于朝阳区姜庄88号。该项目已经取得的资格文件详见本节“（八）公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况”。

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

姜庄湖园林别墅总投资105,474万元，截至2006年6月30日已投入59,759万元，该项目分别由中集建设集团有限公司、北京城建一建设有限公司等施工建设，由北京北辰工程建设监理有限公司监理，其中南区别墅已经完工。目前姜庄湖公寓正按计划开发建设，无停工可能。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

住宅共用部分和共用设施设备维修基金由客户在办理所购商品房所有权证时，可选择直接向政府有关部门缴纳或交予本公司由本公司代为向政府有关部门缴纳。截至2006年6月30日，该项目由本公司预收的维修基金余额为2.49万元。

8、长岛澜桥别墅

(1) 项目概况

项目名称：长岛澜桥别墅

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：15.96万平方米

总建筑面积：112,749 平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

长岛澜桥别墅位于朝阳区来广营东路北侧。该项目已经取得的资格文件详见本节“(八) 公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况”。

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

长岛澜桥别墅总投资81,000万元，截至2006年6月30日已投入68,822万元，由北京大兴建筑工程总公司、中集建设集团有限公司施工建设，由北京百城建筑监理有限公司监理，一期于2004年8月完工，二期于2006年3月完工。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

住宅共用部分和共用设施设备维修基金由客户在办理所购商品房所有权证时，可选择直接向政府有关部门缴纳或交予本公司由本公司代为向政府有关部门缴纳。截至2006年6月30日，该项目由本公司预收的维修基金余额为430.72万元。

9、绿色家园C、D区（奥运媒体村）

该项目情况请参见第十三节“募集资金运用”“投资项目简介”部分。

10、北辰大厦

该项目情况请参见第十三节“募集资金运用”“投资项目简介”部分。

11、长河玉墅

(1) 项目概况

项目名称：长河玉墅

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：690,918平方米

总建筑面积：204,489平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

长河玉墅项目位于北京市昌平区小汤山镇。

该项目已经取得的资格文件详见本节“(八)公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况”。

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

长河玉墅项目计划总投资150,000万元,截至2006年6月30日已投入59,260万元,由中国建筑第二工程局施工建设,由泛华有限公司监理,一期于2005年3月开工,计划于2006年11月底竣工。目前正按计划开发建设,无停工可能,尚未进行销售。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

住宅共用部分和共用设施设备维修基金由客户在办理所购商品房所有权证时,直接向政府有关部门缴纳,故本公司不存在代为收取情况。

12、香山清琴

(1) 项目概况

项目名称:香山清琴(北京市海淀区四季青乡门头新村旧村改造项目)

项目经营模式:以北京兴荣基房地产开发有限公司为经营实体进行合作开发,合作双方为北京兴荣基实业有限公司(甲方)和北京北辰房地产开发股份有限公司(乙方),甲方占股权的49%,乙方占股权的51%。

规划占地面积:385,888平方米

总建筑面积:211,943平方米

(2) 项目位置及资格文件情况

香山清琴项目位于北京市海淀区四季青乡京香地区。

该项目已经取得的资格文件详见本节“(八)公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况”。

(3) 项目投资、主体施工、进度、工程质量和销售情况

香山清琴项目总投资212,206万元,截至2006年6月30日已投入79,578万元,由北京城建八建设工程有限公司、北京市第二建筑工程有限责任公司等施工建设,由

北京市双圆工程咨询监理有限公司, 预计于2007年5月完工。目前正按计划开发建设, 无停工可能。

(4) 共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

住宅共用部分和共用设施设备维修基金由客户在办理所购商品房所有权证时, 直接向政府有关部门缴纳, 故本公司不存在代为收取情况。

该项目其他情况请参见本节“(七) 合作开发项目介绍”。

(六) 北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心项目

北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心项目及配套设施项目由本公司控股子公司北京北辰会议中心发展有限公司负责开发建设, 并进行 2008 年奥运会赛后经营。该项目位于北京奥林匹克公园 (B 区) B19、B20、B21、B22 地块, 总建筑面积 530,000 平方米, 建设工期为 2005 年—2007 年。该项目已经取得国家发改委发改投资 [2004]2493 号文《关于北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心建设项目的批复》和北京市发展改革委员会京发改 [2005]110 号文《关于北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心配套设施项目核准的批复》, 该项目配套设施的总投资为 269,694 万元人民币。

北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心建设项目总建筑面积 270,000 平方米, 其中地上 150,000 平方米, 地下 120,000 平方米, 奥运期间比赛场馆及媒体转播所需建筑面积为 208,080 平方米, 其中击剑比赛、现代五项比赛场馆建筑面积 51,715 平方米, 国际广播中心建筑面积 93,065 平方米, 主新闻中心建筑面积 63,300 平方米。

北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心配套设施项目总建筑面积 260,000 平方米, 其中地上 200,000 平方米, 地下 60,000 平方米, 建设内容主要包括酒店、写字楼、商业设施及其配套用房。

北京奥林匹克公园 (B 区) 会议中心项目在 2008 年夏季奥运会期间将作为国际广播中心 (IBC)、主新闻中心 (MPC) 和击剑及气手枪比赛场地, 其中提供一个座位数为 10000 座的临时比赛场馆, 作为击剑比赛场地、现代五项比赛中击剑和气手枪比赛场地。酒店、商业及餐饮等配套设施也将根据奥组委的统一安排提供相应的接待

服务工作。

奥运会比赛后该项目将按照科学、合理的事先设计及规划方案，只需要少量的改造即可成为一个国内一流、国际领先的大型现代化会议中心，形成了具有国际会议、商务交流、贸易交流、酒店、商业及娱乐休闲等功能的符合新世纪标准的综合设施。国家会议中心的建设和运营将顺应北京大力发展会展经济的产业目标，将为公司提供一个借助奥运经济的发展而持续快速增长的平台。

（七）合作开发项目介绍

在公司的房地产开发业务中，一些项目采用了合作方式开发，具体地：

1、洼里新区北住宅小区项目（开发项目名称：闻涛苑林萃西里）

（1）该合作开发项目位于朝阳区洼里乡，建设内容为洼里乡闻涛苑林萃西里1-3号多层住宅房，合作开发面积共计22,765.02平方米。该合作开发项目已经竣工，并于2000年12月25日经北京市朝阳区城乡建设委员会验收备案。

（2）合作方式：北京旭日房地产开发有限公司负责办理上述合作开发建设项目的前期征地、拆迁、市政配套设施使用、工程建设批准手续及全部工程建设，直至竣工并经质检验收合格后交付给发行人确定的拆迁居民；发行人按协议约定分期向北京旭日房地产开发有限公司支付项目开发建设费用及土地出让金共计9,503万元。

（3）利润分成方案：协议约定了剩余房屋的分配方式，即发行人负有安置义务的拆迁居民安置完毕后最终剩余房屋产权归发行人所有。

2、长岛澜桥别墅

（1）该合作项目位于朝阳区来广营东路北侧，建设内容为东郊农场和平一条街住宅工程，经核准的用地面积159,681平方米。该项目已经全部竣工。

（2）合作方式：贝迪克集团负责出资完成合作项目用地范围内的拆迁安置、三通一平工作，并将项目立项主体、项目用地国有土地使用权主体以及项目建设用地规划许可证的用地主体变更为北辰房地产开发股份有限公司；北辰房地产开发股份有限公司负责出资完成项目设计阶段、施工阶段、销售阶段、物业管理阶段等各

项工作，并承担土地出让金。

(3) 分配方式：北京北辰房地产开发股份有限公司按协议约定向贝迪克集团支付前期投资补偿费19,800万元，并同意贝迪克集团以成本价购买项目用地范围内建筑面积共计2000平方米的住宅；北京北辰房地产开发股份有限公司获得除上述2000平方米住宅之外的建成物业的所有权及命名权，因该建设项目的规划方案调整所产生的收益亦由北辰房地产开发股份有限公司独自享有。

发行人律师认为，发行人及其控股子公司就以合作方式开发的项目均与合作对象签订了合法有效的合作开发合同（或协议），合作项目具备充分且有效的开发建设审批手续，合作各方主体的实际履行符合约定，目前不存在纠纷或可能引起纠纷的潜在事由。

3、香山清琴

(1) 项目概况及背景

该合作项目位于海淀区四季青乡京香地区，建设内容为门头新村商品房及配套设施工程，经审定的规划用地面积385,888平方米，规划建筑面积211,943平方米。

2001年11月18日，北京兴荣基房地产开发有限公司（乙方）与北京京香伟业房地产开发公司（甲方）签订《合作开发北京海淀区四季青乡门头村旧村改造项目协议书》。协议约定由甲方提供建设用地，乙方提供建设资金，双方在海淀区四季青乡100.41公顷规划用地内合作完成门头新村建设开发项目；其中由甲方独立完成新村的拆迁、立项工作并建设共计34万平方米的新村住宅、中小学幼儿园及配套公建；由乙方在甲方提供的平整建设用地上独立完成商品房的立项、规划、征地工作，建设共计14万平方米的商品房及配套公建，并独立销售。

2004年5月12日，作为受让方的本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司，与作为转让方的北京兴荣基实业有限公司签署了《北京兴荣基房地产开发有限公司股权转让及项目合作开发合同》，北京北辰房地产开发股份有限公司支付1,530万元收购北京兴荣基房地产开发有限公司51%的股权。股权转让完成后北京兴荣基实业有限公司持股49%。

(2) 合作方式及内容

以兴荣基房地产开发有限公司（“项目公司”）为主体负责本项目的经营。兴荣基房地产开发有限公司董事会人数为7人，其中北京北辰房地产开发股份有限公司委派4人，董事长由兴荣基实业有限公司委派人员担任。

兴荣基实业有限公司负责出资完成合作的拆迁安置、大市政建设、土地前期开发、回迁房的工程建设及销售，同时承诺项目公司取得项目建设用地的土地开发成本不超过8.5亿元。

北京北辰房地产开发股份有限公司负责项目的规划设计、商品房的工程建设及销售，并承诺提供不超过5亿元的本项目拆迁及开发建设资金。

（3）分配方式：双方按照各自所占项目公司股份比例分配利润或承担亏损。北京北辰房地产开发股份有限公司向项目公司投入的资金必须用于本项目开发，双方均不得单方将其挪作他用。待本项目取得销售收入时，项目公司视财务状况按同等比例向双方返还各方超注册资金投入的资金及利息。

发行人律师认为，上述合同的内容符合法律、法规的规定，是合法有效的；不存在影响本次发行上市的潜在风险。

（八）公司在建和拟建项目权属资格证书的办理情况

根据有关法律法规的规定，公司的在建项目和拟建项目已经取得的资格文件情况如下：

1、北辰绿色家园居住区

目前该项目已经取得：国有土地使用证：京朝国用（1999出）字第00137号、京朝国用（2003出）字第0010号、第0145号、京朝国用（2004出）字第0145号、第0146号、京朝国用（2005出）字第0238号、京朝国用（2005出）字第0295号、京朝国用（2005出）字第0439号；建设工程规划许可证：98-规建市政字-0084、0806、0807、0821、0831、0913、99-规建字-0260、0261、0262、0263、99-规建字-0255、0256、0258、0306、2000-规建字-0600、0601、1160、2000-规建市政字-0496、2001-规建字-0414、0415、0416、0508、0006、0601、0740、0817、1185、2002-规建字-1160、1096、0246、1441、1442、2003-规建字-0008、0483、0484、0555、2003规（朝）建字0102、2004规（朝）建字0432号、0447号、0448号、0463号；2005规（朝）建

字0043号、0044号、0047号、0048号、0545号；建设用地规划许可证：97-规地字-0224；建设工程施工许可证：京建市政开字[98]第261号、京建开字[99]第1198号、1199号、施0020010792（建）、施0020011952（建）、施0020011953（建）、施0020011954（建）、施0020011955（建）、0020011956（建）、施0020012000（建）、施0020012001（建）、施0020013274（建）、施0020013275（建）、施0020013276（建）、施0020013277（建）、05（建）2002.2063、05（建）2002.2692、05（建）2002.1913、00（建）2003.2690、05（建）2003.0189、05（建）2003.0190、00（建）2005.0521、2005（建）074、2005（建）075；商品房预售许可证：京房售证字(2002)第484号、京房售证字(2003)25号、京房售证字(2004)190号、京房售证字(2005)309号、京房售证字(2005)494号、京房售证字(2005)506号。由于北辰绿色家园居住区分期开发建设，相应规划、建设和销售文件随项目开发经营进度办理。

2、姜庄湖园林别墅

目前该项目已经取得的资格文件包括：国有土地使用证：京市朝港澳台国用（2003出）字第10291号；建设工程规划许可证：2002-规建字-0340、0693、2005规（朝）建字0241号；建设用地规划许可证：（94）市规地字96号；建设工程施工许可证：05（建）2002.0769、05（建）2002.0604、00（建）2003.3972、2005（建）143；商品房预售许可证：京房售证字（2003）256号。

3、长岛澜桥别墅

目前该项目已经取得的资格文件包括：国有土地使用证：京朝国用（2001出）字第0189、0190号，建设工程规划许可证：2002-规建字-1432、2003规（朝）建字0020、2003-规建字-1164号、2005规建字0354号、2005规（朝）建字0389号，建设用地规划许可证：2002-规地字-0422，建设工程施工许可证：05（建）2002.2837、00（建）2003.4163。商品房预售许可证：京房售证字（2003）123号、京房售证字（2005）462号。

4、绿色家园C、D区（奥运媒体村）

由于该项目处于北辰绿色家园居住区内，已经取得部分建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，其余资格文件将随项目开发经营进度办理。

5、北辰大厦

目前该项目已经取得的资格文件包括：国有土地使用证：京市朝港澳台国用（2006出）字第10304号国有土地使用证；建设工程规划许可证：2005规建字0354号、建设用地规划许可证：2005-规地字-0016号；建设工程施工许可证：00（建）2005.2183。

6、长河玉墅

目前该项目已经取得的资格文件包括：国有土地使用证：京昌国用（2004出）第176号、177号、178号，建设工程规划许可证：2005规（昌）建字0021号、2005规（昌）建字0219号；建设工程施工许可证：00（建）2005.0538；建设用地规划许可证：2003规（昌）地字0087号；商品房预售许可证：京房售证字（2005）280号。

7、香山清琴

目前该项目已经取得的资格文件包括：国有土地使用证：京海国用（2005出）第3257号、3259号、3519号，建设工程规划许可证：2005规（海）建字0108号、2005规（海）建字0182号、2005规（海）建字0240号、2005规（海）建字0241号、2005规（海）建字0268号、2005规（海）建字0269号、2005规（海）建字0270号、2005规（海）建字0285号；建设工程施工许可证：绿0620050016（建）、绿0620050017（建）、绿0620050018（建）、绿0620050031（建）、绿0620050037（建）、绿0620050040（建）、绿0620050043（建）、绿0620060001（建）、[2006]施[海]建字0030号；建设用地规划许可证：2004规地字0072号、2004规地字0075号；商品房预售许可证：京房售证字（2005）386号、京房售证字（2005）538号、京房售证字（2005）540号、京房售证字（2005）638号、京房售证字（2006）183号、京房售证字（2006）185号、京房售证字（2006）237号。

8、温泉D1

目前该项目已经取得的资格文件包括：京地出【合】字（2006）第0205号。

本公司律师意见：“发行人及其控股子公司对各验收竣工的自有物业已经取得了完备的房屋所有权证书；对已经预售或可销售房屋物业处所的土地已经取得了完备的土地使用权证书；对未竣工的在建工程尚未取得房屋所有权证书，本所律师认

为发行人及其控股子公司在该等在建工程竣工验收后取得其产权证书没有法律障碍。”

（九）公司的土地储备

截至2006年6月30日，公司可开发的土地（储备）资源约235万平方米（建筑面积，未含奥运会预留地A、B地块），主要包括：

1、绿色家园：位于北京市朝阳区北苑路，总占地面积为128.46万平米，建设用地面积为87.60万平米，总建筑面积为236.12万平米，未开发面积为6.23万平米，已开发未销售面积为92.83万平米，主要为商品住宅和公建配套，已取得合法土地手续。

2、北辰大厦：位于北京市朝阳区北辰东路，总占地面积2.8万平米，建设用地面积为2.8万平米，总建筑面积为13.18万平米，主要为写字楼和商业配套，未开发面积及已开发未销售面积为13.18万平米，已取得合法土地手续。

3、长河玉墅：位于北京市昌平区小汤山镇马坊村，总占地面积为69.09万平米，建设用地面积为39.83万平米，总建筑面积为20.45万平米，未开发面积及已开发未销售面积为20.45万平米，已取得合法土地手续。

4、姜庄湖园林别墅：位于北京市朝阳区姜庄88号，总占地面积为11.95万平米，建设用地面积为11.95万平米，总建筑面积为7.60万平米，未开发面积及已开发未销售面积为4.17万平米，已取得合法土地手续。

5、长岛澜桥别墅：位于北京市朝阳区来广营东路北，总占地面积为16.36万平米，建设用地面积为15.96万平米，总建筑面积为11.27万平米，已开发未销售面积为0.66万平米，已取得合法土地手续。

6、西三旗项目：位于北京市海淀区西三旗，总占地面积为4.45万平米，建设用地面积为2万平米，总建筑面积拟为2万平米，剩余可开发面积拟为2万平米，已取得合法土地手续。

7、香山清琴：位于北京市海淀区四季青乡京香地区，总占地面积为38.59万平米，建设用地面积为38.59万平米，总建筑面积为21.19万平米，剩余可开发面积为12.65万平米，已开发未销售面积6.12万平米，已取得合法土地手续。

8、北京奥林匹克公园（B区）会议中心：该项目已经获国家发改委和北京市发展改革委员会批准立项。该会议中心总建筑面积为27万平方米（地上15万平方米，地下12万平方米）。此外，配套设施项目总建筑面积26万平方米，其中地上20万平方米，地下6万平方米，建设内容主要包括酒店、写字楼、商住公寓、商业设施及其配套用房。相关的土地手续正在办理之中。

9、温泉D1：位于北京市海淀区温泉镇中心区，建设用地面积为15.46万平方米，规划建筑面积23.03万平方米。相关的土地手续正在办理之中。

此外，本公司拥有的奥运会预留地A、B地块位于北京市朝阳区北辰东路8号，总占地面积为10.78公顷，总建筑面积600,000平方米。本公司的控股股东北辰集团于1997年4月以出让方式取得A、B地块土地使用权，以作价入股方式投入发行人。北辰集团因取得A、B地块等土地使用权而欠原北京市房屋土地管理局46,031.7万元人民币款项转由本公司承担。根据北辰集团、本公司及原北京市房屋土地管理局三方经平等协商签订《关于债务承担与变更的协议》协议约定：北辰集团所欠原北京市房屋土地管理局的上述债务移转于发行人；如果发行人不能依该协议按时清偿上述债务，原北京市房屋土地管理局有权要求将相应债权转增为对北辰集团的国家资本。本公司依据《关于债务承担与变更的协议》所受让的与A、B地块土地使用权有关的债务至今尚未清偿，截至2006年6月30日余额为43,559.11万元。根据北京市政府公布的关于奥林匹克公园中心区的规划图，该地块处于奥林匹克公园中心区规划图的范围之内，由北京市政府统一开发利用，因此该地块未进行摊销。本公司正在与北京市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商；北辰集团已经出具承诺函，就国家补偿金额与账面价值的差额部分予以全额补偿。

（十）房地产主要政策变化对公司的影响

1、房地产信贷政策

（1）2003年6月5日中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发[2003]121号），加强房地产开发贷款管理、引导规范贷款投向，房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制高档商品房、别墅等项目开发贷款；商品房空置量大、

负债率高的房地产开发企业严格审批并重点监控；未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证（以下简称“四证”）的项目，不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；自有资金（指所有者权益）应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。

（2）2003 年 8 月 12 日国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18 号）该文件肯定了房地产业的重要意义，提出要调控土地供应，控制土地价格，清理并逐步减少建设和消费的行政事业性收费项目；对符合条件的房地产开发企业和房地产项目，要继续加大信贷支持力度，但是严禁违规发放房地产贷款。

（3）2004 年 4 月 26 日，国务院发出通知，决定适当提高钢铁、电解铝、水泥、房地产开发固定资产投资项目资本金比例。房地产开发（不含经济适用房项目）由 20%及以上提高到 35%及以上。

（4）2005 年 3 月 17 日起，中国人民银行决定调整商业银行自营性个人住房贷款政策：一是将现行的住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍，商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则。二是对房地产价格上涨过快城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。

（5）2006 年 4 月 28 日和 2006 年 8 月 19 日，中国人民银行两次上调金融机构存贷款基准利率，各档次贷款利率上调幅度为 0.27%，金融机构存款利率保持不变；2003 年 9 月 21 日至 2006 年 8 月 15 日期间，中国人民银行四次上调存款准备金率，由最初的 6%上调到目前的 8.5%。

上述文件所导致的政策变化对公司的影响有限：

（1）从近期看，上述政策对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，一些自有资金不足、资质较低的开发商将会面临非常严峻的挑战；同时，通过暗箱操作取得土地、违规取得信贷资金、无理占用施工企业资金、不符合条件的提前预售等手段来获取超额利润将会被严格禁止。从长远看，《通知》提高了房地产业的进入门

槛，信誉好、资金实力强、市场品牌卓著的企业将有机会扩大市场份额，房地产的市场竞争格局将发生改变，房地产企业的规模经济效应将越来越明显，这有利于形成规范、健康、稳定的房地产市场。

(2) 公司具有房地产开发一级资质，被建设银行评定为 AAA 级信用等级，项目开发过程中从未发生过拖欠工程款和建筑企业垫资施工的情况，公司资产负债率较低，为 52.07%（按照 2006 年 6 月 30 日母公司会计报表计算），住宅空置率很低，完全符合贷款的企业要求；

(3) 北辰实业发展物业以北京地区尤其是亚运村周边地区为主，重点开发具有综合配套能力的商品住宅，除 AB 地块、奥运媒体村外，其他项目已按照规定交纳了全部土地出让金，具备项目总投资 35%以上的自有资金（注：AB 地块、奥运媒体村等土地出让金交纳情况请见招股说明书第六节“业务与技术”、第十三节“募集资金运用”相关说明）；

(4) 北辰实业发展物业也正在开发长岛澜桥和姜庄湖等高档住宅，但占公司正开发的物业规模比例较小，且具备相应贷款条件和要求。虽然 121 号文对该类物业的需求可能产生一定负面影响，但由于北辰实业开发的这些物业主要分布在北京的经济发展的热点区域，具有地理位置、交通条件、自然环境等优势，加之国家对该类物业建设用地停止审批后的市场供应逐步减少，不会影响这些项目的开发建设和销售。

2、土地储备政策

(1) 2003 年 2 月 21 日，国土资源部印发了《进一步治理整顿土地市场秩序工作方案》的通知，从 2003 年 2 月至 7 月，集中半年时间，在全国开展以强化土地法制观念、落实制度建设、促进管理到位和查处严重扰乱土地市场秩序的行为为重点的自查自纠活动，查处违规设立园区、擅自协议圈占集体土地和擅自利用集体土地、划拨土地进行经营性房地产开发的行为，以及其他各种名目的非法占用、转让土地行为。

(2) 2004 年 1 月 31 日发布《北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让补充规定的通知》（京政办发[2004]4

号), 2004年1月9日起执行, 对原《北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定的通知》(京政办发〔2002〕33号)中的绿化隔离带项目、小城镇项目、危旧房改造项目、高科技项目等四类用地可以协议出让进行了禁止, 强调了经营性用地须通过招标、拍卖、挂牌方式在土地交易市场公开进行。

(3) 2004年10月21日国务院发布了《关于深化改革严格土地管理的决定》, 决定: 严格依照法定权限审批土地、严格执行占用耕地补偿制度、严格依法查处违反土地管理法律法规的行为; 加强建设项目用地预审管理, 凡不符合土地利用总体规划、没有农用地转用计划指标的建设项目, 不得通过项目用地预审; 完善征地补偿和安置制度; 严禁闲置土地, 农用地转用批准后, 满两年未实施具体征地或用地行为的, 批准文件自动失效等。

(4) 2005年4月18日北京市人民政府发布了《北京市国有建设用地供应办法(试行)》, 以调整国有建设用地的供应现状, 并明确规定由北京市人民政府统一组织和管理全市国有建设用地的供应。

(5) 2005年8月, 北京市出台《北京市土地储备和一级开发暂行办法》, 对土地储备开发计划、实施方式、开发程序和开发成本进行了更加具体的规定。

(6) 2006年5月, 北京市国土资源局与相关部门联合发布《积极运用土地政策参与调控房地产市场的措施》, 主要内容包括: 推出一批中低价位、中小套型普通商品住宅用地; 加大闲置土地处理力度, 积极推进已供住宅项目进展; 加大对土地一级开发项目工程进展的督促力度; 加快、加大经济适用房用地供应; 增加土地供应透明度。

(7) 2006年5月, 国土资源部下发《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》, 再次明确“各地要编制年度土地供应计划, 科学合理确定房地产开发用地供应规模和结构, 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应, 供地计划要向社会公布。严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定, 从即日起, 一律停止其供地和办理相关用地手续, 进行全面清理。”

上述文件所导致的政策变化对公司的影响有限：

(1) 上述国务院和国土资源部文件的目的是为了加强土地管理，保护集体用地和农用地，提高土地资源的利用效率。而本公司房地产开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得，不存在违规和非法占用、转让土地的情形。公司未来将继续遵守国土的土地法律法规，依法取得土地，依法进行开发。

(2) 上述北京市政府发布的有关政策的实质是为了落实政府土地储备制度和经营性使用权的公开交易制度，加强国有土地资产管理，培育健全规范的土地市场，实现公开透明和公平竞争的机制，杜绝土地交易中的暗箱操作，深化土地使用制度改革。该不会给本公司目前已经取得和正在取得过程之中的土地使用权带来影响和风险。根据上述北京市政府的相关规定，公司已经取得土地使用权但尚未足额缴纳土地出让金的 AB 地块土地不属于土地收购储备范围，其土地使用权不会受到影响；北辰大厦土地已经缴纳全部土地出让金并取得临时土地使用证，待颁正式国有土地使用证，不存在被纳入土地交易市场进行公开交易的风险，也不属于土地收购储备范围；奥运媒体村土地使用权计划已经取得政府有权机关的批准，本公司办理土地协议出让的期限可以按照规定延长，在此情况下，其通过协议出让取得该项目的土地使用权不存在法律障碍，本公司已就该土地向北京市国土资源和房屋管理局申请办理土地使用权协议出让手续，北京市国土资源和房屋管理局已经于 2004 年正式受理本公司的出让申请，目前相关审批工作正在进行之中。

(3) 上述土地储备和停止经营性土地使用权协议转让的政策可能导致将来开发商在土地方面的开发成本上升。本公司目前储备的可开发房地产项目用地约 235 万平方米（建筑面积），已拥有一定规模的土地资源。针对此土地储备政策变化的风险，公司将加强调研，加强管理，确定最佳的市场定位，储备有开发前景的土地资源。公司将立足于亚运村区域已有土地资源并保持相对稳定的开发量，同时根据自身财务状况和市场行情，寻求通过多种方式积极增加土地储备，以尽量降低储备土地的成本和项目开发的风险。

3、关于拖欠工程款问题的政策

国务院办公厅 2003 年 11 月 22 日发布《关于切实解决建设领域拖欠工程款问题

的通知》(国办发[2003]93号),主要目的是为切实解决在建筑规模不断扩大的同时存在的大量拖欠工程款问题。

该文件并非直接针对房地产开发企业,公司亦不存在拖欠工程款的问题。今后公司在发展物业项目时,可以通过良好的信誉和过硬的条件取得贷款,保证按期足额支付工程款,并选定具有相应资质和良好信用的建筑企业。

4、关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知

2006年5月24日国务院办公厅转发了建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会等部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》的通知(国办发[2006]37号)。该文件就调整住房供应结构、稳定住房价格提出具体指导意见,其中包括:

(1) 切实调整住房供应结构

重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。

自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合要求的,应根据要求进行套型调整。

(2) 进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

从2006年6月1日起,对购买住房短期内转手交易的,征收营业税。

对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,商业银行要按照审慎经营原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。但对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。

优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%;土地的供应应在限套型、

限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

加大对闲置土地的处置力度。对超出合同约定动工开发日期满1年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满1年的，按闲置土地处置。

（3）合理控制城市房屋拆迁规模和进度

加强拆迁计划管理，合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求的过快增长。2006年各地房屋拆迁规模原则上控制在2005年的水平以内。要量力而行，严禁大拆大建，在没有落实拆迁安置房源和补偿政策不到位的情况下，不得实施拆迁，不得损害群众合法利益。

（4）其他

包括进一步整顿和规范房地产市场秩序、有步骤地解决低收入家庭的住房困难、完善房地产统计和信息披露制度等。

5、建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》

2006年7月6日，建设部为贯彻国办发[2006]37号文件精神，切实调整住房供应结构，就落实新建住房结构比例要求提出具体意见。内容要点如下：

（1）自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。

（2）城市规划主管部门要依法组织完善控制性详细规划编制工作，首先应当对拟新建或改造住房建设项目的居住用地明确提出住宅建筑套密度（每公顷住宅用地上拥有的住宅套数）、住宅面积净密度（每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑面积）两项强制性指标，指标的确定必须符合住房建设规划关于住房套型结构比例的规定；依据控制性详细规划，出具套型结构比例和容积率、建筑高度、绿地率等规划设计条件，并作为土地出让前置条件，落实到新开工商品住房项目。

(3) 套型建筑面积是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。

(4) 年度土地供应计划中已明确用于中低价位、中小套型普通商品住房用地和依法收回土地使用权的居住用地，应当主要用于安排 90 平方米以下的住房建设。

(5) 直辖市、计划单列市、省会城市在已完成住房状况调查的基础上，经深入分析当地居民合理住房需求和供应能力，确需调整新建住房结构比例的，必须报建设部批准，并附住房状况分析和市场预测报告。

(6) 对于 2006 年 6 月 1 日前已审批但未取得施工许可证的商品住房项目，由城市人民政府根据当地年度新建商品住房结构比例要求，区别规划用地性质、项目布局，因地制宜地确定需要调整套型结构的具体项目。

6、建设部等六部门《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》

2006 年 7 月 11 日，建设部等六部门就规范房地产市场外资准入和管理提出以下意见：

(1) 规范外商投资房地产市场准入。

(2) 加强外商投资企业房地产开发经营管理。

(3) 严格境外机构和个人购房管理。①境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房，不得购买非自用、非自住商品房；港澳台地区居民和华侨因生活需要，可在境内限购一定面积的自住商品房；②符合规定的境外机构和个人购买自用、自住商品房必须采取实名制，并持有效证明到土地和房地产主管部门办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续。

(4) 进一步强化和落实监管责任，强化对跨境资本流动的监测，尽快实现外资房地产统计数据的信息共享。

2006 年 7 月 20 日，北京市建委房屋市场交易管理处针对建设部等六部门联合发布的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》下发了《紧急通知》，明确对港澳台地区居民和华侨因生活需要，可在境内购买自住商品房的数量暂定只能购买

一套住宅，该规定从 2006 年 7 月 21 日起执行。

上述文件对公司的影响：

(1) 本公司在房地产开发过程中，在建项目均按照计划进度施工，不存在土地闲置的情形；

(2) 本公司房地产项目的资本金比例均能达到 35% 的贷款条件，开发贷款政策的调整不会影响到本公司的资金来源；

(3) 本公司开发普通住宅外，还开发长岛澜桥、长河玉墅、香山清琴等低密度住宅项目，这些项目均已经按照国家规定取得国有土地使用证；

(4) 本公司目前正在开发的房地产项目，均已经按照国家规定在 2006 年 6 月 1 日前取得了施工许可证，上述政策调整不会对公司的开发造成直接影响；

(5) 对于未来新审批、新开工的房地产项目，本公司将严格执行上述政策规定。

综上，近年来发布的有关房地产业的重要政策法规，不但直接涉及行业的各项业务，而且对相关工作也提出了更多要求，规范了相关市场主体的行为，为建立更加公开、公平和公正的市场体系打下了基础，使那些资质高、信誉好、实力强的开发企业的竞争优势充分显现，有利于削弱和消除市场中的不良行为和暗箱操作，有利于创造稳定的房地产市场秩序，为公司未来的房地产开发创造了良好的环境。

三、购物中心业务

(一) 零售行业概况

本公司以北辰购物中心为主从事零售业。零售业是向最终消费者销售个人和家庭所需商品和提供服务的行业。

1、零售行业的监管体制及主要法律和政策

零售行业主要接受地方行业主管部门的监督、管理。目前对北京市零售行业监管的主要部门有：

北京市商务局：负责监管北京市行政区域内商品流通、生活服务行业，研究、

起草有关商业的地方性法规和政府规章草案；研究制定商业有关行业规定、规范，拟订商业行业标准，并负责协调有关部门监督检查；组织拟订商业布局规划，负责市级商业中心、大型商业设施、各类生活消费品和生产资料市场规划、建设的管理；组织制定商业改革、结构调整的政策措施，指导商业改革工作，研究提出市政府商业结构调整资金的安排意见，并负责组织实施；组织北京市商业与外省市商业、国际商业的合作和交流，为商业企业协调服务，促进北京市商业开拓国内外商品市场，研究制定商业推广应用现代科技和管理技术的政策、措施并组织实施，研究制定商业中高级管理人员和专业人员培训事业的发展规划、政策措施并组织实施。

主要的政策文件有《对规范商业零售企业进货交易行为的有关规定》。

北京市工商行政管理局：主管本辖区的各类企业和从事生产经营活动的事业单位、公民个人的登记注册工作，核发有关证明，依法确认、监督、检查其企业法人资格或合法经营地位，依法核定注册单位的名称；监督检查北京市市场主体的交易活动，查自垄断和不正当竞争、侵犯消费者权益和其他市场交易违法违章案件等，参与监督管理金融、劳动力、房地产、技术、信息等生产要素市场和期货市场。

中国百货商业协会：在国家经贸委指导下，以经营百货等日用消费品为主的各种所有制形式，各种业态的企业或企业联合组织以及个人自愿组成，具有社团法人资格的全国性行业组织。根据国家的有关规定，指导企业依法经营，严守财经纪律，服从市场管理，制定和实施行规、行约，加强行业自律，维护本行业企业的合法权益和共同利益。调查研究本行业发展变化的情况，总结经验，分析现状，向政府反映企业的要求和愿望，为政府制定政策提供依据。推动企业改革与发展。建立信息网络，为企业提供信息服务。主办全国性百货等日用工业品专业商品交易博览会，组织行业内部开展各种协作和经验交流。

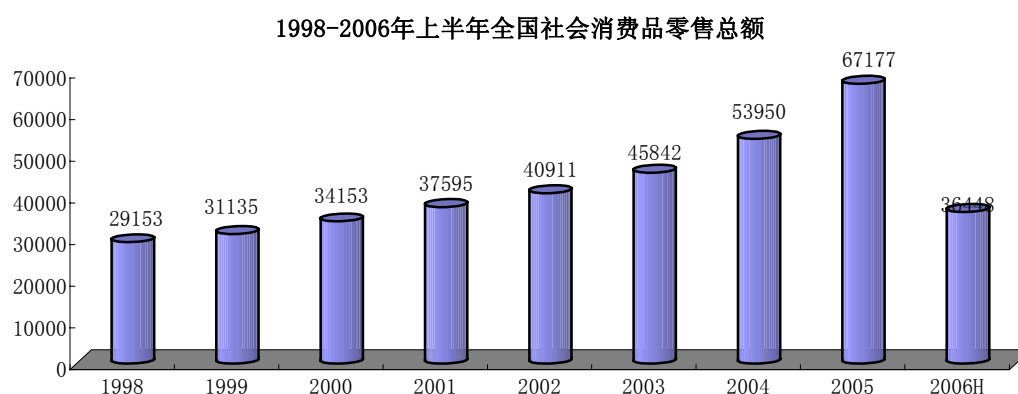
其指导性文件有《零售商品称重计量监督规定》、《增值税专用发票数据采集管理规定》、《欺诈消费者行为处罚办法》等。

2、零售行业基本情况

(1) 行业概况

近年来，中国的零售业发展迅速，2003年全年社会消费品零售总额45,842亿元，

比上年增长9.1%，扣除价格因素，实际增长9.2%。2004年社会消费品零售总额53,950亿元，同比增长13.3%，剔除价格因素，实际增长10.2%。2005年全年社会消费品零售总额67,177亿元，比去年增长12.9%，剔除价格因素，实际增长12.0%。2006年1-6月，社会消费品零售总额36,448亿元，同比增长13.3%，剔除价格因素，实际增长11.2%。



以上数据来源：国家统计局各年国民经济和社会发展统计公报（单位：亿元）

（2）行业竞争格局和市场化程度

零售行业具有一定的地域性，客户主要是所在地的消费者，因此行业竞争也具有地域性和综合性。近年来我国零售行业的竞争格局呈现出一些新的特点：

①在激烈的市场竞争条件下，我国的零售业几经动荡，现已逐渐形成两极分化的局面：有实力、管理水平高、信誉好的企业规模逐渐壮大，而处于零售业另一端的小型便民店，专卖店则由于其价格低廉，购买方便等也十分稳定地占领了一块零售市场。中间规模和管理落后、观念落后的传统百货商场已经处于保本经营、每况愈下的困难局面。他们中间的许多企业将面临被大型企业兼并和被小型店铺取代的局面。

②国内零售商开始大规模扩张和重组，开始改变单一的经营方式。跨区域经营渐成气候。百货业实行强强联合以增强自身的竞争能力，使得零售商业结构发生显著变化。

③国内零售企业开始形成自己独特的管理模式，部分零售企业已经形成了某些商品的专业化零售渠道。

④外资零售业明显加大在中国的投资力度，世界50家最大的零售企业已经有70%进入了中国市场，已经逐步在我国形成了一定的网络规模，而且拟定了进一步拓展中国市场的计划。国内零售商与国际零售商业巨头的全方位竞争已无可避免。

目前，零售行业在全国范围内已经形成了一批有实力、管理水平高、信誉好的企业，包括上海百联集团、大连大商集团、北京华联集团、物美集团、王府井百货集团、京客隆超市等企业。如上海百联拥有第一百货、华联商厦、华联超市、友谊股份、物贸中心、第一医药和联华超市等7家上市公司；拥有一些享誉国内外的知名企业，如第一百货商店、华联商厦、东方商厦、华联超市、联华超市、妇女用品商店、第一医药、蔡同德药房等；拥有遍布全国23个省市近5000家营业网点，几乎涵盖了国际商贸流通集团现有的各种业态，如百货、标准超市、大卖场、便利店、购物中心、专业专卖和物流等业态。

（3）进入行业的主要障碍

零售企业竞争力强弱是影响进入行业的主要障碍。零售企业竞争力是指零售企业将人、财、物等资源动态组合并加以运用和管理的能力，经过不断学习和积累，最终上升为企业文化，主要体现为快速扩张能力、成本控制能力、营销技术能力、财务运作能力、品牌价值能力和人才聚集能力等方面。这些能力的提高和要求是进入零售业的主要障碍。

（4）市场供求状况和变动原因

我国流通企业规模普遍较小，流通方式落后。目前，我国共有约85万家从事商品流通的企业和个体工商户，从业人员4736万人。其中中小流通企业约占全国流通企业总数的99%以上，实现的销售额约占全社会消费品零售总额的90%以上。限额以上批发零售贸易企业近2.6万家，100多家流通企业股票上市，销售收入超过百亿的内贸流通企业超过20个。从数量上看，我国流通企业已经具备较大规模，但放在全球背景下看，我国流通企业全部是中小企业，流通方式落后，竞争力弱，发展后劲不足。2003年全球财富500强中最小的专业零售企业（toys “r” us）营业额为115.7亿美元，而我国规模最大的流通企业百联集团零售部分营业额为485亿元人民币，仅是toys “r” us营业额的1/2。

（5）行业利润水平的变动趋势及原因

2003年中国零售企业的毛利率平均值仅为9%，而外国零售企业的则达到了24%，差15个百分点，表明中国零售企业的采购成本、物流配送成本的控制能力较国际领先水平差距很大。从中国零售企业的毛利率分布情况来看，毛利率低于5%的占了30%，5%-10%的占了35%，10%以上的占了35%，分化形势非常明显；而外国零售企业中，毛利率在20%以上的占80%以上。我国的总体水平偏低。北辰购物中心采取了调整经营结构、品种品牌结构等策略保证了毛利率的较高水平。

（6）影响行业发展的因素

有利因素：

①宏观政策鼓励消费的增长。随着宏观调控政策逐渐见效，消费需求顺势上行，居民消费呈现稳步加快的态势，城乡市场活跃程度不断提高，实物消费减少、发展性和享受型消费比重不断增加。

