

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條之披露要求而作出。

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)將於二零一八年三月二十二日在中華人民共和國(「**中國**」)若干報章刊發(如適用)及在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命

北京北辰實業股份有限公司

郭川

公司秘書

中國•北京，二零一八年三月二十一日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李偉東先生、李長利先生、趙惠芝女士、劉建平先生及劉煥波先生為執行董事，而符耀文先生、董安生先生及吳革先生為獨立非執行董事。

北京北辰实业股份有限公司

2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李长利	因公请假	贺江川
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川
董事	刘建平	因公请假	李伟东

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

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司 2017 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.11 元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利 370,372,200 元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭川	胡浩
办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电话	010-64991277	010-64991277
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 14 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 38 个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区。经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 17 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	79,980,021,253	64,341,288,628	24.31	47,413,128,128
营业收入	15,456,514,443	9,829,779,247	57.24	7,185,973,192
归属于上市公司股东的净利润	1,140,410,658	600,585,444	89.88	611,971,850
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,265,232,627	573,948,287	120.44	602,357,563
归属于上市公司股东的净资产	12,598,972,264	11,660,582,806	8.05	11,265,269,862

经营活动产生的现金流量净额	-1,628,276,493	2,060,181,798	-179.04	-3,160,931,546
基本每股收益 (元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
稀释每股收益 (元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
加权平均净资产收益率 (%)	9.41	5.25	增加4.16个百分点	5.52

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,036,147,634	4,816,599,041	2,252,126,835	5,351,640,933
归属于上市公司股东的净利润	298,309,361	324,759,829	212,312,430	305,029,038
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	295,890,024	322,236,301	208,050,828	439,055,474
经营活动产生的现金流量净额	128,615,029	829,315,034	-411,939,963	-2,174,266,593

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）				160, 079			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）				165, 356			
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1, 161, 000, 031	34. 482	0	冻结	150, 000, 000	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1, 564, 000	686, 318, 499	20. 384	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125, 300, 000	3. 721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	80, 820, 215	80, 820, 215	2. 400	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73, 573, 353	2. 185	0	无	0	境内非国有法人
长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资 966 号证券投资单一资金信托计划	72, 509, 417	72, 509, 417	2. 154	0	无	0	境内非国有法人

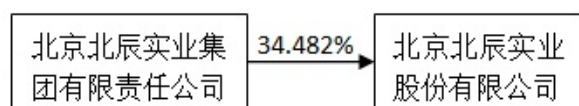
云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托	56,913,412	56,913,412	1.690	0	无	0	国有法人
陕西省国际信托股份有限公司—陕西国投·聚宝盆 91 号证券投资集合资金信托计划	40,200,119	40,200,119	1.194	0	无	0	国有法人
云南国际信托有限公司—云信—瑞阳 2017—3 号集合资金信托计划	39,163,817	39,163,817	1.163	0	无	0	国有法人
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 879 号证券投资单一资金信托计划	29,130,905	29,130,905	0.865	0	无	0	境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；第 6 大股东长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 966 号证券投资单一资金信托计划和第 10 大股东长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 879 号证券投资单一资金信托计划同为长安国际信托股份有限公司管理的信托；第 7 大股东云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托和第 9 大股东云南国际信托有限公司—云信—瑞阳 2017—3 号集合资金信托计划同为云南国际信托有限公司管理的信托；未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94 号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，股权分置改革新老划断后，凡在境内证券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的 10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

本公司于 2006 年 10 月完成 A 股首次公开发行并上市，发行规模为 15 亿股。北辰集团作为本公司上市前国有股东，根据 94 号文及中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，北辰集团冻结了其持有的本公司 1.5 亿股股份，并于 2015 年 10 月 30 日向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持 1.5 亿股股份所对应的现金 36,000 万元足额上缴中央金库。北辰集团已分别于 2015 年 11 月 20 日、2016 年 11 月 18 日及 2017 年 11 月 17 日分三笔缴付完毕上述 36,000 万元款项，并已于 2018 年 1 月 25 日将其持有的本公司 1.5 亿股股份解除冻结。

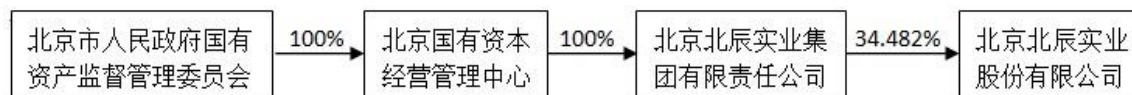
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	10	4.80	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

报告期内,按照《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》,公司于 2016 年 1 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2018 年付息公告》,公告了本年度付息方案为:①“14 北辰 01”票面利率为 4.80%,每手“14 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 48.00 元(含税);②“14 北辰 02”票面利率为 5.20%,每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元(含税)。截至本报告出具日,“14 北辰 01”和“14 北辰 02”的上述付息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”:

根据监管部门和联合信用评级有限公司(以下简称“联合信用评级”)对跟踪评级的有关要求,

联合信用评级将在本次债券存续期内，每年北京北辰实业股份有限公司公告年度报告后两个月内对其进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合信用评级于 2017 年 5 月 18 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+ 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+ 的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

2、联合资信评估有限公司于 2017 年 5 月 22 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据评级报告》，评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+，本次评级报告与上述本公司公司债券 2017 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.29	80.96	2.33
EBITDA 全部债务比	0.08	0.06	33.33
利息保障倍数	1.32	0.70	88.57

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一七年，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，由高速增长阶段转向高质量发展阶段，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康的发展，全年 GDP 增速达到 6.9%。

1) 发展物业

二零一七年，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，房地产行业延续分类调控、因城施策的主基调，调控政策不断深化，供应结构优化，同时长效机制加快建设，租购并举的房地产市场逐渐形成，调控效果逐步显现，投机性需求明显受到抑制，市场保持平稳。总体来看，全年商品房销售面积小幅上涨，平均销售价格涨幅回落，整体价格趋稳，但市场呈现分化态势，一线及热点二线城市热度下降，三四线城市全面回暖。此外，为缓解供求压力，政府积极增加土地供应，土地成交量回升，住宅用地成交楼面均价继续上涨，但溢价率下跌，全国房地产开发投资增速平稳回落。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一七年全国房地产市场商品住宅销售面积 144,788.77 万平方米，同比上涨 5.3%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,613.81 元/平方米，同比上涨 5.7%。

一线城市受调控政策趋严的影响，成交规模明显下降，价格涨幅受到抑制，市场趋稳。其中，北京新建商品房供应量缩减，全年成交量、成交面积、成交总金额均大幅下跌，但成交均价基本稳定，楼市降温。北京土地市场全年成交量及成交金额大幅增长，政府积极推地，土地供应规模增大，供应结构呈现多元化趋势。

其他城市中，二线城市房价有所上涨但涨幅回落，成交量整体下跌的同时，城市间出现明显分化，涨跌差异显著。三四线城市在房地产去库存及棚改货币化支持的背景下，成交面积增长显著，房价上扬。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长(%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长(%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长(%)
北京	609	-38.0	2,077	-25.7	34,117	19.8
长沙	1,824	-21.0	1,329	-6.5	7,287	18.3
武汉	3,086	5.3	3,534	22.8	11,453	16.6
杭州	1,520	-19.5	3,227	5.4	21,225	30.9
苏州	1,688	-25.3	2,602	-15.3	15,415	13.4
宁波	1,284	14.0	1,816	37.4	14,145	20.5
南京	1,209	-14.0	1,845	-26.7	15,259	-14.7
合肥	960	-43.7	1,099	-30.8	11,442	22.9
成都	2,976	-9.2	2,558	5.8	8,595	16.5
重庆	5,453	6.8	3,602	36.6	6,605	27.9
廊坊	199	-58.6	209	-58.7	10,473	-0.4
无锡	1,023	-12.2	1,082	8.4	10,580	23.4
海口	487	23.6	570	63.0	11,694	31.9

数据来源：国家统计局、克而瑞数据，廊坊数据为“廊坊市建委”数据。

2) 投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，二零一七年北京写字楼市场净吸纳量增长，租金水平小幅上涨，维持在高位。会展市场在国家“十三五”规划将包括会展业在内的服务贸易作为发展重点，提出建设“贸易强国”战略目标的有利背景下，新兴会展企业快速崛起，行业规模不断扩大，集中度增强，专业化水平大幅提升，市场化和国际化进程持续加快，对相关产业的拉动效应日趋显著。高端酒店和餐饮业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转及国民消费水平的升级，全面回暖，入住率及平均房价回升。公寓市场在政策的支持和引导下，众多房地产企业纷纷涉足长租公寓业务，市场愈发活跃。

3) 商业物业

商业物业面对同质化竞争及电商冲击，积极将实体经营与电子商务相融合，并深化多业态、跨行业、全渠道发展战略，积极创新与转型。

2 报告期内主要经营情况

二零一七年，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，以市场为导向，把握发展机遇，优化组织架构，提升管控效率，公司规模扩张不断提速，整体利润水平不但大幅提升，更创下历史新高。报告期内，因可供结算面积增加，公司实现营业收入人民币 1,545,651.4 万元，同比大幅上升 57.24%。可供结算收入增加以及结转项目结构变化，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 180,549.0 万元、131,060.9 万元和 114,041.1 万元，同比分别上升 163.57%、149.83%和 89.88%。

1) 发展物业

面对多变的房地产政策和市场环境，公司采取灵活的营销策略，着力提升项目周转及去化速度，发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一七年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 1,259,220.7 万元（含车位），同比上升 78.21%，可供结算收入增加以及结转项目

结构变化，税前利润为人民币 179,360.0 万元，同比大幅上升 282.55%。报告期内，发展物业实现开复工面积 648 万平方米，竣工面积 139 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 223 亿元（含车位）和 124 万平方米。

经营业绩稳定增长。报告期内，公司坚持以客户为中心，精准把握营销节奏，积极化解限购政策的不利影响，有效推动了库存去化，全年销售回笼金额 202 亿元，回笼率达到 91%。报告期内，公司各项目销售情况优异，总计 9 个项目合同销售金额超 10 亿。长沙北辰三角洲项目在当地限购政策收紧的背景下，通过创新营销思路，多角度化解难题，报告期内实现合同销售金额 48.36 亿元，现金回款 46.20 亿元，持续领跑区域房地产市场；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗诗南门绿郡等三个项目推售房源均在当天售罄，报告期内分别实现合同销售金额 4.48 亿元、4.21 亿元、12.98 亿元。

合理拓展土地储备。在土地市场竞争激烈的大背景下，公司深入研究和分析不同目标城市的政策环境及客群需求，聚焦国家战略发展区域，积极尝试多元化的土地获取模式，深度布局一、二线主流市场，大力深耕已进入的城市及周边地区。报告期内，公司分别在无锡、海口、武汉、成都及其周边竞得土地共计 9 宗，新增土地储备约 194 万平方米，其中权益土地储备约 127 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市，总土地储备 935 万平方米，共有拟建、在建项目 38 个，规划总建筑面积 1,763 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司为了适应全国化布局、规模化发展的战略需要，整合旗下二十五家地产项目公司，在报告期内正式组建北辰地产集团。公司依托集团化平台，紧密围绕计划运营、全面预算和客户服务三条主线，推进地产业务加速发展。

2) 投资物业（含酒店）

在国家提出“一带一路”倡议以及北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等国家战略实施的大背景影响下，投资物业正处于机遇与挑战并存的关键时期。公司紧握市场发展方向，充分发挥资源整合优势，拓展多元化服务形式，着力盘活低效资产，挖掘效益增长潜力，整体盈利能力得到提升。二零一七年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 259,909.1 万元，同比上升 6.32%，实现税前利润人民币 84,754.6 万元，同比上升 8.21%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。北辰会展集团充分发挥服务中央、服务首都“四个中心”功能，在合理调整人员配置，大力协调各方资源的基础上，圆满完成了“一带一路”国际合作高峰论坛、金砖国家领导人厦门会晤、国际刑警组织大会、北京市政协会议等一系列重要接待服务保障任务，向世界展示了“北辰标准”和“北京服务”的亮丽风采，公司社会形象和品牌价值得到持续提升，为北辰会展的品牌扩张和管理输出奠定坚实的基础。“北辰会展”以实力荣膺第八届北京影响力十大品牌。

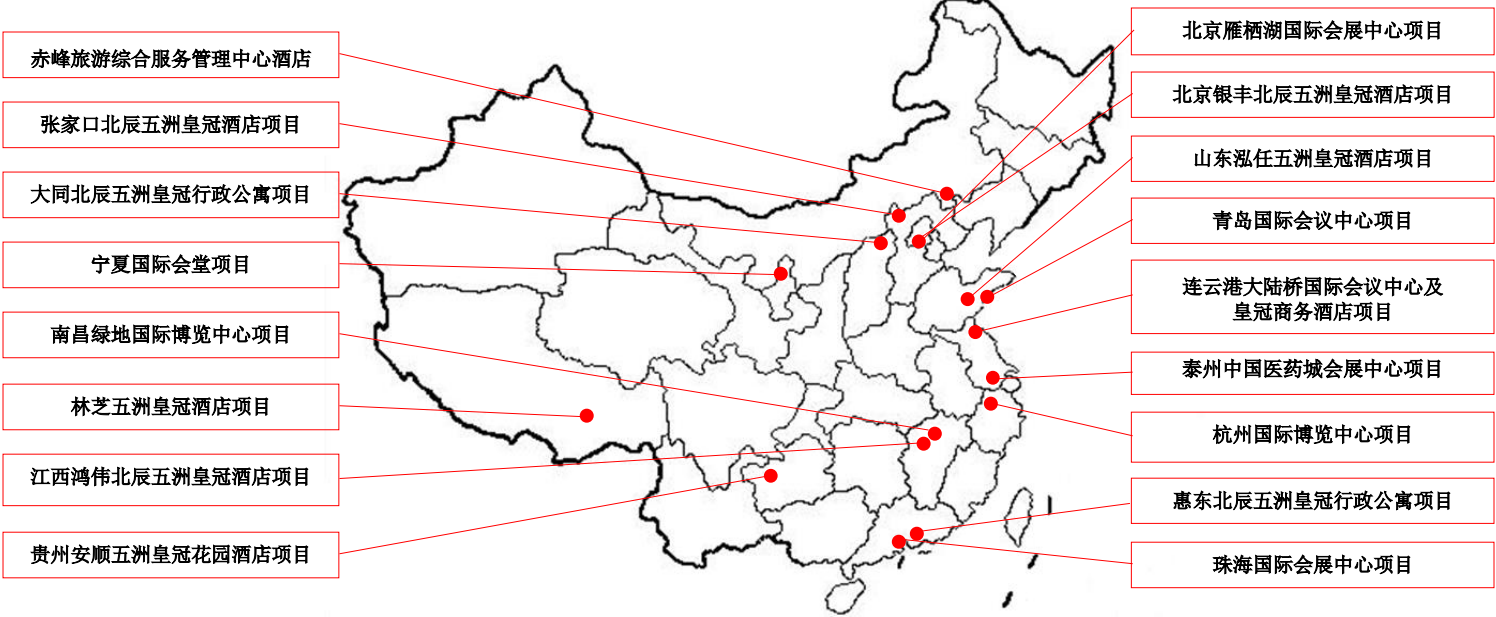
做优做强重资产持有型业务。公司充分利用存量物业集中于亚奥核心区的地缘联动优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态协同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心不断提升资产运营质量和效益，报告期内收入均创历史新高，新客户占比持续提高，市场占有率保持稳定；写字楼业态一方面通过坚持专业化运营理念、加强有针对性的市场推广，提高客户粘性，另一方面积极探索重资产输出业务，出租率和租金水平同步增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向，深入优化客户结构，报告期内出租率高位运行，平均价格稳中有升。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展集团借助强大的品牌资源，积极融入“一带一路”倡议以及京津冀协同发展、雄安新区等国家战略，不断加快会展全产业链的拓展与升级，经营呈现诸多亮点。

公司全力推进会展场馆拓展、酒店品牌的经营和管理输出，现已逐步形成了以受托管理为核心的多元化服务盈利模式，以及全国化、多城市延伸扩展的战略布局。报告期内，北辰会展集团

成功签约北京银丰北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓、泰州中国医药城会展中心、青岛国际会议中心等 6 个受托管理项目以及南通国际会展中心、西安浐灞生态区丝路国际会展中心等 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理酒店 9 家，受托管理会展场馆 8 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，目前已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业；会展主承办业务努力培育打造首个自主展会品牌“中国游戏节”；会展研发业务坚持“政府智库、业界智囊”定位，努力打开发展局面；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至 2017 年末受托管理项目



3) 商业物业

受到市场饱和、成本激增及电子商务冲击等多重影响，传统零售行业竞争日益加剧。为优化资本配置、进一步谋划商业物业转型升级，公司报告期内退出传统零售业态的经营。

4) 培育业务

经过近两年的不懈努力和积极培育，公司首个健康养老项目—北辰国际健康城在长沙正式落地。通过与欧洲最大的养老康复集团欧葆庭合作，打造都市中心健康养老综合体。同时，公司文创产业探索逐步深化，通过加强与文化创意产业标杆企业和中央文化院团的战略合作，积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展的模式。

5) 融资工作

公司积极推进资本扩张战略的实施，借助“总部融资”平台，努力探索创新融资渠道，报告期内，公司成功完成二零一七年度第一期 13.2 亿元中期票据发行，并在利率上行前最后的时间窗口，成功下调两笔存续非银融资利率，全年节约财务费用约 3200 万元。

6) 综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司围绕打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业为目标，持续塑造良好的品牌形象，在发展过程中赢得了来自股东、客户、合作伙伴、业内同行的尊重和

多项赞誉。报告期内，公司连续第十一年被评为“中国复合地产专业领先品牌”，连续第三年获得“北京地产资信 20 强”殊荣，并先后获得权威媒体发布的 2017 年中国房地产百强企业、“中国房地产百强之星”、2017 十大影响力品牌、2017 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10、2017 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10 等奖项。

荣誉的背后是信任也是责任，北辰实业将继续秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，提高服务品质，在发展变革中不断创新，锐意进取。

7) 投资者关系

公司根据两地上市特点，通过实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等途径，逐步构建起与投资者的多层次、多元化沟通机制。报告期内，公司于香港举办了两次由管理层出席的路演活动，全年接待证券公司、基金、机构研究员来访共计 80 余人次，并多次参加由投资银行组织的大型投资者见面会。在加深投资者对公司了解和认同的同时，促进了公司与投资者建立长期、稳定的互信关系，切实保护投资者权益，实现公司价值和股东利益最大化。

8) 践行社会责任，推动企业可持续发展

公司以“十三五”规划为引领，积极践行社会责任，将改革与创新发展、履行社会责任相结合，推动企业可持续发展。报告期内，公司积极开展公益事业，通过爱心捐赠、结对帮扶工作，努力促进社会健康和谐发展；扎实做好各项环境保护工作，将节能环保的工作方针落实到各分公司与子公司，并在节能环保工作中取得了突出实效，实现二氧化碳碳排放配额盈余约 4,346 吨，为首都“蓝天行动”做出了积极贡献；公司更以可持续发展为目标，连续九年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），并将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中。

➤ 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比 (%)
1	北辰三角洲	1,088,900	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公园	141,100	720,000	是	367,200	51
3	苏州·北辰旭辉壹号院	23,900	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龙河新区项目	239,100	296,800	否	-	100
7	北辰旭辉铂悦庐州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武汉临空港项目	738,500	716,000	否	-	100
9	重庆悦来会展新城项目	983,700	918,000	否	-	100
10	无锡惠山天一新城项目	138,400	196,000	是	96,000	49
11	无锡洋溪河项目	366,000	413,800	是	165,500	40
12	海口西海岸南片区项目	278,400	206,000	否	-	100

13	双流航园路地块项目	112,600	79,800	否	-	100
14	天府新区仁寿 105 亩地块项目	112,900	84,000	否	-	100
15	天府新区仁寿 90 亩地块项目	200,400	149,800	否	-	100
16	武汉 131 地块项目	178,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家项目	284,000	170,400	是	86,900	51
	合计	5,234,300	8,864,300	-	1,162,200	-

注：1、规划计容建筑面积和合作开发项目涉及的面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
2、持有待开发土地面积为持有待开发土地的总建筑面积；
3、规划计容建筑面积为规划项目总计容建筑面积；
4、合作开发项目涉及的面积为合作项目所占权益的计容建筑面积；
5、公司总土地储备为 935 万平方米，权益土地储备为 789 万平方米，上述表格中的土地储备不包含在开发未销售项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	131,100	23.47	0.50
3	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	205,900	21.00	1.22
6	浙江杭州	蜀山项目	住宅、商业	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅、商业	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.85	0.83
8	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅、商业	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	32,600	4.90	0.34
9	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	在建	63,600	158,600	235,100	235,100	0	24.92	1.40
11	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	1.14
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	在建	178,700	180,500	296,400	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽	北辰旭辉铂悦	住宅、	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08

	合肥	庐州府	商业								
14	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	1.40
15	浙江杭州	山阴路项目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	1.89
16	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	新开工	140,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武汉	北辰光谷里	商服用地	新开工	84,200	337,000	492,000	357,200	0	34.00	1.53
18	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	新开工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	1.20
19	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	新开工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07
20	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	新开工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	14.97
21	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	新开工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.60	8.03
22	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	新开工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	新开工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	新开工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江苏苏州	吴中区50、51、69号地项目	住宅、商业	新开工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
		合计	-	-	3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	30,299	16,956
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	14,291	-
5	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	9,122	3,199
6	北京顺义	北辰·墅院1900	住宅	90,060	38,492
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	631,963	342,631
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	130,747	91,029
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰蜀山项目	住宅、商业	83,417	67,487
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	2,174	2,034
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	130,596	98,035
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	79,150	73,137
15	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅及配套商业	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	91,897	84,389
18	湖北武汉	光谷里	商服用地	33,320	33,320
19	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	18,062	15,764
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	8,430	1,212
24	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	66,722	7,043
25	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	34,978	4,361
26	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	70,204	32,841
27	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	31,358	5,561
28	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	101,226	78,790

		合计	-	1,939,605	1,244,044

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、2017 年销售面积为 124 万平方米、销售金额为 223 亿元、结算面积为 94 万平方米、结算金额为 126 亿元。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方 米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公 允价值计量 模式
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	65,518	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	12,227	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,623	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	5,280	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	22,657	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	30,540	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	10,918	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	17,085	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,216	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	19,546	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	25,636	否
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	16,986	否
14	北京	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,689	1,852	否

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；

2、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司；

3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

5、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含名门多福百货商业项目的建筑面积和经营收入；

6、北辰购物中心亚运村店于 2018 年 1 月 8 日闭店。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,189,728	5.94	123,051

3 公司关于公司未来发展的讨论与分析

3.1 行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零一八年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是实施“十三五”规划承上启下的关键一年，我国将坚持新发展理念，按照高质量发展要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，强化创新驱动，促进经济社会持续健康发展。

就发展物业而言，在中央强调住房居住属性的背景下，短期来看，政府将保持房地产市场宏观调控政策的连续性和稳定性，实行差别化调控，延续从紧态势，抑制投机需求并保障刚需，稳定市场预期；从中长期看，长效机制将继续深化，我国将大力培育住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系，并构建租购并举的房地产制度，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产行业平稳健康发展提供更稳定的基础。

就投资物业（含酒店）而言，随着中国特色、大国外交、北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等重大战略不断推进，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的发展机遇。同时，国务院《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、住建部联合八大部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，以及中央提出要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，均为公寓市场提供了良好的政策环境。此外，亚投行、“一带一路”等国家项目的开展以及自贸区的建设，将进一步刺激写字楼市场需求的增长；国家加快发展服务消费，推动服务业模式创新与跨界融合，并大力发展会展业和旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营形势的提升。

就商业物业而言，传统商业已无法满足不断升级的消费者需求而日益衰退，新兴业态和新商业模式快速发展，商业物业转型升级趋势明显。

3.2 公司发展战略

√适用 □不适用

面对复杂的市场及政策环境，公司将重点提高新形势下对市场走势的预判能力，在打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业的战略目标下，紧扣发展主题，坚持“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”的战略发展方向，持续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，进一步提升主营业务的经营效益和发展规模，积极推进培育业务的研发和落地，不断增强公司可持续发展能力。

1) 发展物业

面对房地产市场的深刻变革，北辰地产集团将充分发挥对各城市中心“拓展强支持、风险强管控、业务强指导、团队强服务、困难强协调”的职能，协调推进业务规模化和多元化发展，加快建设全国一流的复合地产品牌企业。

发展策略方面，公司将以战略研究为先导，建立科学有效的投资拓展机制。围绕“巩固一线、加强二线、关注三线”扩张战略，在深耕已进入城市的同时，持续关注泛京津冀、关中、中原、山东半岛、珠三角等重点区域。通过公开竞买以及合作开发、收购兼并等多元化方式，合理扩充项目储备。此外，公司也将积极探索并尝试租赁、一级开发、棚户区改造项目的可行性，寻求拓展机会；项目运作方面，公司继续坚持快周转目标，准确把握操盘的重点、节奏和力度，大力推进重庆悦来壹号等大盘开发建设，打造产销衔接综合能力，实现大盘快周转；发展模式创新方面，公司将发挥房地产综合运营优势，加强地产与会展、健康养老、文创等新业务的融合发展，创新商业模式，拓展新型产业地产发展机会。

2) 投资物业（含酒店）

公司将把握新时代新经济带来的发展机遇，坚持实施品牌化、市场化、专业化、标准化发展策略，促进会展各实体企业间的资源共享和业务联动，实现资产规模效益和管理协同效应。此外，公司将坚持创新驱动，积极推进北辰会展的品牌管理输出和产业链延伸，通过大力培育会展主承办业务、推进互联网+业务落地实施、打造会展研究院高端智库服务品牌以及尝试以 PPP 方式建设经营会展项目等方式，不断探索会展产业链高附加值业务，做强北辰会展“软实力”，促进会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展，努力实现重资产投资型业务与轻资产服务型业务并行发展的格局。

3) 商业物业

公司将融合大数据商业管理模式，积极探索适应经济发展新常态并符合公司整体战略的商业物业发展模式。

4) 培育业务

公司将进一步结合主业资源和比较优势，在探索、调研、论证的基础上，加快推动培育业务取得突破。健康养老产业将加快研究探索可复制的北辰特色养老运营商业模式，继续推动新项目落地；文化创意产业将在前期开展业务定位及商业模式研究的基础上，将加快推进已有项目的落地实施，探索上游内容端、中游渠道端和下游产品端全方位发展的业务模式。

5) 融资工作和资本开支

公司将结合市场政策变化，配合公司主营业务规模扩张，充分发挥“总部融资”模式的优势，搭建多元化融资平台，大力创新融资模式，不断优化公司债务结构，提高资金使用效率，为公司可持续发展奠定坚实保障。

二零一八年，公司预计固定资产投资人民币 3.3 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

3.3 经营计划

☒ 适用 ☐ 不适用

二零一八年，公司发展物业预计实现新开工面积 220 万平方米，开复工面积 715 万平方米，竣工面积 168 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零一八年公司力争实现销售 154 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 240 亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

3.4 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

1) 发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

2) 市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，土地成交价居高不下推升了开发成本，并将进一步传导至房价，而房价过高易引发调控政策出台。在地

价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，企业利润空间或将被压缩，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，减小资金压力，降低运营风险。同时，致力于加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

3) 公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司陆续出台了不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

3.5 其他

☐适用 ☒不适用

4 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

5 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

6 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

1、政府补助

本集团按照修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理，采用该准则对本集团的影响如下：

与资产相关的政府补助：本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额，2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列。

与收益相关的政府补助：本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016 年度的比较财务报表未重列。

2、终止经营

本集团按照《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，对 2017 年度发生的终止经营按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行了重述。

3、资产处置收益

本集团根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)的规定,将2017年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016年度的比较财务报表已相应调整。

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于2017年1月1日的账面余额冲减相关资产的账面余额。2016年12月31日的比较财务报表未重列。	固定资产 4,305,268 递延收益 -4,305,268
本集团将2017年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016年度的比较财务报表未重列。	不适用
本集团将2017年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 941,287 营业外收入 -941,287
本集团2017年度发生的终止经营按照准则的列报要求,对2016年度利润表进行重述,并增加右述两行报表项目。除此之外,2016年度的比较报表未重列。	持续经营净利润 537,934,551 终止经营净利润 -13,330,217

7 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

8 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

☒适用 ☐不适用

本年度新纳入合并范围的子公司主要有北辰地产集团、武汉辰智、武汉辰慧、海口辰智、成都华府、四川天仁及武汉领航。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2017 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一七年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一七年十二月三十一日，按照中国会计准则，因可供结算面积增加，公司实现营业收入人民币 1,545,651.4 万元，同比上升 57.24%。同时结算项目结构变化，公司利润总额、归属母公司净利润分别为人民币 180,549.0 万元、114,041.1 万元，同比分别上升 163.57%、89.88%。每股收益为人民币 0.34 元。

回顾二零一七年，我国以新发展理念为引领，以推进供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，宏观经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，对世界经济的贡献与日俱增。面对经济发展新常态，公司围绕低成本扩张、品牌扩张、资本扩张三大战略，锐意进取、开拓创新，报告期内公司营业收入和利润创历史新高。北辰地产集团年内扬帆起航，开启了公司发展物业风险管控、规模扩张的新征程，投资物业持续提升专业运营和高端服务能力，圆满完成了“一带一路”国际合作高峰论坛、金砖国家领导人厦门会晤等一系列重要接待服务保障任务，“北辰会展”品牌影响力持续提升。积极培育健康养老、文化创意等新业务，为公司创新发展注入新的活力。融资渠道不断拓展，融资规模持续扩大，为公司可持续发展提供坚实保障。

展望二零一八年，全球经济复苏趋势面临一定不确定性，经济回暖基础尚需稳固。我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，虽金融风险、经济结构性问题尚存，但我国市场规模庞大、产业配套齐全、科技进步加快、经济增长韧性强劲，经济发展长期向好的基本面未变。在此形势下，机遇与挑战并存，公司将稳中求进，攻坚克难，积极谋划新发展。一方面，继续做大做强房地产开发业务，以北辰地产集团为平台推动地产业务健康快速持续增长，实现全国化布局和规模化发展；另一方面，充分利用北辰会展的核心优势，整合内外部资源，加快会展业务全产业链的拓展与升级；此外，加速推进创新业务的发展，并积极实践创新业务与主营业务的融合。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，继续沿着“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的道路，为实现公司“创造物业价值，

筑就百年基业”、打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业的坚定使命而努力奋斗！

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李长利	因公请假	贺江川
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川
董事	刘建平	因公请假	李伟东

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

四、公司负责人贺江川、主管会计工作负责人崔薇及会计机构负责人（会计主管人员）吕京红声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司2017年末总股本3,367,020,000股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.11元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利370,372,200元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，土地成交价居高不下推升了开发成本，并将进一步传导至房价，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，企业利润空间或将被压缩，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，减小资金压力，降低运营风险。同时，致力于加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司陆续出台了不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

十、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	公司业务概要.....	13
第四节	经营情况讨论与分析.....	15
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	57
第十一节	财务报告.....	61
第十二节	备查文件目录.....	149

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
五洲美乐	指	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰会展集团	指	北京北辰会展集团有限公司
北辰酒店	指	北京北辰酒店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
北极星基金	指	北京北极星房地产投资基金管理有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
杭州北辰	指	杭州北辰置业有限公司
北京北辰当代	指	北京北辰当代置业有限公司
武汉当代	指	武汉当代北辰置业有限公司
北辰信息服务	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
会展研究院	指	北京北辰会展研究院有限公司
苏州北辰旭昭	指	苏州北辰旭昭置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
成都天府	指	成都北辰天府置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州京华	指	杭州北辰京华置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
杭州金湖	指	杭州金湖房地产开发有限公司
杭州威杰	指	杭州威杰投资咨询有限公司
领航会展	指	北京北辰领航商务会展有限公司
宁波京华	指	宁波北辰京华置业有限公司
重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰置业	指	苏州北辰置业有限公司
重庆涪望	指	重庆涪望投资有限责任公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司

北辰地产集团	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
长沙峰瑞	指	长沙峰瑞企业管理咨询有限公司
长沙峰润	指	长沙峰润企业管理咨询有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京证监局
报告期	指	2017 年年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭川	胡浩
联系地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电话	010-64991277	010-64991277
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区北辰东路8号
公司注册地址的邮政编码	100101
公司办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
公司办公地址的邮政编码	100101
公司网址	http://www.beijingns.com.cn
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	徐涛、任丽君
公司聘请的会计师事务所 (境外)	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	Pricewaterhousecoopers, 22F Prince's building, Central, Hong Kong
	签字会计师姓名	梁建邦

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)	2015年
营业收入	15,456,514,443	9,829,779,247	57.24	7,185,973,192
归属于上市公司股东的净利润	1,140,410,658	600,585,444	89.88	611,971,850
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,265,232,627	573,948,287	120.44	602,357,563
经营活动产生的现金流量净额	-1,628,276,493	2,060,181,798	-179.04	-3,160,931,546
	2017年末	2016年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	12,598,972,264	11,660,582,806	8.05	11,265,269,862
总资产	79,980,021,253	64,341,288,628	24.31	47,413,128,128

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增 减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.38	0.17	123.53	0.18
加权平均净资产收益率(%)	9.41	5.25	增加4.16个百分点	5.52
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	10.45	5.01	增加5.44个百分点	5.43

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,140,410,658	600,585,444	12,598,972,264	11,660,582,806
按境外会计准则调整的项目及金额:				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	138,355,342	139,465,556	1,530,008,736	1,391,653,194
投资性房地产公允价值变化(a)	110,995,000	63,383,000	4,261,214,000	4,150,219,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	-	3,377,000	-	-
按境外会计准则	1,389,761,000	806,811,000	18,390,195,000	17,202,455,000

(二)境内外会计准则差异的说明:

√适用 □不适用

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

(b) 本公司在进行公司制改建时,国有股股东投入的固定资产,按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值,在香港财务报告准则下,该部分评估增值未予确认。

九、2017年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	3,036,147,634	4,816,599,041	2,252,126,835	5,351,640,933
归属于上市公司股东的净利润	298,309,361	324,759,829	212,312,430	305,029,038
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	295,890,024	322,236,301	208,050,828	439,055,474
经营活动产生的现金流量净额	128,615,029	829,315,034	-411,939,963	-2,174,266,593

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2017年金额	2016年金额	2015年金额
非流动资产处置损益	-369,898	-988,016	-905,066
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12,024,386	12,166,306	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	48,235,668	7,348,244	10,927,889
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成	-	2,755	-

本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	17,175,890	6,146,027	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,149	183,523	-
辞退福利	-173,250,000	195,000	188,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,547,603	11,247,105	2,591,202
少数股东权益影响额	-1,703,652	-594,979	1,598
所得税影响额	26,578,091	-9,068,808	-3,189,336
合计	-124,821,969	26,637,157	9,614,287

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 14 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 38 个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区。经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 17 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

随着公司规模的不扩大，资产规模稳步增长，报告期末公司总资产 799.80 亿元，较去年同期增长 24.31%。其中，货币资金较去年同期增长 34.90%，存货较去年同期增长 26.98%。

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

中国房地产行业经过二十多年的发展，从起步、探索、发展、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。近几年来，中国房地产市场已呈现规模扩张迅速、行业集中度持续提升、商业模式不断创新、融资手段日趋多元化的特点。

就中国房地产行业未来发展而言，在中国经济稳中求进的总基调下，房地产市场结束了高速发展的黄金时代，步入较为平稳、中高速发展的白银时代，城市差异化发展成为新常态。与此同时，在政府坚持分类调控、因地施策、积极去库存、同时抑制资产泡沫的背景下，房地产行业处于一定的政策周期中，呈现出以创新、转型和变革为动力，以各类产业、各路资本为参与主体的大融合时代，市场正孕育着新的发展机遇。

在上述行业大背景下，公司的优势及核心竞争力主要体现为房地产综合运营能力及其品牌效应。公司经过多年发展，形成了完整的房地产投资、开发、经营产业链，其中房地产开发使公司获得收益增长来源，持有物业经营为公司提供稳定收益基础，两大板块相互联系、相互支持，增强了公司的抗风险能力。

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十一年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入公司已

进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。此外，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆运营、会展主办承办、会展信息化、会展研发教育的全价值产业链开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新技术、新业务的高度融合与创新发展提供了广阔的空间。

未来，公司将进一步坚持低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向，努力创建全国一流的复合地产品牌和全国最具影响力的会展品牌企业。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

二零一七年，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，由高速增长阶段转向高质量发展阶段，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康的发展，全年 GDP 增速达到 6.9%。

1、发展物业

二零一七年，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，房地产行业延续分类调控、因城施策的主基调，调控政策不断深化，供应结构优化，同时长效机制加快建设，租购并举的房地产市场逐渐形成，调控效果逐步显现，投机性需求明显受到抑制，市场保持平稳。总体来看，全年商品房销售面积小幅上涨，平均销售价格涨幅回落，整体价格趋稳，但市场呈现分化态势，一线及热点二线城市热度下降，三四线城市全面回暖。此外，为缓解供求压力，政府积极增加土地供应，土地成交量回升，住宅用地成交楼面均价继续上涨，但溢价率下跌，全国房地产开发投资增速平稳回落。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一七年全国房地产市场商品住宅销售面积 144,788.77 万平方米，同比上涨 5.3%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,613.81 元/平方米，同比上涨 5.7%。

一线城市受调控政策趋严的影响，成交规模明显下降，价格涨幅受到抑制，市场趋稳。其中，北京新建商品房供应量缩减，全年成交量、成交面积、成交总金额均大幅下跌，但成交均价基本稳定，楼市降温。北京土地市场全年成交量及成交金额大幅增长，政府积极推地，土地供应规模增大，供应结构呈现多元化趋势。

其他城市中，二线城市房价有所上涨但涨幅回落，成交量整体下跌的同时，城市间出现明显分化，涨跌差异显著。三四线城市在房地产去库存及棚改货币化支持的背景下，成交面积增长显著，房价上扬。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	609	-38.0	2,077	-25.7	34,117	19.8
长沙	1,824	-21.0	1,329	-6.5	7,287	18.3
武汉	3,086	5.3	3,534	22.8	11,453	16.6
杭州	1,520	-19.5	3,227	5.4	21,225	30.9
苏州	1,688	-25.3	2,602	-15.3	15,415	13.4
宁波	1,284	14.0	1,816	37.4	14,145	20.5
南京	1,209	-14.0	1,845	-26.7	15,259	-14.7
合肥	960	-43.7	1,099	-30.8	11,442	22.9
成都	2,976	-9.2	2,558	5.8	8,595	16.5
重庆	5,453	6.8	3,602	36.6	6,605	27.9
廊坊	199	-58.6	209	-58.7	10,473	-0.4
无锡	1,023	-12.2	1,082	8.4	10,580	23.4
海口	487	23.6	570	63.0	11,694	31.9

数据来源：国家统计局、克而瑞数据，廊坊数据为“廊坊市建委”数据。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，二零一七年北京写字楼市场净吸纳量增长，租金水平小幅上涨，维持在高位。会展市场在国家“十三五”规划将包括会展业在内的服务贸易作为发展重点，提出建设“贸易强国”战略目标的有利背景下，新兴会展企业快速崛起，行业规模不断扩大，集中度增强，专业化水平大幅提升，市场化和国际化进程持续加快，对相关产业的拉动效应日趋显著。高端酒店和餐饮业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转及国民消费水平的升级，全

面回暖，入住率及平均房价回升。公寓市场在政策的支持和引导下，众多房地产企业纷纷涉足长租公寓业务，市场愈发活跃。

3、商业物业

商业物业面对同质化竞争及电商冲击，积极将实体经营与电子商务相融合，并深化多业态、跨行业、全渠道发展战略，积极创新与转型。

二、报告期内主要经营情况

二零一七年，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，以市场为导向，把握发展机遇，优化组织架构，提升管控效率，公司规模扩张不断提速，整体利润水平不但大幅提升，更创下历史新高。报告期内，因可供结算面积增加，公司实现营业收入人民币 1,545,651.4 万元，同比大幅上升 57.24%。可供结算收入增加以及结转项目结构变化，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 180,549.0 万元、131,060.9 万元和 114,041.1 万元，同比分别上升 163.57%、149.83%和 89.88%。

1、发展物业

面对多变的房地产政策和市场环境，公司采取灵活的营销策略，着力提升项目周转及去化速度，发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一七年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 1,259,220.7 万元（含车位），同比上升 78.21%，可供结算收入增加以及结转项目结构变化，税前利润为人民币 179,360.0 万元，同比大幅上升 282.55%。报告期内，发展物业实现开复工面积 648 万平方米，竣工面积 139 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 223 亿元（含车位）和 124 万平方米。

经营业绩稳定增长。报告期内，公司坚持以客户为中心，精准把握营销节奏，积极化解限购政策的不利影响，有效推动了库存去化，全年销售回笼金额 202 亿元，回笼率达到 91%。报告期内，公司各项目销售情况优异，总计 9 个项目合同销售金额超 10 亿。长沙北辰三角洲项目在当地限购政策收紧的背景下，通过创新营销思路，多角度化解难题，报告期内实现合同销售金额 48.36 亿元，现金回款 46.20 亿元，持续领跑区域房地产市场；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗诗南门绿郡等三个项目推售房源均在当天售罄，报告期内分别实现合同销售金额 4.48 亿元、4.21 亿元、12.98 亿元。

合理拓展土地储备。在土地市场竞争激烈的大背景下，公司深入研究和分析不同目标城市的政策环境及客群需求，聚焦国家战略发展区域，积极尝试多元化的土地获取模式，深度布局一、二线主流市场，大力深耕已进入的城市及周边地区。报告期内，公司分别在无锡、海口、武汉、成都及其周边竞得土地共计 9 宗，新增土地储备约 194 万平方米，其中权益土地储备约 127 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市，总土地储备 935 万平方米，共有拟建、在建项目 38 个，规划总建筑面积 1,763 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司为了适应全国化布局、规模化发展的战略需要，整合旗下二十五家地产项目公司，在报告期内正式组建北辰地产集团。公司依托集团化平台，紧密围绕计划运营、全面预算和客户服务三条主线，推进地产业务加速发展。

