

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

2014 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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	曾劲
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川

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2014年末总股本3,367,020,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.60元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利202,021,200元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	股份变动及股东情况.....	37
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第八节	公司治理.....	52
第九节	内部控制.....	56
第十节	财务报告.....	57
第十一节	物业组合概要.....	134
第十二节	公司资料.....	136
第十三节	备查文件目录.....	139

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
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
北辰国际会展	指	北京北辰国际会展有限公司
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
北辰嘉权	指	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
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
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	2014 年度

二、 重大风险提示

1、 市场风险

尽管房地产行业在未来 10 年乃至较长的时间仍会保持健康稳定发展的态势，但在复杂多变的市场环境下，预计房地产市场供需矛盾仍将长期存在，竞争愈加激烈，而新型经济发展方式正在迅速崛起，对传统投资促进经济增长的依赖将逐步减少，由此房地产行业的发展速度和盈利能力将有所减弱，给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

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

2、 政策风险

为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，近年来国家及政府有关部门采取了一系列宏观调控措施，运用货币政策、财政政策和产业政策，从金融、税收、土地、住房供应结构等方面，对房地产市场的供给和需求进行调节，在一定程度上对房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来了一定的风险。

针对上述风险，公司将在宏观调控的大背景下，准确把握宏观形势、积极调整经营策略、主动顺应政策导向，加大对国家支持的刚性需求和改善性需求产品的开发力度，加快项目周转速度，提升可持续发展能力。

3、 销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资大的系统性工程，随着市场观望情绪的蔓延，对潜在客户的购买力和购买意愿将产生一定程度的影响。此外，由于房地产项目运作周期较长，如果在项目定位规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应，可能对产品销售造成一定影响。

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

4、 经营区域相对集中的风险

目前，本公司的营业收入主要来源于北京及长沙地区，如果北京及长沙地区的市场环境发生重大不利变化，将可能会对公司的经营管理造成影响。

针对上述风险，本公司将利用已形成的品牌优势和业务经验，加快其他区域项目的选择和开发，二零一四年已成功进入武汉和杭州两个城市，并将在二零一五年开始预售，形成销售回款。未来，公司还将加速在全国范围内各区域市场的布局，在分散经营风险的同时，实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的战略目标。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告中“二、公司基本情况”。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来，控股股东未发生变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (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	刘磊、王建保
公司聘请的会计师事务所 (境外)	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	pricewaterhousecoopers, 22F prince's building, central, hongkong
	签字会计师姓名	梁建邦

八、 其他

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业(含酒店)及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，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。目前主要开发项目有：北辰绿色家园、奥运媒体村、顺义马坡项目、香山清琴别墅、北辰红橡墅、北辰碧海方舟别墅、北辰香麓、北辰福第、当代北辰悦 MOMA、长沙北辰三角洲项目、北辰中央公园项目、北辰当代武汉光谷项目和杭州北辰之光项目。

公司持有并经营的物业面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区，主要包括总建筑面积达 60 万平方米的亚运村综合物业群、总建筑面积达 53 万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群、北辰绿色家园居住区内大型商业设施。

投资物业(含酒店)及商业物业包括会展、酒店、写字楼、公寓和购物中心业态，在北京亚奥核心区形成了独具特色的“北辰会展”功能区。以会展业为龙头，实施

“会展联销”的业务策略，经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓、北辰购物中心亚运村店、北辰购物中心北苑店等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造复合地产的独特业务模式，努力实现创建“全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	6,233,622,611	5,504,990,841	13.24	5,735,903,865
归属于上市公司股东的净利润	530,825,009	664,535,001	-20.12	633,387,699
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	533,634,454	654,734,470	-18.50	635,022,960
经营活动产生的现金流量净额	-1,255,190,859	1,134,105,223	-210.68	473,534,358
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	10,900,953,962	10,572,150,153	3.11	10,109,496,972
总资产	37,683,583,920	32,103,325,714	17.38	29,483,823,785

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.20	-20.00	0.19
稀释每股收益 (元 / 股)	0.16	0.20	-20.00	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.19	-15.79	0.19
加权平均净资产收益率 (%)	4.94	6.43	减少1.49 个百分点	6.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.97	6.33	减少1.36 个百分点	6.45

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

√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	530,825,009	664,535,001	10,900,953,962	10,572,150,153
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧 (a)	125,574,991	125,010,999	1,122,973,038	997,397,847
投资性房地产公允价值变化对损益影响 (a)	120,906,000	7,303,000	3,976,234,000	3,855,328,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异 (b)	2,686,000	2,686,000	-6,063,000	-8,749,000
按境外会计准则	779,992,000	799,535,000	15,994,098,000	15,416,127,000