②零售业的发展与GDP增长有紧密关系。按照国际经验，人均GDP超过1000美元之后，将呈现出三大特点：触发国内社会消费的结构升级；消费结构将不断改变；包括零售商业在内的第三产业进入到快速发展时期。2003年我国人均GDP达到1090美元，随着货币支付能力大大增强，城乡居民消费由生存需要逐步扩展到享受需要、发展需要，消费需求的内部构成悄然变化，最为突出的是餐饮、旅游、文化娱乐和健身等服务型消费快速增长。

③以连锁经营为代表的现代流通方式活力明显增强，已成为拉动消费市场的主导力量。

④消费结构进一步改善，新的消费增长点不断出现，市场呈现多点带动局面。

不利因素：

①外资进入对零售商业的一定影响。2004年12月11日以后零售业市场全面开放，外资的全面进入将使国内的零售业进入一个新的竞争阶段。一是外资商业加快进入和扩张步伐，迅速构筑在华的全面经营格局，在连锁经营中的地位日益增强。目前，世界50家最大的零售企业已经有70%在中国抢滩登陆，知名的如美国的沃尔玛、法国的家乐福和欧尚、德国的麦德龙、日本的伊藤洋华堂等零售业巨头，已经逐步在我国形成了一定的网络规模，而且全都拟定了进一步拓展中国市场的计划。二是迅速

抢占主流业态和主导业态模式,发展方向主要集中在市场资源最为丰富的中型超市、主力百货店、购物中心等业态。三是利用资本优势积极开展在华的并购,加快本土化进程。世界排名前50的零售商已有70%进入中国零售市场,居民消费将由实物消费为主走上实物消费与服务消费并重的轨道。

②一些生活必需品的价格上涨影响了低收入阶层消费的增加,包括汽油、水、电等资源价格上调,不利于消费增长。

(7) 行业经营模式和经营特点

零售商业主要分为有店铺经营和无店铺经营两种方式,以有店铺经营为主。有店铺经营中的模式主要有出租、联营、自营等几种方式。行业的发展与世界经济政治的发展紧密相关,与政治经济的发展呈现正相关性。一般来说经济发达的地区,零售业也相对发达。零售业有比较明显的淡旺季分别,如春节、五一、十一前后是旺季,而3—4月份、7—9月份是淡季。

3、北京市零售行业概况

(1) 零售企业众多,竞争激烈

北京市零售业发展迅猛。2005年北京市实现社会消费品零售额2,903亿元,同比增长10.5%;2006年1—6月北京市实现社会消费品零售额1,583亿元,同比增长12.4%。目前北京市人均可以享受的商业面积为0.9平方米,已接近美国人均1平方米的水平。而人均国内生产总值只有5,500美元,远远低于美国水平。为争夺有限的客源,各大商场打折不断,促销力度不断增大,各大商场仍以打折促销为主,市场竞争激烈。

(2) 国际零售巨头的全面进入将使北京的商业竞争更加激烈

随着国际零售巨头的全面进入,北京零售商业呈现新的格局。业内人士预计,以后几年,北京将会出现国外大型零售企业进入北京的高峰期。近年来外资商业企业商品零售额占我国全社会消费品零售总额的比例正不断上升。随着北京合资商业企业的大量出现,多样化的经营方式使得北京本地零售商业企业将面临巨大压力。

(3) 行业调整速度加快

随着北京商业的发展,商业企业的改革也在不断深入,特别是近几年国外大型

商业企业进入所带来的全新的营销理念和经营管理模式在国内传统零售业内引起较大的反响。近几年传统百货经营管理的困难，也加快了百货业态的行业调整。北京市零售企业也开始走上改革、整合之路。除实行强强联合之外，各大商场也在不断调整经营结构以求发展。随着国际零售企业的不断进入，北京市零售业将进入特色竞争阶段。

（4）居民收入增长，需求空间扩大

2005年，全年城市居民人均可支配收入17,653元，比上年增长12.9%，扣除价格因素，实际增长11.2%；人均消费支出为13,244元，比上年增长8.6%，扣除价格因素，实际增长7.0%。2006年1—6月，全年城市居民人均可支配收入10,161元，比上年增长14.9%，扣除价格因素，实际增长13.6%；人均消费支出为7,145元，比上年增长14.3%，扣除价格因素，实际增长13.1%。随着居民收入的不断增加，消费品需求也将随之增长，为零售业提供了发展空间。（以上数据来源：北京市统计局）。

（二）北辰购物中心状况

公司主营零售商业业务的是北辰购物中心。北辰购物中心位于京城北部高速发展的亚奥社区，区内有常住人口约65万，常年流动人口25万，具有较强的消费潜力。购物中心1990年作为亚运会配套设施建立，1996年为适应市场变化加层改造，1997年9月重新开张。建筑面积30,463平方米，营业面积18,000平方米。

目前购物中心拥有特殊行业许可证的具体情况请详见“第五节 发行人基本情况”。

（三）北辰购物中心的行业地位

北辰购物中心竞争对手主要集中在北京市的北部地区。例如旺市百利超市，是以经营食品、日用必需品等品类为主的综合连锁超市。华堂商场是日资连锁企业，以经营百货和超市卖场为主，其中超市卖场以生鲜品类为经营特色。华联商厦安贞店以经营服装百货为主，服装、鞋帽等穿用类商品是其经营亮点。

近年来北辰购物中心经济效益持续增长，高于北京市平均水平。单位平米销售额、利润额、单位平米创利等指标在北京市同行业位居前列。在北京市十大零售商

场中，北辰购物中心2003年销售额排名第2，单位平米销售额排名第1，利润额排名第4，单位平米创利排名第4，费用率9.4%明显低于16.4%的平均水平。2004年销售额为88,329万元，排名第5；单位平米销售额为7.09万元，排名第2。2005年销售额为85,421万元，排名第7；单位平米销售额为6.60万元，排名第3。2006年1-6月销售额为43,955万元，排名第8；单位平米销售额为2.83万元，排名第7。

（四）北辰购物中心经营模式和业务流程

1、经营模式

北辰购物中心采取的是百货加超市的经营模式，自主进货、自主经营为主，主要定位为中层消费群体。

主要经营食品、百货、服装、家电、化妆品、钟表、首饰等14个大类，8万余种商品。各商品部采用分散进货的形式，业务部对全店商品进货渠道、商品质量、价格进行集中控制。厂家货款由财务部进行统一结算。为争取供货商的支持和引进名牌商品，北辰购物中心加快了货款结算速度。对厂商月结款二次以上，保证了厂家资金的迅速回笼，受到了厂家的好评，纷纷将新款及适销商品送到北辰购物中心，同时对北辰购物中心大型商品促销活动给予价格上的支持，有力促进了销售的进一步增长。

（1）促销

北辰购物中心面临北京市北部市场更加激烈的竞争，针对北京市北部市场竞争日益激烈的现实情况，本着增加销售额、扩大市场份额的目的，北辰购物中心商品促销活动采取了与以往不同的宣传促销方式，将彩报促销与报纸广告相结合，海报以食品、家电类商品为主，广告以扩大商圈范围的服装类商品为主。以超市价廉物美的商品吸引客流，以带动服装等高毛利商品的销售。

同时购物中心针对价格对顾客的敏感性进行专项研究，并加大对竞争对手的分析。针对北部市场竞争环境发生变化，多次开展以超市为龙头的、多种形式的大型商品促销活动。促销活动成功带动了全店销售额的增长，促销期间的销售占到全年销售的60%以上。为了给老顾客以更多的实惠，北辰购物中心还推出了购物积分卡制度，即顾客在本店消费累计满一定额度时可以获得更多的优惠，从而长期留住了这

些顾客，进一步扩大了亚奥商圈市场份额。

（2）市场定位

购物中心开业初期根据市场情况，拟定了“2:7:1”的高、中、低档商品结构，以中档商品经营为主，针对工薪阶层消费者。

近年来随着北京地区住宅建设的不断发展及市场消费环境的变化，购物中心所面对的顾客结构也在改变。针对这一情况，重新开张以来，利用“波士顿”理论来指导全店的品牌战略的实施，使品牌的调整与置换有了较科学的依据，以适应不断变化的市场需求。此外，一批国际知名品牌的引进充实了商场原有的品牌经营，名牌商品的销售额逐步上升，已成为购物中心新的销售增长点。提升北辰购物中心品牌形象，以中高档消费为主的新的市场定位已基本形成。

（3）布局调整

为适应消费市场的日新月异的变化，从1999年起在不影响购物中心整体销售的情况下，购物中心对一至五层的营业场所进行了装修改造，并根据市场变化对大类商品的经营面积及品类进行了调整。装修改造效果显著，购物中心整体档次得到提升，销售额逐步提高。

（4）贯彻竞争性价格策略，巩固已有的消费群，扩大了市场占有率

竞争性价格策略是北辰购物中心坚持贯彻的营销手段，在坚持名牌战略的同时，根据市场需求的变化，进行品牌的优化组合，使北辰购物中心在整体经营档次上升的同时，相对于对比商场仍具有一定的价格优势。从几年的经营上来看，顾客对购物中心的价格是认可的，形成了相对稳定的顾客群，在此基础上逐步扩大商圈的辐射范围，从而提高了整体的收益水平。

（5）资金保障经营

资金充裕给经营提供了手段，促进了收入的增长和效益的提高。购物中心存货周转整体水平好于北京市平均水平，有利地保证了经营工作的顺利进行。

2、业务流程

包括：

（1）商品采购

北辰购物中心进货管理分为三个层次：

主管总经理：全面领导进货工作，负责与规模较大的厂商经营合作的审批和经销商品的购进及大额商品购进的审批

业务部：负责进货工作的全面管理和具体指导

商品部：在购物中心总经理的授权下根据进货管理制度负责本部门所经营商品的进货管理工作

在进货工作中，选定进货渠道必须遵循货进源头的原则，在与厂商建立业务合作关系前，商品部必须对厂商的资信情况进行全面考察，购物中心对所有供货商实行项目管理制度。在进货工作中，经营部门必须遵守购物中心《经济合同管理制度》规定。购物中心建立了一套严密的进货价格和质量管理制度。

（2）商品购进

商品部按季度填报中类商品额度进货计划和骨干商品数量进货计划，经业务部审批后方可进货。商品到货后，经过提货（外埠商品入在途库）、登记、核对等环节才可入库。需要返厂商品，由退货柜组持拟退清单，至资金结算组会计处对帐，通知供货厂商开具出库单，方可办理退货手续。

（3）商品提货

柜组由内库提调商品，由柜组导购员填制《商品提货单》，到储运部提货。

商品返库由柜组实物负责人填制《商品退库单》，由柜组和商品部负责人签批后，到储运部办理返库手续。

（4）商品销售

导购员填制《购物中心交款单》，交购货人到收银台付款，收款员接单并输入POS机，打单，将交款单一、三联交购货人凭以取货。

每日营业结束后，进行对帐和结帐工作。每晚前台POS机销售结束后，由计算机中心做销售流水数据日终处理，从汇总分类前台POS销售数据起，到自动记完商品明

细帐为止。

(5) 商品调拨：商品内部调拨凭《商品调入单》和《商品调出单》等进行。

(6) 商品价格：对商品变价和商品削价均有严格的处理程序。

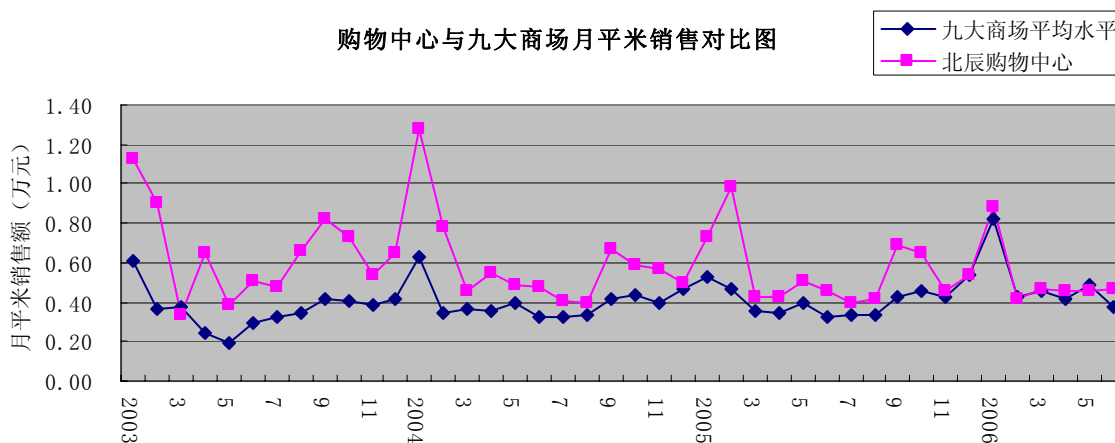
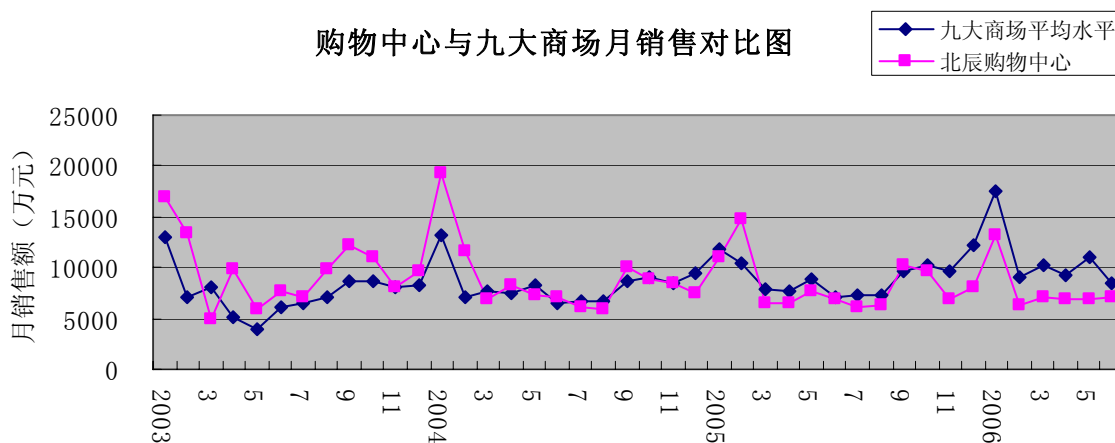
(7) 商品盘点：每月结帐前进行一次商品盘点；年中、年底进行重点清查，同时将应调整事项，在本年度内调整完毕。

(8) 商品结算：包括代销商品结算和经销商品结算。

(五) 北辰购物中心的经营情况

1、北辰购物中心业务数据与经营成果

下图反映了2003年至2006年6月的北京市九大商场和北辰购物中心的销售情况。



说明:这里的九大商场是指除北辰购物中心外进入北京市商务局系统的零售额排前10名的商场,这些商场包括:西单商场、城乡贸易中心、王府井百货分公司、蓝岛大厦、燕莎商城、双安商场、赛特购物中心、翠微大厦、长安商场。以上数据来源:北京市商务局

从上图可以看出,与北京市商业整体情况类似,北辰购物中心的销售情况在一年中呈现明显的周期性。一般在每年春节过后开始下滑,并在3—4月滑入低谷,在5月份、10月份分别受“五一”和“十一”长假因素影响达到阶段性高点,并在每年的春节前后进入销售高峰。

北辰购物中心与北京市商业整体状况类似。受非典影响,2003年上半年九大商场平均月零售额为7,205万元,同比下降21.6%;同期北辰购物中心在2003年3月至5月的平均月零售额为10,130万元,同比下降14.1%。非典过后,逐步恢复到正常水平。

2003年度、2004年度,北辰购物中心的月均零售总额分别为9,658万元、8,858万元,分别高出同期九大商场平均水平27.7%、6.9%。除2003年3月外,北辰购物中心平米零售总额均高于九大商场平均水平。2005年度和2006年1—6月,北辰购物中心的月均零售总额较九大商场平均水平要低,主要原因是2005年末北辰购物中心调整经营策略,不再经营毛利率较低的批发业务,而突出毛利率较高的零售业务。此外,由于九大商场中的翠微大厦等的销售额是多店指标,而北辰购物中心是单店指标,所以北辰购物中心的零售额排名有所下降。

2、北辰购物中心的主要客户

北辰购物中心从事零售业务,直接面向终端消费者,客户较为分散。北辰购物中心前5名客户中未有销售额超过零售业务销售额50%的情况。公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员,及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在前5名客户中占有权益。

3、北辰购物中心的主要供应商

北辰购物中心主要成本是采购成本、工资及相关费用、大修费用、折旧、水电费、广告、金融机构手续费。

北辰购物中心最近三年前5名供应商占其主营业务成本的有关数据如下:

年份	购物中心主营业务成本(万元)	前5名采购金额(万元)	比例(%)
2006年1—6月	35,519	3,637	10.24
2005年度	69,940	5,959	8.52
2004年度	72,485	8,639	11.92
2003年度	70,254	5,381	7.66

公司前5名供应商中供应额未有超过50%的情况。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

(六) 北辰购物中心拥有的特许经营权情况

北辰购物中心拥有以下特许经营权：

项目	特许经营权的期限
医疗器械经营企业许可证	2005.10.14—2010.10.13
药品经营许可证	2005.4.4—2010.4.2
出版物经营许可证	2004.4.8—2007.10.30
烟草专卖零售许可证	2005.3.10—2008.12.31

上述经营许可证由北辰购物中心向相关主管部门申请取得，在申请时需交纳少量的工本费，申请取得后无需每年交纳费用。

根据有关规定，公司必须拥有前述特许经营权，才可从事相关商品的销售。

(七) 北辰购物中心的质量控制情况

北辰购物中心自成立以来，始终遵循高质、名牌、低价位的经营方针和让“消费者满意”的服务宗旨，致力于把一流的商品呈现给顾客，并被评为“北京市消费者满意单位”和“销售服务好先进单位”。公司已经建立了详尽的商品质量管理体系，并在日常的工作中严格按照制度要求进行操作。

在质量管理方面，北辰购物中心实行三级管理模式，即业务部——商品部——柜组的管理框架。业务部的质量检验专员、商品部的质量监督员和营业员对商品质量进行三级管理。

业务部配备质量检验专员，每日对商品质量巡堂检查，对检查出的标价签有误，要求立即改正。对检查出的标识成分含量不符的问题，立即开“限改通知单”通知部门经理，并要求该商品立即下架，停止销售。对重复发生的商品质量问题，在经营例会上进行通报批评，并扣除当月质量管理分，和奖金挂钩。

北辰购物中心还定期组织质量管理人员对国家制定的法律法规进行学习，把新制定的质量法规及时地传达给质量员，从而不断提高质量管理人员的业务素质。

除了制度建设和人员管理，北辰购物中心还通过一系列的相关政策规范质量管理工作。从进货源头开始把关，按照国家商品质量法和相关法律法规的规定，对厂家索要各种质量检验和检测的凭据，对厂家的资信进行严格的考核，保证了商品的质量。

此外，北辰购物中心还每季度请朝阳区技术监督局来我店进行质量工作的监督与指导，并与皮革、珠宝、服装、纤维四个检验所签订了协议，每周检验所都会对购物中心的相关产品进行质量的检验与把关。

四、物业出租业务

本公司的出租业务包括公寓、写字楼出租和会展业务。

（一）公寓出租

1、公寓出租行业概况

（1）公寓出租市场

公寓出租具有明显的地域性，本公司的公寓出租业务集中在北京北部的亚运村。

十多年来，北京公寓的租金水平经历了四个主要的发展阶段，90年代初到1993年的低速上升阶段、1994年到1995年的高速膨胀阶段、1996年到2000年的逐步回落阶段、2001年至今的平稳阶段。2002年内、外销房并轨后，价格下降和产品激增的刺激使公寓租金也同时下降。随着公寓利润趋于合理，市场供应与需求的相对均衡，目前租金已经处于平稳状态。随着北京2008年奥运会的临近，公寓租金水平有望出现稳中有升的态势变化。

酒店式公寓是公寓租赁市场未来的发展趋势，出租型公寓特别是有奥运概念的出租型酒店式公寓，有望得到快速的发展，租金水平会有适度提高。

北京市高档公寓主要分布在以下几个区域：金融街地区、CBD地区、中关村地区、亚奥地区等地区。

金融街地区：金融行业、通信行业和上市公司对本地区公寓需求较大。该地区写字楼众多，公寓的商务功能相对较弱，更贴近居住的本质。

CBD地区：该地区公寓主要有三种形式：服务式公寓、商住公寓和纯居住公寓。国贸、嘉里、京广、丽晶苑、雅诗阁均为北京市具有代表性的高档服务式公寓，租金高、出租率高，深受国际租户的欢迎。服务式公寓面向短期出差、有住房预算的跨国公司的高层管理人员，在CBD地区具有较强的生命力。商住公寓以现代城和旺座中心为代表，因CBD中档写字楼供应量的相对不足又具备小型家庭办公的优势而占据了一定的市场份额。

中关村地区：中关村高档公寓市场供应量相对较小，主要原因是长期以来中关村众多的科研院所、企事业单位占据了大部分土地，可开发的土地已经较少，政府2000年已经下文不再批准住宅项目，但中关村地区对住宅的消费能力很大，高档公寓一直供不应求。目前中关村核心区住宅的供应量仅有450万平方米，高档公寓比例很小且多为商住公寓，新建项目中开始出现酒店式公寓，如新中关和远中悦莱国际酒店公寓。

亚奥地区：亚运村地区的兴建源于90年北京主办的亚运会，经过多年的建设发展，成为本市高档公寓集中的地区。2001年7月申奥成功使这一地区再次成为广大购房者关注的焦点。亚运村的区域市场已经形成氛围厚重的高尚居住区及由其衍生而出的商务区。本地区虽然不断有新的公寓项目推出，但以出售的项目为主，出租型的酒店式公寓项目相对较少。

（2）影响行业发展的因素

有利因素：

①宏观经济的持续、稳定发展，跨区域经济合作的日益频繁，为公寓出租市场提供了发展的原动力。

②近期国务院出台了抑制房价上涨的各项政策,有利于刺激公寓出租市场需求。

③本公司公寓所处的亚奥地区正在逐步成为北京的“中央居住区”,居住氛围较好,居住配套设施较为完善。

④奥运工程建设对区域环境的改善和商务物业的快速发展,将为亚奥地区的公寓市场的发展提供巨大的机会。

不利因素:

①该区域“交通瓶颈”矛盾日趋突出,成为制约区域发展的重要因素之一。

②随着公寓供给量不断增加,市场竞争加剧。由于一些公寓特别是新开发的公寓项目采取“降价扩租”的策略,以及部分投资性小业主的非规范操作,公寓整体出租价格水平在2004年以来有所下降。

(3) 行业特有的经营模式和经营特点

目前酒店式公寓的运营模式包括:

①完全出租型(非产权式酒店公寓)

大部分高档酒店式公寓属于此类,经营的主要目的是为了获得长期的投资回报。公寓产权由开发商持有,聘请专业的酒店管理公司运营,比如“国贸”、“凯宾斯基”等老牌酒店式公寓基本上属于这种模式。

②完全出售型(产权式酒店公寓)

此类项目的档次相对而言低于完全出租型的酒店式公寓,开发商的主要目的是迅速回笼资金。目前此类公寓增长势头较快,目标客户以投资者为主。

开发商开发以后出售给投资性客户,然后引入专业的投资公司替全体投资人打理项目,很多新入市的楼盘属于这种模式。

③部分出租部分出售型

开发商租售并举,目的在于既能回收一部分资金又可获得一定的长期回报,但由于销售出去的产权式酒店公寓由小业主自己对外出租,其个体行为往往成为引起市场价格混乱的因素之一。

从整个出租公寓的产品周期来看，产品处在由成熟期；但其中的酒店式公寓则正处在成长期。

出租公寓特别是酒店式公寓的区域性比较强。目标市场主要依靠经济地理位置和依托于区域内的产业支撑，商圈越繁华，酒店式公寓的出租率和租金就越高。

2、本公司的公寓出租业务

(1) 公寓经营概况

公司主营公寓类出租业务的是公寓经营管理分公司，包括汇园国际公寓、汇园公寓和亚运村宾馆。目前可供出租的客房总量为1400套，在全市位居第一，客房档次齐全，户型多样，从一室到四室，从平层到跃层；客房面积从30平方米到近300平方米，可供不同需求的客户选择。

面对激烈的市场的竞争，本公司通过对产品的升级改造，提升产品质量，引导市场需求，不断提高核心竞争力，积极打造“酒店公寓”的优良品牌，初步形成了拥有“酒店公寓、商住公寓、纯居住公寓、经济型宾馆”不同主题的公寓群，成为了亚奥区域内出租型酒店公寓的市场领跑者。

本公司着重发展集合了酒店和公寓双重功能的“酒店公寓”，较一般的酒店或公寓更具独特优势；由于长住和散客客源均可以接待，兼有办公、居住和酒店的功能，并且具备相互融合的特性，经营风险更小。

(2) 本公司的行业地位和主要竞争对手

公司出租公寓存量较大，是北京北部地区出租公寓市场的核心，也是全国规模最大的出租公寓群之一，离2008年北京奥运会主会场仅一路之隔。

本公司公寓具有性价比高、户型面积大、租期灵活、配套功能齐全等特点，可以满足商务、纯居住、商务散客、旅游休闲不同客人的需求。

公寓出租具有明显的地域性，本公司的主要竞争对手包括友谊、亮马、光明、亚太、国贸、京广、华威、燕莎、京城、东湖、燕山、丽都、阳光广场、丽晶苑、罗马花园、城市广场、新世界中心、华中园、亚运花园、爱德苑、松榆公寓、龙头公寓、香江花园别墅等，前述公寓经营主体拥有的客房套数在38—630套之间，总计

约为6,000套，目前其出租价格在0.13—0.84美元/天·平方米，平均约为0.46美元/天·平方米。

与竞争对手相比，本公司公寓经营具有以下优势：

①品牌的不可复制性：亚运村因北京亚运会而闻名，本公司独特的企业文化和品牌内涵是竞争对手难以复制的。

②经过多年的艰苦努力，“酒店公寓”具有了广泛的知名度和忠诚度，在逐步形成坚实的客户基础。

③即将召开的2008年奥运会将使亚奥地区更加繁荣，有望成为北京市未来商务活动、会展、旅游观光、各项大型活动的热点区域。

（3）本公司公寓的经营模式和业务流程

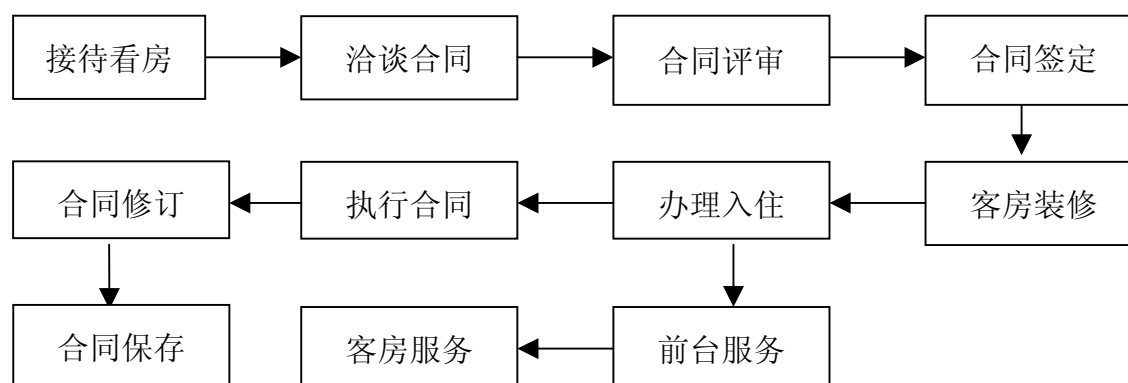
本公司采取的是完全出租型（非产权式酒店公寓）运营模式，按照星级酒店的标准实施经营管理。

汇园公寓的出租业务包括三类：纯居住业务（租赁期在3个月以上）、商务居住（租赁期在1周左右的，包括商务活动、旅游和会议等）和酒店式公寓。

汇园国际公寓包括D、E、G、H座4栋公寓楼，其中：两栋楼以外籍人士居住为主，一栋以承接商务散客为主，另外一栋为商住公寓。

公寓类物业的服务流程图如下：

公寓类物业出租服务流程图



(4) 本公司公寓的经营情况

公司针对部分客房户型旧、设备老化的情况，近年来分期分批对原有公寓客房、公共区及外环境进行了升级改造。同时，采取了价格竞争、市场细分、扩大份额的市场策略。这些措施取得了明显成效，虽然平均房价与行业均值基本持平，但平均出租率远高于行业平均水平，汇园公寓的效益水平近年来保持持续增长。

2003年度、2004年度，汇园公寓的平均出租率为75.41%、79.24%，而同期北京市平均水平为69.54%、65.65%。2005年度汇园公寓的平均出租率为76.06%，较2004年度有所下降，但仍保持在较高的水平。

2006年1—6月汇园公寓的平均出租率为74.58%，与去年同期基本持平。同期北京市23家新老公寓平均价格\$0.46/天·平米，上半年公寓的整体租金情况基本稳定。其中，CBD平均租金\$0.59/天·平米；中关村平均租金\$0.48/天·平米；亚运村平均租金\$0.16/天·平米（不含汇园公寓）；金融街平均租金\$0.48/天·平米。（注：北京市公寓出租目前尚未有独立的行业组织，为便于准确了解出租公寓发展情况，公司连续数年对23家样本企业进行了抽样调查，包括：友谊、亮马、光明、亚太、国贸、京广、华威、燕莎、京城、东湖、燕山、丽都、阳光广场、丽晶苑、罗马花园、城市广场、新世界中心、华中园、亚运花园、爱德苑、松榆公寓、龙头公寓、香江花园别墅。）

最近3年公司公寓出租的价格具体如下（单位：/天·平方米）：

年份	美元	人民币	美元汇率
2006年1—6月	\$0.55	¥4.37	7.95
2005年	\$0.57	¥4.63	8.11
2004年	\$0.58	¥4.81	8.30
2003年	\$0.56	¥4.60	8.27

近年来公司公寓以人民币计价的出租价格下降较大，主要原因是同期人民币升值导致美元汇率不断下降。公司公寓以美元计价的出租价格基本保持稳定。

（二）写字楼出租

1、写字楼出租行业概况

（1）写字楼出租市场

写字楼出租市场地域性较强，是一个高度市场化的行业。

截至目前，北京市写字楼供应总量已超千万平方米，但由于大量的外资公司因为业务的发展而扩大办公面积，而且外资公司仍然将北京作为研发中心的投资热点，因此，对写字楼的需求仍在不断扩大之中。

北京写字楼市场大致分为以下四个区域：

CBD地区占据了交通便捷、路网发达、涉外资源丰富、距机场近等有利因素，目前该区域聚集了北京70%左右的涉外机构和半数以上的酒店和国际交往活动场所，商务氛围良好，区域内项目形象好、档次高，以租赁为主。由于市场知名度较高，加上专业、完善的物业管理，该地区的写字楼维持着较高的租金水平并拥有一批资质优良的客户。

金融街商圈采取租售并举，除去开发商自用，由银行、证券、电信及其他机构购买并自用的部分外，其他在市场上自由流通。从目前状况看，写字楼的租售率平均水平在85%左右，有些甚至更高，空置面积少，市场成交活跃。金融街已汇集了中国三大金融监管机构、九大商业银行总部、四大全国性保险集团、四大全国性电信集团等金融及非金融企业有580多家，反映了金融街地区以金融业为核心行业的特点。

中关村写字楼行业发展很快，该区域的写字楼基本以售为主，各物业规模普遍较小，缺乏综合性、大规模的项目，产品差异度小。IT行业是该区域写字楼的主要

客源。随中关村商业模式的多元化发展，咨询类、传媒广告类、金融类、法律服务类等产业的进入，海淀新商务格局逐渐清晰，区域吸引力更强。

与上述区域相比，亚奥商圈前一个阶段的发展较为缓慢，但是，随着奥运工程建设的推进，市政府对北部地区的长远规划和功能定位，以及“奥运概念”对地区经济的拉动作用，北部地区，特别是亚奥区域将加快发展。亚奥区域有望逐步发展成为“以商务物业为主体，会展行业为龙头，奥运中心区和亚运村为核心；以高档住宅、体育文化设施、立体路网为显著特点；以业态多元化为特征的，极具发展潜力和发展空间的经济商圈”，这将给写字楼市场带来巨大的发展空间。

随着2008年奥运会的临近和奥运区域市政建设、商务环境和产业经济的发展，奥运区域将进入高速发展的黄金阶段。为了成功举办2008年奥运会，北京市启用1800亿元加强基础设施建设，其中有900亿元用于高速公路、城市快速路和轨道交通的建设，以提速城市交通。在这十几条交通干道中，约有一半集中在亚奥地区。此外，北环水系改造工程、京城最大公园氧吧——奥林匹克森林公园、温榆河及周边地区的环境治理，大幅度提升了亚奥的城市环境，改变了既有的城市格局，让亚奥地区向着“城市中心”的目标挺进。

（2）影响行业发展的因素

有利因素：

①奥运前后区域内交通环境、基础设施及生活配套得到大幅度改善

地铁四号线、十号线一期（含奥运支线）将与现有的地铁一号线、环线、城铁13号线以及正在建设的五号线在多个地点交叉并形成换乘站，将极大地缓解交通拥堵状况。此外生活配套也将日渐完善，商业氛围将日趋浓郁，亚奥地区有望向东面、北面和西面扩张，从而使京城北部的望京、亚运村、中关村连成一片。

②随着大规模的高品质商业物业开发以及商业配套的不断完善，区域商务氛围日渐浓厚

亚奥区域的体育文化设施、专业会展场馆成为区域内独特的商务资源。北京对北部地区体育、文化、会展、旅游的功能定位，创造了更多国际间交流与合作的机会。

不利因素：与CBD、中关村和金融街集中产业形态相比，亚奥商圈行业特点仍不突出，形成较为离散的综合性产业聚集。

(3) 行业特有的经营模式和经营特点

写字楼行业具有较强的地域性，且已处于成熟发展期。

北京写字楼出租市场有以下特点：

(1) 外资机构需求稳定增长，中资机构是需求加强，传统行业占较大比重，大单成交均以高科技企业为主；

(2) 外地企业进京成为趋势，民营企业需求有所增长；

(3) 有些客户为减少费用支出而缩减面积或迁入价格稍低的项目。

从2001年下半年开始，由于新的写字楼供给增加，北京中高档甲级写字楼的租金持续下跌。但从2004年开始，受宏观调控、“831”土地大限、央行加息等政策影响，北京写字楼市场呈现出供需两旺的态势，出租价格走出了连续三年来的下跌趋势而呈上升态势。

北京市甲级写字楼平均空置率及平均租金如下：

区域	CBD 区域	金融街	中关村	亚运村
平均租金（元/天·平方米使用面积）	8.5	6.8	5.7	6.2
空置率（%）	5.02	9.06	17.8	30.87

注：亚运村写字楼空置率不包括本公司持有项目。

2、本公司的写字楼出租业务

(1) 写字楼经营概况

公司主营写字楼出租业务的是写字楼经营管理分公司，包括汇宾大厦、汇欣大厦。此外五洲会议中心也有部分物业出租。

(2) 本公司的行业地位和主要竞争对手

2008年后，本公司将拥有5栋写字楼项目、26万平方米面积的资产，是亚奥区域内资产存量最多，项目品质最好的专业公司。具有类型全面的高、中档项目，客户

需求的覆盖面全，竞争力强。

写字楼出租具有明显的地域性，本公司的主要竞争对手包括环贸中心、富盛大厦、兰华国际中心、融科资讯中心、理想国际大厦等。

环贸中心B座建筑面积4.8万平方米，自2006年5月入市以来，出租率目前已达65%，其中30%的面积出租给外资企业，LG集团下属子公司也在写字楼中签约。

富盛大厦总建筑面积8.2万平方米，写字楼未正式入住，自留加卖出已超过80%，预租市场反应较好。

环贸中心、富盛大厦两个项目在硬件设施、空间设计等方面均有优势，租金在\$24—25/月·m²左右，入市后市场反应良好。

兰华国际中心的楼盘在亚奥区域内品质较高，具有一定的竞争力。

融科资讯中心、理想国际大厦地处中关村区域，均为近些年入住的新盘，品质高，是仅有的长期持有性项目，加上中关村区域的优惠政策，吸引了大量的知名IT行业的入住。

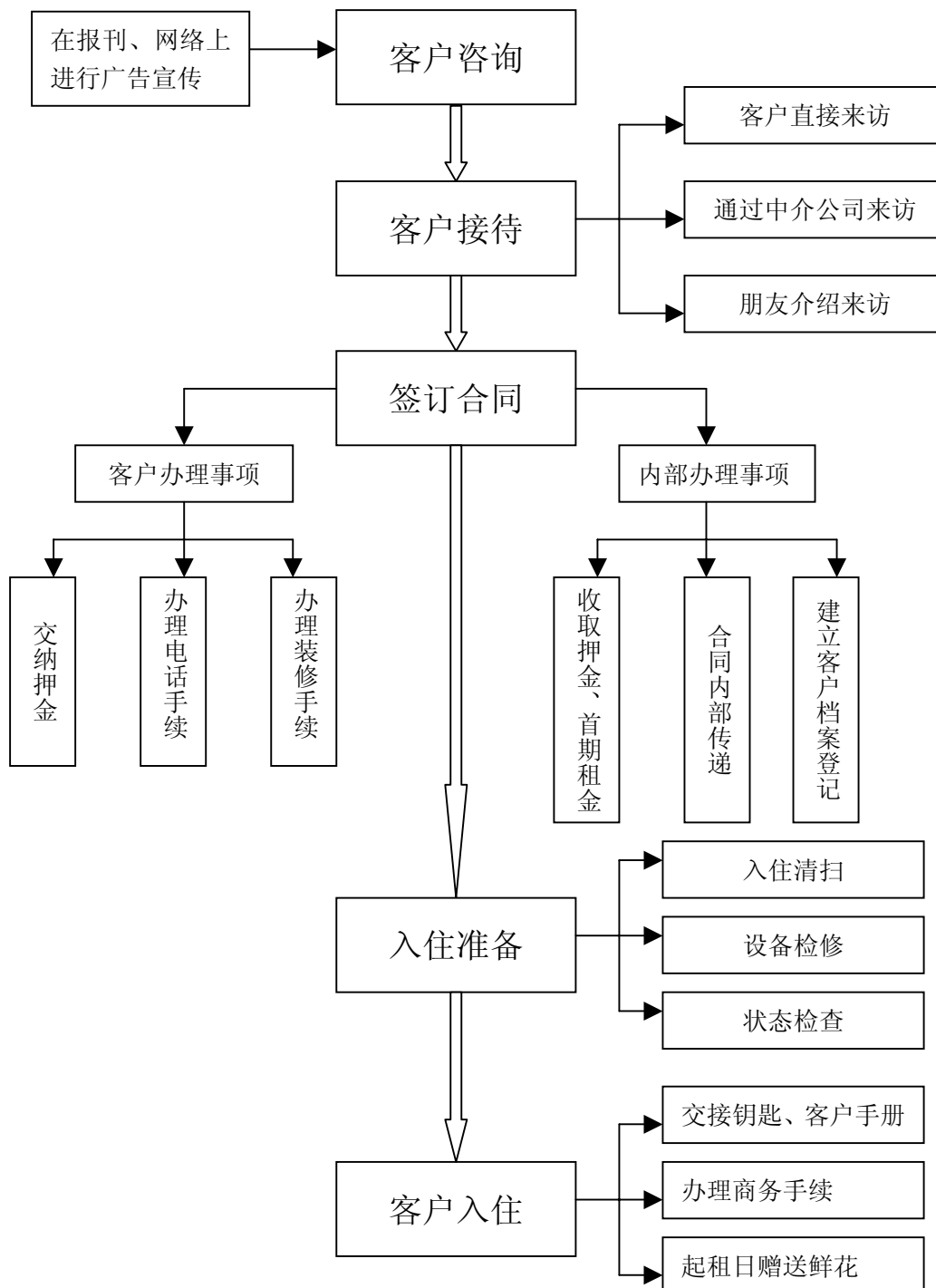
（3）本公司写字楼的经营模式和业务流程

汇宾大厦以提供商务写字楼为主，其他的包括汇欣大厦、会议中心也提供写字楼出租业务。

汇宾大厦主要以出租写字间为主要经营模式，其中30%出租给中外合资企业、中外合作企业、外商独资企业，70%出租给国内企业，主要包括国内大型企业、高科技企业、服务类企业和商贸公司等。