2、投资物业（含酒店）

在国家提出“一带一路”倡议以及北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等国家战略实施的大背景影响下，投资物业正处于机遇与挑战并存的关键时期。公司紧握市场发展方向，充分发挥资源整合优势，拓展多元化服务形式，着力盘活低效资产，挖掘效益增长潜力，整体盈利能力得到提升。二零一七年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 259,909.1 万元，同比上升 6.32%，实现税前利润人民币 84,754.6 万元，同比上升 8.21%。

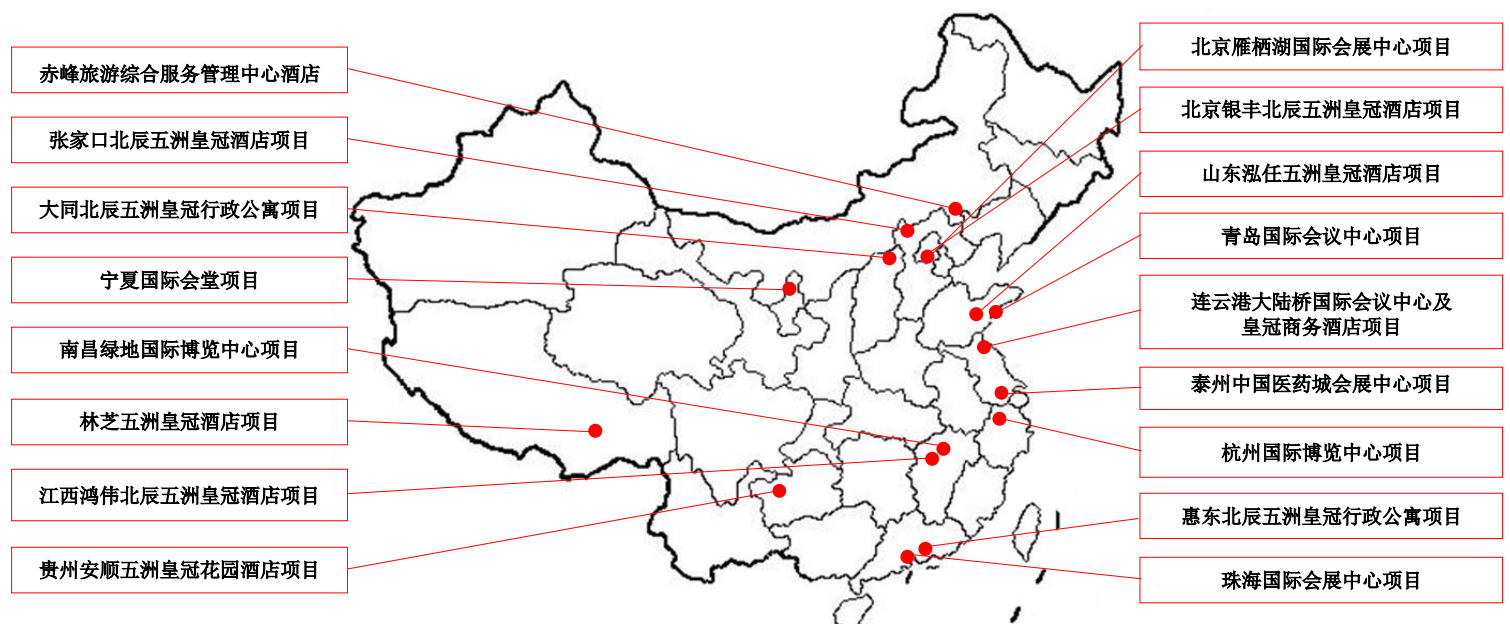
北辰会展品牌影响力进一步提升。北辰会展集团充分发挥服务中央、服务首都“四个中心”功能，在合理调整人员配置，大力协调各方资源的基础上，圆满完成了“一带一路”国际合作高峰论坛、金砖国家领导人厦门会晤、国际刑警组织大会、北京市政协会议等一系列重要接待服务保障任务，向世界展示了“北辰标准”和“北京服务”的亮丽风采，公司社会形象和品牌价值得到持续提升，为北辰会展的品牌扩张和管理输出奠定坚实的基础。“北辰会展”以实力荣膺第八届北京影响力十大品牌。

做优做强重资产持有型业务。公司充分利用存量物业集中于亚奥核心区的地缘联动优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态协同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心不断提升资产运营质量和效益，报告期内收入均创历史新高，新客户占比持续提高，市场占有率保持稳定；写字楼业态一方面通过坚持专业化运营理念、加强有针对性的市场推广，提高客户粘性，另一方面积极探索重资产输出业务，出租率和租金水平同步增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向，深入优化客户结构，报告期内出租率高位运行，平均价格稳中有升。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展集团借助强大的品牌资源，积极融入“一带一路”倡议以及京津冀协同发展、雄安新区等国家战略，不断加快会展全产业链的拓展与升级，经营呈现诸多亮点。

公司全力推进会展场馆拓展、酒店品牌的经营和管理输出，现已逐步形成了以受托管理为核心的多元化服务盈利模式，以及全国化、多城市延伸扩展的战略布局。报告期内，北辰会展集团成功签约北京银丰北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓、泰州中国医药城会展中心、青岛国际会议中心等 6 个受托管理项目以及南通国际会展中心、西安浐灞生态区丝路国际会展中心等 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理酒店 9 家，受托管理会展场馆 8 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，目前已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业；会展主承办业务努力培育打造首个自主展会品牌“中国游戏节”；会展研发业务坚持“政府智库、业界智囊”定位，努力打开发展局面；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至 2017 年末受托管理项目



3、商业物业

受到市场饱和、成本激增及电子商务冲击等多重影响，传统零售行业竞争日益加剧。为优化资本配置、进一步谋划商业物业转型升级，公司报告期内退出传统零售业态的经营。

4、培育业务

经过近两年的不懈努力和积极培育，公司首个健康养老项目—北辰国际健康城在长沙正式落地。通过与欧洲最大的养老康复集团欧葆庭合作，打造都市中心健康养老综合体。同时，公司文创产业探索逐步深化，通过加强与文化创意产业标杆企业和中央文化院团的战略合作，积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展的模式。

5、融资工作

公司积极推进资本扩张战略的实施，借助“总部融资”平台，努力探索创新融资渠道，报告期内，公司成功完成二零一七年度第一期 13.2 亿元中期票据发行，并在利率上行前最后的时间窗口，成功下调两笔存续非银融资利率，全年节约财务费用约 3200 万元。

6、综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司围绕打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业为目标，持续塑造良好的品牌形象，在发展过程中赢得了来自股东、客户、合作伙伴、业内同行的尊重和多项赞誉。报告期内，公司连续第十一年被评为“中国复合地产专业领先品牌”，连续第三年获得“北京地产资信 20 强”殊荣，并先后获得权威媒体发布的 2017 年中国房地产百强企业、“中国房地产百强之星”、2017 十大影响力品牌、2017 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10、2017 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10 等奖项。

荣誉的背后是信任也是责任，北辰实业将继续秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，提高服务品质，在发展变革中不断创新，锐意进取。

7、投资者关系

公司根据两地上市特点，通过实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等途径，逐步构建起与投资者的多层次、多元化沟通机制。报告期内，公司于香港举办了两次由管理层出席的路演活动，全年接待证券公司、基金、机构研究员来访共计 80 余人次，并多次参加由投资银行组织的大型投资者见面会。在加深投资者对公司了解和认同的同时，促进了公司与投资者建立长期、稳定的互信关系，切实保护投资者权益，实现公司价值和股东利益最大化。

8、践行社会责任，推动企业可持续发展

公司以“十三五”规划为引领，积极践行社会责任，将改革与创新发展、履行社会责任相结合，推动企业可持续发展。报告期内，公司积极开展公益事业，通过爱心捐赠、结对帮扶工作，努力促进社会健康和谐发展；扎实做好各项环境保护工作，将节能环保的工作方针落实到各分公司与子公司，并在节能环保工作中取得了突出实效，实现二氧化碳碳排放配额盈余约 4,346 吨，为首都“蓝天行动”做出了积极贡献；公司更以可持续发展为目标，连续九年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），并将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中。

（一） 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	15,456,514,443	9,829,779,247	57.24
营业成本	10,374,482,275	6,697,125,488	54.91
销售费用	505,754,217	540,229,545	-6.38
管理费用	894,118,964	697,384,484	28.21
财务费用	492,981,430	426,754,443	15.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,628,276,493	2,060,181,798	-179.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,371,491,273	-78,992,778	-1,636.22
筹资活动产生的现金流量净额	5,326,112,938	-564,983,731	1,042.70

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 154.57 亿元，营业成本 103.74 亿元，同比分别增长 57.24%和 54.91%，主要由于公司本期发展物业结算面积增加，营业收入及营业成本增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
出售开发产品业务	12,592,206,886	9,195,802,154	26.97	78.21	68.22	增加 4.34 个百分点
投资物业和酒店业务	2,599,091,300	986,243,098	62.05	6.32	-0.48	增加 2.59 个百分点
零售商业业务	153,290,217	93,083,487	39.28	-18.14	-24.43	增加 5.05 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
长沙北辰三角洲	6,159,898,258	4,543,505,850	26.24	49.81	35.83	增加 7.59 个百分点
北京当代北辰悦 MOMA	2,075,225,615	1,873,850,179	9.70	-	-	
苏州北辰旭辉壹号院	1,830,570,531	1,134,994,640	38.00	-	-	
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	33.55	260.33	120.76	增加 42.01 个百分点
长沙北辰中央公园	457,291,740	340,145,573	25.62	-34.71	-42.86	增加 10.61 个百分点
北京北辰红橡墅	437,511,935	290,366,586	33.63	-30.36	-22.20	减少 6.97 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京地区	6,796,644,994	4,194,623,374	38.28	41.03	60.22	减少 7.40 个百分点
长沙地区	6,829,298,918	5,044,864,261	26.13	36.86	23.69	增加 7.87 个百分点
苏州地区	1,830,570,531	1,134,994,640	38.00			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内公司发展物业实现收入 125.92 亿元，同比增长 78.21%，主要由于本期北京当代北辰悦 MOMA 项目及苏州北辰旭辉壹号院项目达到收入确认条件以及长沙北辰三角洲项目可结算面积增加所致。发展物业本期结算面积 93.7 万平方米，比去年同期增长 48.73%。由于公司本期结算收入增加及结算产品结构的变化，本期毛利额 33.96 亿元，较去年同期增长 17.97 亿元，毛利率较去年同期上升了 4.34 个百分点。

报告期内投资物业（含酒店）实现收入 25.99 亿元，同比增长 6.32%，主要由于国家会议中心及写字楼出租等业务收入增加所致。报告期内投资物业（含酒店）毛利额 16.13 亿元，较去年同期增长 1.59 亿元，毛利率较去年同期增长 2.59 个百分点，主要由于本期出租业务价格较去年同期增长所致。

报告期内，商业物业实现收入 1.53 亿元。

从地区分布来看，近几年来公司发展物业京外项目迅速扩张，其中，长沙地区实现收入 68.29 亿元，占全年营业收入的 44.18%；苏州地区实现收入 18.31 亿元，占全年营业收入的 11.84%。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业 (含酒店)	人工成本	263,629,862	2.54	242,301,014	3.62	8.80
投资物业 (含酒店)	资产折旧	249,609,046	2.41	258,430,060	3.86	-3.41
投资物业 (含酒店)	修理费	43,693,562	0.42	54,027,503	0.81	-19.13
投资物业 (含酒店)	物料消耗	166,906,063	1.61	188,958,536	2.82	-11.67
投资物业 (含酒店)	能源费	110,415,382	1.06	103,787,861	1.55	6.39
商业物业	商品成本	93,083,487	0.9	123,173,882	1.84	-24.43
发展物业	房地产开发成本	9,195,802,154	88.64	5,466,492,323	81.62	68.22

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 55,817.17 万元，占年度销售总额 3.61%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 120,798.76 万元，占年度采购总额 39.27%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

√适用 □不适用

公司严格按照预算控制成本费用，本期各项费用支出均控制在合理范围之内。其中，管理费用 8.94 亿元，较去年同期增长 28.21%，主要由于公司本期商业零售分部终止经营，支付辞退福利费用增加所致；财务费用 4.93 亿元，较去年同期增长 15.52%，主要由于公司本期融资规模扩大，利息费用支出增加所致。

3. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动现金流量净额为-16.28 亿元，比去年同期减少 36.88 亿元，主要由于受开发周期影响，开发后的销售回款有所下降，同时在建开发项目的资金投入增加所致；经营活动现金流出 225.56 亿元，较去年同期增加 6.07 亿元，主要由于公司本期支付各项税费增加所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-13.71 亿元，比去年同期减少 12.92 亿元，主要由于公司本期向合联营企业借款增加所致。

报告期内筹资活动产生的现金流量净额为 53.26 亿元，比去年同期增加 58.91 亿元，主要由于公司本期取得借款收到现金增加所致。

(二) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	10,894,413,884	13.62	8,075,867,900	12.55	34.90	主要由于公司本期经营收入增加所致
应收账款	102,501,156	0.13	57,848,504	0.09	77.19	主要由于公司本期持有物业经营性应收款项增加所致
预付款项	2,212,734,774	2.77	3,198,197,191	4.97	-30.81	主要由于公司本期发展物业预付土地价款本期转入存货所致
应收利息	3,574,637	0.004	6,541,135	0.01	-45.35	主要由于公司本期应收合营、联营公司借款利息减少所致
存货	52,551,799,994	65.71	41,385,745,924	64.32	26.98	主要由于公司本期发展物业项目开发投入增加以及新增土地项目增加所致
其他流动资产	2,006,018,374	2.51	1,574,180,268	2.45	27.43	主要由于公司本期房地产开发项目预交税费增加所致
在建工程	231,882,902	0.29	5,430,398	0.01	4,170.09	主要由于公司本期新增长沙国际健康城养老项目所致
长期应收款	1,506,726,334	1.88	-	-	-	主要由于公司本期应收一年以上合、联营公司借款增加所致
递延所得税资产	621,436,053	0.78	315,013,009	0.49	97.27	主要由于公司本期可抵扣暂时性差异增加所致
应付账款	5,196,582,061	6.50	3,741,301,533	5.81	38.90	主要由于公司本期应付工程款增加所致
预收款项	22,563,894,314	28.21	18,350,958,213	28.52	22.96	主要由于公司本期预收房款增加所致
应付职工薪酬	137,388,739	0.17	85,294,956	0.13	61.07	主要由于公司本期商业零售分部终止经营,应付员工辞退福利增加所致
应付利息	302,792,533	0.38	219,635,983	0.34	37.86	主要由于公司本期长期借款利息增加所致
一年内到期的非流动负债	6,231,435,755	7.79	2,902,150,000	4.51	114.72	主要由于公司本期一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	21,001,811,277	26.26	16,851,741,920	26.19	24.63	主要由于公司本期长期借款增加所致
应付债券	4,887,883,361	6.11	3,971,794,770	6.17	23.06	主要由于公司本期发行中期票据所致
长期应付职工薪酬	139,237,272	0.17	4,444,632	0.01	3,032.71	主要由于公司本期商业零售分部终止经营,应付长期员工辞退福利增加所致
少数股东权益	763,040,002	0.95	588,841,591	0.92	29.58	主要由于公司本期合作项目确认收入,实现盈利所致

其他说明

报告期末公司总资产 799.80 亿元，比上年期末增长 24.31%。流动资产占公司总资产 87.41%，占比上升 0.17 个百分点，其中：货币资金占公司总资产 13.62%，较去年同期增长 1.07 个百分点；存货占公司总资产 65.71%，较去年同期增长 1.39 个百分点。

报告期末公司负债总额 666.18 亿元，比上年期末增长 27.89%。其中预收款项为 225.64 亿元，占负债总额 33.87%，占比下降 1.36 个百分点；借款（不含债券）266.09 亿元，占负债总额 39.94%，占比上升 0.52 个百分点；应付债券（含一年内到期）52.89 亿元，占负债总额 7.94%，占比上升 0.32 个百分点。

(三) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见如下“房地产行业经营性信息分析”

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北辰三角洲	1,088,900	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公园	141,100	720,000	是	367,200	51
3	苏州·北辰旭辉壹号院	23,900	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龙河新区项目	239,100	296,800	否	-	100
7	北辰旭辉铂悦庐州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武汉临空港项目	738,500	716,000	否	-	100
9	重庆悦来会展新城项目	983,700	918,000	否	-	100
10	无锡惠山天一新城项目	138,400	196,000	是	96,000	49
11	无锡洋溪河项目	366,000	413,800	是	165,500	40
12	海口西海岸南片区项目	278,400	206,000	否	-	100
13	双流航园路地块项目	112,600	79,800	否	-	100
14	天府新区仁寿 105 亩地块项目	112,900	84,000	否	-	100
15	天府新区仁寿 90 亩地块项目	200,400	149,800	否	-	100
16	武汉 131 地块项目	178,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家项目	284,000	170,400	是	86,900	51
	合计	5,234,300	8,864,300	-	1,162,200	-

注：1、规划计容建筑面积和合作开发项目涉及的面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；

2、持有待开发土地面积为持有待开发土地的总建筑面积；

3、规划计容建筑面积为规划项目总计容建筑面积；

4、合作开发项目涉及的面积为合作项目所占权益的计容建筑面积；

5、公司总土地储备为 935 万平方米，权益土地储备为 789 万平方米，上述表格中的土地储备不包含在开发未销售项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	131,100	23.47	0.50
3	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	205,900	21.00	1.22
6	浙江杭州	蜀山项目	住宅、商业	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅、商业	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.85	0.83
8	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅、商业	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	32,600	4.90	0.34
9	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	在建	63,600	158,600	235,100	235,100	0	24.92	1.40
11	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	1.14
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	在建	178,700	180,500	296,400	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08
14	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	1.40
15	浙江杭州	山阴路项目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	1.89
16	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	新开工	140,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武汉	北辰光谷里	商服用地	新开工	84,200	337,000	492,000	357,200	0	34.00	1.53
18	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	新开工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	1.20
19	浙江	鄞奉片区项目	住宅	新开工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07

	宁波										
20	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	新开工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	14.97
21	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	新开工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.60	8.03
22	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	新开工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	新开工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	新开工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江苏苏州	吴中区50、51、69号地项目	住宅、商业	新开工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
		合计	-	-	3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	30,299	16,956
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	14,291	-
5	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	9,122	3,199
6	北京顺义	北辰·墅院 1900	住宅	90,060	38,492
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	631,963	342,631
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	130,747	91,029
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰蜀山项目	住宅、商业	83,417	67,487
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	2,174	2,034
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	130,596	98,035
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	79,150	73,137
15	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅及配套商业	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	91,897	84,389
18	湖北武汉	光谷里	商服用地	33,320	33,320
19	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	18,062	15,764
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	8,430	1,212
24	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	66,722	7,043
25	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	34,978	4,361
26	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	70,204	32,841
27	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	31,358	5,561
28	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	101,226	78,790
		合计	-	1,939,605	1,244,044

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、2017 年销售面积为 124 万平方米、销售金额为 223 亿元、结算面积为 94 万平方米、结算金额为 126 亿元。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公 允价值计量 模式
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	65,518	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	12,227	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,623	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	5,280	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	22,657	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	30,540	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	10,918	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	17,085	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,216	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	19,546	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	25,636	否
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	16,986	否
14	北京	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,689	1,852	否

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；

2、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司；

3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

5、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含名门多福百货商业项目的建筑面积和经营收入；

6、北辰购物中心亚运村店于 2018 年 1 月 8 日闭店。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,189,728	5.94	123,051

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

详情请见如下

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	主要业务	投资份额 (万元)	持股 比例 (%)	资金 来源	合作方	投资 期限	产品 类型	是否 涉诉
无锡市辰万房地产有限公司	3,000	无锡市	房地产开发	1470	49	自有资金	无锡鼎安房地产有限公司	长期	住宅	否
无锡北辰盛阳置业有限公司	2,000	无锡市	房地产开发	800	40	自有资金	苏州辉协商务咨询有限公司、重庆华宇业熙实业有限公司	长期	住宅	否

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	15,829,270,007	3,097,987,387	6,371,677,278	956,096,259
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	700,000,000	房地产开发	北辰旭辉壹号院	3,802,515,088	1,056,643,481	1,830,570,531	377,499,269
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	11,000,000	房地产开发	北辰红橡墅	2,547,446,424	29,804,585	437,511,935	82,731,166

2、本年度新取得主要子公司情况

币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要经营范围
北京北辰地产集团有限公司	北京	268,300.36	100	房地产开发
武汉北辰慧房地产开发有限公司	武汉	3,000	100	房地产开发
武汉北辰智房地产开发有限公司	武汉	3,000	100	房地产开发

成都北辰华府置业有限公司	成都	5,000	100	房地产开发
四川北辰天仁置业有限公司	眉山	10,000	100	房地产开发
海口辰智置业有限公司	海口	5,000	100	房地产开发
武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉	1,000	60	会议及展览服务

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

二零一八年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是实施“十三五”规划承上启下的关键一年，我国将坚持新发展理念，按照高质量发展要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，强化创新驱动，促进经济社会持续健康发展。

就发展物业而言，在中央强调住房居住属性的背景下，短期来看，政府将保持房地产市场宏观调控政策的连续性和稳定性，实行差别化调控，延续从紧态势，抑制投机需求并保障刚需，稳定市场预期；从中长期看，长效机制将继续深化，我国将大力培育住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系，并构建租购并举的房地产制度，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产行业平稳健康发展提供更稳定的基础。

就投资物业（含酒店）而言，随着中国特色、大国外交、北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等重大战略不断推进，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的发展机遇。同时，国务院《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、住建部联合八大部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，以及中央提出要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，均为公寓市场提供了良好的政策环境。此外，亚投行、“一带一路”等国家项目的开展以及自贸区的建设，将进一步刺激写字楼市场需求的增长；国家加快发展服务消费，推动服务业模式创新与跨界融合，并大力发展会展业和旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营形势的提升。

就商业物业而言，传统商业已无法满足不断升级的消费者需求而日益衰退，新兴业态和新商业模式快速发展，商业物业转型升级趋势明显。

(二) 公司发展战略

☒适用 ☐不适用

面对复杂的市场及政策环境，公司将重点提高新形势下对市场走势的预判能力，在打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业的战略目标下，紧扣发展主题，坚持“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”的战略发展方向，持续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，进一步提升主营业务的经营效益和发展规模，积极推进培育业务的研发和落地，不断增强公司可持续发展能力。

1、发展物业

面对房地产市场的深刻变革，北辰地产集团将充分发挥对各城市中心“拓展强支持、风险强管控、业务强指导、团队强服务、困难强协调”的职能，协调推进业务规模化和多元化发展，加快建设全国一流的复合地产品牌企业。

发展策略方面，公司将以战略研究为先导，建立科学有效的投资拓展机制。围绕“巩固一线、加强二线、关注三线”扩张战略，在深耕已进入城市的同时，持续关注泛京津冀、关中、中原、山东半岛、珠三角等重点区域。通过公开竞买以及合作开发、收购兼并等多元化方式，合理扩充项目储备。此外，公司也将积极探索并尝试租赁、一级开发、棚户区改造项目的可行性，寻求拓展机会；项目运作方面，公司继续坚持快周转目标，准确把握操盘的重点、节奏和力度，大力推

进重庆悦来壹号等大盘开发建设,打造产销衔接综合能力,实现大盘快周转;发展模式创新方面,公司将发挥房地产综合运营优势,加强地产与会展、健康养老、文创等新业务的融合发展,创新商业模式,拓展新型产业地产发展机会。

2、投资物业(含酒店)

公司将把握新时代新经济带来的发展机遇,坚持实施品牌化、市场化、专业化、标准化发展策略,促进会展各实体企业间的资源共享和业务联动,实现资产规模效益和管理协同效应。此外,公司将坚持创新驱动,积极推进北辰会展的品牌管理输出和产业链延伸,通过大力培育会展主承办业务、推进互联网+业务落地实施、打造会展研究院高端智库服务品牌以及尝试以PPP方式建设经营会展项目等方式,不断探索会展产业链高附加值业务,做强北辰会展“软实力”,促进会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展,努力实现重资产投资型业务与轻资产服务型业务并行发展的格局。

3、商业物业

公司将融合大数据商业管理模式,积极探索适应经济发展新常态并符合公司整体战略的商业物业发展模式。

4、培育业务

公司将进一步结合主业资源和比较优势,在探索、调研、论证的基础上,加快推动培育业务取得突破。健康养老产业将加快研究探索可复制的北辰特色养老运营商业模式,继续推动新项目落地;文化创意产业将在前期开展业务定位及商业模式研究的基础上,将加快推进已有项目的落地实施,探索上游内容端、中游渠道端和下游产品端全方位发展的业务模式。

5、融资工作和资本开支

公司将结合市场政策变化,配合公司主营业务规模扩张,充分发挥“总部融资”模式的优势,搭建多元化融资平台,大力创新融资模式,不断优化公司债务结构,提高资金使用效率,为公司可持续发展奠定坚实保障。

二零一八年,公司预计固定资产投资人民币3.3亿元,按工程进度付款,资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

二零一八年,公司发展物业预计实现新开工面积220万平方米,开复工面积715万平方米,竣工面积168万平方米。克服房地产调控政策影响,二零一八年公司力争实现销售154万平方米,签订合同金额(含车位)人民币240亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时,创新业务发展模式,加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度,积极培育新的业绩增长点。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关,且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长,期间相关政策一旦出现大幅调整,将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险,公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究,密切关注市场变化,提高对政策和市场的敏感性,注重业务快速发展中的风险管控,最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向,增强发展物业可持续发展的潜力,提升综合竞争力。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续,房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈,土地成交价居高不下推升了开发成本,并将进一步传导至房价,而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下,企业利润空间或将被压缩,对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，减小资金压力，降低运营风险。同时，致力于加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司陆续出台了不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

(五) 其他

☐适用 ☒不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

报告期内，经 2017 年 6 月 1 日召开的公司 2016 年年度股东大会审议通过，公司 2016 年利润分配方案以公司 2016 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2017 年 6 月 29 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2016 年归属母公司股东净利润的 33.64%。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	1.10	0	370,372,200	1,140,410,658	32.48
2016 年	0	0.60	0	202,021,200	600,585,444	33.64
2015 年	0	0.60	0	202,021,200	611,971,850	33.01

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐ 适用 ☒ 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	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。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融	其他	北辰实业的董事、	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自	承诺时间：2015	否	是

资相关的承诺		监事、高级管理人员	查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	年 12 月 4 日；期限：长期有效		
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	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。	承诺时间：2003 年 8 月 8 日；期限：长期有效	否	是

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

1、政府补助

本集团按照修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理，采用该准则对本集团的影响如下：

与资产相关的政府补助：本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额，2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列。

与收益相关的政府补助：本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016 年度的比较财务报表未重列。

2、终止经营

本集团按照《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，对 2017 年度发生的终止经营按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行了重述。

3、资产处置收益

本集团根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)的规定，将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额。2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列。	固定资产 4,305,268 递延收益 -4,305,268
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 941,287 营业外收入 -941,287
本集团 2017 年度发生的终止经营按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行重述，并增加右述两行报表项目。除此之外，2016 年度的比较报表未重列。	持续经营净利润 537,934,551 终止经营净利润 -13,330,217

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	273
境内会计师事务所审计年限	14 年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	375
境外会计师事务所审计年限	20 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	76

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	其它流出	应付股东往来款利息	同期同档次国家基准利率	33,804,167	33,804,167	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	实际支付股东往来款利息	同期同档次国家基准利率	33,804,167	33,804,167	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	15,835,256	15,835,256	40.72	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	2.31	现金	不适用
合计				/	/	84,353,590	/	/	/

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	700,000,000	-	700,000,000
合计		-	-	-	700,000,000	-	700,000,000
关联债权债务形成原因		北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司的影响		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约 167,000 平方米	15,835,256	1997 年 4 月 11 日	租期由 40 年至 70 年不等,视该土地不同部分的用途而定	是	母公司

租赁情况说明

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议,北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 167,000 平方米,租期由 40 年至 70 年不等,视该土地不同部分的用途而定。2017 年度租金为人民币 15,835,256 元,该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产,属于关联交易。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)	0
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	78.85
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	107.33
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	107.33
担保总额占公司净资产的比例 (%)	85.19
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	107.33
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	107.33
担保情况说明	报告期内, 本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币19.28亿元。报告期末, 本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币60.28亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币114.62亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	3,400,000,000	-	-

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	报酬确定方式	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划
招商银行亚运村支行	银行理财产品	400,000,000	2017/4/20	2017/12/14	自筹	浮动收益型	2.99%	7,905,753.42	全额收回	是	是
北京银行北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/4/19	2017/5/30	自筹	浮动收益型	2.76%	613,698.63	全额收回	是	是
北京银行北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/6/7	2017/7/17	自筹	浮动收益型	2.76%	613,698.63	全额收回	是	是
北京银行北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/7/19	2017/8/29	自筹	浮动收益型	2.76%	613,698.63	全额收回	是	是
北京银行北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/9/7	2017/10/17	自筹	浮动收益型	2.76%	613,698.63	全额收回	是	是
北京银行北辰	银行理财产品	200,000,000	2017/10/26	2017/12/5	自筹	浮动	2.76%	613,698.63	全额	是	是

路支行						收益型			收回		
中国银行 奥运村支行	银行理财产品	200,000,000	2017/4/18	2017/5/26	自筹	浮动收益型	3%	624,657.53	全额收回	是	是
中国银行 奥运村支行	银行理财产品	200,000,000	2017/6/7	2017/7/14	自筹	浮动收益型	3%	608,219.18	全额收回	是	是
中国银行 奥运村支行	银行理财产品	200,000,000	2017/7/19	2017/8/25	自筹	浮动收益型	3%	608,219.18	全额收回	是	是
中国银行 奥运村支行	银行理财产品	200,000,000	2017/8/30	2017/10/9	自筹	浮动收益型	3%	657,534.25	全额收回	是	是
中国银行 奥运村支行	银行理财产品	200,000,000	2017/10/16	2017/11/24	自筹	浮动收益型	3%	641,095.89	全额收回	是	是
工商银行 北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/4/17	2017/5/23	自筹	浮动收益型	3%	575,342.47	全额收回	是	是
工商银行 北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/6/7	2017/7/13	自筹	浮动收益型	3%	575,342.47	全额收回	是	是
工商银行 北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/7/20	2017/8/24	自筹	浮动收益型	3.15%	613,698.63	全额收回	是	是
工商银行 北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/8/31	2017/10/10	自筹	浮动收益型	3.51%	683,835.62	全额收回	是	是
工商银行 北辰路支行	银行理财产品	200,000,000	2017/10/17	2017/11/21	自筹	浮动收益型	3.15%	613,698.63	全额收回	是	是

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信用贷款	自有资金	400,000,000	400,000,000	-

(2). 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	年化收益率	实际收益或损失	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划
北京银行股份有限公司北辰路支行	信用贷款	400,000,000	2015年10月21日	2018年10月21日	自有资金	公司生产经营	10.50%	42,583,333.33	是	是

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让及合作开发合同

序号	项目名称	地块名称	受让方/签约方	出让方/签约方	签约日期	签约金额(万元)
1	海口西海岸项目	B6902/460105100002GB02104(海口市海口西海岸南片区 B6902 地块)	海口辰智置业有限公司	海口市国土资源局	2017年8月3日	60,573
2	海口西海岸项目	B6903/460105100002GB02106(海口市海口西海岸南片区 B6903 地块)	海口辰智置业有限公司	海口市国土资源局	2017年8月3日	36,425
3	海口西海岸项目	B7001/460105100002GB02105(海口市海口西海岸南片区 B7001 地块)	海口辰智置业有限公司	海口市国土资源局	2017年8月3日	39,957
4	海口西海岸项目	B7102/460105100002GB02108(海口市海口西海岸南片区 B7102 地块)	海口辰智置业有限公司	海口市国土资源局	2017年8月3日	92,446
5	武汉黄陂临空港 P110 号地块项目(北辰·蔚蓝城市)	武汉黄陂临空港 P110 号地块	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉市黄陂区国土资源和规划局	2017年3月31日	155,199
6	武汉黄陂临空港 P111 号地块项目(北辰·蔚蓝城市)	武汉黄陂临空港 P111 号地块	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市黄陂区国土资源和规划局	2017年3月31日	188,799
7	苏州吴中项目	苏州市吴中区度假区伍相路南侧、姚舍路东侧,宗地号 2016-WG-69	苏州北辰置业有限公司	苏州市国土资源局	2017年1月24日	131,648
8	成都双流项目	成都市双流区东升街道普贤村集体,葛陌村7组,宗地号 SLG-(07/05)-2017-005	成都北辰置业有限公司	四川省成都市双流区国土资源局	2017年8月8日	80,640
9	四川仁寿项目	眉山市仁寿县仁寿文林镇怀仁大道以北,仁寿城市湿地公园旁,宗地号仁寿县 2017-25	成都北辰天府置业有限公司	仁寿县国土资源局	2017年8月22日	46,200
10	四川仁寿项目	眉山市仁寿县仁寿文林镇陵州大道以西,宗地号仁寿县 2017-42	成都北辰天府置业有限公司	仁寿县国土资源局	2017年8月22日	60,800

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额(万元)

1	廊坊北辰香麓项目一期（含桩基）合同	廊坊市北辰房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2017 年 4 月 18 日	21,235
2	廊坊北辰香麓项目二期（含桩基）	廊坊市北辰房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2017 年 10 月 23 日	17,648
3	北辰新河三角洲项目 A3 区建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2017 年 3 月 22 日	35,014
4	湘府世纪项目 D+F1 区建安工程一标段施工总承包合同	长沙世纪御景房地产有限公司	北京建工集团有限责任公司	2017 年 3 月 23 日	20,113
5	湘府世纪项目 D+F1 区建安工程二标段施工总承包合同	长沙世纪御景房地产有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2017 年 3 月 22 日	22,755
6	北辰新河三角洲项目 E7 区建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	2017 年 9 月 26 日	38,785
7	萧政储出（2016）03 号地块居住（含配套商业）项目施工总承包合同	杭州北辰京华置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2017 年 1 月 1 日	12,812
8	鄞奉片区 HS17-03-06 地块项目施工总承包合同	宁波北辰京华置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2017 年 7 月 25 日	33,139
9	苏地 2016-WG-51 号地块项目施工总承包合同	苏州北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2017 年 10 月 23 日	28,200
10	武汉光谷创意文化科技园有限公司 P（2014）104 号地块项目二期建安工程施工总承包合同	武汉光谷创意文化科技园有限公司	北京建工集团有限责任公司	2017 年 7 月 31 日	40,450
11	武汉北辰辰智房地产开发有限公司 P（2016）111 号地块一期 A 及一期 B 建安工程施工总承包合同	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	2017 年 12 月 21 日	37,389
12	悦来会展中心北辰项目一期施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	2017 年 9 月 5 日	34,189
13	成都北辰·南湖香麓（三期）建安工程施工总承包合同	成都北辰天府置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	2017 年 12 月 21 日	25,939

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

经本公司 2017 年 3 月 8 日召开的第七届董事会第九十七次会议批准，本公司以直接持有的二十六家下属公司股权作为出资设立北京北辰置业有限公司，注册资金为人民币 268300.36 万元，本公司持有其 100%的股权。2017 年 6 月 26 日，北京北辰置业有限公司更名为北京北辰地产集团有限公司，登记成立北京北辰地产集团。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

□适用 √不适用

（二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一七年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司

√适用 □不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至 2017 年 12 月 31 日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况**(一) 转债发行情况**

□适用 √不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

□适用 √不适用

(三) 报告期转债变动情况

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

(四) 转股价格历次调整情况

□适用 √不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

□适用 √不适用

(六) 转债其他情况说明

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

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

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	160,079
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	165,356

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 条件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	冻结	150,000,000	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,564,000	686,318,499	20.384	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	80,820,215	80,820,215	2.400	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	境内非国有法人
长安国际信托股份有限公司－长安信托 －长安投资 966 号证券投资单一资金信 托计划	72,509,417	72,509,417	2.154	0	无	0	境内非国有法人
云南国际信托有限公司－云信增利 24 号 证券投资单一资金信托	56,913,412	56,913,412	1.690	0	无	0	国有法人
陕西省国际信托股份有限公司－陕国 投·聚宝盆 91 号证券投资集合资金信托 计划	40,200,119	40,200,119	1.194	0	无	0	国有法人
云南国际信托有限公司－云信－瑞阳 2017－3 号集合资金信托计划	39,163,817	39,163,817	1.163	0	无	0	国有法人
长安国际信托股份有限公司－长安信托 －长安投资 879 号证券投资单一资金信 托计划	29,130,905	29,130,905	0.865	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,318,499	境外上市外资股	686,318,499				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	80,820,215	人民币普通股	80,820,215				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资 966 号证 券投资单一资金信托计划	72,509,417	人民币普通股	72,509,417				

云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托	56,913,412	人民币普通股	56,913,412
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·聚宝盆 91 号证券投资集合资金信托计划	40,200,119	人民币普通股	40,200,119
云南国际信托有限公司—云信—瑞阳 2017—3 号集合资金信托计划	39,163,817	人民币普通股	39,163,817
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 879 号证券投资单一资金信托计划	29,130,905	人民币普通股	29,130,905
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；第 6 大股东长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 966 号证券投资单一资金信托计划和第 10 大股东长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 879 号证券投资单一资金信托计划同为长安国际信托股份有限公司管理的信托；第 7 大股东云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托和第 9 大股东云南国际信托有限公司—云信—瑞阳 2017—3 号集合资金信托计划同为云南国际信托有限公司管理的信托；未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，股权分置改革新老划断后，凡在境内证券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的 10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

本公司于 2006 年 10 月完成 A 股首次公开发行并上市，发行规模为 15 亿股。北辰集团作为本公司上市前国有股东，根据 94 号文及中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，北辰集团冻结了其持有的本公司 1.5 亿股股份，并于 2015 年 10 月 30 日向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持 1.5 亿股股份所对应的现金 36,000 万元足额上缴中央金库。北辰集团已分别于 2015 年 11 月 20 日、2016 年 11 月 18 日及 2017 年 11 月 17 日分三笔缴付完毕上述 36,000 万元款项，并已于 2018 年 1 月 25 日将其持有的本公司 1.5 亿股股份解除冻结。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992 年 8 月 3 日
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：8,832,351 股；北巴传媒(600386)股份数量：1,120,000 股；北京银行(601169)股份数量：4,723,992 股；康辰亚奥(430155)股份数量：6,400,000 股。

2 自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

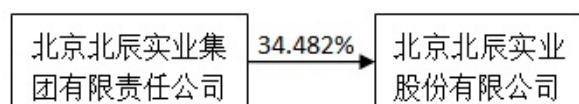
☐ 适用 ☒ 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐ 适用 ☒ 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒ 适用 ☐ 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2 自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

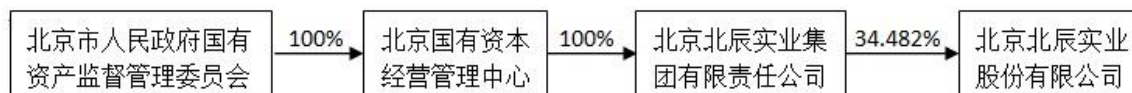
☐ 适用 ☒ 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐ 适用 ☒ 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 适用 ☐ 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
HKSCCNOMINEESLIMITED	李小加、戴志坚、潘翰祥	1991 年 5 月 14 日	15382398	已发行及缴足股本：港币 20 元（2 股）。	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
情况说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有				

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贺江川	董事长	男	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	95.29	否
李伟东	董事	男	49	2016年10月11日	2018年5月28日	0	0	0	62.25	否
李伟东	总经理	男	49	2016年8月5日		0	0	0	0	否
李长利	董事	男	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0.80	是
赵惠芝	董事	女	64	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	6.65	否
刘建平	董事	男	63	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	2.87	否
刘焕波	董事	男	60	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	84.68	否
刘焕波	副总经理	男	60	2002年9月24日	2017年11月22日	0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	62	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	8.57	否
董安生	独立董事	男	66	2016年5月25日	2018年5月28日	0	0	0	8.57	否
吴革	独立董事	男	50	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	8.57	否
赵崇捷	监事会主席	男	62	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
张金利	监事	男	54	2016年5月25日	2018年5月28日	0	0	0	57.86	否
宋忆宁	监事	女	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
颜景辉	监事	男	57	2016年3月22日	2018年5月28日	0	0	0	55.46	否
张卫延	监事	男	58	2015年3月17日	2018年5月28日	0	0	0	60.32	否
杜敬明	副总经理	男	53	2012年3月21日		0	0	0	81.32	否
张文雷	副总经理	女	50	2012年3月21日		0	0	0	81.32	否
刘铁林	副总经理	男	55	2002年9月24日		0	0	0	81.32	否
陈德启	副总经理	男	54	2015年11月6日		0	0	0	56.70	否
郭川	副总经理	男	49	2017年3月7日		0	0	0	48.60	否
郭川	董事会秘书	男	49	2004年2月27日		0	0	0	0	否
孙东樊	副总经理	男	55	2017年3月7日		0	0	0	35.90	否
崔薇	财务总监	女	44	2013年8月7日		0	0	0	78.35	否
李云	副总经理	女	50	2015年11月6日	2017年3月7日	0	0	0	11.59	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	926.99	/

姓名	主要工作经历
贺江川	53岁，本公司董事长，北京市第十五届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，工学学士和经济学硕士学位，高级经济师。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人，一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司执行董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有二十九年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验，曾荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。
李伟东	49岁，本公司执行董事、总经理。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司董事。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。