(二) 境内外会计准则差异的说明:

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

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

三、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-2,411,502	-2,446,244	-5,686,919
处置子公司产生的投资收益	-	15,651,383	-
辞退福利	180,000	173,000	495,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,451,154	-558,814	2,549,271
少数股东权益影响额	-4,013	212,731	1,129,254
所得税影响额	877,224	-3,231,525	-121,867
合计	-2,809,445	9,800,531	-1,635,261

第四节 董事会报告

一、董事长报告

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一四年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一四年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 623,362.3 万元，同比上升 13.24%。受投资物业部分项目更新改造以及公司新增项目前期费用增加的影响，实现利润总额人民币 79,327.2 万元，同比下降 14.89%，净利润人民币 58,719.0 万元，同比下降 15.76%。由于结算房地产项目中非全资子公司结算金额较去年增加，因此报告期内，归属于母公司股东的净利润人民币 53,082.5 万元，同比下降 20.12%。每股收益为人民币 0.16 元，较二零一三年下降 20%。

回顾二零一四年，尽管受前述因素影响公司业绩有所波动，但公司紧紧围绕资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大扩张战略，开拓进取，勇于创新，经营呈现诸多亮点，可持续发展能力显著提升。其中，发展物业着力加快周转速度，新项目开发周期大幅缩短。投资物业持续提升综合运营能力，圆满完成 APEC 会议接待服务保障任务。低成本扩张加大合作开发力度，土地储备规模快速增长。品牌扩张重点突破受托经营，管理输出项目数量稳步增长。资本扩张突出多渠道融资，为公司可持续发展持续注入新的动力。

展望二零一五年，围绕在区间调控基础上实施定向调控和深化改革开放、激发经济社会发展潜力，我国国民经济仍将保持稳定增长。就发展物业而言，在分类指导的总基调下，通过对自住和改善型住房需求的支持和宏观调控的因地施策，房地产市场也将平稳健康发展。就投资物业和商业物业而言，在国家加快培育消费增长点，成为拉动经济增长强劲动力的政策背景下，旅游休闲消费、文化体育消费、养老家政健康消费和新兴消费的发展、壮大和提升，都将为行业发展提供更为广阔的空间。

在新经济的列车向我们高速驶来的今天，面对中国经济新常态和改革新格局，二零一五年，公司将适应新常态、把握新常态，发现新机遇，稳中求进、进中求好、创新发展。一方面，公司将高度重视以互联网大数据为代表的新经济，深度挖掘其嵌入、整合公司传统业务过程中对提升附加值、增强竞争力的重要促进，持续为传统业务的发展和延伸注入新的活力。另一方面，随着京津冀区域协同发展国家战略和首都北京作为全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心战略定位的确定，京津冀的产业布局和首都北京的城市功能与发展都将发生重大转变，公司既要服务首都、突出首都功能，又要密切关注转型过程中新的热点区域和产业布局，发现商机，实现公司的可持续发展与跨越式扩张。与此同时，继续坚定不移的实施资本扩张、品牌扩张和低成本扩张的发展战略，特别是资本扩张中的创新融资，品牌扩张中的高端服务和低成本扩张中的合作兼并，充分发挥资本市场的力量，开创公司重资产投资型业务与轻资产服务型业务并重发展的新格局。

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

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

二、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、经营环境

二零一四年，面对错综复杂的国内外经济形势，我国政府坚持稳中求进的总基调，继续推行积极的财政政策和稳健的货币政策，突出创新驱动，强化风险防控，加快转方式调结构，切实提高经济发展的质量和效益，经济运行健康平稳，全年 GDP 增速达到 7.4%。

① 发展物业

二零一四年前三季度，受国家宏观经济运行中性偏紧的货币政策影响，房地产行业呈现低迷走势，市场观望情绪浓重，成交量下降明显，成交价格增速逐步下滑，第四季度，受限购、限贷政策放松的影响，市场有所回暖。但从全年来看，由于存量维持高位，市场整体供过于求的压力仍然存在，城市间分化进一步显著。根据国家统计局数据(下同)，二零一四年全国房地产市场商品住宅销售面积为 105,182 万平方米，同比下降 9.1%，商品住宅平均销售价格为人民币 5,932 元/平方米，同比增长 1.4%。