写字楼出租的业务流程图见下页：

写字楼出租业务流程图



(4) 本公司写字楼的经营情况

公司经营的汇宾大厦、汇欣大厦和五洲会议中心写字楼部分，属于中高档写字楼。

2003年度、2004年度、2005年度和2006年1-6月，汇宾大厦平均房价分别为21.87

美元/月·平米、21.87美元/月·平米、22.00美元/月·平米、22.24美元/月·平米，平均出租率分别为93.28%、96.66%、94.53%、93.05%。汇宾大厦的出租率保持在较高的水平，远高于2005年30家写字楼整体水平84%。汇宾大厦作为中高档写字楼，租价连续多年增长，租价已逼近高档水平，效益水平连续攀高。（30家写字楼涵盖了北京主要的甲级写字楼，具体有，国贸商圈：国贸中心、嘉里中心、汉威大厦、科伦大厦、航华科贸、中服大厦、华彬大厦、京广中心；建国门：华润大厦、中粮广场、东海中心、光华长安；朝阳门：丰联广场、北海万泰、联合大厦；燕莎商圈：现代盛世、盛福大厦、南银大厦、三元大厦、亮马大厦；西长安：首都时代；西二环：国际企业、金隅大厦、建威大厦、成铭大厦；中关村：泛亚大厦、中关村大厦、海龙大厦；北部：洲际大厦、安贞大厦。2006年1—6月，30家写字楼的平均房价为31.60美元/月·平米，平均出租率为82.3%。相关数据为公司追踪调查统计，下同。）

2003年度、2004年度、2005年度和2006年1—6月，汇欣大厦平均房价分别为22.53美元/月·平米、21.95美元/月·平米、22.19美元/月·平米、22.59美元/月·平米，平均出租率分别为89.03%、89.15%、86.66%、97.21%。继2004年平均房价小幅后，2005年平均房价又回升到较高的水平。汇欣大厦近两年的出租率有所下降，但仍远高于2005年与30家写字楼整体水平。2006年大幅度上升的原因是公司本部迁入所致。

2003年度、2004年度、2005年度和2006年1—6月，五洲会议中心平均房价分别为23.13美元/月·平米、21.83美元/月·平米、20.30美元/月·平米、20.96美元/月·平米，平均出租率分别为97.72%、95.55%、98.06%、99.00%。为吸引客户，近两年五洲会议中心的适当小幅下调房价，与此同时保持了较高的出租率，2006年1—6月更是达到近三年的最高水平，远高于30家写字楼整体水平。

（三）会展业务

1、会展行业概况

会展业（包括会议业、展览业和会展旅游业），是世界上一个非常巨大的产业，根据国际展览业权威人士估算，国际展览业的产值约占全世界各国GDP总和的1%，如果加上相关行业从展览中的获益，展览业对全球经济的贡献则达到8%的水平。根据国际会议协会（ICCA）统计，每年国际会议的产值约为2800亿美元。在香港、德国等会展业发达的国际和地区，会展业对经济的带动作用达到1：9的水平。

(1) 会展市场

九十年代以来国内会展旅游业发展迅速，年增长速度达到 20%以上，大大高于其他领域经济总量的增长。目前已经初步形成了以上海、北京、广州等大城市为核心的国际会展中心城市。但就总体而言，目前我国在国际会展业中的地位还非常低。根据 ICCA 统计，1999 年中国（包括香港）举办的国际会议在全球排名 15 位，接待国际会议占全年全球总会议的 1.68%，其中香港地区占 0.9%，大陆仅占 0.78%。

会展业的发展不仅需要良好的硬件设施，而且要求较高的城市总体环境和国际交往的综合能力。北京的交通如地铁、城市道路状况等比较好，接待国际国内旅游者人数在国内名列前茅。此外，北京已与7个国家的23个城市结为友好城市。147个国家在京有驻华使馆，外国金融机构在京的代表机构近300家，多家外资银行在京设立了分行，众多的跨国公司在京设立了办事处。

北京会展业在国民经济中所占的比重不断提高，对首都经济的促进作用日益明显。北京会展业总体上呈现出良好的发展势头。

北京的会展业大致分为以下四个区域：

东部：东三环一带，以中国大饭店、嘉里中心为代表。中国大饭店主宴会厅占地1,600平方米，嘉里中心多功能厅占地1,560平方米，报价约为18万元/天。近年来该地区会议报价上升较快。

西部：以香格里拉、世纪金源、友谊宾馆为代表。香格里拉宴会厅占地为1,190平方米，约7万元/天。世纪金源大会厅占地1,750平方米，约4.5万元/天。凯宾斯基宴会厅占地1,000平方米，约0.9万元/天。

南部：长安街一带，以北京饭店、凯宾斯基为代表。北京饭店宴会厅占地1,900平方米，约8万元/单元（半天）。凯宾斯基宴会厅占地1,100平方米，约9.5万元/天。

北部：北京会议中心、九华山庄发展迅速。北京会议中心报告厅占地1,634平方米，5万元/单元。九华山庄大会厅占地1,000平方米，1.5万元/天。16#楼展览大厅占地4,000平方米，18万元/天。

目前，北京拥有具有一定规模的会展场馆13座，展览面积约22万平方米，会议室

面积2.3万平方米，其中最主要的展馆是中国国际展览中心，室内展览面积约为6万平方米；主要会议设施为北京国际会议中心，会议面积5000平方米，最大可容纳2500人。此外北京市共有旅游饭店662家，星级饭店572家，客房数达到10.3万间，其中很多饭店的会议场所都达到了国际标准。

（2）影响行业发展的因素

有利因素：

①北京在全国和全世界的政治、经济地位，为北京市的会展业发展打下了良好的基础；

②我国宏观经济的快速发展和2008年北京奥运会的日益临近，为北京市的会展业发展提供了强劲的动力；

③随着会展需求的不断提高，大型的、综合性、专业化程度高、企业资源丰富的会展企业，有望赢得更多的市场份额。

不利因素：由于会展提供的不仅仅是住宿和会议场所，而是一个能够将与会者从日常熟悉的工作环境中抽离出来的全新环境，未来的会展活动可能会更多地会往城市的边缘移动，因此我国会展行业呈现动态的发展，对现存的会展企业提出了较大的挑战。

（3）行业特有的经营模式和经营特点

会展行业具有明显的区域性、季节性等特点。例如北京市东部地区承办的商业性会展较多，而北部的九华山庄承办的政治、行政会议较多。一般，在半年度和年度结束前后的几个月，会议相对较多。

2、本公司的会展业务

主营会展业务的是北京国际会议中心。北京国际会议中心主体建筑分为地上八层，地下二层，可提供从容纳10余人到2,500人的大小会议厅室50多个，其中贵宾洽谈室10个，多功能型会议厅8个，大中型会场均配有世界一流的进口设备，是北京市主要专业会议场所之一，并以五星级资格加入了北京市旅游行业协会，近年来接待的大中型国际会议占北京市75%以上。

2005年北京国际会议中心共举办大小会议753个，其中国际会议114个。

2006年1—6月，北京国际会议中心共举办大小会议358个，其中国际会议14个。

北京国际会议中心以承办大中型国际、国内会议、展览为主要业务。

北京国际会议中心设营业部室如下：销售部、前厅部、会展部、商品部等。

根据经营业务，北京国际会议中心设计了方便顾客、便于管理的业务流程：

①签订销售合同：对各种会议、展览、餐饮等，销售部与组会方、客户或旅行社签订会议中心提供各项服务的合同。

②预定：销售部将合同内容转入前厅部，前厅部根据合同内容，对会议中心预期将提供的各项服务逐项输入电脑转会展部等有关部门。

③服务：根据预定，会议中心各个营业部室按预定的时间做好接待服务的准备工作。到时候各部门分工分别向宾客（包括没有预定的宾客）提供各项服务。

④结算：根据不同宾客情况采取不同结算方式。有合同或约定的，按合同或约定执行；无合同及约定的，按实际发生额结算相关费用。

⑤统计：月末，除正常会计核算外，相关部室做出有关接待服务工作的数据统计，报有关上级、股份有限公司及本企业分析用。

⑥会议中心利润形成的主要途径：接待会议和展览的会议展览场租金收入、商品商务收入等。

⑦增加利润的重要途径：通过增加会议密度增加会展收入。降低成本，通过各项措施（包括招标采购，定额管理等有效手段），在保证硬件水平和服务质量的前提下，尽量降低营业成本和费用。

（四）公司出租物业总体情况

1、出租率

公司所属各单位的出租率平均水平如下：

	出租率 (%)		
	2004 年	2005 年	2006 年 1—6 月
公寓类:			
汇园公寓	79.24	76.06	74.58
写字楼类:			
国际会议中心	95.55	98.06	99.00
汇宾大厦	96.66	94.53	93.05
汇欣大厦	89.15	86.66	97.21

公司的公寓和写字楼出租率保持在较高水平，会展业务在北京位居前列。

2、前5名客户和供应商情况

公司出租业务最近三年前5名客户占出租业务收入的有关数据如下：

年份	出租业务收入 (万元)	前5名交易金额 (万元)	比例 (%)
2006年1—6月	15,040	1,460	9.71
2005年度	30,708	4,333	14.11
2004年度	31,612	4,182	13.23
2003年度	28,465	2,856	10.03

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

公司公寓业务的经营成本主要包括：折旧、物业费、人工成本和水电成本等。

公司公寓业务的供应商较为公司前5名供应商中供应额未有超过50%的情况。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

五、酒店业务

（一）酒店行业概况

1、酒店行业的监管体制及主要法律和政策

目前对北京市酒店业务行业自律和监管部门有：

中国旅游饭店业协会：是中国境内的饭店和地方饭店协会、饭店管理公司、饭店用品供应厂商等相关单位，按照平等自愿的原则结成的全国性的行业协会，维护会员的合法权益，倡导诚信经营，引导行业自律，规范市场秩序，在主管单位的指导下，组织会员订立行规行约并监督遵守，维护旅游行业的市场秩序；进行饭店业的调查研究，向政府有关部门提供会员单位经营管理的成功经验，协助饭店业务主管单位搞好行业管理；总结、交流旅游饭店的工作经验，收集国内外饭店业的信息；组织开展饭店的培训、研讨、考察工作；领导下设的专业委员会开展业务活动；开展与海外饭店餐馆协会等相关行业组织之间的交流与合作；编辑会刊和信息资料，为会员单位提供信息服务等。

协会于2002年4月发布了《中国旅游饭店行业规范》，是行业自律重要文件。

北京市旅游局：是主管北京市旅游业管理工作的市政府直属机构，负责起草北京市旅游业方面的地方性法规、规章草案；组织实施旅游业方面的法律、法规，并负责指导监督；核准、审核管理权限内的旅行社的工作；组织旅游饭店的星级评定工作；核准旅游定点单位，并组织拟订相关标准和管理办法；负责旅游企业和从业人员的行业管理；制订旅游行业服务标准，促进旅游服务质量的提高；组织旅游业服务质量的检查、交流；受理国内外旅游者的投诉，并督促检查旅游企业对投诉的处理工作；依法对全市旅游市场进行管理，指导查处违反旅游法规、规章的行为；规范旅游市场，优化旅游环境，保证北京市旅游市场健康有序地发展；研究制订旅游从业人员的职业资格制度和等级制度，并组织实施等。

主要的监管性文件有《北京市星级饭店服务质量标准》等。

2、酒店行业基本情况

2003年，受非典疫情影响，全市酒店行业营业收入141.83亿元，同比下降7.58%；

上缴税金9.81亿元，同比下降23.36%；客房、公寓平均出租率52%，同比下降10个百分点；客房、公寓实际平均房价389元/间·人，同比下降0.77%；全市酒店业利润总额0.95亿元。全市三星级以上酒店营业收入111.98亿元，同比下降3.29%；上缴税金7.08亿元，同比下降23.38%；客房、公寓平均出租率53%，同比下降13个百分点；客房、公寓实际平均房价418元/间·人，同比增长0.48%；全市三星级以上酒店亏损2.10亿元。

2004年，行业基本恢复到非典之前的水平，并保持了较快速度的增长。全市酒店行业营业收入186.78亿元，比2003年上升31.69%；客房、公寓平均出租率65%，比2003年上升13%；客房、公寓实际平均房价409元/间·天，比2003年上升5.14%；全市酒店业利润总额18.60亿元。全市三星级以上酒店营业收入165.33亿元，比2003年上升47.64%；客房、公寓平均出租率66%，比2003年上升13%；客房、公寓实际平均房价445元/间·天，比2003年上升6.46%；全市三星级以上酒店利润总额11.76亿元。

2005年，全市旅游饭店营业收入179.51亿元，比去年同期增长0.35%（注：此处及全市三星级以上饭店营业收入相关数据均源于北京市旅游管理局，2005年统计口径与前两年存在差异）；受酒店新增供应影响，平均出租率62%，比去年同期下降3个百分点；客房、公寓实际平均房价429元/间天，比去年同期增长4.89%；全市酒店业利润总额15.92亿元。全市三星级以上饭店营业收入156.30亿元，比去年同期增长0.17%；平均出租率66%，与去年同期持平；实际平均房价482元/间天，比去年同期增长8.31%；全市三星级以上酒店利润总额16.40亿元。

2006年1—6月，全市旅游饭店营业收入85.69亿元，比去年同期增长42.94%；平均出租率58%，比去年同期下降1个百分点；客房、公寓实际平均房价412元/间天，比去年同期增长1.98%；全市酒店业利润总额4.91亿元。全市三星级以上饭店营业收入69.27亿元，比去年同期增长34.64%；平均出租率62%，与去年同期持平；实际平均房价496元/间天，比去年同期增长10.96%；全市三星级以上酒店利润总额6.33亿元。

从长远看，在未来的几年里，北京的酒店旅游业面临着巨大发展良机：

（1）我国加入WTO后中外商贸交流的增加以及扩大开放的几个主要领域均对旅游业构成利好；

(2) 奥运会的召开, 必将给北京的酒店业带来新的理念、新的发展机会。

(二) 公司酒店业务状况

酒店于1990年接待亚运会后转入正常经营, 1993年开始盈利; 之后, 效益逐年上升, 至1996年因接待联合国第四次世界妇女大会达到历史最好水平。此后受东南亚金融危机和整体宏观经济形势影响, 效益有所下滑。2001年后经营形势逐渐好转(2003年受非典影响, 出现了一定程度的亏损)。

五洲皇冠假日酒店由公司于2003年10月对原五洲大酒店东楼升级改造而成, 是亚运村地区唯一一家按照五星级标准设计建造的酒店, 聘请洲际酒店集团使用皇冠假日酒店品牌进行管理。酒店拥有478间客房、中西餐厅、宴会厅及多功能厅等配套服务和商务设施。客源市场定位于商务和会议的高端, 与原五洲大酒店西楼在硬件、客源市场等方面都实现了定位错开, 拓宽了市场渠道, 到目前为止已取得很好收效, 2005年实现利润总额4,155万元, 2006年1—6月实现利润总额2,633万元, 逐步成为北辰酒店业新的效益增长点。

五洲大酒店是四星级的涉外酒店, 建筑面积4.2万平方米, 拥有标准客房及不同规格和档次的套房518间(套), 并有4个规模不等、装修风格各异的餐厅。五洲大酒店亦利用2003年二季度非典严重影响时期进行了较大规模的改造, 改造后的酒店设备系统更新, 装修改观, 人员大幅精减。特别是与北京国际会议中心实现一体化经营并定位为会议型酒店后表现出较强的竞争力, 2004年已经扭亏为盈, 2005年实现利润总额3,005万元(含国际会议中心), 2006年1—6月实现利润总额1,337万元。

(三) 公司酒店业务的行业地位

公司以五洲皇冠假日酒店和五洲大酒店主营酒店业务, 分别在商务型酒店和会议型酒店中具有较高的竞争优势。

北京五洲皇冠假日酒店自2003年9月开业至2005年底, 各项经营管理指标明显提高。在北京如长富宫、希尔顿、香格里拉等13家同星级酒店中, 在客房平均出租率、客房平均房价、平均客房产出等方面不断攀升。从开业之初的排名客房平均出租率排名第12、客房平均房价排名第11、平均客房产出排名第11, 一跃至2005年底排名

客房平均出租率排名第1、客房平均房价排名第7、平均客房产出排名第3。

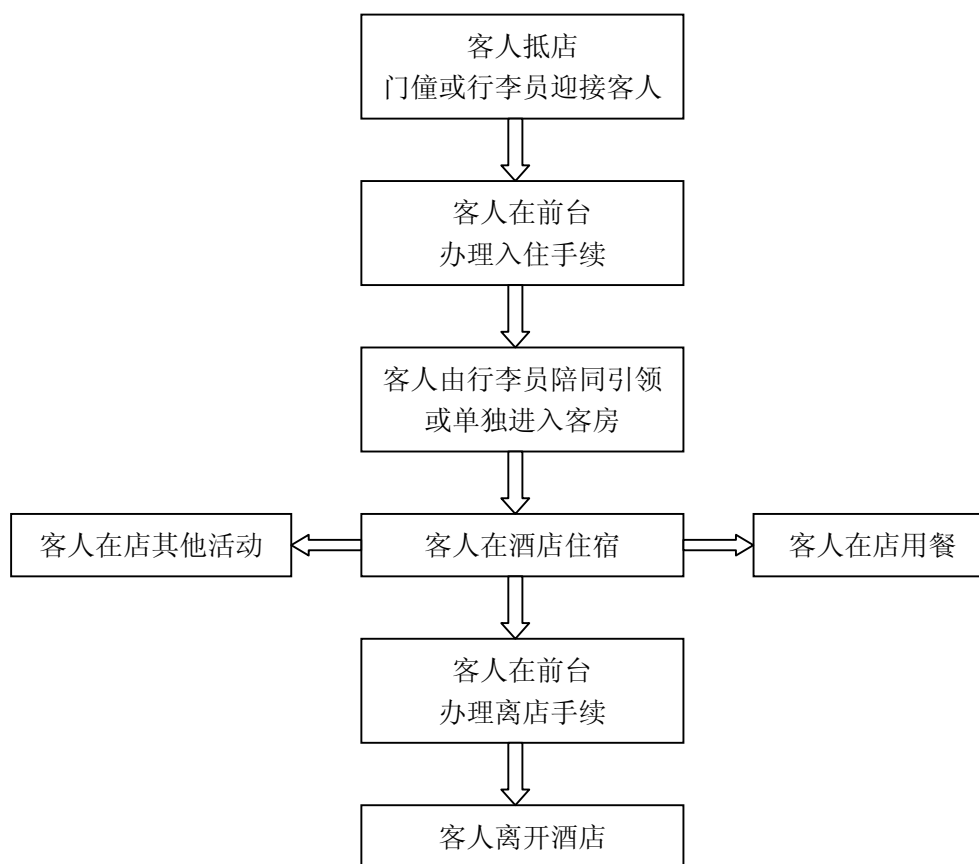
（四）酒店业务经营模式和业务流程

1、经营模式

五洲皇冠假日酒店以商务散客为主，兼顾中、高档会议和旅游团队接待业务。

五洲大酒店以中高档会议和旅游团队为主，商务散客为辅。

2、业务流程



（五）公司酒店业务的经营情况

公司酒店业务最近三年前5名客户占其酒店业务收入的有关数据如下：

年份	交易总额（万元）	前5名交易金额（万元）	比例（%）
2006年1—6月	15,034	1,448	9.63

2005年度	29,332	1,151	3.92
2004年度	22,537	758	3.36
2003年度	3,555	178	5.01

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

公司酒店业务的经营成本主要包括：客房成本、餐饮成本、人工成本和支付管理公司管理费。

公司酒店业务的前5名供应商中供应额未有超过50%的情况。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

六、公司所属单位业务以及各项业务成本和收入情况

2006年上半年投资物业各项业务及主要财务指标

单位：人民币元

名称 项目	五洲 皇冠大酒店	五洲 会议中心	公寓	写字楼	北辰 购物中心
说明	五洲 皇冠大酒店	五洲大酒店 国际会议中心	汇园公寓 汇欣公寓	汇宾大厦 汇欣大厦 汇珍楼	北辰 购物中心
经营范围	酒店	酒店、会议、写 字楼出租	公寓出租	写字楼出租	零售商业
资产	535,656,418	391,685,329	384,400,071	287,938,794	300,948,713
营业收入	102,947,539	84,713,297	61,429,834	46,943,455	439,547,598
主营业务利润	51,085,702	36,533,798	26,368,221	24,844,269	83,403,736
利润总额	26,334,002	13,370,418	15,924,030	18,999,300	40,863,315

公司各项业务的收入和成本情况

单位：人民币元

主营业务类型		2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
房地产开发业 务	主营业务收入	720,202,501	1,329,817,587	843,981,841	1,091,369,607
	主营业务成本	495,844,208	1,017,168,602	573,281,578	800,050,915

租赁业务	主营业务收入	150,401,367	307,078,233	316,122,301	284,649,434
	主营业务成本	70,426,260	148,487,029	148,245,787	140,685,540
购物中心业务	主营业务收入	439,547,598	854,208,608	883,291,546	846,247,050
	主营业务成本	355,189,138	699,403,734	724,850,878	702,538,282
酒店业务	主营业务收入	150,337,688	293,318,460	225,367,503	35,552,417
	主营业务成本	74,112,374	144,853,194	132,417,637	26,725,340

下表是公司近年来房地产开发业务中的具体项目情况：

出售房地产开发产品收入

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
绿色家园一期	1,622,096	4,270,311	18,322,165	43,865,072
绿色家园二期	-	47,626,797	411,942,226	308,017,974
绿色家园三期(B1)	24,203,341	335,908,316	106,021,870	-
绿色家园四期(C2)	16,912,211	358,792,779	-	-
绿色家园B3区	261,770,493	76,275,760	-	-
长岛澜桥一期	-	113,909,503	279,184,001	-
长岛澜桥二期河西区	284,614,144	156,654,262	-	-
长岛澜桥二期河东区	25,113,216	-	-	-
姜庄湖别墅南区	105,967,000	205,905,700	-	-
汇欣大厦	-	13,378,159	17,475,481	28,058,323
世纪村小区	-	-	-	9,360,000
马甸综合楼	-	-	-	91,000,000
A区土地	-	-	10,000,000	535,100,000
加利大厦	-	-	1,032,856	61,710,883
配套设施转让	-	14,181,500	-	-
其他	-	2,914,500	3,242	14,257,355
合计	720,202,501	1,329,817,587	843,981,841	1,091,369,607

出售房地产开发产品成本

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
绿色家园一期	1,303,679	3,479,743	14,725,647	38,014,466
绿色家园二期	-	34,387,904	293,823,085	246,414,382
绿色家园三期(B1)	14,633,288	269,808,153	84,817,496	-
绿色家园四期(C2)	6,533,012	277,386,890	-	-
绿色家园B3区	193,484,411	61,515,608	-	-
长岛澜桥一期	-	74,855,536	183,465,539	-
长岛澜桥二期河西区	185,163,250	102,877,237	-	-
长岛澜桥二期河东区	12,622,278	-	-	-

姜庄湖别墅南区	82,104,290	172,446,024	-	-
汇欣大厦	-	5,582,706	(4,277,103)	18,643,793
马甸综合楼	-	-	-	84,682,364
A区土地	-	-	-	358,976,198
加利大厦	-	-	726,614	43,413,607
配套设施转让	-	12,060,025	-	-
其他	-	2,768,776	300	9,906,105
合计	495,844,208	1,017,168,602	573,281,578	800,050,915

七、重大业务和资产重组情况

公司在过去三年及一期未进行过重大业务与资产重组情况。

八、本公司主要固定资产及无形资产情况

(一) 固定资产

本公司主要固定资产的价值及其变动情况如下表（截至2006年6月30日）：

类别	原值	累计折旧	净值	减值准备	净额
房屋及建筑物	175,466,615	(79,731,112)	95,735,503	-	95,735,503
机器设备	381,716,470	(246,211,511)	135,504,959	(399,280)	135,105,679
运输工具	23,604,165	(11,549,125)	12,055,040	(10,767)	12,044,273
其他设备	168,525,946	(74,362,805)	94,163,141	(17,142)	94,145,999
合计	749,313,196	(411,854,553)	337,458,643	(427,189)	337,031,454

上表中的房屋及建筑物为自用的房屋及建筑物，主要是北辰购物中心营业用楼。该楼于1997年1月投入运营。截至2006年6月30日，北辰购物中心房屋原值15,094万元，净值8,748万元，成新率58%（按净值/原值计算，下同）。

(二) 无形资产

本公司的无形资产为土地使用权，截至2006年6月30日，无形资产余额为973,679,707元。土地使用权包括奥运预留A、B地块以及北京北辰房地产开发股份有限公司持有的土地使用权，原始金额分别为972,740,000元、1,370,518元，共计974,110,518元。本公司于1997年取得奥运A、B地块的土地使用权，根据北京市市政府公布的关于奥林匹克公园的规划图，该地块处于奥林匹克公园规划图的范围之内。

本公司正在与北京市市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商；北辰集团已经出具承诺函，如果国家补偿金额与账面价值的存在差额，则差额部分北辰集团予以全额补偿。对北京北辰房地产开发股份有限公司持有的土地使用权累积摊销后余额为939,707元。

（三）其他长期资产

本公司将用于出租和酒店业务的房屋和建筑物单独列入其他长期资产进行管理。

名称	投入运营时间	使用情况	成新率
专业写字楼（汇宾大厦、汇欣大厦及附属汇珍楼、汇欣俱乐部）	1990年9月	良好	63%
五洲皇冠假日酒店	1989年12月	良好	92%
五洲会议中心（五洲大酒店、国际会议中心）	1990年12月	良好	42%
专业公寓（汇园公寓、国际公寓、亚运村宾馆）	1990年8月	良好	45%

第七节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本公司与控股股东及其控制的法人从事相同或相似业务的情况及采取的避免同业竞争的措施

1、本公司控股股东北辰集团的分公司元辰鑫物业管理中心、辰运物业管理中心的营业执照范围包括接受委托从事物业管理（含写字间出租）等业务，而实际上元辰鑫物业管理中心只是对北辰集团所属物业元辰鑫大厦进行物业管理服务，辰运物业管理中心对北辰集团所属物业包括安慧里精品楼、安慧里一区、二区和三区的一部分楼房在内的物业进行管理服务，上述两个分公司没有对外进行物业管理业务，因此其在物业管理业务上与本公司不会构成同业竞争。

为了进一步长期有效避免同业竞争，2003年8月8日北辰集团与本公司控股子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司签署了《托管协议》，协议规定：由北京北辰信诚物业管理有限责任公司作为经营主体对元辰鑫物业管理中心、辰运物业管理中心的物业管理业务进行全面的经营管理；托管期限从签署日期至发生“北辰集团持有本公司的股权低于本公司股份总额的30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东或本公司及其子公司不再从事物业管理业务”的情况时终止；托管期间的收益及正常经营所产生的损失由北辰集团及北京北辰信诚物业管理有限责任公司同比例所有或承担；托管期间如果出现收益，北辰信诚物业管理有限责任公司可按托管业务净收益额的10%收取托管费。

2、本公司控股股东北辰集团的控股子公司北京辰建物业管理有限责任公司的主营业务包括接受委托从事物业管理业务，而实际上该公司只是对北辰集团拟将接收的中国国际科技会展中心的物业管理业务进行了前期准备工作，没有对外进行物业管理业务，因此该公司在物业管理业务上与本公司不会构成同业竞争。

为进一步长期有效避免同业竞争，2003年8月8日北京辰建物业管理有限责任公司与本公司控股子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司签署了《托管协议》，协议规定：由北京北辰信诚物业管理有限责任公司作为经营主体对北京

辰建物业管理有限责任公司的物业管理业务进行全面的经营管理；托管期限从签署日期至发生“北辰集团持有本公司的股权低于本公司股份总额的30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东或本公司及其子公司不再从事物业管理业务”的情况时终止；托管期间的收益及正常经营所产生的损失由北辰集团及北京北辰信诚物业管理有限责任公司同比例所有或承担；托管期间如果出现收益，北辰信诚物业管理有限责任公司可按托管业务净收益额的10%收取托管费。

因此，通过以上解决措施，本公司的控股股东北辰集团及其所控制的关联企业与本站已不存在同业竞争的情况。

有关上述公司的基本情况详见本招股说明书之“第五节 发行人基本情况”。

（二）本公司为避免同业竞争的制度安排

根据1997年4月18日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。

2003年8月8日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：

1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。

2、除本协议附表（见后）之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。

3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。

4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。

5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。

上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。

附表：

- 1、北辰集团及附属公司拥有的作为自用用途的物业；
- 2、安慧里 1 区 1 号楼、商务会馆、北京国际精品总汇、麦当劳餐馆；
- 3、北京以外地区的物业投资与发展；
- 4、北辰集团自用或给员工使用的物业，不论在上市前或之后拥有或收购的；
- 5、北辰集团持股 25% 的北京京友房地产开发经营有限责任公司将继续从事现有业务。

二、关联交易

（一）本公司的关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》关于关联方和关联关系的有关规定，目前本公司的关联企业主要有：

1、本公司的控股股东

北辰集团

2、本公司控股股东控制的企业

（1）北辰集团下属全资企业：

- 1) 北京北辰亚运村汽车交易市场中心
- 2) 北京北辰汽车租赁公司
- 3) 北京市汇发旅游商贸公司

- 4) 北京北辰人才交流服务中心
- 5) 北京北辰科技发展公司
- 6) 北京惠中建筑工程公司
- 7) 北京北辰饭店管理公司
- 8) 北京北辰物业管理公司

(2) 北辰集团控股的企业:

- 1) 北京北辰万达汽车销售有限公司 (94.4%)
- 2) 北京三幸美洁物业管理有限公司 (70%)
- 3) 北京辰建物业管理有限责任公司 (79.64%)

3、本公司合营或联营企业

北京北辰东软信息技术有限公司

(二) 关联方交易

2003年、2004年、2005年及截至2006年6月30日止6个月期间，本公司与关联企业在经营过程中存在如下关联交易：

1、经常性的关联交易

1) 土地使用权租赁

根据本公司与北辰集团于1997年4月签定的《国有土地使用权租赁合同》，北辰集团同意将本公司部分投资物业及其配套设施物业所占土地的使用权出租予本公司。该土地使用权面积共计195,165.42平方米，租期依物业用途的不同分别为40年、50年和70年；北辰集团承诺于未来欲出售该国有土地使用权时，本公司在同等条件下具有先买权。该协议规定，1998年12月31日之前的年度租金为人民币1,500万元，自1999年1月1日起本公司与北辰集团可以对年度租金协商调整，但须在原基数之上参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的上涨幅度而作出调整。该年度租金是以北京德威评估公司1997年2月26日出具的《北辰集团资产评估报告》中所租用的各类不同用途的土地的评估价值及其使用年限为基础，计算出各类土地的年均价值后，经本公司与北辰集团协商后确定的。

2003年7月28日，本公司与北辰集团签署《土地使用权转让协议书》，北辰集团将上述租赁土地中的原康乐宫土地转让于本公司，具体内容详见本节(9)“土地使用权转让”及本招股说明书第十三节“募集资金运用”。由于康乐宫土地转让后实际土地租赁面积减少，2004年1月6日，双方经过友好协商，北辰集团承诺对原《国有土地使用权租赁合同》(以下简称“原合同”)进行以下变更：1、原合同中北辰集团出租给本公司使用的国有土地使用权面积从195,165.42平方米变更为167,165.42平方米；2、原合同中本公司承租国有土地使用权的年租金从1,500万元人民币变更为12,847,979.42元人民币，双方同意自2004年度开始按照新的租金标准支付租金；3、除以上变更外，原合同的各项条款仍有效。

2003年、2004年、2005年及2006年1-6月关联交易金额为1,500万元、1,284.80万元、1,284.80万元及642.40万元，该等租金于每年年末一次性支付。近三年一期此项交易占当期营业成本的比例为0.89%、0.80%、0.63%及0.64%；占本公司同类交易金额的比例为100%。

2) 综合服务

根据本公司与北辰集团于1997年4月签定的《综合服务协议》，北辰集团为本公司提供热力服务、保安服务、雇员的社会及交通服务，并负责翻新、维修保养亚运村的道路及花园，本公司为北辰集团提供电力、电视及电话服务。《综合服务协议》自签定之日起计10年内有效，而道路及花园的翻新、维修及保养则为期约50年。该等协议项下服务费用，除另有规定外，按国家物价管理部门规定的价格或行业之可比当地市场价格计算；若无上述价格依据，则由双方按照公平合理的原则根据合理的成本计算。

2003年和2004年本公司向北辰集团支付的服务项目金额分别为人民币1,743万元和392万元，其中主要为由北辰集团原下属子公司北辰热力厂提供的热力服务。前两年此项交易占当期营业成本的比例为1.04%、0.25%；此项交易占本公司同类交易金额的比例为100%。北辰热力厂于2004年4月11日改组，成为北京市热力集团有限责任公司下属公司并独立于北辰集团，因此其不再成为本公司的关联方，本公司与北辰热力厂的交易也将不再构成关联交易。

2003年、2004年、2005年及2006年1-6月北辰集团向本公司支付的服务

项目金额分别为人民币 5.1 万元、2.4 万元、25 万元及 64.4 万元。此项交易占本公司同类交易金额的比例为 100%。

3) 商标及标识许可使用合同

根据本公司与北辰集团于 1997 年 4 月签定的《商标及标识许可使用合同》，北辰集团作为本公司目前正在使用的注册商标和标识的所有人，同意本公司有偿使用该等注册商标和标识，使用费按每年人民币 1 万元的标准支付，使用费支付年限为商标许可年限减去北辰集团已使用年限后剩余年限。北辰集团在注册商标权期限届满向中国国家工商行政管理局申请并得到注册商标权的续展后，本公司对全部注册商标许可使用期限继续续展。

2、偶然性的关联交易

1) 供货与技术服务

根据本公司与北辰集团全资子公司北辰机电发展中心机械厂于 2000 年 10 月签定的《北苑北辰居住区 B4 区首开区 1 号 2 号楼地下自动停车库设备供货合同书》和《北苑北辰居住区 B4 区首开区 1 号 2 号楼地下自动停车库设备技术合同书》，北辰机电发展中心机械厂向本公司提供有关绿色家园项目若干地下停车场自动停车设备及机械控制系统的设计、制造及安装服务，服务费用参考北辰机电发展中心机械厂向其他类似项目客户通常的收费标准确定，合计人民币 2,477.1 万元。

2003 年本公司向北辰机电发展中心机械厂支付的款项为 244.7 万元。此项交易占当期营业成本的比例为 0.15%；占本公司同类交易金额的比例为 100%。自 2000 年开始至 2003 年服务完成时止，本公司为以上协议支付的款项共计人民币 2,477.1 万元。

2) 债权转移与利息支出

1995 年 8 月 18 日，北京姜庄湖园林别墅开发有限公司（以下简称姜庄湖公司，该公司由本公司通过控股子公司北辰房地产开发股份有限公司间接控股）与北辰集团的下属公司北辰财务公司签订了《人民币资金借款合同》，借款金额为 5,000 万元，1998 年北辰财务公司依法被撤消后，其对姜庄湖公司享有的债权依

法自动转移给北辰集团。

2003年1月28日，本公司的控股子公司北辰房地产开发股份有限公司与北辰集团签署了《债权转移协议》。该协议规定：（1）截至2003年1月28日，姜庄湖公司应向北辰集团偿还本金及利息共计为人民币75,145,750元，其中本金为人民币5,000万元；（2）北辰集团同意将上述债权转让予北辰房地产开发股份有限公司，而北辰房地产开发股份有限公司同意受让该债权。北辰房地产开发股份有限公司同意自本协议签署之日起3日内一次性向北辰集团支付该人民币75,145,750元。

2003年1月28日北辰房地产开发股份有限公司与北辰集团向姜庄湖公司出具了《关于债权转移的函》，其中规定：姜庄湖公司应在2003年1月28日起向北辰房地产开发股份有限公司偿还该函所述的贷款本金及利息共计人民币75,145,750元及附加同期（自2003年1月28日至姜庄湖公司向北辰房地产开发股份有限公司偿还上述贷款本金及利息之日止期间）利息（按同期银行贷款利率计算）。

2003年1月28日姜庄湖公司向北辰集团及北辰房地产开发股份有限公司出具了《债权转移确认函》，其中姜庄湖公司承诺：在2003年12月31日前向北辰房地产开发股份有限公司偿还该函所述的贷款本金及利息共计人民币75,145,750元及附加同期（自2003年1月28日至姜庄湖公司向北辰房地产开发股份有限公司偿还上述贷款本金及利息之日止期间）利息（按同期银行贷款利率计算）。

2002年姜庄湖公司就上述5000万元款项支付的利息（按现行市场利率收取）费用为301.8万元；而且，北辰房地产开发股份有限公司已于2003年向北辰集团支付了上述全部款项7,514.58元。

3) 投资权益转让

2003年5月15日，本公司与北辰集团签署《投资权益转让协议》，根据协议，本公司将下属全资子公司北京世纪洲航经贸中心按照1,350,102.43元（人民币）价格转让给北辰集团，其定价依据是根据北京金晨会计师事务所出具的金晨审字（2003）第174号审计报告，截至2002年12月31日经贸中心净资产额为

1,350,102.43 元。北辰集团已向本公司支付了上述股权转让款。

4) 提供资金

从 2003 年 5 月 13 日起, 本公司提供短期资金与北辰集团, 金额共计人民币 53,770,973 元。北辰集团于 2003 年 6 月 30 日归还人民币 13,239,461 元, 于 2003 年 7 月 21 日, 北辰集团归还人民币 40,531,512 元, 由于资金占用时间较短, 根据本公司与北辰集团 2003 年 8 月 18 日达成的谅解备忘录, 该笔款项免于计息。

5) 资金使用

本公司因业务发展及资金周转需要, 于 2006 年 6 月 20 日与北辰集团达成协议, 延期支付应向北辰集团派发的股利人民币 1.74 亿元。该协议规定: (1) 自 2005 年 4 月 12 日至 2006 年 6 月 20 日, 本公司欠付北辰集团 2004 年股利共计人民币 1.74 亿元; (2) 本公司于 2006 年 6 月 30 日以前偿还欠付股利人民币 1.74 亿元, 于 2006 年 8 月 30 日以前偿还欠付股利人民币 400 万元; (3) 本公司已经向北辰集团支付自 2005 年 4 月 12 日至 2006 年 6 月 20 日期间的资金使用费人民币 7,073,056.50 元; 此后, 本公司无需要再向甲方补偿任何资金使用费。该交易金额占公司当期营业成本的比例为 0.71%; 占本公司同类交易金额的比例为 100%。

6) 土地使用权转让

本公司因经营需要, 拟利用北辰集团所有的康乐宫土地(土地证号为市朝全国用(97)字第 00107 号)进行“北辰大厦”的开发。为此, 2003 年 7 月 28 日, 本公司与北辰集团签署《土地使用权转让协议书》, 根据协议, 北辰集团将位于北京市朝阳区北辰东路的建设用地面积约 28,000 平方米的康乐宫土地转让于本公司, 转让价格为 124,690,056 元。该土地已经北京国地不动产咨询中心评估, 以其出具的 GD2003-16-QT11《土地估价报告》作为土地使用权作价的依据。本公司就上述土地与原北京市国土资源和房屋管理局 2003 年 10 月 9 日签署京地出[合]字(2003)第 889 号《北京市国有土地使用权出让合同》, 目前已经取得了北京市国土资源局颁发的京市朝港澳台国用(2006 出)字第 10304 号国有土地使用证。该交易金额占公司当期营业成本的比例为 12.44%; 占本公司同类交易金额的比例为 100%。

7) 系统集成服务

2002年6月至2004年8月,本公司及下属子公司北辰房地产股份有限公司等单位分别与本公司合营公司北京北辰东软信息技术有限公司签订合约,依据这些合约,北京北辰东软信息技术有限公司为本公司的五洲大酒店综合布线网络改造、绿色家园B4区智能化和安防系统、长岛澜桥项目的弱电工程(一期)和姜庄湖别墅弱电系统工程等项目提供系统集成服务。此等关联交易合同价款共计12,661,199元,其中2003年度、2004年度、2005年度及2006年1-6月交易金额分别为2,339,756元、8,407,487元、13,126,104元及669,521元。近三年一期此项交易占当期营业成本的比例为0.14%、0.53%、0.64%及0.07%;占本公司同类交易金额的比例为100%。

8) 反担保事项

经国家发展和改革委员会发改财金[2005]2800号文件核准,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。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年公司债券由中国银行股份有限公司奥运支行提供为期12年的全额连带责任保证担保。从发债担保函生效之日起至国家会议中心项目竣工后,本公司办妥抵押登记手续之日之期间,北京北辰实业集团公司向中国银行股份有限公司奥运支行提供连带责任保证作为反担保。