李长利	53 岁，本公司执行董事。李先生毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于二零一一年加入本公司，二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。李先生在中国建材、投资物业经营管理、房地产开发行业有累积逾二十六年丰富工作经验。
赵惠芝	64 岁，本公司执行董事。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团，一九九七年任本公司执行董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月至二零零七年四月任本公司执行董事及董事长，二零零七年四月至二零一五年三月任本公司总经理。二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。赵女士具有二十五年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。
刘建平	63 岁，本公司执行董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京五洲大酒店总经理，一九九七年任本公司执行董事，二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。二零一二年三月至二零一五年三月任本公司副总经理。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
刘焕波	60 岁，本公司执行董事、副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北京康乐宫有限公司、北京国际会议中心总经理，二零零二年任本公司副总经理，并于二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事，现兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司董事长和北京北辰信通网络技术服务有限公司董事长、北京北辰会展集团有限公司董事长和总经理、北京北辰酒店管理有限公司董事长。刘先生在酒店、会展和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
符耀文	62 岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面有累计超过三十年的丰富经验。
董安生	66 岁，本公司独立非执行董事。董先生毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。
吴革	50 岁，本公司独立非执行董事。吴先生先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授，博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事，中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。
赵崇捷	62 岁，本公司监事会主席。赵先生毕业于北京金融学院，研究生学历，高级经济师。赵先生历任北京市物价局农价处副处长、综合处处长、副局长、北京市国有企业监事会正局级监事会主席，二零一四年出任本公司股东代表监事、监事会主席。赵先生长期从事经济管理、物价管理工作和企业监察工作，具有较强的经济理论、物价管理工作和企业监事会工作实践经验。
张金利	54 岁，本公司股东代表监事。张先生毕业于北京师范学院和北京航空航天大学，理学硕士、管理学博士。张先生曾任北京市怀柔区汤河口镇党委书记、怀柔区政府区长助理、区住房城乡建设委主任、北京市住房城乡建设委重点工程协调处处长、北京市对口支援和经济合作工作领导小组西藏拉萨指挥部专职副指挥。张先生于二零一五年加入本公司，主管纪检监察工作。张先生具有具有丰富的行政管理和监督工作经验。
宋忆宁	53 岁，本公司股东代表监事。宋女士毕业于武汉理工大学，研究生学历。宋女士历任北京市劳动和社会保障局统计处、工资处副主任科员、主任科员、北京市人民政府国有资产监督管理委员会主任科员、北京市国有企业监事会正处级专职监事，二零一四

	年出任本公司股东代表监事。宋女士长期从事行政管理和企业监察工作，具有较强的企业监督检查工作实践经验。
颜景辉	57 岁，本公司职工监事。颜先生毕业于北京市委党校，研究生学历。颜先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北京剧院党支部书记、总经理，北京辰奥咖啡有限公司总经理、副董事长，北辰亚运村汽车交易市场中心副总经理，现任本公司工会副主席。颜先生在公司行政管理及工会工作方面具有丰富的工作经验。
张卫延	58 岁，本公司职工监事。张先生毕业于北京市委党校，本科学历，高级会计师。张先生于一九九零年加入北辰集团，现任本公司审计部部长，二零一二年出任本公司职工监事。张先生在公司财务管理和公司审计方面具有丰富经验。
杜敬明	53 岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
张文雷	50 岁，本公司副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
刘铁林	55 岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。
陈德启	54 岁，本公司副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任本公司副总经理。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
郭川	49 岁，本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学 and 对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
孙东樊	55 岁，本公司副总经理。孙先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司总经理。孙先生于二零一六年一月担任北京北辰实业股份有限公司总经理助理、北京北辰会展集团有限公司常务副总经理，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。
崔薇	44 岁，本公司财务总监。崔女士毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

2、报告期内，李伟东、刘焕波同时担任本公司董事和高级管理人员期间，上述人员报告期内领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

3、报告期内，郭川同时担任本公司副总经理和董事会秘书期间，领取的报酬仅在副总经理一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011 年 12 月	
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016 年 6 月	
颜景辉	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016 年 3 月	
张卫延	北京北辰实业集团有限责任公司	监事	2016 年 5 月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李长利	北京新奥集团有限公司	董事长	2015 年 1 月	
宋忆宁	北京市自来水集团有限公司	监事	2016 年 10 月	
	北京市首都公路发展集团有限公司	监事	2016 年 10 月	
	北京城市排水集团有限责任公司	监事	2016 年 10 月	
	北京环境卫生工程集团有限公司	监事	2016 年 10 月	
郭川	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012 年 7 月	
	杭州旭发置业有限公司	监事	2015 年 5 月	
	杭州辰旭置业有限公司	监事	2015 年 5 月	
陈德启	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2016 年 7 月	
符耀文	汇盈控股有限公司	业务发展总监	2016 年 7 月	
董安生	中国人民大学法学院	教授	1992 年 7 月	
	上海新黄浦置业股份公司	独立董事	2015 年 6 月	
	王府井集团股份有限公司	独立董事	2013 年 6 月	
	华数传媒控股股份公司	独立董事	2015 年 9 月	
吴革	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2005 年 12 月	
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015 年 5 月	
	天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司	独立董事	2015 年 4 月	
	北京海量数据技术股份有限公司	独立董事	2014 年 6 月	
在其他单位任职情况的说明	符耀文于 2018 年 3 月 2 日担任汇盈控股有限公司的执行董事。			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司董事会薪酬委员会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 根据董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异； (2) 根据公司年初制定的经营计划和年终考核。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李云	副总经理	离任	因工作变动
郭川	副总经理	聘任	因工作变动
孙东樊	副总经理	聘任	因工作变动
刘焕波	副总经理	离任	退休

1、2017年3月7日，本公司副总经理李云因工作变动申请辞去公司副总经理职务。同日，本公司召开第七届第九十六次董事会会议，聘任董事会秘书郭川及总经理助理孙东樊为本公司副总经理。

2、2017年11月22日，本公司召开第七届第一百二十七次董事会会议，本公司副总经理刘焕波因个人年龄原因申请辞去公司副总经理职务。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,884
主要子公司在职员工的数量	1,425
在职员工的数量合计	5,309
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,739
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,589
安保人员	314
运行维修人员	649
收款员	145
厨师	649
服务人员	712
其他人员	1,251
合计	5,309
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	208
本科	1,459
大专	1,416
中专	1,016
其他	1,210
合计	5,309

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

持续推进各项培训开发活动，推动人才培养。报告期内，围绕高技能人才，公司相继通过举办公司级、企业级技能比赛、建立企业创新工作室等方式，积极开展技术技能培训、搭建人才交流平台，推动企业间学习交流和技能人才成长，推进技术传承与技术创新。围绕专业人才，继续强化管理方面培训和专业能力提升，通过组织开展财务高级管理人员选拔与集中培训等方式，加大高层次经营管理人才和专业技术人才的培养力度。报告期内，公司母子公司人员培训覆盖率超过 90%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	1,453,942 小时
劳务外包支付的报酬总额	3,260 万元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理需要。报告期内，公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁，及为本公司取得的股东往来款等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

报告期内，公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2016 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等合法权益。

报告期内，公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，使所有股东有平等的机会获得信息，保障中小股东知情权，充分维护投资者利益。

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

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

2018 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 2 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2017 年 3 月 1 日
2016 年年度股东大会	2017 年 6 月 1 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2017 年 6 月 2 日

股东大会情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	47	47	45	0	0	否	1
李伟东	否	47	47	45	0	0	否	2
李长利	否	47	45	45	2	0	否	0
赵惠芝	否	47	45	45	2	0	否	0
刘建平	否	47	45	45	2	0	否	0
刘焕波	否	47	47	45	0	0	否	2
符耀文	是	47	47	45	0	0	否	1
吴革	是	47	47	45	0	0	否	2
董安生	是	47	46	45	1	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司董事没有出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	47
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	45
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

(一) 战略委员会 2017 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境的同时，结合公司经营管理实际，研究了公司十三五发展规划及组织机构变革的相关方案，充分发挥了专业委员会的作用。

(二) 审计委员会 2017 年年度履职情况：

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会审计委员会议事规则》的规定，公司董事会审计委员会各成员认真履行职责，在审阅公司定期财务报告、监督公司内控审计工作、聘请外部审计机构等方面做了大量的工作。报告期内，公司审计委员会共召开四次会议，分别对公司的外部审计工作安排、定期财务报告、会计师事务所选聘、内控体系等事项进行了审议、核查，充分发挥了专业委员会的作用。

(三) 薪酬与考核委员会 2017 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，以企业效益为导向，激励企业提质增效为目标，审议通过了公司 2017 年度工资总额预算方案。

（四）提名委员会 2017 年年度履职情况：

公司董事会提名委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定，公司董事会提名委员会各成员规范履职、勤勉尽职，于报告期内召开了两次会议，在公司高级管理人员变动的情况下，提名了合格的人选，保障了公司治理架构的完整和合规。

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒适用 ☐不适用

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度内部控制评价报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

☐适用 ☒不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	10	4.80	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15	5.20	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内, 按照《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》, 公司于 2016 年 1 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2018 年付息公告》, 公告了本年度付息方案为: ①“14 北辰 01”票面利率为 4.80%, 每手“14 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 48.00 元(含税); ②“14 北辰 02”票面利率为 5.20%, 每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元(含税)。截至本报告出具日, “14 北辰 01”和“14 北辰 02”的上述付息已按期足额兑付, 公司不存在未按期, 未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“14 北辰 01”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据《北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》关于投资者回售选择权的约定, 公司于 2017 年 12 月 22 日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于“14 北辰 01”票面利率上调的公告》和《北京北辰实业股份有限公司关于“14 北辰 01”投资者回售实施办法的公告》, 并分别于 2017 年 12 月 25 日、2017 年 12 月 26 日和 2017 年 12 月 27 日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于“14 北辰 01”公司债券回售的第一次提示性公告》、《北京北辰实业股份有限公司关于“14 北辰 01”公司债券回售的第二次提示性公告》、《北京北辰实业股份有限公司关于“14 北辰 01”公司债券回售的第三次提示性公告》。“14 北辰 01”公司债券持有人有权决定在回售登记期(2017 年 12 月 27 日、2017 年 12 月 28 日和 2017 年 12 月 29 日)内选择将持有的全部或部分“14 北辰 01”债券进行回售申报登记, 回售价格为人民币 100 元/张(不含利息)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据, “14 北辰 01”的回售数量为 400,798 手, 回售金额为人民币 400,798,000 元(不含利息)。2018 年 1 月 22 日, 公司对有效申报回售的“14 北辰 01”公司债券持有人支付本金及当期利息。本次回售实施完毕后, “14 北辰 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 599,202 手, 金额人民币 5.99202 亿元。剩余“14 北辰 01”存续期后 2 年的票面利率为 5.65%, 并在其存续期后 2 年固定不变。

“14 北辰 02”为 7 年期, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

报告期内, “14 北辰 02”未到债券含权条款行权期, 未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	瑞银证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层
	联系人	贾巍巍
	联系电话	010—58328888
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“14 北辰债”分为“14 北辰 01”和“14 北辰 02”两个品种公开发行，募集总额分别为人民币 10.00 亿元和 15.00 亿元，募集资金拟用于偿还公司债务，补充公司流动资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与《北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即人民币 15.25 亿元偿还银行贷款，剩余部分扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

根据监管部门和联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用评级”）对跟踪评级的有关要求，联合信用评级将在本次债券存续期内，每年北京北辰实业股份有限公司公告年度报告后两个月内对其进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合信用评级于 2017 年 5 月 18 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

2、联合资信评估有限公司于 2017 年 5 月 22 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据评级报告》，评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+，本次评级报告与上述本公司公司债券 2017 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内，公司债券均未采取债券增信措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

公司发行的“14 北辰 01”和“14 北辰 02”报告期内均未召开过持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，分别于 2017 年 1 月 11 日、2017 年 5 月 9 日、2017 年 6 月 8 日、2017 年 10 月 13 日、2017 年 12 月 8 日根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了受托管理事务临时报告和年度受托管理事务报告，并同步刊登于上海证券交易所网

www.sse.com.cn。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,715,063,654	1,521,967,194	78.39%	主要由于公司本期利润总额增长所致
流动比率	1.79	1.88	-4.79%	
速动比率	0.44	0.49	-10.20%	
资产负债率(%)	83.29%	80.96%	增加 2.33 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.06	33.33%	主要由于公司本期利润总额增长所致
利息保障倍数	1.32	0.70	88.57%	主要由于公司本期利润总额增长所致
现金利息保障倍数	0.74	2.36	-68.64%	主要由于公司本期发展物业现金收入减少及支付的各项税费增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.49	0.90	65.56%	主要由于公司本期利润总额增长所致
贷款偿还率(%)	100%	100%		
利息偿付率(%)	100%	100%		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，公司于 2016 年 4 月 20 日非公开发行 5 年期公司债券（“16 北辰 01”），发行规模为 15 亿元，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，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。

报告期内，按照《北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》有关条款的规定，公司于 2017 年 4 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司关于非公开发行 2016 年公司债券（第一期）2017 年付息公告》，本年度付息方案为：本期债券票面利率 4.48%，每手“16 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 44.80 元（含税）。截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

公司于 2017 年 2 月 28 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过了注册发行中期票据事宜（详见公司 2017-014 号公告），并已收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）于 2017 年 9 月 8 日出具的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN487 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 20 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，公司在注册有效期内可分期发行（详见公司 2017-050 号公告）。

公司于 2017 年 9 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，发行金额 13.20 亿元，发行利率为 5.14%，起息日为 2017 年 9 月 20 日，期限为 5 年，附第三年末投资者回售选择权。报告期内，该中期票据未到第一次付息日。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 200 亿元，已提取借款人民币 139 亿元，剩余授信额度人民币 61 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置设立专门的偿付工作小组、偿债应急保障方案、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券及时安全付息、兑付。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末，公司出现了累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，公司就该等事项进行了披露，并由债券受托管理人及时出具并公告了受托管理事务临时报告。详情请见于 2017 年 1 月 11 日、2017 年 5 月 9 日、2017 年 6 月 8 日、2017 年 10 月 13 日、2017 年 12 月 8 日分别刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《北京北辰实业股份有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》（公告编号：临 2017-004）、《北京北辰实业股份有限公司关于 2017 年累计新增借款的公告》（公告编号：临 2017-026）、《北京北辰实业股份有限公司关于 2017 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》（公告编号：临 2017-035、2017-056、2017-060），除上述事项外，截至报告期末公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的相关重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于北辰实业, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注 于 2017 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 52,551,799,994 元, 约占集团总资产的 66%。由于政府调控政策的不断加强, 2017 年度各地房地产市场均受到了影响。管理层对 2017 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。 管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。 我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。	我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。 我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序: • 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。 • 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。 • 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。 • 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

北辰实业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估北辰实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算北辰实业、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险;设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对北辰实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致北辰实业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就北辰实业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与审计委员会就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第五页, 共五页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向审计委员会提供声明, 并与审计委员会沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与审计委员会沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国•上海市
2018 年 3 月 21 日

注册会计师

徐涛(项目合伙人)

注册会计师

任 丽 君

二、财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		10,894,413,884	8,075,867,900
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		102,501,156	57,848,504
预付款项		2,212,734,774	3,198,197,191
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		3,574,637	6,541,135
应收股利			
其他应收款		2,139,752,024	1,830,933,864
买入返售金融资产			
存货		52,551,799,994	41,385,745,924
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,006,018,374	1,574,180,268
流动资产合计		69,910,794,843	56,129,314,786
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		1,506,726,334	-
长期股权投资		301,698,283	254,960,429
投资性房地产		5,031,973,995	5,161,239,378
固定资产		2,346,278,029	2,443,492,714
在建工程		231,882,902	5,430,398
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,194,440	8,379,174
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		20,036,374	23,458,740
递延所得税资产		621,436,053	315,013,009
其他非流动资产			

非流动资产合计		10,069,226,410	8,211,973,842
资产总计		79,980,021,253	64,341,288,628
流动负债：			
短期借款		700,000,000	780,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,196,582,061	3,741,301,533
预收款项		22,563,894,314	18,350,958,213
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		137,388,739	85,294,956
应交税费		1,974,506,778	1,669,326,649
应付利息		302,792,533	219,635,983
应付股利		1,162,190	1,162,190
其他应付款		1,901,838,691	2,046,893,511
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,231,435,755	2,902,150,000
其他流动负债			
流动负债合计		39,009,601,061	29,796,723,035
非流动负债：			
长期借款		21,001,811,277	16,851,741,920
应付债券		4,887,883,361	3,971,794,770
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,579,476,016	1,462,854,606
长期应付职工薪酬		139,237,272	4,444,632
专项应付款			
预计负债			
递延收益		-	4,305,268
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,608,407,926	22,295,141,196
负债合计		66,618,008,987	52,091,864,231
所有者权益			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,648,897,300	3,648,897,300

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		874,944,041	806,757,841
一般风险准备			
未分配利润		4,708,110,923	3,837,907,665
归属于母公司所有者权益合计		12,598,972,264	11,660,582,806
少数股东权益		763,040,002	588,841,591
所有者权益合计		13,362,012,266	12,249,424,397
负债和所有者权益总计		79,980,021,253	64,341,288,628

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		6,496,915,080	4,632,071,847
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		90,237,857	51,487,467
预付款项		35,531,412	2,795,790,177
应收利息		136,371,896	94,594,286
应收股利			
其他应收款		8,946,352,670	9,296,319,905
存货		1,625,995,599	2,633,891,007
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		3,828,559,408	-
其他流动资产		36,303,710	37,355,222
流动资产合计		21,196,267,632	19,541,509,911
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		11,154,721,967	8,541,434,092
长期股权投资		2,769,252,853	2,931,018,036
投资性房地产		5,021,507,894	5,150,390,372
固定资产		1,201,653,015	1,263,940,349
在建工程		10,349,604	5,430,398
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,649,592	5,502,631
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,368,502	-
递延所得税资产		214,075,203	156,911,242
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,379,578,630	18,054,627,120
资产总计		41,575,846,262	37,596,137,031
流动负债:			
短期借款		700,000,000	500,000,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		1,004,396,582	1,280,821,806
预收款项		728,978,158	1,261,891,107
应付职工薪酬		113,540,237	63,909,279
应交税费		730,984,217	629,416,994
应付利息		210,603,572	202,569,060
应付股利			
其他应付款		6,493,097,972	4,567,130,532
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,863,981,149	1,712,150,000
其他流动负债			
流动负债合计		14,845,581,887	10,217,888,778
非流动负债：			
长期借款		11,618,441,277	13,092,841,920
应付债券		4,887,883,361	3,971,794,770
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		-	700,000,000
长期应付职工薪酬		139,237,272	4,444,632
专项应付款			
预计负债			
递延收益		-	4,305,268
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,645,561,910	17,773,386,590
负债合计		31,491,143,797	27,991,275,368
所有者权益：			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		874,944,041	806,757,841
未分配利润		2,161,429,071	1,749,774,469
所有者权益合计		10,084,702,465	9,604,861,663
负债和所有者权益总计		41,575,846,262	37,596,137,031

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

合并利润表
2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		15,456,514,443	9,829,779,247
其中:营业收入		15,456,514,443	9,829,779,247
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,671,186,124	9,291,015,223
其中:营业成本		10,374,482,275	6,697,125,488
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		1,392,268,942	929,511,977
销售费用		505,754,217	540,229,545
管理费用		894,118,964	697,384,484
财务费用		492,981,430	426,754,443
资产减值损失		11,580,296	9,286
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		62,054,893	123,825,135
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		46,086,731	117,679,108
资产处置收益(损失以“—”号填列)		899,305	941,287
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
其他收益		8,926,600	—
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,857,209,117	663,530,446
加:营业外收入		7,947,977	25,256,663
减:营业外支出		59,666,997	3,769,800
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,805,490,097	685,017,309
减:所得税费用		494,881,028	160,412,975
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,310,609,069	524,604,334
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		1,327,791,418	537,934,551
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		-17,182,349	-13,330,217
(二)按所有权归属分类			
1.少数股东损益		170,198,411	-75,981,110
2.归属于母公司股东的净利润		1,140,410,658	600,585,444
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,310,609,069	524,604,334
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,140,410,658	600,585,444
归属于少数股东的综合收益总额		170,198,411	-75,981,110
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.34	0.18
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.34	0.18

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司利润表
2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		4,034,603,750	3,786,926,931
减: 营业成本		1,899,202,751	1,994,890,707
税金及附加		388,233,841	401,445,484
销售费用		112,642,017	127,848,655
管理费用		703,621,209	538,156,603
财务费用		9,419,740	437,207,969
资产减值损失		550,000	-26,408
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		12,342,983	-18,387,600
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-3,625,180	-24,533,627
资产处置收益(损失以“—”号填列)		4,433	14,916
其他收益		7,426,600	-
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		940,708,208	269,031,237
加: 营业外收入		3,159,552	17,521,778
减: 营业外支出		25,352,277	2,870,722
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		918,515,483	283,682,293
减: 所得税费用		236,653,481	72,914,690
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		681,862,002	210,767,603
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		684,645,273	224,138,049
(二)终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		-2,783,271	-13,370,446
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		681,862,002	210,767,603
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:贺江川

主管会计工作负责人:崔薇

会计机构负责人:吕京红

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		20,400,626,150	23,547,713,639
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		527,265,253	462,098,101
经营活动现金流入小计		20,927,891,403	24,009,811,740
购买商品、接受劳务支付的现金		17,492,755,693	18,434,186,197
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,004,482,584	953,922,115
支付的各项税费		3,202,152,717	2,164,948,892
支付其他与经营活动有关的现金		856,776,902	396,572,738
经营活动现金流出小计		22,556,167,896	21,949,629,942
经营活动产生的现金流量净额		-1,628,276,493	2,060,181,798
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		3,613,721,375	1,948,189,177
取得投资收益收到的现金		94,617,618	44,874,890
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,273,469	4,693,447
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-168,430,242
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,717,612,462	1,829,327,272
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		109,047,401	107,255,375
投资支付的现金		4,980,056,334	1,801,067,430
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-2,755
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		5,089,103,735	1,908,320,050
投资活动产生的现金流量净额		-1,371,491,273	-78,992,778
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,000,000	79,500,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000	79,500,000
取得借款收到的现金		15,608,683,602	8,933,763,669
发行债券收到的现金		1,320,000,000	1,488,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,208,501,494	3,152,667,834
筹资活动现金流入小计		19,141,185,096	13,653,931,503
偿还债务支付的现金		8,832,683,096	7,558,443,953
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,985,320,389	2,038,246,680
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,997,068,673	4,622,224,601
筹资活动现金流出小计		13,815,072,158	14,218,915,234
筹资活动产生的现金流量净额		5,326,112,938	-564,983,731
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,326,345,172	1,416,205,289
加：期初现金及现金等价物余额		7,520,362,354	6,104,157,065
六、期末现金及现金等价物余额		9,846,707,526	7,520,362,354

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,675,230,610	4,423,082,408
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,903,429,290	6,703,421,420
经营活动现金流入小计		6,578,659,900	11,126,503,828
购买商品、接受劳务支付的现金		693,288,847	3,626,029,683
支付给职工以及为职工支付的现金		616,125,083	630,780,647
支付的各项税费		690,720,918	523,132,161
支付其他与经营活动有关的现金		405,377,065	241,244,410
经营活动现金流出小计		2,405,511,913	5,021,186,901
经营活动产生的现金流量净额		4,173,147,987	6,105,316,927
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		15,836,670,634	9,811,900,750
取得投资收益收到的现金		1,153,116,408	575,086,769
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,932,115	1,789,275
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		16,996,719,157	10,388,776,794
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		97,465,277	89,746,979
投资支付的现金		19,882,955,738	15,497,350,265
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,980,421,015	15,587,097,244
投资活动产生的现金流量净额		-2,983,701,858	-5,198,320,450
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,453,415,602	3,993,763,669
发行债券收到的现金		1,320,000,000	1,488,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	700,000,000
筹资活动现金流入小计		7,773,415,602	6,181,763,669
偿还债务支付的现金		5,676,783,096	5,205,129,843
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,399,371,013	1,299,337,110
支付其他与筹资活动有关的现金		21,683,000	-
筹资活动现金流出小计		7,097,837,109	6,504,466,953
筹资活动产生的现金流量净额		675,578,493	-322,703,284
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,865,024,622	584,293,193

加：期初现金及现金等价物余额		4,622,075,524	4,037,782,331
六、期末现金及现金等价物余额		6,487,100,146	4,622,075,524

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									68,186,200		870,203,258	174,198,411	1,112,587,869
（一）综合收益总额											1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
（二）所有者投入和减少资本												4,000,000	4,000,000
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计													

入所有者权益 的金额													
4. 其他												4,000,000	4,000,000
(三) 利润分配								68,186,200		-270,207,400			-202,021,200
1. 提取盈余公 积								68,186,200		-68,186,200			
2. 提取一般风 险准备													
3. 对所有者(或 股东)的分配										-202,021,200			-202,021,200
4. 其他													
(四) 所有者权 益内部结转													
1. 资本公积转 增资本(或股 本)													
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)													
3. 盈余公积弥 补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余 额	3,367,020,000				3,648,897,300				874,944,041		4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其 他									
一、上年期末 余额	3,367,020,000				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
加：会计政策 变更													
前期差错 更正													
同一控制 下企业合并													
其他													
二、本年期初 余额	3,367,020,000				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
三、本期增减 变动金额（减 少以“－”号 填列）					-3,251,300				21,076,760		377,487,484	-14,775,890	380,537,054
（一）综合收 益总额											600,585,444	-75,981,110	524,604,334
（二）所有者 投入和减少资 本					-3,251,300							61,205,220	57,953,920
1. 股东投入的 普通股													
2. 其他权益工 具持有者投入 资本													
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额													
4. 其他					-3,251,300							61,205,220	57,953,920

(三) 利润分配									21,076,760		-223,097,960		-202,021,200
1. 提取盈余公积									21,076,760		-21,076,760		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-202,021,200		-202,021,200
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年期末 余额	3,367,020,000				3,681,309,353				806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
加:会计政策 变更											
前期差 错更正											
其他											
二、本年期初 余额	3,367,020,000				3,681,309,353				806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
三、本期增减 变动金额(减 少以“一” 号填列)									68,186,200	411,654,602	479,840,802
(一)综合收 益总额										681,862,002	681,862,002
(二)所有者 投入和减少 资本											
1. 股东投入 的普通股											
2. 其他权益 工具持有者 投入资本											
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配									68,186,200	-270,207,400	-202,021,200
1. 提取盈余公积									68,186,200	-68,186,200	
2. 对所有者(或股东)的分配										-202,021,200	-202,021,200
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									21,076,760	-14,633,237	6,443,523
（一）综合收益总额										210,767,603	210,767,603
（二）所有者投入和减少资本										-2,302,880	-2,302,880
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他										-2,302,880	-2,302,880
（三）利润分配									21,076,760	-223,097,960	-202,021,200
1．提取盈余公积									21,076,760	-21,076,760	

2. 对所有者 (或股东)的 分配										-202, 021, 200	-202, 021, 200
3. 其他											
(四)所有者 权益内部结 转											
1. 资本公积 转增资本(或 股本)											
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)											
3. 盈余公积 弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储 备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末 余额	3, 367, 020, 000				3, 681, 309, 353				806, 757, 841	1, 749, 774, 469	9, 604, 861, 663

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2017年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2018年3月21日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九,本年度新纳入合并范围的子公司主要有北辰地产集团、武汉辰智、武汉辰慧、海口辰智、成都华府、四川天仁及武汉领航。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提方法、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式、固定资产折旧、收入的确认时点等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2017年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的,则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销归属于母公司股东的净利润;子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从本集团的角度对该交易予以调整。

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金,可随时用于支付的存款。

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

(a) 金融资产

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

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

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

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

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	年限平均法	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，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。

18. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

20. 收入

√适用 □不适用

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

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

(a) 销售商品

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

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

21. 政府补助

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

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产有关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

23. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，作为代收代缴款项在其他应付款核算，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门并冲回其他应付款。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，作为应付工程款在应付账款核算，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。

(3) 终止经营

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：（一）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（二）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（三）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购

房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额。2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列。	固定资产 4,305,268 递延收益 -4,305,268
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 941,287 营业外收入 -941,287
本集团 2017 年度发生的终止经营按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行重述，并增加右述两行报表项目。除此之外，2016 年度的比较报表未重列。	持续经营净利润 537,934,551 终止经营净利润 -13,330,217

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

根据国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属房地产开发业务及投资物业和酒店业务适用增值税，采用简易计税的征收率为 5%，一般计税的税率为 11%或 6%，2016

年 5 月 1 日前该业务适用营业税，税率为 5%。同时，应交税费明细科目期末借方余额在资产负债表中的其他流动资产科目列示。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	894,902	973,776
银行存款	10,893,518,982	8,074,894,124
其他货币资金	-	-
合计	10,894,413,884	8,075,867,900
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2017 年 12 月 31 日，银行存款中包括 270,388,198 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金（2016 年 12 月 31 日：82,801,587 元），570,543,999 元的住户按揭贷款保证金（2016 年 12 月 31 日：69,011,428 元），206,774,161 元的购房款共管银行账户余额（2016 年 12 月 31 日：403,692,531 元）。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	56,665,219	55	-	-	56,665,219	21,434,868	37	-	-	21,434,868
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	45,918,721	45	82,784	0.2	45,835,937	36,643,790	63	230,154	0.6	36,413,636
合计	102,583,940	/	82,784	/	102,501,156	58,078,658	/	230,154	/	57,848,504

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 34,457 元；本期收回或转回坏账准备金额 32,207 元。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	149,620

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

☒ 适用 ☐ 不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	46,573,317	-	45%

其他说明:

☒ 适用 ☐ 不适用

应收账款账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	95,473,441	44,704,105
一到二年	5,704,009	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>102,583,940</u>	<u>58,078,658</u>

于 2017 年 12 月 31 日,应收账款 47,318,767 元(2016 年 12 月 31 日:20,689,907 元)已逾期。基于对客户财务状况及其信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提坏账准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	40,222,944	7,538,083
一到二年	5,694,333	11,909,132
两到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>47,318,767</u>	<u>20,689,907</u>

于 2017 年 12 月 31 日,本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

于 2017 年 12 月 31 日,本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

于 2017 年 12 月 31 日,本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,184,379,536	98.7	3,161,246,431	98.8
1 至 2 年	2,221,029	0.1	29,633,590	1.0
2 至 3 年	18,888,212	0.9	3,834,088	0.1
3 年以上	7,245,997	0.3	3,483,082	0.1

合计	2,212,734,774	100.0	3,198,197,191	100.0

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于2017年12月31日,账龄超过一年的预付款项为28,355,238元(2016年12月31日:36,950,760元),主要为预付的中介机构服务费,由于尚未达到结算条件,该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	2,073,709,649	94%

4、 应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方利息	3,574,637	6,541,135
合计	3,574,637	6,541,135

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,055,772,146	95	12,280,000	0.6	2,043,492,146	1,793,335,469	97	12,280,000	0.7	1,781,055,469
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	98,597,564	5	2,337,686	2.4	96,259,878	52,186,331	3	2,307,936	4.4	49,878,395
合计	2,154,369,710	/	14,617,686	/	2,139,752,024	1,845,521,800	/	14,587,936	/	1,830,933,864

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额			
其他应收款(按单位)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力,本集团认为该款项无法收回,因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 32,692 元; 本期收回或转回坏账准备金额 2,942 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	6,419,135	52,511,533
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,355,614	4,376,797
备用金	4,722,142	4,357,621
保证金	48,667,536	10,000,000
应收关联方款项	1,584,000,000	127,153,875
应收少数股东款项	384,140,323	1,530,617,365
代垫款项	105,180,835	100,389,228
其他	6,604,125	3,835,381
减: 坏账准备	-14,617,686	-14,587,936
合计	2,139,752,024	1,830,933,864

应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款, 该款项不计息且无固定还款期限。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	关联方	1,265,000,000	1 年以内及 1 至 2 年	59	-
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	关联方	294,000,000	1 年以内	14	-
深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)	第三方	224,501,855	1 年以内	10	-
成都朗铭置业有限公司(以下称“成都朗铭”)	第三方	159,638,468	1 年以内	7	-
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	关联方	25,000,000	1 年以内	1	-
合计	/	1,968,140,323	/	91	-

其他说明:

☒适用 ☐不适用

其他应收款账龄分析如下:

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

一年以内

1,335,145,754

1,680,982,251

一到二年	771,420,520	133,631,385
二到三年	17,219,396	12,887,281
三年以上	30,584,040	18,020,883
	<u>2,154,369,710</u>	<u>1,845,521,800</u>

于 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中 34,784,051 元(2016 年 12 月 31 日：38,886,665 元)已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分其他应收款的逾期账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	12,868,563	22,525,722
二到三年	15,949,135	12,887,281
三年以上	5,966,353	3,473,662
	<u>34,784,051</u>	<u>38,886,665</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

于 2017 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2016 年度：无)。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

6、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	24,844,098	4,793,912	20,050,186	21,142,334	243,913	20,898,421
开发成本(a)	44,605,248,108	-	44,605,248,108	32,594,450,793	-	32,594,450,793
开发产品(b)	7,905,452,758	6,998,297	7,898,454,461	8,729,266,812	-	8,729,266,812
库存材料	9,821,698	-	9,821,698	25,244,297	-	25,244,297
低值易耗品及包装物	18,225,541	-	18,225,541	15,885,601	-	15,885,601
合计	52,563,592,203	11,792,209	52,551,799,994	41,385,989,837	243,913	41,385,745,924

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2013 年	2018 年	2,407,000	987,479,424	969,993,319
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,589,881	3,501,636
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,347,000	49,229,672	1,920,919,294
长沙北辰三角洲	长沙市	2008 年	待定	19,937,000	7,401,238,475	9,225,071,109
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	至 2018 年	4,800,000	1,302,129,053	834,276,591
杭州北辰蜀山项目	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,222,405,799	1,786,310,663
杭州国颂府	杭州市	2016 年	2019 年	1,136,380	1,046,069,884	914,182,705
宁波北辰府	宁波市	2017 年	2020 年	3,769,750	2,729,140,286	1,226,234,804

宁波董天府	宁波市	2017 年	2019 年	5,949,723	3,545,373,631	1,652,990,005
成都朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	1,812,000	1,769,833,207	1,413,785,428
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,372	1,026,888,651	865,148,664
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2020 年	2,215,683	1,317,275,266	1,125,945,573
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016 年	至 2018 年	1,506,461	636,596,166	1,360,180,033
苏州观澜府	苏州市	2017 年	2019 年	待定	3,299,335,798	1,696,966,075
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,387,000	2,111,777,982	1,881,537,616
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年	3,500,799	881,989,318	651,802,536
廊坊北辰香麓	廊坊市	2016 年	2019 年	1,956,060	836,565,094	708,708,052
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2025 年	8,741,970	3,192,903,001	1,723,163,413
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,300,000	3,019,138,712	2,633,733,277
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉宸慧)	武汉市	待定	待定	3,306,372	1,631,471,058	-
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉宸智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,200,226,733	-
四川仁寿项目	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,130,072,737	-
成都双流项目	成都市	2018 年	待定	1,353,936	854,419,264	-
海口西海岸项目	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,410,099,016	-
				44,605,248,108	32,594,450,793	

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	2010 年 至 2012 年	236,878,576	-	43,337,521	193,541,055
北京碧海方舟	2013 年	65,723,515	-	-	65,723,515
北京北辰福第	2010 年 至 2014 年	128,662,074	-	22,170,018	106,492,056
北京香山清琴	2007 年 至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲(i)	2012 年 至 2016 年	4,999,625,000	3,237,194,972	4,544,932,587	3,691,887,385
北京北辰墅院 1900	2015 年 至 2016 年	2,223,366,519	-	942,930,491	1,280,436,028
北京北辰红橡墅	2016 年	400,055,046	694,114,046	290,366,586	803,802,506
长沙北辰中央公园(i)	2016 年	637,717,315	-	355,477,379	282,239,936
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	-	2,033,782,831	1,880,848,476	152,934,355
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年	-	1,459,570,297	1,134,994,640	324,575,657
杭州北辰蜀山项目	2017 年	-	958,987,280	-	958,987,280
其他	2001 年	276,870	5,097,217	4,501,296	872,791
		8,729,266,812	8,388,746,643	9,219,558,994	7,898,454,461

(i) 本年减少变动中的金额包括本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调减所致。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 30,818,731,494 元的存货(2016 年 12 月 31 日：15,348,584,467 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,913	4,549,999	-	-	-	4,793,912
开发产品	-	6,998,297	-	-	-	6,998,297
合计	243,913	11,548,296	-	-	-	11,792,209

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,831,878,358 元(2016 年 12 月 31 日：3,070,221,762 元)。2017 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.76%(2016 年度：6.35%)。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	不适用
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额	不适用

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,006,018,374	1,574,180,268
合计	2,006,018,374	1,574,180,268

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
应收关联方款项	1,470,788,834	-	1,470,788,834	-	-	-	-
应收保证金	35,937,500	-	35,937,500	-	-	-	-
合计	1,506,726,334	-	1,506,726,334	-	-	-	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减 值 准
		追加投资	减少	权益法下确认 的投资损益	其他	其他	宣告 发放	计 提	其他		

			投资		综合收益调整	权益变动	现金股利或利润	减值准备			备期末余额
一、合营企业											
武汉当代	6,064,523	-	-	60,066,552	-	-	-	-	-	66,131,075	-
杭州辰旭	111,633,637	-	-	-	-	-	-	-	-	111,633,637	-
杭州金湖	123,556,572	-	-	-8,695,597	-	-	-	-	-	114,860,975	-
无锡盛阳	-	8,000,000	-	-8,000,000	-	-	-	-	-	-	-
小计	241,254,732	8,000,000	-	43,370,955	-	-	-	-	-	292,625,687	-
二、联营企业											
北极星基金	6,366,147	-	-	-18,161	-	-	-	-	-	6,347,986	-
杭州旭发	7,339,550	-	-	-4,614,940	-	-	-	-	-	2,724,610	-
无锡辰万	-	14,700,000	-	-14,700,000	-	-	-	-	-	-	-
小计	13,705,697	14,700,000	-	-19,333,101	-	-	-	-	-	9,072,596	-
合计	254,960,429	22,700,000	-	24,037,854	-	-	-	-	-	301,698,283	-

其他说明

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团按持股比例计算应分担的无锡盛阳和无锡辰万的净损益份额确认当期投资损益, 将长期股权投资减记至零为限。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,333,715,290	7,333,715,290
2. 本期增加金额	61,953,624	61,953,624
(1) 外购	61,953,624	61,953,624
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	6,744,825	6,744,825
(1) 处置	6,744,825	6,744,825
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,388,924,089	7,388,924,089
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,172,475,912	2,172,475,912
2. 本期增加金额	184,474,182	184,474,182
(1) 计提或摊销	184,474,182	184,474,182
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,356,950,094	2,356,950,094
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-

(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	5,031,973,995	5,031,973,995
2. 期初账面价值	5,161,239,378	5,161,239,378

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2017 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 184,474,182 元(2016 年度:185,955,281 元)。

于 2017 年 12 月 31 日,账面价值为 4,977,492,293 元(原价 7,304,600,829 元)的投资性房地产(2016 年 12 月 31 日:账面价值 5,109,837,055 元、原价 7,257,999,932 元)作为长期借款、一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2017 年 12 月 31 日,本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值,故未对其计提减值准备(2016 年 12 月 31 日:无)。

11、固定资产

(1). 固定资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	2,903,148,910	642,866,328	54,592,129	453,779,648	4,054,387,015
2. 本期增加金额	162,698	17,530,500	2,385,775	11,777,422	31,856,395
(1) 购置	162,698	17,530,500	2,385,775	11,433,405	31,512,378
(2) 在建工程转入	-	-	-	344,017	344,017
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	1,804,839	14,457,215	2,047,542	6,730,165	25,039,761
(1) 处置或报废	1,804,839	10,151,947	2,047,542	6,730,165	20,734,493
(2) 政府补助	-	4,305,268	-	-	4,305,268
(3) 其他	-	-	-	-	-
4. 期末余额	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649
二、累计折旧					
1. 期初余额	786,724,492	465,269,754	38,521,560	320,365,418	1,610,881,224
2. 本期增加金额	55,661,458	34,545,731	3,607,954	28,078,195	121,893,338
(1) 计提	55,661,458	34,545,731	3,607,954	28,078,195	121,893,338
3. 本期减少金额	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
(1) 处置或报废	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
(2) 其他	-	-	-	-	-
4. 期末余额	841,643,728	490,377,149	40,556,723	342,334,943	1,714,912,543
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-7,927	-	-5,150	-13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-

(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-7,927	-	-5,150	-13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029
2. 期初账面价值	2,116,424,418	177,588,647	16,070,569	133,409,080	2,443,492,714

其他说明：

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 1,992,103,028 元(原价 2,659,606,650 元)的房屋及建筑物(2016 年 12 月 31 日：账面价值为 2,045,763,509 元、原价 2,659,443,952 元)作为长期借款、一年内到期的长期借款的抵押物。

2017 年 12 月 31 日固定资产计提的折旧金额为 121,893,338 元(2016 年度：138,291,480 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：95,338,799 元、3,127,092 元及 23,427,447 元(2016 年：106,315,614 元、2,899,903 元及 29,075,963 元)。

2017 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 344,017 元(2016 年度：2,941,934 元)。

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

12、在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际健康城	221,533,298	-	221,533,298	-	-	-
零星改造工程	10,349,604	-	10,349,604	5,430,398	-	5,430,398
合计	231,882,902	-	231,882,902	5,430,398	-	5,430,398

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
长沙国际健康城	323,974,098	-	221,533,298	-	-	221,533,298	68%	68%	48,051,120	-	-	自筹
合计	323,974,098	-	221,533,298	-	-	221,533,298	/	/	48,051,120	-	/	自筹

于 2017 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

13、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	12,547,498	12,547,498
2. 本期增加金额	6,338,999	6,338,999
(1) 购置	6,338,999	6,338,999
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	86,068	86,068
(1) 处置	86,068	86,068
4. 期末余额	18,800,429	18,800,429
二、累计摊销		
1. 期初余额	4,168,324	4,168,324
2. 本期增加金额	5,497,665	5,497,665
(1) 计提	5,497,665	5,497,665
3. 本期减少金额	60,000	60,000
(1) 处置	60,000	60,000
4. 期末余额	9,605,989	9,605,989
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	9,194,440	9,194,440
2. 期初账面价值	8,379,174	8,379,174