一线城市中，北京房地产市场受观望情绪和供应增加的叠加因素影响，成交量大幅下降，价格结束快速上涨。第四季度，随着限贷政策的放松，成交量虽然有所恢复，但价格上涨幅度趋缓，土地市场受地价快速上行的影响，土地出让收入总额再创新高。全年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 1,141 万平方米和人民币 2,102 亿元，同比分别下降 16.3%和 13.6%，平均售价为人民币 18,422 元/平方米，较去年同期上升 3.2%。

二线城市中，随着下半年限购、限贷的放松以及购房落户、财政补贴、公积金调整、契税减免等一系列措施的因地施策，政策环境趋向宽松，市场成交逐步恢复，但供过于求的局面仍然存在，去库存仍是部分城市面临的核心问题。其中，长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,331 万平方米和人民币 727 亿元，同比分别下降 19.8%和 24.0%，商品住宅成交均价达到人民币 5,458 元/平方米，较二零一三年下降 5.2%；杭州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 953 万平方米和人民币 1,337 亿元，同比分别下降 1.7%和 6.0%，商品住宅成交均价达到人民币 14,035 元/平方米，较二零一三年下降 4.4%；武汉房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,979 万平方米和人民币 1,464 亿元，同比分别增长 13.1%和 15.6%，商品住宅成交均价达到人民币 7,399 元/平方米，较二零一三年上升 2.2%。

② 投资物业(含酒店)

投资物业(含酒店)市场在供求关系和市场变化的背景下，各细分业态呈现分化走势。就北京投资物业(含酒店)市场而言，其中，写字楼市场需求旺盛，租金水平连续小幅上涨，四季度净吸纳率更创近三年来最高；高星级酒店和餐饮业态由于市场需求变化，行业经营效益出现不同程度的下滑，结构性矛盾逐渐显现；会展市场在北京市构建国家级的会展服务和文化体育新型城市功能区域、推动北京建设国际会展业中心城市的有利背景下，对相关行业的带动作用愈发明显，会展经济的重要地位愈发突出；公寓市场长期租赁需求逐步回升带动出租率和租金水平均呈现平稳提升趋势。

③ 商业物业

二零一四年全国社会消费品零售总额中网络购物交易规模的增速 10.7%，较二零一三年上升 2.9 个百分点，快速增长的网络购物已成为拉动消费增长的新引擎。面对愈发激烈的行业竞争，传统商业正在逐步加强与电子商务的融合发展，进而推动商业模式的结构调整和业务转型。

2、报告期经营回顾

二零一四年，面对形势的变化和激烈的竞争，公司灵活调整营销策略，紧抓市场发展机遇，充分利用持有型物业的区位优势，在强化北辰会展功能区的建设和联动发展的同时，紧紧围绕资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大扩张战略的实施与创新，低成本扩张成效显著，品牌扩张再添硕果，创新融资打开新局面，公司可持续发展能力持续增强。二零一四年，公司实现营业收入人民币 623,362.3 万元，同比上升 13.24%。受投资物业部分项目更新改造以及公司新增项目前期费用增加的影响，利润总额和净利润分别为人民币 79,327.2 万元、58,719.0 万元，同比分别下降 14.89%、15.76%。由于公司结算的房地产项目中非全资子公司结算金额较去年增加，因此报告期内，公司归属母公司的净利润为 53,082.5 万元，同比下降 20.12%。此外，报告期内公司严格控制各项成本费用支出，将成本费用控制在预算指标内。

① 发展物业

报告期内，公司加快推进项目开发周转速度、大幅缩短新项目开发周期，同时，根据市场变化和项目定位，多渠道开展与客户的营销互动，提升产品认知度和性价比。北京区域，北辰红橡墅通过对产品的精心打造和前期蓄客筹备，其销售业绩在奥北区域别墅物业中名列前茅。北辰福第加大商业整售力度，签订 A09 组团整售协议，实现协议销售金额人民币 8.1 亿元。碧海方舟继续推进签约工作，实现销售金额人民币 3.7 亿元。顺义马坡项目已全面结构封顶，为二零一五年择机入市销售奠定坚实基础。