9) 接受承诺

本公司于1997年取得奥运A、B地块的土地使用权,根据北京市市政府公布的关于奥林匹克公园中心区的规划图,该地块处于奥林匹克公园中心区规划图的范围之内,由北京市政府统一开发利用,因此该地块未进行摊销。本公司正在与北京市市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商;北京北辰实业集团公司已经出具承诺函,就国家补偿金额与A、B地块账面价值的差额部分向本公司予以全额补偿。

10) 2006年5月15日本公司之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子公司辰运物业管理中心签署房屋租赁合同,信诚物业租赁辰运

物业部分房屋作为办公用房，年租金为 900,000 元，租赁期为 3 年，自 2006 年 1 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止。

11) 2006 年 5 月 11 日，公司与控股股东北辰集团签署租赁合同，北辰集团租赁本公司房屋作为办公用房，年租金 1,515,654 元，租赁期为 2006 年 1 月 25 日至 2007 年 1 月 24 日。

上述各项关联交易为本公司在正常业务过程中发生的必要的事项，各项关联交易均不存在损害本公司及股东利益的内容。

(三) 关联交易对财务状况和经营成果的影响

单位：人民币千元

	2006 年 1—6 月	2005 年	2004 年	2003 年
A、关联方向本公司提供产品或劳务	139,307	25,984	25,185	37,227
(i) 北辰集团向本公司提供产品或劳务	138,637	12,858	16,778	34,887
其中： 土地租金	6,424	12,848	12,848	15,000
资金使用费	7,073	—	—	—
土地使用权转让费	124,690	—	—	—
接受房屋租赁	450	—	—	—
热力费用	—	—	3,920	17,430
商标及标识使用费	—	10	10	10
停车库设备供货及技术服务	—	—	—	2,447
(ii) 北辰东软向本公司提供产品或劳务		13,126	8,407	2,340
其中： 系统集成支出	670			
B、本公司主营业务成本	1,002,592	2,045,532	1,599,288	1,681,528
C、所占比例 (C=A/B)	13.89%	1.27%	1.57%	2.21%
	2006 年 1—6 月	2005 年	2004 年	2003 年
D、本公司向北辰集团提供产品或劳务	644	250	24	51
E、本公司主营业务收入	1,506,597	2,906,520	2,372,204	2,334,647
G、所占比例 (G=D/E)	0.04%	0.01%	0.001%	0.002%

本公司与关联方进行的交易是基于正常经营活动而产生的并遵循公平、公正的原则签订了有关协议。本公司的关联交易金额占主营业务成本及主营业务收入的比例较小，对本公司财务状况及经营成果不构成实质性影响。

（四）发行人公司章程中对关联交易决策权力与程序的规定

本公司在《公司章程》（草案）中规定了关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。其中《公司章程》（草案）中的有关内容如下：

1、公司章程（草案）第六十七条规定：股东会议的通知应当符合下列要求：（五）如任何董事、监事、经理和其他高级管理人员与将讨论的事项有重要利害关系，应当披露其利害关系的性质和程度；如果将讨论的事项对该董事、监事、经理和其他高级管理人员作为股东的影响有别于对其他同类别股东的影响，则应当说明其区别。

2、公司章程（草案）第八十二条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

3、公司章程（草案）第九十六条规定：受影响的类别股东，无论原来在股东大会上有否表决权，在涉及第九十五条（二）至（八）、（十一）至（十二）项的事项时，在类别股东会上具有表决权，但有利害关系的股东在类别股东会上没有表决权。

4、公司章程（草案）第一百一十一条（一）规定：公司与关联人达成的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 3%的关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所。

5、公司章程（草案）第一百一十二条规定：独立董事除履行前条所述职权外，还对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措

施回收欠款。

6、公司章程（草案）第一百二十三条规定：董事会会议决议事项与某位董事有利害关系时，该董事应予回避，且无表决权，而在计算出出席会议的法定董事人数时，该董事亦不予计入。

7、公司章程（草案）第一百二十七条规定：董事会应当建立严格的审查和决策程序，在以下投资权限范围内行使决策权：（六）涉及重大资产重组、置换或关联交易的，按照中国证监会有关规定及证券交易所股票上市规则执行。

超过上述投资权限及范围的重大投资及经营决策项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

8、公司章程（草案）第一百七十条规定：如果公司董事、监事、经理和其他高级管理人员在公司首次考虑订立有关合同、交易、安排前以书面形式通知董事会，声明由于通知所列的内容，公司日后达成的合同、交易、安排与其有利害关系，则在通知阐明的范围内，有关董事、监事、经理和其他高级管理人员视为做了本章前条所规定的披露。

公司最近三年发生的关联交易均按照现行公司章程的规定履行相应的程序。

（五）独立董事对本公司关联交易发表的意见

公司独立董事认为：公司的关联交易是在一般的普通业务往来及基于普通的商业交易条件或交易有关的协议基础上进行的；公司发生的关联交易，严格遵守《公司章程》的规定，严格按照关联交易协议进行，交易公平合理；报告期内公司重大关联交易价格公允，并履行了法定的批准程序，不存在损害公司和股东利益的行为。

（六）公司拟采取减少关联交易的措施

北辰集团没有通过保留采购、销售机构，垄断业务渠道等方式干预公司的业务经营；

公司的投资物业、发展物业均由公司独立开展。在发展物业方面公司拥有独

立的开发建设体系、原材料采购系统、销售机构和组织模式；在投资物业方面，公司按照不同的业务类型成立了专业化的部门或分公司进行独立运作。

第八节 董事、监事、高级管理人员

一、公司董事、监事及高级管理人员简介

(一) 董事

赵惠芝女士，52岁，本公司董事长。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。1985年8月至1989年3月担任北京市委城建部办公室副主任职务；1989年3月加入北辰集团，曾先后担任北辰集团办公室主任、北辰集团副总经理职务。1997年任本公司董事、副总经理，2000年6月至2004年2月任本公司总经理，2004年2月任本公司董事长。赵女士目前兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司、北京北辰信和物业管理有限责任公司、北京康乐宫有限公司董事长、北京北辰会议中心发展有限公司董事长和总经理。

贺江川先生，42岁，本公司董事及总经理。贺先生毕业于天津大学及北京经济学院（现首都经济贸易大学），获工学学士及经济学硕士，高级经济师。1991年6月至1994年11月先后任北京市政府房改办方案处副处长，北京市住房资金管理中心公积金处处长、中心负责人兼资金管理处处长，市房改办副主任兼市住房资金管理中心负责人；1994年11月加入北辰集团任副总经理；1997年4月至2004年2月任本公司董事、副总经理并兼任董事会秘书；2000年6月至2004年6月任北京北辰房地产开发股份有限公司董事长；2004年2月任本公司总经理。贺先生目前兼任北京北辰东软信息技术有限公司董事长、北京兴荣基房地产开发有限公司董事。贺先生为中华全国青年联合会委员，北京市青年联合会常务委员。

刘建平先生，52岁，本公司董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历，高级政工师。1988年加入北辰集团；1989年11月出任北京五洲大酒店总经理；1993年任北辰集团副总经理；1997年出任本公司董事。刘先生目前兼任控股股东北辰集团副总经理、北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司董事长。

陈冀先生，54岁，本公司董事。陈先生毕业于北京市委党校，研究生学历，高级经济师。曾任北京青年报社总编辑兼常务副社长；1995年任北辰集团副总经理，曾于1997年至2000年出任本公司董事。陈先生目前兼任控股股东北辰集

团副总经理、北辰万达汽车贸易有限公司董事长。

孟焰先生，51岁，本公司独立非执行董事，现任中央财经大学会计系主任，教授、博士生导师；2003年5月出任本公司独立非执行董事。

余劲松先生，53岁，本公司独立非执行董事，法学博士，国家有突出贡献的中青年专家，现为中国人民大学法学院教授、博士生导师；2003年5月出任本公司独立非执行董事。

符耀文先生，51岁，本公司独立非执行董事，香港公民。曾任职于浩威证券（ABN AMRO）、唯高达证券、纽约瑞士银行（SBS）及十二霸菱证券；1991年加入百富勤集团，专责香港证券销售业务；2000年6月出任本公司独立非执行董事。

公司董事全部由集团公司提名。

（二）监事

沈倚山先生，59岁，本公司监事会主席。1988年至1993年担任北京军区司令部办公室主任职务；1993年至1999年担任北京市卫戍区政治部副主任职务；1999年加入北辰集团；2000年6月出任本公司监事会主席。

陈援朝先生，53岁，本公司监事。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。2005年加入北辰集团，任总会计师；2006年出任本公司监事。

柳耀中先生，51岁，本公司监事。现任北辰集团工会主席，2002年5月出任本公司监事。

沈倚山先生、陈援朝先生由北辰集团提名出任公司监事。

柳耀中先生，由职工代表大会选举产生。

（三）其他高级管理人员

刘焕波先生，49岁，本公司副总经理。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店；1989年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北辰信和物业公司、北京康乐宫、北京国际会议中心总经理；2002年出任本公司副总经理，现兼任北京北辰会议中心发展有限公司董事、北京紫云五洲餐饮有限责任公司董事长。

刘铁林先生，44岁，本公司副总经理，高级经济师。刘先生于1990年加入北辰集团，1991年担任北辰购物中心总经理；2002年出任本公司副总经理，现兼任北辰商业发展分公司总经理。刘先生为中华全国青年联合会委员。

司海群先生，52岁，本公司副总经理。1988年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理办公室副主任，北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理，现兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事长、北京天成天房地产开发有限公司董事长、北京兴荣基房地产开发有限公司董事及总经理。

阴秀生先生，41岁，本公司副总经理兼总会计师。毕业于首都经济贸易大学及中欧国际工商学院，经济学硕士、EMBA；注册会计师、高级会计师。阴先生曾任中华会计师事务所审计部经理，中国经济开发信托投资公司投资银行部总经理，华夏证券股份有限公司内核办主任、总裁办主任、稽核审计部总经理，并兼任拓普投资有限公司董事长。2005年6月出任本公司副总经理兼总会计师。

郭川先生，38岁，本公司董事会秘书，毕业于首都经济贸易大学，经济法法学学士、律师。郭先生于1991年加入北辰集团，曾任本公司董事会秘书处副主任、主任，2004年2月出任本公司董事会秘书。郭先生目前兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事、北京天成天房地产开发有限公司董事、北京兴荣基房地产开发有限公司监事。

二、董事、监事和高级管理人员及其近亲属以任何方式直接或间接持有发行人股份的情况

本公司董事、监事和高级管理人员及其父母、配偶或子女不存在持有本公司股份的情况，同时，也无授权或指示他人代其持有本公司股份的情况，也不存在通过其近亲属能够直接或间接控制的法人持有本公司股份的情况。

三、公司董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况

公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员没有其他对外投资情况

四、公司董事、监事及高级管理人员年薪及其他收入情况

1、除独立董事外，本公司董事、监事及高管人员 2005 年领取的薪酬如下：

单位：元

姓名	职务	2005 年收入	领薪单位
赵惠芝	董事长	372,806	本公司
贺江川	董事及总经理	372,782	本公司
刘建平	董事	357,076	北辰集团
陈冀	董事	364,300	北辰集团
沈倚山	监事	364,396	北辰集团
陈援朝	监事	—	北辰集团
柳耀中	监事	208,060	北辰集团
刘焕波	副总经理	394,968	本公司
刘铁林	副总经理	499,300	本公司
司海群	副总经理	450,600	北京北辰房地产开发股份有限公司
阴秀生	副总经理及总会计师	154,301	本公司
郭川	董事会秘书	207,842	本公司

注：上述薪酬主要包括：工资、各种奖金及津贴；副总经理及总会计师阴秀生先生自 2005 年 6 月 1 日起薪；陈援朝先生 2005 年 7 月调入北辰集团，由于办理有关调动手续等情况，2005 年未从北辰集团领取薪酬。

2、本公司独立董事孟焰先生及余劲松先生 2005 年在本公司领取薪酬均为 85,714 元；符耀文先生 2005 年未在本公司领取薪酬。

五、公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

董事长赵惠芝女士兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司、北京北辰信和物业管理有限责任公司、北京康乐宫有限公司董事长、北京北辰会议中心发展有限公司董事长和总经理。

董事及总经理贺江川先生兼任北京北辰东软信息技术有限公司董事长、北京兴荣基房地产开发有限公司董事。

董事刘建平先生兼任控股股东北辰集团副总经理、北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司董事长。

董事陈冀先生兼任控股股东北辰集团副总经理、北辰万达汽车贸易有限公司董事长。

监事柳耀中先生兼任北辰集团工会主席。

副总经理刘铁林先生兼任北辰商业发展分公司总经理、北辰购物中心总经理。

副总经理司海群先生兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事长、北京天成天房地产开发有限公司董事长、北京兴荣基房地产开发有限公司董事及总经理。

董事会秘书郭川先生兼任北京北辰房地产开发股份有限公司董事、北京天成天房地产开发有限公司董事、北京兴荣基房地产开发有限公司监事。

六、公司董事、监事及高级管理人员相互之间是否存在亲属关系

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间不存在配偶、三代以内直系和旁系亲属关系。

七、公司与董事、监事及高级管理人员签订的协议情况

本公司的董事与本公司签订了为期三年的《董事服务合同》。除此以外，董

事、监事、高级管理人员未与本公司或其控股子公司签订其他协议。

八、公司董事、监事、高级管理人员是否符合法律法规规定的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员均符合法律法规规定的任职资格

九、公司董事、监事、高级管理人员在近三年变动情况和原因

2003年5月，由于公司董事会于2000年任命的总经理、副总经理已经届满，董事会任命赵惠芝为公司总经理，刘建平、贺江川、吕健、刘焕波、刘铁林为公司副总经理，张文雷为公司总经济师，贺江川、李嘉士为公司秘书。

2003年5月，公司股东大会委任孟焰先生和余劲松先生为公司独立董事。

2004年2月，根据证监会的相关规范要求，公司股东大会同意李岩岭辞去董事长职务，选举赵惠芝为董事长；同意赵惠芝辞去总经理职务、贺江川辞去副总经理职务，同意聘任贺江川为总经理；同意贺江川辞去董事会秘书职务，同意聘任郭川为董事会秘书。

2004年4月，公司董事会同意刘建平先生辞去公司副总经理职务。

2004年6月，公司董事会同意司海群担任公司副总经理职务。

2004年7月，公司董事会同意吕健先生辞去公司副总经理，同意张文雷女士辞去总经济师职务。

2005年1月，公司董事会同意李岩岭先生辞去公司董事，同意陈冀先生任公司董事，上述董事任免决议已经2005年3月30日召开的公司2004年度股东大会审议通过。

2005年6月，公司董事会同意阴秀生先生任公司副总经理兼总会计师。

2006年5月，公司股东大会同意上届董事继续出任公司本届董事，同意周燕荣女士辞去公司监事，并同意增选陈援朝先生为由股东代表出任的监事。

第九节 公司治理结构

本公司根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，设有健全的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，并建立了审计委员会、薪酬与考核委员会和战略发展委员会等董事会下属委员会。上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

一、股东大会的建立及运行

公司于 1997 年 3 月 30 日召开创立大会，审议并以特别决议通过了《公司章程》，选举产生了第一届董事会、监事会。

根据《公司法》及有关规定，发行人于 2000 年度股东大会、2001 年度股东大会、2003 年第一次临时股东大会、2005 年度股东大会分别对公司章程进行了审议修改。

2003 年 5 月 20 日召开的 2003 年第一次临时股东大会分别批准通过了股东大会、董事会、监事会的议事规则。2005 年度股东大会对董事会的议事规则进行了修改。

股东大会机构和制度建立后，公司依照有关法律法规和公司章程严格执行股东大会制度，股东勤勉尽职地履行权利和义务，股东大会机构和制度的建立及执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

二、董事会与监事会的建立及运行

（一）董事会的构成及运行情况

本公司建立健全了董事会及董事会议事规则，董事会对股东大会负责。根据本公司章程规定，公司设董事会，董事会由七人组成，设董事长一人，独立董事三人，可设执行董事。执行董事处理董事会授权的事宜。董事由股东大会选举产生，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。董事长由全体董事的过半数选举和罢免。

公司章程及董事会议事规则还对董事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

公司董事会严格按照公司章程规定召开，董事会操作流程严格遵循公司董事会议事规则的相关规定。董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（二）独立董事的设置及其作用

1、本公司独立董事的设置情况

根据本公司章程规定，公司设独立董事 3 人。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及其主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。

本公司目前共有余劲松、孟焰、符耀文 3 名独立董事。本公司独立董事的情况参见第八节。

2、本公司独立董事发挥作用的制度安排

（1）为充分发挥独立董事的作用，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规及本章程赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：

①公司与关联人达成的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 3%的关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

②向董事会提请召开临时股东大会；

③提议召开董事会；

④独立聘请外部审计机构或咨询机构；

⑤可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

⑥独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如

上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

(2) 独立董事除履行前条所述职权外，还对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

- ①提名、任免董事；
- ②聘任或解聘高级管理人员；
- ③公司董事、高级管理人员的薪酬；

④公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

⑤独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

⑥公司章程规定的其他事项。

独立董事应当就前款事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

3、本公司独立董事独立发挥作用的情况

为发挥独立董事的作用，本公司对凡须经董事会决策及需独立董事发表意见的事项，按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料，充分听取独立董事的意见并记录在案，积极配合独立董事行使职权。近三年发生的重大关联交易，均已得到独立董事的确认。

(三) 董事会下属委员会

公司董事会审计委员会、薪酬与考核委员会和战略发展委员会。各专门委员会成员全部由董事组成，公司董事会负责专业委员会成员的选举和任免。各专门委员会设召集人一名，负责管理委员会日常工作，召集并主持专门委员会会议；

专门委员会实行一人一票制，通过举手表决审议通过专业委员会提案。各专门委员会对董事会负责，各专门委员会的提案应提交董事会审查决定。

审计委员会由3名成员组成，全部为公司的独立董事，且一名独立董事具备会计师专业资格；审核委员会的主要职责是：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）监督公司的内部审计制度及其实施；（3）负责内部审计与外部审计之间的沟通；（4）审核公司的财务信息及其披露；（5）审查公司的财务制度、风险管理制度等内控制度。

薪酬与考核委员会由3名成员组成，全部为公司的独立董事；薪酬委员会的主要职责是：（1）研究董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；（2）研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

战略发展委员会由3名董事组成，全部为公司的独立董事；其主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

（四）监事会的构成与运行情况

按照公司章程的规定，监事会由三名监事组成，其中一人出任监事会主席。监事任期三年，可连选连任。监事会主席的任免，应当经三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。

监事会成员三分之二由股东代表担任，其余由公司职工代表担任。股东代表由股东大会选举和罢免；职工代表由公司职工民主选举和罢免。公司董事、经理、财务负责人不得兼任监事。

公司章程及监事会议事规则对监事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

公司监事会严格按照公司章程规定召开，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事会的规范召开保障了监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

三、近三年内公司是否存在违法违规行为

2003年至今的三年内公司不存在违法违规行为。

四、三年内是否存在资金被控股股东及其控制的其他企业占用及违约担保情况

从2003年5月13日，本公司提供短期资金与北辰集团，金额共计人民币53,770,973元。北辰集团于2003年6月30日归还人民币13,239,461元，于2003年7月21日，归还人民币40,531,512元，由于资金占用时间较短，根据本公司与北辰集团2003年8月18日达成的谅解备忘录，该笔款项免于计息。

公司不存在为控股股东、实际控制人即北辰集团及其控制的其他企业担保的情况。

五、对内部控制制度的审核意见

（一）本公司对内部控制制度的评价意见

本公司认为，从整体看，本公司现有的内部控制制度完整、合理及有效，较好地保证了本公司经营管理的正常运作，确保了会计资料的客观性、真实性、及时性和财产物资的安全完整，在一定程度上控制了管理风险。

（二）会计师事务所对内部控制制度的审核意见

本公司审计师普华永道中天会计师事务所有限公司接受了本公司的委托，审核了本公司管理层按照财政部颁发的《内部会计控制规范—基本规范(试行)》及内部会计控制具体规范的规定对2006年6月30日本公司及子公司及合营公司合并会计报表相关的内部控制的有效性进行评价的认定书，认为本公司及子公司及合营公司于2006年6月30日在所有重大方面保持了按照财政部颁发的《内部会计控制规范—基本规范(试行)》及具体规范标准建立的与会计报表相关的有效的内部控制。

第十节 财务会计信息

一、财务报表

本节披露了本集团（在本节中“本集团”指北京北辰实业股份有限公司及其合并子公司，“本公司”指北京北辰实业股份有限公司）的财务报表及本公司的财务报表。财务报表反映了本集团及本公司的基本财务状况、经营成果和现金流量情况。若想详细了解本集团及本公司过往三年及最近一期的财务状况、经营成果和现金流量情况，请阅读本招股说明书附录一。

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

合并资产负债表（资产）

单位：人民币元

资 产	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产				
货币资金	2,434,010,503	639,989,441	508,106,587	1,352,913,559
应收票据	397,219	3,249,551	—	—
应收账款	42,801,533	34,182,227	56,986,300	51,823,640
其他应收款	37,065,370	29,943,550	22,150,836	14,255,527
预付账款	12,806,078	12,648,399	170,562,838	52,597,341
存货	5,688,203,840	4,480,558,498	3,262,712,073	2,221,552,182
待摊费用	19,211,393	21,859,854	16,395,402	16,064,861
流动资产合计	8,234,495,936	5,222,431,520	4,036,914,036	3,709,207,110
长期投资				
长期股权投资	7,452,826	9,929,353	14,882,406	19,744,065
长期投资合计				
其中：合并价差	7,452,826	9,929,353	14,882,406	19,744,065
固定资产				
固定资产原价	749,313,196	733,969,150	739,720,168	670,768,885
减：累计折旧	(411,854,553)	(385,916,744)	(361,833,669)	(312,144,225)
固定资产-净值	337,458,643	348,052,406	377,886,499	358,624,660
减：固定资产减值准备	(427,189)	(429,971)	(736,060)	(762,282)
固定资产-净额	337,031,454	347,622,435	377,150,439	357,862,378
在建工程	5,012,887	1,218,912	6,191,351	4,239,414

固定资产合计	342,044,341	348,841,347	383,341,790	362,101,792
无形资产及其他资产				
无形资产	973,679,707	973,714,511	973,784,119	973,853,727
长期待摊费用	-	299,994	1,247,156	1,778,625
其他长期资产	1,190,356,521	1,230,994,158	1,274,942,352	1,333,251,001
无形资产及其他资产合计	2,164,036,228	2,205,008,663	2,249,973,627	2,308,883,353
递延税项				
递延税款借项	17,724,146	18,455,657	15,660,727	12,763,204
资产总计	10,765,753,477	7,804,666,540	6,700,772,586	6,412,699,524

合并资产负债表（负债和股东权益）

单位：人民币元

负债和股东权益	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债				
短期借款	940,000,000	470,000,000	130,000,000	130,000,000
应付账款	433,246,679	552,560,310	448,898,213	390,950,391
预收账款	1,419,833,985	979,893,169	763,362,470	363,220,564
应付工资	14,259,329	10,358,609	8,906,298	8,633,080
应付福利费	7,435,207	8,309,784	9,174,925	12,669,871
应付股利	6,015,205	180,015,205	4,896,212	4,826,012
应交税金	27,939,307	3,014,834	8,070,566	74,902,145
其他应交款	3,221	155,055	217,621	144,776
其他应付款	812,244,271	693,330,066	695,595,540	645,124,736
预提费用	10,948,640	6,105,680	2,875,280	4,832,824
一年内到期的长期借款	200,000,000	-	200,000,000	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	3,871,925,844	2,903,742,712	2,271,997,125	1,635,304,399
长期负债				
长期借款	745,000,000	400,000,000	-	300,000,000
应付债券	1,505,125,000			
专项应付款	131,710,150	134,903,827	-	-
长期负债合计	2,381,835,150	534,903,827	-	300,000,000
负债合计	6,253,760,994	3,438,646,539	2,271,997,125	1,935,304,399
少数股东权益	172,884,270	141,533,931	133,274,446	120,194,771
股东权益				
股本	1,867,020,000	1,867,020,000	1,867,020,000	1,867,020,000
资本公积	1,648,469,111	1,648,469,111	1,648,469,111	1,648,469,111
盈余公积	536,837,871	536,837,871	468,167,985	405,969,496
其中：法定公益金	-	178,405,689	155,650,736	134,896,087
未分配利润	288,130,537	172,348,354	312,037,183	435,741,747

外币报表折算差额		—	—	—
未确认的投资损失	(1,349,306)	(189,266)	(193,264)	—
股东权益合计	4,339,108,213	4,224,486,070	4,295,501,015	4,357,200,354
负债和股东权益总计	10,765,753,477	7,804,666,540	6,700,772,586	6,412,699,524

2、母公司资产负债表

母公司资产负债表（资产）

单位：人民币元

资 产	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产				
货币资金	1,423,600,145	391,586,234	336,123,069	1,059,060,098
应收股利		20,791,500		
应收账款	18,922,816	15,144,808	16,039,738	17,442,008
其他应收款	1,672,990,579	1,486,099,169	421,081,639	66,154,656
预付账款	7,989,403	3,957,115	158,144,043	46,332,294
存货	2,472,119,420	1,836,342,401	1,626,841,997	1,246,901,520
待摊费用	18,416,113	20,356,722	16,281,892	16,059,904
流动资产合计	5,614,038,476	3,774,277,949	2,574,512,378	2,451,950,480
长期投资				
长期股权投资	946,112,324	559,436,324	543,385,384	535,506,766
长期投资合计	946,112,324	559,436,324	543,385,384	535,506,766
固定资产				
固定资产原价	706,648,458	688,722,866	695,050,268	627,192,021
减：累计折旧	(388,041,078)	(363,476,285)	(338,142,972)	(290,144,861)
固定资产-净值	318,607,380	325,246,581	356,907,296	337,047,160
减：固定资产减值准备	(85,005)	(87,787)	(90,740)	(116,962)
固定资产-净额	318,522,375	325,158,794	356,816,556	336,930,198
在建工程	4,387,821	844,527	3,337,351	3,804,814
固定资产合计	322,910,196	326,003,321	360,153,907	340,735,012
无形资产及其他资产				
无形资产	972,740,000	972,740,000	972,740,000	972,740,000
长期待摊费用		530,368	262,484	348,484
其他长期资产	1,190,356,521	1,230,994,158	1,274,942,352	1,333,251,001
无形资产及其他资产合计	2,163,096,521	2,204,264,526	2,247,944,836	2,306,339,485
递延税项				
递延税款借项	9,654,213	12,668,443	10,391,491	7,096,410
资产总计	9,055,811,730	6,876,650,563	5,736,387,996	5,641,628,153

母公司资产负债表（负债和股东权益）

单位：人民币元

负债和股东权益	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债				
短期借款	940,000,000	470,000,000		
应付账款	263,367,956	311,710,025	308,833,713	298,421,461
预收账款	559,162,723	478,639,965	431,290,805	197,511,961
应付工资	10,696,998	7,608,039	4,577,556	2,696,648
应付福利费	2,455,385	3,285,789	2,630,657	5,964,890
应付股利		174,000,000		
应交税金	12,423,351	16,117,718	20,033,370	76,107,450
其他应交款				
其他应付款	816,301,638	784,610,011	670,671,843	699,218,819
预提费用	10,821,160	6,003,680	2,655,773	4,506,570
一年内到期的长期借款	200,000,000	-	-	-
其他流动负债				
流动负债合计	2,815,229,211	2,251,975,227	1,440,693,717	1,284,427,799
长期负债				
长期借款	395,000,000	400,000,000		
应付债券	1,505,125,000			
专项应付款				
长期负债合计	1,900,125,000	400,000,000		
负债合计	4,715,354,211	2,651,975,227	1,440,693,717	1,284,427,799
少数股东权益				
股东权益				
股本	1,867,020,000	1,867,020,000	1,867,020,000	1,867,020,000
资本公积	1,648,469,111	1,648,469,111	1,648,469,111	1,648,469,111
盈余公积	490,988,507	490,988,507	428,278,289	371,115,803
其中：法定公益金		163,662,836	142,759,430	123,705,268
未分配利润	333,979,901	218,197,718	351,926,879	470,595,440
外币报表折算差额		-	-	-
未确认的投资损失		-	-	-
股东权益合计	4,340,457,519	4,224,675,336	4,295,694,279	4,357,200,354
负债和股东权益总计	9,055,811,730	6,876,650,563	5,736,387,996	5,641,628,153

（二）利润表及利润分配表

1、合并利润表及利润分配表

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	1,506,596,509	2,906,519,643	2,372,204,221	2,334,646,581
减：主营业务成本	(1,002,592,167)	(2,045,532,031)	(1,599,288,043)	(1,681,527,639)
主营业务税金及附加	(68,262,188)	(117,452,414)	(89,479,690)	(67,880,143)
二、主营业务利润	435,742,154	743,535,198	683,436,488	585,238,799
加：其他业务利润	8,670,603	11,521,343	8,119,561	6,409,440
减：营业费用	(65,652,236)	(131,577,589)	(136,917,403)	(113,979,177)
管理费用	(101,053,438)	(294,871,495)	(271,457,742)	(206,842,121)
加：财务收入/(费用)-净额	(8,751,773)	1,290,346	12,677,117	10,483,343
三、营业利润	268,955,310	329,897,803	295,858,021	281,310,284
减：投资损失	(2,476,527)	(4,953,053)	(4,931,392)	(4,937,822)
加：营业外收入	630,737	1,078,688	1,210,161	79,213,855
减：营业外支出	(92,280)	(2,257,713)	(1,131,955)	(8,788,074)
四、利润总额	267,017,240	323,765,725	291,004,835	346,798,243
减：所得税	(74,369,262)	(103,863,829)	(98,693,007)	(117,113,986)
少数股东损益	(31,350,335)	(11,057,105)	(1,963,467)	(2,561,318)
未确认的投资损失	1,160,040	189,266	193,264	—
五、净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939
加：年初未分配利润	172,348,354	312,037,183	435,741,747	338,147,961
六、可供分配的利润	334,806,037	521,071,240	626,283,372	565,270,900
减：提取法定盈余公积		(25,011,527)	(22,389,678)	(26,300,075)
提取法定公益金		(22,754,953)	(20,754,649)	(24,506,184)
七、可供股东分配的利润	334,806,037	473,304,760	583,139,045	514,464,641
减：应付优先股股利		—	—	—
提取任意盈余公积		(20,903,406)	(19,054,162)	(22,712,294)

应付普通股股利	(46,675,500)	(280,053,000)	(252,047,700)	(56,010,600)
八、未分配利润	288,130,537	172,348,354	312,037,183	435,741,747

2、母公司利润表及利润分配表

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	1,043,577,676	2,306,086,102	1,985,574,122	2,076,871,362
减：主营业务成本	(709,980,962)	(1,645,758,726)	(1,379,532,343)	(1,513,470,937)
主营业务税金及附加	(31,358,878)	(74,867,089)	(57,690,082)	(63,276,411)
二、主营业务利润	302,237,836	585,460,287	548,351,697	500,124,014
加：其他业务利润	5,580,850	6,300,178	3,130,342	1,285,999
减：营业费用	(31,584,665)	(72,440,509)	(82,427,155)	(68,765,855)
管理费用	(109,564,687)	(250,992,245)	(234,762,049)	(184,032,080)
加：财务收入/(费用)-净额	(10,552,856)	(513,854)	12,927,942	11,423,562
三、营业利润	156,116,478	267,813,857	247,220,777	260,035,640
加：投资收益	56,676,000	28,842,440	23,470,968	22,973,280
加：营业外收入	557,158	896,503	1,169,822	50,027,030
减：营业外支出	(7,446)	(986,557)	(1,082,044)	(7,096,362)
四、利润总额	213,342,190	296,566,243	270,779,523	325,939,588
减：所得税	(50,884,507)	(87,532,186)	(80,237,898)	(98,816,649)
少数股东损益	-			
五、净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939
加：年初未分配利润	218,197,718	351,926,879	470,595,440	367,619,983
六、可供分配的利润	380,655,401	560,960,936	661,137,065	594,742,922
减：提取法定盈余公积		(20,903,406)	(19,054,162)	(22,712,294)
提取法定公益金		(20,903,406)	(19,054,162)	(22,712,294)
七、可供股东分配的利润	380,655,401	519,154,124	623,028,741	549,318,334
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积		(20,903,406)	(19,054,162)	(22,712,294)
应付普通股股利	(46,675,500)	(280,053,000)	(252,047,700)	(56,010,600)
八、未分配利润	333,979,901	218,197,718	351,926,879	470,595,440

(三) 现金流量表

1、合并现金流量表

单位:人民币元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,018,023,594	3,264,790,400	2,929,693,852	2,689,862,528
收到的税费返回	-	-	-	9,795,887
收到的其他与经营活动有关的现金	9,269,890	147,235,621	9,082,747	8,083,698
现金流入小计	2,027,293,484	3,412,026,021	2,938,776,599	2,707,742,113
购买商品、接受劳务支付的现金	(2,070,198,899)	(2,877,563,260)	(2,706,857,334)	(2,054,860,774)
支付给职工以及为职工支付的现金	(119,467,206)	(251,715,271)	(217,847,077)	(168,475,449)
支付的各项税费	(168,526,329)	(289,230,363)	(293,352,574)	(169,235,540)
支付的其他与经营活动有关的现金	(141,511,223)	(281,591,260)	(163,612,920)	(174,324,836)
现金流出小计	(2,499,703,657)	(3,700,100,154)	(3,381,669,905)	(2,566,896,599)
经营活动产生的现金流量净额	(472,410,173)	(288,074,133)	(442,893,306)	140,845,514
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金		-	25,990,302	212,305,720
其中:出售子公司所收到的现金		-	-	
取得投资收益所收到的现金		-	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,685,625	1,660,101	2,832,919	90,899,764
收到的其他与投资活动有关的现金	20,533,689	11,733,511	14,381,286	9,006,190
现金流入小计	23,219,314	13,393,612	43,204,507	312,211,674
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(26,076,422)	(78,469,068)	(58,549,169)	(213,457,050)
投资所支付的现金		-	(4,805,436)	(11,000,000)

其中：购买子公司所支付的现金			-	(4,805,436)	(11,000,000)
支付的其他与投资活动有关的现金			-	-	
现金流出小计	(26,076,422)	(78,469,068)	(63,354,605)	(224,457,050)	
投资活动产生的现金流量净额	(2,857,108)	(65,075,456)	(20,150,098)	87,754,624	
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资所收到的现金		2,000,000	-		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		2,000,000	-		
借款所收到的现金	3,015,000,000	1,280,000,000	-	300,000,000	
收到的其他与筹资活动有关的现金			-	-	
现金流入小计	3,015,000,000	1,282,000,000	-	300,000,000	
偿还债务所支付的现金	(500,000,000)	(740,000,000)	(100,000,000)	(10,000,000)	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(269,874,257)	(160,603,133)	(255,773,266)	(66,514,293)	
现金流出小计	(769,874,257)	(900,603,133)	(355,773,266)	(76,514,293)	
筹资活动产生的现金流量净额	2,245,125,743	381,396,867	(355,773,266)	223,485,707	
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,769,858,462	28,247,278	(818,816,670)	452,085,845	
补充资料					
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量					
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939	
减：未确认的投资损失	(1,160,040)	(189,266)	(193,264)	-	
加：少数股东损益	31,350,335	11,057,105	1,963,467	2,561,318	
（冲回）/计提的资产减值准备	(40,378,661)	4,462,084	6,408,994	(5,639,344)	
固定资产折旧	26,392,856	46,802,102	50,043,294	40,295,475	
出租开发产品摊销	40,760,637	87,950,284	84,022,595	65,290,173	
无形资产摊销	34,804	69,608	69,608	69,607	
长期待摊费用摊销	299,994	947,162	2,395,169	999,019	
待摊费用的减少（减：增加）	2,648,461	(5,464,452)	(328,473)	(2,469,737)	
预提费用的增加（减：减少）	4,842,960	3,230,400	(2,259,941)	681,106	

处置固定资产收益 (减: 损失)	(11, 266)	180, 661	182, 811	(69, 149, 584)
财务费用(减: 收入)	5, 329, 904	(6, 690, 103)	(17, 300, 428)	(13, 376, 029)
投资损失	2, 476, 527	4, 953, 053	4, 931, 392	4, 937, 822
递延税款借项	731, 511	(2, 794, 930)	(2, 897, 523)	1, 179, 757
存货的增加	(1, 122, 900, 470)	(1, 168, 613, 725)	(993, 023, 604)	(361, 398, 271)
经营性应收项目的减少 (减: 增加)	(13, 037, 302)	164, 522, 710	(116, 470, 005)	31, 652, 047
经营性应付项目的增加	467, 832, 494	468, 240, 693	349, 020, 977	218, 089, 216
受到限制的担保 金及保证金的增加	(40, 080, 600)	(105, 771, 576)		
经营活动产生的现 金流量净额	(472, 410, 173)	(288, 074, 133)	(442, 893, 306)	140, 845, 514
2. 不涉及现金收支的 投资和筹资活动				
债务转为资本				
一年内到期的可转 换公司债券				
融资租入固定资产				
3. 现金净增加/(减少) 情况				
现金的期/年末余额	2, 286, 558, 327	516, 699, 865	488, 452, 587	1, 307, 269, 257
减: 现金的期/年初 余额	(516, 699, 865)	(488, 452, 587)	(1, 307, 269, 257)	(855, 183, 412)
五、现金净增加/(减少) 额	1, 769, 858, 462	28, 247, 278	(818, 816, 670)	452, 085, 845

2、母公司现金流量表

单位:人民币元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
一、经营活动产生的现 金流量				
销售商品、提供劳务 收到的现金	1, 177, 974, 100	2, 469, 507, 276	2, 371, 042, 408	2, 312, 260, 469
收到的税费返回	-			
收到的其他与经营活 动有关的现金	6, 113, 701	7, 032, 407	4, 063, 750	2, 182, 916
现金流入小计	1, 184, 087, 801	2, 476, 539, 683	2, 375, 106, 158	2, 314, 443, 385
购买商品、接受劳务支 付的现金	(1, 366, 095, 961)	(1, 631, 738, 031)	(1, 919, 588, 001)	(1, 617, 273, 117)

支付给职工以及为职工支付的现金	(90,823,000)	(180,522,654)	(163,571,716)	(126,750,971)
支付的各项税费	(104,032,161)	(221,466,243)	(243,017,498)	(128,452,178)
支付的其他与经营活动有关的现金	(209,281,588)	(1,169,223,821)	(483,972,686)	(89,884,916)
现金流出小计	(1,770,232,710)	(3,202,950,749)	(2,810,149,901)	(1,962,361,182)
经营活动产生的现金流量净额	(586,144,909)	(726,411,066)	(435,043,743)	352,082,203
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金			27,590,302	102,305,720
其中：出售子公司所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金	20,791,500			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	59,081	1,287,223	902,897	63,303,904
收到的其他与投资活动有关的现金	42,567,676	40,098,727	14,557,497	9,844,444
现金流入小计	63,418,257	41,385,950	43,050,696	175,454,068
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(25,543,229)	(70,230,150)	(48,185,980)	(211,688,844)
投资所支付的现金	(330,000,000)	(8,000,000)	(3,120,000)	(550,000)
其中：购买子公司所支付的现金	(330,000,000)	(8,000,000)	(3,120,000)	(550,000)
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	(355,543,229)	(78,230,150)	(51,305,980)	(212,238,844)
投资活动产生的现金流量净额	(292,124,972)	(36,844,200)	(8,255,284)	(36,784,776)
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金	2,665,000,000	1,280,000,000		
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计	2,665,000,000	1,280,000,000		