14、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	18,949,892	10,539	6,259,940	-	12,700,491
其他	4,508,848	3,968,639	1,141,604	-	7,335,883
合计	23,458,740	3,979,178	7,401,544	-	20,036,374

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,505,756	5,626,439	15,075,080	3,768,770
内部交易未实现利润	558,238,280	139,559,570	42,139,108	10,534,777
可抵扣亏损	384,017,652	96,004,413	213,217,704	53,304,426
预提费用及其他	1,520,982,524	380,245,631	989,620,144	247,405,036
合计	2,485,744,212	621,436,053	1,260,052,036	315,013,009

其中：

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

61,981,037

99,024,519

预计于 1 年后转回的金额

559,455,016

215,988,490

621,436,053

315,013,009

(2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,000,000	-
可抵扣亏损	57,763,194	72,308,010
合计	61,763,194	72,308,010

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2018	3,355,389	3,355,389
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	16,255,130
2021	11,658,662	37,837,439
2022	17,810,466	-
合计	57,763,194	72,308,010

其他说明：

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2016 年 12 月 31 日：无)。

16、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	380,000,000
保证借款	200,000,000	-
信用借款	500,000,000	400,000,000
合计	700,000,000	780,000,000

短期借款分类的说明：

于 2017 年 12 月 31 日，银行保证借款 200,000,000 元系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

于 2017 年度，短期借款的年利率区间为 4.35%至 6.10%(2016 年度：4.35%至 8.20%)。

17、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,964,181,997	3,503,590,755
其他	232,400,064	237,710,778
合计	5,196,582,061	3,741,301,533

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	1,770,059,020	尚未结算
合计	1,770,059,020	/

18、预收款项

(1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	22,231,835,458	18,018,909,495
其他(ii)	332,058,856	332,048,718
合计	22,563,894,314	18,350,958,213

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房款	6,351,937,463	尚未办理入住手续

合计	6,351,937,463	/

其他说明

√适用 □不适用

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2017 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	119,851,256	167,941,777	2010 年 至 2012 年	不适用
北京北辰福第	57,294,368	113,509,130	2010 年 至 2013 年	不适用
北京北辰墅院 1900	234,578,735	616,193,622	2015 年 至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲	3,941,218,298	5,712,395,316	2012 年 至 2017 年	87%
北京碧海方舟	6,000,000	6,000,000	2013 年 至 2016 年	不适用
长沙北辰中央公园	874,592,472	539,946,286	2016 年 至 2018 年	88%
北京北辰红橡墅	1,286,247,952	861,887,431	2016 年	51%
北京当代北辰悦 MOMA	63,312,947	1,872,342,017	2018 年	94%
杭州北辰蜀山项目	3,156,927,975	1,759,132,802	2018 年	64%
苏州北辰旭辉壹号院	1,400,092,299	1,704,423,719	2018 年	86%
成都朗诗南门绿郡	2,205,789,247	844,653,782	2018 年	56%
南京北辰旭辉铂悦金陵	3,191,170,470	1,529,190,623	2018 年	59%
成都北辰香麓	1,029,455,954	429,454,666	2018 年	55%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,951,410,727	1,804,138,306	2018 年	88%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	81,060,426	-	2019 年	100%
廊坊北辰香麓	25,153,613	-	2023 年	15%
成都北辰南湖香麓	408,590,383	-	2020 年	19%
重庆北辰悦来壹号	55,195,125	-	2025 年	22%
杭州国颂府	182,815,514	-	2018 年	20%
宁波北辰府	123,347,682	-	2019 年	21%
宁波堇天府	817,055,587	-	2019 年	81%
其他	20,674,428	57,700,018	2001 年 至 2010 年	不适用
	<u>22,231,835,458</u>	<u>18,018,909,495</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

19、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	74,850,188	916,393,080	901,784,303	89,458,965
二、离职后福利-设定提存计划	9,802,109	102,368,586	102,698,281	9,472,414
三、辞退福利	642,659	38,457,360	642,659	38,457,360
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-

合计	85,294,956	1,057,219,026	1,005,125,243	137,388,739

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	67,635,306	746,583,291	733,377,283	80,841,314
二、职工福利费	-	42,301,006	42,301,006	-
三、社会保险费	2,476,687	56,288,276	55,915,312	2,849,651
其中: 医疗保险费	1,946,151	50,864,255	50,249,141	2,561,265
工伤保险费	73,765	1,948,426	1,936,928	85,263
生育保险费	456,771	3,475,595	3,729,243	203,123
四、住房公积金	208,668	50,090,581	50,265,339	33,910
五、工会经费和职工教育经费	3,944,641	17,341,381	16,861,693	4,424,329
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	584,886	3,788,545	3,063,670	1,309,761
合计	74,850,188	916,393,080	901,784,303	89,458,965

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,629,986	88,630,230	89,270,112	7,990,104
2、失业保险费	145,322	3,596,748	3,261,786	480,284
3、企业年金缴费	1,026,801	10,141,608	10,166,383	1,002,026
合计	9,802,109	102,368,586	102,698,281	9,472,414

其他说明:

√适用 □不适用

2017年度, 本集团因终止经营部分、子公司而与其员工解除劳动关系所提供的辞退福利为173,453,000元, 其中预计一年内支付的部分为38,001,000元。

20、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	100,155,779	7,471,043
营业税	1,086,004	1,589,616
企业所得税	360,579,475	347,942,173
城市维护建设税	4,048,609	2,720,356
土地增值税	1,382,800,124	997,925,828
契税	62,079,600	263,153,029
简易计税	22,555,743	24,466,587
其他	41,201,444	24,058,017
合计	1,974,506,778	1,669,326,649

21、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	105,482,643	43,178,655
企业债券利息	183,886,603	165,065,754
短期借款应付利息	979,595	1,225,002
少数股东借款利息	12,443,692	10,166,572
合计	302,792,533	219,635,983

22、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	1,162,190	1,162,190

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

于2017年12月31日和2016年12月31日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

23、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	107,461,482	789,702,417
应付关联公司款项	588,951,306	348,846,095
押金及保证金	391,449,465	359,276,198
预提费用	107,484,029	149,901,406
应付诚意金	271,140,484	54,331,630
应付维修费	66,073,505	77,793,864
应付能源费	28,728,312	35,363,648
代收售房契税、公共维修基金	79,035,647	32,284,273
应付销售代理费	48,174,244	16,722,979
应付物业管理费	19,990,771	20,569,289
代收能源费	3,972,136	3,302,782
拆迁安置费	427,951	459,951
其他	188,949,359	158,338,979
合计	1,901,838,691	2,046,893,511

应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中104,810,000元的借款利率为10.5%，剩余款项不计息；上述款项均无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。

应付关联公司款项主要是本公司自合联营公司取得的往来款项，该款项不计息，无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	806,852,019	相关协议未到期，上述款项尚未结清
合计	806,852,019	/

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,906,783,149	2,902,150,000
1 年内到期的应付债券	400,798,000	-
1 年内到期的长期应付款	923,854,606	-
合计	6,231,435,755	2,902,150,000

其他说明：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	223,854,606	-
应付关联方款项	700,000,000	-
	<u>923,854,606</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中 4,546,783,149 元为抵押借款，其中 2,349,422,038 元系由本集团存货作为抵押；2,197,361,111 元系由本集团投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每月、每季度或每半年支付一次，本金应于 2018 年 1 月 27 日至 2018 年 12 月 31 日偿还。

于 2017 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 1,871,111,111 元系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；783,600,000 元系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

于 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中 360,000,000 元为委托借款，于 2018 年 5 月 13 日到期，利率为固定利率 7.20%，利息每年支付一次。

25、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	300,000,000
抵押借款	20,301,811,277	15,013,441,920
保证借款	-	-
信用借款	-	1,178,300,000
委托借款	-	360,000,000
担保借款	700,000,000	-
合计	21,001,811,277	16,851,741,920

长期借款分类的说明:

于 2017 年 12 月 31 日, 抵押借款中 11,400,255,722 元(2016 年 12 月 31 日: 6,331,191,920 元)系由本集团的存货作为抵押; 8,901,555,555 元(2016 年 12 月 31 日: 8,682,250,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押, 利息每半年或每季度或每月支付一次, 本金应于 2018 年 3 月 16 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2017 年 12 月 31 日, 上述抵押借款中 3,465,555,555 元(2016 年 12 月 31 日: 2,380,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保; 1,558,400,000 元(2016 年 12 月 31 日: 2,359,000,000 元)系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明, 包括利率区间:

√适用 □不适用

于 2017 年度, 长期借款的年利率区间为 4.41%至 9.60%(2016 年度: 4.75%至 9.60%)。

26、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	594,755,136	993,548,859
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,490,574,583	1,488,543,326
2016 年公司债券-5 年期(b)	1,491,959,757	1,489,702,585
2017 年中期票据-5 年期(c)	1,310,593,885	-
合计	4,887,883,361	3,971,794,770

(2). 应付债券的增减变动: (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入 1 年内到期	期末余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	993,548,859	-	48,000,000	2,004,277	-	400,798,000	594,755,136
2014 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,488,543,326	-	78,000,000	2,031,257	-	-	1,490,574,583
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	1,489,702,585	-	67,200,000	2,257,172	-	-	1,491,959,757
2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	-	1,310,100,000	18,820,849	493,885	-	-	1,310,593,885
合计	/	/	/	5,320,000,000	3,971,794,770	1,310,100,000	212,020,849	6,786,591	-	400,798,000	4,887,883,361

其他说明:

√适用 □不适用

(a)经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准, 本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券, 其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2018 年 1 月 22 日, 投资者选择回售 400,798,000 元; 7 年期债券的

票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，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。

(b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，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。

(c) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，本公司于 2017 年 9 月 18 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 5.14%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。

27、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付少数股东款项	762,854,606	878,178,016
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项	-	701,298,000
应付关联方款项	700,000,000	-

其他说明：

√适用 □不适用

应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限为两年，利率为同期同档国家基准利率上浮 30%。

于 2017 年 11 月 8 日，本公司之子公司自北京三建取得 701,298,000 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。

28、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	177,694,632	5,087,291
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-38,457,360	-642,659
合计	139,237,272	4,444,632

其他说明：

√适用 □不适用

将于 1 年内支付的辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

工资增长率	10%	-
折现率	4%	4%

计入当期损益的辞退福利为：

	2017 年度	2016 年度
财务费用	203,000	195,000
管理费用	-173,453,000	-
	<u>-173,250,000</u>	<u>195,000</u>

29、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,305,268	-	4,305,268	-	建造环保设备补贴
合计	4,305,268	-	4,305,268	-	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	4,305,268	-	-	-4,305,268	-	与资产相关
合计	4,305,268	-	-	-4,305,268	-	/

其他说明：

√适用 □不适用

本集团当年计入损益或冲减相关成本的政府补助的明细如下：

政府补助项目	种类	本年计入损益或冲减相关成本的金额	本年计入损益或冲减相关成本的列报项目
楼宇升级改造奖励	与收益相关	3,610,000	计入其他收益
产业引导资金	与收益相关	5,040,000	计入其他收益
清洁生产项目补助	与收益相关	276,600	计入其他收益
其他	与收益相关	3,097,786	计入营业外收入
		<u>12,024,386</u>	

30、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额

		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	3,367,020,000	-	-	-	-	-	3,367,020,000

其他说明：

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动 其他	小计	2017 年 12 月 31 日
有限售条件股份一				
国有法人持股 (a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份一				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

2009 年度,根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定,北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10%计算,将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。2015 年 10 月 30 日,北辰集团向全国社会保障基金理事会出具承诺函,承诺将以上缴现金的方式履行转持义务,按应转持 150,000,000 股股份所对应的现金 360,000,000 元足额上缴中央金库。于 2018 年 1 月 25 日,北辰集团以上缴现金方式足额履行完毕国有股转持义务,上述 150,000,000 股已解除冻结,北辰集团所持本公司的所有股份限售期已届满,可以上市流通。

31、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	-23,699,599	-	-	-23,699,599
合计	3,648,897,300	-	-	3,648,897,300

32、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	645,288,427	68,186,200	-	713,474,627
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	806,757,841	68,186,200	-	874,944,041

盈余公积说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2017年度按净利润的10%提取法定盈余公积金68,186,200元(2016年度：按净利润的10%提取，共21,076,760元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2017年度未提取任意盈余公积金(2016年度：无)。

33、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,837,907,665	3,460,420,181
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	3,837,907,665	3,460,420,181
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,140,410,658	600,585,444
减：提取法定盈余公积	68,186,200	21,076,760
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	202,021,200	202,021,200
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	4,708,110,923	3,837,907,665

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

根据 2017 年 6 月 1 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 202,021,200 元。

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.11 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 370,372,200 元；上述提议尚待股东大会批准。

34、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,442,341,019	10,374,333,462	9,809,305,178	6,696,804,992
其他业务	14,173,424	148,813	20,474,069	320,496
合计	15,456,514,443	10,374,482,275	9,829,779,247	6,697,125,488

(a) 主营业务收入和主营业务成本

2017 年度

2016 年度

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	12,592,206,886	9,195,802,154	7,065,747,839	5,466,492,323
投资物业和酒店业务	2,599,091,300	986,243,098	2,444,525,302	990,962,086
零售商业业务	153,290,217	93,083,487	187,269,344	123,173,882
其他业务	97,752,616	99,204,723	111,762,693	116,176,701
	<u>15,442,341,019</u>	<u>10,374,333,462</u>	<u>9,809,305,178</u>	<u>6,696,804,992</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	6,159,898,258	4,543,505,850	4,111,691,670	3,344,985,786
北京当代北辰悦 MOMA	2,075,225,615	1,873,850,179	-	-
长沙北辰中央公园	457,291,740	340,145,573	700,389,900	595,280,620
北京北辰红橡墅	437,511,935	290,366,586	628,260,998	373,202,367
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
苏州北辰旭辉壹号院	1,830,570,531	1,134,994,640	-	-
北京碧海方舟	-	-	150,512,023	71,027,682
其他	83,865,168	4,501,296	96,566,138	70,247,115
	<u>12,592,206,886</u>	<u>9,195,802,154</u>	<u>7,065,747,839</u>	<u>5,466,492,323</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>14,173,424</u>	<u>1883</u>	<u>20,474,069</u>	<u>320,486</u>

35、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	240,939	2,512,014
营业税	164,393,844	305,872,953
城市维护建设税	52,479,063	34,888,096
教育费附加	39,276,001	25,323,314
房产税	197,179,631	74,068,741
印花税	26,542,032	11,800,904
土地增值税	819,982,248	470,252,139
增值税	56,070,830	-
其他	36,104,354	4,793,816
合计	<u>1,392,268,942</u>	<u>929,511,977</u>

36、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	160,692,684	162,784,808
广告费	125,511,169	138,324,675
咨询服务费	119,247,722	117,464,432
办公消耗费	55,146,188	63,295,929
能源费	11,738,523	21,699,600
租赁费用	12,164,617	11,498,221
固定资产折旧	3,127,092	2,899,903
修理装修费	2,511,614	3,263,720
其他	15,614,608	18,998,257
合计	505,754,217	540,229,545

37、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	629,918,237	408,465,108
税金	-	22,010,231
修理费	41,454,319	44,958,759
固定资产折旧	23,427,447	29,075,963
咨询服务费	27,669,653	51,736,762
运营管理费	49,886,734	52,640,234
租赁费用	27,676,094	24,291,331
能源费	10,976,695	11,730,635
宣传费	1,694,213	2,090,523
无形资产摊销	5,148,532	2,017,451
低值易耗品	1,777,827	2,282,855
其他	74,489,213	46,084,632
合计	894,118,964	697,384,484

38、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,820,815,977	1,698,423,132
减：资本化利息	-1,230,509,149	-1,194,425,549
减：利息收入	-104,140,589	-90,708,053
汇兑(收益)/损失	-316,925	540,699
手续费及其他	7,132,116	12,924,214
合计	492,981,430	426,754,443

39、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	32,000	9,286
二、存货跌价损失	11,548,296	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	11,580,296	9,286

40、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	46,086,731	1,687,120
处置长期股权投资产生的投资收益	-	115,991,988
可供出售金融资产等取得的投资收益	17,175,890	6,146,027
注销子公司确认投资损失	-1,207,728	-
合计	62,054,893	123,825,135

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

41、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,097,786	12,166,306	3,097,786
赔偿及违约金收入	1,991,421	12,631,202	1,991,421
其他	2,858,770	459,155	2,858,770
合计	7,947,977	25,256,663	7,947,977

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
产业扶持补助	-	9,450,000	与资产相关

环保设备购置补助	-	2,195,824	与资产相关
清洁生产项目补助	-	315,697	与资产相关
招商引资	825,000	-	与收益相关
财政奖励	1,367,493	180,000	与收益相关
其他	905,293	24,785	与收益相关
合计	3,097,786	12,166,306	/

42、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,269,203	1,929,303	1,269,203
其中：固定资产处置损失	1,269,203	1,929,303	1,269,203
对外捐赠	11,270,000	1,016,800	11,270,000
赔偿及违约金支出	278,821	2,500	278,821
罚没支出	46,246,063	745,925	46,246,063
其他	602,910	75,272	602,910
合计	59,666,997	3,769,800	59,666,997

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	801,304,072	265,119,504
递延所得税费用	-306,423,044	-104,706,529
合计	494,881,028	160,412,975

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,805,490,097
按法定/适用税率计算的所得税费用	451,372,524
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-12,311,154
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	50,367,041
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,452,617
所得税费用	494,881,028

44、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	104,140,589	83,359,810
押金及保证金	229,911,728	208,398,227
代收的契税、公共维修基金	55,441,931	62,374,868
收到关联方款项	122,000,000	80,457,774
政府补助	12,024,386	12,166,306
其他	3,746,619	15,341,116
合计	527,265,253	462,098,101

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	197,738,461	178,409,603
受限制的担保金及保证金的增加	492,200,812	84,269,662
罚没支出	46,246,063	-
契税及公共维修基金	44,676,630	77,128,051
土地租赁费	15,835,256	15,524,761
办公及会议费	15,911,903	14,348,028
捐赠支出	11,270,000	1,016,800
差旅费	10,102,728	10,320,432
交际应酬费	8,082,521	5,985,785
其他	14,712,528	9,569,616
合计	856,776,902	396,572,738

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

2017 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金 (2016 年度：无)。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

2017 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金 (2016 年度：无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得母公司借款收到的现金	-	700,000,000
取得少数股东借款收到的现金	1,028,178,016	2,452,667,834
从少数股东收回的现金	1,180,323,478	-
合计	2,208,501,494	3,152,667,834

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还和提供少数股东款项支付的现金	2,946,285,973	4,622,224,601
信托借款保证金	40,882,700	-
发行中期票据中介费	9,900,000	-
合计	2,997,068,673	4,622,224,601

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,310,609,069	524,604,334
加：资产减值准备	11,580,296	9,286
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	121,893,338	138,291,480
无形资产摊销	5,497,665	2,017,451
长期待摊费用摊销	7,401,544	6,688,090
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-899,305	988,016
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,269,203	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	590,306,828	501,986,342
投资损失（收益以“-”号填列）	-62,054,893	-123,825,135
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-306,423,044	-104,706,529
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,168,626,515	-10,178,113,604
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	514,228,031	-4,056,241,040
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,654,667,920	15,246,800,243
其他	-307,726,630	101,682,864
经营活动产生的现金流量净额	-1,628,276,493	2,060,181,798
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,846,707,526	7,520,362,354
减：现金的期初余额	7,520,362,354	6,104,157,065
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,326,345,172	1,416,205,289

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,846,707,526	7,520,362,354
其中：库存现金	894,902	973,776
可随时用于支付的银行存款	9,845,812,624	7,519,388,578
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	9,846,707,526	7,520,362,354

46、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	746,211	6.53	4,872,758
港币	1,815,916	0.84	1,525,369

47、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	14,818,090	67,149	35,149	149,620	14,700,470
其中：应收账款坏账准备	230,154	34,457	32,207	149,620	82,784
其他应收款坏账准备	14,587,936	32,692	2,942	-	14,617,686
存货跌价准备	243,913	11,548,296	-	-	11,792,209
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>15,075,080</u>	<u>11,615,445</u>	<u>35,149</u>	<u>149,620</u>	<u>26,505,756</u>

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2017 年度	2016 年度
发展物业销售成本	9,195,802,154	5,466,492,323
职工薪酬支出	1,035,923,813	817,610,527
耗用的低值易耗品等	202,948,377	206,441,623
投资性房地产摊销	184,474,182	185,955,281
咨询服务费	214,275,246	215,582,935
固定资产折旧	121,893,338	138,291,480
能源费	124,313,198	142,049,801
零售商品成本	91,747,015	110,789,807
办公消耗费	148,317,082	151,747,272
广告费	127,270,729	140,386,520
资产保养维修费用	90,830,901	107,195,094
税金	-	22,599,177
物业管理费	82,478,347	97,837,126

租赁费用	38,890,138	38,586,734
长期待摊费用摊销	7,401,544	6,688,090
无形资产摊销	5,497,665	2,017,451
其他	102,291,727	84,468,276
	<u>11,774,355,456</u>	<u>7,934,739,517</u>

(3) 每股收益

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

	2017 年度	2016 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,140,410,658	600,585,444
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>
基本每股收益	<u>0.34</u>	<u>0.18</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.34	0.18
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2017 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2016 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

于 2017 年 1 月 17 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰智。

于 2017 年 1 月 17 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰慧。

于 2017 年 4 月 17 日，本公司以持有子公司和合联营公司股权出资设立全资子公司北辰地产集团。

于 2017 年 7 月 27 日，本公司之全资子公司长沙北辰以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司海口辰智。

于 2017 年 8 月 16 日，本公司之全资子公司成都北辰以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司成都华府。

于 2017 年 8 月 21 日，本公司之全资子公司领航会展与第三方共同出资设立武汉领航，分别持有 60%和 40%的权益。

于 2017 年 9 月 8 日，本公司之全资子公司成都天府以现金 100,000,000 元出资设立全资子公司四川天仁。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	

北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
北辰超市	北京市	北京市	商贸	100	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50	设立
宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
重庆涪望	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
杭州威杰	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并

武汉辰慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
长沙峰瑞	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100	设立
长沙峰润	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
姜庄湖	49%	-17,859,496	-	121,161,897
苏州北辰旭昭	50%	188,749,635	-	528,321,741

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
姜庄湖	509,330,519	96,846,056	606,176,575	358,907,398	-	358,907,398	611,611,844	57,815,392	669,427,236	385,710,108	-	385,710,108
苏州北辰旭昭	3,783,068,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606	627,000,000	2,745,871,606	3,110,772,922	7,157,841	3,117,930,763	1,879,786,551	559,000,000	2,438,786,551

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
姜庄湖	-	-36,447,951	-36,447,951	39,505	154,785,875	-91,758,714	-91,758,714	150,296,943
苏州北辰旭昭	1,830,570,531	377,499,269	377,499,269	1,037,644,366	-	-20,713,138	-20,713,138	-265,162,191

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	-	45	权益法
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	-	25	权益法
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	-	40	权益法
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	-	49	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额		
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖
流动资产	1,032,513,146	2,375,195,837	1,788,697,447	1,999,966,218	863,727,674	2,375,195,837	633,723,619
其中: 现金和现金等价物	267,196,551	168,430,242	504,537,050	139,510,185	131,213,984	168,430,242	142,501,949
非流动资产	20,356,414	403,044	93,731	251,502	1,008,756	403,044	259,538
资产合计	1,052,869,560	2,375,598,881	1,788,791,178	2,000,217,720	864,736,430	2,375,598,881	633,983,157
							-
流动负债	900,937,268	1,941,397,055	1,305,821,568	1,991,952,938	788,236,619	1,941,397,055	134,418,593
非流动负债	-	100,000,000	-	-	34,000,000	100,000,000	-
负债合计	900,937,268	2,041,397,055	1,305,821,568	1,991,952,938	822,236,619	2,041,397,055	134,418,593
少数股东权益							
归属于母公司股东权益							
按持股比例计算的净资产份额	68,369,531	116,970,639	120,742,403	3,305,913	19,124,915	116,970,639	124,891,141
调整事项	-2,238,456	-5,337,002	-5,881,428	-3,305,913	-13,060,392	-5,337,002	-1,334,569
--商誉							
--内部交易未实现利润	-2,238,456	-5,337,002	-5,881,428	-3,305,913	-13,060,392	-5,337,002	-1,334,569
--其他							
对合营企业权益投资的账面价值	66,131,075	111,633,637	114,860,975	-	6,064,523	111,633,637	123,556,572
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	667,853,057				550,255,381		
财务费用	-1,776,504		-1,300,147	-91,088	-624,475		-43,360
所得税费用	34,080,355				2,904,633		145,145
净利润	109,432,481		-16,594,952	-11,735,218	8,713,899		-435,436
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	109,432,481		-16,594,952	-11,735,218	8,713,899		-435,436
本年度收到的来自合营企业的股							

利							

其他说明

于 2016 年 12 月 31 日, 本集团因少数股东增资而丧失对杭州辰旭的控制权, 由子公司转为合营企业核算, 本集团持有的剩余股权按照公允价值进行重新计量。

本集团以合营企业财务报表中净资产的金额为基础, 按持股比例计算资产份额。合营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额
	杭州旭发	无锡辰万	杭州旭发
流动资产	884, 159, 124	1, 787, 221, 380	737, 310, 183
非流动资产	29, 326, 939	512, 536	3, 833, 998
资产合计	913, 486, 063	1, 787, 733, 916	741, 144, 181
流动负债	882, 687, 680	1, 759, 166, 202	697, 160, 256
非流动负债	-	-	-
负债合计	882, 687, 680	1, 759, 166, 202	697, 160, 256
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
按持股比例计算的净资产份额	10, 756, 382	13, 998, 180	15, 371, 322
调整事项	-8, 031, 772	-13, 998, 180	-8, 031, 772
--商誉			
--内部交易未实现利润	-8, 031, 772	-13, 998, 180	-8, 031, 772
--其他			
对联营企业权益投资的账面价值	2, 724, 610	-	7, 339, 550
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用
营业收入			
净利润	-13, 185, 542	-1, 432, 286	-5, 885, 729
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-13, 185, 542	-1, 432, 286	-5, 885, 729
本年度收到的来自联营企业的股利			

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,347,986	6,366,147
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-18,161	-61,771
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-18,161	-61,771

其他说明

本集团以联营企业财务报表中净资产金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	-	26,899,692	26,899,692
无锡辰万	-	21,094,066	21,094,066

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2017年12月31日，本集团

团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 14,254,926,293 元(2016 年 12 月 31 日：9,663,541,920 元)及固定利率合同，金额为 13,214,244,361 元(2016 年 12 月 31 日：11,159,994,770 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 16,289,595 元(2016 年 12 月 31 日：约 16,333,888 元)。

(2) 信用风险

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

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

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

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2017 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	718,161,250	-	-	-	718,161,250
一年内到期的非流动负债(含利息)	6,473,727,400	-	-	-	6,473,727,400
应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
应付利息	302,792,533	-	-	-	302,792,533
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	1,901,838,691	-	-	-	1,901,838,691
长期应付款(含利息)	99,855,771	1,637,943,315	-	-	1,737,799,086
长期借款(含利息)	646,362,907	7,284,792,175	11,882,432,749	5,821,724,892	25,635,312,723

应付债券(含利息)	73,597,874	246,902,913	4,025,000,913	1,578,000,000	5,923,501,700
财务担保合同	11,461,988,650	-	-	-	11,461,988,650
	<u>26,876,069,327</u>	<u>9,169,638,403</u>	<u>15,907,433,662</u>	<u>7,399,724,892</u>	<u>59,352,866,284</u>

2016 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	801,419,581	-	-	-	801,419,581
一年内到期的非流动负债(含利息)	2,998,979,714	-	-	-	2,998,979,714
应付账款	3,741,301,533	-	-	-	3,741,301,533
应付利息	219,635,983	-	-	-	219,635,983
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,046,893,511	-	-	-	2,046,893,511
长期应付款(含利息)	-	1,462,854,606	-	-	1,462,854,606
长期借款(含利息)	967,656,319	8,693,997,770	6,087,554,051	4,081,554,826	19,830,762,966
应付债券(含利息)	193,200,000	193,200,000	3,031,600,000	1,578,000,000	4,996,000,000
财务担保合同	8,750,339,567	-	-	-	8,750,339,567
	<u>19,720,588,398</u>	<u>10,350,052,376</u>	<u>9,119,154,051</u>	<u>5,659,554,826</u>	<u>44,849,349,651</u>

十一、 公允价值的披露

1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固定利率)	7,625,000,000	7,481,619,893	7,188,200,000	7,221,647,873
长期应付债券	4,887,883,361	5,011,846,792	3,971,794,770	4,117,077,119
合计	<u>12,512,883,361</u>	<u>12,493,466,685</u>	<u>11,159,994,770</u>	<u>11,338,724,992</u>

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	1,800,000,000	34.48	34.48

企业最终控制方是北辰集团

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
南京宁康(i)	其他
旭昭香港(i)	其他
合肥旭辉(i)	其他
上海永升物业管理股份有限公司（以下称“上海永升”）(i)	其他
上海新置建筑工程有限公司（以下称“上海新置”）(i)	其他
苏州辉协商务咨询有限公司（以下称“苏州辉协”）(i)	其他

其他说明

(i)根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于2017年度作为本集团的关联方予以披露。

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
南京宁康	后台管理费	55,703,438	不适用

合肥旭辉	后台管理费	73,014,309	不适用
旭昭香港	后台管理费	82,553,384	不适用
上海新置	项目建设服务费	218,108,181	不适用
上海永升	物业服务费	8,294,069	不适用

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	15,835,256	15,524,761
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	200,000,000	2017年3月17日	2018年3月16日	否
北辰集团(ii)	1,220,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(iii)	472,222,222	2017年3月8日	2031年3月7日	否
北辰集团(iv)	972,222,222	2017年4月12日	2031年3月7日	否
北辰集团(v)	972,222,222	2017年4月17日	2031年3月7日	否
北辰集团(vi)	1,700,000,000	2013年5月30日	2020年10月21日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

(i) 根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)的保证合同,北辰集团为本公司向北京农商银行取得的短期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(ii) 根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同,北辰集团为本公司向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(iii) 根据北辰集团与中国工商银行股份有限公司(以下称“中国工商银行”)的保证合同,北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(iv) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同,北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(v) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同,北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(vi) 根据北辰集团与泰康资产管理有限责任公司(以下称“泰康资产”)保证合同,北辰集团为本公司从泰康资产取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	16,271,696	16,311,912

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自北辰集团取得股东往来款

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	700,000,000	-	-	700,000,000
股东往来款利息	-	33,804,167	33,804,167	-
	-	33,804,167	33,804,167	700,000,000

于 2016 年 12 月 20 日，本公司自北辰集团取得往来款 700,000,000 元，该款项期限为两年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

(2) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	74,153,875	-	74,153,875	-
股东往来款利息	5,206,566	439,837	5,646,403	-
	79,360,441	439,837	79,800,278	-

于 2016 年 12 月 31 日，本集团应收武汉当代项目开发往来款 74,153,875 元，利率为固定利率 6.15%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于本年度，集团已全部收到本金和利息。

(3) 为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	53,000,000	86,567,500	139,567,500	-
股东往来款利息	1,334,569	4,819,671	6,154,240	-
	54,334,569	91,387,171	145,721,740	-

于 2016 年 7 月 1 日和 2017 年 4 月 17 日，本集团为合营企业杭州金湖提供项目开发往来款 53,000,000 元和 86,567,500 元，款项期限均为 1 年，利率为固定利率 4.9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(4) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	744,281,700	-	744,281,700
股东往来款利息	-	37,197,781	35,378,426	1,819,355
	-	781,479,481	35,378,426	746,101,055

2017 年度，本集团为联营企业无锡辰万提供项目开发往来款 744,281,700 元，该款项期限为 2 年，利率为固定利率 8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(5) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	726,507,134	-	726,507,134
股东往来款利息	-	32,017,941	30,262,659	1,755,282
	-	758,525,075	30,262,659	728,262,416

2017 年度，本集团为合营企业无锡盛阳提供项目开发往来款 726,507,134 元，该款项期限为 2 年，利率为固定利率 9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(6) 为关联方提供往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
旭昭香港	750,000,000	515,000,000	-	1,265,000,000
合肥旭辉	65,000,000	75,576,085	115,576,085	25,000,000
南京宁康	98,000,000	637,000,000	441,000,000	294,000,000
上海新置	-	25,540,000	25,540,000	-
	913,000,000	1,253,116,085	582,116,085	1,584,000,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(7) 自关联方取得往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
武汉当代	-	122,000,000	-	122,000,000
杭州金湖	62,500,000	-	62,500,000	-
	62,500,000	122,000,000	62,500,000	122,000,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(8) 于 2017 年 4 月 7 日，本公司之全资子公司苏州北辰置业与苏州辉协共同出资设立无锡盛阳，分别持有 40%、60% 的权益。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉当代	-	-	74,153,875	-
其他应收款	杭州金湖	-	-	53,000,000	-
其他应收款	旭昭香港	1,265,000,000	-	不适用	-
其他应收款	合肥旭辉	25,000,000	-	不适用	-
其他应收款	南京宁康	294,000,000	-	不适用	-
应收利息	武汉当代	-	-	5,206,566	-
应收利息	杭州金湖	-	-	1,334,569	-
应收利息	无锡辰万	1,819,355	-	-	-
应收利息	无锡盛阳	1,755,282	-	-	-
长期应收款	无锡辰万	744,281,700	-	-	-
长期应收款	无锡盛阳	726,507,134	-	-	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州旭发	17,957,774	17,957,774
其他应付款	武汉当代	122,000,000	-
其他应付款	杭州金湖	-	62,500,000
其他应付款	杭州辰旭	268,388,321	268,388,321
其他应付款	南京宁康	48,307,518	不适用

其他应付款	合肥旭辉	49,744,309	不适用
其他应付款	旭昭香港	82,553,384	不适用
应付账款	上海新置	215,767,139	不适用
一年内到期的非流动负债	北辰集团	700,000,000	-

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

租赁

— 租入

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北辰集团	282,340,154	298,175,410

接受劳务

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
上海新置	158,314,578	不适用

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的房地产开发项目支出承诺：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	7,859,536,052	7,246,932,533
已批准，但尚未签约	19,876,739,003	8,678,438,135
	27,736,275,055	15,925,370,668

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	21,726,366	18,200,587
一到二年	19,643,810	18,280,390
二到三年	15,416,305	17,044,041
三年以上	240,739,002	255,398,114
	297,525,483	308,923,132

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2017 年 12 月 31 日,本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下:

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	5,346,161,702
苏州北辰旭辉壹号院	1,323,180,471
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,131,921,157
成都朗诗南门绿郡	786,961,952
长沙北辰中央公园	514,778,133
北京北辰墅院 1900	503,120,723
北京北辰红橡墅	479,815,661
成都北辰香麓	351,089,572
北京北辰香麓	247,401,296
杭州国颂府	167,585,623
北京当代北辰悦 MOMA	158,092,822
杭州北辰蜀山项目	115,617,065
其他	336,262,473
	<u>11,461,988,650</u>

十四、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	370,372,200

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议,董事会提议本公司向全体股东分配股利 370,372,200 元,未在本财务报表中确认为负债。

3、 其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十五、 其他重要事项

1、 终止经营

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
商业板块	153,290,217	174,865,334	-21,575,117	-4,392,768	-17,182,349	-17,182,349

其他说明:

于 2017 年 11 月 10 日,经本公司第七届董事会第一百二十六次会议决议,批准北辰购物中心亚运村店停止营业。批准北辰购物中心亚运村店停止营业后注销北京北辰实业股份有限公司北辰

商业发展分公司、北京北辰实业股份有限公司北辰百货分公司、北京北辰实业股份有限公司北辰购物中心、北京北辰实业股份有限公司绿色家园购物中心及北京北辰超市连锁有限公司。

上述拟注销的分公司和子公司的现金流量如下：

	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流量净额	39,091,661	-66,228,028
投资活动现金流量净额	5,820	-34,311
筹资活动现金流量净额	-	-

2、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

√适用 □不适用

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

于 2017 年 11 月 10 日，经董事会审议通过，本集团正式退出零售商业业务。于 2018 年 1 月 8 日，本集团已正式关闭零售商业分部运营的购物中心和超市。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,592,206,886	2,599,091,300	153,290,217	111,926,040	-	-	15,456,514,443
分部间交易收入	-	18,474,276	-	31,852,186	-	50,326,462	-
营业成本	9,195,802,154	986,243,098	93,083,487	99,353,536	-	-	10,374,482,275
利息收入	51,973,738	5,093,965	412,049	257,995	46,402,842	-	104,140,589
利息费用	-	-	-	-	590,306,828	-	590,306,828
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	46,086,731	-	-	-	-	-	46,086,731
资产减值损失	7,030,296	-	4,550,000	-	-	-	11,580,296
折旧费与摊销费	5,854,305	275,411,037	27,583,464	5,615,256	4,802,667	-	319,266,729
利润/(亏损)总额	1,793,600,480	847,546,307	-21,575,117	608,140	-814,689,713	-	1,805,490,097
所得税费用	484,079,912	214,995,487	-4,392,768	152,150	-199,953,753	-	494,881,028
净利润/(亏损)	1,309,520,568	632,550,820	-17,182,349	455,990	-614,735,960	-	1,310,609,069
资产总额	65,663,848,719	7,266,980,818	206,263,052	126,113,261	6,716,815,403	-	79,980,021,253
负债总额	58,917,267,742	980,598,165	153,832,433	95,466,717	6,470,843,930	-	66,618,008,987
对合营企业和联营企业的长期股权投资	301,698,283	-	-	-	-	-	301,698,283

非流动资产增加额(i)	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2017 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明：

√适用 □不适用

2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,065,747,839	2,444,525,302	187,269,344	132,236,762	-	-	9,829,779,247
分部间交易收入	-	23,061,721	-	26,814,876	-	49,876,597	-
主营业务成本	5,466,492,323	990,962,086	123,173,882	116,497,197	-	-	6,697,125,488
利息收入	31,730,646	4,778,387	543,612	1,605,292	52,050,116	-	90,708,053
利息费用	26,986,835	-	-	-	477,010,748	-	503,997,583
对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益	117,740,879	-	-	-	-61,771	-	117,679,108
资产减值损失	-140,334	149,620	-	-	-	-	9,286
折旧费与摊销费	4,134,044	283,398,126	36,436,970	6,118,602	2,864,560	-	332,952,302
利润/(亏损)总额	468,848,072	783,275,180	-17,786,750	-16,539,100	-532,780,093	-	685,017,309
所得税费用	103,131,179	197,098,952	-4,456,533	-4,159,404	-131,201,219	-	160,412,975
净利润/(亏损)	365,716,893	586,176,228	-13,330,217	-12,379,696	-401,578,874	-	524,604,334
资产总额	51,654,965,027	7,275,387,967	385,470,936	101,749,041	4,923,715,657	-	64,341,288,628
负债总额	42,247,880,205	2,804,368,393	141,094,484	167,686,686	6,730,834,463	-	52,091,864,231
对合营企业和联营企业的长期股权投资	248,594,282	-	-	-	6,366,147	-	254,960,429
非流动资产增加额	48,712,316	46,674,732	306,875	7,104,308	7,773,850	-	110,572,081

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2016 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

√适用 □不适用

应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	83,355,562	38,335,643
一到二年	5,548,914	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>90,310,966</u>	<u>51,710,196</u>

于 2017 年 12 月 31 日,应收账款 46,270,060 元(2016 年 12 月 31 日:18,175,123 元)已逾期,但基于对客户财务状况及其信用记录的分析,本公司认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	39,319,656	5,023,299
一到二年	5,548,914	11,909,132
二到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>46,270,060</u>	<u>18,175,123</u>

于 2017 年 12 月 31 日,本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

于 2017 年 12 月 31 日,本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

于 2017 年 12 月 31 日,本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日:无)。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,880,230,883	99.1	12,280,000	0.1	8,867,950,883	9,275,959,937	99.63	12,280,000	0.1	9,263,679,937
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	80,669,008	0.9	2,267,221	2.8	78,401,787	34,907,189	0.37	2,267,221	6.5	32,639,968
合计	8,960,899,891	/	14,547,221	/	8,946,352,670	9,310,867,126	/	14,547,221	/	9,296,319,905

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

金恒生	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	8,906,606,664	9,174,388,813
工程专项基金	803,905	4,350,546
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	18,587,869	26,099,039
备用金	4,692,142	3,905,979
保证金	12,220,000	-
应收关联公司款项	-	74,153,875
押金	1,113,099	13,062,976
其他	4,596,212	2,625,898
减：坏账准备	-14,547,221	-14,547,221
合计	8,946,352,670	9,296,319,905

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收子公司款	8,906,756,664	1 年以内	99.70	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.14	12,280,000
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3 年以上	0.01	-
北京振力投资管理有限公司	押金	865,750	3 年以上	0.01	-
北京力迈企业集团 公司	代垫款	150,000	3 年以上	0.00	-
合计	/	8,920,856,319	/	99.86	12,280,000

其他说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

其他应收款账龄分析如下：

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

一年以内

5,434,272,588

940,463,222

一到二年	417,724,219	2,036,743,928
二到三年	8,483,957	232,631,443
三年以上	3,100,419,127	6,101,028,533
	<u>8,960,899,891</u>	<u>9,310,867,126</u>

于 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中 2,731,535 元(2016 年 12 月 31 日：16,281,297 元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	-	12,130,200
二到三年	287,000	1,423,413
三年以上	2,444,535	2,727,684
	<u>2,731,535</u>	<u>16,281,297</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

于 2017 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2016 年度：无)。

于 2017 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,769,252,853	-	2,769,252,853	2,916,230,356	5,580,595	2,910,649,761
对联营、合营企业投资	-	-	-	20,368,275	-	20,368,275
合计	2,769,252,853	-	2,769,252,853	2,936,598,631	5,580,595	2,931,018,036