长沙区域，长沙北辰三角洲项目作为全国最大的城市综合体，建设和销售工作正在加紧推进。截止二零一四年末，项目已累计实现开工面积 307 万平方米，累计竣工面积 164 万平方米，分别占总建筑规模的 56% 和 30%。在大力推进项目建设的同时，长沙北辰三角洲项目通过住宅、教育、娱乐、商务、商业、社交多层次融合的商业运作模式，有效整合区域资源，满足了不同人群的多层次需求，项目性价比和吸附能力持续提升，取得二零一四年长沙房地产市场综合业态销售面积和销售金额双项第一的业绩。报告期内，长沙北辰三角洲项目实现销售面积 17.9 万平方米（共计 1,382 套），合同金额（含车位）人民币 215,852 万元，住宅平均售价达到人民币 8,770 元/平方米。位于省政府板块天心生态新城的北辰中央公园项目，作为公司在长沙南城的又一力作，从拿地到开盘创造了公司房地产项目开发建设的新速度，销售业绩在区域别墅物业中也名列前茅。在巩固北京和长沙区域项目顺利推进的同时，公司坚定执行低成本扩张战略，通过合作开发、项目收购等方式，积极拓展土地储备，报告期内，新增 4 宗共计 168 万平方米的土地储备。

二零一四年，发展物业实现营业收入人民币 370,922.2 万元（含车位），同比上升 25.4%，税前利润为人民币 68,710.2 万元，同比上升 1.7%。报告期内，发展物业实现开复工面积 285 万平方米，竣工面积 76 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 409,142 万元（含车位）和 26.5 万平方米。

表 1：公司 2014 年度房地产项目销售汇总表

项目	位置	权益	计划总投资 (亿元)	总建筑面积 (万平方米)	总可售面积 (万平方米)	当期销售面积 (万平方米)	累计销售面积 (万平方米)	当期销售金额 (亿元)	当期结算面积 (万平方米)	累计结算面积 (万平方米)	当期结算金额 (亿元)
北辰香麓	北京海淀	100%	26.1	31.2	21.6	1.1	14.6	2.9	1.9	13.6	4.4
北辰福第	北京朝阳	100%	27.5	45.9	38.9	4.5	35.2	9.2	3.6	33.3	6.7
顺义马坡项目	北京顺义	100%	24.4	21.3	13.3	-	-	-	-	-	-
碧海方舟	北京朝阳	50.5%	17.4	7.7	4.7	0.4	4.5	3.7	0.6	3.9	5.9
北辰红橡墅	北京昌平	99.1%	27.6	21.4	13.8	0.4	3.2	1.4	-	2.7	-
长沙北辰三角洲	湖南长沙	100%	330.0	549.0	392.0	17.9	89.5	21.6	17.1	56.1	19.5
北辰中央公园	湖南长沙	51%	48.0	90.6	71.1	1.4	1.4	1.1	-	-	-
其他项目尾盘销售	-	-	-	-	-	0.8	-	1.1	0.5	-	0.6

注：原“长河玉墅”现更名为“北辰红橡墅”。

② 投资物业（含酒店）

二零一四年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 211,214.7 万元，同比上升 1.3%，受部分项目更新改造和新项目投入运营前期的影响，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 55,554.7 万元，同比下降 15.4%。面对市场变化，公司及时调整经营措施，拓宽经营思路，充分利用了投资物业（含酒店）业态丰富、联动性强的优势，有效分散了市场变化带来的经营风险，同时加速推进品牌扩张和管理输出，在积极拓展会展场馆受托经营的同时，成功实现了会展、酒店品牌管理输出的新突破，为公司重资产投资与轻资产服务并行发展奠定了坚实基础。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展功能区的核心，报告期内，共计接待了 1,646 个会议和展览。公司在实施会展联销策略下，投资物业（含酒店）各相关企业共同努力，圆满完成了重大国家外事活动亚太经合组织（APEC）会议以及京交会、北京市“两会”的服务保障工作。特别是为期七天的 APEC 会议期间，公司承担了其中六天的会议、住宿、餐饮等服务，来自 21 个经济体的国家和地区领导人前来参会，服务保障了包括 APEC 会议第四次高官会、外交与贸易双部长会、工商领导人峰会在内的 210 场会议和 165 场餐饮活动的顺利举行，累计接待参会代表、媒体记者、大会工作人员住宿超过 1.3 万人次，为超过 9 万人次提供了会议服务。不仅得到了政府及有关部门的高度评价和国内外媒体的广泛赞誉，而且这是继公司成功接待服务 1990 年亚运会和 2008 年奥运会后，又一次成功接待高规格重大综合性国际活动，开创了北辰会展接待外事国务活动的先河，是公司发展历史上新的里程碑。北京国际会议中心，在做好 APEC 会议接待工作的同时，积极调整会议营销策略，继续细分市场，灵活运用价格杠杆，提高会议场地利用效率，经营业绩保持稳定。