偿还债务所支付的现金	(500,000,000)	(410,000,000)		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(265,954,857)	(139,229,125)	(252,047,700)	(56,010,600)
现金流出小计	(765,954,857)	(549,229,125)	(252,047,700)	(56,010,600)
筹资活动产生的现金流量净额	1,899,045,143	730,770,875	(252,047,700)	(56,010,600)
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,020,775,262	(32,484,391)	(695,346,727)	259,286,827
补充资料				
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量				
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939
加：少数股东损益	-			
（冲回）/计提的资产减值准备	(9,134,031)	6,899,855	12,130,219	4,002,294
固定资产折旧	24,787,550	43,813,830	47,734,179	37,069,311
出租开发产品摊销	40,760,637	87,950,284	84,022,595	65,290,173
长期待摊费用摊销	530,368	267,884	149,832	1,865,289
待摊费用的减少（减：增加）	1,940,609	(4,074,830)	(221,988)	(2,613,316)
预提费用的增加（减：减少）	4,817,480	3,347,907	(1,850,797)	645,645
处置固定资产收益（加：损失）	(16,490)	236,221	176,544	(44,164,086)
财务收入（减：费用）	7,206,417	(10,087,602)	(17,476,639)	(14,214,284)
投资收益	(56,676,000)	(28,842,440)	(23,470,968)	(22,973,280)
递延税款借项	3,014,230	(2,276,952)	(3,295,081)	(378,729)
存货的增加	(611,712,047)	(209,500,404)	(379,940,477)	(110,485,119)
经营性应收项目的增加	(194,687,165)	(916,838,480)	(474,573,761)	29,359,696
经营性应付项目的增加	66,122,499	183,743,160	131,030,974	181,555,670
受到限制的履约担保金及保证金的增加	(25,556,649)	(90,083,556)		
经营活动产生的现金流量净额	(586,144,909)	(726,411,066)	(435,043,743)	352,082,203
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				

3. 现金净增加/(减少)情况				
现金的期/年末余额	1,306,359,940	285,584,678	318,069,069	1,013,415,796
减: 现金的期/年初余额	(285,584,678)	(318,069,069)	(1,013,415,796)	(754,128,969)
现金净增加/减少额	1,020,775,262	(32,484,391)	(695,346,727)	259,286,827

二、财务报表编制基准及注册会计师意见

本集团的财务报表是根据《企业会计准则》、《企业会计制度》、《合并报表的暂行规定》，以及本公司及控股子公司2003年12月31日、2004年12月31日、2005年12月31日、2006年6月30日的合并资产负债表及母公司资产负债表；2003年度、2004年度、2005年度及截至2006年6月30日止6个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表和合并及母公司现金流量表为基础编制而成，反映了本公司及控股子公司的财务状况及经营业绩。

本公司已聘请普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司及下属子公司2003年12月31日、2004年12月31日、2005年12月31日、2006年6月30日的资产负债表及合并资产负债表；2003年度、2004年度、2005年度及截至2006年6月30日止6个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表和合并及母公司现金流量表进行了审计。注册会计师已出具了标准无保留意见的审计报告。

以下引用的财务数据，非特别说明，均引自经审计的合并会计报表。本章的财务会计数据及有关分析说明反映了本集团过往三年及一期经审计的会计报表及有关会计报表附注的重要内容。除特别标明外，本节各财务数据的金额单位为人民币元。

三、合并会计报表范围

合并会计报表的范围包括本公司及纳入合并范围的子公司及合营公司。合并会计报表系根据中华人民共和国财政部财会字(1995)11号文《关于印发合并会计报表的暂行规定》、《企业会计制度》及相关规定编制。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其相应期间的收入、成本、

利润予以合并，从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润已在合并会计报表编制时予以抵消。纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并会计报表中单独列示。

对合营企业采用比例合并法将合营企业的资产、负债、收入、费用、利润和现金流量按照投资比例进行合并，内部交易按同比例抵销。

当纳入合并范围的子公司与本公司采用的会计政策不一致，且由此产生的差异对合并报表影响较大时，按本公司执行的会计政策予以调整。

2006年6月30日被纳入合并范围的控股子公司及合营公司详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位全称	注册资本	业务性质及经营范围	本公司对其投资额	本公司持有权益比例	
				直接	间接
北京北辰房地产开发股份有限公司	500,180,000	房地产开发	457,411,898	83.14%	-
北京天成天房地产开发股份有限公司	11,000,000	房地产开发	550,000	5%	95%
北京兴荣基房地产开发股份有限公司	30,000,000	房地产开发	—	-	51%
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	美元 1,346,000	餐饮	5,273,976	59.81%	-
北京康乐宫有限公司	美元 8,500,000	娱乐及餐饮	21,979,722	72.35%	-
北京北辰绿洲商贸有限公司	1,000,000	商贸	800,000	80%	20%
北京北辰信诚物业管理有限公司	5,000,000	物业管理	4,000,000	80%	20%
北京北辰信和物业管理有限公司	5,000,000	物业管理	4,000,000	80%	15%
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	美元 16,000,000	房地产开发	—	-	51%
北京紫云五洲餐饮有限责任公司	300,000	餐饮	—	-	51%
北京北辰会议中心发展有限公司	340,000,000	房地产开发	338,000,000	99.41%	-

注：本公司与沈阳东大阿尔派软件股份有限公司(现名：沈阳东软软件股份有限公司)于一九九九年五月十二日签订合资协议共同组建北京北辰东大阿尔派

信息技术有限公司，后更名为北京北辰东软信息技术有限公司。根据公司章程和合资协议，本公司投资一千八百三十六万(18,360,000)元人民币（占注册资本的51%）并在总数为7人的董事会中有权委派3名董事（包括董事长）。

根据公司章程的规定“董事会对所议事项作出的决定应由三分之二以上的董事表决通过方为有效”，因此无论本公司还是沈阳东软软件股份有限公司均无法在无对方支持的情况下时通过任何决议。本公司由此确认该公司为本公司的合营企业，由本公司和沈阳东软软件股份有限公司共同控制。故将其纳入编制合并会计报表的范围，采取比例合并法予以合并。

四、采用的主要会计政策和会计估计

（一）会计报表的编制基础

本会计报表按照国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》编制。

（二）会计年度

本集团会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

（三）记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

（四）记账基础和计价原则

本集团的记账基础为权责发生制。资产在取得时按实际成本入账；如果以后发生减值，则计提相应的减值准备。本集团改制时投入的资产，经评估后按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

（五）外币业务核算方法

外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币入账。于资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债，按该日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了固定资产购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

（六）现金

列示于现金流量表中的现金包括库存现金及可随时用于支付的存款。

（七）应收款项及坏账准备

应收款项包括应收账款及其他应收款。本集团对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。应收款项以实际发生额减去坏账准备后的净额列示。

1、应收账款

应收账款包括应收关联方账款及应收非关联方账款。

对于应收关联方账款及可收回性与其他各项应收账款存在明显差别的应收非关联方账款，采用个别认定法计提专项坏账准备；对于其他未计提专项坏账准备的应收非关联方款项，以账龄分析法按以下比例计提一般坏账准备：

账龄	比例
一年以内	0%
一至二年	5%
二至三年	20%
三至五年	50%
五年以上	100%

2、其他应收款

本集团对其他应收款采用个别认定法计提专项坏账准备。

3、坏账损失确认标准

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，确认为坏账，并冲销已提取的坏账准备。

（八）存货

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法列示。

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、

建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算；库存材料和库存商品结转成本时按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目如道路等，其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；尚未开发的开发用土地在无形资产中核算。

存货跌价准备一般按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。

本集团的存货盘存制度为永续盘存制。

（九）出租开发产品

根据中华人民共和国财政部于 2004 年 5 月颁布的财会(2004 年)3 号“财政部关于印发《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（四）》的通知”，对于以出租为目的的出租开发产品，作为资产负债表的其他长期资产项目列示。

以出租为目的已完成开发的房地产开发产品于签订出租合同、协议后，按实际成本转入其他长期资产项目下“出租开发产品”科目列示。出租开发产品的成本按账面原值和估计的使用年限(20 年至 30 年)平均摊销。期末，对于意图出售而暂时出租的开发产品，作为存货列示。

（十）长期投资

长期投资指除短期投资以外的投资，包括本公司对子公司和合营企业的股权投资。

1、股权投资

子公司是指本公司直接或间接拥有其 50%以上的表决权资本，或其他本公司有权决定其财务和经营政策并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位；合营企业是指本公司与其他合营者能共同控制的被投资单位。

长期股权投资的成本按投资时实际支付的价款入账。本公司对子公司和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

2003年3月17日前发生的长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本与应享有被投资公司所有者权益份额之间的差额，采用直线法按10年摊销。2003年3月17日后发生的长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本小于应享有被投资公司所有者权益份额的差额，作为资本公积；初始投资成本大于应享有被投资公司所有者权益份额的差额，采用直线法按投资合同规定的期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过10年的期限摊销。

采用权益法核算时，投资损益按应享有或应分担被投资公司当年实现的净利润或发生的净亏损份额确认，并调整长期股权投资的账面价值，确认被投资公司发生的净亏损以长期股权投资的账面价值减至零为限。被投资公司所分派的现金股利则于股利宣告分派时相应减少长期股权投资的账面价值。

2、长期投资减值准备

长期投资由于市价持续下跌或被投资公司经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。可收回金额是指其销售净价与其使用价值两者之中的较高者。销售净价是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中，通过销售该项资产而取得的收入扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。

如果有迹象表明以前年度据以计提减值准备的各种因素发生变化，使得该项投资的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

（十一）固定资产和折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用期限在一年以上且单位价值较高的有形资产。自2001年1月1日起利用土地建造自用项目时，土地使用权的账面价值构成房屋、建筑物成本的一部分。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。对本公司发起人在本

公司成立时作为出资投入的经评估的固定资产，按其经国有资产管理部门确认后的评估值作为入账价值。

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年限内计提。土地使用权的预计使用年限高于相应的房屋及建筑物预计使用年限所对应的土地使用权价值作为净残值预留。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尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 至 30 年	5%-10%	3.0%-4.75%
机器设备	5 至 15 年	5%-10%	6.0%-19.0%
运输工具	5 至 10 年	5%-10%	9.0%-19.0%
其他设备	5 至 10 年	5%-10%	9.0%-19.0%

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差额计入营业外收入或支出。

固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化。重大改建、扩建及改良等后续支出按年限平均法于固定资产尚可使用年限期间内计提折旧，装修支出按年限平均法在预计受益期间内计提折旧。

如果有迹象或环境变化显示单项固定资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值准备的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

（十二）在建工程

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，以实际发生的支出作为工程成本入账。工程成本包括建筑费用及其他直接费用，如机器设备原价及安装费用等，以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。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。

如果有迹象或环境变化显示单项在建工程账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值准备的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

（十三）无形资产

无形资产指土地使用权。

1、土地使用权

以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款入账，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并采用直线法按有效年限摊销。对本公司发起人在本公司成立时作为出资投入的经评估的土地使用权，按其经国有资产管理部确认后的评估值作为入账价值。自2001年1月1日起，利用土地建造项目时，相应土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。进行房地产开发时，相应土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

2、无形资产减值准备

如果有迹象或环境变化显示单项无形资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

（十四）长期待摊费用

长期待摊费用包括已经支出但摊销期限在一年以上(不含一年)的各项费用,按预计受益期间分期平均摊销,并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

（十五）借款费用

为购建固定资产而发生专门借款所产生的利息等借款费用,在资产支出及借款费用已经发生、并且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。当购建的固定资产达到预定可使用状态时停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。

为房地产开发项目而发生借款所产生的利息等借款费用,在资产支出及借款费用已发生、开发产品完工之前,计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用,计入当期损益。

因安排专门借款而发生的辅助费用,属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的,于发生时资本化,其后发生的辅助费用计入当期损益;属于在所建造的房地产开发项目完工之前发生的,于发生时资本化,其后发生的辅助费用计入当期损益。

借款费用中的每期利息费用,按当期购建固定资产或房地产开发项目累计支出加权平均数与相关借款的加权平均利率,在不超过当期专门借款实际发生的利息费用的范围内,确定资本化金额。

其他借款发生的借款费用,于发生时计入当期损益。

（十六）职工社会保障及福利

本集团的在职职工参加由当地政府机构设立及管理的职工社会保障体系,包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除此之外,本集团并无其他重大职工福利承诺。

根据有关规定,本集团按上年平均工资的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取保险费及公积金,并向劳动和社会保障机构缴纳,相应的支出计入当期成本或费用。主要保险费及公积金的提取比例如下:

	计提比例
基本养老保险	20%
补充养老保险	2%
住房公积金	8%
医疗保险	10%
失业保险	1.5%
工伤保险	0.5%

（十七）维修基金和质量保证金

维修基金是根据北京市京房地物(1999)1088号“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”及京国土房管物(2002)561号“关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知”的规定，按房价总额的2%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。

（十八）股利分配

股东大会批准的拟分配的现金股利于批准的当期确认为负债。

（十九）收入确认

1、销售产品和商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且不再对该商品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和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房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

2、出租开发产品出租

根据合同或协议约定，采用直线法在租赁期内确认。

3、提供劳务

物业管理收入在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入本集团,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

4、利息收入

按存款的存续期间和实际收益率计算确认。

(二十) 经营租赁

经营租赁的租赁费用在租赁期内按直线法确认为期间费用。

(二十一) 所得税的会计处理方法

本集团对所得税费用的会计处理采用纳税影响会计法。递延税款按债务法根据时间性差异计算。时间性差异为因有关税收法规与会计制度在确认收入、费用或损失时的时间不同而产生的应纳税所得额差异。时间性差异按现行适用的税率对累计产生的所得税影响金额进行调整。

时间性差异一般能在 3 年内转回且预计有足够的应纳税所得额可以抵减时,确认产生的递延税款借项。

五、税收政策

本集团承担的主要税项列示如下:

税种	税率	计税基础
企业所得税	33%, 15%	应纳税所得额
增值税	13%, 17%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额的 13%或 17%扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计缴)
营业税	5%	房地产销售收入, 租金收入, 物业管理收入及系统集成服务收入
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额

根据北京市丰台区地方税务局丰地税所字(99)第 275 号批复通知及丰地税所字(2001)第 603 号批复通知,本公司的一家合营公司,北京北辰东软信息技术有

限公司被认定为高新技术企业，且自 1999 年 1 月 1 日起至 2001 年 12 月 31 日止免征企业所得税，自 2002 年 1 月 1 日起至 2004 年 12 月 31 日止减半征收企业所得税。根据北京市地方税务局京地税企(2003)453 号通知及国家税务总局国税发(2003)82 号通知关于高新技术企业所得税的规定，2005 年和 2006 年该公司的所得税税率为 15%。

本集团兴辰大厦、加利大厦、世纪村住宅小区、马甸配套楼、汇欣写字楼、汇欣公寓、绿色家园、长岛澜桥、姜庄湖、香山等开发项目所涉及的土地增值税情况如下：

1、兴辰大厦、加利大厦、世纪村住宅小区、马甸配套楼截至 2004 年末均已完成合同销售，公司现正按照《北京市地方税务局关于明确土地增值税征收管理若干问题的通知》(京地税地[2003]73)和《北京市地方税务局关于进一步明确土地增值税征收管理若干问题的通知》(京地税地〔2003〕653 号)的规定办理竣工清算税款审批手续。

2、公司按照《北京市地方税务局关于明确土地增值税征收管理若干问题的通知》(京地税地[2003]73)和《北京市地方税务局关于进一步明确土地增值税征收管理若干问题的通知》(京地税地〔2003〕653 号)的规定，对汇欣写字楼、汇欣公寓项目进行了汇算清缴工作，申报并交纳了土地增值税 6,430,688 元。

3、绿色家园项目，依照《北京市地方税务局关于明确土地增值税有关问题的通知》(京地税地[2005]557 号)的规定，正在进行填报等准备工作。

4、姜庄湖项目、长岛澜桥项目和香山清琴项目，对于上述项目公司依照《北京市地方税务局关于进一步明确土地增值税征收管理若干问题的通知》(京地税地[2003]653 号)所规定的 0.5%的预征比例分别预缴土地增值税 1,656,652 元、4,996,722 元、560,683 元。

六、非经常性损益

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及截至 2006 年 6 月 30 日止 6 个月期间的非经常性损益项目及金额如下：

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939
非经常性损益项目				
-处置固定资产产生的损失/(减:收益)	(11,266)	180,661	182,811	(69,149,584)
-营业外收入	(599,287)	(810,451)	(963,187)	(5,066,244)
-营业外支出	72,096	1,808,815	702,170	3,790,047
-以前年度已经计提各项减值准备的转回	(40,421,752)	(2,805,913)	(6,663,869)	(12,825,704)
小计	(40,960,209)	(1,626,888)	(6,742,075)	(83,251,485)
对所得税的影响数	3,106,180	536,873	2,224,885	27,472,990
对少数股东损益影响数	18,172,757	97,370	695,780	4,312,687
非经常性损益净额	(19,681,272)	(992,645)	(3,821,410)	(51,465,808)
扣除非经常性损益后的净利润	142,776,411	208,041,412	186,720,215	175,657,131
非经常性损益占净利润的比重(%)	12.11%	0.47%	2.01%	22.66%

本集团 2003 年度的净利润中包括的非经常性损益项目金额为人民币 51,465,808 元，占当期净利润的 22.66%，占当期利润总额的 14.84%。其主要是由于本集团在该期间获得了 73,484,110 元的拆迁补偿收入及将 12,825,704 元以前年度计提的各项减值准备的转回。

2003 年 5 月 8 日，本公司和北辰集团作为被拆迁人与拆迁人北京市土地整理储备中心和北京奥运场馆土地一级开发指挥部签署了《北京第二十九届奥林匹克运动会场馆区非住宅房屋拆迁补偿协议书》，根据协议，本公司在拆迁范围内的正式房屋建筑面积为 11,040 平方米，建筑面积为 17,112.06 平方米，包括区位补偿价、地上物补偿、停产停业损失、搬家补助费在内的补偿总额为 91,407,758.24 元，本公司的补偿款先由拆迁人向北辰集团支付，再由北辰集团向本公司转付。

在公司取得拆迁收入时公司已发生或将发生的相关成本及支出主要包括固定资产原账面净值人民币 15,923,648 元，代为支付给承租方的停产停业损失和搬家补助费约人民币 2,000,000 元。

扣除上述成本费用后，拆迁补偿收入净值为 73,484,110 元。

本公司涉及拆迁的房屋具体情况如下：

产权归属	房屋用途	建筑面积（平方米）	补偿金额（元）
1、本公司本部	制证厅	9,031.48	59,869,131.49
2、北京北辰房地产开发股份有限公司	办公楼	4,289.80	26,894,921.25
3、北京北辰实业股份有限公司公用设施公司	办公楼	1,995.00	2,443,875.00
4、北京北辰实业股份有限公司汇园国际公寓	出租用店铺	1,125.51	1,378,749.75
5、北京北辰实业股份有限公司汇园公寓	出租用店铺	521.28	638,568.00
6、北京北辰信和物业管理有限责任公司	办公楼	148.99	182,512.75

本集团 2006 年 1-6 月的净利润中包括的非经常性损益项目金额为人民币 19,681,272 元，占当期净利润的 12.11%。其主要是由于本集团在该期间将 40,421,752 元以前年度计提的各项减值准备的转回。

七、固定资产

本集团固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等。所有固定资产均按照直线法计提折旧并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。

截止 2006 年 6 月 30 日，本集团固定资产净额为 337,031,454 元。主要固定资产具体情况如下：

单位：人民币元

类别	原值	累计折旧	净值	减值准备	净额
房屋及建筑物	175,466,615	(79,731,112)	95,735,503	—	95,735,503
机器设备	381,716,470	(246,211,511)	135,504,959	(399,280)	135,105,679

运输工具	23,604,165	(11,549,125)	12,055,040	(10,767)	12,044,273
其他设备	168,525,946	(74,362,805)	94,163,141	(17,142)	94,145,999
合 计	749,313,196	(411,854,553)	337,458,643	(427,189)	337,031,454

八、长期投资

本集团报表中长期投资全部为长期股权投资差额。截止 2006 年 6 月 30 日，本集团长期投资为 7,452,826。长期投资差额明细如下：

单位：人民币元

被投资企业	初始金额	摊销期限	累计摊销	本期摊销	摊余价值
北京北辰房地产开发股份有限公司	41,581,898	10 年	(33,265,519)	(2,078,845)	6,237,534
北京康乐宫有限公司	7,339,033	10 年	(5,871,225)	(366,952)	1,100,856
北京五洲美乐啤酒餐厅	493,381	10 年	(394,704)	(24,919)	73,758
北京北辰信和物业管理有限责任公司	69,733	6 年	(23,244)	(5,811)	40,678
合 计	49,484,045	—	(39,554,692)	(2,476,527)	7,452,826

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

九、无形资产

本集团无形资产主要为土地使用权，截止 2006 年 6 月 30 日的具体情况如下：

单位：人民币元

名 称	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限	2005 年 12 月 31 日	本期摊销	2006 年 6 月 30 日
土地使用权—奥运预留 A、B 地块	972,740,000	—	待定	972,740,000	—	972,740,000
北京北辰房地产开发股份有限公司	1,370,518	(396,007)	14 年	974,511	(34,804)	939,707
合 计	974,110,518	(396,007)		973,714,511	(34,804)	973,679,707

奥运 A、B 地块系在本公司成立时由北辰集团作价入股投入本公司，本公司以评估值作为入帐依据。评估机构为北京德威评估公司，土地的评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法。上述评估的基准日为 1996 年 12 月 31 日。此次评估项目经国家国有资产管理局审核验证，并由国资评（1997）263 号《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行 H 种上市股票项目资产评估结果的确认批复》确认。

本公司于 1997 年取得奥运 A、B 地块的土地使用权，根据北京市市政府公布的关于奥林匹克公园中心区的规划图，该地块处于奥林匹克公园中心区规划图的范围之内，由北京市政府统一开发利用，因此该地块未进行摊销。本公司正在与北京市市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商；北京北辰实业集团公司已经出具承诺函，就国家补偿金额与 A、B 地块账面价值的差额部分予以全额补偿。

十、主要债项

截止2006年6月30日，本集团的负债余额为6,253,760,994元。其主要构成如下：

（一）短期银行借款

截止2006年6月30日，本集团有短期借款940,000,000元，全部为信用借款。截至2006年6月30日止6个月期间短期借款的年利率为5.02%-6.03%（2005年度：5.02%-5.58%）。

（二）应付账款

截止2006年6月30日，本集团应付账款余额为433,246,679元，主要为应付的工程款和货款。于2006年6月30日和2005年12月31日本集团应付账款中无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。于2006年6月30日，账龄超过三年的应付账款为7,631,263元（2005年12月31日：5,255,971元），主要为尚未结算的应付工程款及按合同约定尚未支付的质量保证金。

（三）预收账款

截止 2006 年 6 月 30 日，本集团预收账款为 1,419,833,985 元。预收账款主要为尚未办理入住手续的销售开发产品的预收房款和预收的物业管理费。预收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。本集团 2005 年 12 月 31 日的预收账款余额为 979,893,169 元，2006 年 6 月 30 日预收账款余额较 2005 年 12 月 31 日大幅增加主要是由于预收的房地产销售款增多所致。

（四）应交税金

本集团截止 2006 年 6 月 30 日的应交税金为 27,939,307 元，截止 2005 年 12 月 31 日的应交税金为 3,014,834 元，应交税金的增加主要是由于应交土地增值税增加和本期利润增加导致应交税金增加。

（五）其他应付款

本集团截止 2006 年 6 月 30 日及 2005 年 12 月 31 日的其他应付款情况如下：

单位：人民币元

	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日
应付土地出让金	435,069,900	435,069,900
物业维修基金	70,776,048	66,116,974
押金	48,391,417	56,048,903
香山项目开发资金垫款	30,000,000	35,900,000
售房契税	12,193,933	16,972,361
应付职工福利, 保险费等	13,367,908	15,463,712
应付能源费	9,796,439	15,201,922
拆迁安置费	17,311,152	10,623,619
北京北辰实业集团公司往来款	124,835,109	4,809,529
董事酬金	2,831,313	2,456,820
其他	47,671,052	34,666,326
合计	812,244,271	693,330,066

本集团大额长期其他应付款主要包括：由于本公司尚未从北京市相关政府部门获准开发奥运预留 A、B 地块而应付未付北京市房屋土地管理局的土地出让金；按目前物业状况尚无需使用的房屋公共部位及公共设施设备维修基金及尚未完工的项目公司的开发资金垫款。

本集团 2006 年 6 月 30 日的其他应付款中，除应付北京北辰实业集团公司 124,835,109 元(2005 年 12 月 31 日:4,809,529 元)外，无欠其他持有本公司 5%(含 5%)表决权股份的股东的款项。

十一、所有者权益及变动情况

(一) 股本

截止 2006 年 6 月 30 日，本公司股本总计为 1,867,020,000 股，每股面值 1.00 元。其中 1,160,000,000 股为内资股，占总股本的 62.13%；707,020,000 股为境外上市的外资股（H 股），占总股本的 37.87%。本公司股本自 1997 年完成发行 707,020,000 股境外上市的外资股（H 股）后未发生任何变化。

(二) 资本公积

截止 2006 年 6 月 30 日，本集团资本公积为 1,648,469,111 元，报告期内本集团的资本公积未发生变化。

(三) 盈余公积

本集团近三年盈余公积变动情况如下：

单位：人民币元

	法定盈余公积金	法定公益金	任意盈余公积金	合 计
2003 年 1 月 1 日	123,261,809	110,389,903	98,799,231	332,450,943
本期增加	26,300,075	24,506,184	22,712,294	73,518,553
2003 年 12 月 31 日	149,561,884	134,896,087	121,511,525	405,969,496
2004 年 1 月 1 日	149,561,884	134,896,087	121,511,525	405,969,496
本年增加	22,389,678	20,754,649	19,054,162	62,198,489
2004 年 12 月 31 日	171,951,562	155,650,736	140,565,687	468,167,985
2005 年 1 月 1 日	171,951,562	155,650,736	140,565,687	468,167,985
本年增加	25,011,527	22,754,953	20,903,406	68,669,886
2005 年 12 月 31 日	196,963,089	178,405,689	161,469,093	536,837,871
2006 年 1 月 1 日	196,963,089	178,405,689	161,469,093	536,837,871
本期增加	178,405,689	(178,405,689)	-	-
2006 年 6 月 30 日	375,368,778	—	161,469,093	536,837,871

本公司于 2003 年度、2004 年度、2005 年度分别按净利润的 10%提取法定盈余公积，分别按净利润的 10%提取法定公益金，并分别按净利润的 10%提取任意盈余公积金。

根据 2006 年 1 月 1 日起执行的修改后《公司法》，公司的利润分配将不再提取公益金。本公司根据中华人民共和国财政部财企(2006)67 号文的规定，将 2005 年 12 月 31 日的公益金余额于 2006 年转入法定盈余公积金。

(四) 未分配利润

本公司近三年未分配利润变化情况如下：

单位：人民币元

2003 年 1 月 1 日余额	338,147,961
加：本年实现的净利润	227,122,939
减：提取法定盈余公积金	(26,300,075)
提取法定公益金	(24,506,184)
提取任意盈余公积	(22,712,294)
拟分派的现金普通股股利	(56,010,600)
2003 年 12 月 31 日余额	435,741,747
2004 年 1 月 1 日余额	435,741,747
加：本期实现的净利润	190,541,625
减：提取法定盈余公积金	(22,389,678)
提取法定公益金	(20,754,649)
提取任意盈余公积	(19,054,162)
拟分派的现金普通股股利	(252,047,700)
2004 年 12 月 31 日余额	312,037,183
2005 年 1 月 1 日余额	312,037,183
加：本年实现的净利润	209,034,057
减：提取法定盈余公积金	(25,011,527)
提取法定公益金	(22,754,953)
提取任意盈余公积	(20,903,406)
拟分派的现金普通股股利	(280,053,000)
2005 年 12 月 31 日余额	172,348,354
2006 年 1 月 1 日余额	172,348,354
加：本期实现的净利润	162,457,683
减：应付普通股股利—股东大会已批准的上年度现金股利	(46,675,500)
2006 年 6 月 30 日余额	288,130,537

本公司的利润分配按企业会计准则、《企业会计制度》及相关规定编制的会计报表的当期净利润及其年初未分配利润之和，与按照香港会计准则计算确定的当期净利润及其年初未分配利润之和两者孰低的数额，扣除当年提取的法定盈余公积和法定公益金后的余额，作为当年向股东分配利润的最大限额。

于2003年5月20日，本公司召开的临时股东大会和H股持有人类别股东大会表决通过的特别决议案中，批准在完成A股发行后将未分配利润分配予本公司的现有及未来股东。

于2004年11月26日，根据股东大会的授权而举行的本公司第29次董事会决议通过，按已发行股份1,867,020,000股计算每10股派发人民币1元特别中期股利，共计派发186,702,000元(2003年度：无；2002年度：无)。

于2006年5月16日，本公司的股东大会批准本公司2005年度利润分配按净利润的10%提取法定盈余公积金，按净利润的10%提取法定公益金，按净利润的10%提取任意公积金，并按已发行股份1,867,020,000股计算，每股向全体股东派发现金股利0.025元，共计派发2005年度普通股股利46,675,500元(2004年度：280,053,000元；2003年度：65,345,700元；2002年度：56,010,600元)。

(五) 少数股东权益

本公司近三年少数股东权益变化情况如下：

单位：人民币元

	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
少数股东权益	172,884,270	141,533,931	133,274,446	120,194,771

十二、现金流量

本集团2003年度、2004年度、2005年度及2006年1-6月现金流量的基本情况如下表：

单位：人民币元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
一、经营活动产生的现金流量	(472,410,173)	(288,074,133)	(442,893,306)	140,845,514

二、投资活动产生的现金流量	(2, 857, 108)	(65, 075, 456)	(20, 150, 098)	87, 754, 624
三、筹资活动产生的现金流量	2, 245, 125, 743	381, 396, 867	(355, 773, 266)	223, 485, 707
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1, 769, 858, 462	28, 247, 278	(818, 816, 670)	452, 085, 845

本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

十三、或有事项及其他重要事项

(一) 或有事项

于2006年6月30日,本集团的或有负债是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保。

本集团的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。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2006年6月30日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下:

单位:人民币元

项目名称	按揭贷款担保余额
绿色家园项目(包括一期至六期)	755, 177, 844
汇欣大厦	125, 620, 993
加利大厦	84, 958, 149
兴辰大厦	4, 446, 423
长岛澜桥一期、二期河西区及河东区	354, 197, 423
世纪村项目	10, 571, 894
姜庄湖别墅南区	27, 376, 523
清琴山庄	103, 962, 218
合计	1, 466, 311, 467

由于为购房客户提供阶段性担保为房地产公司通行的做法,且购房客户以所购房产作了抵押,因此该或有事项对公司经营情况的不利影响较小。

（二）承诺事项

本集团的承诺事项主要包括已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺及已签订的不可撤消的经营性租赁合同，具体情况如下：

1、资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺：

单位：人民币元

	2006年6月30日	2005年12月31日
房地产开发项目	3,724,515,001	887,170,993

2、投资承诺事项

本公司为开发北京奥林匹克公园(B区)国家会议中心项目与北京住总共同设立北京北辰会议中心发展有限公司；该公司的注册资本为1,700,000,000元，其中本公司应出资1,360,000,000元。截至2006年6月30日，本公司共出资338,000,000元。

3、经营租赁承诺事项

根据已签订不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付土地租金汇总如下：

单位：人民币元

	2006年6月30日	2005年12月31日
一年以内	12,847,979	12,847,979
一年至二年以内	12,847,979	12,847,979
二年至三年以内	12,847,979	12,847,979
三年以上	366,167,380	372,591,370
合计	404,711,317	411,135,307

十四、财务指标

（一）主要财务指标

项目/年度	2006年1-6月	2005年	2004年	2003年
-------	-----------	-------	-------	-------

流动比率	2.13	1.80	1.78	2.27
速动比率	0.66	0.26	0.34	0.91
资产负债率% (按母公司会计报表计算)	52.07	38.56	25.11	22.77
应收账款周转率(次/年) (次/半年)	27.99 (次/半年)	49.92	35.77	34.27
存货周转率(次/年) (次/半年)	0.20 (次/半年)	0.52	0.57	0.81
息税折旧摊销前利润(元)	316,691,019	455,589,874	431,614,559	454,047,968
利息保障倍数	4.54	6.14	11.13	32.77
每股经营活动的现金流量净额(元)	-0.253	-0.154	-0.237	0.075
每股净现金流量(元)	0.948	0.015	-0.439	0.242
每股净资产(元)	2.324	2.263	2.301	2.334
无形资产(土地使用权除外) 占总(净)资产的比例	0	0	0	0

上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=速动资产 / 流动负债
- 3、应收账款周转率=主营业务收入 / 应收账款平均余额
- 4、存货周转率=主营业务成本 / 存货平均余额
- 5、无形资产(土地使用权除外)占总(净)资产的比例=无形资产(土地使用权除外) / 总(净)资产
- 6、资产负债率=总负债 / 总资产
- 7、每股净资产=期末净资产 / 期末股本总额
- 8、净资产收益率=净利润/期末净资产总额
- 9、每股收益=净利润/期末股本总额
- 10、利息保障倍数=税息前利润 / 利息支出
- 11、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息费用+折旧+摊销
- 12、每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额
- 13、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总

额

（二）每股收益和净资产收益率

本集团按《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算的2003年度、2004年度、2005年及2006年1-6月度净资产收益率及每股收益如下：

单位：人民币千元

项目	2006年1-6月	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	435,742	10.04%	10.14%	0.23	0.23
营业利润	268,955	6.20%	6.26%	0.14	0.14
净利润	162,458	3.74%	3.78%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后的净利润	142,776	3.29%	3.32%	0.08	0.08

单位：人民币千元

项目	2005年度	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	743,535	17.60%	17.75%	0.40	0.40
营业利润	329,898	7.81%	7.87%	0.18	0.18
净利润	209,034	4.95%	4.99%	0.11	0.11
扣除非经常性损益后的净利润	208,041	4.92%	4.97%	0.11	0.11

单位：人民币千元

项目	2004年度	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	683,436	15.91%	15.56%	0.37	0.37
营业利润	295,858	6.89%	6.73%	0.16	0.16
净利润	190,542	4.44%	4.34%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后的净利润	186,720	4.35%	4.25%	0.10	0.10

单位：人民币千元

项目	2003年度	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	585,239	13.43%	13.72%	0.31	0.31
营业利润	281,310	6.46%	6.59%	0.15	0.15
净利润	227,123	5.21%	5.32%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后的净利润	175,657	4.03%	4.12%	0.09	0.09

上述财务指标的计算方法：

全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

加权平均每股收益(EPS)的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

十五、盈利预测

本集团盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖这项资料。本节仅披露了盈利预测报告的基本内容。若想详细了解本集团 2006 年度盈利预测情况，请阅读本招股说明书附录《2006 年度盈利预测审核报告》。

(一) 合并盈利预测表

单位：人民币元

项目	2005 年度 合并审计数	2006 年度合并			
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数
一、主营业务收入	2,906,519,643	1,506,596,509	492,322,893	1,165,852,667	3,164,772,069
减：主营业务成本	(2,045,532,031)	(1,002,592,167)	(307,303,366)	(766,181,290)	(2,076,076,823)
主营业务税金及附加	(117,452,414)	(68,262,188)	(28,383,333)	(57,074,769)	(153,720,290)
二、主营业务利润	743,535,198	435,742,154	156,636,194	342,596,608	934,974,956
加：其他业务利润/(亏损)	11,521,343	8,670,603	1,661,147	(554,037)	9,777,713
减：营业费用	(131,577,589)	(65,652,236)	(22,117,320)	(57,385,299)	(145,154,855)
管理费用	(294,871,495)	(101,053,438)	(45,546,929)	(123,646,700)	(270,247,067)
财务收入/(费用)－净额	1,290,346	(8,751,773)	(392,600)	2,335,925	(6,808,448)
三、营业利润	329,897,803	268,955,310	90,240,492	163,346,497	522,542,299
加：投资损失	(4,953,053)	(2,476,527)	(825,509)	(1,651,017)	(4,953,053)
减：营业外收支净额	(1,179,025)	538,457	90,070	(114,260)	514,267
四、利润总额	323,765,725	267,017,240	89,505,053	161,581,220	518,103,513
减：所得税	(103,863,829)	(74,369,262)	(30,176,440)	(53,922,971)	(158,468,673)
少数股东损益	(11,057,105)	(31,350,335)	(5,487,570)	(19,444,329)	(56,282,234)
未确认的投资损失	189,266	1,160,040	21,532	(171,106)	1,010,466
五、净利润	209,034,057	162,457,683	53,862,575	88,042,814	304,363,072

(二) 盈利预测编制基准

本盈利预测是以业经普华永道中天会计师事务所有限公司审计的本公司及合并子公司和合营企业的以往年度会计报表所反映的实际经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及下列各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本盈利预测应用的主要会计政策与2005年度会计报表所应用的主要会计政策无任何重大的差异。

（三）盈利预测的基本假设

- 1、本集团遵循的中央及地方现行的政策、法律、法规将无重大变化；
- 2、本集团经营业务所涉及国家或地区的现行政治、经济、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；
- 3、本集团的生产经营计划不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；
- 4、本集团所从事的行业布局及产品市场状况将无重大变化；
- 5、本集团的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；
- 6、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；
- 7、本集团遵循的税收制度和有关的纳税基准或税率无重大变化；
- 8、国家现行的纳税基准或税率将无重大变化；
- 9、本集团经营所涉及的信贷利率将在正常范围内波动；
- 10、未出现不可抗力因素产生的重大影响或任何非经常性项目的重大不利影响等。

（四）盈利预测的特定假设

- 1、本集团的合作方未出现重大违约，将继续履行项目合作合同；
- 2、由于天气条件引起的工期延误的概率与往年平均概率无重大变化；
- 3、本集团已签订的销售合同不会因客户的突发事件而产生重大销售退回；
- 4、开发项目的土地所有权证书或其他法律上认可的所有权的文件不会推迟取得；
- 5、国家关于个人住房贷款的政策和相应的利率不会发生重大的变化；
- 6、本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保，被担保人即购买者不会发生重大的违约事件。

（五）盈利预测项目编制说明

1、主营业务收入和成本

单位：人民币元

主营业务收入							
	2005年度 审计数	2006年度				变动金额	变动率
		1至6月 审计数	7至8月 未经审计 实现数	9至12月 预测数	合计 预测数		
出售开发产品	1,329,817,587	720,202,501	261,143,000	621,475,359	1,602,820,860	273,003,273	21%
购物中心业务	854,208,608	439,547,598	106,438,000	277,879,000	823,864,598	(30,344,010)	(4%)
租赁业务	307,078,233	150,401,367	50,208,100	109,883,398	310,492,865	3,414,632	1%
酒店业务	293,318,460	150,337,688	57,502,100	125,944,300	333,784,088	40,465,628	14%
其他业务	140,393,009	59,360,320	21,970,110	40,344,343	121,674,773	(18,718,236)	(13%)
各业务分部 间相互抵销	(18,296,254)	(13,252,965)	(4,938,417)	(9,673,733)	(27,865,115)	(9,568,861)	52%
合计	2,906,519,643	1,506,596,509	492,322,893	1,165,852,667	3,164,772,069	258,252,426	9%
主营业务成本							
	2005年度 审计数	2006年度				变动金额	变动率
		1至6月 审计数	7至8月 未经审计实 现数	9至12月 预测数	合计 预测数		
出售开发产品	1,017,168,602	495,844,208	169,760,459	430,339,875	1,095,944,542	78,775,940	8%
购物中心业务	699,403,734	355,189,138	85,437,000	225,249,000	665,875,138	(33,528,596)	(5%)
租赁业务	148,487,029	70,426,260	24,008,957	56,549,071	150,984,288	2,497,259	2%
酒店业务	144,853,194	74,112,374	25,212,807	53,859,473	153,184,654	8,331,460	6%
其他业务	53,915,726	20,273,152	7,822,560	9,857,604	37,953,316	(15,962,410)	(30%)
各业务分部 间相互抵销	(18,296,254)	(13,252,965)	(4,938,417)	(9,673,733)	(27,865,115)	(9,568,861)	52%
合计	2,045,532,031	1,002,592,167	307,303,366	766,181,290	2,076,076,823	30,544,792	1%
毛利率							
	2005年度	2006年度				变动	
		1至6月	7至8月	9至12月	全年综合		
出售开发产品	24%	31%	35%	31%	32%	8%	
购物中心业务	18%	19%	20%	19%	19%	1%	
租赁业务	52%	53%	52%	49%	51%	(1%)	

酒店业务	51%	51%	56%	57%	54%	3%
其他业务	62%	66%	64%	76%	69%	7%
综合毛利率	30%	33%	38%	34%	34%	4%

本公司董事会预测 2006 年度主营业务收入 3,164,772,069 元,比 2005 年度的 2,906,519,643 元增加 258,252,426 元,上升 9%;预测 2006 年度主营业务成本为 2,076,076,823 元,比 2005 年度的 2,045,532,031 元增加 30,544,792 元,上升 1%。

本公司董事会预测 2006 年度主营业务收入增加的主要原因为:

(A) 可结算的出售开发产品面积比 2005 年度有较大的增加,从而开发产品的销售收入预计可增加 273,003,273 元。

(B) 随着经营日趋成熟,五洲皇冠假日酒店的客源比例构成日趋合理,销售渠道进一步拓展完善,预计于 2006 年度房价及出租率将进一步提高,从而酒店业务的销售收入预计可增加 40,465,628 元。