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰房地产	552,070,231	-	552,070,231	-	-	-
天成天	550,000	-	550,000	-	-	-
五洲美乐	4,780,595	-	4,780,595	-	-	-
绿洲商贸	800,000	-	800,000	-	-	-
信诚物业	4,000,000	-	4,000,000	-	-	-
长沙北辰	1,206,400,000	-	1,206,400,000	-	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-
世纪御景	228,550,000	-	228,550,000	-	-	-
杭州北辰	40,567,430	-	40,567,430	-	-	-

北京北辰当代	25,000,000	-	25,000,000	-	-	-
南京旭辰	25,500,000	-	25,500,000	-	-	-
武汉光谷	20,816,000	-	20,816,000	-	-	-
苏州北辰旭昭	350,000,000	-	350,000,000	-	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	28,000,000	-	-	-
成都北辰	50,000,000	-	50,000,000	-	-	-
廊坊房地产	31,000,000	-	31,000,000	-	-	-
成都天府	50,000,000	-	50,000,000	-	-	-
杭州京华	50,000,000	-	50,000,000	-	-	-
合肥辰旭	25,000,000	-	25,000,000	-	-	-
宁波京华	20,000,000	-	20,000,000	-	-	-
重庆两江	100,000,000	-	100,000,000	-	-	-
苏州北辰置业	30,000,000	-	30,000,000	-	-	-
北辰地产集团	-	2,696,056,753	-	2,696,056,753	-	-
武汉辰智	-	30,000,000	30,000,000	-	-	-
武汉辰慧	-	30,000,000	30,000,000	-	-	-
合计	2,916,230,356	2,756,056,753	2,903,034,256	2,769,252,853	-	-

五洲美乐已于 2017 年 10 月 31 日办理完毕工商注销手续。

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉当代	6,064,523	-	-	-6,064,523	-	-	-	-	-	-	-
杭州辰旭	598,055	-	-	-598,055	-	-	-	-	-	-	-
小计	6,662,578	-	-	-6,662,578	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
北极星基金	6,366,147	-	-	-6,366,147	-	-	-	-	-	-	-
杭州旭发	7,339,550	-	-	-7,339,550	-	-	-	-	-	-	-
小计	13,705,697	-	-	-13,705,697	-	-	-	-	-	-	-
合计	20,368,275	-	-	-20,368,275	-	-	-	-	-	-	-

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,025,169,350	1,899,112,157	3,777,375,662	1,994,890,707
其他业务	9,434,400	90,594	9,551,269	-
合计	4,034,603,750	1,899,202,751	3,786,926,931	1,994,890,707

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	1,631,708,807	1,012,939,326	1,474,875,994	1,081,995,868
投资物业和酒店业务	2,333,770,743	836,616,475	2,234,361,004	848,699,992
零售商业业务	44,562,689	6,411,345	49,214,094	16,102,129
其他	15,127,111	43,145,011	18,924,570	48,092,718
	<u>4,025,169,350</u>	<u>1,899,112,157</u>	<u>3,777,375,662</u>	<u>1,994,890,707</u>

(i) 出售开出售开发产品业务收入及成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
其他	83,865,168	4,501,296	96,548,884	70,247,115
	<u>1,631,708,807</u>	<u>1,012,939,326</u>	<u>1,474,875,994</u>	<u>1,081,995,868</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>9,434,400</u>	<u>90,594</u>	<u>9,551,269</u>	<u>-</u>

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,625,179	-24,533,627
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	17,175,890	6,146,027
注销子公司产生的投资损失	-1,207,728	-
合计	<u>12,342,983</u>	<u>-18,387,600</u>

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-369,898
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,024,386
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	48,235,668
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	17,175,890

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,149
辞退福利	-173,250,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,547,603
所得税影响额	26,578,091
少数股东权益影响额	-1,703,652
合计	-124,821,969

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.41	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.45	0.38	0.38

3、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	1,140,410,658	600,585,444	12,598,972,264	11,660,582,806
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	138,355,342	139,465,556	1,530,008,736	1,391,653,194
投资性房地产公允价值变化(a)	110,995,000	63,383,000	4,261,214,000	4,150,219,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	-	3,377,000	-	-
按境外会计准则	1,389,761,000	806,811,000	18,390,195,000	17,202,455,000

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

√适用 □不适用

差异原因说明如下：

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

(b) 本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值，在香港财务报告准则下，该部分评估增值未予确认。

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	1、载有法定代表人签名的年度报告文本。 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 3、载有普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。 5、在香港交易所发布的年度报告文本。

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2018 年 3 月 21 日

修订信息

☐适用 ☒不适用

北京北辰实业股份有限公司

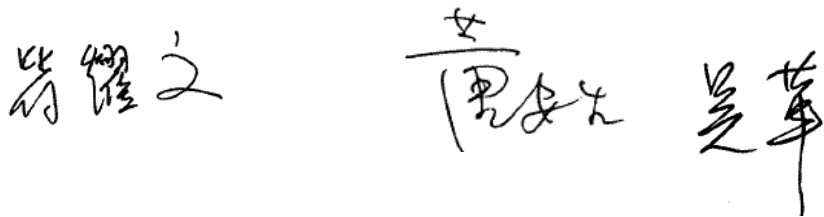
独立董事关于公司对外担保情况 的专项说明和独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的要求，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下专项说明和独立意见：

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其控股子公司对外担保总额累计为 107.33 万元，占公司 2017 年度经审计净资产的比例为 85.19%。其中，公司对控股子公司提供的担保总额累计为 107.33 亿元，占公司 2017 年度经审计净资产的比例为 85.19%。截至报告期末公司无逾期担保。

公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况。

独立董事签字：



2018 年 3 月 21 日

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2017 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 122
补充资料	1 - 2

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于北辰实业, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第二页, 共五页)

三、 关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注四(6) 于 2017 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 52,551,799,994 元, 约占集团总资产的 66%。由于政府调控政策的不断加强, 2017 年度各地房地产市场均受到了影响。管理层对 2017 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。 管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。 我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。	我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。 我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序: • 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。 • 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。 • 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。 • 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第三页, 共五页)

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

北辰实业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估北辰实业的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算北辰实业、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第四页, 共五页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对北辰实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致北辰实业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就北辰实业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与审计委员会就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向审计委员会提供声明, 并与审计委员会沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与审计委员会沟通的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



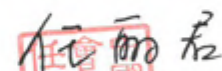
普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海市
2018 年 3 月 21 日

注册会计师



徐涛(项目合伙人)

注册会计师



任丽君

北京北辰实业股份有限公司

2017年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
		合并	合并	公司	公司
流动资产					
货币资金	四(1)	10,894,413,884	8,075,867,900	6,496,915,080	4,632,071,847
应收账款	四(2)、十六(1)	102,501,156	57,848,504	90,237,857	51,487,467
预付款项	四(3)	2,212,734,774	3,198,197,191	35,531,412	2,795,790,177
应收利息	四(4)	3,574,637	6,541,135	136,371,896	94,594,286
其他应收款	四(5)、十六(2)	2,139,752,024	1,830,933,864	8,946,352,670	9,296,319,905
存货	四(6)	52,551,799,994	41,385,745,924	1,625,995,599	2,633,891,007
一年内到期的非流动资产		-	-	3,828,559,408	-
其他流动资产	四(7)	2,006,018,374	1,574,180,268	36,303,710	37,355,222
流动资产合计		69,910,794,843	56,129,314,786	21,196,267,632	19,541,509,911
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十六(3)	301,698,283	254,960,429	2,769,252,853	2,931,018,036
投资性房地产	四(10)	5,031,973,995	5,161,239,378	5,021,507,894	5,150,390,372
固定资产	四(11)	2,346,278,029	2,443,492,714	1,201,653,015	1,263,940,349
在建工程	四(12)	231,882,902	5,430,398	10,349,604	5,430,398
无形资产	四(13)	9,194,440	8,379,174	6,649,592	5,502,631
长期待摊费用	四(14)	20,036,374	23,458,740	1,368,502	-
长期应收款	四(8)	1,506,726,334	-	11,154,721,967	8,541,434,092
递延所得税资产	四(15)	621,436,053	315,013,009	214,075,203	156,911,242
非流动资产合计		10,069,226,410	8,211,973,842	20,379,578,630	18,054,627,120
资产总计		79,980,021,253	64,341,288,628	41,575,846,262	37,596,137,031

北京北辰实业股份有限公司

2017年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2017年 12月31日 合并	2016年 12月31日 合并	2017年 12月31日 公司	2016年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	四(17)	700,000,000	780,000,000	700,000,000	500,000,000
应付账款	四(18)	5,196,582,061	3,741,301,533	1,004,396,582	1,280,821,806
预收款项	四(19)	22,563,894,314	18,350,958,213	728,978,158	1,261,891,107
应付职工薪酬	四(20)	137,388,739	85,294,956	113,540,237	63,909,279
应交税费	四(21)	1,974,506,778	1,669,326,649	730,984,217	629,416,994
应付利息	四(22)	302,792,533	219,635,983	210,603,572	202,569,060
应付股利	四(23)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	四(24)	1,901,838,691	2,046,893,511	6,493,097,972	4,567,130,532
一年内到期的非流动负债	四(25)	6,231,435,755	2,902,150,000	4,863,981,149	1,712,150,000
流动负债合计		39,009,601,061	29,796,723,035	14,845,581,887	10,217,888,778
非流动负债					
长期借款	四(26)	21,001,811,277	16,851,741,920	11,618,441,277	13,092,841,920
应付债券	四(27)	4,887,883,361	3,971,794,770	4,887,883,361	3,971,794,770
长期应付款	四(28)	1,579,476,016	1,462,854,606	-	700,000,000
长期应付职工薪酬	四(30)	139,237,272	4,444,632	139,237,272	4,444,632
递延收益	四(29)	-	4,305,268	-	4,305,268
非流动负债合计		27,608,407,926	22,295,141,196	16,645,561,910	17,773,386,590
负债合计		66,618,008,987	52,091,864,231	31,491,143,797	27,991,275,368
股东权益					
股本	四(31)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	四(32)	3,648,897,300	3,648,897,300	3,681,309,353	3,681,309,353
其他综合收益		-	-	-	-
盈余公积	四(33)	874,944,041	806,757,841	874,944,041	806,757,841
未分配利润	四(34)	4,708,110,923	3,837,907,665	2,161,429,071	1,749,774,469
归属于母公司股东权益合计		12,598,972,264	11,660,582,806	10,084,702,465	9,604,861,663
少数股东权益		763,040,002	588,841,591	-	-
股东权益合计		13,362,012,266	12,249,424,397	10,084,702,465	9,604,861,663
负债及股东权益总计		79,980,021,253	64,341,288,628	41,575,846,262	37,596,137,031

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



北京北辰实业股份有限公司

2017年度合并及公司利润表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

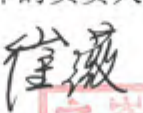
项目	附注	2017年度 合并	2016年度 合并	2017年度 公司	2016年度 公司
一、营业收入	四(35)、十六(4)	15,456,514,443	9,829,779,247	4,034,603,750	3,786,926,931
减: 营业成本	四(35)(40)、十六(4)	(10,374,482,275)	(6,697,125,488)	(1,899,202,751)	(1,994,890,707)
税金及附加	四(36)	(1,392,268,942)	(929,511,977)	(388,233,841)	(401,445,484)
销售费用	四(37)(40)	(505,754,217)	(540,229,545)	(112,642,017)	(127,848,655)
管理费用	四(38)(40)	(894,118,964)	(697,384,484)	(703,621,209)	(538,156,603)
财务费用-净额	四(39)	(492,981,430)	(426,754,443)	(9,419,740)	(437,207,969)
资产减值损失	四(42)	(11,580,296)	(9,286)	(550,000)	26,408
投资收益/(损失)	四(41)、十六(5)	62,054,893	123,825,135	12,342,983	(18,387,600)
其中:对联营企业和合营企 业的投资收益/(损失)		46,086,731	117,679,108	(3,625,180)	(24,533,627)
资产处置收益		899,305	941,287	4,433	14,916
其他收益	四(29)	8,926,600	-	7,426,600	-
二、营业利润		1,857,209,117	663,530,446	940,708,208	269,031,237
加: 营业外收入	四(43)	7,947,977	25,256,663	3,159,552	17,521,778
减: 营业外支出	四(44)	(59,666,997)	(3,769,800)	(25,352,277)	(2,870,722)
三、利润总额		1,805,490,097	685,017,309	918,515,483	283,682,293
减: 所得税费用	四(45)	(494,881,028)	(160,412,975)	(236,653,481)	(72,914,690)
四、净利润		1,310,609,069	524,604,334	681,862,002	210,767,603
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,327,791,418	537,934,551	684,645,273	224,138,049
终止经营净亏损		(17,182,349)	(13,330,217)	(2,783,271)	(13,370,446)
按所有权归属分类					
少数股东损益		170,198,411	(75,981,110)	-	-
归属于母公司股东的净利润		1,140,410,658	600,585,444	681,862,002	210,767,603
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		1,310,609,069	524,604,334	681,862,002	210,767,603
归属于母公司股东的综合收益总额		1,140,410,658	600,585,444	681,862,002	210,767,603
归属于少数股东的综合收益总额		170,198,411	(75,981,110)	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(46)	0.34	0.18		
稀释每股收益	四(46)	0.34	0.18		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

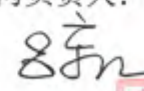
企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2017年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2017 年度 合并	2016 年度 合并	2017 年度 公司	2016 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		20,400,626,150	23,547,713,639	3,675,230,610	4,423,082,408
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	527,265,253	462,098,101	2,903,429,290	6,703,421,420
经营活动现金流入小计		20,927,891,403	24,009,811,740	6,578,659,900	11,126,503,828
购买商品、接受劳务支付的现金		(17,492,755,693)	(18,434,186,197)	(693,288,847)	(3,626,029,683)
支付给职工以及为职工支付的现金	四(20)	(1,004,482,584)	(953,922,115)	(616,125,083)	(630,780,647)
支付的各项税费		(3,202,152,717)	(2,164,948,892)	(690,720,918)	(523,132,161)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(856,776,902)	(396,572,738)	(405,377,065)	(241,244,410)
经营活动现金流出小计		(22,556,167,896)	(21,949,629,942)	(2,405,511,913)	(5,021,186,901)
经营活动产生的现金流量净额	四(48)(a)	(1,628,276,493)	2,060,181,798	4,173,147,987	6,105,316,927
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		94,617,618	44,874,890	1,153,116,408	575,086,769
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,273,469	4,693,447	6,932,115	1,789,275
收回合营企业贷款本金	八(5)(e)(f)	213,721,375	342,043,150	12,436,670,634	8,205,754,723
取得子公司收到的现金净额		-	2,755	-	-
收回投资收到的现金		3,400,000,000	1,606,146,027	3,400,000,000	1,606,146,027
收到其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		3,717,612,462	1,997,760,269	16,996,719,157	10,388,776,794
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(109,047,401)	(107,255,375)	(97,465,277)	(89,746,979)
处置子公司支付的现金净额		-	(168,430,242)	-	-
投资支付的现金		(3,422,700,000)	(1,745,567,430)	(3,460,000,000)	(1,991,567,430)
向合营企业提供借款	八(5)(f)(g)(h)	(1,557,356,334)	(55,500,000)	(16,422,955,738)	(13,505,782,835)
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(d)	-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(5,089,103,735)	(2,076,753,047)	(19,980,421,015)	(15,587,097,244)
投资活动产生的现金流量净额		(1,371,491,273)	(78,992,778)	(2,983,701,858)	(5,198,320,450)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		4,000,000	79,500,000	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000	79,500,000	-	-
取得借款收到的现金		15,608,683,602	8,933,763,669	6,453,415,602	3,993,763,669
取得母公司借款收到的现金		-	700,000,000	-	700,000,000
取得少数股东借款收到的现金		1,028,178,016	2,452,667,834	-	-
发行债券收到的现金		1,320,000,000	1,488,000,000	1,320,000,000	1,488,000,000
从少数股东收回的现金		1,180,323,478	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)(e)	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		19,141,185,096	13,653,931,503	7,773,415,602	6,181,763,669
偿还债务支付的现金		(8,832,683,096)	(7,558,443,953)	(5,676,783,096)	(5,205,129,843)
归还和提供少数股东款项支付的现金		(2,946,285,973)	(4,622,224,601)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,985,320,389)	(2,038,246,680)	(1,399,371,013)	(1,299,337,110)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)(f)	(50,782,700)	-	(21,683,000)	-
筹资活动现金流出小计		(13,815,072,158)	(14,218,915,234)	(7,097,837,109)	(6,504,466,953)
筹资活动产生的现金流量净额		5,326,112,938	(564,983,731)	675,578,493	(322,703,284)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加额					
加: 年初现金余额	四(48)(c)	2,326,345,172	1,416,205,289	1,865,024,622	584,293,193
		7,520,362,354	6,104,157,065	4,622,075,524	4,037,782,331
六、年末现金余额					
	四(48)(d)	9,846,707,526	7,520,362,354	6,487,100,146	4,622,075,524

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:

- 4 -



会计机构负责人:

8 8



北京北辰实业股份有限公司

2017年度合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

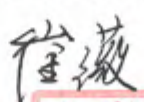
项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2015年12月31日								
年末余额		3,367,020,000	3,652,148,600		785,681,081	3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
2016年1月1日								
年初余额		3,367,020,000	3,652,148,600		785,681,081	3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
2016年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-		-	600,585,444	(75,981,110)	524,604,334
其他综合收益		-	-		-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-		-	600,585,444	(75,981,110)	524,604,334
股东投入和减少资本								
购买少数股东股权		-	(3,251,300)		-	-	(2,316,130)	(5,567,430)
股东投入资本		-	-		-	-	79,500,000	79,500,000
其他		-	-		-	-	(15,978,650)	(15,978,650)
利润分配								
提取盈余公积	四(33)	-	-		21,076,760	(21,076,760)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	-		-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2016年12月31日								
年末余额		3,367,020,000	3,648,897,300		806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
2017年1月1日								
年初余额		3,367,020,000	3,648,897,300		806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
2017年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-		-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
其他综合收益		-	-		-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-		-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-		-	-	4,000,000	4,000,000
其他		-	-		-	-	-	-
利润分配								
提取盈余公积	四(33)	-	-		68,186,200	(68,186,200)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	-		-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2017年12月31日								
年末余额		3,367,020,000	3,648,897,300		874,944,041	4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

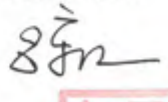
企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:



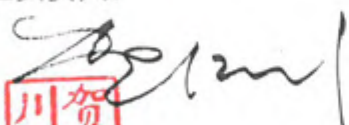

北京北辰实业股份有限公司

2017年度公司股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

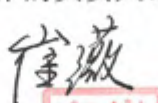
项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2015年12月31日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
2016年1月1日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
2016年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	210,767,603	210,767,603
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	210,767,603	210,767,603
股东投入和减少资本							
其他		-	-	-	-	(2,302,880)	(2,302,880)
利润分配							
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	21,076,760	(21,076,760)	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2016年12月31日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
2017年1月1日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
2017年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
利润分配							
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	68,186,200	(68,186,200)	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2017年12月31日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

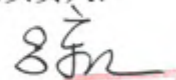
企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司, 本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立, 注册地为中华人民共和国北京市, 总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2017 年 12 月 31 日, 本公司的总股本为 3,367,020,000 元, 每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五, 本年度新纳入合并范围的子公司主要有北京北辰地产集团有限公司(以下称“地产集团”)、武汉北辰辰智房地产开发有限公司(以下称“武汉辰智”)、武汉北辰辰慧房地产开发有限公司(以下称“武汉辰慧”)、海口辰智置业有限公司(以下称“海口辰智”)、成都北辰华府置业有限公司(以下称“成都华府”)、四川北辰天仁置业有限公司(以下称“四川天仁”)及武汉北辰领航商务会展有限公司(以下称“武汉领航”), 详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 3 月 21 日批准报出,

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(附注二(9))、存货的计价方法(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、收入的确认时点(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(29)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2017 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

(a) 金融资产

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

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

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资

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

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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

(a) 投资成本确定

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(22) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(25) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，作为代收代缴款项在其他应付款核算，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门并冲回其他应付款。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，作为应付工程款在应付账款核算，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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(27) 终止经营

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28) 分部信息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		2017 年 1 月 1 日
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额(附注四(29))。2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列	固定资产 递延收益	4,305,268 (4,305,268)
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益(附注四(29))。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
		2016 年度
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 营业外收入	941,287 (941,287)
本集团 2017 年度发生的终止经营(附注十一)按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行重述，并增加右述两行报表项目。除此之外，2016 年度的比较报表未重列。	持续经营净利润 终止经营净利润	537,934,551 (13,330,217)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%— 60%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%— 17%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%

根据国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定, 自 2016 年 5 月 1 日起, 本集团下属房地产开发业务及投资物业和酒店业务适用增值税, 采用简易计税的征收率为 5%, 一般计税的税率为 11%或 6%, 2016 年 5 月 1 日前该业务适用营业税, 税率为 5%。同时, 应交税费明细科目期末借方余额在资产负债表中的其他流动资产科目列示。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	894,902	973,776
银行存款	10,893,518,982	8,074,894,124
	<u>10,894,413,884</u>	<u>8,075,867,900</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

于 2017 年 12 月 31 日，银行存款中包括 270,388,198 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金 (2016 年 12 月 31 日：82,801,587 元)，570,543,999 元的住户按揭贷款保证金(2016 年 12 月 31 日：69,011,428 元)，206,774,161 元的购房款共管银行账户余额(2016 年 12 月 31 日：403,692,531 元)。

(2) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	102,583,940	58,078,658
减：坏账准备	(82,784)	(230,154)
	<u>102,501,156</u>	<u>57,848,504</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	95,473,441	44,704,105
一到二年	5,704,009	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>102,583,940</u>	<u>58,078,658</u>

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 47,318,767 元 (2016 年 12 月 31 日：20,689,907 元)已逾期。基于对客户财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提坏账准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	40,222,944	7,538,083
一到二年	5,694,333	11,909,132
两到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>47,318,767</u>	<u>20,689,907</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	56,665,219	55%	-	-	21,434,868	37%	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备	45,918,721	45%	(82,784)	0.2%	36,643,790	63%	(230,154)	0.6%
	<u>102,583,940</u>	<u>100%</u>	<u>(82,784)</u>	<u>0.1%</u>	<u>58,078,658</u>	<u>100%</u>	<u>(230,154)</u>	<u>0.4%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2017 年度，本集团计提 34,457 元坏账准备，收回或转回的坏账准备金额为 32,207 元(2016 年度：计提的坏账准备金额为 152,094 元，无收回或转回的坏账准备)。
- (f) 于 2017 年度，本集团实际核销的应收账款 149,620 元(2016 年度：无)。
- (g) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>46,573,317</u>	<u>-</u>	<u>45%</u>

- (h) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,184,379,536	98.7%	3,161,246,431	98.8%
一到二年	2,221,029	0.1%	29,633,590	1.0%
二到三年	18,888,212	0.9%	3,834,088	0.1%
三年以上	7,245,997	0.3%	3,483,082	0.1%
	<u>2,212,734,774</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,198,197,191</u>	<u>100.0%</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 28,355,238 元(2016 年 12 月 31 日：36,950,760 元)，主要为预付的中介机构服务费，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,073,709,649</u>	<u>94%</u>

(4) 应收利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方利息(附注八(6))	<u>3,574,637</u>	<u>6,541,135</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金	6,419,135	52,511,533
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,355,614	4,376,797
备用金	4,722,142	4,357,621
保证金	48,667,536	10,000,000
应收关联方款项(附注八(6))	1,584,000,000	127,153,875
应收少数股东款项(i)	384,140,323	1,530,617,365
代垫款项	105,180,835	100,389,228
其他	6,604,125	3,835,381
	<u>2,154,369,710</u>	<u>1,845,521,800</u>
减: 坏账准备	(14,617,686)	(14,587,936)
净额	<u>2,139,752,024</u>	<u>1,830,933,864</u>

- (i) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款, 该款项不计息且无固定还款期限。

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	1,335,145,754	1,680,982,251
一到二年	771,420,520	133,631,385
二到三年	17,219,396	12,887,281
三年以上	30,584,040	18,020,883
	<u>2,154,369,710</u>	<u>1,845,521,800</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

于 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中 34,784,051 元 (2016 年 12 月 31 日：38,886,665 元)已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分其他应收款的逾期账龄分析如下：

其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	12,868,563	22,525,722
二到三年	15,949,135	12,887,281
三年以上	5,966,353	3,473,662
	<u>34,784,051</u>	<u>38,886,665</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	2,055,772,146	95%	(12,280,000)	0.6%	1,793,335,469	97%	(12,280,000)	0.7%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	98,597,564	5%	(2,337,686)	2.4%	52,186,331	3%	(2,307,936)	4.4%
	<u>2,154,369,710</u>	<u>100%</u>	<u>(14,617,686)</u>	<u>0.7%</u>	<u>1,845,521,800</u>	<u>100%</u>	<u>(14,587,936)</u>	<u>0.8%</u>

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

(i) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(2016 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(e) 于 2017 年度，本集团计提坏账准备 32,692 元，收回或转回坏账准备 2,942 元(2016 年度：计提 40,715 元，收回或转回坏账准备 183,523 元)。

(f) 于 2017 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2016 年度：无)。

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账 准备
旭昭(香港)有限公司 (以下称“旭昭香 港”)	关联方	1,265,000,000	1 年以内及 1 至 2 年	59%	-
南京宁康投资管理有 限公司(以下称 “南京宁康”)	关联方	294,000,000	1 年以内	14%	-
深圳联新投资管理有 限公司(以下称 “深圳联新”)	第三方	224,501,855	1 年以内	10%	-
成都朗铭置业有限公 司(以下称“成都 朗铭”)	第三方	159,638,468	1 年以内	7%	-
合肥旭辉企业管理有 限公司(以下称 “合肥旭辉”)	关联方	25,000,000	1 年以内	1%	-
		<u>1,968,140,323</u>		<u>91%</u>	<u>-</u>

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	44,605,248,108	-	44,605,248,108
开发产品(b)	7,905,452,758	(6,998,297)	7,898,454,461
库存商品	24,844,098	(4,793,912)	20,050,186
库存材料	9,821,698	-	9,821,698
低值易耗品及包装物	18,225,541	-	18,225,541
	<u>52,563,592,203</u>	<u>(11,792,209)</u>	<u>52,551,799,994</u>

	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	32,594,450,793	-	32,594,450,793
开发产品(b)	8,729,266,812	-	8,729,266,812
库存商品	21,142,334	(243,913)	20,898,421
库存材料	25,244,297	-	25,244,297
低值易耗品及包装物	15,885,601	-	15,885,601
	<u>41,385,989,837</u>	<u>(243,913)</u>	<u>41,385,745,924</u>

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2017 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或 转销	其他	
开发产品	-	6,998,297	-	-	-	6,998,297
库存商品	243,913	4,549,999	-	-	-	4,793,912
	<u>243,913</u>	<u>11,548,296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,792,209</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货 跌价准备的原因
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	不适用
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额	不适用

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2013 年	2018 年	2,407,000	987,479,424	969,993,319
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,589,881	3,501,636
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,347,000	49,229,672	1,920,919,294
长沙北辰三角洲	长沙市	2008 年	待定	19,937,000	7,401,238,475	9,225,071,109
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	至 2018 年	4,800,000	1,302,129,053	834,276,591
杭州北辰蜀山项目	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,222,405,799	1,786,310,663
杭州国颂府	杭州市	2016 年	2019 年	1,136,380	1,046,069,884	914,182,705
宁波北宸府	宁波市	2017 年	2020 年	3,769,750	2,729,140,286	1,226,234,804
宁波董天府	宁波市	2017 年	2019 年	5,949,723	3,545,373,631	1,652,990,005
成都朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	1,812,000	1,769,833,207	1,413,785,428
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,372	1,026,888,651	865,148,664
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2020 年	2,215,683	1,317,275,266	1,125,945,573
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016 年	至 2018 年	1,506,461	636,596,166	1,360,180,033
苏州观澜府	苏州市	2017 年	2019 年	待定	3,299,335,798	1,696,966,075
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,387,000	2,111,777,982	1,881,537,616
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年	3,500,799	881,989,318	651,802,536
廊坊北辰香麓	廊坊市	2016 年	2019 年	1,956,060	836,565,094	708,708,052
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2025 年	8,741,970	3,192,903,001	1,723,163,413
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,300,000	3,019,138,712	2,633,733,277
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉宸慧)	武汉市	待定	待定	3,306,372	1,631,471,058	-
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉宸智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,200,226,733	-
四川仁寿项目	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,130,072,737	-
成都双流项目	成都市	2018 年	待定	1,353,936	854,419,264	-
海口西海岸项目	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,410,099,016	-
					<u>44,605,248,108</u>	<u>32,594,450,793</u>

于 2017 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,831,878,358 元(2016 年 12 月 31 日：3,070,221,762 元)。2017 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.76%(2016 年度：6.35%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
	2010 年				
北京北辰香麓	至 2012 年	236,878,576	-	(43,337,521)	193,541,055
北京碧海方舟	2013 年	65,723,515	-	-	65,723,515
	2010 年				
北京北辰福第	至 2014 年	128,662,074	-	(22,170,018)	106,492,056
	2007 年				
北京香山清琴	至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
	2012 年				
长沙北辰三角洲(i)	至 2016 年	4,999,625,000	3,237,194,972	(4,544,932,587)	3,691,887,385
	2015 年				
北京北辰墅院 1900	至 2016 年	2,223,366,519	-	(942,930,491)	1,280,436,028
北京北辰红橡墅	2016 年	400,055,046	694,114,046	(290,366,586)	803,802,506
长沙北辰中央公园(i)	2016 年	637,717,315	-	(355,477,379)	282,239,936
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	-	2,033,782,831	(1,880,848,476)	152,934,355
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年	-	1,459,570,297	(1,134,994,640)	324,575,657
杭州北辰蜀山项目	2017 年	-	958,987,280	-	958,987,280
其他	2001 年	276,870	5,097,217	(4,501,296)	872,791
		<u>8,729,266,812</u>	<u>8,388,746,643</u>	<u>(9,219,558,994)</u>	<u>7,898,454,461</u>

(i) 本年减少变动中的金额包括本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调减所致。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 30,818,731,494 的存货(2016 年 12 月 31 日：15,348,584,467 元)作为长期借款(附注(四)(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>2,006,018,374</u>	<u>1,574,180,268</u>

(8) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	1,470,788,834	-
应收保证金	<u>35,937,500</u>	<u>-</u>
	<u>1,506,726,334</u>	<u>-</u>

(9) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(a)	292,625,687	241,254,732
联营企业(b)	<u>9,072,596</u>	<u>13,705,697</u>
	301,698,283	254,960,429
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>301,698,283</u>	<u>254,960,429</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计 提 减 值 准 备	其 他
武汉当代北辰置业有限公司(以下 称“武汉当代”)	6,064,523	-	-	60,066,552	-	-	-	-	-
杭州辰旭置业有限公司(以下称 “杭州辰旭”)	111,633,637	-	-	-	-	-	-	-	66,131,075
杭州金湖房地产开发有限公司 (以下称“杭州金湖”)	123,556,572	-	-	(8,695,597)	-	-	-	-	111,633,637
无锡北辰盛阳置业有限公司(以 下称“无锡盛阳”)(i)	-	8,000,000	-	(8,000,000)	-	-	-	-	114,860,975
	241,254,732	8,000,000	-	43,370,955	-	-	-	-	292,625,687

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他
北京北辰星房地产投资基金管理有限 公司(以下称“北辰星基金”)	6,366,147	-	-	(18,161)	-	-	-	-	6,347,986
杭州旭发置业有限公司(以下称“杭州 旭发”)	7,339,550	-	-	(4,614,940)	-	-	-	-	2,724,610
无锡市辰万房地产开发有限公司(以下 称“无锡辰万”)(i)	-	14,700,000	-	(14,700,000)	-	-	-	-	-
	13,705,697	14,700,000	-	(19,333,101)	-	-	-	-	9,072,596

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日, 本集团按持股比例计算应分担的无锡盛阳和无锡辰万的净损益份额确认当期投资损益, 将长期股权投资减记至零为限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	7,333,715,290	61,953,624	(6,744,825)	7,388,924,089
累计折旧 (摊销)	(2,172,475,912)	(184,474,182)	-	(2,356,950,094)
账面净值	5,161,239,378	(122,520,558)	(6,744,825)	5,031,973,995
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,161,239,378</u>	<u>(122,520,558)</u>	<u>(6,744,825)</u>	<u>5,031,973,995</u>

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2017 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 184,474,182 元(2016 年度：185,955,281 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 4,977,492,293 元(原价 7,304,600,829 元)的投资性房地产(2016 年 12 月 31 日：账面价值 5,109,837,055 元、原价 7,257,999,932 元)作为长期借款(附注四(26))、一年内到期的长期借款(附注四(25))及短期借款(附注四(17))的抵押物。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2016 年 12 月 31 日	2,903,148,910	642,866,328	54,592,129	453,779,648	4,054,387,015
本年增加	162,698	17,530,500	2,385,775	11,777,422	31,856,395
购置	162,698	17,530,500	2,385,775	11,433,405	31,512,378
在建工程转入	-	-	-	344,017	344,017
本年减少	(1,804,839)	(14,457,215)	(2,047,542)	(6,730,165)	(25,039,761)
处置及报废	(1,804,839)	(10,151,947)	(2,047,542)	(6,730,165)	(20,734,493)
政府补助	-	(4,305,268)	-	-	(4,305,268)
其他	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649

累计折旧					
2016 年 12 月 31 日	(786,724,492)	(465,269,754)	(38,521,560)	(320,365,418)	(1,610,881,224)
本年增加	(55,661,458)	(34,545,731)	(3,607,954)	(28,078,195)	(121,893,338)
计提	(55,661,458)	(34,545,731)	(3,607,954)	(28,078,195)	(121,893,338)
本年减少	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
处置及报废	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
其他	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	(841,643,728)	(490,377,149)	(40,556,723)	(342,334,943)	(1,714,912,543)

减值准备					
2016 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)

账面价值					
2017 年 12 月 31 日	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029
2016 年 12 月 31 日	2,116,424,418	177,588,647	16,070,569	133,409,080	2,443,492,714

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 1,992,103,028 元(原价 2,659,606,650 元)的房屋及建筑物(2016 年 12 月 31 日：账面价值为 2,045,763,509 元、原价 2,659,443,952 元)作为长期借款(附注四(26))、一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2017 年 12 月 31 日固定资产计提的折旧金额为 121,893,338 元(2016 年度：138,291,480 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：95,338,799 元、3,127,092 元及 23,427,447 元(2016 年：106,315,614 元、2,899,903 元及 29,075,963 元)。

2017 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 344,017 元(2016 年度：2,941,934 元)。

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际健康城(i)	221,533,298	-	221,533,298	-	-	-
零星改造工程	10,349,604	-	10,349,604	5,430,398	-	5,430,398
	<u>231,882,902</u>	<u>-</u>	<u>231,882,902</u>	<u>5,430,398</u>	<u>-</u>	<u>5,430,398</u>

(i) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年转 入固定 资产	其他 减少	2017 年 12 月 31 日	工程 投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中: 本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
长沙国际健康城	323,974,098	-	<u>221,533,298</u>	-	-	<u>221,533,298</u>	68%	68%	<u>48,051,120</u>	-	-	自筹

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团在建工程的可收回金额不低于其账面价值, 故未对其计提减值准备(2016 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

办公软件

原价

2016 年 12 月 31 日	12,547,498
本年增加	6,338,999
购置	6,338,999
本年减少	(86,068)
报废	(86,068)
2017 年 12 月 31 日	18,800,429

累计摊销

2016 年 12 月 31 日	(4,168,324)
本年增加	(5,497,665)
计提	(5,497,665)
本年减少	60,000
报废	60,000
2017 年 12 月 31 日	(9,605,989)

账面价值

2017 年 12 月 31 日	9,194,440
2016 年 12 月 31 日	8,379,174

2017 年度无形资产的摊销金额为 5,497,665 元(2016 年度: 2,017,451 元)。

(14) 长期待摊费用

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2017 年 12 月 31 日
酒店一次性采购的营运物资	18,949,892	10,539	(6,259,940)	12,700,491
其他	4,508,848	3,968,639	(1,141,604)	7,335,883
	<u>23,458,740</u>	<u>3,979,178</u>	<u>(7,401,544)</u>	<u>20,036,374</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	22,505,756	5,626,439	15,075,080	3,768,770
抵销内部未实现利润	558,238,280	139,559,570	42,139,108	10,534,777
预提费用及其他	1,520,982,524	380,245,631	989,620,144	247,405,036
可抵扣亏损	384,017,652	96,004,413	213,217,704	53,304,426
	<u>2,485,744,212</u>	<u>621,436,053</u>	<u>1,260,052,036</u>	<u>315,013,009</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		61,981,037		99,024,519
预计于 1 年后转回的金额		<u>559,455,016</u>		<u>215,988,490</u>
		<u>621,436,053</u>		<u>315,013,009</u>

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2016 年 12 月 31 日：无)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	4,000,000	-
可抵扣亏损	<u>57,763,194</u>	<u>72,308,010</u>
	<u>61,763,194</u>	<u>72,308,010</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2018	3,355,389	3,355,389
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	16,255,130
2021	11,658,662	37,837,439
2022	17,810,466	-
	<u>57,763,194</u>	<u>72,308,010</u>

(16) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	14,818,090	67,149	(35,149)	(149,620)	14,700,470
其中：应收账款坏账准备	230,154	34,457	(32,207)	(149,620)	82,784
其他应收款坏账准备	14,587,936	32,692	(2,942)	-	14,617,686
存货跌价准备	243,913	11,548,296	-	-	11,792,209
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>15,075,080</u>	<u>11,615,445</u>	<u>(35,149)</u>	<u>(149,620)</u>	<u>26,505,756</u>

(17) 短期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	500,000,000	400,000,000
保证、抵押借款(a)	<u>200,000,000</u>	<u>380,000,000</u>
	<u>700,000,000</u>	<u>780,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款(续)

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，银行保证借款 200,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：100,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))。

于 2017 年度，短期借款的年利率区间为 4.35%至 6.10%(2016 年度：4.35%至 8.20%)。

(18) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	4,964,181,997	3,503,590,755
其他	232,400,064	237,710,778
	<u>5,196,582,061</u>	<u>3,741,301,533</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,770,059,020 元(2016 年 12 月 31 日：1,301,185,802 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(19) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	22,231,835,458	18,018,909,495
其他(ii)	332,058,856	332,048,718
	<u>22,563,894,314</u>	<u>18,350,958,213</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项(续)

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2017 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	119,851,256	167,941,777	2010 年至 2012 年	不适用
北京北辰福第	57,294,368	113,509,130	2010 年至 2013 年	不适用
北京北辰墅院 1900	234,578,735	616,193,622	2015 年至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲	3,941,218,298	5,712,395,316	2012 年至 2017 年	87%
北京碧海方舟	6,000,000	6,000,000	2013 年	不适用
长沙北辰中央公园	874,592,472	539,946,286	2016 年至 2018 年	88%
北京北辰红橡墅	1,286,247,952	861,887,431	2016 年	51%
北京当代北辰悦 MOMA	63,312,947	1,872,342,017	2018 年	94%
杭州北辰蜀山项目	3,156,927,975	1,759,132,802	2018 年	64%
苏州北辰旭辉壹号院	1,400,092,299	1,704,423,719	2018 年	86%
成都朗诗南门绿郡	2,205,789,247	844,653,782	2018 年	56%
南京北辰旭辉铂悦金陵	3,191,170,470	1,529,190,623	2018 年	59%
成都北辰香麓	1,029,455,954	429,454,666	2018 年	55%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,951,410,727	1,804,138,306	2018 年	88%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	81,060,426	-	2019 年	100%
廊坊北辰香麓	25,153,613	-	2023 年	15%
成都北辰南湖香麓	408,590,383	-	2020 年	19%
重庆北辰悦来壹号	55,195,125	-	2025 年	22%
杭州国颂府	182,815,514	-	2018 年	20%
宁波北辰府	123,347,682	-	2019 年	21%
宁波董天府	817,055,587	-	2019 年	81%
其他	20,674,428	57,700,018	2001 年至 2010 年	不适用
	<u>22,231,835,458</u>	<u>18,018,909,495</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,351,937,463 元(2016 年 12 月 31 日：2,678,609,727 元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	89,458,965	74,850,188
应付设定提存计划(b)	9,472,414	9,802,109
应付辞退福利(c)	38,457,360	642,659
	<u>137,388,739</u>	<u>85,294,956</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	67,635,306	746,583,291	(733,377,283)	80,841,314
职工福利费	-	42,301,006	(42,301,006)	-
社会保险费	2,476,687	56,288,276	(55,915,312)	2,849,651
其中：医疗保险费	1,946,151	50,864,255	(50,249,141)	2,561,265
工伤保险费	73,765	1,948,426	(1,936,928)	85,263
生育保险费	456,771	3,475,595	(3,729,243)	203,123
住房公积金	208,668	50,090,581	(50,265,339)	33,910
工会经费和职工教育经费	3,944,641	17,341,381	(16,861,693)	4,424,329
其他短期薪酬	584,886	3,788,545	(3,063,670)	1,309,761
	<u>74,850,188</u>	<u>916,393,080</u>	<u>(901,784,303)</u>	<u>89,458,965</u>

(b) 设定提存计划

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	8,629,986	88,630,230	(89,270,112)	7,990,104
企业年金缴费	1,026,801	10,141,608	(10,166,383)	1,002,026
失业保险费	145,322	3,596,748	(3,261,786)	480,284
	<u>9,802,109</u>	<u>102,368,586</u>	<u>(102,698,281)</u>	<u>9,472,414</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付辞退福利(一年内到期部分)	38,457,360	642,659

2017年度，本集团因终止经营(附注十一)部分分、子公司而与其员工解除劳动关系所提供的辞退福利为173,453,000元，其中预计一年内支付的部分为38,001,000元。

(21) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,382,800,124	997,925,828
应交企业所得税	360,579,475	347,942,173
应交契税	62,079,600	263,153,029
简易计税	22,555,743	24,466,587
未交增值税	100,155,779	7,471,043
应交城市维护建设税	4,048,609	2,720,356
应交营业税	1,086,004	1,589,616
其他	41,201,444	24,058,017
	<u>1,974,506,778</u>	<u>1,669,326,649</u>