写字楼业态继续坚持差异化市场定位、实施多项目联销，调整升级客户结构，充分挖掘高端客户资源，出租率和租金水平继续稳步提升，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。

酒店业态积极迎合市场客户需求变化，努力调整营销策略、提升客户服务满意度，利用品牌和资源优势，开拓客户新渠道，房价和出租率优于行业平均水平。

公寓业态针对产品差异化和客户多元化的经营特点，加大市场营销推广力度，优化客源结构，出租率保持高位，租金价格稳步提升。

表 2：公司 2014 年度持有型物业经营汇总表

业态分类	建筑面积 (万平方米)	可出租面积 (万平方米)	出租率 (%)	平均租金
会议中心	32.6	12.5	60	16-50 元/m ² ·天
写字楼	32.1	21.4	90	180-240 元/m ² ·月
公寓	18.4	10.1	89	6 元/m ² ·天
酒店	21.2	客房数 1766 间	70	550-1100 元/间夜

注：长沙北辰洲际酒店为公司 2014 年末开业经营，建筑面积为 7.4 万平方米，客房数 391 间，未包含于上表。

③ 商业物业

商业物业面对电子商务对实体零售业的冲击和不断转变的居民消费需求，积极转变营销方式，不断进行品牌置换和业态布局调整，深入研究和探索电子商务与实体经营的联动和融合，努力满足消费者一站式服务需求。

二零一四年，商业物业实现营业收入人民币 28,864.5 万元，同比下降 17.1%，实现税前利润人民币 501.1 万元。

表 3：公司 2014 年度商业物业经营汇总表

业态分类	建筑面积 (万平方米)	经营业态	经营方式	可出租面积 (万平方米)	出租率 (%)	平均租金
北辰购物中心 亚运村店	3.0	百货、超市、 出租	联营为主； 出租、自营为辅	0.08	100	零租租金水平为 5.46-10 元/m ² ·天
北辰购物中心 生活广场	1.5	超市、出租	出租为主； 自营为辅	0.56	95	
北辰购物中心 北苑店	6.5	百货、超市、 出租	联营为主； 出租、自营为辅	0.54	96	
时代名门百货	2.9	出租	出租	1.73	100	整租租金水平为 4.11 元/m ² ·天

注：联营方式：与供应商联合开展营销工作，按合同扣率进行结算；

自营方式：包括经销和代销两种经营方式。

④ 综合实力与品牌建设

近几年来，公司一直致力于加大北辰品牌的建设和培养，围绕品牌规划纲要的总框架，推广工作持续升温，不仅增强了公司行业影响力，而且有效的提升了企业综合竞争实力，并为会展、酒店品牌扩张工作奠定基础。报告期内，公司连续第八年获得由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”。并获得由中国房地产报和住交会评选的“城市发展推动力大奖”。

⑤ 投资者关系

公司始终重视与资本市场双向传导机制的建立和完善，通过路演、境内外投资者调研、电话会议、公司网站投资者关系专栏和热线电话等沟通机制，及时与投资者沟通、密切关注资本市场动态的同时，使投资者更易于了解公司资讯和行业动态的最新情况，有效传播公司经营理念。此外，公司及其下属公司运用多种技术手段和操作平台，努力提升投资者沟通的覆盖面和有效性。

⑥ 环保努力

公司一直重视环境效益与经济效益的和谐发展，通过在现有项目建造环节中植入环保理念和加强环保措施，树立了良好的社会责任形象，增强了竞争软实力，使企业、政府、社会之间形成良性互动，为公司的可持续发展赢得了良好的外部环境。报告期内，在开发施工项目中，长沙北辰三角洲 A1 区写字楼采用高性能围护结构保温隔热系统和玻璃幕墙等多项环保措施，被美国绿色建筑协会评为“美国 LEED—CS 金奖”，同时获得了住建部颁发的“二星级绿色建筑设计标识证书”。

对于持有型物业，公司持续加强技术创新和有关节能降耗的更新改造。报告期内分别实现了三台溴化锂制冷机的更换，由原来的蒸汽制冷改为用电制冷，提高了机器运行效率，进一步降低了能源消耗，该项目被北京市朝阳区发改委推荐列入市级清洁生产示范重点项目。此外，公司围绕节约能源、降低消耗，继续推进亚奥核心区域的“LED 灯推广计划”，报告期内，共计更新 LED 灯具 18000 余盏，预计年节约电量将达 200 余万度。