(1) 出售开发产品收入和成本

本集团出售开发产品收入明细如下:

单位:人民币元

出售开发产品收入							
项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计 实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
绿色家园一期	4,270,311	1,622,096	-	4,777,904	6,400,000	2,129,689	50%
绿色家园二期	47,626,797	-	-	25,630,000	25,630,000	(21,996,797)	(46%)
绿色家园三期(B1)	335,908,316	24,203,341	16,663,917	25,852,738	66,719,996	(269,188,320)	(80%)
绿色家园四期(C2)	358,792,779	16,912,211	-	39,256,384	56,168,595	(302,624,184)	(84%)
绿色家园 B3 区	76,275,760	261,770,493	50,810,094	121,355,322	433,935,909	357,660,149	469%
绿色家园 C3 区	-	-	-	111,000,000	111,000,000	111,000,000	-
长岛澜桥一期	113,909,503	-	-	-	-	(113,909,503)	(100%)
长岛澜桥二期河西区	156,654,262	284,614,144	42,850,000	16,950,000	344,414,144	187,759,882	120%
长岛澜桥二期河东区	-	25,113,216	103,460,000	-	128,573,216	128,573,216	-
香山清琴	-	-	-	160,000,000	160,000,000	160,000,000	-
汇欣大厦	13,378,159	-	26,856,989	4,843,011	31,700,000	18,321,841	137%
姜庄湖别墅南区	205,905,700	105,967,000	20,502,000	63,180,000	189,649,000	(16,256,700)	(8%)

姜庄湖公寓	-	-	-	48,630,000	48,630,000	48,630,000	-
其他	17,096,000	-	-	-	-	(17,096,000)	(100%)
合计	1,329,817,587	720,202,501	261,143,000	621,475,359	1,602,820,860	273,003,273	21%

本集团出售开发产品成本明细如下：

单位：人民币元

出售开发产品成本							
项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计 实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
绿色家园一期	3,479,743	1,303,679	-	3,944,500	5,248,179	1,768,436	51%
绿色家园二期	34,387,904	-	-	18,480,000	18,480,000	(15,907,904)	(46%)
绿色家园三期(B1)	269,808,153	14,633,288	11,580,872	16,587,128	42,801,288	(227,006,865)	(84%)
绿色家园四期(C2)	277,386,890	6,533,012	-	25,954,000	32,487,012	(244,899,878)	(88%)
绿色家园 B3 区	61,515,608	193,484,411	38,357,301	85,165,699	317,007,411	255,491,803	415%
绿色家园 C3 区	-	-	-	81,030,000	81,030,000	81,030,000	-
长岛澜桥一期	74,855,536	-	-	-	-	(74,855,536)	(100%)
长岛澜桥二期河西区	102,877,237	185,163,250	24,731,441	10,553,000	220,447,691	117,570,454	114%
长岛澜桥二期河东区	-	12,622,278	63,060,000	-	75,682,278	75,682,278	-
香山清琴	-	-	-	103,240,790	103,240,790	103,240,790	-
汇欣大厦	5,582,706	-	19,248,092	2,039,908	21,288,000	15,705,294	281%
姜庄湖别墅南区	172,446,024	82,104,290	12,782,753	46,872,350	141,759,393	(30,686,631)	(18%)
姜庄湖公寓	-	-	-	36,472,500	36,472,500	36,472,500	-
其他	14,828,801	-	-	-	-	(14,828,801)	(100%)
合计	1,017,168,602	495,844,208	169,760,459	430,339,875	1,095,944,542	78,775,940	8%

本集团出售开发产品的毛利率明细如下：

项目	2005 年度	2006 年度				变动
		1 至 6 月	7 至 8 月	9 至 12 月	全年综合	
绿色家园一期	19%	20%	-	17%	18%	(1%)
绿色家园二期	28%	-	-	28%	28%	-
绿色家园三期(B1)	20%	40%	31%	36%	36%	16%
绿色家园四期(C2)	23%	61%	-	34%	42%	19%
绿色家园 B3 区	19%	26%	25%	30%	27%	8%
绿色家园 C3 区	-	-	-	27%	27%	27%
长岛澜桥一期	34%	-	-	-	-	(34%)
长岛澜桥二期河西区	34%	35%	42%	38%	36%	2%
长岛澜桥二期河东区	-	50%	39%	-	41%	41%

香山清琴	-	-	-	35%	35%	35%
汇欣大厦	58%	-	28%	58%	33%	(25%)
姜庄湖别墅南区	16%	23%	38%	26%	25%	9%
姜庄湖公寓	-	-	-	25%	25%	25%
其他	13%	-	-	-	-	(13%)

其中：汇欣大厦于 2001 年完工，时间较长，本公司计划对尾房进行清盘处理，所以本公司董事会认为 2006 年的预计毛利率较 2005 年有所下降，约为 33%。

(2) 购物中心业务

单位：人民币元

	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计 实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
收入	854,208,608	439,547,598	106,438,000	277,879,000	823,864,598	(30,344,010)	(4%)
成本	699,403,734	355,189,138	85,437,000	225,249,000	665,875,138	(33,528,596)	(5%)
毛利率	18%	19%	20%	19%	19%		

本集团的购物中心业务指本公司下属北辰购物中心的零售商业。

本公司董事会预计购物中心 2006 年度的销售收入为 823,864,598 元，比 2005 年度的 854,208,608 元减少 30,344,010 元，其变动原因如下：

(A) 2006 年，购物中心各业务部门将继续根据市场进行结构优化调整，增加毛利率较高的高档商品的销售，减少毛利率较低的商品的销售，预计总收入将有所下降；另外，由于周边同行业竞争激烈，销售也将有所减少。因此，本公司董事会预计 2006 年度收入比 2005 年度下降约 30,344,010 元。

(B) 如上所述，2006 年，购物中心将进一步调整商品结构，增加高档商品种类。因此本公司董事会虽然预计总体业务收入将有所下降，但综合毛利率将上升大约 1%。

(3) 租赁业务

单位：人民币元

	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月	7 至 8 月	9 至 12 月	合计		

		审计数	未经审计 实现数	预测数	预测数		
收入	307,078,233	150,401,367	50,208,100	109,883,398	310,492,865	3,414,632	1%
成本	148,487,029	70,426,260	24,008,957	56,549,071	150,984,288	2,497,259	2%
毛利率	52%	53%	52%	49%	51%		

本集团的租赁业务主要包括汇园公寓、汇欣大厦写字楼、汇宾大厦写字楼及北京国际会议中心等出租开发产品的公寓及写字楼出租。

本公司董事会根据对亚运村周边的市场情况的分析，预测 2006 年度的物业出租业务的营业收入约为 310,492,865 元，比 2005 年度的 307,078,233 元增加 3,414,632 元，预测租赁业务的成本及毛利率与 2005 年度基本持平，其主要是因为：

(A) 本集团的写字楼、公寓以及会议中心经过多年的经营，已经树立了良好的品牌形象，形成了稳定的客户群体；随着亚运村的商务和住宅环境的优化，以及奥运项目的带动，出租市场仍然保持较好的态势；因此，本公司董事会认为 2006 年度出租业务的平均价格以及出租率将比 2005 年度的略有增长。

(B) 由于出租业务的收入略有增长，其变动成本也随之有所增长。

(4) 酒店业务

单位：人民币元

	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计 实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
收入	293,318,460	150,337,688	57,502,100	125,944,300	333,784,088	40,465,628	14%
成本	144,853,194	74,112,374	25,212,807	53,859,473	153,184,654	8,331,460	6%
毛利率	51%	51%	56%	57%	54%		

本集团的酒店业务主要包括五洲皇冠假日酒店及五洲大酒店的客房出租及餐饮等业务。

本公司董事会预计 2006 年度酒店业务的营业收入为 333,784,088 元，比 2005 年度的 293,318,460 元增加 40,465,628 元，增加约 14%，预测酒店业务的成本及毛利率与 2005 年度无重大变化，其主要是因为：

(A) 随着经营的日趋成熟，五洲皇冠假日酒店的客源比例构成日趋合理，

销售渠道进一步拓展完善，2006 年预计房价和出租率有进一步的提高，从而酒店业务的销售收入预计可增加 40,465,628 元。

(B) 由于酒店业务的成本中大部分为固定成本，如固定资产折旧等；为了提高酒店的出租率和知名度，酒店也将提升相应的设施，因此成本也将有所提高。

(5) 其他业务

单位：人民币元

	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计 实现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
收入	140,393,009	59,360,320	21,970,110	40,344,343	121,674,773	(18,718,236)	(13%)
成本	53,915,726	20,273,152	7,822,560	9,857,604	37,953,316	(15,962,410)	(30%)
毛利率	62%	66%	64%	76%	69%		

本集团的其他业务主要为北京北辰信和物业管理有限公司和北京北辰信诚物业管理有限公司的物业管理服务，及北京北辰东软信息技术有限公司的系统集成及软件销售等业务。

其他业务部分占集团业务整体的比例较低，2005 年度该部分的收入约占本集团主营业务收入的 5%左右，预计 2006 年度约占 4%左右；本公司董事会对于其于 2006 年度的预测具体分析如下：

北京北辰东软信息技术有限公司(以下简称“北辰东软”)2006 年面临业务重组，公司经营将受到一定程度的影响，预计公司 2006 年收入将下降较多。

如上所述，北辰东软于 2006 年将进行业务重组，一些毛利率较低的项目将停止经营，因此，本公司董事会预计 2006 年度的总体毛利率将提升 7%。

2、主营业务税金及附加

(1) 各业务主营业务税金及附加

本公司董事会预计 2006 年度营业税金及附加按各业务的情况具体如下：

单位：人民币元

项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实 现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
出售开发产品	79,182,268	49,238,681	21,371,213	43,051,468	113,661,362	34,479,094	44%
购物中心业务	1,797,824	954,723	315,000	607,722	1,877,445	79,621	4%
租赁业务	15,390,190	7,517,394	2,786,200	5,157,130	15,460,724	70,534	0%
酒店业务	14,907,506	7,633,579	2,913,000	6,354,000	16,900,579	1,993,073	13%
其他业务	6,174,626	2,917,811	997,920	1,904,449	5,820,180	(354,446)	(6%)
合计	117,452,414	68,262,188	28,383,333	57,074,769	153,720,290	36,267,876	31%

(2) 主营业务税金及附加各种情况

单位：人民币元

项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实 现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
营业税	102,972,701	54,123,258	19,541,166	44,882,370	118,546,794	15,574,093	15%
消费税	1,209,414	648,187	211,904	408,820	1,268,911	59,497	5%
土地增值税	11,338,571	11,679,919	7,661,015	11,014,394	30,355,328	19,016,757	168%
其他	1,931,728	1,810,824	969,248	769,185	3,549,257	1,617,529	84%
合计	117,452,414	68,262,188	28,383,333	57,074,769	153,720,290	36,267,876	31%

本集团的主营业务税金主要为营业税、城建税及教育费附加，主要适用于出售开发产品，租赁及酒店业务；消费税主要是针对购物中心应税产品的销售；土地增值税主要适用于应税的出售开发产品销售业务。本公司董事会预计由于出售开发产品及酒店业务的增加，将随之增加相应的营业税税金及附加，同时，由于本集团 2006 年度可结转开发项目中，别墅类的高档项目较 2005 年度有较大增加，所以预计土地增值税较 2005 年度有较大增加。

3、营业费用

单位：人民币元

项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实 现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
出售开发产品	44,002,515	19,948,372	8,185,074	30,656,350	58,789,796	14,787,281	34%
购物中心业务	32,880,417	18,468,195	4,342,404	10,510,911	33,321,510	441,093	1%
其他业务	54,694,657	27,235,669	9,589,842	16,218,038	53,043,549	(1,651,108)	(3%)
合计	131,577,589	65,652,236	22,117,320	57,385,299	145,154,855	13,577,266	10%

本公司董事会预计 2006 年度应扩大各业务板块的业务和收入，相应的营业费用为 145,154,855 元，比 2005 年度的 131,577,589 元增加 13,577,266 元，上升约 10%。

本公司董事会预计 2006 年度出售开发产品业务的营业费用为 58,789,796 元，比 2005 年度的 44,002,515 元，增长 14,787,281 元，上升约 34%；其主要是因为：

(A) 香山清琴项目，姜庄湖公寓和长河玉墅项目进入销售阶段，这些项目的销售，本公司预计将增加广告和推广费用约 11,000,000 元，主要用于杂志、网络和路牌等媒介宣传。

(B) 房地产公司和天成天房地产公司本年销售增加，相应的支付给销售公司的中介费增加约 3,000,000 元。

4、管理费用

单位：人民币元

项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实 现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
出售开发产品	29,891,113	(26,673,671)	3,710,055	9,590,444	(13,373,172)	(43,264,285)	(145%)
购物中心业务	63,239,093	28,363,520	10,667,677	26,492,095	65,523,292	2,284,199	4%
租赁业务	67,864,363	29,818,951	10,339,825	29,915,146	70,073,922	2,209,559	3%
酒店业务	73,349,209	36,905,849	13,132,584	33,487,716	83,526,149	10,176,940	14%
其他业务	60,527,717	32,638,789	7,696,788	24,161,299	64,496,876	3,969,159	7%
合计	294,871,495	101,053,438	45,546,929	123,646,700	270,247,067	(24,624,428)	(8%)

本公司董事会预计 2006 年度管理费用为 270,247,067 元，比 2005 年度的 294,871,495 元减少 24,624,428 元，下降约 8%。

(A) 本董事会预计 2006 年度出售开发产品业务的管理费用为负 13,373,172 元，比 2005 年度的 29,891,113 元，减少 43,264,285 元，减少约 145%；其主要原因是 2006 年度，原长期未出售的姜庄湖别墅项目销售形势好转，原计提存货跌价准备的南区 30 栋别墅已经签约 28 套，毛利率达到 25%，所以冲回存货跌价准备共 39,725,180 元。

(B) 本公司董事会预计 2006 年度购物中心业务的管理费用为 65,523,292 元,比 2005 年度的 63,239,093 元增加 2,284,199 元,上升约 4%,其主要是因为 2006 年北辰购物中心业务结构和组织结构发生变化,成立商业发展分公司、百货分公司和超市分公司,随着规模扩大,管理人员增加,从而增加了员工成本,本公司董事会预计 2006 年员工成本将增加约 2,580,000 元。

(C) 本公司董事会预计 2006 年度酒店业务的管理费用为 83,526,149 元,比 2005 年度的 73,349,209 元增加 10,176,940 元,上升约 14%,其主要是因为:

a、本公司董事会预计 2006 年度酒店经营业绩将优于 2005 年度,因此将上调员工的工资、绩效奖金以及年终奖等。因此,本公司董事会预计 2006 年度的员工成本较 2005 年度增加约 3,780,000 元。

b、五洲皇冠假日酒店 2006 年预计增加大修理费用和日常修理费用约 1,800,000 元,2005 年基本没有进行大修,而 2006 年因经营需要将进行维修。因此,与 2005 年度相比,维修费用将相应增加。

c、2005 年度五洲酒店对无法收回的应收款项 1,234,000 元全额计提了坏账准备,预计 2006 年不存在发生坏帐的应收账款,因此影响管理费用的坏账准备将相应减少。

d、预计五洲皇冠假日酒店 2006 年的收入将比 2005 年有所提高,所以按销售收入一定比例缴纳给管理公司的管理费相应增加。

(D) 本公司董事会预计 2006 年度其他业务的管理费用为 64,496,876 元,比 2005 年度的 60,527,717 元增加 3,969,159 元,上升约 7%,其主要是因为:

2006 年度,本公司将对北辰东软的业务进行重组,由此将会产生相应的重组支出;信和物业将大力拓展业务,物业管理的面积将大幅增加,相应管理费用将增加。因此,预计 2006 年度其他业务的管理费用将有所增加。

5、财务收入/（费用）

单位：人民币元

项目	2005 年度 审计数	2006 年度				变动金额	变动 率
		1 至 6 月 审计数	7 至 8 月 未经审计实 现数	9 至 12 月 预测数	合计 预测数		
利息支出	(51,451,608)	(54,323,757)	(32,404,988)	(57,883,952)	(144,612,697)	(93,161,089)	181%
减：资本化利息	48,544,200	44,378,164	32,404,988	57,883,952	134,667,104	86,122,904	177%
利息费用	(2,907,408)	(9,945,593)	-	-	(9,945,593)	(7,038,185)	242%
利息收入	9,597,511	4,615,689	453,050	4,174,704	9,243,443	(354,068)	(4%)
汇兑损益	(248,715)	(485,767)	(9,979)	-	(495,746)	(247,031)	99%
其他	(5,151,042)	(2,936,102)	(835,671)	(1,838,779)	(5,610,552)	(459,510)	9%
合计	1,290,346	(8,751,773)	(392,600)	2,335,925	(6,808,448)	(8,098,794)	(628%)

本公司董事会预计 2006 年度财务费用为 6,808,448 元，其主要原因是：

(A) 按照本集团的会计政策，房地产开发借款发生的借款费用在开发产品完工之前记入开发成本，在开发产品完工之后记入财务费用。本公司董事会预计 2006 年 9 至 12 月，房地产开发借款发生的利息费用将全部资本化。

(B) 2006 年度，由于本集团的在建项目及新开工项目支出将有大幅增加，因此本集团于 2006 年 5 月发行了企业债券 1,500,000,000 元，并新增部分银行借款以解决资金缺口，由此导致债券利息支出及银行借款较 2005 年度有较大的增加。本集团的企业债券是为本集团的国家会议中心建设项目募集资金，因此其利息均被资本化。

(C) 其他财务费用主要为购物中心支付的金融机构银行卡手续费，本公司董事会预计 2006 年度将与 2005 年度无重大变化。

6、投资损失

投资损失为股权投资差额摊销；股权投资差额为初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，本集团对其采用直线法按 10 年摊销。本集团预计 2006 年无投资变动，故投资差额摊销额与 2005 年度一致。

7、所得税

所得税根据 2006 年度预计的应纳税所得额，除本公司的合营公司北京北辰东软信息技术有限公司按照 15% 预计外，其余公司均按照法定税率 33% 预计。

十六、与按香港会计准则编制的财务报表的差异说明

本集团按照中国会计准则编制的财务报表与按照香港会计准则编制的财务报表存在某些差异，上述两种会计准则对本集团净利润与净资产的影响概括如下：

会计报表差异调节表

单位：人民币千元

净利润（人民币千元）	2006年 1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
按《企业会计制度》编制的本集团报表金额	162,458	209,034	190,542	227,123
按香港会计准则所作的调整				
1. 冲回出租物业所计提折旧	19,048	38,686	40,857	44,839
2. 将出租物业评估值的变化计入损益	—	3,350	—	—
3. 确认国内评估师和国际评估师的评估值差异	2,818	5,636	5,636	—
4. 开发成本和开发产品中的土地出让金摊销	(2,774)	(6,223)	(5,582)	(1,085)
5. 冲回股权投资差额摊销	1,660	3,310	3,310	3,310
6. 其他	(1,160)	(189)	(193)	32
按香港财务报告准则所作的调整后金额	182,050	253,604	234,570	274,219
按香港财务报告准则如以前呈报的 2004及2003年度净利润			261,908	287,271
采纳新会计政策之变更-开发产品销售 实现利润的时间性差异			(10,011)	(11,606)
采纳新会计政策之变更-对酒店物业计 提折旧			(11,745)	(361)
采纳新会计政策之变更-开发成本和开 发产品中的土地出让金摊销			(5,582)	(1,085)
按新订/经修订的香港财务报告准则和 诠释调整后的2004及2003年净利润			234,570	274,219

净利润差异产生的原因如下：

1、公寓、写字楼和会议中心等出租物业在香港财务报告准则下按投资物业以评估值核算，不计提折旧。

2、根据新订/经修订的香港财务报告准则和诠释，从2005年1月1日起，

投资物业按评估值计量且评估值变动计入当期损益。

3、香港财务报告准则下是按香港评估师的评估值确认本公司的发起人作为出资投入的净资产，而企业会计准则下本公司的发起人作为出资投入的净资产是根据 97 年经国资评（1997）263 号文批复的国内评估结果确定的。由于原值差异引起的折旧差异计入当期损益。

4、根据新订/经修订的香港财务报告准则和诠释，对土地使用权自取得至完成开发并销售之期间按其使用年限以直线法摊销。

5、该股权投资差额为本公司主发起人作为出资投入的经评估的长期投资的评估值与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，香港财务报告准则下无该差额。

单位：人民币千元

净资产	2005 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
按企业会计制度编制的本集团报表余额	4,339,108	4,224,486	4,295,501
按香港财务报告准则所作的调整			
1. 冲回出租物业所计提折旧	496,982	477,934	439,437
2. 确认出租物业评估值的变化	624,114	624,114	620,764
3. 确认国内评估师和国际评估师的评估值差异	(286,927)	(289,745)	(295,381)
4. 开发成本和开发产品中的土地出让金摊销	(15,852)	(13,078)	(6,855)
5. 冲回股权投资差额及摊销	(5,019)	(6,679)	(9,989)
6. 其他	-	-	4
按香港财务报告准则所作的调整后余额	5,152,406	5,017,032	5,043,481
按香港财务报告准则如以前呈报的 2004 年 12 月 31 日净资产			5,156,020
采纳新会计政策之变更-开发产品销售实现利润的时间性差异			55,083
采纳新会计政策之变更-冲回对酒店物业的评估增值并计提折旧			(160,768)
采纳新会计政策之变更-开发成本和开发产品中的土地出让金摊销			(6,854)
按新订/经修订的香港财务报告准则和诠释调整后的 2004 年 12 月 31 日净资产			5,043,481

净资产差异产生的主要原因如下：

1、公寓、写字楼和会议中心等出租物业在香港财务报告准则下按投资物业以评估

值核算，不计提折旧。

2、根据新订/经修订的香港财务报告准则和诠释，从2005年1月1日起，投资物业的评估值变动计入当期损益。2005年1月1日以前，这些变动被计入重估储备。

3、香港财务报告准则下是按香港评估师的评估值确认本公司的发起人作为出资投入的净资产，而企业会计准则下本公司的发起人作为出资投入的净资产是根据97年经国资评（1997）263号文批复的国内评估结果确定的。

4、根据新订/经修订的香港财务报告准则和诠释，从2005年1月1日起，对土地使用权自取得至完成开发并销售之期间按其使用年限以直线法摊销。

5、该股权投资差额为本公司主发起人作为出资投入的经评估的长期投资的评估值与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，香港财务报告准则下无该差额。

十七、资产评估和验资情况

（一）资产评估情况

1、公司设立及发行H股时的资产评估

1997年2月26日，根据北辰集团委托，北京德威评估公司出具了北辰集团拟投入本公司的资产及负债的资产评估报告。上述评估的基准日为1996年12月31日。此次评估项目经国家国有资产管理局审核验证，并由国资评（1997）263号《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行H种上市股票项目资产评估结果的确认批复》确认。

（1）评估程序

在公司发起人北辰集团提供的资产清单等基础资料的基础上进行核实，并通过实地勘察后，结合技术资料、市场调查等，根据不同资产的性质选定适当的评估方法，对申报资产作出价值评估。

（2）评估方法

遵循国家关于资产评估的规定，对房屋建筑物、设备等固定资产采用重置成

本法；对流动资产采用现行市价法，对债权债务在清查核实的基础上采用账面余额法进行评估，对无形资产土地的评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

（3）评估结果

评估前经调整后的账面资产总额为 228,423.64 万元，负债总额为 125,207.22 万元，净资产为 103,216.42 万元，评估后资产总额为 361,158.63 万元，负债总额为 171,642.43 万元，净资产为 189,516.20 万元。资产总额增值 132,734.99 万元，增值率 58.11%；净资产增值 86,299.78 万元，增值率 83.61%。增值的主要原因是土地经评估后入账，增加资产 99,549.00 万元；建筑物评估增值 34,338.50 万元；机器设备增值 4,754.98 万元。

2、根据中国证监会关于从事房地产开发业务的公司信息披露的相关规定，2006 年 8 月 14 日，经本公司委托，北京德威评估有限责任公司出具了德威评报字[2006]第 53 号《资产评估报告书》。对本公司拟发行 A 股项目所涉及的存货—房地产开发产品及房地产开发成本进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。评估目的是为本公司拟发行 A 股提供参考估价意见。上述评估的基准日为 2005 年 12 月 31 日，评估对象为现有房地产存货（包括出租物业等），评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产-存货	563,807.90	563,807.90	590,603.83	26,795.92	4.75

3、土地评估情况

（1）为核实土地资产现值，并为本次公开发行 A 股提供客观、公正、合理的价格参考依据，本公司委托北京德威评估有限责任公司对本公司无形资产—奥运预留 A、B 地块进行了评估。上述评估的基准日为 2005 年 12 月 31 日，北京德威评估有限责任公司出具了德威评报字[2006]第 15 号《土地估价报告》和《土地估价技术报告》。经评估确认本公司无形资产—奥运预留 A、B 地块土地使用权于评估基准日 2005 年 12 月 31 日的评估值为 97,415 万元。

（二）验资情况

本公司设立以来，共进行了两次验资，具体情况如下：

1、1997年3月31日普华大华会计师事务所出具的普华验字(97)第12号《验资报告》证明，截止1997年3月31日止，本公司（筹）已收到其发起股东北京北辰实业集团公司投入的资本为人民币1,774,800,000元，其中股本为人民币1,160,000,000.00元，资本公积金为人民币614,800,000.00元。

2、1997年5月24日普华大华会计师事务所出具的普华验字(97)第48号《验资报告》证明，截至1997年5月23日，本公司在境外发行外资股(H股)所筹股款及超额认购所产生利息合计为港币174,853万元，扣除境内外发生的发行费用计港币8,323万元及超额认购所产生的利息收入港币5,168万元后，实际筹得股款为港币161,362万元，按本公司收到股款当日中国人民银行公布的港币兑人民币中间价1.0724计算，折合人民币173,044万元。经H股募集后，本公司股本共为人民币1,867,020,000元，其发起人股为人民币1,160,000,000元，境外上市外资股为人民币707,020,000元。

第十一节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

在本节中“本集团”指北京北辰实业股份有限公司及其合并子公司，“本公司”指北京北辰实业股份有限公司。

(一) 资产的主要构成及分析

截止 2006 年 6 月 30 日, 本集团的资产总计 10,765,753,477 元。其中流动资产 8,234,495,936 元; 长期投资 7,452,826 元; 固定资产 342,044,341 元; 无形资产及其他资产 2,164,036,228 元, 递延税款借项 17,724,146 元。近三年及一期本集团的主要资产及变动情况如下:

1、流动资产的构成及主要变动情况分析

本集团流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、待摊费用等。

流动资产项目	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
货币资金	2,434,010,503	639,989,441	508,106,587	1,352,913,559
应收票据	397,219	3,249,551	—	—
应收账款	42,801,533	34,182,227	56,986,300	51,823,640
其他应收款	37,065,370	29,943,550	22,150,836	14,255,527
预付账款	12,806,078	12,648,399	170,562,838	52,597,341
存货	5,688,203,840	4,480,558,498	3,262,712,073	2,221,552,182
待摊费用	19,211,393	21,859,854	16,395,402	16,064,861
流动资产合计	8,234,495,936	5,222,431,520	4,036,914,036	3,709,207,110

(1)本集团 2006 年 6 月 30 日货币资金余额较 2005 年 12 月 31 日大幅增加, 主要是由于 2006 年 5 月 29 日本集团经批准发行了 15 亿元企业债券。同时, 本集团保留较多的货币资金, 主要是根据中国人民银行发布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》, 商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款。本集团目前准备扩大房地产开发业务的力度和规模, 而合理的土

地储备是公司业务长远发展的必要条件，因此公司还必须保留部分货币资金以应对土地储备的需要。

(2) 本集团的预付账款主要为房地产预付的合作开发款及预付投资款、购物中心预付货款、置地公司预付土地局的土地出让金。账龄超过一年的预付款主要为预付的土地出让金和项目开发款，待确定开发进度后转为开发成本。2004年12月31日预付账款较高主要是由于为北京奥林匹克公园（B区）会议中心项目代为支付的相关设计和咨询等前期费用。

(3) 本集团2004年12月31日的存货净额比2003年12月31日增加10.41亿元，增加幅度为46.87%；2005年12月31日的存货净额比2004年12月31日增加12.18亿元，增加幅度为37.33%；2006年6月30日的存货净额比2005年12月31日增加12.08亿元，增加幅度为26.95%，存货的不断增加主要是由于公司加大了房地产开发力度。公司管理层认为，近几年不断加大的房地产开发力度为以后的利润增长打下了坚实的基础，根据房地产项目开发周期较强的特点，本公司在不断加大房地产开发力度的期间存货同步增加是合理的。

2、固定资产的构成及主要情况分析

本集团固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备与在建工程等。所有固定资产均按照直线法计提折旧并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。

单位：人民币元

项目	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
固定资产				
固定资产原价	749,313,196	733,969,150	739,720,168	670,768,885
减：累计折旧	(411,854,553)	(385,916,744)	(361,833,669)	(312,144,225)
固定资产-净值	337,458,643	348,052,406	377,886,499	358,624,660
减：固定资产减值准备	(427,189)	(429,971)	(736,060)	(762,282)
固定资产-净额	337,031,454	347,622,435	377,150,439	357,862,378
在建工程	5,012,887	1,218,912	6,191,351	4,239,414
固定资产合计	342,044,341	348,841,347	383,341,790	362,101,792

截止 2006 年 6 月 30 日，本集团固定资产净额为 337,031,454 元。主要固定资产具体情况如下：

单位：人民币元

类别	原 值	累计折旧	净 值	减值准备	净额
房屋及建筑物	175,466,615	(79,731,112)	95,735,503	—	95,735,503
机器设备	381,716,470	(246,211,511)	135,504,959	(399,280)	135,105,679
运输工具	23,604,165	(11,549,125)	12,055,040	(10,767)	12,044,273
其他设备	168,525,946	(74,362,805)	94,163,141	(17,142)	94,145,999
合 计	749,313,196	(411,854,553)	337,458,643	(427,189)	337,031,454

3、无形资产及其他长期资产的构成及主要情况分析

本集团无形资产主要为土地使用权，其他长期资产主要为出租的开发产品，具体情况如下：

单位：人民币元

无形资产及其他资产	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
无形资产	973,679,707	973,714,511	973,784,119	973,853,727
长期待摊费用	—	299,994	1,247,156	1,778,625
其他长期资产	1,190,356,521	1,230,994,158	1,274,942,352	1,333,251,001
无形资产及其他资产合计	2,164,036,228	2,205,008,663	2,249,973,627	2,308,883,353

(1) 本公司截止 2006 年 6 月 30 日的无形资产的基本情况如下表：

单位：人民币元

名 称	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限	2005年 12月31日	本期摊销	2006年 6月30日
土地使用权—奥运预留 A、B 地块	972,740,000	—	待定	972,740,000	—	972,740,000
北京北辰房地产开发股份有限公司	1,370,518	(396,007)	14 年	974,511	(34,804)	939,707
合 计	974,110,518	(396,007)		973,714,511	(34,804)	973,679,707

本公司于 1997 年取得奥运 A、B 地块的土地使用权，根据北京市政府公布的关于奥林匹克公园中心区规划图，该地块处于奥林匹克公园中心区规划图的范围内，由北京市政府统一开发利用，因此该地块未进行摊销。本公司正在与北京市政府有关部门就该地块被市政府征用后的补偿事宜进行洽商；北京北辰实业集团公司已经出具承诺函，就国家补偿金额与账面价值的差额部分予以全额补偿。

(2) 本集团其他长期资产主要为出租的开发产品，截止 2006 年 6 月 30 日的余额为 1,190,356,521 元，具体情况如下：

单位：人民币元

	原值	2006 年 6 月 30 日净值	2005 年 12 月 31 日净值
公寓	631,327,605	286,925,597	298,778,009
写字楼	393,288,707	248,689,968	257,538,913
国际会议中心	343,376,309	144,099,954	151,825,921
五洲大酒店	245,798,283	103,711,886	109,242,281
五洲皇冠假日酒店	440,064,433	406,929,116	413,609,034
合计	2,053,855,337	1,190,356,521	1,230,994,158

本集团的上述出租开发产品均依照各出租物业的特点按商业条款对外进行出租，并按照相应的租赁合同约定的相应的租用期限、租用金额、付款方式、租赁双方的权利和义务，以及违约责任等内容；其中公寓为服务公寓出租、写字楼为写字楼办公出租、国际会议中心以会议出租为主，也有部分办公租户；五洲大酒店和五洲皇冠假日酒店以客房出租为主。

本集团认为上述其他长期资产可收回金额均不低于账面价值，因此未计提减值准备。

(二) 负债的构成及分析

截止2006年6月30日，本集团的负债余额为6,253,760,994元。其主要构成如下：

1、短期银行借款

截止2006年6月30日，本集团有短期借款940,000,000元，全部为信用借款。2006年1-6月期间短期借款的年利率为5.02%-6.03% (2005年度：5.02%-5.58%)。

2、应付账款

截止2006年6月30日，本集团应付账款余额为433,246,679元，主要为应付的工程款和货款。本集团应付账款中无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。

3、预收账款

截止2006年6月30日，本集团预收账款为1,419,833,985元。预收账款主要为尚未办理入住手续的销售开发产品的预收房款和预收的物业管理费。预收账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。本集团2005年12月31日的预收账款余额为979,893,169元，2004年12月31日的预收账款余额为763,362,470元，2003年12月31日的预收账款余额为363,220,564元，近3年本集团预收账款余额逐年大幅增加，主要是由于本公司加大了房地产开发力度，可售房源大幅增加，销售情况较好，预收的房地产销售款增多所致。

预收账款账龄分析如下：

单位：人民币元

账龄	2006年6月30日		2005年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,337,426,210	94	912,061,638	93
1-2年	42,758,286	3	31,676,248	3
2-3年	16,360,649	1	28,024,820	3
3年以上	23,288,840	2	8,130,463	1
合计	1,419,833,985	100	979,893,169	100

本集团部分账龄较长的预收账款主要是由于部分客户未交齐全款，或虽房款交齐，但因各种原因尚未办理入住手续，故无法确认收入。

4、应交税金

本集团截止2006年6月30日的应交税金为27,939,307元，截止2005年12月31日的应交税金为3,014,834元，应交税金的增加主要是由于本期利润增加导致应交税金增加，别墅项目销售增长导致应交土地增值税余额增加所致。

5、其他应付款

本集团截止2006年6月30日及2005年12月31日的其他应付款情况如下：

单位：人民币元

	2006年6月30日	2005年12月31日
应付土地出让金	435,069,900	435,069,900
物业维修基金	70,776,048	66,116,974
押金	48,391,417	56,048,903
香山项目开发资金垫款	30,000,000	35,900,000
售房契税	12,193,933	16,972,361
应付职工福利, 保险费等	13,367,908	15,463,712
应付能源费	9,796,439	15,201,922
拆迁安置费	17,311,152	10,623,619
北京北辰实业集团公司往来款	124,835,109	4,809,529
董事酬金	2,831,313	2,456,820
其他	47,671,052	34,666,326
合计	812,244,271	693,330,066

本集团大额长期其他应付款主要包括：由于本公司尚未从北京市相关部门获准开发奥运预留 A、B 地块而应付未付北京市房屋土地管理局的土地出让金；按目前物业状况尚无需使用的房屋公共部位及公共设施设备维修基金及尚未完工的项目公司的开发资金垫款。

本集团 2006 年 6 月 30 日的其他应付款中，除应付北京北辰实业集团公司 124,835,109 元外，无欠其他持有本公司 5%(含 5%)表决权股份的股东的款项。本集团对北辰集团应付款的增加主要是增加了应付北辰集团的北辰大厦土地款。

6、应付债券

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。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 年公司债券由中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）提供为期 12 年的全额连带责任保证担保。从发债担保函生效之日起至国家会议中心项目竣工后，本公司办妥抵押登记手续之日之期间，北京北辰实业集团公司向中国

银行提供连带责任保证作为反担保。

7、专项应付款

于2006年6月30日，专项应付款131,710,150元是本公司之子公司兴荣基公司根据北京市人民政府《关于北京兴荣基房地产开发有限公司“清琴山庄(门头新村二期工程)”建设用地的批复》(京政地[2004]第42号)的规定，收到的土地出让金返还，用于相关房地产开发项目绿化隔离地区的大市政建设。

(三) 资产减值准备

截至2006年6月30日止，本集团资产减值准备的计提如下：

资产减值准备项目	2006年6月30日余额(人民币千元)	
	合并	母公司
一、坏账准备合计	28,062	24,664
其中：应收账款	13,538	10,147
其他应收款	14,524	14,517
二、存货跌价准备合计	190	190
其中：库存商品	190	190
开发产品	-	-
开发成本		
三、固定资产减值准备合计	427	85
其中：房屋、建筑物	-	-
机器设备	399	57
运输工具	11	11
其他设备	17	17

公司管理层，公司独立董事、保荐机构（主承销商）和申报会计师均认为，公司执行的有关资产减值准备的政策在所有重大方面符合《企业会计准则》及《企业会计制度》有关规定。公司资产减值准备计提政策稳健、截至2006年6月30日公司已足额计提各项资产减值准备。

(四) 偿债能力分析

公司与偿债能力有关的主要财务指标如下：

项目/年度	2005年1-6月	2005年	2004年	2003年
流动比率	2.13	1.80	1.78	2.27
速动比率	0.66	0.26	0.34	0.91

资产负债率%(按母公司会计报表计算)	52.07	38.56	25.11	22.77
息税折旧摊销前利润(元)	316,691,019	455,589,874	431,614,559	454,047,968
利息保障倍数	4.54	6.14	11.13	32.77
每股经营活动的现金流量净额(元)	-0.253	-0.154	-0.237	0.075
每股净现金流量(元)	0.948	0.015	-0.439	0.242

公司管理层认为，公司与偿债能力有关的财务指标，基本符合行业的特点。与公司目前发展的阶段性特点也是相吻合的。本集团近几年经营活动产生的现金净流量为负数，主要是由于本集团在近年来不断加大商品房开发规模和力度，投入的资金较多，这将为本集团未来年度带来稳定的现金流和利润增长。

截止 2006 年 6 月 30 日本集团的流动比率为 2.13，速动比率为 0.66，符合房地产企业的特点。同时，由于本集团在银行的信誉良好，银行共给予本公司 39.85 亿授信额度，依据过往三年及目前本集团的业务经营与现金流量情况，本集团有充足的营运资金清偿到期债务，不存在偿债风险。

(五) 公司资产周转能力分析

本公司近三年应收账款周转率与存货周转率指标如下：

项目/年度	2006 年 1-6 月	2005 年	2004 年	2003 年
应收账款周转率(次/年)	27.99(次/半年)	49.92	35.77	34.27
存货周转率(次/年)	0.20(次/半年)	0.52	0.57	0.81

经统计，可比上市公司近三年应收账款周转率与存货周转率指标如下：

项目/年度	2005 年	2004 年	2003 年
应收账款周转率(次/年)	19.55	17.97	17.27
存货周转率(次/年)	0.55	0.61	0.67

通过上述比较，公司管理层认为，本集团资产周转和变现能力与同行业公司相比较具有一定的优势。

二、盈利能力分析

（一）主营业务收入

本集团的主要业务为发展物业及投资物业，即房地产开发、物业管理、物业出租、娱乐及餐饮、酒店及百货业等。其中发展物业以亚运村周边地区为主，重点开发具有综合配套能力的商品住宅。投资物业集中于酒店、公寓、写字楼、会议中心、购物中心及康乐设施等配套齐全的亚运村商住社区。本集团的主营业务收入和利润主要来源于发展物业及投资物业。

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度、2006 年 1-6 月主营业务收入构成如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
出售开发产品	720,202,501	1,329,817,587	843,981,841	1,091,369,607
购物中心业务	439,547,598	854,208,608	883,291,546	846,247,050
租赁业务	150,401,367	307,078,233	316,122,301	284,649,434
酒店业务	150,337,688	293,318,460	225,367,503	35,552,417
其他业务	59,360,320	140,393,009	125,432,771	99,559,793
各业务分部间相互抵销	(13,252,965)	(18,296,254)	(21,991,741)	(22,731,720)
主营业务收入合计	1,506,596,509	2,906,519,643	2,372,204,221	2,334,646,581

本集团主营业务收入中的“其他业务”主要包括：物业管理收入、公用设施维护收入等。

本集团的商品房销售收入的确认时点为：在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

公司 2003 年将北苑北辰居住区 A 区西部土地转让，实现转让收入 53,510 万元。该土地的转让通过邀请投标的方式，共有五家公司参加竞标，最后报价高者确定为中标者，中标者为凯德置地（中国）投资有限公司和 CapitaLand China Residential Fund Ltd.，与本公司无关联关系。