(22) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付债券利息	183,886,603	165,065,754
应付少数股东借款利息	12,443,692	10,166,572
分期付息到期还本的长期借款利息	105,482,643	43,178,655
短期借款应付利息	979,595	1,225,002
	<u>302,792,533</u>	<u>219,635,983</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付股利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利(i)	<u>1,162,190</u>	<u>1,162,190</u>

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

(24) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	107,461,482	789,702,417
应付关联公司款项(ii)(附注八(6))	588,951,306	348,846,095
押金及保证金	391,449,465	359,276,198
预提费用	107,484,029	149,901,406
应付诚意金	271,140,484	54,331,630
应付维修费	66,073,505	77,793,864
应付能源费	28,728,312	35,363,648
代收售房契税、公共维修基金	79,035,647	32,284,273
应付销售代理费	48,174,244	16,722,979
应付物业管理费	19,990,771	20,569,289
代收能源费	3,972,136	3,302,782
拆迁安置费	427,951	459,951
其他	<u>188,949,359</u>	<u>158,338,979</u>
	<u>1,901,838,691</u>	<u>2,046,893,511</u>

- (i) 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，剩余款项不计息；上述款项均无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (ii) 应付关联公司款项主要是本公司自合联营公司取得的往来款项，该款项不计息，无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 806,852,019 元(2016 年 12 月 31 日：270,638,300 元)，主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项，因为相关协议未到期，上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(26))	4,906,783,149	2,902,150,000
一年内到期的应付债券(附注四(27))	400,798,000	-
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	923,854,606	-
	<u>6,231,435,755</u>	<u>2,902,150,000</u>

(26) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	24,848,594,426	17,165,591,920
质押借款	-	1,050,000,000
担保借款	700,000,000	-
信用借款	-	1,178,300,000
委托借款	360,000,000	360,000,000
	<u>25,908,594,426</u>	<u>19,753,891,920</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(4,546,783,149)	(2,152,150,000)
质押借款	-	(750,000,000)
信用借款	-	-
委托借款	(360,000,000)	-
	<u>(4,906,783,149)</u>	<u>(2,902,150,000)</u>
	<u>21,001,811,277</u>	<u>16,851,741,920</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款中 13,749,677,760 元(2016 年 12 月 31 日：6,771,191,920 元)系由本集团的存货(附注四(6))作为抵押；11,098,916,666 元(2016 年 12 月 31 日：8,682,250,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10))、(附注四(11))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2018 年 3 月 16 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2017 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 5,336,666,666 元(2016 年 12 月 31 日：2,380,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))；2,342,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：2,359,000,000 元)系由本公司少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

- (ii) 于 2017 年度，长期借款的年利率区间为 4.41% 至 9.60% (2016 年度：4.75% 至 9.60%)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	转入一年内 到期	2017 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-5 年期(a)	993,548,859	-	(48,000,000)	2,004,277	(400,798,000)	594,755,136
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,488,543,326	-	(78,000,000)	2,031,257	-	1,490,574,583
2016 年公司债券-5 年期(b)	1,489,702,585	-	(67,200,000)	2,257,172	-	1,491,959,757
2017 年中期票据-5 年期(c)	-	1,310,100,000	(18,820,849)	493,885	-	1,310,593,885
	3,971,794,770	1,310,100,000	(212,020,849)	6,786,591	(400,798,000)	4,887,883,361

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000
2014 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000
2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券，其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2018 年 1 月 22 日，投资者选择回售 400,798,000 元；7 年期债券的票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (c) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，本公司于 2017 年 9 月 18 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 5.14%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	1,102,032,622	762,854,606
应付北京市第三建筑工程有限 公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	701,298,000	-
应付关联方款项(附注八(6))	700,000,000	700,000,000
	<u>2,503,330,622</u>	<u>1,462,854,606</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(223,854,606)	-
应付关联方款项(附注八(6))	(700,000,000)	-
	<u>(923,854,606)</u>	<u>-</u>
	<u>1,579,476,016</u>	<u>1,462,854,606</u>

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限为两年，利率为同期同档国家基准利率上浮 30%。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日，本公司之子公司自北京三建取得 701,298,000 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。

(29) 递延收益

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助(a)	<u>4,305,268</u>	<u>-</u>	<u>(4,305,268)</u>	<u>-</u>	建造环保设备补贴

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 递延收益(续)

(a) 政府补助

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	4,305,268	-	(4,305,268)	-	与资产相关

本集团当年计入损益或冲减相关成本的政府补助的明细如下：

政府补助项目	种类	本年计入损益或冲减相关成本的金额	本年计入损益或冲减相关成本的列报项目
楼宇升级改造奖励	与收益相关	3,610,000	计入其他收益
产业引导资金	与收益相关	5,040,000	计入其他收益
清洁生产项目补助	与收益相关	276,600	计入其他收益
其他	与收益相关	3,097,786	计入营业外收入
		12,024,386	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
辞退福利	177,694,632	5,087,291
减：将于一年内支付的部分 (附注四(20)(c))	<u>(38,457,360)</u>	<u>(642,659)</u>
	<u>139,237,272</u>	<u>4,444,632</u>

将于 1 年内支付的辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	-
折现率	4%	4%

计入当期损益的辞退福利为：

	2017 年度	2016 年度
财务费用	(203,000)	(195,000)
管理费用	<u>173,453,000</u>	<u>-</u>
	<u>173,250,000</u>	<u>(195,000)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

	2016 年	本年增减变动		2017 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000
	2015 年	本年增减变动		2016 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本(续)

- (a) 2009 年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定，北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10% 计算，将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。2015 年 10 月 30 日，北辰集团向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持 150,000,000 股股份所对应的现金 360,000,000 元足额上缴中央金库。于 2018 年 1 月 25 日，北辰集团以上缴现金方式足额履行完毕国有股转持义务，上述 150,000,000 股已解除冻结，北辰集团所持本公司的所有股份限售期已届满，可以上市流通。

(32) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>
	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	3,675,806,622	-	(3,251,300)	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,652,148,600</u>	<u>-</u>	<u>(3,251,300)</u>	<u>3,648,897,300</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	645,288,427	68,186,200	-	713,474,627
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>806,757,841</u>	<u>68,186,200</u>	<u>-</u>	<u>874,944,041</u>
	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	624,211,667	21,076,760	-	645,288,427
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>785,681,081</u>	<u>21,076,760</u>	<u>-</u>	<u>806,757,841</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2017 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 68,186,200 元(2016 年度：按净利润的 10%提取，共 21,076,760 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2017 年度未提取任意盈余公积金(2016 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	3,837,907,665	3,460,420,181
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,140,410,658	600,585,444
减：提取法定盈余公积	(68,186,200)	(21,076,760)
应付普通股股利	(202,021,200)	(202,021,200)
年末未分配利润	<u>4,708,110,923</u>	<u>3,837,907,665</u>

根据 2017 年 6 月 1 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 202,021,200 元。

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.11 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 370,372,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十二(1))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	15,442,341,019	9,809,305,178
其他业务收入	14,173,424	20,474,069
	<u>15,456,514,443</u>	<u>9,829,779,247</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	10,374,333,462	6,696,804,992
其他业务成本	148,813	320,496
	<u>10,374,482,275</u>	<u>6,697,125,488</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	12,592,206,886	9,195,802,154	7,065,747,839	5,466,492,323
投资物业和酒店业务	2,599,091,300	986,243,098	2,444,525,302	990,962,086
零售商业业务	153,290,217	93,083,487	187,269,344	123,173,882
其他业务	97,752,616	99,204,723	111,762,693	116,176,701
	<u>15,442,341,019</u>	<u>10,374,333,462</u>	<u>9,809,305,178</u>	<u>6,696,804,992</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	6,159,898,258	4,543,505,850	4,111,691,670	3,344,985,786
北京当代北辰悦 MOMA	2,075,225,615	1,873,850,179	-	-
长沙北辰中央公园	457,291,740	340,145,573	700,389,900	595,280,620
北京北辰红橡墅	437,511,935	290,366,586	628,260,998	373,202,367
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
苏州北辰旭辉壹号院	1,830,570,531	1,134,994,640	-	-
北京碧海方舟	-	-	150,512,023	71,027,682
其他	83,865,168	4,501,296	96,566,138	70,247,115
	<u>12,592,206,886</u>	<u>9,195,802,154</u>	<u>7,065,747,839</u>	<u>5,466,492,323</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>14,173,424</u>	<u>148,813</u>	<u>20,474,069</u>	<u>320,496</u>

(36) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度	计缴标准
营业税	164,393,844	305,872,953	附注三
城市维护建设税	52,479,063	34,888,096	附注三
教育费附加	39,276,001	25,323,314	
消费税	240,939	2,512,014	
土地增值税	819,982,248	470,252,139	附注三
增值税	56,070,830	-	
房产税	197,179,631	74,068,741	附注三
印花税	26,542,032	11,800,904	
其他	36,104,354	4,793,816	
	<u>1,392,268,942</u>	<u>929,511,977</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
薪酬支出	160,692,684	162,784,808
广告费	125,511,169	138,324,675
咨询服务费	119,247,722	117,464,432
办公消耗费	55,146,188	63,295,929
能源费	11,738,523	21,699,600
租赁费用	12,164,617	11,498,221
固定资产折旧(附注四(11))	3,127,092	2,899,903
修理装修费	2,511,614	3,263,720
其他	15,614,608	18,998,257
	<u>505,754,217</u>	<u>540,229,545</u>

(38) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
薪酬支出	629,918,237	408,465,108
税金	-	22,010,231
修理费	41,454,319	44,958,759
固定资产折旧(附注四(11))	23,427,447	29,075,963
咨询服务费	27,669,653	51,736,762
运营管理费	49,886,734	52,640,234
租赁费用	27,676,094	24,291,331
能源费	10,976,695	11,730,635
宣传费	1,694,213	2,090,523
无形资产摊销	5,148,532	2,017,451
低值易耗品	1,777,827	2,282,855
其他	74,489,213	46,084,632
	<u>894,118,964</u>	<u>697,384,484</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用

	2017 年度	2016 年度
利息支出	1,820,815,977	1,698,423,132
减：资本化利息	(1,230,509,149)	(1,194,425,549)
利息费用	590,306,828	503,997,583
减：利息收入	(104,140,589)	(90,708,053)
汇兑(收益)/损失	(316,925)	540,699
手续费及其他	7,132,116	12,924,214
	<u>492,981,430</u>	<u>426,754,443</u>

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2017 年度	2016 年度
发展物业销售成本	9,195,802,154	5,466,492,323
职工薪酬支出	1,035,923,813	817,610,527
耗用的低值易耗品等	202,948,377	206,441,623
投资性房地产摊销(附注四(10))	184,474,182	185,955,281
咨询服务费	214,275,246	215,582,935
固定资产折旧(附注四(11))	121,893,338	138,291,480
能源费	124,313,198	142,049,801
零售商品成本	91,747,015	110,789,807
办公消耗费	148,317,082	151,747,272
广告费	127,270,729	140,386,520
资产保养维修费用	90,830,901	107,195,094
税金	-	22,599,177
物业管理费	82,478,347	97,837,126
租赁费用	38,890,138	38,586,734
长期待摊费用摊销(附注四(14))	7,401,544	6,688,090
无形资产摊销(附注四(13))	5,497,665	2,017,451
其他	102,291,727	84,468,276
	<u>11,774,355,456</u>	<u>7,934,739,517</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 投资收益/(损失)

	2017 年度	2016 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	17,175,890	6,146,027
处置长期股权投资产生的投资收益	-	115,991,988
权益法核算的长期股权投资收益	46,086,731	1,687,120
注销子公司确认投资损失	(1,207,728)	-
	<u>62,054,893</u>	<u>123,825,135</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(42) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
存货跌价准备	11,548,296	-
坏账损失	32,000	9,286
	<u>11,580,296</u>	<u>9,286</u>

(43) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	1,991,421	12,631,202	1,991,421
政府补助(a)	3,097,786	12,166,306	3,097,786
其他	2,858,770	459,155	2,858,770
	<u>7,947,977</u>	<u>25,256,663</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业外收入(续)

(a) 政府补助明细

	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与 收益相关
产业扶持补助	-	9,450,000	与资产相关
环保设备购置补助	-	2,195,824	与资产相关
清洁生产项目补助	-	315,697	与资产相关
招商引资	825,000	-	与收益相关
财政奖励	1,367,493	180,000	与收益相关
其他	905,293	24,785	与收益相关
	<u>3,097,786</u>	<u>12,166,306</u>	

(44) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年 度非经常性损 益的金额
赔偿及违约金支出	278,821	2,500	278,821
非流动资产报废损失	1,269,203	1,929,303	1,269,203
对外捐赠	11,270,000	1,016,800	11,270,000
罚没支出	46,246,063	745,925	46,246,063
其他	602,910	75,272	602,910
	<u>59,666,997</u>	<u>3,769,800</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	801,304,072	265,119,504
递延所得税	<u>(306,423,044)</u>	<u>(104,706,529)</u>
	<u>494,881,028</u>	<u>160,412,975</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	<u>1,805,490,097</u>	<u>685,017,309</u>
按适用税率计算的所得税	451,372,524	171,254,327
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	(36,617)
不得扣除的成本、费用和损失	50,367,041	8,733,902
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	4,452,617	9,459,360
非应纳税收入	(12,311,154)	(28,997,997)
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>
所得税费用	<u>494,881,028</u>	<u>160,412,975</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 每股收益

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

	2017 年度	2016 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,140,410,658	600,585,444
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.34	0.18
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.34	0.18
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2017 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2016 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
利息收入	104,140,589	83,359,810
押金及保证金	229,911,728	208,398,227
代收的契税、公共维修基金	55,441,931	62,374,868
收到关联方款项	122,000,000	80,457,774
政府补助	12,024,386	12,166,306
其他	3,746,619	15,341,116
	527,265,253	462,098,101

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
押金及保证金	197,738,461	178,409,603
受限制的担保金及保证金的增加	492,200,812	84,269,662
罚没支出	46,246,063	-
契税及公共维修基金	44,676,630	77,128,051
土地租赁费	15,835,256	15,524,761
办公及会议费	15,911,903	14,348,028
捐赠支出	11,270,000	1,016,800
差旅费	10,102,728	10,320,432
交际应酬费	8,082,521	5,985,785
其他	14,712,528	9,569,616
	<u>856,776,902</u>	<u>396,572,738</u>

(c) 2017 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(d) 2017 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(e) 2017 年度，本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
信托借款保证金	40,882,700	-
发行中期票据中介费	9,900,000	-
	<u>50,782,700</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	1,310,609,069	524,604,334
加：计提资产减值准备(附注四(42))	11,580,296	9,286
固定资产折旧(附注四(11))	121,893,338	138,291,480
无形资产摊销(附注四(13))	5,497,665	2,017,451
投资性房地产摊销(附注四(10))	184,474,182	185,955,281
长期待摊费用的摊销(附注四(14))	7,401,544	6,688,090
处置固定资产及投资性房地产的净(利得)/损失	(899,305)	988,016
固定资产报废损失	1,269,203	-
财务费用	590,306,828	501,986,342
投资(收益)/损失(附注四(41))	(62,054,893)	(123,825,135)
非同一控制下企业合并利得	-	(2,755)
递延所得税资产的增加	(306,423,044)	(104,706,529)
存货的增加	(10,168,626,515)	(10,178,113,604)
受到限制的担保金及保证金的增加	(492,200,812)	(84,269,662)
经营性应收项目的减少/(增加)	514,228,031	(4,056,241,040)
经营性应付项目的增加	6,654,667,920	15,246,800,243
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(1,628,276,493)</u>	<u>2,060,181,798</u>

(b) 2017 年度，本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2016 年度：无)。

(c) 现金净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金的年末余额	9,846,707,526	7,520,362,354
减：现金的年初余额	<u>(7,520,362,354)</u>	<u>(6,104,157,065)</u>
现金净增加额	<u>2,326,345,172</u>	<u>1,416,205,289</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(d) 现金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	894,902	973,776
可随时用于支付的银行存款	9,845,812,624	7,519,388,578
年末现金余额	<u>9,846,707,526</u>	<u>7,520,362,354</u>

(49) 外币货币性项目

	2017 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	746,211	6.53	4,872,758
港元	<u>1,815,916</u>	<u>0.84</u>	<u>1,525,369</u>
	<u>2,562,127</u>		<u>6,398,127</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 其他原因的合并范围变动

- (i) 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰智。
- (ii) 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰慧。
- (iii) 于 2017 年 4 月 17 日, 本公司以持有子公司和合联营公司股权出资设立全资子公司地产集团。
- (iv) 于 2017 年 7 月 27 日, 本公司之全资子公司长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司海口辰智。
- (v) 于 2017 年 8 月 16 日, 本公司之全资子公司成都北辰置业有限公司(以下称“成都北辰”)以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司成都华府。
- (vi) 于 2017 年 8 月 21 日, 本公司之全资子公司北京北辰领航商务会展有限公司(以下称“领航会展”)与第三方共同出资设立武汉北辰领航商务会展有限公司(以下称“武汉领航”), 分别持有 60%和 40%的权益。
- (vii) 于 2017 年 9 月 8 日, 本公司之全资子公司成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)以现金 100,000,000 元出资设立全资子公司四川天仁。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接 间接	取得方式
北京北辰房地产开发股份有限公司(以下称“北辰房地产”)	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
北京天成天房地产开发有限公司(以下称“天成天”)	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下称“姜庄湖”)	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司(以下称“绿洲商贸”)	北京市	北京市	商贸	-	设立
北京北辰信诚物业管理有限公司(以下称“信诚物业”)	北京市	北京市	物业管理	-	设立
北京北辰超市连锁有限公司(以下称“北辰超市”)	北京市	北京市	商贸	100%	设立
北京北辰会展集团有限公司(以下称“北辰会展集团”)	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100%	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	设立
长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	设立
杭州北辰置业有限公司(以下称“杭州北辰”)	杭州市	杭州市	房地产开发	-	投资
北京北辰当代置业有限公司(以下称“北京北辰当代”)	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
北京北辰酒店管理有限公司(以下称“北辰酒店”)	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司(以下称“北辰信通”)	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	非同一控制下的企业合并

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接	取得方式
南京旭辰置业有限公司(以下称“南京旭辰”)	南京市	南京市	房地产开发	-	设立
武汉光谷创意文化科技园有限公司(以下称“武汉光谷”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	设立
北京北辰会展信息服务有限公司(以下称“北辰信息服务”)	北京市	北京市	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	-	设立
北京北辰时代会展有限公司(以下称“时代会展”)	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理	-	设立
北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	设立
成都北辰	成都市	成都市	经济贸易咨询	-	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司(以下称“廊坊房地产”)	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	设立
成都辰诗置业有限公司(以下称“成都辰诗”)	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	-	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
杭州北辰京华置业有限公司(以下称“杭州京华”)	杭州市	杭州市	房地产开发	-	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	设立
宁波北辰京华置业有限公司(以下称“宁波京华”)	宁波市	宁波市	房地产开发	-	设立
重庆北辰两江置业有限公司(以下称“重庆两江”)	重庆市	重庆市	房地产开发	-	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
苏州北辰置业有限公司(以下称“苏州北辰置业”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100%	设立
重庆涪望投资有限责任公司(以下称“重庆涪望”)	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100%	非同一控制下的企业合并
宁波辰新置业有限公司(以下称“宁波辰新”)	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51%	非同一控制下的企业合并
杭州威杰投资咨询有限公司(以下称“杭州威杰”)	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100%	非同一控制下的企业合并
武汉展慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100%	-	设立
长沙峰瑞企业管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100%	设立
长沙峰润企业管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100%	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100%	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100%	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2017年度归属于少数股东的损益	2017年度向少数股东分派股利
姜庄湖	49%	(17,859,496)	-
苏州北辰旭昭	50%	188,749,635	-

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2017年12月31日						2016年12月31日					
	资产合计			负债合计			资产合计			负债合计		
	流动资产	非流动资产		流动负债	非流动负债		流动资产	非流动资产		流动负债	非流动负债	
姜庄湖	509,330,519	98,846,056	608,176,575	358,907,398	-	358,907,398	611,611,844	57,815,392	669,427,236	385,710,108	-	385,710,108
苏州北辰旭昭	3,783,068,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606	627,000,000	2,745,871,606	3,110,772,922	7,157,841	3,117,930,763	1,879,786,551	559,000,000	2,438,786,551
			2017年度						2016年度			
	营业收入	净亏损/(利润)		综合收益总额	经营活动现金流量		营业收入	净亏损	综合收益总额	经营活动现金流量		
姜庄湖	-	(36,447,951)		(36,447,951)	39,505	154,785,875	(91,758,714)	(91,758,714)	(91,758,714)	150,296,943		
苏州北辰旭昭	1,830,570,531	377,499,269		377,499,269	1,037,644,366	-	(20,713,138)	(20,713,138)	(20,713,138)	(265,162,191)		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 -						
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	是	-	45%
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	35%
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	25%
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	40%
联营企业 -						
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	35%
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	49%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 武汉当代

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,032,513,146	863,727,674
其中：现金	267,196,551	131,213,984
非流动资产	20,356,414	1,008,756
资产合计	<u>1,052,869,560</u>	<u>864,736,430</u>
流动负债	900,937,268	788,236,619
非流动负债	-	34,000,000
负债合计	<u>900,937,268</u>	<u>822,236,619</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	68,369,531	19,124,915
调整事项		
—内部交易未实现利润	(2,238,456)	(13,060,392)
对合营企业权益投资的账面价值	66,131,075	6,064,523
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	667,853,057	550,255,381
财务收入—净额	1,776,504	624,475
所得税费用	34,080,355	2,904,633
净利润	109,432,481	8,713,899
其他综合收益	-	-
综合收益总额	109,432,481	8,713,899
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(ii) 杭州辰旭

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	2,375,195,837	2,375,195,837
其中：现金	168,430,242	168,430,242
非流动资产	403,044	403,044
资产合计	<u>2,375,598,881</u>	<u>2,375,598,881</u>
流动负债	1,941,397,055	1,941,397,055
非流动负债	100,000,000	100,000,000
负债合计	<u>2,041,397,055</u>	<u>2,041,397,055</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	116,970,639	116,970,639
调整事项		
—内部交易未实现利润	(5,337,002)	(5,337,002)
对合营企业权益投资的账面价值	111,633,637	111,633,637
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用

于 2016 年 12 月 31 日，本集团因少数股东增资而丧失对杭州辰旭的控制权，由子公司转为合营企业核算，本集团持有的剩余股权按照公允价值进行重新计量。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iii) 杭州金湖

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,788,697,447	633,723,619
其中：现金	504,537,050	142,501,949
非流动资产	93,731	259,538
资产合计	<u>1,788,791,178</u>	<u>633,983,157</u>
		-
流动负债	1,305,821,568	134,418,593
非流动负债	-	-
负债合计	<u>1,305,821,568</u>	<u>134,418,593</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	120,742,403	124,891,141
调整事项		
—内部交易未实现利润	(5,881,428)	(1,334,569)
对合营企业权益投资的账面价值	114,860,975	123,556,572
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	-
财务收入—净额	1,300,147	43,360
所得税费用	-	(145,145)
净亏损	16,594,952	435,436
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	16,594,952	435,436
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iv) 无锡盛阳

2017 年 12 月 31 日

流动资产	1,999,966,218
其中：现金	139,510,185
非流动资产	251,502
资产合计	<u>2,000,217,720</u>
流动负债	1,991,952,938
非流动负债	-
负债合计	<u>1,991,952,938</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	3,305,913
调整事项	
—内部交易未实现利润	(3,305,913)
对合营企业权益投资的账面价值	-
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用

2017 年 4 月 7 日(公司成立日)
至 2017 年 12 月 31 日止期间

营业收入	-
净亏损	11,735,218
财务收入—净额	91,088
所得税费用	-
其他综合收益	-
综合亏损总额	11,735,218

本集团本年度收到的来自合营企业的股利

-

- (i) 本集团以合营企业财务报表中净资产的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

(i) 杭州旭发

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	884,159,124	737,310,183
其中：现金	243,358,608	264,792,095
非流动资产	29,326,939	3,833,998
资产合计	913,486,063	741,144,181
流动负债	882,687,680	697,160,256
非流动负债	-	-
负债合计	882,687,680	697,160,256
按持股比例计算的净资产份额(i)	10,756,382	15,371,322
调整事项		
—内部交易未实现利润	(8,031,772)	(8,031,772)
对联营企业权益投资的账面价值	2,724,610	7,339,550
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	-
净亏损	13,185,542	5,885,729
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	13,185,542	5,885,729
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

(ii) 无锡辰万

2017 年 12 月 31 日

流动资产	1,787,221,380
其中：现金	113,849,170
非流动资产	512,536
资产合计	<u>1,787,733,916</u>

流动负债	1,759,166,202
非流动负债	-
负债合计	<u>1,759,166,202</u>

按持股比例计算的净资产份额(i)	13,998,180
调整事项	
—内部交易未实现利润	(13,998,180)

对联营企业权益投资的账面价值	-
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用

2017 年 3 月 3 日(公司
成立日)至 2017 年 12
月 31 日止期间

营业收入	-
净亏损	1,432,286
其他综合收益	-
综合亏损总额	1,432,286

本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要联营企业的汇总信息

	2017 年度	2016 年度
投资账面价值合计	6,347,986	6,366,147
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(18,161)	(61,771)
其他综合收益(i)	-	-
综合亏损总额	(18,161)	(61,771)

- (i) 本集团以联营企业财务报表中净资产金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认 的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
无锡盛阳	-	26,899,692	26,899,692
无锡辰万	-	21,094,066	21,094,066

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

于 2017 年 11 月 10 日，经董事会审议通过，本集团正式退出零售商业业务。于 2018 年 1 月 8 日，本集团已正式关闭零售商业分部运营的购物中心和超市。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,592,206,886	2,599,091,300	153,290,217	111,926,040	-	-	15,456,514,443
分部间交易收入	-	18,474,276	-	31,852,186	-	(50,326,462)	-
营业成本	9,195,802,154	986,243,098	93,083,487	99,353,536	-	-	10,374,482,275
利息收入	51,973,738	5,093,965	412,049	257,995	46,402,842	-	104,140,589
利息费用	-	-	-	-	590,306,828	-	590,306,828
对合营企业和联营企业							
的投资收益/(损失)	46,086,731	-	-	-	-	-	46,086,731
资产减值损失	7,030,296	-	4,550,000	-	-	-	11,580,296
折旧费与摊销费	5,854,305	275,411,037	27,583,464	5,615,256	4,802,667	-	319,266,729
利润/(亏损)总额	1,793,600,480	847,546,307	(21,575,117)	608,140	(814,689,713)	-	1,805,490,097
所得税费用	484,079,912	214,995,487	(4,392,768)	152,150	(199,953,753)	-	494,881,028
净利润/(亏损)	1,309,520,568	632,550,820	(17,182,349)	455,990	(614,735,960)	-	1,310,609,069
资产总额	65,663,848,719	7,266,980,818	206,263,052	126,113,261	6,716,815,403	-	79,980,021,253
负债总额	58,917,267,742	980,598,165	153,832,433	95,466,717	6,470,843,930	-	66,618,008,987
对合营企业和联营企业							
的长期股权投资	301,698,283	-	-	-	-	-	301,698,283
非流动资产增加额(i)	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2017 年度, 本集团无来自其他国家的交易收入, 以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,065,747,839	2,444,525,302	187,269,344	132,236,762	-	-	9,829,779,247
分部间交易收入	-	23,061,721	-	26,814,876	-	(49,876,597)	-
营业成本	5,466,492,323	990,962,086	123,173,882	116,497,197	-	-	6,697,125,488
利息收入	31,730,646	4,778,387	543,612	1,605,292	52,050,116	-	90,708,053
利息费用	26,986,835	-	-	-	477,010,748	-	503,997,583
对合营企业和联营企业的							
投资收益/(损失)	117,740,879	-	-	-	(61,771)	-	117,679,108
资产减值损失	(140,334)	149,620	-	-	-	-	9,286
折旧费与摊销费	4,134,044	283,398,126	36,436,970	6,118,602	2,864,560	-	332,952,302
利润/(亏损)总额	468,848,072	783,275,180	(17,786,750)	(16,539,100)	(532,780,093)	-	685,017,309
所得税费用	103,131,179	197,098,952	(4,456,533)	(4,159,404)	(131,201,219)	-	160,412,975
净利润/(亏损)	365,716,893	586,176,228	(13,330,217)	(12,379,696)	(401,578,874)	-	524,604,334
资产总额	51,654,965,027	7,275,387,967	385,470,936	101,749,041	4,923,715,657	-	64,341,288,628
负债总额	42,247,880,205	2,804,368,393	141,094,484	167,686,686	6,730,834,463	-	52,091,864,231
对合营企业和联营企业的							
长期股权投资	248,594,282	-	-	-	6,366,147	-	254,960,429
非流动资产增加额(i)	48,712,316	46,674,732	306,875	7,104,308	7,773,850	-	110,572,081

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2016 年度, 本集团无来自其他国家的交易收入, 以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2016 年 12 月 31 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
北辰集团	1,800,000,000	-	-	1,800,000,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注六。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

北京北辰实业集团公司辰运物业管理中心 (以下称“辰运物业”)	与本集团同受母公司控制
南京宁康(i)	重要子公司的少数股东
旭昭香港(i)	重要子公司的少数股东
合肥旭辉(i)	重要子公司的少数股东
上海永升物业管理股份有限公司 (以下称“上海永升”)(i)	重要子公司的少数股东之联营公司
上海新置建筑工程有限公司 (以下称“上海新置”)(i)	重要子公司的少数股东之子公司
苏州辉协商务咨询有限公司 (以下称“苏州辉协”)(i)	重要子公司的少数股东之子公司
(i) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于 2017 年度作为本集团的关联方予以披露。	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2017 年度	2016 年度
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	本集团接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	10,000
南京宁康	后台管理费		55,703,438	不适用
合肥旭辉	后台管理费		73,014,309	不适用
旭昭香港	后台管理费		82,553,384	不适用
上海新置	项目建设服务费		218,108,181	不适用
上海永升	物业服务费		8,294,069	不适用
			<u>437,683,381</u>	<u>10,000</u>

(b) 租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2017 年确认的租赁收入	2016 年确认的租赁收入
北辰集团	本公司	土地使用权	15,835,256	15,524,761
辰运物业	信诚物业	办公用房	900,000	900,000
			<u>16,735,256</u>	<u>16,424,761</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	200,000,000	2017 年 3 月 17 日	2018 年 3 月 16 日	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	1,220,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	472,222,222	2017 年 3 月 8 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(iv)	972,222,222	2017 年 4 月 12 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(v)	972,222,222	2017 年 4 月 17 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(vi)	1,700,000,000	2013 年 5 月 30 日	2020 年 10 月 21 日	尚未履行完毕
	<u>5,536,666,666</u>			
(i) 根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)的保证合同，北辰集团为本公司向北京农商银行取得的短期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				
(ii) 根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同，北辰集团为本公司向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				
(iii) 根据北辰集团与中国工商银行股份有限公司(以下称“中国工商银行”)的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				
(iv) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				
(v) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				
(vi) 根据北辰集团与泰康资产管理有限责任公司(以下称“泰康资产”)保证合同，北辰集团为本公司从泰康资产取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。				

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自北辰集团取得股东往来款

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	700,000,000	-	-	700,000,000
股东往来款利息	-	33,804,167	(33,804,167)	-
	-	33,804,167	(33,804,167)	700,000,000

于 2016 年 12 月 20 日，本公司自北辰集团取得往来款 700,000,000 元，该款项期限为两年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

(e) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	74,153,875	-	(74,153,875)	-
股东往来款利息	5,206,566	439,837	(5,646,403)	-
	79,360,441	439,837	(79,800,278)	-

于 2016 年 12 月 31 日，本集团应收武汉当代项目开发往来款 74,153,875 元，利率为固定利率 6.15%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(f) 为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	53,000,000	86,567,500	(139,567,500)	-
股东往来款利息	1,334,569	4,819,671	(6,154,240)	-
	54,334,569	91,387,171	(145,721,740)	-

于 2016 年 7 月 1 日和 2017 年 4 月 17 日，本集团为合营企业杭州金湖提供项目开发往来款 53,000,000 元和 86,567,500 元，款项期限均为 1 年，利率为固定利率 4.9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	744,281,700	-	744,281,700
股东往来款利息	-	37,197,781	(35,378,426)	1,819,355
	-	781,479,481	(35,378,426)	746,101,055

2017 年度，本集团为联营企业无锡辰万提供项目开发往来款 744,281,700 元，该款项期限为 2 年，利率为固定利率 8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(h) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	726,507,134	-	726,507,134
股东往来款利息	-	32,017,941	(30,262,659)	1,755,282
	-	758,525,075	(30,262,659)	728,262,416

2017 年度，本集团为合营企业无锡盛阳提供项目开发往来款 726,507,134 元，该款项期限为 2 年，利率为固定利率 9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 为关联方提供往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
旭昭香港	750,000,000	515,000,000	-	1,265,000,000
合肥旭辉	65,000,000	75,576,085	(115,576,085)	25,000,000
南京宁康	98,000,000	637,000,000	(441,000,000)	294,000,000
上海新置	-	25,540,000	(25,540,000)	-
	<u>913,000,000</u>	<u>1,253,116,085</u>	<u>(582,116,085)</u>	<u>1,584,000,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(j) 自关联方取得往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
武汉当代	-	122,000,000	-	122,000,000
杭州金湖	62,500,000	-	(62,500,000)	-
	<u>62,500,000</u>	<u>122,000,000</u>	<u>(62,500,000)</u>	<u>122,000,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

- (k) 于 2017 年 4 月 7 日，本公司之全资子公司苏州北辰置业与苏州辉协共同出资设立无锡盛阳，分别持有 40%、60% 的权益。

(l) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	<u>16,271,696</u>	<u>16,311,912</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉当代	-	-	74,153,875	-
	杭州金湖	-	-	53,000,000	-
	旭昭香港	1,265,000,000	-	不适用	-
	合肥旭辉	25,000,000	-	不适用	-
	南京宁康	294,000,000	-	不适用	-
		<u>1,584,000,000</u>	<u>-</u>	<u>127,153,875</u>	<u>-</u>
应收利息	武汉当代	-	-	5,206,566	-
	杭州金湖	-	-	1,334,569	-
	无锡辰万	1,819,355	-	-	-
	无锡盛阳	1,755,282	-	-	-
		<u>3,574,637</u>	<u>-</u>	<u>6,541,135</u>	<u>-</u>
长期应收款	无锡辰万	744,281,700	-	-	-
	无锡盛阳	726,507,134	-	-	-
		<u>1,470,788,834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

应付关联方款项：

		2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	17,957,774	17,957,774
	武汉当代	122,000,000	-
	杭州金湖	-	62,500,000
	杭州辰旭	268,388,321	268,388,321
	南京宁康	48,307,518	不适用
	合肥旭辉	49,744,309	不适用
	旭昭香港	82,553,384	不适用
		<u>588,951,306</u>	<u>348,846,095</u>
应付账款	上海新置	<u>215,767,139</u>	<u>不适用</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31	2016 年 12 月 31
一年内到期的非流动负债 北辰集团	<u>700,000,000</u>	<u>-</u>

(7) 关联方承诺

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

租赁

一 租入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>282,340,154</u>	<u>298,175,410</u>

接受劳务

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
上海新置	<u>158,314,578</u>	<u>不适用</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

于 2017 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2017 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	5,346,161,702
苏州北辰旭辉壹号院	1,323,180,471
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,131,921,157
成都朗诗南门绿郡	786,961,952
长沙北辰中央公园	514,778,133
北京北辰墅院 1900	503,120,723
北京北辰红橡墅	479,815,661
成都北辰香麓	351,089,572
北京北辰香麓	247,401,296
杭州国颂府	167,585,623
北京当代北辰悦 MOMA	158,092,822
杭州北辰蜀山项目	115,617,065
其他	336,262,473
	<u>11,461,988,650</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的房地产开发项目支出承诺：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	7,859,536,052	7,246,932,533
已批准，但尚未签约	19,876,739,003	8,678,438,135
	<u>27,736,275,055</u>	<u>15,925,370,668</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	21,726,366	18,200,587
一到二年	19,643,810	18,280,390
二到三年	15,416,305	17,044,041
三年以上	240,739,002	255,398,114
	<u>297,525,483</u>	<u>308,923,132</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 终止经营

于2017年11月10日, 经本公司第七届董事会第一百二十六次会议决议, 批准北辰购物中心亚运村店停止营业。批准北辰购物中心亚运村店停止营业后注销北京北辰实业股份有限公司北辰商业发展分公司、北京北辰实业股份有限公司北辰百货分公司、北京北辰实业股份公司北辰购物中心、北京北辰实业股份有限公司绿色家园购物中心及北京北辰超市连锁有限公司。

上述拟注销的分公司和子公司符合终止经营, 其经营成果列示如下:

	2017 年度	2016 年度
终止经营收入	153,290,217	187,269,344
减: 终止经营成本和费用	(174,865,334)	(205,056,094)
其中: 终止经营确认的减值损失	(4,550,000)	-
终止经营亏损总额	(21,575,117)	(17,786,750)
减: 终止经营所得税费用	4,392,768	4,456,533
终止经营的经营亏损	<u>(17,182,349)</u>	<u>(13,330,217)</u>
终止经营净亏损	<u>(17,182,349)</u>	<u>(13,330,217)</u>
归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(17,182,349)	(13,330,217)
归属于母公司普通股股东的持续经营净利润	1,327,791,418	537,934,551

上述拟注销的分公司和子公司的现金流量如下:

	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流量净额	39,091,661	(66,228,028)
投资活动现金流量净额	5,820	(34,311)
筹资活动现金流量净额	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

370,372,200

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 370,372,200 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(34))。

十三 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2017 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 14,254,926,293 元(2016 年 12 月 31 日：9,663,541,920 元)及固定利率合同，金额为 13,214,244,361 元(2016 年 12 月 31 日：11,159,994,770 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 16,289,595 元(2016 年 12 月 31 日：约 16,333,888 元)。

十三 金融风险(续)

(2) 信用风险

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	718,161,250	-	-	-	718,161,250
一年内到期的非流动负债(含利息)	6,473,727,400	-	-	-	6,473,727,400
应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
应付利息	302,792,533	-	-	-	302,792,533
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	1,901,838,691	-	-	-	1,901,838,691
长期应付款(含利息)	99,855,771	1,637,943,315	-	-	1,737,799,086
长期借款(含利息)	646,362,907	7,284,792,175	11,882,432,749	5,821,724,892	25,635,312,723
应付债券(含利息)	73,597,874	246,902,913	4,025,000,913	1,578,000,000	5,923,501,700
财务担保合同(附注九)	11,461,988,650	-	-	-	11,461,988,650
	<u>26,876,069,327</u>	<u>9,169,638,403</u>	<u>15,907,433,662</u>	<u>7,399,724,892</u>	<u>59,352,866,284</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	801,419,581	-	-	-	801,419,581
一年内到期的非 流动负债(含利 息)	2,998,979,714				2,998,979,714
应付账款	3,741,301,533	-	-	-	3,741,301,533
应付利息	219,635,983	-	-	-	219,635,983
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,046,893,511	-	-	-	2,046,893,511
长期应付款 (含利息)	-	1,462,854,606	-	-	1,462,854,606
长期借款 (含利息)	967,656,319	8,693,997,770	6,087,554,051	4,081,554,826	19,830,762,966
应付债券(含利息)	193,200,000	193,200,000	3,031,600,000	1,578,000,000	4,996,000,000
财务担保合同	8,750,339,567	-	-	-	8,750,339,567
	<u>19,720,588,398</u>	<u>10,350,052,376</u>	<u>9,119,154,051</u>	<u>5,659,554,826</u>	<u>44,849,349,651</u>

十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款				
(固定利率)	7,625,000,000	7,481,619,893	7,188,200,000	7,221,647,873
长期应付债券	4,887,883,361	5,011,846,792	3,971,794,770	4,117,077,119
合计	<u>12,512,883,361</u>	<u>12,493,466,685</u>	<u>11,159,994,770</u>	<u>11,338,724,992</u>

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

十五 资本管理

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

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

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团部分外部借款合同中有对资产负债率的相关要求，本集团利用资产负债率监控资本。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>83%</u>	<u>81%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	90,310,966	51,710,196
减：坏账准备	(73,109)	(222,729)
净额	<u>90,237,857</u>	<u>51,487,467</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	83,355,562	38,335,643
一到二年	5,548,914	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>90,310,966</u>	<u>51,710,196</u>

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 46,270,060 元 (2016 年 12 月 31 日：18,175,123 元) 已逾期，但基于对客户财务状况及其信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	39,319,656	5,023,299
一到二年	5,548,914	11,909,132
二到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>46,270,060</u>	<u>18,175,123</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下:

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	55,517,809	61%	-	-	21,434,868	41%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	34,793,157	39%	(73,109)	0.2%	30,275,328	59%	(222,729)	0.7%
	90,310,966	100%	(73,109)	0.1%	51,710,196	100%	(222,729)	0.4%

(c) 于 2017 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日, 本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2017 年度, 本公司未计提坏账准备, 无收回或转回的坏账准备金额(2016 年度: 149,620 元)。

(f) 于 2017 年度, 本集团实际核销的应收账款 149,620 元(2016 年度: 无)。

(g) 于 2017 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	46,573,317	-	52%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(2) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收子公司款	8,906,606,664	9,174,388,813
工程专项基金	803,905	4,350,546
预付货款(附注四(5)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	18,587,869	26,099,039
备用金	4,692,142	3,905,979
保证金	12,220,000	-
应收关联公司款项	-	74,153,875
押金	1,113,099	13,062,976
其他	4,596,212	2,625,898
	<u>8,960,899,891</u>	<u>9,310,867,126</u>
减：坏账准备	<u>(14,547,221)</u>	<u>(14,547,221)</u>
	<u>8,946,352,670</u>	<u>9,296,319,905</u>