⑦ 公司发展战略执行情况

公司以“物业开发销售”和“物业持有经营”并举的业务模式为依托，加速推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大扩张战略的实施。

二零一四年，公司围绕低成本扩张战略，一方面，通过加大项目合作开发力度和收购兼并等方式，在土地市场相对低位时，快速增加了热点城市和战略城市的土地储备，成功实现了以较低的资本投入撬动较大开发规模的目标。另一方面，以成本管理、产品设计管理、营销管理、客服管理为切入点，持续优化项目标准化建设，提升项目开发效率，增强企业竞争实力。

表 4：公司 2014 年度新增房地产项目汇总表

项目	总建筑面积 (万平方米)	权益建筑面积 (万平方米)
北辰中央公园	90.6	46.2
北辰当代武汉光谷项目	32.5	14.6
杭州北辰之光项目	31.5	22.1
当代北辰悦 MOMA	13.1	6.6
合计	167.7	89.5

在品牌扩张战略拓展方面，公司通过扩展持有型物业的管理输出工作，累计签约的顾问咨询及受托经营项目逾七个，咨询及服务费用总计近 800 万元(不含奖励佣金)，同时，公司根据会展产业链的特点和收益水平，积极研究运用资本手段和收购兼并方式，向会展产业链上游扩张的可行性，进而实现北辰会展品牌的全方位扩张。

表 5：公司 2014 年度受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



公司围绕资本扩张战略，借助“总部融资”平台，积极拓展多渠道融资途径。报告期内，先后实现了泰康保险融资 17 亿元、太平洋保险融资 8 亿元。其中，太平洋保险融资为全国首家以资产抵押作为增信手段的保险债权计划融资。

二零一四年，公司主要融资途径包括银行贷款(含委托贷款)、信托融资、保险债权计划融资，上述融资途径的报告期末余额分别为人民币 1,006,350 万元、205,000 万元、250,000 万元。报告期内借款费用资本化金额为人民币 59,927 万元，资本化年利率 7.07%，借款加权平均利率 6.76%。本公司报告期内除按照经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，无其他形式的对外担保。

(一) 主营业务分析**1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,233,622,611	5,504,990,841	13.24
营业成本	3,260,107,084	2,819,563,116	15.62
销售费用	317,104,370	252,525,236	25.57
管理费用	699,398,700	633,213,613	10.45
财务费用	334,405,453	303,881,137	10.04
经营活动产生的现金流量净额	-1,255,190,859	1,134,105,223	-210.68
投资活动产生的现金流量净额	-468,840,458	-745,339,694	37.10
筹资活动产生的现金流量净额	2,580,397,335	230,739,723	1,018.32

2 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

报告期内公司发展物业实现收入 37.09 亿元,同比增长 25.41%。主要由于长沙北辰三角洲项目及碧海方舟别墅项目本期实现收入增加所致。

报告期内投资物业实现收入 21.12 亿元,同比增长 1.31%,主要由于本期新项目投入运营所致。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内发展物业本期结算面积 23.7 万平方米,比去年同期增长 2.6 万平方米。

报告期内投资物业(含酒店)新项目投入运营及写字楼出租业务租金水平稳步增长,其中:北辰时代大厦及世纪中心租金水平分别增长 11.5%和 11.1%。

(3) 主要销售客户的情况

公司截止 2014 年前五名客户营业收入的总额为 114,407.98 万元(2013 年:46,995.73 万元),占公司全部营业收入的比例为 18.35%(2013 年:8.55%)。

3 成本**(1) 成本分析表**

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业(含酒店)	人工成本	191,153,562	5.86	161,914,680	5.74	18.06
	资产折旧	239,711,166	7.35	249,173,859	8.84	-3.80
	修理费	58,449,521	1.79	37,685,367	1.34	55.10
	物料消耗	168,022,724	5.15	172,782,195	6.13	-2.75
商业物业	能源费	94,607,792	2.90	86,518,612	3.07	9.35
	商品成本	180,145,054	5.53	218,506,960	7.75	-17.56
发展物业	房地产开发成本	2,130,445,977	65.36	1,719,007,637	60.98	23.93

(2) 主要供应商情况

公司截止 2014 年前五名采购供应商采购金额为：97,040.56 万元（2013 年：109,680.82 万元），占本公司采购金额的 21.04%（2013 年：27.23%）。