由于本集团在前两年加大了房地产开发的力度，2005 年度，本集团商品房可售情况及销售情况明显好于前几个年度，2005 年度商品房销售收入较 2004 年增长了 57.56%。2006 年 1-6 月较去年同期也大幅增长。

2003 年本集团受“非典”的影响，主营业务收入中酒店业务收入与购物中心业务收入有所下降。经过对酒店的改造和进行业务调整，2004 年开始酒店业务收入增长幅度较大。

（二）主营业务成本

本集团主营业务成本主要包括征地拆迁费、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费、折旧费用、商品购销成本等，上述费用占主营业务成本的 80%以上。本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度、2006 年 1-6 月的主营业务成本构成如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
出售开发产品	495,844,208	1,017,168,602	573,281,578	800,050,915
购物中心业务	355,189,138	699,403,734	724,850,878	702,538,282
租赁业务	70,426,260	148,487,029	148,245,787	140,685,540
酒店业务	74,112,374	144,853,194	132,417,637	26,725,340
其他业务	20,273,152	53,915,726	42,483,904	34,259,282
各业务分部间相互抵销	(13,252,965)	(18,296,254)	(21,991,741)	(22,731,720)
主营业务成本合计	1,002,592,167	2,045,532,031	1,599,288,043	1,681,527,639

本集团 2003 年所转让的 A 区西部土地转让成本明细如下：

单位：千元

成本项目	金额	说明
征地及拆迁成本	203,105	
包括：建设用地征地	34,528	集体财产补偿、人员安置费用
建设用地拆迁补偿	60,931	居民拆迁安置、财产补偿
代征地拆迁补偿	30,466	计提财产补偿、人员安置费用
代征地拆迁补偿	77,180	居民拆迁安置、财产补偿
土地出让金及契税	77,997	根据土地出让合同补充协议确定+3%契税。公司已经取得土地证
市政配套及配套设施成本	77,874	
包括：道路成本	18,217	红军营南路、洼里路、西坡子路以及大北苑居住区内的主要干路
其他成本	59,657	包括电力、电信、热水、雨水、污水、地热井、天然气
合计	358,976	

（三）主营业务利润

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月的主营业务利润如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
出售开发产品利润	224,358,293	312,648,985	270,700,263	291,318,692
购物中心业务利润	84,358,460	154,804,874	158,440,668	143,708,768
租赁业务利润	79,975,107	158,591,204	167,876,514	143,963,894
酒店业务利润	76,225,314	148,465,266	92,949,866	8,827,077
其他业务利润	39,087,168	86,477,283	82,948,867	65,300,511
主营业务税金及附加	(68,262,188)	(117,452,414)	(89,479,690)	(67,880,143)
主营业务利润	435,742,154	743,535,198	683,436,488	585,238,799
主营业务利润率 (%)	28.92	25.58	28.81	25.07

注：主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入，

2003 年度由于“非典”的影响，本集团来自购物中心业务和酒店业务的利润有所下降，但由于来自出售开发产品的利润大幅增长，主营业务利润仍有较大的增长。2004 年和 2005 年本集团来自商品房销售和酒店业务的利润大幅增长，从而使本集团主营业务利润增长幅度较大，分别为 16.78%和 8.79%。

（四）同行业上市公司的比较与分析

1、本集团各项业务与同行业上市公司的毛利率指标的对比情况

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月各项业务与同行业上市公司的毛利率指标的对比情况如下表所示：

	2006 年中期		2005 年度		2004 年度		2003 年度	
	行业平均	本集团	行业平均	本集团	行业平均	本集团	行业平均	本集团
房地产	35.11%	31.15	33.18%	23.51%	30.55%	32.07%	31.89%	26.69%
零售业	18.68%	19.19	17.66%	18.12%	18.71%	17.94%	18.64%	16.98%
酒店业	72.02%	50.70	68.65%	50.62%	60.92%	41.24%	60.88%	24.83%
租赁业	48.82%	53.17	62.81%	51.65%	59.92%	53.10%	60.27%	50.58%

本集团酒店业务经营毛利率与同行业平均水平相差约 20%，主要原因为经营成本计算口径不同，本集团披露的酒店业务经营成本包含与酒店经营相关的支出与费用，而部分同行业上市公司经营成本只包含商品和餐饮等直接成本。若本集团酒店业务经营成本按同行业相同口径核算，与同行业平均水平基本持平。

2003 年本集团酒店业务经营毛利率较低，主要原因为“非典”造成的巨大影响。为减少损失，本集团酒店于 2003 年 5 月 10 日至 2003 年 10 月 10 日进行了为期 5 个月的停业改造，致使营业收入同比大幅下降。

2、与同行业已上市公司的比较分析

(1) 本集团 2006 年 1-6 月主营业务收入构成及毛利率

业务	主营业务收入（元）	收入构成（%）	毛利率（%）
出售开发产品	720,202,501	47.80	31.15
购物中心业务	439,547,598	29.17	19.19
租赁业务	150,401,367	9.98	53.17
酒店业务	150,337,688	9.98	50.70
其他业务	59,360,320	3.94	65.85
各业务分部间相互抵销	(13,252,965)	(0.87)	--
合计	1,506,596,509	100	31.15

(2) 与本集团 2006 年中期主营业务构成较为相近的已上市公司的业务收入构成及毛利率

招商地产（000024）2006 年中期主营业务构成及毛利率：

	主营业务收入（元）	收入构成（%）	毛利率（%）
房地产开发与销售	203,477,000	24.38	38.19
出租物业的经营	140,489,000	16.83	49.82
平均值	--	--	44.01

本集团的开发物业业务的毛利率比招商地产的平均毛利率稍低，主要是因为开发产品所处地域不同所造成；但出租物业业务的平均毛利率比招商地产的平均毛利率高，主要是因为本集团的主要业务集中在北京，招商地产的主要业务集中

在深圳，相对北京的出租物业业务较为活跃，而且本集团的出租物业为比较成熟的物业。

(3) 与房地产行业已上市的其他公司相比较

根据本集团的主营业务构成特点，本集团主要选取了以下 5 家房地产行业的已上市公司进行比较分析：

公司	毛利率 (%)
G 万科 A	40.11
G 招商局	30.08
G 泛海	29.06
G 万业	29.79
G 栖霞	32.62
平均	32.33
本集团	31.15

本公司整体的毛利率 31.15% 比样本公司的平均毛利率水平 32.33% 低 1.18 个百分点。

(4) 与零售业的已上市公司相比较

本集团的购物中心业务主要以百货为主，根据本集团的购物中心业务构成特点，本集团主要选取了以下 5 家零售业的已上市公司进行比较分析：

公司	毛利率 (%)
G 西单	14.22
G 综超	9.81
G 京城乡	20.44
南宁百货	13.30
G 新世界	26.03
平均	16.76
本集团	19.19

本集团整体的毛利率 19.19%比样本公司的平均毛利率水平 16.76%高出 2.43 个百分点。

(5) 与租赁业的已上市公司的比较

根据本集团的租赁业务构成特点,本集团主要选取了以下 2 家租赁业的已上市公司进行比较分析:

公司	毛利率 (%)
G 国贸	65.37
G 金融街	32.27
平均	48.82
本集团	53.17

公司租赁业务的毛利率 53.17%比样本公司的平均毛利率水平 48.82%高出 4.35 个百分点。

(6) 与酒店业的已上市公司的比较

根据本集团的酒店业务构成特点,本集团主要选取了以下 3 家酒店业的已上市公司进行比较分析:

公司	毛利率 (%)
G 穗东方	91.04
首旅股份	29.94
G 锦江	71.75
平均	64.24
本集团	50.70

根据以上比较,本公司董事会认为:

本集团的酒店业务整体的毛利率 50.70%与样本公司的平均综合毛利率 64.24%相差 13.54 个百分点,主要原因为经营成本计算口径不同,本集团披露的

酒店业务经营成本包含与酒店经营相关的支出与费用，而部分同行业上市公司经营成本只包含商品和餐饮等直接成本。

（五）期间费用

1、营业费用

本集团的营业费用主要包括销售人员的工资及福利费、差旅费及广告策划费、宣传费等。本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月营业费用基本保持稳定，具体金额见下表所列：

单位：人民币元

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
营业费用	65,652,236	131,577,589	136,917,403	113,979,177

2、管理费用

本集团的管理费用主要是管理人员的工资及福利费、折旧、供热制冷费、修理费、水电费、办公费用等。2003 年度管理费用较少主要由于本期将小营综合楼、马甸配套楼等项目上年计提的存货跌价准备转回，同时由于酒店部分时间停业改造使管理费用下降。本集团 2006 年 1-6 月份管理费用较低主要是本期冲销 40,366,708 元存货跌价准备，本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月管理费用如下表所列：

单位：人民币元

项目	2006 年 1-6 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
管理费用	101,053,438	294,871,495	271,457,742	206,842,121

3、财务费用

由于本集团银行借款较少，存款较多，同时本集团目前一些在建工程利息进行了资本化，因此本集团利息收入大于利息支出，具有一定的财务收入。本集团财务收入情况为：

单位：人民币元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
财务收入(费用)	(8,751,773)	1,290,346	12,677,117	10,483,343

(六) 净利润

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月的净利润情况如下：

单位：人民币元

项 目	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939

(七) 非经常性损益

本集团 2003 年度、2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月非经常性损益项目及金额如下：

单位：人民币元

	2006年1-6月	2005年度	2004年度	2003年度
净利润	162,457,683	209,034,057	190,541,625	227,122,939
非经常性损益项目				
-处置固定资产产生的损失/(减:收益)	(11,266)	180,661	182,811	(69,149,584)
-营业外收入	(599,287)	(810,451)	(963,187)	(5,066,244)
-营业外支出	72,096	1,808,815	702,170	3,790,047
-以前年度已经计提各项减值准备的转回	(40,421,752)	(2,805,913)	(6,663,869)	(12,825,704)
小计	(40,960,209)	(1,626,888)	(6,742,075)	(83,251,485)
对所得税的影响数	3,106,180	536,873	2,224,885	27,472,990
对少数股东损益影响数	18,172,757	97,370	695,780	4,312,687
非经常性损益净额	(19,681,272)	(992,645)	(3,821,410)	(51,465,808)
扣除非经常性损益后的净利润	142,776,411	208,041,412	186,720,215	175,657,131

非经常性损益占净利润的比重 (%)	12.11%	0.47%	2.01%	22.66%
-------------------	--------	-------	-------	--------

本集团 2004 年度、2005 年度及 2006 年 1-6 月的净利润中包括的非经常性损益项目主要是以前年度计提的各项减值准备的转回。

本集团 2003 年度的净利润中包括的非经常性损益项目金额为人民币 51,465,808 元，占当期净利润的 22.66%，占当期利润总额的 14.84%。其主要是由于本集团在该期间获得了 73,484,110 元的拆迁补偿收入及将 12,825,704 元以前年度计提的各项减值准备的转回。

2003 年 5 月 8 日，本公司和北辰集团作为被拆迁人与拆迁人北京市土地整理储备中心和北京奥运场馆土地一级开发指挥部签署了《北京第二十九届奥林匹克运动会场馆区非住宅房屋拆迁补偿协议书》，根据协议，本公司在拆迁范围内的正式房屋建筑面积为 11,040 平方米，建筑面积为 17,112.06 平方米，包括区位补偿价、地上物补偿、停产停业损失、搬家补助费在内的补偿总额为 91,407,758.24 元，本公司的补偿款先由拆迁人向北辰集团支付，再由北辰集团向本公司转付。

在公司取得拆迁收入时公司已发生或将发生的相关成本及支出主要包括固定资产原账面净值人民币 15,923,648 元，代为支付给承租方的停产停业损失和搬家补助费约人民币 2,000,000 元。

扣除上述成本费用后，拆迁补偿收入净值为 73,484,110 元。

本公司涉及拆迁的房屋具体情况如下：

产权归属	房屋用途	建筑面积（平方米）	补偿金额（元）
1、本公司本部	制证厅	9,031.48	59,869,131.49
2、北京北辰房地产开发股份有限公司	办公楼	4,289.80	26,894,921.25
3、北京北辰实业股份有限公司公用设施公司	办公楼	1,995.00	2,443,875.00
4、北京北辰实业股份有限公司汇园国际公寓	出租用店铺	1,125.51	1,378,749.75
5、北京北辰实业股份有限公司汇园公寓	出租用店铺	521.28	638,568.00
6、北京北辰信和物业管理	办公楼	148.99	182,512.75

有限责任公司			
--------	--	--	--

公司管理层认为，上述非经常性损益项目不会对公司盈利的稳定性产生不利影响。

三、资本性支出分析

本集团的资本性开支中主要包括购置、建造固定资产和出租物业及对外投资的支出。公司近三年及一期发生的资本性支出如下：

单位：人民币元

年度	物业销售及土地	购物中心	投资业务	酒店业务	其他	合计
2006年 1-6月	144,651	857,982	12,693,475	4,330,874	4,363,445	22,390,427
2005年	1,068,167	1,210,960	24,593,109	20,803,415	10,465,906	58,141,557
2004年	1,557,663	1,000,730	99,168,835	29,765,324	8,894,201	140,386,753
2003年	746,003	8,376,834	66,719,123	167,900,622	138,924,002	382,666,584

公司在最近三年未发生所发生的资本性支出主要是对原有资产的更新和改造。公司管理层认为，根据本公司的行业特点，这些支出对保持公司的持续盈利能力是非常重要的。公司预计 2006 年的资本性支出为 140,141.88 万元，其中 135,200 万元为交纳北京北辰会议中心发展有限公司的注册资本金，该公司主要运作北京奥林匹克公园（B 区）会议中心项目。公司管理层认为，该项目为北京 2008 年夏季奥运会的重点建设项目，该项目的建设，为公司经营业务的发展开阔了更广阔的空间。

四、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

于 2006 年 6 月 30 日，本集团的或有负债是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保。

本集团的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。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2006年6月30日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下:

单位:人民币元

项目名称	按揭贷款担保余额
绿色家园项目	755,177,844
汇欣大厦	125,620,993
加利大厦	84,958,149
兴辰大厦	4,446,423
长岛澜桥一期、二期河西区及河东区	354,197,423
世纪村项目	10,571,894
姜庄湖别墅南区	27,376,523
清琴山庄	103,962,218
合计	1,466,311,467

由于为购房客户提供阶段性担保为房地产公司通行的做法,且购房客户以所购房产作了抵押,因此该或有事项对公司经营情况的不利影响较小。

(二) 承诺事项

本集团的承诺事项主要包括已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺及已签订的不可撤消的经营性租赁合同,具体情况如下:

1、资本性承诺事项

以下为于资产负债表日,已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺:

单位:人民币元

	2006年6月30日	2005年12月31日
房地产开发项目	3,724,515,001	887,170,993

2、投资承诺事项

本公司为开发北京奥林匹克公园(B区)国家会议中心项目与北京住总共同设

立北京北辰会议中心发展有限公司；该公司的注册资本为 1,700,000,000 元，其中本公司应出资 1,360,000,000 元。截至 2006 年 6 月 30 日，本公司共出资 338,000,000 元。

3、经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付土地租金汇总如下：

单位：人民币元

	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日
一年以内	12,847,979	12,847,979
一年至二年以内	12,847,979	12,847,979
二年至三年以内	12,847,979	12,847,979
三年以上	366,167,380	372,591,370
合 计	404,711,317	411,135,307

五、新企业会计准则对本公司出租开发产品核算的影响

本集团拥有多项以赚取租金为目的而持有的房地产物业，该等物业包括北京国际会议中心、各公寓和写字楼等。

目前，本集团对于上述以出租为目的的出租开发产品，作为资产负债表的其他长期资产项目列示。本集团对以出租为目的已完成开发的房地产开发产品于签订出租合同、协议后，按实际成本转入其他长期资产项目下“出租开发产品”科目列示，出租开发产品的成本按账面原值和估计的使用年限平均摊销。

管理层的初步评估，在新企业会计准则下，本集团的上述物业属于投资性房地产。由于本集团的投资性房地产所在的北京亚奥商圈为活跃的房地产交易市场，且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，能够对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，本集团的投资性房地产符合采用公允价值模式计量的条件，可以选择采用。

根据管理层的初步评估，由于本集团的投资性房地产大部分为公司成立时由

北辰集团投入的，资产原值较低，且近年来北京亚奥商圈的房地产持续升值，管理层预计本集团的投资性房地产的公允价值已远高于其目前的帐面净值。如果本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，将不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，将以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。根据首次执行企业会计准则的相关规定，如果本集团对投资性房地产的计量从成本模式转为公允价值模式，本集团投资性房地产的增值额（即帐面价值与公允价值的差额）将调整增加本集团2007年1月1日的留存收益。

如果本集团对投资性房地产的计量选择采用成本模式，预计对本集团投资性房地产的帐面价值及会计核算无重大影响。目前，本集团尚未确定采用新企业会计准则后是否改变对投资性房地产的计量模式，尚待新企业会计准则应用指南的进一步明确，正在评估两种计量模式对投资性房地产会计核算的具体影响。

六、公司管理层对发展前景的分析

目前本集团的主营业务主要集中于发展物业及投资物业（发展物业是指本集团所进行的房地产开发业务。投资物业是指本集团为保持稳定的业务收入，长期持有一定量的房屋、建筑物并用于经营相关业务。目前具体包括基于五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店的酒店经营业务；基于汇园公寓和汇园国际公寓、汇宾大厦、汇欣大厦、北京国际会议中心的公寓及写字楼出租业务；基于北京北辰购物中心的铺面出租及商品购销业务。）发展物业以亚运村周边地区及北京西、北部黄金区域为主，重点开发具有综合配套能力的居住小区。其中投资物业集中于酒店、公寓、写字楼、会议中心、购物中心等配套齐全的亚运村商住社区。

由于本集团主要资产均位于规划中的奥运村周边地区，北京申奥的成功将为本集团在亚运村及北部地区的发展带来百年难遇的机会，使本集团的主营业务将可以继续稳定增长。目前，本集团已成功中标北京奥林匹克公园（B区）会议中心项目，将参与奥运会核心区域的建设。而且本集团发展物业和投资物业主要项目也均集中在亚运村及其周边地区，毗邻奥运设施核心区域。随着北京2008年奥运会核心区域的建设与发展，将极大地促进亚运村地区的繁荣，亚运村地区

的交通条件、生活基础配套完善程度、居住氛围以及知名度都将有显著提升，本集团的发展物业和投资物业也将获得飞速发展。同时本集团将在亚运村地区利用自己的土地储备开发奥运项目，如本集团将使用本次募集资金投资于奥运媒体村开发项目，北辰大厦项目也会为奥运会的召开提供强有力的商住和服务支持。我们可以认为，伴随北京 2008 年奥运会核心区域的建设不断深化和完善，本集团势必保持较强的持续发展势头。

本集团投资物业近几年的均保持了稳定增长，2003 年上半年虽然受“非典”影响收入和利润有所下降，但从 2003 年第三季度开始又恢复到以往的增长水平，2004 年及 2005 年度本集团投资物业不仅总体保持了较高的增长，而且各项具体业务也全面实现了盈利。以上这些成绩的取得，主要是由于本集团在“非典”期间抓住时机对众多物业进行了改造。其中，集中投入 3 亿多元进行改造后的五洲皇冠假日酒店各项硬件已达到五星级酒店标准，并引进国际知名管理集团——洲际集团进行管理，未来几年将给本集团带来新的效益增长点。五洲大酒店、国际会议中心投入近 6,000 万元进行大修改造，硬件水平得到提升，使得 2006 年预定的大中型国际、国内会展业务好于近年，大规模会议数量增加较多，为 2006 年经济效益提高创造了有利条件，也为以后业务的增长也打下了坚实的基础。

本集团公寓、写字楼等物业出租业务一直在北京市北部地区的保持优势地位，由于这种优势是在长期经营的过程中通过资产不断整合、经营模式不断调整而实现的，因此将得以继续保持。

本公司所辖北辰购物中心各项经营指标几年来始终处于本市十大百货商场中的领先水平。虽然近年来随着市场竞争的加剧，市场份额被摊薄，但是购物中心通过调整产品结构，扩大经营面积，一直为公司提供较高水平的盈利贡献，可以预计这种状况在 2006 年及以后年度将得以继续保持。

通过以上分析，本集团认为 2006 年本集团投资物业仍能保持一定增长，从而为本集团 2006 年及以后年度的利润增长打下坚实的基础。

本集团 2006 年的利润的增长将主要体现在发展物业中的商品房销售方面。从 2003 年下半年开始本集团发展物业进入了新一轮的高速发展期；2004 年本集

团进一步加大了商品房开发和销售的力度,使本集团的发展物业进入了良性发展的轨道。2005年本集团在加大长岛澜桥二期、姜庄湖园林别墅、绿色家园C2区等项目开发和销售的同时,新开发了绿色家园C1区、C1区和B3区、长河玉墅、香山清琴等项目。以上这些都将是本集团2006年及以后几年带来新的利润增长。

随着前述几个楼盘在2005年的开发和销售,2006年将进入热销期,本集团2006年商品房可售房源将达到38.41万平方米左右。根据本集团前三年的平均销售签约率,以及2006年盈利预测的情况,2006年本集团预计销售面积也可达22.53万平方米。本集团近三年商品房销售情况见下表:

年度	2006年度预计	2005年度	2004年度	2003年度
可售面积(万m ²)	38.41	21.82	29.87	21.89
签约面积(万m ²)	22.53	13.81	16.89	11.64
签约率	58.66%	63.29%	56.55%	53.17%

本集团2006年可销售的主要商品房明细情况如下表所示:

单位: 平方米

序号	项目名称	2006年年销售计划		
		可售面积	计划销售面积	上半年已销售面积
1	北辰绿色家园居住区	179,210	126,898	62,034
2	姜庄湖园林别墅	19,582	12,544	4,445
3	长岛澜桥别墅	19,414	19,414	11,587
4	北辰大厦	0	0	0
5	国家会议中心	0	0	0
6	长河玉墅	28,868	20,208	0
7	香山清琴	137,062	46,252	21,976
	合计	384,136	225,316	100,042

本集团对2006年发展物业利润增长的预期是建立在2006年本集团商品房可售面积增长的基础上的,而且本集团2006年可售商品房的档次及销售价格较以前年度有所提高,本集团在计划商品房销售比例时充分考虑了不利因素的影响,因而该预期是有明确依据和较高保障的。截止2006年6月30日,本集团已签约并收到房款,但未能在2006年1-6月确认销售收入的金额有12.40亿元,这部分房款中的大部分能在2006年确认为销售收入,为本集团实现2006年的经营目标提供了可靠的保障。

截至2006年6月30日,本集团在建的商品房面积达到129.57万平方米左

右，未开发的土地（储备）资源近 235 万平方米（建筑面积，未含奥运会预留地 A、B 地块），从而为以后年度的利润增长打下了坚实的基础。

通过以上分析，本集团认为公司发展前景良好，主营业务收入和利润将可以保持稳定的增长。

第十二节 业务发展目标

本公司为充分利用本次发行新股及上市的良好机遇，提高募集资金运用效率，最大限度地保护投资者的利益，制定了切实可行的发展规划。

一、公司的发展规划

（一）公司的经营理念与发展战略

本公司将积极把握北京举办 2008 年奥运会的历史机遇，以“回报股东、奉献社会、珍惜员工”为宗旨，继续坚持以投资物业作为收益基础、以发展物业作为利润增长点的发展战略，以企业价值最大化为原则，稳健进取，将公司发展为全国大型一流房地产综合运营商。

（二）整体经营目标及主要业务的经营目标

整体经营目标：在未来几年内围绕房地产投资产业链创造企业价值链，加大投资规模、优化资产结构、提高资产收益、培育和增强企业核心竞争力，构建房地产开发、投资、经营三位一体的全国大型一流房地产综合运营商。

发展物业经营目标：加速发展，做大做强，使发展物业成为北辰实业股份有限公司收益增长的主要来源。力争资产规模、经营效益、综合竞争能力跻身于首都房地产开发业前 10 名行列，达到国内同行业一流水平，树立公司的品牌形象。

投资物业经营目标：在持续经营中稳步提高收益，使投资物业成为北辰实业股份公司稳定收益的基础，同时稳步扩张零售商业规模，使零售商业成为北辰实业股份公司新的效益增长点。

（三）业务发展计划

1、发展物业

①进行适度区域扩张：适度超前布局，向北京其他区域快速扩张并扩大在京市场份额，通过市场化运作土地开发的全过程，力争在较短时间内形成规范化、制度化的项目管理模式。同时，积极研究京外市场和异地发展的实施方案与工作

步骤，明确目标城市与重点区域，保持可供持续发展的土地储备规模。

②增加土地储备：保持一定规模的年度开发量和销售量，在全力运作好现有土地储备的基础上，通过土地公开交易、股权置换等多种形式，积极寻找和取得新项目，加大资金投入，在增量、强销方面达到新的水平。

③整合资源优势：从新项目选择、营销策划、规划设计、工程建设等全过程，注重分析北辰股份所具有的各类物业经营管理能力，从北辰股份整体的战略高度，充分发挥综合地产运营企业的资源整合优势，实现发展物业与投资物业、商业物业扩张的有机结合与优势互补。

④提升品牌形象：建立发展物业品牌管理机制，对品牌创造计划和活动进行实施、协调和控制，注重北辰品牌在开发全过程中的运用，通过开发数个高品质项目和不断提升的客户服务，并通过持续和不断扩大的整合传播，形成得到社会和消费者广泛认同的北辰发展物业品牌，提升品牌的知名度、满意度和忠诚度。

⑤优化产品结构：未来将以开发同区域内的中高档产品为主，注重产品结构的均衡，强调投入产出效果，将当期高档与中档物业开发面积比控制在合理范围，同时注重项目规模、开发周期的整体协调。在保持适度开发规模和适量土地储备量的前提下，从效益最大化的角度出发，以商品房开发为重点，提高企业经济效益。

⑥培育核心竞争力：在雄厚资金支持的基础上，加强项目可行性分析、市场与产品定位，加强对项目建筑与环境规划设计的引导和控制，建立规范、专业化的运作程序和不断创新与自我完善的运行机制是企业制胜的关键因素。

2、投资物业

通过细分市场、严控成本、专业管理、优质服务，在持续经营中稳住和提高收益：

①继续提高专业化管理水平：按照“专、精、深、细”的原则组建各业态的专业经营公司，建立并完善专业管理模式和经营机制，结合品牌策略和创新策略，提高各专业领域的市场份额，以份额带收入、以收入促效益。

②继续提升品牌形象：吸纳国际知名企业，依托品牌效应，提升市场形象，充分获取管理效益的成功经验，培育会展、公寓、写字楼、酒店等自主品牌，赋予并提升投资物业无形资产的获利能力。

③以创新促发展：在引进、吸收、消化同行业先进经验的基础上，提高自主再创新能力，结合专业经营模式的建立，形成自身独有的经营理念和与市场接轨的运营模式，全面提高企业核心竞争力。

④升级软硬件设施：通过对存量资产（楼宇、设备、环境）的升级改造，与增量资产共同形成业态种类丰富、品质搭配合理、满足多元需求的完整的投资物业产品线。

⑤加强市场营销活动：以能够满足多元需求的产品线为基础，开展市场营销活动。其中：增量资产以国际会议和高端商务客户为目标市场进行定位和开发，通过提高市场占有率增加经营收益。

具体计划：

会展：以国家会议中心区位优势 and 综合硬件设施为基础，以理念和机制创新为手段，引进国际知名会展管理机构，努力扩大国际会议市场份额，促进会展效益的快速增长，向成为北京市乃至全国会议产业中的龙头企业积极迈进。

酒店：以产业规模和多元产品为基础，以自营和外管为手段，全面提升效益水平，并择机向酒店管理市场实施扩张。

写字楼：以产品品质为基础，以专业经营和品牌建设为手段，在稳定提高存量资产经济效益的基础上；利用增量资产的标志性地位和区位优势，进入并扩大高端市场份额，提高增量资产收益；通过以输出管理为主要途径的品牌扩张战略，创造新的效益增长点。

公寓：以存量资产为基础，以专业经营和品牌建设为手段，形成多重经营层次，实现产品和客源结构的合理配比，提高存量资产的经济效益；通过择机在服务式公寓和经济型酒店等领域实施品牌扩张，开辟新的创收渠道。

零售商业：加速布点，抢占市场资源。利用北辰购物中心在京北地区已经建立起来的良好商誉，以超市为主要业态形式，迅速布点，后期按计划推进其他业态的扩张发展。

（四）人力资源发展计划

探索和建立与公司发展战略相匹配的人力资源管理体系。针对目前企业人力资源管理现状中存在的与企业发展要求不相适应的问题，通过人力资源规划、组织设计、人员配置、能力开发、绩效管理、薪酬政策等方面的持续改进和完善，

逐步实现企业吸引、使用、培育、保留人才的各项目标，建立人才储备制度，为公司发展提供人力资源保障。

立足于实际需求，着眼于持续发展，在经营管理者、专业技术人员等各个层面全面培养和引进高素质人才，重点解决用人机制转变、薪酬分配机制改革问题，建立多形式的人才培养和引进机制，锻炼、造就一支结构合理、素质优良、高效精干的职业经理人团队。

（五）技术开发与创新计划

按照 21 世纪居住环境和社区管理的需求，本公司在技术开发与创新方面制订如下计划：

1、媒体村的建设将以环保与可持续发展的理念为指导，采用世界先进可行的环保技术，运用清洁能源与可再生环保材料，使其在规划设计与建设上充分体现低能耗与生态特性，与此同时，其还将充分考虑以信息技术为代表的高新技术的应用，努力把其建设成为一个在信息服务、安全保障等方面均具有特点的新型智能化小区。

2、在“北辰绿色家园”中建立综合管理系统及信息集成平台，使小区的配套设备和设施得到了充分发挥和利用。小区采用的各种智能化的设备与信息系系统，为高水平的小区物业管理提供了极大的方便条件，也为家居智能化提供了重要手段。

3、在项目的开发建设过程中注重可再生能源利用，结合建筑特点，合理采用太阳能光热技术、地热能、风能利用等技术，降低建筑能耗。

4、在先进能源利用上，依据节能环保的发展方向，适度采用空气源热泵技术，其吸收的是太阳能，处理的是空气，环保性能优越。

5、主要管理工作参照国际质量保证体系的标准运行。

（六）市场开发与营销网络建设计划

本公司将运用现代营销理念，在前期策划、市场营销等方面引进现代化的管理手段、方法和机制，把握市场需求，并确定以市场为基础的目标市场营销策略，

从规模效益转向专业化、精品化的品质效益，从规模营销转化为目标市场营销。同时，不断改善公司的公共服务设施，扩大服务范围，并树立现代服务意识，提高服务质量和档次，以增加市场占有率，保持市场竞争优势。

同时，对每一个项目本公司都将制订详尽完善的营销方案，确立目标以及合理的销售价格，通过媒体广告和电视专题节目等形式扩大项目的宣传报道，采取灵活多样的促销方式，不断扩大市场占有率。

（七）再融资计划

继 1997 年在香港成功发行 H 股之后，公司继续致力于拓展新的融资渠道，对公司股本融资和债权融资的可行性进行了积极的研究。公司今后将一如既往地不断拓展新的融资渠道，优化资本结构，降低筹资成本，一方面与银行之间进一步保持长期广泛的合作关系；另一方面，公司将以本次股票公开发行为契机，积极利用国内资本市场的直接融资能力，为公司的长远发展筹措资金。

若本次股票公开发行成功，本公司将充分利用境内外资本市场的支持，结合主营业务发展的需要，适时通过股票、企业债、可转债等多种金融工具进行再融资，为公司业务发展奠定坚实基础。

（八）收购兼并及对外扩充计划

本公司在经营好亚运村现有物业的同时，将积极拓展亚运村以外物业的经营管理，计划每年将增持一至两个新的项目或购进新的土地储备；在商业经营管理方面，则将于未来几年内改变单店经营模式，新建或收购一家新的零售商店。

（九）深化改革和组织结构调整的规划

1、进一步完善公司法人治理结构。

本公司将依照《公司法》、中国证监会公布的《上市公司治理准则》等法律法规和公司章程，健全董事会、监事会、经理办公会的议事规则，认真履行股东会、董事会、监事会、经理层的职责。发挥独立董事的作用，强化对股东权益、包括中小股东权益的保护。通过对股东和董事、监事和经理层的角色定位及权力与职能安排，形成有效的委托代理和监督制衡，保证公司健康发展。公司已制定

了建立战略发展委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会的相关规定，并将积极推动开展相关工作，同时继续规范重大项目决策的调研、咨询、审批、督察程序，完善投资决策和资产监管机制。

2、健全经营管理者激励机制。

本公司将在完善经营管理者年薪制、在考核经营管理者基础上，根据国家宏观经济政策、研究期权、股权期权激励模式，探索建立兼顾短期、中期、长期激励关系的薪酬形式，把经营管理者利益与企业的利益更紧密地结合在一起，充分调动经营管理者积极性和创造性。公司将拓宽公开竞争、吸引人才的市场化途径，进一步改善经营管理者队伍的知识结构、专业结构、年龄结构，形成一支适应公司的发展需要的年轻化、专业化人才队伍。

二、业务发展计划所依据的条件及面临的困难

（一）发展计划所依据的假设条件

前述发展计划是以本公司现有的业务、市场和技术优势为基础的，其实施依据以下假设条件：

- 1、本公司所遵循的我国现行法律、法规、条例和行业政策无重大变化；
- 2、本公司依据的国家主要税率、银行信贷利率无重大变化；
- 3、我国经济持续稳定发展；
- 4、本公司所拥有的技术开发力量和人才优势继续发挥应有作用；
- 5、本公司本次发行能够如期完成，募集资金能按时到位；
- 6、本公司能正常营运，投资项目能按期进行；
- 7、公司所在地区北京市的社会经济环境无重大变化；
- 8、无其他不可抗力及不可预测因素对本公司损益产生重大不利影响。

（二）实施发展规划所面临的困难

- 1、由于人才竞争激烈，公司吸收高层次人才的难度加大，尤其是在吸引技

术型人才、适应资本市场运作的中高级管理型人才上面临较激烈的竞争；

2、在大规模资金运用和公司业务迅速扩展的背景下，公司在战略规划、市场营销、管理运营，特别是资金管理和内部控制等方面都将面临新的挑战。

三、发展规划和公司现有业务的关系

公司的发展计划是在现有业务的基础上制定的，是现有业务的提高和发展。公司的经营计划、再融资计划都是配合本次募集资金所投项目和公司下一步的发展制定的。公司的收购兼并及对外扩充计划则是为公司更好地适应国内、国际竞争，拓展更为广阔的发展空间而制定。

四、募集资金在发展规划中的作用

本次发行的募集资金将用于“奥运媒体村”及“北辰大厦”，如本次股票发行成功，将对公司业务目标实现起至关重要的作用。

1、根据奥运规划和零售商业网点的集中分布，上述两个项目均位于亚奥商圈。随着奥运会的成功举办，区域的交通条件、生活基础设施配套完善程度、居住氛围以及知名度都将有显著提升，区域住宅需求将呈上升态势。综合考虑两个项目自身具有的周边绿化环境好、开发商资质优良、发展商规模开发等优势，以及奥运会的辐射效应，不但会给公司带来良好的经济收益，而且可以提升公司的品牌效应，扩大公司的影响力。

2、通过募股资金的投入，为实现公司业务目标提供了充足的资金来源，使本公司资产质量得到改善，并增加了公司的核心竞争力，从而为公司适应未来市场发展的需求、迎接更加激烈的市场竞争奠定了基础。

3、本次公司股票公开发行后公司将成为国内上市公司，有利于促进公司进一步完善法人治理结构，实现公司体制和管理水平的升级，进而极大地促进公司的快速发展和业务目标的实现。

4、本次募股将增强本公司对优秀人才的吸引和保持，提高公司的人才竞争优势，从而有利于业务目标的实现。

第十三节 募集资金运用

一、本次资金募集情况

（一）募集资金确定依据

公司本次向社会公众公开发行股票 150,000 万股，募集资金总额的确定主要依据公司拟投资项目的投资额、本次发行前公司的净资产等情况，募集资金总额为 360,000 万元。

（二）股东大会对本次募集资金投向的意见

2003 年 3 月 17 日，本公司董事会通过了股票发行方案并提请股东大会审议通过。2003 年 5 月 20 日本公司 H 股类别股东大会、内资股类别股东大会均通过了该股票发行方案及募集资金投资项目。

（三）募集资金运用对公司的影响

由于公司从事的房地产开发业务投资周期较长，因此，本次募集资金的运用不会对公司发行当年的经营业绩造成重大影响。本次发行后，公司的净资产将会增加，资产负债率将会降低。

如本次发行募集资金超过上述项目所需，则多出部分用于减少本公司债项及作为一般营运资金；如本次募集资金不足上述项目所需，则不足部分由公司通过银行借贷及其他方式筹集。

二、本次募集资金主要用途

本公司募集资金将用于“奥运媒体村”和“北辰大厦”两个项目的投资。

三、投资项目简介

（一）“奥运媒体村”项目

1、项目概况

项目名称：2008年第29届夏季奥运会媒体村

立项批文：京计投资[2003]713号

总投资：171,457万元

项目建设年限：2005年至2007年8月

总占地面积：13.09公顷

总建筑面积：45.9万平方米（地上36.6万平方米）

项目经营模式：自主开发

规划居住户数：约1万名记者使用的独立卧室

2、项目背景情况

亚运会的举办，亚运村的建成，使亚运村及北部地区迅速成为北京最大的居住区之一。经过十几年的发展，这里形成了一个以亚运村为基础，不断发展成熟的商圈。

亚运村商圈的位置基本上以安慧桥为中心，西南部分以国家奥林匹克中心为主，包括体育馆、球场、田径场等；北部以生活建筑和商贸、服务设施为主，如公寓楼、购物中心等。形成集体育、竞赛、会议、展览、办公、居住、美食、游乐、购物为一体的综合建筑群。

2001年，北京申奥成功，奥申委经过专家论证，考虑交通的便捷性、基础设施的完善性、现有设施的利用以及环保情况最终确定了奥运村的位置。自此，亚运商圈与未来的奥运商圈连接起来。奥运公园的范围是：北起辛店村路，南至北四环中路接奥林匹克体育中心，东起北辰东路，西至北辰西路。根据奥运规划和商业网点的集中分布，亚奥商圈的大致轮廓为：北起奥林匹克体育中心以北、北部立水桥以南、京昌路以东、京承路以西。目前这一地区的核心区仅限于北四环安慧桥、安立路附近，主要包括：亚运村、安慧里、安慧北里、慧忠里、慧忠北里等商品住宅及周边商业配套，亚奥商圈在正逐步形成。在奥运公园建设完毕之

前，亚奥商圈仍旧主要依托于亚运村地区的商业环境，亚运村是未来亚奥商圈的起点与依托。未来奥运会的举办会对该区域的交通、各项基础设施的建设以及区域整体居住环境、商务环境的完善都有着举足轻重的作用，奥运会的举办将为该区域的住宅市场带来更多的需求。

北京奥运媒体村是2008年奥运会的配套建设项目，功能为采访报道奥运会的国内外记者提供居住生活条件及相应服务。奥运会结束后，该建筑将被改造成商品住宅销售，底层裙房为商业配套服务用房。媒体村周边环境较好，附近有永久性森林公园、绿化隔离带，紧邻奥运公园，同时奥运媒体村带来的品牌效应及高附加值使该项目有着良好的市场前景。

3、项目选址

奥运媒体村位于北五环路以北、安立路与北苑路之间、北辰绿色家园居住区北端，距离奥运公园中心区交通距离5.2公里，距北五环路1.6公里。项目总用地面积约13.09公顷，总建筑面积约45.9万平方米，其中地上建筑面积36.6万平方米，包括居住建筑33万平方米，永久性配套建筑3.6万平方米，临时配套建筑1万平方米，地下车库8.3万平方米。项目可容纳1万名记者居住，于2005—2006年开工建设，2007年8月竣工。

4、项目的投资概算情况

根据项目的规划指标、设计概念以及北辰绿色家园的开发情况，估算项目总投资为171,457万元。在投资额中，主要包括：地价款、拆迁费用、前期费用、建安费用、环境工程及区内绿化费、基础设施配套费用、开发间接费、销售费用、营业税、管理费用和不可预见费。