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备(附注四(5)(c)(i))。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	5,434,272,588	940,463,222
一到二年	417,724,219	2,036,743,928
二到三年	8,483,957	232,631,443
三年以上	3,100,419,127	6,101,028,533
	<u>8,960,899,891</u>	<u>9,310,867,126</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

于 2017 年 12 月 31 日, 其他应收款中 2,731,535 元 (2016 年 12 月 31 日: 16,281,297 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析, 本公司认为这部分款项可以收回, 没有发生减值, 故未单独计提减值准备。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	-	12,130,200
二到三年	287,000	1,423,413
三年以上	2,444,535	2,727,684
	<u>2,731,535</u>	<u>16,281,297</u>

(b) 其他应收账按类别分析如下:

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	8,880,230,883	99.10%	(12,280,000)	0.1%	9,275,959,937	99.63%	(12,280,000)	0.1%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	80,669,008	0.90%	(2,267,221)	2.8%	34,907,189	0.37%	(2,267,221)	6.5%
	<u>8,960,899,891</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>0.2%</u>	<u>9,310,867,126</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>0.2%</u>

(c) 于 2017 年 12 月 31 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
金恒生	<u>12,280,000</u>	<u>12,280,000</u>	<u>100%</u>	附注四(5)(c)(i)

(d) 于 2017 年 12 月 31 日, 本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2017 年度, 本公司未计提或转回坏账准备(2016 年度: 未计提坏账准备, 转回坏账准备金额为 176,028 元)。

(f) 于 2017 年度, 本公司无实际核销的其他应收款(2016 年度: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
应收子公司款	应收子公司款	8,906,756,664	1 年以内	99.70%	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.14%	(12,280,000)
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3 年以上	0.01%	-
北京振力投资管理 有限公司	押金	865,750	3 年以上	0.01%	-
北京力迈企业集团 公司	代垫款	150,000	3 年以上	0.00%	-
		<u>8,920,856,319</u>		<u>99.86%</u>	<u>(12,280,000)</u>

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,769,252,853	2,916,230,356
合营企业	-	6,662,578
联营企业	-	13,705,697
	<u>2,769,252,853</u>	<u>2,936,598,631</u>
减：长期股权投资减值准备(b)	-	(5,580,595)
	<u>2,769,252,853</u>	<u>2,931,018,036</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北辰房地产	552,070,231	-	(552,070,231)	-	-	-	-
天成天	550,000	-	(550,000)	-	-	-	-
北京五洲美乐啤酒餐 厅有限公司(以下称 “五洲美乐”)(i)	4,780,595	-	-	-	(4,780,595)	-	-
绿洲商贸	800,000	-	(800,000)	-	-	-	-
信诚物业	4,000,000	-	(4,000,000)	-	-	-	-
长沙北辰	1,206,400,000	-	(1,206,400,000)	-	-	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	-	-	63,196,100	-
世纪御景	228,550,000	-	(228,550,000)	-	-	-	-
杭州北辰	40,567,430	-	(40,567,430)	-	-	-	-
北京北辰当代	25,000,000	-	(25,000,000)	-	-	-	-
南京旭辰	25,500,000	-	(25,500,000)	-	-	-	-
武汉光谷	20,816,000	-	(20,816,000)	-	-	-	-
苏州北辰旭昭	350,000,000	-	(350,000,000)	-	-	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	(28,000,000)	-	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
成都北辰	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
廊坊房地产	31,000,000	-	(31,000,000)	-	-	-	-	-
成都天府	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
杭州京华	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
合肥辰旭	25,000,000	-	(25,000,000)	-	-	-	-	-
宁波京华	20,000,000	-	(20,000,000)	-	-	-	-	-
重庆两江	100,000,000	-	(100,000,000)	-	-	-	-	-
苏州北辰置业	30,000,000	-	(30,000,000)	-	-	-	-	-
地产集团	-	2,696,056,753	-	-	-	2,696,056,753	-	-
武汉辰智	-	30,000,000	(30,000,000)	-	-	-	-	-
武汉辰慧	-	30,000,000	(30,000,000)	-	-	-	-	-
	2,916,230,356	2,756,056,753	(2,898,253,661)	-	(4,780,595)	2,769,252,853	-	-

(i) 五洲美乐已于 2017 年 10 月 31 日办理完毕工商注销手续。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐(附注十六(3)(a)(i))	4,780,595	-	(4,780,595)	-
绿洲商贸	800,000	-	(800,000)	-
	<u>5,580,595</u>	<u>-</u>	<u>(5,580,595)</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日，绿洲商贸已划转至本公司之全资子公司地产集团。

(4) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	4,025,169,350	3,777,375,662
其他业务收入	9,434,400	9,551,269
	<u>4,034,603,750</u>	<u>3,786,926,931</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	1,899,112,157	1,994,890,707
其他业务成本	90,594	-
	<u>1,899,202,751</u>	<u>1,994,890,707</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	1,631,708,807	1,012,939,326	1,474,875,994	1,081,995,868
投资物业和酒店业务	2,333,770,743	836,616,475	2,234,361,004	848,699,992
零售商业业务	44,562,689	6,411,345	49,214,094	16,102,129
其他	15,127,111	43,145,011	18,924,570	48,092,718
	<u>4,025,169,350</u>	<u>1,899,112,157</u>	<u>3,777,375,662</u>	<u>1,994,890,707</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
其他	83,865,168	4,501,296	96,548,884	70,247,115
	<u>1,631,708,807</u>	<u>1,012,939,326</u>	<u>1,474,875,994</u>	<u>1,081,995,868</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>9,434,400</u>	<u>90,594</u>	<u>9,551,269</u>	-

(5) 投资收益/(损失)

	2017 年度	2016 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	17,175,890	6,146,027
权益法核算的长期股权投资损失	(3,625,179)	(24,533,627)
注销子公司产生的投资损失	(1,207,728)	-
	<u>12,342,983</u>	<u>(18,387,600)</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置净损失	(369,898)	(988,016)
计入当期损益的政府补助	12,024,386	12,166,306
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	48,235,668	7,348,244
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以及处置可供出售金融资产取得的投资收益	17,175,890	6,146,027
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	2,755
辞退福利	(173,250,000)	195,000
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,149	183,523
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(53,547,603)	11,247,105
	<u>(149,696,408)</u>	<u>36,300,944</u>
所得税影响额	26,578,091	(9,068,808)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(1,703,652)</u>	<u>(594,979)</u>
	<u>(124,821,969)</u>	<u>26,637,157</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

财务报表补充资料

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

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

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2017 年度 (人民币千元)	2016 年度 (人民币千元)	2017 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2016 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	1,140,410	600,585	12,598,972	11,660,583
差异项目及金额-				
冲回中国准则下投资性房地				
产所计提折旧(a)	138,356	139,466	1,530,009	1,391,653
投资性房地产公允价值变化(a)	110,995	63,383	4,261,214	4,150,219
1997 年企业改制资产评估产				
生的差异(b)	-	3,377	-	-
按香港财务报告准则	1,389,761	806,811	18,390,195	17,202,455

差异原因说明如下:

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

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股						
东的净利润	9.41	5.25	0.34	0.18	0.34	0.18
扣除非经常性损益后						
归属于公司普通股						
股东的净利润	10.45	5.01	0.38	0.17	0.38	0.17

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度控股股东及其他关联方
占用资金情况表及专项报告

关于北京北辰实业股份有限公司
控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

普华永道中天特审字(2018)第 0967 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司董事会:

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2017 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注(以下称“财务报表”),并于 2018 年 3 月 21 日出具了报告号为普华永道中天审字(2018)第 10039 号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是北辰实业公司管理层的责任,我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则实施审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上,我们对后附的截至 2017 年 12 月 31 日止年度北辰实业公司控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表(以下称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56 号文)的要求及参照上海证券交易所《2011 年年度报告工作备忘录第三号》规定的资金占用情况汇总格式,北辰实业公司编制了上述情况表。设计、执行和维护与编制和列报情况表有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性及完整性是北辰实业公司管理层的责任。

普华永道中天特审字(2018)第 0967 号
(第二页, 共二页)

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对情况表发表结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施鉴证工作, 以对我们是否发现任何事项使我们相信情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况获取保证。在对财务报表执行审计的基础上, 我们对情况表实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由北辰实业公司编制的截至 2017 年 12 月 31 日止年度控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为北辰实业公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用, 不得用作任何其他目的。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·上海市
2018 年 3 月 21 日

注册会计师


徐 涛

注册会计师


任丽君

北京北辰实业股份有限公司 2017 年度控股股东及其他关联方

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2017 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司 的关系	上市公司核算的 会计科目	2017 年年初 占用资金余额	2017 年度占用累 计发生额(不含利 息)	2017 年度占 用资金的利息 (如有)	2017 年度偿还 累计发生金额	2017 年期末 占用资金余额	占用形成 原因	占用性质
现大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市 公司的关系	上市公司核算的 会计科目	2017 年年初 往来资金余额	2017 年度往来累 计发生额(不含 利息)	2017 年度往 来资金的利息 (如有)	2017 年度偿还 累计发生金额	2017 年期末 往来资金余额	往来形成 原因	往来性质
大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	杭州北辰置业 有限公司	控股子公司	应收内部单位款	75,676	10,031	3,640	(89,347)	-	项目开发往来款	非经营性往来
	北京北辰当代置业 有限公司	控股子公司	应收内部单位款	1,949	-	60	(2,009)	-	项目开发往来款	非经营性往来
	长沙世纪御景房地 产有限公司	控股子公司	应收内部单位款	35,850	52,940	3,166	(41,906)	50,050	项目开发往来款	非经营性往来
	南京旭辰置业 有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	45,900	-	(45,900)	-	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉光谷创意文化科技 园有限公司	控股子公司	应收内部单位款	48,536	38,395	2,712	(5,635)	84,008	项目开发往来款	非经营性往来
	成都辰诗置业 有限公司	控股子公司	应收内部单位款	470	10,000	2,347	(12,817)	-	项目开发往来款	非经营性往来
	成都北辰置业 有限公司	控股子公司	应收内部单位款	26,396	135,388	2,152	(70,794)	93,142	项目开发往来款	非经营性往来
	合肥辰旭房地产开 发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	9,000	-	(9,000)	-	项目开发往来款	非经营性往来
上市公司的子公司及其 附属公司										

北京北辰实业股份有限公司 2017 年度控股股东及其他关联方

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关系	上市公司核算 的会计科目	2017 年年初 往来资金余额	2017 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2017 年度往来 资金的利息 (如有)	2017 年度偿还 累计发生金额	2017 年期末 往来资金余额	往来形成 原因	往来性质
上市公司及其 附属公司	北京北辰房地产有限公司	控股子公司	应收内部单位款	30,312	391,400	2,659	(371,997)	52,374	开发往来款	非经营性往来
	成都北辰天府置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	108,041	140,711	9,605	(24,915)	233,442	开发往来款	非经营性往来
	北京天成天房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	30,000	-	-	-	30,000	开发往来款	非经营性往来
	宁波北辰华置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	115,598	150,617	9,762	(159,562)	116,415	开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰两江置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	246,646	123,043	17,133	(201,898)	184,924	开发往来款	非经营性往来
	苏州北辰置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	204,492	288,910	25,604	(183,928)	335,078	开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰华置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	108,127	287,066	7,387	(288,899)	113,681	开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰智房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	620,421	8,930	(352,607)	276,744	开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰慧房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	267,028	4,063	(232,817)	38,274	开发往来款	非经营性往来
	北京北辰地产集团有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	184,551	241	-	184,792	开发往来款	非经营性往来
	长沙峰瑞企业管理咨询有限公司	控股子公司的附属公司	应收内部单位款	-	43,670	-	(43,670)	-	开发往来款	非经营性往来
	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	武汉当代北辰置业有限公司	合营公司	应收内部单位款	7,935	-	45	(7,980)	-	开发往来款	非经营性往来
	杭州金瑞房地产开发有限公司	合营公司	应收内部单位款	5,433	8,657	482	(14,572)	-	开发往来款	非经营性往来
其他关联方及附属企业	无锡北辰盛阳置业有限公司	合营公司	长期应收款	-	72,651	3,201	(3,026)	72,826	开发往来款	非经营性往来
	无锡市辰万房地产有限公司	联营公司	长期应收款	-	74,428	3,720	(3,538)	74,610	开发往来款	非经营性往来
	旭昭(香港)有限公司	其他关联方	其他应收款	75,000	51,500	-	-	126,500	开发往来款	非经营性往来

北京北辰实业股份有限公司 2017 年度控股股东及其他关联方

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2017 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算 的会计科目	2017 年年初 往来资金余额	2017 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2017 年度往 来资金的利息 (如有)	2017 年度偿还 累计发生金额	2017 年期末 往来资金余额	往来形成 原因	往来性质
其他关联方及附属企业	合肥旭辉企业管理 有限公司	其他关联方	其他应收款	6,500	7,558	-	(11,558)	2,500	开发往来款	非经营性往来
	南京宁康投资管理 有限公司	其他关联方	其他应收款	9,800	63,700	-	(44,100)	29,400	开发往来款	非经营性往来
	上海新置建筑工程 有限公司	其他关联方	其他应收款	-	2,554	-	(2,554)	-	开发往来款	非经营性往来
总计				1,136,761	3,080,119	106,909	(2,225,029)	2,098,760		

本表已于 2018 年 3 月 21 日获董事会批准。

企业负责人：

王江川



主管会计工作的负责人：

崔薇



会计机构负责人：

张京



北京北辰实业股份有限公司

2017 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2017 年我们也严格按照《公司法》、《证券法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2017 年履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）工作履历、专业背景以及兼职情况

符耀文先生，62 岁，毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证

券业务方面有累计超过三十年的丰富经验。

董安生先生，66岁，毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。董先生于二零一六年五月获选为本公司独立非执行董事。

吴革先生，50岁，先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授,博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事,中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。吴先生于二零一五年五月获选为本公司独立非执行董事。

截至目前，我们在其它单位的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与 公司关系

符耀文	汇盈控股有限公司	董事会主席	无
董安生	中国人民大学法学院	教授	无
	上海新黄浦置业股份公司	独立董事	无
	王府井集团股份有限公司	独立董事	无
	华数传媒控股股份公司	独立董事	无
吴革	对外经济贸易大学国际商学院	教授	无
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	无
	天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司	独立董事	无
	北京海量数据技术股份有限公司	独立董事	无

（二）独立性情况说明

作为公司的独立董事，经自查，我们符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关境内外法规关于独立性的要求，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2017 年度履职概况

2017 年，我们本着勤勉、负责的态度，充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、对外投资、内部控制、董事薪酬、高管变动、现金分红等事项进行审议。在董事会及

各专业委员会会议召开前，我们对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，我们能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关书面意见。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2017 年，我们根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定，对公司重大事项予以重点关注和审核，并积极向公司董事会及专门委员会建言献策，对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性发挥了重要作用。具体情况如下：

（一）关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁，及为本公司取得的股东往来款等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。2017 年未发生控股股东违规占用公司资金及侵害中小股东权益的情况。

（二）对外担保及资金占用情况

按照中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们对公司对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

（三）募集资金的使用情况

2017年9月，公司发行2017年第一期中期票据13.2亿元，募集资金用于偿还金融机构借款。截至报告期末，上述募集资金已按照《北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据募集说明书》的约定使用完毕。

（四）董事、高级管理人员提名以及薪酬情况

报告期内,我们对公司董事会有关执行董事和高级管理人员变动的议案以及董事薪酬的议案进行了审查，审阅了相关文件并发表了同意意见。

（五）业绩预告及业绩快报情况

公司于2017年8月11日发布了关于2017年半年度业绩预增的公告。我们认为，公司严格按照监管部门的有关规定予以披露，业绩预告的披露与2017年半年度报告不存在

重大差异，符合法律法规的规定。

(六)聘任或者更换会计师事务所情况

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》等有关规定，作为公司的独立董事，我们对公司董事会《关于续聘会计师事务所的议案》进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所在公司 2017 年度的审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，我们同意续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所为公司 2018 年度境内及国际核数师。

(七)现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司根据《公司章程》、《股东分红回报规划（2015年—2017年）》规定的利润分配政策及股东大会审议通过的年度利润分配方案对股东进行了现金分红，能够给予股东合理的投资回报，不存在损害公司利益或中小股东利益的情形。

(八)公司及股东承诺履行情况

我们作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的核查和了解，我们认为公司及控股

股东均能够积极履行已经作出的承诺，对于设定期限的承诺，均按约定及时履行完毕；对于需长期履行的承诺，如避免同业竞争及规范关联交易方面的承诺，公司控股股东均持续履行，未出现违反承诺的现象。未来，我们仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中小股东的合法权益。

（九）信息披露的执行情况

2017年，我们持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股128份、H股178份。其中，公司根据境内外相关法律法规及公司章程的相关规定，按照预约披露时间及时、完整地披露了包括2016年年报、2017年一季报、半年报及三季报共四份境内外定期报告。对于重大事项的披露，我们在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，我们根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及

会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

（十）内部控制的执行情况

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工作。我们作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设四个专门委员会，有战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。2017年，公司董事会及其下属专门委员会，按照《公司章程》、《董事会议事规则》及各个专业委员会会议事规则的规定规范运作，定期召开会议，并就相关事项向董事会提出专业意见。

四、总体评价和建议

2017年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露、现金分红等公司治理的各个方面

均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。我们作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

2018年，作为公司独立董事，我们将一如既往秉承着谨慎、勤勉、忠实的工作原则，继续为公司建言献策，不断提升董事会决策的规范化、科学化，维护好股东尤其是中小股东的合法权益，统筹兼顾，协调推进，以促进公司在控制风险中加速发展，不辜负广大投资者对公司的这一份重托。

独立董事：符耀文、董安生、吴革

2018年3月21日

附件 14：

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2017 年度内部控制评价报告

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2017年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一. 重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二. 内部控制评价结论

1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

2. 财务报告内部控制评价结论

☒有效 ☐无效

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

4. 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间影响内部控制有效性评价结论的因素

☐适用 ☒不适用

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

5. 内部控制审计意见是否与公司财务报告内部控制有效性的评价结论一致

√是 □否

6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致

√是 □否

三. 内部控制评价工作情况

(一). 内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。

1. 纳入评价范围的主要单位包括：公司北辰置地分公司、北京北辰房地产开发股份有限公司、长沙北辰房地产开发有限公司、武汉光谷创意文化科技园有限公司、武汉北辰慧房地产开发有限公司、武汉北辰辰智房地产开发有限公司，公司国家会议中心、北京国际会议中心、国家会议中心大酒店、北京五洲大酒店、北京五洲皇冠国际酒店、公寓经营管理分公司、写字楼经营管理分公司、公用设施管理分公司，公司北辰商业发展分公司、北辰百货分公司、北京北辰超市连锁有限公司等。

2. 纳入评价范围的单位占比：

指标	占比（%）
纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额之比	99
纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比	98

3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括：

公司将内部控制体系的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面内容均纳入本年度评价范围的同时，重点关注控制活动的业务流程体系：

01 战略与计划管理	08 成本管理	15 财务管理
02 土地项目投资管理	09 存货管理	16 税务管理
03 规划设计管理	10 合同管理	17 采购及付款管理
04 招投标管理	11 工程项目管理	18 固定资产管理
05 预算与计划管理	12 市场营销管理	19 信息化管理
06 筹资管理	13 人力资源管理	20 安全管理
07 销售与收款管理	14 资金管理	21 接待管理

4. 重点关注的高风险领域主要包括：

- 财务管理：公司财务报告相关的内部控制；
- 合同管理：公司合同审核上报、诉讼事项、签署授权体系等法律事务管理的规范性；
- 采购与付款管理：供应商准入、采购执行、资金支付及后评价的制度更新和执行有效性；
- 招投标、工程项目管理：招投标程序、洽商审批程序及资金支付的制度更新和执行有效性；
- 销售与收款管理：价格制定、折扣审批、收入确认的及时性、应收账款管理的执行规范性；
- 信息化管理：账号、权限、数据备份等信息系统安全管理执行的有效性；
- 存货、固定资产管理：资产的安全、定期盘点执行的有效性。

5. 上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，是否存在重大遗漏

☐是 ☒否

6. 是否存在法定豁免

☐是 ☒否

7. 其他说明事项

无

(二). 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，按照公司《内部控制手册》的规定，组织开展内部控制评价工作。

1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整

☐是 ☒否

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。

2. 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表的税前利润	合并报表的税前利润的 5%≤潜在错报金额	合并报表的税前利润的 3%≤潜在错报金额<合并报表的税前利润的 5%	潜在错报金额<合并报表的税前利润的 3%

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象： - 对以前发表的财务报表进行重报，以反映对错误或舞弊导致错报的纠正； - 审计委员会对公司对外财务报表的监督以及对财务报告内部控制的监督失效； - 发现涉及高级管理层的舞弊行为； - 已向董事会汇报但经过规定期限后，被检查单位仍然没有对重要缺陷进行整改； - 控制环境失效。
重要缺陷	单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽不构成重大错报但应仍引起管理层重视的错报。如下领域和控制出现缺陷时，应考虑是否认定为重要缺陷： - 对应用会计准则和会计政策的控制； - 反舞弊程序和控制； - 对非常规或非系统性交易的控制；

	- 对期末财务报告流程的控制。
一般缺陷	指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

说明：

以缺陷对财务报告内部控制目标实现的影响程度、发生的可能性作判定。

3. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表的税前利润	合并报表的税前利润的 5%≤直接财产损失金额	合并报表的税前利润的 3%≤直接财产损失金额 ＜合并报表的税前利润 的 5%	直接财产损失金额＜合 并报表的税前利润的 3%

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标的，考虑认定为重大缺陷。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象： - 缺乏民主决策程序，决策程序导致重大失误； - 违反国家法律法规并受到处罚； - 中高级管理人员和高级技术人员流失严重； - 媒体频现负面新闻，涉及面广； - 无法达到所有的营业目标或关键业绩指标； - 违规操作使业务受到中止； - 潜在的大规模公众法律投诉； - 重要业务缺乏制度控制或制度体系失效； - 内部控制重大或重要缺陷未得到整改。
重要缺陷	如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标的，考虑认定为重要缺陷。以下情形应考虑是否认定为重要缺陷： - 民主决策程序存在但不够完善，决策程序导致出现一般失误； - 违反公司内部规章并导致了损失； - 关键岗位业务人员流失严重； - 媒体出现负面新闻，波及局部区域； - 无法达到部分营运目标或关键指标； - 受到监管者的限制； - 大规模公众投诉应执行重大的补救措施； - 重要业务制度或机制存在缺陷； - 内部控制重要或一般缺陷未得到整改。
一般缺陷	如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标的，考虑认定为一般缺陷。以下情形应考虑认定内部控制存在设计或运行缺陷： - 决策程序效率不高；

	- 违反内部规章，但未造成损失； - 一般岗位业务人员流失严重； - 媒体出现负面新闻，但影响不大； - 减慢营业运作； - 受到法规惩罚或被罚款； - 出现个别投诉事件应执行一定程序的补救措施； - 一般业务制度或机制存在缺陷； - 一般缺陷未得到整改。

说明：

以缺陷对业务流程有效性的影响程度（即影响安全、运营、人力、法律等方面目标达到的程度）、发生的可能性作判定。

（三）. 内部控制缺陷认定及整改情况

1. 财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

1.1. 重大缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

1.2. 重要缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

☐是 ☒否

1.3. 一般缺陷

报告期内公司在个别业务收入确认的及时性、个别信息系统的账号权限及时更新方面需加强控制执行力度的同时，个别发展物业企业的存货、财务管理方法需及时更新以适应业务的发展。这些问题对公司财务报告不构成实质性影响，一经发现确认公司即采取更正行动，使风险可控。

1.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

1.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷

☐是 ☒否

2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

2.1. 重大缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

2.2. 重要缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

☐是 ☒否

2.3. 一般缺陷

报告期内在合同、招投标等流程的制度公司需及时细化和完善的同时，在合同审批、工程结算和履约评估方面个别辖属单位需按制度加强执行。这些问题未影响业务流程的有效性，不影响公司整体控制目标的实现。公司相关企业管理层高度重视、积极整改，最大程度降低了运营风险。

2.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷

☐是 ☒否

2.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷

☐是 ☒否

四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. 上一年度内部控制缺陷整改情况

☒适用 ☐不适用

上一年度公司未发现财务、非财务报告内部控制的重大、重要缺陷。针对上一年度的一般缺陷和经营管理中可能存在的薄弱环节和高风险领域，公司明确了相关部门和负责人，及时进行了整改和完善工作，并实施了有针对性的跟踪检查，确保了整改得到执行和落实。

2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向

☒适用 ☐不适用

本年度内部控制工作主要有：在内控体系及其评价体系方面，根据企业运营情况适时调整控制流程的同时，公司编制了《内部控制手册评价分册》，明确了内控自评的评价程序、评价方法、现场测试、缺陷认定和评价报告等方面的标准，为内部控制自评工作的实施提供了具体指引，提高了自评的质量。其次，在问题发现和整改方面，公司通过不断积累内控自评的经验并优化测评的方法，对关键控制点进行了有效的自检，并在经营和管控薄弱方面进行了持续不断的改进和加强。本年度的内部控制工作有效的保证了公司内部控制体系的设计合理性和运行有效性。2018 年度根据企业内外部经营发展的变化，公司将以风险为导向做好内部控制工作计划、以更严格的要求全面细致的开展内控自评并扎实严肃的进行问题整改。重点在财务、合同、招投标比选、资产管理等方面管控不放松的同时，及时根据组织和流程的变革进行内部控制体系梳理和控制点调整，以适应组织机构的调整和发展物业、投资物业的业务发展，有效防范各类风险，为公司的快速发展提供制度保证。

3. 其他重大事项说明

☐适用 ☒不适用

董事长（已经董事会授权）：贺江川
北京北辰实业股份有限公司
2018年3月21日



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

股份代号：SH.601588

2017

CORPORATE SOCIAL
RESPONSIBILITY REPORT
企业社会责任报告





01 报告说明	4
报告时间范围	4
报告组织范围	4
报告准则	4
02 卷首语	5
03 公司概况	6
公司简介	6
发展理念	7
企业荣誉	8
04 保障利益相关方权益	10
投资者	10
债权人	10
供应商	10
05 维护客户关系	12
保障客户的健康与安全	12
客户隐私与产品责任	14
丰富多彩的业主活动	17

06 推进节能环保	18
环保中枢-节能办公室	18
日常节能管理	19
技术改造与成效	20
废物回收与处置	22
绿色建筑开发	24
节能宣传培训	24
2017年度环境绩效表现	28
07 呵护员工成长	30
平等规范的招聘管理	31
全面专业的培训机制	32
趣味多彩的员工活动	34
08 共建和谐社区	36
扶春苗	36
全心助公益	36
09 倡导廉洁风尚	37

01

报告说明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（“北辰实业”或“公司”）欣然发布第10份《社会责任报告》暨第2份《环境、社会及管治报告》（“本报告”）。

报告时间范围

除非特殊说明，本报告主要描述2017年1月1日至2017年12月31日期间（“本报告期”）公司在环境、社会及可持续发展工作方面的具体政策与表现。由于涉及连续性及可比性，本报告中部分信息内容将根据需要做适当延伸。

报告组织范围

本报告以重要性为原则界定组织范围。除非特殊说明，本报告所涉及的实质性内容均源自北京北辰实业股份有限公司及控股子公司与分公司。

报告准则

本报告的编制遵循香港联合交易所有限公司（“联交所”）发布的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（《上市规则》）附录27《环境、社会及管治报告指引》，以及上海证券交易所（“上交所”）发布的《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》的通知》。

02

卷首语



2017年，北辰实业以“十三五”规划为引领，坚定不移的推进品牌扩张、低成本扩张、资本扩张三大发展战略，在转型与升级中砥砺前行，经营业绩创造了前所未有的历史纪录，公司实现营业收入人民币154.6亿元，同比增长57.2%，利润总额人民币18亿元，同比增长163.6%。

2017年，北辰实业进一步向世界展示了“北辰标准”和“北京服务”的亮丽风采。公司旗下北辰会展凭借专业的运营能力圆满完成首届“一带一路”国际合作高峰论坛、金砖国家领导人厦门会晤、国际刑警大会等国家级重要外交活动以及市政协会议等高规格的接待服务和保障任务。

2017年，北辰实业经历了地产业务组织架构和管控模式的深层次变革，北辰地产集团扬帆起航，标志着公司地产业务发展进入了新的历史征程。

2017年，北辰实业持续关注发展的可持续性，在积极推进节能环保工作中，大力开发绿色生态建筑，强化各级单位的节能环保意识，在有效推进节能环保工作中取得了突出实效。这一年，公司实现碳排放权配额盈余约4,346吨二氧

化碳。公司完成了2016年度节能目标责任考核自查报告，获得北京市朝阳区发改委好评。

2017年，公司同样重视践行企业社会责任，连续六年对北京春苗儿童救助基金会发起捐赠，累计捐赠善款人民币570万元，使225名患有先天性疾病的儿童得以受益。

一路走来，北辰实业始终用孜孜不倦的态度，追求有质量、有效益的增长。眺望2018，以“创造物业价值，筑就百年基业”为使命的北辰人，将继续秉承回报股东、奉献社会、珍惜员工的企业宗旨，注重与环境社会和谐共生，实现与各利益相关方共同成长。同时，以轻资产运营、低成本扩张、新经济支撑、高端服务业发展为方向，持续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，开拓创新，勇创佳绩，努力创建全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业！

在此，我们要感谢投资者、合作伙伴、广大业主，是你们的支持成就了我们今天的荣誉。

为此，北辰人将乘风破浪，砥砺前行！



1997年5月

在香港联交所挂牌上市

股份代号：0588

2006年10月

在上交所成功发行A股并上市

股份代号：601588

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等14个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目38个，开发规模和市场占有率不断提升。



公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼和公寓等业态，面积逾127万平方米，其中120万平方米均位于北京亚奥核心区。经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达17个，实现受托管理会展场馆总面积212万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。



企业荣誉 ▼

品牌及荣誉是公司可持续发展的源动力。长期以来，公司秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，以打造全国一流复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业为目标，持续塑造良好的品牌形象。经过不懈努力，公司在2017年斩获一项项令人瞩目的殊荣。



本报告期内，公司及各控股子公司与分公司/项目获得由权威机构颁发的各类专业奖项共计35项。

二零一七年度北辰实业股份有限公司及各控股子公司与分公司/项目所获相关奖项与荣誉

序号	所获奖项	获奖时间	获奖公司/项目	授予单位
1	2017年中国房地产百强企业综合排名46位	2017.03	北辰实业	中国房地产TOP10研究组
2	中国房地产百强之星	2017.03	北辰实业	中国房地产TOP10研究组
3	2017沪深上市房地产公司投资价值TOP10	2017.05	北辰实业	中国房地产TOP10研究组
4	2017沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10	2017.05	北辰实业	中国房地产TOP10研究组
5	2017（第13届）北京地产资信20强	2017.08	北辰实业	北京主要银行机构、《参考消息·北京参考》
6	2017年中国复合地产专业领先品牌	2017.09	北辰实业	中国房地产TOP10研究组（连续十年）
7	2017年度中国商业地产TOP100榜单排名25位	2017.11	北辰实业	观点指数研究院
8	最佳可持续发展表现奖	2017.12	北辰实业	《中国融资》
9	2017十大影响力品牌	2017.12	北辰实业	北京晚报
10	2017长沙市房地产市场地位领先企业	2017.12	北辰实业	中国房地产TOP10研究组
11	北京市安全生产标准化二级企业（旅游企业）	2017.05	国家会议中心	北京市安全生产科学技术促进会

二零一七年度北辰实业股份有限公司及各控股子公司与分公司/项目所获相关奖项与荣誉

序号	所获奖项	获奖时间	获奖公司/项目	授予单位
12	第二届北京市人民政府质量管理奖提名奖	2017.12	国家会议中心	北京市人民政府
13	2017中国最佳服务会议中心	2017.12	国家会议中心	中国会议产业大会
14	北京市安全生产标准化二级企业（旅游企业）	2017.05	国家会议中心大酒店	北京市安全生产科学技术促进会
15	奥运村街道2016年统计工作先进单位	2017.05	国家会议中心大酒店	北京市朝阳区人民政府奥运村街道办事处
16	金鼎奖－2017年度十佳会议接待饭店	2017.05	五洲皇冠国际酒店	中国饭店协会
17	金工奖－2017中国酒店最佳工程管理示范单位	2017.05	五洲皇冠国际酒店	中国酒店工程联盟、中国酒店工程网、中国酒店金工奖评审委员会
18	企业爱心奖	2017.01	写字楼经营管理分公司	奥运村街道工委、奥运企业公益联盟
19	年度写字楼行业推动力奖 写字楼最佳运营商大奖	2017.04	写字楼经营管理分公司	中国写字楼网
20	2017年度最具品牌价值写字楼大奖	2017.12	北辰时代大厦	全国工商联房地产商会写字楼分会
21	2017年度最佳运营写字楼大奖	2017.12	北辰世纪中心	全国工商联房地产商会写字楼分会
22	最佳会展酒店	2017.04	北京北辰洲际酒店	《籁》杂志
23	中国最佳会议会展接待酒店	2017.05	北京北辰洲际酒店	中国旅游与酒店风云榜
24	年度最佳城市酒店	2017.06	北京北辰洲际酒店	高球假期及遨游乐
25	年度最佳MICE酒店	2017.08	北京北辰洲际酒店	商旅圈
26	最美婚礼场地	2017.10	北京北辰洲际酒店	《酒店婚礼》高端杂志
27	年度最佳商务酒店	2017.12	北京北辰洲际酒店	《新旅行》
28	2017年度行业影响力品牌	2017.03	北京天成天房地产开发有限公司	搜狐焦点
29	2017中国房地产精品项目品牌TOP10	2017.09	北辰三角洲	中国房地产TOP10研究组
30	2017头条关注度最高楼盘	2017.09	北辰蔚蓝城市	今日头条湖北公司
31	2017年全球华人地产峰会年度项目最受网友关注楼盘	2017.09	北辰蔚蓝城市	凤凰网
32	2017区域价值领袖楼盘	2017.12	北辰·红橡墅	北京晚报
33	2017年中国房产风云榜 2017年度品质楼盘	2017.12	宁波·北辰府	58同城、安居客、赶集网
34	“安全知识进校园我为孩子捐本书”活动爱心单位	2017.05	长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市红十字会
35	施工安全生产标准化建设工地	2017.12	长沙北辰房地产开发有限公司	中国建筑业协会

04

保障利益相关方权益

作为国有控股A+H两地上市的房地产企业，北辰实业在回报股东的同时，更专注聆听来自投资者、债权人、供货商、客户、员工及社区等各利益相关方的意见与建议，促进市场认同公司价值。

投资者 ▼



业绩发布会



上证e互动



公司通过开展实地路演、接待境内外投资者调研、召开电话会议、开设公司网站投资者关系专栏和开设专线电话等方式，构建与投资者多渠道、多元化、全方位的互动交流，以确保投资者对公司发展现状及未来的发展战略充分了解。

不仅如此，为了向投资者提供“既有效率又贴心”的服务，公司通过“上证e互动”网络服务平台为投资者调研和决策提供有力支持。

债权人 ▼

报告期内，公司支付有息负债利息/投资收益182,082万元。其中，14北辰01、14北辰02及16北辰01债券利息19,949万元，保险债权计划投资收益30,652万元，银行及信托借款利息等131,481万元。截至2017年12月31日止，上述相关利息已按时偿付。

供应商 ▼

公司在供应商的选择上，坚定不移的践行绿色、环保与低碳的发展理念，在保护环境的基础上，公司整合利用供应链中的资源，在物业开发和投入制造上优先选择具有绿色建筑资质的设计院与承建商，实现经济效益和环境效益的双重最优化。针对持有型物业，公司增加了绿色产品和服务的有效供给。以北京北辰实业股份有限公司国家会议中心（“国家会议中心”）为例，不仅将绿色低碳、可持续发展的理念融入到食材选择、餐饮制作及服务的方方面面，还定期对供应商进行实地考察，以绿色运营的众多指标为准绳，进一步完善供应商准入制度，确保采购流程的规范。



05

维护客户关系

北辰实业将客户需求视为己任，并以“与客户共同成长”作为目标，通过关注客户健康与安全、保护客人隐私、提升客户综合服务能力，切实关怀客户等方面，将客户体验做到极致，实现了长期以来和谐美好的客户关系。

保障客户的健康与安全

北辰实业在安全生产和关注客户健康方面，始终坚持“以人为本”的核心理念，建立完善的安全生产管理体系，落实安全责任制，实现公司安全管理的服务职能。

2017年，公司与全体员工及各部室签订有关维稳、安全生产、治安、消防、交通等各类安全责任书3,000余份，遇有重大活动期间与员工、租户、外部协助单位签订安全管理责任书5,000余份，签订率100%，在安全管理工作健全了横到边、纵到底的安全管理网络，实现了安全管理责任落实的“全覆盖”。

公司组织开展了“安康杯”和“安全生产月”活动，组织员工参与了看图识隐患、隐患随手拍、合理化建议、知识竞赛等多项活动，推进了企业安全文化建设。公司全年组织各类安全培训150余次，培训10,000余人次。通过开展安全隐患大排查、大清理、大整治专项行动，进行安全检查140余次、涉及客户400余家，发现并整改隐患100余项。为进一步提升安全管理工作水平，公司开展了消防安全技能比赛，公用设施管理分公司（“公设公司”）、国家会议中心的安保人员分别进行了反恐、防爆技能展示，通过本次消防安全技能比赛和日常广泛开展的安保岗位练兵比武，加强了各企业间的相互学习和交流，不断提高一线安保人员的专业技能和突发事件的处理能力。

公司严格遵守《中华人民共和国安全生产法》及《中华人民共和国职业病防治法》等与安全工作环境及员工职业病防治方面的法律法规。本报告期内，公司没有发生任何违反有关产品、服务、健康与安全方面的法律法规及对公司有重大影响的事件。

安全培训
150
余次

培训 10,000 余人次

安全检查
140
余次

涉及客户 400 余家

发现并整改隐患 100 余项



消防安全技能比赛



在日常管理方面，国家会议中心会对每场展览活动的搭建现场、场馆的各个区域、设备设施等方面进行严格检查。其中工程部、安保部、施工服务部进行的专项联合检查共计232次，部门日常检查1,700余次，有效地杜绝了各类安全隐患对会展活动的影响。在食品安全方面，国家会议中心认真落实《中华人民共和国食品安全法》，严格执行危害分析重要管制点（“HACCP”）与食品安全管理体系（“ISO22000”）等标准，确保食品安全事故零发生。

公司旗下北京北辰洲际酒店（“洲际酒店”），自上而下全面落实安全生产责任制，加强了酒店排水系统、空调系统、排风系统、电器设备、楼宇控制系统设备设施的维护与保养，全面提升了酒店安全生产的综合能力。



工程部、安保部、
施工服务部
进行的专项联合检查共计

232 次

部门日常检查

1,700 余次

客户隐私与产品责任 ▼

公司处处以客户为先，非常尊重客户隐私。房地产营销过程中收集的客户资料都会得到业主授权，且相关信息仅用于客户关系管理。公司持有型物业相关项目制定并严格遵循保护宾客安全及隐私的流程。例如各酒店会定期对经常接触宾客的一线员工进行宾客安全与隐私的专题培训。本报告期内，公司没有收到有关违反客户隐私权的相关投诉。

公司亦重视品牌形象建设，以为客户提供优质的服务为宗旨，严格遵守国家及公司所在地关于服务与产品责任的法律法规，例如《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国商标法》等。本报告期内，公司没有发生任何违反产品、服务有关的法律法规（包括但不限于产品、服务、标签、市场推广（包括广告、推销及赞助）及产权方面问题（包括知识产权））并对公司有重大影响的事件。



北辰会展缘起于亚运会，经过多年的品牌经营，北辰会展已发展成为公司最优势且最具行业竞争力的业务。2017年，北辰会展凭借一贯专业的运营能力，相继在北京市政协第十二届委员会第五次会议、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤等众多高规格的会议及外交活动上完美演绎了“北京服务”，赢得了各级领导及宾客的一致好评，再一次用北辰标准向世界展示了“中国服务”风采。

随着国家推进“一带一路”建设，以及北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等国家战略实施的影响被深度释放，北京市作为全国首个服务业扩大开放综合试点城市，会展业也将迎来更广阔的发展空间，北辰会展也将站在更高起点上开启新征程。

圆满完成政协服务

2017年1月，北辰全体员工团结一心、秉承公司一贯服务标准与工作作风，以高度的政治责任感和强烈的使命感，圆满完成政协北京市第十二届委员会第五次会议各项接待任务，赢得与会委员和工作人员的一致好评。公司共收到来自大会秘书处、北京市政协副主席、委员等的感谢留言、信函近500条，赵文芝副主席等领导纷纷在留言簿上留言，可以看到客房干净整洁、服务温暖贴心、饭菜香、会场抢台有速度等诸多赞美。



一丝不苟布置会场



微笑服务迎委员



为委员运送行李



政协接待服务获赞扬

“一带一路”国际合作高峰论坛

2017年5月，随着“一带一路”国际合作高峰论坛的圆满落幕，北辰实业以高水平、高标准、高品质的会议接待和保障服务向来自世界的参会嘉宾完美展示了中国外交风范。

自接到高峰论坛会议保障任务后，公司便开始紧锣密鼓地开展全面细致的筹备工作。旗下国家会议中心、北京国际会议中心、北京北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店（“五洲皇冠”）、公寓经营管理分公司等接待单位和保障设备设施安全运行的公设公司，协同配合、并肩同行，以“安全运行万无一失、接待服务滴水不漏”的工作标准，为近2,000名会议工作人员和来自10余个国家的媒体工作人员提供服务。

在高峰论坛期间，国家会议中心将“北辰标准”全面升级，为每一位宾客提供VIP式服务；同时，为了更好的切合主题，国家会议中心将丝路文化元素运用在一线接待人员的服饰中，成为会议期间场内一道亮丽的风景线；在菜品方面，厨师团队详细查阅资料，研究各国代表的饮食喜好和禁忌，经过精心设计和反复试验，最终制作出精美的茶歇和菜品，受到各国代表一致好评。