4 费用

公司严格按照预算控制成本费用，本期各项费用增长均控制在合理范围之内。

5 现金流

报告期内公司经营活动现金流量净额-12.55 亿元，比去年同期减少 23.89 亿元，主要为本期公司房地产开发项目支出及接受劳务等支付的现金增加所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-4.69 亿元，比去年同期增加 2.76 亿元，主要为报告期公司对外投资支出较去年同期减少所致。

报告期内公司筹资活动现金流量净额 25.80 亿元，比去年同期增加 23.50 亿元，主要为报告期内公司新增借款所致。

6 其他**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

报告期内公司实现营业收入 62.34 亿元，同比增长 13.24%；公司实现利润总额 7.93 亿元，同比减少 14.89%。

报告期内公司发展物业利润占三大板块利润比例为 55.07%，比去年同期增长 4.70 个百分点。发展物业利润总额较去年同期增长 1.75%，主要为本期发展物业结算面积增加，收入增加。

报告期内公司投资物业（含酒店）利润占三大板块利润比例为 44.53%，较去年同期下降 4.45 个百分点。由于投资物业受部分项目更新改造和新项目投入运营前期的影响，投资物业利润总额较去年同期减少 15.40%。

受市场环境影响，商业物业利润占三大板块利润比例为 0.4%，较去年同期下降 0.25 个百分点。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析**1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
出售开发产品业务	3,709,222,350	2,130,445,977	42.56	25.41	23.93	增加 0.68 个百分点
零售商业业务	288,645,318	180,145,054	37.59	-17.10	-17.56	增加 0.35 个百分点
投资物业和酒店业务	2,112,146,874	837,675,917	60.34	1.31	6.18	减少 1.82 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	营业成本	毛利率比

				比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	上年增减 (%)
北辰香麓(温 泉项目)	435,553,839	235,727,648	45.88	-43.81	-52.35	增加 9.70 个百分点
北辰福第(常 营项目)	671,779,118	446,937,186	33.47	627.23	518.44	增加 11.70 个 百分点
碧海方舟北区	593,665,090	157,740,522	73.43	230.60	224.68	增加 0.49 个百分点
长沙北辰三角 洲 D3、E5、A1、 D1、D2 区	1,953,051,081	1,411,955,706	27.71	22.06	40.86	减少 9.64 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内由于发展物业结算面积增加,本期营业收入同比增长 25.41%,利润总额较去年同期增长 1.75%。

报告期内由于投资物业新项目投入运营及租金水平稳定增长,本期营业收入同比增长 1.31%,受新项目投入运营前期及部分项目更新改造的影响,投资物业利润总额较去年同期减少 15.4%。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	4,225,956,002	8.70
长沙地区	1,986,652,791	24.16

主营业务分地区情况的说明

报告期内,北京地区实现主营业务收入 422,596 万元,占本公司主营业务收入的 68.02%,长沙地区实现主营业务收入 198,665 万元,占本公司主营业务收入的 31.98%。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	71,431,917	0.19	52,453,072	0.16	36.18	主要为本期会展项目期末应收已提供服务但尚未结算的款项增加所致。
应收利息	12,239,042	0.03	1,428,472	0.004	756.79	主要为新增应收合营公司项目开发往来款的利息所致。
其他应收款	113,143,634	0.30	591,515,684	1.84	-80.87	主要为收回委托贷款所致。
存货	23,955,029,920	63.57	20,566,153,225	64.06	16.48	主要为公司本期增加房地产开发项目支付的土地出让金及工程款所致。
长期股权投资	28,397,575	0.08	6,566,514	0.02	332.46	主要为本期新增合营公司武汉当代北辰置业有限公司投资所致。

固定资产	3,177,655,747	8.43	2,058,277,192	6.41	54.38	主要为本期长沙洲际酒店开始营业转入固定资产核算所致。
在建工程	12,887,294	0.03	27,470,446	0.09	-53.09	主要为本期国家会议中心酒店装修改造部分完工转入固定资产所致。
长期应收款	277,500,000	0.74	-	-	-	主要为本期新增对合营公司武汉当代开发项目往来款所致。
长期待摊费用	29,957,830	0.08	-	-	-	主要为长沙洲际酒店开业时一次性购置的经营用品所致。
递延所得税资产	172,931,792	0.46	24,573,994	0.08	603.72	主要为房地产开发项目预提未交的土地增值税增加所致。
应付账款	2,943,787,062	7.81	2,182,050,336	6.80	34.91	主要为根据工程进度预提的工程款增加所致。
应交税费	864,478,944	2.29	521,040,943	1.62	65.91	主要为本期房地产公司按税法规定计提的所得税及土增税增加所致。
其他应付款	1,146,636,864	3.04	778,962,071	2.43	47.20	主要为新设立子公司应付少数股东经营款增加所致。
一年内到期的非流动负债	1,309,750,000	3.48	2,170,174,803	6.76	-39.65	主要为公司归还一年内到期的非流动负债所致。
长期借款	12,153,750,000	32.25	8,010,330,961	24.95	51.73	主要为新增长期借款所致。
少数股东权益	172,566,410	0.46	78,239,989	0.24	120.56	主要为报告期内少数股东持有股权的子公司盈利所致。