5、项目的开发建设方案

(1) 土地使用权的获得

以国有土地出让方式受让土地使用权。

(2) 开发承包单位的筛选

采取公开招投标方式筛选施工单位，并聘请高资质、高水平的监理公司进行

施工监理，确保施工质量。

(3) 以承发包（大包）方式界定与开发承包单位的关系。

6、项目的市场前景分析

奥运媒体村项目在2007年以后将进入市场，面临竞争。根据广州、上海等城市的经验及北京市场发展的趋势，届时北京将进入准现房、现房交易时代。2007年以后，奥运媒体村周围届时可供应的同类型楼盘剩余不多，除北辰绿色家园外，供应来源主要是北苑家园的尾盘及个别小盘。因此可以认为奥运媒体村届时面临的竞争压力不大。另一方面，随着奥运会的成功举办，区域的交通条件、生活基础配套完善程度、居住氛围以及知名度都将有显著提升，区域住宅需求将呈上升态势。综合考虑奥运媒体村项目自身具有的周边绿化环境好以及奥运会的辐射效应等优势，该项目将面临有利的市场竞争环境，具有较好的开发前景。

7、项目的经济效益分析

该项目总投资171,457万元，项目开发及建设期4年。经测算，该项目总现金流出为171,457万元，总现金流入为241,596万元。项目的全部静态回收期为4.67年，项目内部收益率为11.47%。

8、资格文件的取得情况

本项目已经取得的资格文件包括：

(1) 《中华人民共和国建设用地规划许可证》：

编号：97—规地字—0224

(2) 《关于开发建设奥运媒体村项目建议书（代可行性研究报告）的批复》

编号：京计投资[2003] 713号

(3) 《关于奥运媒体村建设规模和标准的复函》

编号：市规发[2002] 1702号

(4) 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》

编号：00（建）2005•2772号

(5) 《中华人民共和国建设工程规划许可证》

编号：2005规（朝）建字0464号和0595号；2006规（朝）建字0042号

其他资格文件正在积极办理之中。

9、“奥运媒体村”项目用地说明

“奥运媒体村用地”为北苑北辰居住区C4区、D区用地，已于2002年10月进行土地登记备案。根据原北京市国土资源和房屋管理局、北京市发展计划委员会、北京市财政局共同签发的《关于延长经营性项目土地使用权协议出让最后期限的请示》，“已登记备案并经审核符合国有土地使用权协议出让的经营性项目……办理协议出让的时间适当延长”的建议经北京市领导同意已经开始执行（京国土房管出【2003】218号）。此外，由于奥运媒体村在规划上有一些特殊要求，原北苑北辰居住区C4区、D区的规划需要进行较大的调整，原北京市国土资源局要求北辰实业股份有限公司按照调整后的规划方案办理土地出让手续。根据第29届奥运会组委会工程部2002年6月18日《研究媒体村会议纪要》，奥运媒体村的设计方案正在调整之中。本公司已就奥运媒体村建设项目所需土地缴纳了部分土地出让金。

发行人律师就“奥运媒体村”用地发表意见认为：发行人就上述地块最终取得正式有效的国有土地使用证不存在实质性法律障碍。

（二）“北辰大厦”项目

1、项目概况

项目名称：北辰大厦

立项批文：京计投资字[2003]671号

总投资：161,909.91万元

项目经营模式：自主开发

2005年2月5日，经北京市规划委员会审定的2005规地附字0016号《设计方案审查意见》，调整北辰大厦的工程设计方案，该项目规划用地面积28000平方米，总建筑规模调整为131,814平方米，其中地上82,860平方米，地下48,954平方米。

2、项目选址

北辰大厦位于亚运村内东部，东邻北辰路，南靠五洲大酒店，西侧有亚运村中心花园，北侧是北辰高级公寓和北辰购物中心。该项目毗邻奥运核心区，周围有极好的景观和自然环境，项目是集办公、商业、娱乐、餐饮、停车为一体的综合建筑。

3、项目的投资概算情况

北辰大厦总投资161,909.91万元，包括地价款（含四源费和大市政费）、拆迁安置补偿投资、前期工程投资、建安工程投资、基础设施投资和环境工程投资等。

4、项目的开发建设方案

（1）土地使用权的获得

以国有土地出让方式受让土地使用权。

（2）开发承包单位的筛选

采取公开招投标方式筛选施工单位，并聘请高资质、高水平的监理公司进行施工监理，确保施工质量。

（3）以承发包（大包）方式界定与开发承包单位的关系

5、项目的市场前景分析

随着北京市整体写字楼市场需求的不断增加，使得亚运村地区市场近期也相对活跃，交易量大幅上涨。特别是北京申奥成功之后，以及北京市政府相应确定奥林匹克公园建筑群的整体规划方案之后，极大的促进了这一地区的市场繁荣。

围绕奥林匹克公园的建设及亚奥经济圈的出现，也必将吸引大量闲置资金投入这一地区市场。但是，就目前而言这一地区达到国际甲级写字楼的数量为之甚少，难以满足投资者及使用者的需要，因此，建设北辰大厦也是市场发展的需要，具有极好的市场发展前景。

6、项目的经济效益分析

该项目为房地产开发经营项目，投资全部为流动资金，总投资161,909.91

万元，计划总收入191,078万元。经测算，项目建成后在不考虑对现金流量进行贴现的情况下，该项目的累积净现金流为29,168.09万元，静态回收期2.97年，成本利润率18.02%。该项目动态回收期为3.1年，财务内部收益率为30.65%。

7、项目资格文件的取得情况

本项目已经取得的资格文件包括：

(1) 《关于建设北辰大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》

编号：京计投资[2003] 671号

(2) 国有土地使用证

编号：京市朝港澳台国用（2006出）字第10304号

(3) 《设计方案审查意见》

编号：2005规地附字0016号

(4) 《中华人民共和国建设工程规划许可证》

编号：2005规建字0354号

(5) 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》

编号：00（建）2005•2183号

其他资格文件正在积极办理之中。

8、北辰大厦项目用地说明

本公司用于北辰大厦建设的土地位于朝阳区北辰东路8号亚运村整体地块范围内，北辰集团公司就上述土地已经于1997年4月11日与原北京市房屋土地管理局签订京房地出让[合]字（97）第076号《北京市国有土地使用权出让合同》，并持有市朝其国用（97）字第00107号土地使用权证书。北辰集团公司与本公司于2003年7月28日签署《土地使用权转让协议》，将上述土地的土地使用权转让给本公司进行北辰大厦项目的开发。本公司就上述土地与原北京市国土资源和房屋管理局2003年10月9日签署京地出[合]字（2003）第889号《北京市国有土地使用权出让合同》，目前已经取得了北京市国土资源局颁发的京市朝港澳台国用（2006出）字第10304号国有土地使用证。

（三）“奥运媒体村”和“北辰大厦”项目用款计划

1、奥运媒体村

该项目的投资来源全部来源于募集资金，需投入171,457万元。根据开发进度计划，项目于2004年开始前期工作，并于2005年开始施工。从2005年开始到2007年是施工期，奥运媒体村的投资计划安排是：

奥运媒体村项目用款计划表

单位：万元

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	合计
金 额	27,577	14,060	61,372	53,227	4,228	8,456	2,537	171,457

备注：由于募集资金尚未到位，本公司前期已用部分流动资金投入奥运媒体村项目，主要为支付的拆迁补偿金。截至2006年6月30日，该项目共投入57,952万元。募集资金到位后，本公司拟用募集资金补充该部分流动资金。奥运媒体村项目总投资额仍维持不变。

2、北辰大厦

该项目的投资来源全部来源于募集资金，需投入161,910万元。根据开发进度计划，项目于2003年开始前期工作，并于2005年开始施工。从2005年开始到2007年是施工期，北辰大厦的投资计划安排是：

北辰大厦项目用款计划表

单位：万元

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	合计
金 额	15,654	12,507	8,814	69,991	52,988	1,965	161,910

由于募集资金尚未到位，本公司前期已用部分流动资金投入北辰大厦项目，主要为支付的拆迁补偿金及缴纳的土地出让金。截至2006年6月30日，该项目共投入53,914万元。募集资金到位后，本公司拟用募集资金补充该部分流动资金。北辰大厦项目总投资额仍维持不变。

3、闲置资金安排

由于项目投入和融资的时间差，公司不可避免地会出现资金闲置的情况。对

此，一方面，公司将加强项目管理，确保项目进度，合理安排资金使用计划，减少资金闲置。另一方面，对于确已出现的暂时性的资金闲置，公司将本着谨慎、稳健的原则适当进行安全性高、流动性强、收益稳定的短期投资，如短期国债、金融债投资，以提高资金使用效率，最大限度地回报投资者。

第十四节 前次募集资金运用

一、本公司资金管理的主要内部制度

本公司十分重视对募集资金的管理，并建立了完善、有效的资金存放、使用、监督核查和信息披露制度。

1、募集资金的存放保管：公司资金一直存在于信誉良好的国有商业银行，财务部们定期与存款银行核对金额，并妥善保管有关单证及对帐单。

2、募集资金的使用管理：公司对募集资金的投资项目可行性分析、讨论决策、投资审批、变更程序及闲置资金的保值管理均严格依据《公司章程》及公司的财务管理制度执行，保证了募集资金使用的高效性和安全性。

3、募集资金的监督核查：根据《公司章程》及公司的财务管理制度，由公司董事会、监事会对募集资金的使用情况进行监督，公司经理层定期向董事会、监事会汇报使用情况。

4、募集资金使用情况的信息披露：公司根据香港联交所的规定，在定期财务报告中对募集资金的使用情况和存放情况进行如实的披露。

二、前次募股资金数额和到位时间

本公司经国家体改委体改生[1997]45号文件、国务院证券委员会证券发(1997)18号文件的批准，募集发行境外上市外资股(H股)70,702万股(其中含超额配售部分9,222万股)，每股面值人民币1元，以溢价发行，每股发行价格为港币2.40元，发行总市值为港币169,685万元。截至1997年5月23日止，本公司在境外发行外资股(H股)所筹股款及超额认购所产生利息合计为港币174,853万元，扣除境内外发生的发行费用计港币8,323万元及超额认购所产生的利息收入港币5,168万元后，实际筹得股款为港币161,362万元，按本公司收到股款当日中国人民银行公布的港币兑人民币中间价1.0724计算，折合人民币173,044万元。

截至1997年5月23日止，本公司上述募集资金已全部到位，并经普华大华会计师事务所“普华验字(97)第48号”验资报告审验确认。

三、前次募集资金的计划使用用途

根据招股说明书所载前次募集资金的使用用途如下：

- (1) 约人民币16,000万元用于提高本公司现有投资物业档次的投资。
- (2) 约人民币80,500万元用于开发本公司现有发展物业的投资。
- (3) 约人民币20,000万元用于偿还北辰集团所垫付的款项。
- (4) 余款将用于购买日后发展所需土地及拨作额外营运资金。

四、募股资金实际使用情况

截至2000年9月30日，本公司前次募集资金人民币173,044万元已经全部使用完毕，H股招股说明书中所承诺的项目均已完成。本公司全体董事在《关于前次募集资金使用情况说明》中认为，本公司前次募集资金在招股说明书中披露的使用用途及其他有关信息披露文件与前次募集资金的实际使用情况完全相符。

(一) 募股资金计划投资金额与实际投资金额的比较

金额单位：人民币千元

项目名称	招股说明书 承诺 投资额	截至2000年 9月30日止 实际支出合计	承诺投资额 与实际支出 差额	资金使用完 成情况程度
(一) 提高现有投资物业档次	160,000	231,370	71,370	已完成
(二) 开发现有发展物业	805,000	1,054,860	249,860	已完成
(三) 偿还北辰集团垫付的款项	200,000	275,210	75,210	已完成
(四) 余款购买土地作日后发展 及拨作额外营运资金	565,440	169,000	(396,440)	
合计	1,730,440	1,730,440	-	已完成

上述两项实际投资金额均超过本公司在H股招股说明书所载前次募集资金的使用用途所确定的金额。本公司上述项目投资金额的增加旨在进一步提高公司现有投资物业和发展物业的竞争能力，巩固其在市场的占有率。本公司在1997年—2001年的年报及中报中均已披露上述有关变动资金的使用用途及金额，并已经股东大会审议批准。

本公司于1997年H股募集资金使用情况说明：

本公司H股招股书中的募集资金投向包括“提高现有投资物业档次”、“开发现有发展物业”、“偿还北辰集团垫付的款项”和“余款用于购买土地作日后发展及拨作额外营运资金”，其中前三项属于招股书明确承诺的投资项目，最后一项是关于募集资金余额的运用，属于招股书未明确承诺的投资项目。

对于招股书明确承诺的投资项目，公司已经全部按照计划投入。对于未明确承诺的余款，公司鉴于当时的经济形势（东南亚金融危机）和土地储备比较充足的事实，并未将其用于购买土地，而是用于补充营运资金，其中39,644万元用于补充明确承诺的前三个项目的营运资金。具体如下：

7,137万元投向提高现有投资物业的档次，完成对北辰购物中心、国际会议中心邮联楼和亚运村多媒体信息网络项目的改造支出，增强了亚运村作为成熟投资物业区域的配套完整性和村内设施的完备性，加强了市场竞争力；24,986万元投向本公司已有的发展物业，用于绿色家园、汇欣大厦和汇欣公寓的建筑安装支出；另有7,521万元用于偿还北辰集团垫付款项，以减轻本公司的债务负担；剩余款项则补偿了本公司的日常营运资金。

由于公司将招股书中未作明确承诺的募股资金余额投资于明确承诺的项目上，因此使得有明确承诺项目的实际使用数超过了承诺使用数。超出部分实际上是由公司增加前三个投资项目的营运资金所致。

公司认为上述额外营运资金的使用没有违背H股招股书中的资金承诺。

（二）募股资金项目各年度实际使用情况

截至2000年9月30日止，贵公司自募集资金到位各年度实际投入所涉及使用募集资金项目列示如下：

金额单位：人民币千元

项目名称	截至2000年9月30日实际投入总额	1997年投入资金	1998年投入资金	1999年投入资金	2000年投入资金
（一）提高现有投资物业档次：					
1. 北辰购物中心改造项目	155,380	155,000	370	10	
2. 国际会议中心邮联会议楼	36,210	-	19,690	16,520	-

3. 亚运村多媒体信息网络项目	21,430	3,320	1,000	17,110	-
4. 五洲大酒店改造	18,350	290	1,390	13,280	3,390
小计	231,370	158,610	22,450	46,920	3,390
(二) 开发现有发展物业:					
1. 绿色家园	495,080	67,000	143,720	243,400	40,960
2. 汇欣大厦	247,430	75,840	40,270	17,280	114,040
3. 汇欣公寓楼	182,350	44,160	19,730	46,740	71,720
4. 奥运预留地 C、D 区项目	130,000	-	100,000	30,000	-
小计	1,054,860	187,000	303,720	337,420	226,720
(三) 偿还北辰集团所垫款项	275,210	268,960	6,250	-	-
(四) 偿还银行借款	169,000	127,000	42,000	-	-
合计	1,730,440	741,570	374,420	384,340	230,110

五、投资项目收益情况

截至2002年12月31日止使用前次募集资金投资项目经营情况所产生的收益/(亏损)分析如下:

(一) 投资于提高本公司现有投资物业档次

北辰购物中心自1997年竣工开业以来,经营业绩持续增长,其改造投资已于2002年12月31日收回,截至2002年12月31日累计实现净利润16,646万元。亚运村多媒体信息网络项目的完工,使亚运村成为北京市首家大规模、综合性的数码网络社区。国际会议中心邮联会议楼的投入使用,扩大了国际会议中心的会议、展览场地面积,有力的促进了国际会议中心效益的增长。

(二) 投资于开发本公司现有发展物业

北京北苑北辰居住区(绿色家园)截至2002年12月31日土地及商品房销售累计实现主营业务利润23,176万元。亚运村综合楼、公寓楼可售部分已于2002年12月31日基本售出,累计实现主营业务利润8,713万元。

(三) 用于偿还北辰集团所垫付款项、减轻负债

本公司截至1998年末已全部偿还了外部银行借款,有效的降低了公司的资金成本,减轻了负债压力。

六、注册会计师审核意见

普华永道中天会计师事务所有限公司在《关于前次募集资金使用情况的审核

报告》出具的结论性意见认为，前次募集资金所投入项目均按招股说明书承诺执行，北京北辰实业股份有限公司信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况完全相符。

第十五节 股利分配政策

一、股利分配的一般政策

根据本公司《公司章程》，公司股利分配的一般政策如下：

1、公司缴纳所得税后的利润，按照下列顺序分配：

- (1) 弥补亏损；
- (2) 提取法定公积金；
- (3) 提取法定公益金；
- (4) 经股东大会决议提取任意公积金；
- (5) 支付普通股股利。

法定公益金、提取任意公积金及支付普通股股利的某一年度的具体分配比例，由董事会视公司经营状况和发展需要拟定，并报股东大会审定。

本次发行前，本公司执行原《公司法》的规定，提取法定公益金；本次发行后，公司将会根据新《公司法》及证监会的文件规定修订公司章程，本公司将取消提取法定公益金的规定。

2、公司可以现金和股票的形式分配股利。

3、股利按股东持股比例分配。

除非股东大会另有决议，公司除分配年度股利外，董事会可决定分配中期股利。除法律、行政法规另有规定外，中期股利数额不应超过公司中期利润表可分配利润额的50%。

4、公司向股东分配股利时，应当按照中国税法的规定，根据分配的金额代扣并代缴股东股利收入的应纳税金。

5、公司向内资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币派付。公司向境外上市外资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币计价和宣布，以外币支付。

除非有关法律、行政法规另有规定，用外币支付现金股利和其他款项的，汇率应采用股利和其他款项宣布当日之前一个公历星期中国人民银行公布的有关外汇兑人民币的平均中间价。

6、公司应当为持有境外上市外资股股份的股东委任收款代理人。收款代理人应当代理有关股东收取公司就境外上市外资股股份分配的股利及其他应付的款项。公司委任的收款代理人应符合上市地法律或者证券交易所有关规定的要求。公司委任的在香港上市外资股股东的收款代理人应当为依照香港《受托人条例》注册的信托公司。

此外，本公司在分配股利时，所依据的税后可分配利润根据中国会计准则及国际或境外上市地会计准则两者中较低者为准。

二、最近三年历次实际股利分配情况

根据2003年3月25日董事会决议，本公司以每股人民币0.03元（含税）分配股利。此项决议已经2002年度股东大会批准。

根据2004年2月19日董事会决议，本公司以每股人民币0.035元（含税）分配股利。此项决议已经2003年度股东大会批准。

根据股东大会的授权，2004年11月26日举行的董事会决议通过，本公司每股派发人民币0.10元（含税）特别中期股利。

2005年1月26日举行的董事会决议通过，本公司每股派发人民币0.15元（含税）股利，共计28,005.30万元，该项决议已经2005年3月30日召开的2004年度股东大会批准。

2006年3月15日举行的董事会决议通过，本公司每股派发人民币0.025元（含税）股利，共计4,667.55万元，该项决议已经2006年5月16日召开的2005年度股东大会批准，该项股利已派发完毕。

三、本次发行完成前滚存利润分配政策及派发股利计划

根据2003年第一次临时股东大会决议：在本次A股发行完成后，本公司本次A股发行前形成的未分配利润由本次公开发行后的新老股东共享。

如公司2006年能按预期目标盈利，将建议分配该年度股息并提交董事会和股东大会审定有关的方案。

第十六节 其他重要事项

一、公司信息披露制度和为投资者服务的计划

为切实保护广大股东的利益，本公司按照中国证监会、香港的证券监管机构的相关法律法规的要求，遵照信息披露充分性、完整性、真实性、准确性和及时性的原则，认真作好本公司的信息披露。

（一）信息披露制度

1、公司披露的信息包括但不限于招股说明书、上市公告书、定期报告和临时报告。定期报告包括年度报告、中期报告、季度报告，临时报告包括重大事件公告、收购与合并公告以及股价敏感信息公告。

2、公司的董事会秘书负责公司的信息披露事务，公司董事会全体成员确保信息披露的内容真实、准确、完整而没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担连带赔偿责任。

3、公司应及时披露所有对公司股票价格可能产生重大影响的信息，在无法确定某项信息是否应当披露，应当如何披露时，应当由董事会秘书征询上海证券交易所及香港联合交易所的意见。

4、公司董事会及其成员、监事、高级管理人员及其他知情人员在本规定所指的公司信息公开披露前，应当将信息的知情者控制在最小范围内，不得利用内幕信息进行内幕交易。

5、公司在中国证监会、香港证监会等监管机构和证券交易所指定或认可的媒体进行信息披露。在其他公共传媒披露的信息不得先于指定报纸，不能以新闻发布或答记者问等形式代替公司的正式公告。

6、公司公开披露的信息保证在公开披露前第一时间报送上海证券交易所及香港联交所。

（二）为投资者服务计划及负责信息披露的相关人员

1、严格信息披露的时效性，利用 Internet 网、报纸等媒介及时、准确地公布招股说明书、上市公告书、定期报告、临时报告等信息，确保股东的知情权。

2、采取定期举办推介会、全球路演、主动邀请投资者来访及定期会晤等方式，实现与投资者的多层次、多形式、主动全面的接触。

3、公司管理层有计划地参加大型国际、国内研讨会，向投资者介绍公司的经营情况和发展战略。

4、通过面对面会谈、电子邮件、电话、传真等多种形式，及时回答投资者的问题。

5、公司设有专门部门——董事会秘书处具体负责对投资者的接待和答复工作，负责人为董事会秘书。

投资者关系信箱：northstar@beijingns.com.cn

董事会秘书：郭川

证券事务代表：张光春

董事会秘书处电话：(010) 84980392 64991057

公司的网址为：<http://www.beijingns.com.cn>

二、重大合同

本公司及其控股子公司目前正在履行的金额在 1000 万元以上，或对公司的业务、未来发展或财务状况具有重要影响的合同如下：

（一）建筑工程施工合同

1、2003 年 1 月 9 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京姜庄湖园林别墅开发有限公司与中集建设集团有限公司签署了北京姜庄湖园林别墅二期工程的建筑工程施工合同，工程内容包括土建、电气、给排水、暖通工程，合同价款为 52,274,204 元。

2、2003 年 3 月 8 日，本公司与北京六建美高建筑装饰工程有限责任公司

签署了北苑北辰居住区 B4 区 D 楼户内精装修工程合同，合同价款为 12,667,131.9 元。

3、2003 年 3 月 8 日，本公司与深圳市美术装饰工程有限公司签署了北苑北辰居住区 B4 区二期住宅楼装修工程合同，合同价款为 11,986,232 元。

4、2004 年 7 月 22 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司与北京众惠河科技发展有限公司签署了东郊和平住宅项目二期暖通空调工程设备购销合同，设备合同总价款为 1,102 万元。

5、2005 年 3 月 8 日，本公司与北京市地质工程公司签署了北辰大厦基坑支护、降水、土方挖运及基础试验桩工程施工合同，合同价款为 11,953,167 元。

6、2005 年 3 月 17 日，本公司之控股子公司北京天成天房地产开发有限公司与中国建筑第二工程局签署了小汤山农业高科技示范园住宅小区住宅 1A 户型等 31 项工程施工合同，并于 2005 年 4 月 5 日签署了补充协议书，合同价款为 99,900,000 元。

7、2005 年 4 月 15 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京城建八建设工程有限公司签署了香山项目魏家村 122 号—132 号楼工程施工合同及补充协议，合同价款为 35,865,535 元。

8、2005 年 6 月 8 日，本公司与北京大兴建筑工程总公司签署了北苑北辰居住区 C1 区 1—10#楼工程施工合同，合同价款为 115,727,082 元。

9、2005 年 6 月 8 日，本公司与北京建工集团有限责任公司签署了北苑北辰居住区 C3 区 17—19#楼工程施工合同，合同价款为 85,494,376 元。

10、2005 年 8 月 3 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京美驰幕墙装饰工程有限公司签署了香山项目商品房 B、C 区门窗工程承包合同，合同价款为 2,200 万元。

11、2005 年 8 月 5 日，本公司与北京市第六建筑工程公司签署了北辰大厦建筑安装工程施工总承包合同，合同价款为 401,302,185 元。

12、2005 年 8 月 10 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有

限公司之控股子公司北京姜庄湖园林别墅开发有限公司与北京城建一建设有限公司签署了姜庄湖公寓（G1 型公寓等三项）建筑工程施工合同，合同价款为 35,388,288 元。

13、2005 年 9 月 2 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京城建八建设工程有限公司签署了香山项目商品房丙、丁区住宅楼工程施工合同，合同价款为 15,759,571 元。2005 年 9 月 2 日，双方就 350S、350E 等 46 栋住宅楼的建筑工程施工签订了补充协议，合同价款为 37,789,744 元。

14、2005 年 9 月 9 日，本公司之控股子公司北京天成天房地产开发有限公司与北京北京市雅诺家具有限责任公司签署了小汤山农业高科技示范园住宅小区住宅 1A 户型等 31 项工程门窗工程施工合同，合同价款为 11,996,371 元。

15、2005 年 10 月 4 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京城建八建设工程有限公司签署了香山清琴项目商品房 B 区丁区域住宅工程施工合同，并于 2005 年 10 月 10 日就合同的具体履行签订了补充协议，合同价款为 23,389,531 元。

16、2005 年 11 月 30 日，本公司与中国建筑第二工程局签署了奥运媒体村一期工程施工合同，合同价款为 782,551,680 元。

17、2006 年 2 月 22 日，本公司与北京建工集团有限责任公司签署了奥运媒体村二期工程施工合同，合同价款为 653,611,228 元。

18、2006 年 2 月 23 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京市第二建筑工程有限责任公司签署了香山项目等 30 项工程施工合同及补充协议，合同价款为 26,418,200 元。

19、2006 年 6 月 23 日，本公司之控股子公司北京北辰房地产开发股份有限公司之控股子公司北京兴荣基房地产开发有限公司与北京市第二建筑工程有限责任公司签署了香山项目等 16 项工程施工合同，合同价款为 71,182,633 元。

（二）加工承揽合同

2003 年 8 月 8 日，本公司与高碑店东方顺达门窗制作有限公司签署了产品

加工制作合同，由高碑店东方顺达门窗制作有限公司为北辰绿色家园 B1 区 1、2、3、6、7 号住宅楼铝合金门窗，加工制作价格合计 11,089,996 元。

（三）房屋租赁合同

2004 年 12 月 9 日，本公司之分公司北京国际会议中心与 IBM 国际商业机器中国有限公司签署了写字楼租赁契约三期，租期自 2005 年 1 月 1 日起，到 2007 年 12 月 31 日止，每月租金 662,400 元。

（四）土地使用权转让、出让合同

1、2003 年 9 月 12 日，本公司与凯德置地(中国)投资有限公司及 CapitaLand China Residential Fund Ltd. 签署了《北京北苑北辰居住区（绿色家园）A 区西部项目建设用地土地使用权转让协议书》，根据协议，本公司将北苑北辰居住区 A 区西部项目建设用地 101,400 平方米的面积转让给凯德置地（中国）投资有限公司和 CapitaLand China Residential Fund Ltd.。

2、2003 年 10 月 9 日，本公司与原北京市国土资源和房屋管理局签署了北京国有土地使用权出让合同，宗地位置位于朝阳区北辰东路 8 号（北辰大厦），出让宗地面积为 28,000 平方米，出让金为 18,788 万元。

3、2004 年 8 月 23 日，本公司与北京中建森岚房地产有限责任公司、北京三节经贸公司签署了建设用地协议书，建设项目用地位于本公司已征用的北苑北辰居住区内，面积为 22.5 亩，征地拆迁费和基础设施费用合计 2,710 万元。

4、2004 年 8 月 29 日，本公司与北京市国土资源局签署了北京市国有土地使用权出让合同，宗地位置位于朝阳区洼里乡，出让面积总计为 46,028.58 平方米，出让金总计为 65,752,580 元。

5、2004 年 8 月 29 日，本公司与北京市国土资源局签署了北京市国有土地使用权出让合同，宗地位置位于朝阳区洼里乡，出让面积总计为 56,369.69 平方米，出让金总计为 67,212,660 元。

6、2005 年 11 月 15 日，本公司控股子公司北京北辰会议中心发展有限公司与北京市国土资源局签署了北京市国有土地使用权出让合同，宗地位置位于朝阳区奥林匹克公园，出让面积总计为 81,474.067 平方米，出让金总计为

364,487,850 元。

7、2005 年 11 月 15 日，本公司控股子公司北京北辰会议中心发展有限公司与北京市国土资源局签署了北京市国有土地使用权出让合同，宗地位置位于朝阳区奥林匹克公园，出让面积总计为 40,738.76 平方米，出让金总计为 356,400,000 元。

8、2006 年 5 月 23 日，本公司与北京市国土资源局签署了北京市国有土地使用权出让合同，宗地位置位于海淀区温泉镇中心区 D1 地块，出让面积总计为 154,583.446 平方米，出让金总计为 1,150,000,000 元。

（五）借款及授信合同

1、2005 年 4 月 5 日，本公司与中国建设银行股份有限公司北京安慧支行签订了中期住房开发贷款合同，借款人民币 2 亿元整，贷款期限 2 年。

2、2005 年 9 月 13 日，本公司与中国建设银行股份有限公司北京安慧支行签订了中长期住房开发贷款合同，借款人民币 2 亿元整，贷款期限 2 年。

3、2005 年 11 月 29 日，本公司与北京银行股份有限公司北辰路支行签订了综合授信合同，最高授信额度人民币 7 亿元整，有效期限 3 年。

4、2005 年 12 月 26 日，本公司与中信银行总行营业部签订了人民币借款合同，借款人民币 1,000 万元整，贷款期限一年。

5、2005 年 12 月 28 日，本公司与中国银行北京奥运村支行签订了人民币短期装修改造用款合同，借款人民币 5,000 万元整，贷款期限一年。

6、2006 年 1 月 9 日，本公司与中国建设银行股份有限公司北京安惠支行签订了人民币中长期住房开发贷款合同，借款人民币 15,000 万元整，贷款期限 2 年。

7、2006 年 3 月 23 日，本公司与中信银行总行营业部签订了人民币短期绿地拆迁款合同，借款人民币 5,000 万元整，贷款期限一年。

8、2006 年 4 月 18 日，本公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订了人民币借款合同，借款人民币 5,000 万元整，贷款期限一年。

9、2006年4月19日，本公司与中国建设银行股份有限公司北京安惠支行签订了人民币短期流动资金借款合同，借款人民币1亿元整，贷款期限一年。

10、2006年4月27日，本公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订了人民币借款合同，借款人民币15,000万元整，贷款期限一年。

11、2006年4月28日，本公司与招商银行股份有限公司北京亚运村支行签订了人民币短期流动资金借款合同，借款人民币1亿元整，贷款期限一年。

12、2006年5月12日，本公司与中国建设银行股份有限公司北京安惠支行签订了人民币短期商业流动资金借款合同，借款人民币8,000万元整，贷款期限一年。

13、2006年5月15日，本公司与北京银行股份有限公司北辰路支行签订了人民币中期借款合同，借款人民币1亿元整，贷款期限30个月。

14、2006年5月15日，本公司与招商银行股份有限公司北京亚运村支行签订了人民币短期流动资金借款合同，借款人民币1亿元整，贷款期限6个月。

15、2006年5月25日，本公司与中信银行总行营业部签订了人民币中期开发借款合同，借款人民币17,500万元整，贷款期限2年。

16、2006年6月12日，本公司与兴业银行亚运村支行签订了人民币中长期借款抵押合同，抵押期限为2006年6月20日至2011年12月20日。

17、2006年6月29日，本公司与兴业银行北京亚运村支行签订了人民币中长期借款合同，借款人民币3亿元整，贷款期限5年。

（六）商品房销售贷款合作合同

1、2003年5月22日，本公司与中国工商银行北京市亚运村支行签署了《按揭业务合作协议书》，根据协议，中国工商银行北京市亚运村支行为本公司开发的“北辰绿色家园”180万平方米的商品房住宅项目提供总额最高不超过总价款80%的住房贷款。

2、2005年3月7日，本公司与中国工商银行北京市亚运村支行签署了《按揭业务合作协议书》，根据协议，中国工商银行北京市亚运村支行为购买本公司

北辰绿色家园 C2、B3 区的房屋的个人提供总额最高不超过总房价款 80%、期限最长不超过 30 年的住房按揭贷款金融服务。

（八）有关北京奥林匹克公园（B 区）国家会议中心项目合同

1、2004 年 6 月 25 日，本公司与 RMJM HONG KONG LIMITED 签署了北京奥林匹克公园（B 区）会议中心 B21、B22 地块的建设工程设计合同，设计费总计为 4260 万元人民币。

2、2004 年 6 月 28 日，本公司与 RMJM HONG KONG LIMITED 签署了北京奥林匹克公园（B 区）会议中心配套设施的建设工程设计合同，工程地点为北京奥林匹克公园（B 区）B19、B20 地块，设计费总计为 1196 万元人民币。

3、2004 年 9 月 10 日，本公司与北京市建筑设计研究院签署了北京奥林匹克公园（B 区）会议中心 B21、B22 地块工程设计合同，设计费总计为 2729 万元人民币。

4、2004 年 11 月 10 日，本公司拟将设立的北京北辰会议中心发展有限公司（筹）与北京新奥集团有限公司签署了《关于北京奥林匹克公园（B 区）会议中心会议中心综合土地款预付款的备忘录》。北京新奥集团有限公司受北京市政府委托，承担奥林匹克公园中心区的土地一级开发工作，北京北辰会议中心发展有限公司（筹）作为北京奥林匹克公园（B 区）会议中心会议中心的项目法人，就该会议中心项目土地款的预付款共计 10732.5 万元按照《备忘录》的规定支付给北京新奥集团有限公司。

5、2005 年 4 月 15 日，北京新奥集团有限公司与北京北辰会议中心发展有限公司签署了《北京奥林匹克 B 区 B19、B20、B21、B22 地块土地开发建设协议书》。北京新奥集团有限公司受北京市政府委托，承担奥运中心区的土地一级开发单位，负责为北京北辰会议中心发展有限公司提供上述项目和地块的“三通一平”建设条件、市政管线和中水、相关道路建设等有关开发建设工作，以及投资计划、用地、规划、建设、市政等相关的咨询服务。

6、2005 年 4 月 20 日，本公司与北京建工集团有限责任公司签署了《关于

北京奥林匹克公园（B区）会议中心项目总承包工程合同》，工程地点为北京奥林匹克B区（B21、B22地块），合同价款总额为人民币891,378,062元。

7、2005年6月9日，本公司与北京住总第六开发建设有限公司签署了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心项目土方开挖、降水、基坑围护工程施工合同》，合同价款为人民币13,895,500元。

8、2005年9月8日，北京北辰会议中心发展有限公司与北京市供用电建设承发包公司签署了《北京奥林匹克公园（B区）会议中心项目110千伏变电站设备招标订货投资付款协议》，由后者负责项目的电器设备及主材招标等工作，协议暂估造价为2,500万元，工程设备价款以实际招标采购金额为准结算。

9、2005年9月19日，北京北辰会议中心发展有限公司与中国建筑第八工程局签署了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心配套设施项目总承包工程施工合同》，合同总价款为人民币767,568,105元。

10、2005年9月20日，北京北辰会议中心发展有限公司与北京建工集团有限责任公司签署了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心项目总承包工程追加预付款补充合同》，由北京北辰会议中心发展有限公司预付人民币2,000万元。

11、2005年10月9日，北京北辰会议中心发展有限公司与北京建工集团有限责任公司、北京市机械施工公司、北京三杰国际钢结构有限公司签署了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心项目钢结构专业分包工程合同文件》，合同价款为人民币148,816,693元。

12、2006年6月29日，北京北辰会议中心发展有限公司与NBBJ LP公司签署了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心及配套五星级酒店、会议型酒店室内设计合同》，合同价款为美元2,960,000元。

（九）担保事项

2006年3月31日，中国银行股份有限公司北京奥运村支行就公司发行期限为10年的15亿元企业债券与公司签订《发债担保协议》，约定以出具企业债券《担保函》的方式向公司提供担保，担保方式为连带责任保证，担保期限自

债券发行日起 12 年（含担保义务延长期 2 年），担保范围为债券本金即利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用，担保费人民币 1,200 万元；《发债担保协议》还约定，由北辰集团在一定期限内向中国银行股份有限公司北京奥运村支行提供连带责任保证作为反担保。同日，公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签订《开立保函/备用信用证合同》，就开立担保函的具体事宜做了约定；北辰集团与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签署了《反担保合同》。

（十）其他合同

1、2004 年 3 月 15 日，本公司分公司北辰购物中心与北京市金恒生科技发展有限公司签署了《协议书》，北辰购物中心向对方预付 1000 万元人民币，购进 1250 台恒生品牌电脑，并规定在 2004 年 4 月 23 日到货，但是由于北京市金恒生科技发展有限公司出现经营及资金的问题，未能按照该协议履行义务，导致预付货款回收出现困难，本公司已经派专人进行催收工作，并对此计提了全额坏账准备。

2、2005 年 12 月 28 日，本公司与北京市供用电建设承发包公司签署了业扩报装工程预付款协议，本公司预付 1,100 万元。

三、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，本公司无重大诉讼及仲裁事项。

除此之外，本公司、持有公司 20%以上股份的股东、公司的控股子公司、以及本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在其他正在进行或尚未完毕的足以对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响或争议标的 1,000 万元人民币以上的诉讼或仲裁事项。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在受到刑事诉讼的情况。

四、其他重大事项

1、为了满足本公司承建的 2008 年北京奥林匹克公园 B 区国家会议中心项目建设资金的需要，本公司向政府有关部门申请发行 15 亿元人民币企业债券，

2005年12月29日经国家发展和改革委员会批准列入2005年第二批企业债券发行额度，并经2006年3月8日召开的临时股东大会审议通过，并于2006年5月发行，募集资金拟用于建设北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心及其配套设施。中国银行北京市分行（担保银行）为本次债券发行提供担保，北辰集团为担保银行提供反担保。

2、公司于2006年4月18日通过土地使用权挂牌出让现场竞价方式竞拍取得北京海淀区温泉镇中心区D1地块住宅、行政办公和商业项目的国有土地使用权，该地块建设用地面积为15.46万平方米，规划建筑面积23.03万平方米，已取得合法土地手续。

五、公司的对外担保情况

本公司的重大或有事项主要是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。

本公司的客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。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。截至2006年6月30日，本公司为绿色家园、汇欣大厦、加利大厦、世纪村住宅小区、兴辰大厦、长岛澜桥、姜庄湖、香山清琴等项目的购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额为1,466,311,467元。

由于该做法为房地产公司通行的做法，且购房客户以所购房产作了抵押，因此公司认为该等或有事项不会对公司的发行上市条件和持续经营能力产生重大不利影响。

第十七节 董事及各机构声明

一、发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事：

赵惠芝	贺江川
刘建平	陈 冀
孟 焰	余劲松
符耀文	

监事：

沈依山	陈援朝
柳耀中	

其他高级管理人员：

刘焕波	刘铁林
司海群	阴秀生
郭 川	

北京北辰实业股份有限公司

2006年9月22日

二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人： 朱 利

保荐代表人： 李晓岱

 张 瑾

项目主办人： 文 创

中国银河证券有限责任公司

2006年9月22日

三、发行人律师声明

“本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”

经办律师： 王 仑

 刘 旒

负责人： 王 仑

新疆天阳律师事务所

2006年9月22日

四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2003、2004、2005 年度及截至 2006 年 6 月 30 日止 6 个月期间申报会计报表、经审核的 2006 年度盈利预测、内部控制审核报告所针对的与编制申报会计报表有关的内部控制及经核验的非经常性损益明细表的内容，与本所出具的审计报告、盈利预测审核报告、内部控制审核报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、盈利预测审核报告、内部控制审核报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师

签字注册会计师

陈静

刘磊

会计师事务所负责人

周忠惠

普华永道中天会计师事务所有限公司

2006 年 9 月 22 日

五、承担评估业务的资产评估机构的声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

负责人： 邓小丰

资产评估师： 朱喜初
 孟郁林

北京德威评估有限责任公司

2006年9月22日

第十八节 备查文件

一、备查文件

投资者可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）盈利预测报告及审核报告；
- （四）内部控制审核报告；
- （五）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （六）法律意见书及律师工作报告；
- （七）公司章程（草案）；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件；
- （九）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间

工作日上午 9：00 — 11：00 ， 下午 2：00 — 4：00

三、查阅地点

1、北京北辰实业股份有限公司

地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

电话：（010）84980392 64991057

传真：（010）64991352

联系人：郭川、张光春

2、中国银河证券有限责任公司

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

电话：(010) 66568073 66568089 66568122 66568845 66568070

传真：(010) 66568857

联系人：李晓岱、王海明、张 瑾、文 创、柴奇志

夏中轩、徐 峰、张继萍、温军婴、刘锦全