这些无数的细节验证了“北京服务”的卓越品质，北辰会展也向国家、向首都交出了一份满意答卷。



完美展现服务每个细节



文化元素融入会展主题



贴心的电梯服务



论坛取得圆满成功



落实每个服务细节

厦门金砖会晤

2017年9月，北辰会展再担重任，秉承公司一贯细致专业的工作作风，圆满完成了包括工商论坛开幕式、工商论坛、迎宾仪式等近百场厦门金砖会晤的会议接待和多种服务保障任务，再一次证明了北辰会展的雄厚实力，得到了中华人民共和国外交部、福建省和厦门市等各级领导的高度评价，赢得了业内广泛赞誉。



北辰团队亮丽风采



整齐的会场布置



千锤百炼 精彩呈现

丰富多彩的业主活动 ▼

公司旗下房地产开发项目广泛组织业主活动，与业主建立和谐的大家庭。

“G20国宾之旅”活动

宁波北宸府项目组织业主参与“G20国宾之旅”活动。活动中业主不仅参观了杭州会展中心G20峰会的接见大厅、主会场、午宴厅、空中花园等峰会路线，更体验到了普通游客无法享受的环节与服务。



宁波北宸府业主参观杭州会展中心



宁波北宸府业主合影留念

“宸心宸意，一路有你”高尔夫之旅

宁波北宸府业主开启了“宸心宸意，一路有你”的高尔夫之旅，在教练的指导下，业主们展现出对高尔夫的高度热情，难掩喜悦之情。



教练传授业主高尔夫技巧



宁波北宸府业主合影留念

趣味香包DIY主题活动

为了回馈业主，北京北辰·红橡墅开展了“回归家庭·幸福”趣味香包DIY主题活动。活动上，特邀手工老师现场指导业主们香包的制作工序，业主们通过亲手制作香包的美好体验，感受到中国传统文化的传承与魅力。



红橡墅业主参与趣味香包DIY制作活动

06 推进节能环保

北辰实业一直以可持续的眼光对公司进行管理并身体力行把环保方针政策落实到各分公司与子公司。2017年，公司一如既往地重视节能环保低碳工作，为实现中国共产党第十九次全国代表大会（“十九大”）报告所提出的“加快生态文明体制改革，建设美丽中国”的目标添砖加瓦。

公司遵守并执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司没有发生任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至2017年12月31日，公司及各控股子公司与分公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

公司积极响应国家节能减排方面的要求。2011年至2017年，公司连续7年完成设备管理及节能减排等各项任务指标。

2017年，公司完成了2016年度节能目标责任考核自查报告的撰写工作，获得北京市朝阳区发改委好评，并被评为优秀。在公司碳排放核查工作完成后，碳排放权配额盈余约4,346吨二氧化碳。



公司亦持续加强自身环境管理工作，本报告期内，国家会议中心、写字楼经营管理分公司（“写字楼公司”）、洲际酒店均已通过清洁生产审核。洲际酒店亦获得IHG绿色参与系统的第2级认证。

环保中枢 —节能办公室

1991年 成立节能办公室

公司于1991年成立了专门负责设备能源管理的节能办公室，对公司在北京的110万平方米持有型物业（“京内持有型物业”）能源使用问题进行统筹规划，监督落实情况并持续优化能源管理工作。

“十三五”期间，节能办公室以设备能源管理现代化手段，继续深入具体研究节能降耗的实施办法，探讨新技术、新能源、新设备的应用，以改善能源使用方式，实现节能降耗目标。



日常节能管理 ▼

公司为强化日常节能管理工作，对各部门每月的能源使用情况进行统计，并绘制能耗对比曲线，及时发现能源利用方面的问题，制定切实可行的解决方案。节能办公室本报告期内配合公司的东西热力站开展计量监测平台的搭建工作，进一步提升节能管理的精细化程度。

各控股子公司与分公司纷纷提出日常节能方案，如人走关灯、废纸利用、使用节能型水龙头与喷头等器具，尽量避免高峰时间的能源耗费。公司亦希望通过日常环保行为与理念的引导，将节能低碳的意识根植于每一位员工心中。

个案分享 国家会议中心

国家会议中心将节能环保的理念深入到企业文化，并用实际行动积极推进绿色可持续发展。国家会议中心倡导绿色办公的具体措施包括：减少纸张使用；将非办公设备调至低耗能模式；对会展场馆的用电、照明、温度等实行分区域管理等。

不仅如此，国家会议中心把绿色环保指标引入到供应商、主办方、客户等方方面面，多措并举打造绿色场馆。为了更有效地节约资源能源，国家会议中心把推动企业节能管理制度化建设放在工作的优先位置，持续加强效能监察项目管理。不断尝试应用系统的管理方法推动节能降耗，进一步加强成本控制。

国家会议中心的内街和展览厅为自然通风区域，西侧幕墙上部设置了电动开启窗，东侧则利用下沉花园降低地表温度。通过自然通风，花园内的冷空气会与地上部分形成对流，按一年50天过渡季计算，每年可节电约38万度。

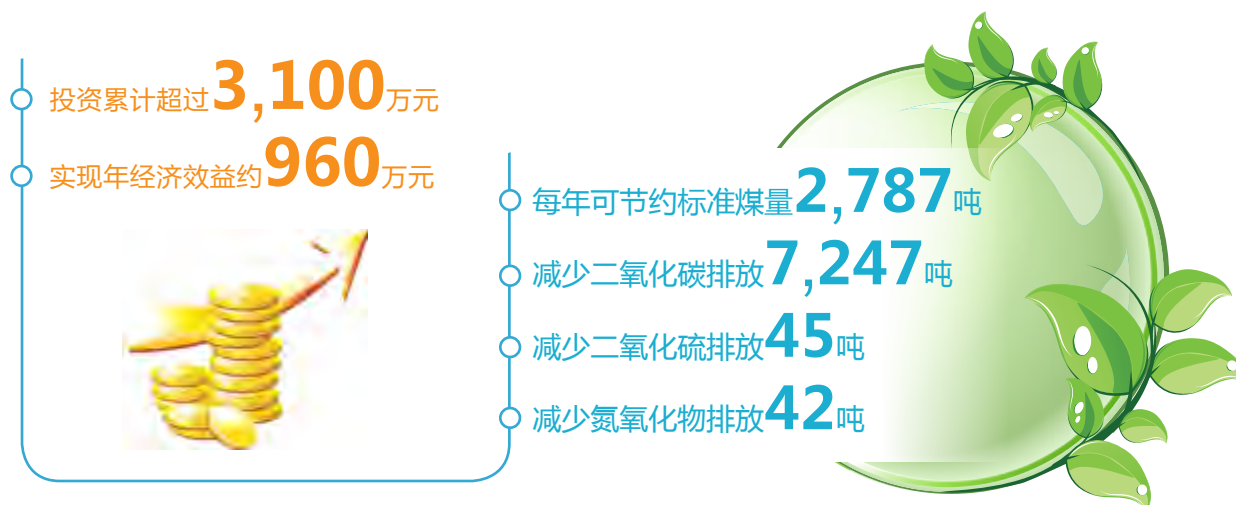


国家会议中心电动开启窗

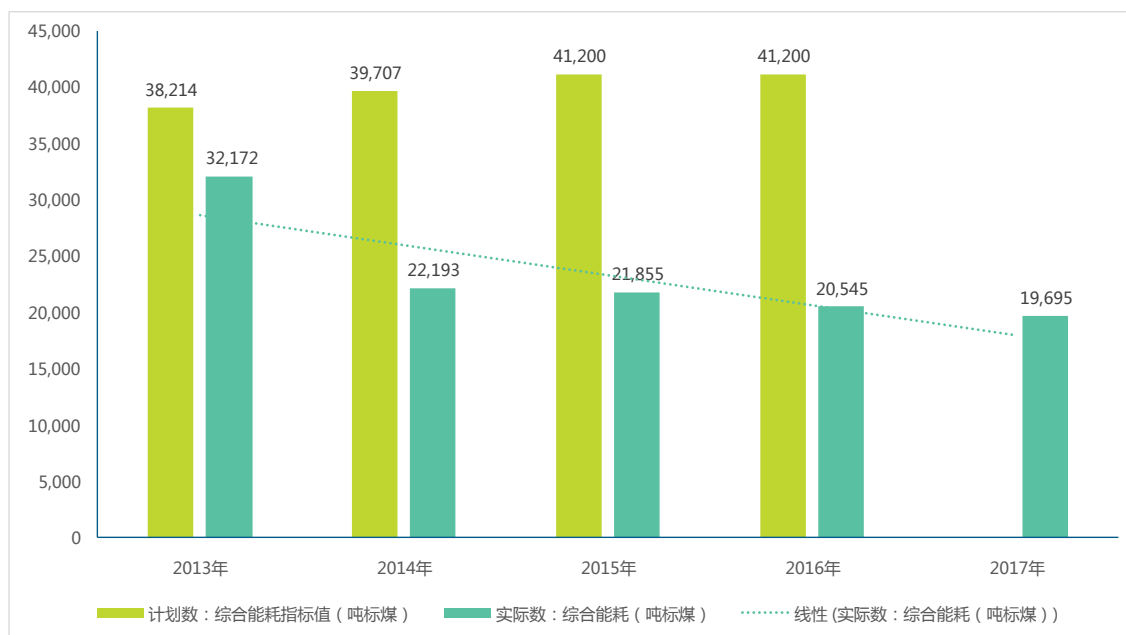


技术改造与成效 ▼

公司一直广泛了解新型节能技术与设备技术改造方法，并根据实际情况进行推广和利用。在“十二五”、“十三五”期间，公司持续推进节能环保低碳工作，先后启动了公设公司和汇欣大厦的溴化锂改电制冷项目、国家会议中心电机变频改造项目、照明节能灯具替代传统节能灯具项目、节能型变压器更新项目、无负压供水项目、建筑物改善外窗气密性、能源管控中心分期搭建等节能技改项目。该等项目投资累计超过3,100万元，实现年经济效益约960万元，每年可节约标准煤量2,787吨，减少二氧化碳排放7,247吨，减少二氧化硫排放45吨，减少氮氧化物排放42吨，实现了经济效益和社会效益的双丰收。



2013-2017年综合能耗指标值与实际值如下表¹



¹ 由于2017年综合能耗指标值的指标尚未下达，所以该数据暂无法提供。

个案分享 五洲皇冠中水设备改造

五洲皇冠酒店对老旧的中水设备进行改造，将原有设计日处理320立方米的处理设备更新为180立方米日处理量的高效设备，同时新增加冷却塔供冷设备，该设备可在每年的过度季为酒店提供自然冷源，降低空调系统能耗。



中水设备全景



冷却水再利用设备

废物回收与处置 ▼

随着我国城市化进程的加快，城市废物的产量也随之增加，而废物处置空间却越来越少。为减轻堆填区的压力，公司努力减少废物的产生，并积极对废物进行分类与回收再利用。

在危险废物处置方面，公司严格执行《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的有关规定，根据《国家危险废物名录》对危险废物进行筛选，并选择在危险废物经营、运输与处置方面有合格资质的供应商进行危险废物的集中回收与处置。

本报告期内，公司于北京的四家酒店回收处置的危险废物种类与数量如下表：

危险废物种类	数量
含水银的废弃灯管（支）	6,130
电子废物（公斤）	1,715
废电池（个）	12,022
旧墨盒（罐）	632
清洗冷气系统的废油（升）	40

公司的酒店业务板块在日常经营与设备运行、维护过程中，废物产生的占比最高。为此，公司进一步加强了四家酒店的无害废物管理工作。

酒店对不可回收的一般废物实施干湿分离，针对厨余设置专门容器且单独储存，并将厨余数量作为衡量采购数量的重要参考指标，从源头减少厨余的产生。进行干湿分离后的一般废物分别由合资质的单位进行收集、运输与处置。

对于可回收废物，酒店按照客房产生的可回收废物与传统可回收废物进行分类、分离并加以利用。例如，客房的废旧毛巾染色后用作防尘布；客房使用过的肥皂回收送至洗衣房再利用；传统可回收废物如玻璃、塑料制品则由专门的回收公司进行统一回收再利用。

北辰实业致力于从源头减少废物的产生。公司酒店客房在采购易耗品时均会选用包装材料为可降解环保型的产品，且客房内不使用任何塑料袋等包装制品以减少不可降解垃圾的产生。本报告期内，由于公司关于包装材料的采购与使用甚微，故暂不进行披露。

本报告期内，公司于北京的四家酒店回收再利用的废物种类与数量如下表：

回收再利用废物种类	数量
玻璃制品（公斤）	8,220
塑料制品（公斤）	7,320
客房废旧毛草（块）	44,277
客房肥皂（公斤）	4,380
客房牙刷（支）	264,000



香皂回收送至洗衣房再利用



报废棉织品
做成抹布使用

个案分享 设立塑料瓶回收机

2014年末，国家会议中心与绿爱童年项目合作，在场馆内架设6台智能饮料瓶回收机。智能饮料瓶回收机利用物联网技术，能够实现饮料瓶的自助终端回收，投放者可以获得返利，返利部分可通过手机话费充值、交通卡充值等方式直接返回“投瓶者”，也可以通过绿爱童年公益项目实现捐赠。目前累计投瓶近120,000个，折算减少碳排放量约6.9公吨。

目前累计投瓶近
120,000个
折算减少碳排放量约
6.9公吨



智能塑料瓶回收机



绿色建筑开发 ▼

北辰实业于开发物业中大量引入绿色建筑的概念，在设计与施工的过程中参照绿色建筑标准执行。新开发物业多选择节能环保类建材，北京新建项目均参照《北京市居住建筑节能设计标准》（DB/J11-602-2006）及《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）。

节能宣传培训 ▼

北辰实业积极宣传节能法规、政策和节能知识，配合北京市在每年六月开展节能宣传周活动，有针对性地进行宣传。

本报告期内，公司完成节能环保低碳教育示范基地的宣传片拍摄和宣传册刊印工作，做好迎接社会各界人士的参观准备。

个案分享

北京市发展改革委员会领导开展节能减排调研工作

北京市发展改革委员会资环处处长方明成一行7人到公司开展节能减排调研工作，并对公司多年来所做的节能环保低碳工作表示充分肯定。



北京市发展改革委员会领导听取汇报

个案分享 洲际酒店——绿色运营

为响应绿色发展、建设生态文明的理念，洲际酒店设立能源和环境保护委员会，制定并执行了能源和环境保护行动计划，推进酒店全体员工参与能源及环境保护活动。此外，能源和环境保护委员会还负责检查酒店每日能源控制、消耗及酒店的环境保护状况。



IHG绿色参与系统第2级认证酒店证书

2107年加入 “IHGGREENENGAGE 绿色环保参与计划”，并获得 第2级认证

洲际酒店于2107年加入“IHGGreenEngage绿色环保参与计划”，并获得第2级认证，意味着酒店自此开始获得可持续发展的收益。酒店通过采取措施不断巩固和超越基本要求，继续推行可持续采购等解决方案，将可持续发展理念融入到酒店运营的各环节之中。



IHG绿色参与系统环境政策

洲际酒店遵守“IHG绿色参与系统”的环境政策，并从200多种“绿色环保解决方案”中选择其中55种，务求降低能耗、节约用水、减少废物并改善日常运营对环境的影响。



洲际酒店全景图

有害废物的独立贮存与管理

洲际酒店采取IHG的有害物质管理政策，对酒店里的有害物质包括清洗液、涂料、脱漆剂和稀释剂等物质确定隔离贮存区域并认真管理，避免潜在的健康和环境风险，提高现场的安全性；对负责有害物质处置的员工进行风险和正确处理程序的培训；对每一种有害物质都确定一家适当的供应商，确保其妥善的运输与处理。



有害废物独立贮存区



宾客环保教育

作为北辰旗下星级酒店，洲际酒店在可持续发展问题上积极寻求创新与突破，酒店内通过张贴写有对绿色酒店功能和节能说明的小贴士，帮助住客关注酒店的环保措施，并鼓励住客参与其中；在餐厅菜单提供选择当地原产食物和饮料的建议；利用浴室标牌提供更有效用水的指南等。



洲际酒店面向宾客的环保计划



建筑能耗仪表计量

计量建筑的能源消耗

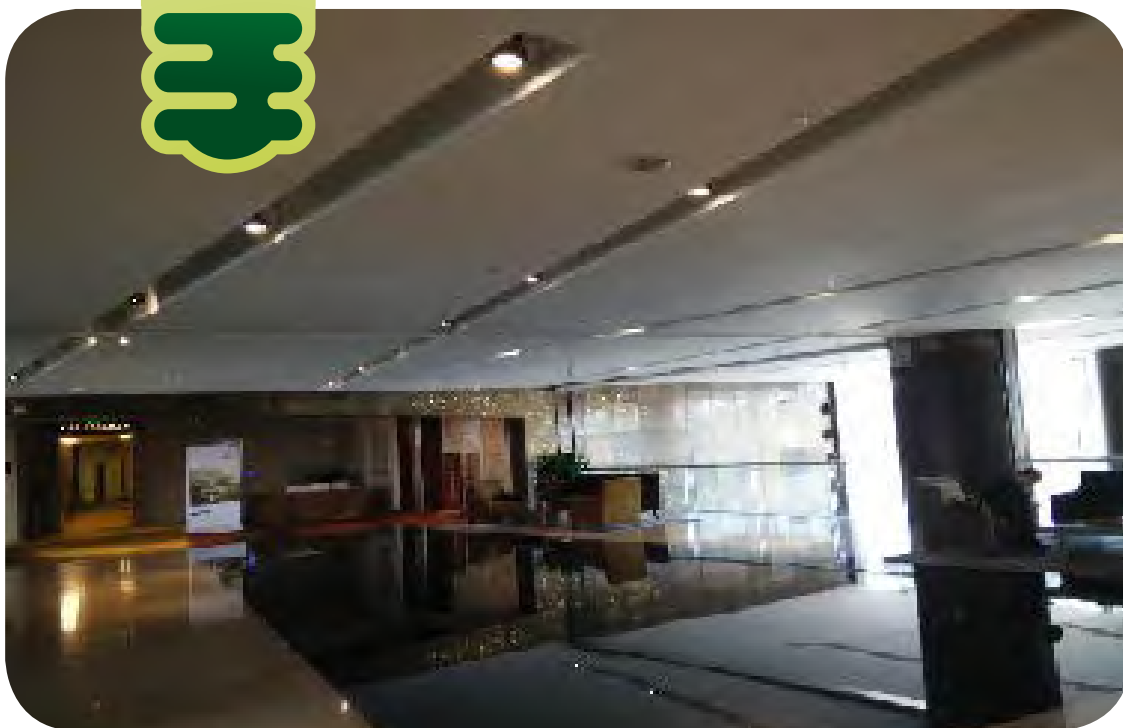
洲际酒店在机械房和地下室安装仪表计量建筑的能源使用情况，并由工程师定期检查仪表运转情况。通过设立计量专职对系统性能和能耗进行定量分析，对建筑系统进行调整以实现性能的持续提高。该举措有助于未来筹建新酒店的能源消耗做评估。

节能器具的使用

洲际酒店本报告期内更换了公共照明区域的1,100盏灯具为节能灯，达到洲际酒店今年荧光灯更换为节能灯的目标。通过灯具的更换，每年可节约电力使用约150万千瓦时，同时减少了荧光灯管等有害物质对环境的危害。



1,100 盏灯具为节能灯
每年可节约电力使用约
150万 千瓦时



公共照明区域节能灯更换

2017年度环境绩效表现 ▼

环境表现	单位	数量
资源消耗 ²		
外购电力	千瓦时	70,892,827.70
每平方米楼面面积 ³ 电力消耗总量	千瓦时/平方米	86.27
外购自来水 ⁴	立方米	1,084,109.94
每平方米楼面面积用水总量	立方米/平方米	1.32
天然气	立方米	654,277.00
每平方米楼面面积用天然气总量	立方米/平方米	0.80
汽油	升	101,406.04
每平方米楼面面积用汽油总量	升/平方米	0.12
柴油	升	83,516.00
每平方米楼面面积用柴油总量	升/平方米	0.10
外购热力	吉焦	290,654.00
每平方米楼面面积用热力总量	吉焦/平方米	0.35
纸张消耗 ⁵		
总耗纸量	张	376,500
其中使用FSC或PEFC认证纸量	张	170,000
每位雇员使用纸张总量	张/雇员	70.92

大气污染物排放 ⁶		
氮氧化物 (NO _x)	公吨	6.68
硫氧化物 (SO ₂)	公吨	0.07

温室气体排放 ⁷		
直接排放量	公吨二氧化碳当量	1,640.56
间接排放量	公吨二氧化碳当量	42,819.27
每平方米楼面面积的温室气体排放总量 (范围1及2)	公吨二氧化碳当量/平方米	0.054

环境表现	单位	数量
无害废物 ⁸		
厨余垃圾	公斤	2,196,039
生活垃圾	公斤	2,116,350
每平方米楼面面积弃置的无害废物总量	公斤/平方米	5.25

危险废物 ⁹		
墨盒	个	632
每位雇员使用墨盒总量	个/雇员	0.12
电子废物	公斤	1,715
每位雇员使用电子废物总量	公斤/雇员	0.32
电池	个	12,022
每位雇员使用电池总量	个/雇员	2.26
荧光灯管	个	6,130
每位雇员使用荧光灯管总量	个/雇员	1.15

回收再利用废物 ¹⁰		
玻璃制品	公斤	8,219.7
塑料制品	公斤	7,320
客房废旧毛草	块	44,277
牙刷	把	264,000
肥皂	公斤	4,380

² 此计算范围为公司京内持有型物业2017年度用量的总和。

³ 楼面面积包括公司京内持有型物业的建筑面积。

⁴ 公司用水均来自市政管网且不存在任何求取水源方面的问题。

⁵ 此计算范围为公司总部办公室2017年度的纸张使用量。

⁶ 此计算范围为公司京内持有型物业2017年度使用燃气炉与锅炉而导致的大气污染物排放总量。此大气污染物排放的计算方法及相关排放系数计算乃根据中华人民共和国国务院发布的《第一次全国污染源普查城镇生活源产排污系数手册》所制订。

⁷ 此温室气体排放清单的计算方法及相关排放系数计算乃根据《北京市企业（单位）二氧化碳排放核算和报告指南（2016版）》所制订。其中直接排放量包括燃气炉与锅炉使用导致的直接温室气体排放，间接排放为电力使用导致的间接温室气体排放。

⁸ 此计算范围为公司北京的四家酒店2017年度的厨余垃圾和生活垃圾。

⁹ 此计算范围为公司北京的四家酒店2017年度的有害废弃物总量。

¹⁰ 此计算范围为公司北京的四家酒店2017年度回收再利用废物的总量。

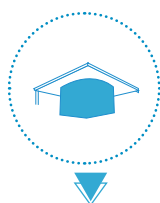
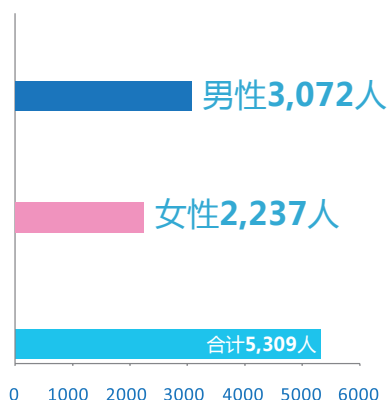
07 呵护员工成长

北辰实业致力于维护员工权利、尊重员工差异性，为每一位员工提供安全、和谐的工作环境、并透过落实人力资源政策、员工福利、职业培训及相关活动凝聚员工的向心力和提升员工的归属感。

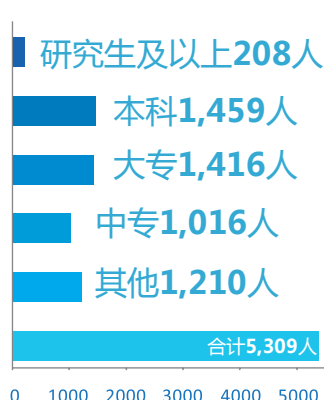
截至2017年12月31日，
公司及控股子公司与分公司的在职员工总数为**5,309**人。



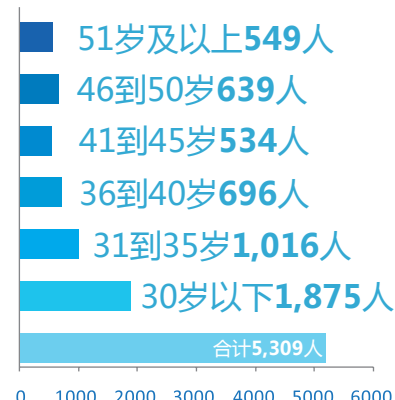
性别人数



教育程度
类别人数



年龄结构
人数



公司奉行“以人为本”的管理理念，高度重视员工的身心健康，定期组织员工进行体检，完善员工福利保障，确保每位员工都能以饱满的精神，健康的体魄投入到工作中。此外，公司在按时足额为全体员工缴纳各项法定保险之余，还为员工提供企业年金、补充医疗、职工互助保险等多项补充福利，全方位加大员工生活保障，提升员工的安全感和满意度。

公司秉持按劳分配的薪酬管理原则搭建薪酬体系，合理支付薪酬。同时，公司亦保证员工的工作时数符合国家及运营当地的法律法规要求。公司每年对全体员工进行绩效考核与评定，并依照每位雇员的工作能力、绩效等因素安排调薪及晋升。对于考核连续不佳的员工，公司对其进行降职处理或调换岗位，如果考核仍未达标，公司将与员工协商解除劳动合同，并按法律规定支付补偿金。

平等规范的招聘管理 ▼

公司尊崇员工背景多元化，尊重并公平对待不同性别、年龄、宗教信仰和文化背景的员工。公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》及其他相关法律法规，坚持透明公开的人才甄选原则，注重每位人才的价值。同时结合自身情况制定“严把入门关、严把任职关”等若干规定及企业外部人员招聘规定，进一步贯彻落实“用人标准透明化、招聘过程规范化”以严格规范招聘及雇佣程序，在提高人员质量，优化人员结构，推进公司整体人员队伍建设等方面发挥了积极作用。



在员工引进上，公司始终通过“紧抓毕业生引进、做好学生阶段培养”两方面工作，为缓解毕业生就业压力，搭建学生实力平台，提高学生就业率方面贡献一己之力。本报告期内，公司参加毕业生专场招聘会40余场，累计招收应届大中专毕业生123名，并先后为700余名在校生提供实习岗位，让学生更好的了解社会、适应社会提供机会。

毕业生专场招聘会**40**余场

累计招收应届大中专毕业生**123**名



同时，公司于2017组织参加专项特色招聘活动，涉及大学生村官招聘会、残疾人招聘会，退役大学生士兵招聘会、自谋职业专场招聘会、随军家属专场招聘会、高校毕业生招聘会、研究生专场招聘会等。本报告期内，公司雇佣残障人士17人，并先后接收安置军转干部、退役大学生士兵、随军家属等，在承担社会责任方面发挥了积极作用。

此外，公司严格审查应聘者的身份信息，防止招聘童工。同时，公司坚决遵守防止强制劳工的相关法律法规。本报告期内，公司没有收到任何侵犯雇员权益的投诉个案。



雇佣残障人士**17**人

全面专业的培训机制 ▼

为实现员工个人价值、推动人才培养、助力企业经营发展，公司以理论与实践相结合的方式，持续开展各项培训活动，为员工搭建展示自我的平台。

2017年，围绕高技能人才，公司相继通过开展专业培训、企业间学习交流、举办技能比赛、参加市级、行业大赛，搭建人才交流平台，推动技能人才养成，推进技术传承与技术创新，大力培养掌握关键技术、工艺操作难题的人才。2017年4月至11月，在“学技能、重技能、练技能、用技能、比技能”的企业氛围影响下，公司旗下15家控股子公司开展了职工技能培训和比赛，共有2,320名员工参与159个场次、累计101个项目的比赛，其中一线员工参与率达70%。



围绕专业人才，公司继续强化管理培训和提升员工的专业能力，继续加大对高层次经营管理人才和专业技术人才的培养力度：一是配合公司“十三五”发展战略，组织开展“优财计划”，做好公司财务高级管理人员人才培养工作；二是组织公司及各控股子公司与分公司990人参加《学习贯彻党的“十九大”精神和〈北京城市总体规划〉公共知识培训》继续教育。本报告期内，公司人员培训覆盖率超过90%。

为帮助应届毕业生了解北辰实业，更快融入公司，2017年8月，公司人力资源部与公司团委联合举办了2017年公司招收应届毕业生入职培训活动，并在培训会后，安排新员工前往国家会议中心项目进行实地参观和拓展培训活动，让新员工切身感受到公司的蓬勃发展、同时增强团队意识与凝聚力。

个案分享 优财计划

为提升公司财务人员综合素质和管理协调能力，建立一支具有较强专业素质、管理能力和行业经验的复合型财务管理人才队伍，公司顺应战略发展需要开展了“优财计划”暨财务高级管理人员培训班。



“优财计划”暨财务高级管理人员培训班

培训班由公司计划财务部牵头，公司党委员会（“党委”）组织部及人力资源部共同筹办，历时三个月。结合公司现有业务和发展规划，内容涵盖财务、税务、金融、资产管理等，业务层面涉及从房地产项目的时间管理到组织效能的提升，从房地产运营管理体系的建立到项目开发各阶段的运营管控重点，从会展场馆的运营模式到各阶段的运营特点等。



趣味多彩的员工活动 ▼

活动1 ▶

为给广大员工增添更多节日色彩，让员工年年都吃的年夜饭有新的创意，公司利用“北辰微平台”，在2017年春节前夕组织开展了“舌尖上的年夜饭”信息推广和微视频录制系列活动。该活动为员工们打造了一个展示个人风采，分享、交流、学习的阵地，也让员工们广泛地参与到企业文化建设中。



“舌尖上的年夜饭”系列活动

活动2 ▶

2017年4月13日，“北辰杯”职工乒乓球团体赛在奥林匹克森林公园运动馆圆满落幕。本次比赛共有公司所属11家企业的100余名员工参加。经过两个阶段150场比赛的激烈争夺，最终，公司置地分公司技高一筹荣获冠军。



“北辰杯”职工乒乓球团体赛

活动3

2017年8月26日公司工会团委与北京市总工会婚姻家庭建设协会在五洲皇冠酒店花园联合主办“缘在七夕-牵手北辰”单身员工鹊桥专场联谊会。本次联谊会既是为单身员工组织的婚恋关爱活动，更是借此机会扩大公司及旗下酒店品牌影响力。



“缘在七夕-牵手北辰”
单身员工鹊桥专场联谊会



活动4

2017年9月19日，第十一届“北辰杯”职工羽毛球团体赛圆满落幕。本次比赛历时3个月，公司12家参赛单位的144名队员经过了两个阶段30轮150场比赛的激烈角逐，最终，写字楼公司技高一筹荣获冠军。



“北辰杯”职工羽毛球赛

08 共建和谐社区

为继承和弘扬中国优良传统,公司及下属企业坚持开展社会公益事业,通过爱心捐赠、志愿活动、扶贫助残等活动增进社会福祉、提升企业公德、促进社会和谐发展。

扶春苗 ▼

公司副总经理郭川将北辰实业第六期95万元善款交给了春苗基金会,并表达希望与春苗基金会继续携手向前,同心同行,让更多的家庭、孩子从中受益。

截至2017年12月,北辰实业累计帮助患有先天性疾病的儿童225名,总计捐赠善款570万元,这其中包含了小苗医疗项目患儿199名;小树成长项目孤儿26名。这一连串的数字,见证了北辰实业在履行国企社会责任、扶危助残工作中所做出的努力。



“关爱童心感恩同行”捐款活动

帮助患有先天性疾病的儿童

225名

总计捐赠善款

570万元

包含了小苗医疗项目患儿

199名

小树成长项目孤儿

26名

全心助公益 ▼

公司高度重视结对帮扶工作,选派相关负责人到密云区河南寨镇芦古庄村担任第一书记,通过实地调研、专项研究等方法深入了解乡村发展中面临的困难。在帮扶过程中,“第一书记”充分发挥作用,有针对性的开展工作,为密云区河南寨镇芦古庄村落实帮扶资金支持32万元,用于修建路灯和益民活动中心。

09

倡导廉洁风尚

北辰实业坚决贯彻执行反腐败政策，成立专门的纪检监察部，制定党风廉政建设等相关管理办法约束员工行为。此外，公司建立了专门的信访系统并确保信访过程的独立性与保密性，以保护员工申诉通道。公司严格遵守《中华人民共和国刑法》、《中华人民共和国反洗钱法》及《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规，本报告期内，公司没有发生任何涉及腐败的事件。



公司对下属企业开展党风廉政建设检查工作



个案分享 公司纪检监察部积极加强廉洁文化建设

为学习贯彻“十九大”的会议精神，按照北京市纪律检查委员会（“市纪委”）与北京市人民政府国有资产监督管理委员会（“市国资委”）的要求，党委作出部署，于公司内部微信平台开设纪检监察栏目，定期推送纪检监察工作动态、警示案例等内容，并在节庆期间推送“廉洁过节”的重要提示，要求严格遵守中央“八项规定”精神，决不能触碰“红线”，同时也会在重要时间节点对各控股子公司与分公司进行检查。

公司在加强廉洁文化建设方面，除了每年定期开展党风廉政建设宣传教育月活动外，今年还增加了廉洁颂——“我身边的党员”和“我的家规家训家风”征集宣传教育活动，用以推动公司反腐倡廉宣传教育工作，同时营造公司廉洁的文化氛围。



公司“廉洁颂”主题活动优秀书画作品选登



BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED
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
邮编：100101
电话：010-64991277
网址：<http://www.beijingns.com.cn>

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度内部控制审计报告



内部控制审计报告

普华永道中天特审字(2018)第 1058 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求, 我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)2017年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定, 建立健全和有效实施内部控制, 并评价其有效性是北辰实业公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上, 对财务报告内部控制的有效性发表审计意见, 并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性, 存在不能防止和发现错报的可能性。此外, 由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当, 或对控制政策和程序遵循的程度降低, 根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。



普华永道

普华永道中天特审字(2018)第 1058 号
(第二页, 共二页)

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为, 北辰实业公司于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2018 年 3 月 21 日

注册会计师


徐涛

注册会计师


任丽君

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会 2017 年度履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会根据中国证监会、上海证券交易所《上市公司董事会审计委员会运作指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、并按照公司《章程》和公司《董事会审计委员会议事规则》的有关规定，在 2017 年度尽职尽责，积极开展工作，认真履行职责。现对审计委员会 2017 年度的履职情况汇报如下：

一、 董事会审计委员会基本情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成，其中委员会主席由具有专业会计资格的独立董事担任。

二、 董事会审计委员会会议召开情况

2017 年，公司董事会审计委员会共召开 4 次会议：

1、公司 2016 年年度报告审计期间，董事会审计委员会在公司年报外部审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）进场前，于 2017 年 1 月 17 日组织召开审计委员会会议，与普华永道和罗兵咸永道就年报审计相关的重要事项进行了沟通，并就公司 2016 年度的审计计划达成了共识；

2、2017年3月22日，公司董事会审计委员会再次召开会议，分别就公司提交的财务报表、普华永道和罗兵咸永道出具的初步财务审计意见及内控审计意见进行审议并发表同意意见；

3、公司2017年中期报告审阅期间，公司董事会审计委员会先后于2017年7月10日和8月16日召开会议，听取了普华永道和罗兵咸永道对公司2017年中期报告的审阅计划，审议了中期审阅结果并发表同意意见。

三、公司董事会审计委员会相关工作履职情况

1、监督及评估外部审计机构工作

报告期内，公司董事会审计委员会对外部审计机构的独立性和专业性进行了评估，并对其2016年度财务报告审计工作及内控审计工作情况进行了监督评价，认为普华永道和罗兵咸永道在为公司提供审计服务中，严格遵守《中国注册会计师审计准则》的规定，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，能够实事求是的发表相关审计意见。因此，审计委员会建议公司董事会续聘普华永道和罗兵咸永道为公司2017年度外部审计机构。

2、对公司内部审计工作指导情况

报告期，公司董事会审计委员会认真审阅了公司2016年年度内部审计工作情况及公司2017年年度内部审计工作计划，及时督促公司2017年年度内部审计工作计划顺利执

行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效。

3、审阅公司财务报告并对其发表意见

报告期内，公司董事会审计委员会认真审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司财务决算依据充分，会计记录真实、可信、完整，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及评估变更、涉及重要会计判断的事项以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

4、评估内部控制的有效性

公司董事会审计委员会充分发挥专业委员会的作用，积极推动公司内部控制制度的建设，报告期内，公司董事会审计委员会审阅了公司内部控制自我评价报告和外部审计机构出具的内部控制审计报告，认为报告基本上反映了公司的内部控制情况，不存在重大缺陷和重要缺陷。

5、协调审计工作的有效性

报告期内，公司董事会审计委员会在充分听取各方意见的基础上，积极协调公司管理层与外部审计机构的沟通、协调公司内部审计部门与外部审计机构的沟通及对外部审计工作的配合，提高了相关审计工作的效率。

四、总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会按照《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》、公司《章程》、

公司《董事会审计委员会议事规则》、公司《董事会审计委员会年报工作规程》等有关规定，勤勉尽责，认真履行了审计委员会的职责。

特此报告。

北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2018年3月21日

独立董事候选人声明

本人符耀文，已充分了解并同意由提名人北京北辰实业股份有限公司董事会提名为北京北辰实业股份有限公司第八届董事会独立董事候选人。本人公开声明，本人具备独立董事任职资格，保证不存在任何影响本人担任北京北辰实业股份有限公司独立董事独立性的关系，具体声明如下：

一、本人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件，具有五年以上法律工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公

司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任北京北辰实业股份有限公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人：翁耀文
2018 年 3 月 21 日

独立董事候选人声明

本人吴革，已充分了解并同意由提名人北京北辰实业股份有限公司董事会提名为北京北辰实业股份有限公司第八届董事会独立董事候选人。本人公开声明，本人具备独立董事任职资格，保证不存在任何影响本人担任北京北辰实业股份有限公司独立董事独立性的关系，具体声明如下：

一、本人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件，具有五年以上经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验。本人尚未根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。本人承诺在本次提名后，参加上海证券交易所举办的最近一期独立董事资格培训并取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

六、本人具备较丰富的会计专业知识和经验，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任北京北辰实业股份有限公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人： 
2018 年 3 月 21 日

独立董事候选人声明

本人董安生，已充分了解并同意由提名人北京北辰实业股份有限公司董事会提名为北京北辰实业股份有限公司第八届董事会独立董事候选人。本人公开声明，本人具备独立董事任职资格，保证不存在任何影响本人担任北京北辰实业股份有限公司独立董事独立性的关系，具体声明如下：

一、本人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件，具有五年以上法律工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公

司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

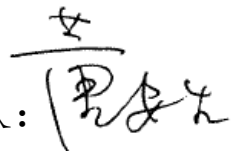
本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任北京北辰实业股份有限公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人：
2018 年 3 月 21 日

独立董事提名人声明

提名人北京北辰实业股份有限公司董事会，现提名符耀文、董安生、吴革为北京北辰实业股份有限公司第八届董事会独立董事候选人，并已充分了解被提名人职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况。被提名人已书面同意出任北京北辰实业股份有限公司第八届董事会独立董事候选人（参见该独立董事候选人声明）。提名人认为，被提名人具备独立董事任职资格，与北京北辰实业股份有限公司之间不存在任何影响其独立性的关系，具体声明如下：

一、被提名人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、被提名人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规

定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、被提名人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

(七) 最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员;

(八) 其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、独立董事候选人无下列不良纪录:

(一) 近三年曾被中国证监会行政处罚;

(二) 处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间;

(三) 近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评;

(四) 曾任职独立董事期间, 连续两次未出席董事会会议, 或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上;

(五) 曾任职独立董事期间, 发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内, 被提名人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家, 被提名人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

六、被提名人符耀文、吴革具备较丰富的会计专业知识和经验, 并至少具备注册会计师、高级会计师、会计学专业副教授或者会计学专业博士学位等四类资格之一。

本提名人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确, 不存在任何虚假陈述或误导成分, 本提名人完全明白作出虚假声明可能

导致的后果。

特此声明。

提名人：北京北辰实业股份有限公司

董事会

(盖章)



2018年3月21日

北京北辰实业股份有限公司独立董事 关于相关事项的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《北京北辰实业股份有限公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司第七届董事会第一百四十四次会议的相关事项进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

一、关于 2017 年度利润分配和资本公积金转增方案的独立意见

公司《2017 年度利润分配和资本公积金转增方案》有利于公司长远发展，不存在损害公司和股东利益的情况，同意该方案并同意将该方案提交公司 2017 年年度股东大会审议。

二、关于续聘会计师事务所的独立意见

1、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所在公司 2017 年度的审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，我们同意续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所为公司 2018 年度境内及国际核数师，如审计范围与 2017 年度保持一致，其 2018 年度报酬不超过 2017 年度本公司支付的报酬总额，如审计范围发生变化，本公司将与其另行协商。

2、同意将该议案提交公司 2017 年年度股东大会审议。

三、关于董事薪酬的独立意见

公司《董事薪酬议案》符合有关法律、法规及公司《章程》的有关规定，同意将该议案提交公司 2017 年年度股东大会审议。

四、关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的独立意见

1、公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益；

2、同意将该议案提交公司 2017 年年度股东大会审议。

五、关于董事会换届选举的独立意见

1、提名贺江川、李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川为公司第八届董事会执行董事候选人、提名符耀文、董安生、吴革为公司第八届董事会独立非执行董事候选人的相关程序符合公司章程的有关规定。

2、董事候选人贺江川、李伟东、李云、张文雷、陈德启、郭川、符耀文、董安生、吴革符合国家有关法律、法规和公司章程中关于董事任职资格和条件的有关规定。

3、独立非执行董事候选人符耀文、董安生、吴革具有《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的任职资格和独立性。

4、同意将《董事会换届选举的议案》提交公司 2017 年年度股东大会审议。

独立董事签字：

肖耀文

唐安

吴革

2017 年 3 月 21 日