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

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

3 其他情况说明

报告期末公司总资产 376.83 亿元，比上年期末增长 17.38%。其中：流动资产占公司总资产 77.50%，占比下降 0.74 个百分点；存货占公司总资产 63.57%，占比下降 0.49 个百分点；投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 21.14%，占比下降 0.52 个百分点。

报告期末公司负债总额 266.10 亿元，比上年期末增长 24.04%。其中：预收账款为 54.02 亿元，占负债总额 20.30%，占比下降 2.63 个百分点；借款 146.14 亿元，占负债总额的 54.92%，占比上升 1.64 个百分点。

公司资产负债率为 70.61%，上升 3.79 个百分点。流动比率为 2.25，资产流动性较去年同期提高。

(四) 核心竞争力分析

中国房地产行业经过二十多年的发展，已呈现规模扩张迅速、行业集中度显著提升的特点。根据二零一三和二零一四《中国房地产百强企业研究报告》可以看出，首先，中国房地产百强企业的区域规模、资产规模不断扩大，截至二零一二年，房地产百强企业平均进入城市超过 15 个，资产规模呈爆发式增长，二零一三年总资产平均值为 663.9 亿元，比二零零六年总资产平均值增长约 7 倍；销售规模大幅增长，二零一三年中国房地产百强企业销售金额均值为 250.38 亿元，较上年增长 34%，其中销售额达千亿的公司共有七家，百强综合实力 TOP10 企业销售额均值达 979.6 亿元。其次，中国房地产百强企业的土地储备规模不断增加，截至二零一二年，房地产百强企业

的土地储备均值达 1209.4 万平方米，分布结构趋于均衡，为企业资产规模的后续增长注入了充足的动力。第三，中国房地产百强企业的运营水平持续提升，二零一三年房地产百强企业总资产周转率、存货周转率和存量资产周转率均值分别为 0.41、0.48 和 0.60，较上年分别提升了 0.02、0.04 和 0.08，高效运转已经成为房地产企业业绩增长的重要保障。

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，国家宏观经济政策、货币政策将保持平稳，出台大规模刺激政策的可能性极小，同时，随着城镇化率和人均 GDP 的不断提升，中国未来十年仍是房地产行业健康快速发展的时期，房地产业（尤其是住宅开发）至少还有 10—20 年的发展期，并且房地产行业将进入开发与持有并重阶段。

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公司房地产复合运营能力及其品牌效应。公司“物业开发销售”加“物业持有经营”的独特商业模式，既可以通过房地产开发获得增长收益，又能通过出租、经营物业获得长期稳定收益，抗风险能力优于纯开发的房地产企业。公司复合地产的综合运营能力，使公司在大型、综合房地产项目的开发中具有明显优势。公司自二零零七年起连续八年荣获由中国指数研究院组织评选的“中国复合地产专业领先品牌”。此外，公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米投资物业（含酒店），主要包括总建筑面积达 60 万平方米的亚运村综合物业群、总建筑面积达 53 万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群和北辰绿色家园居住区内大型商业设施，在国内房地产行业中处于较为领先地位，抗风险能力相对较强。

未来，公司将不断扩大复合地产业务规模、资产规模，本着“立足北京，拓展京外”的方针，扩大地产开发区域规模，提高运营效率，多方面开拓融资渠道。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：元

	2013 年年末投资额	追加投资	2014 年年末投资额	持股比例 (%)	主要业务	被投资单位的投资类型
北京北辰房地产开发股份有限公司	555,070,231		555,070,231	99.05%	房地产开发	子公司
北京天成天房地产开发有限公司	11,000,000		11,000,000	99.10%	房地产开发	子公司
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	68,169,776		68,169,776	50.52%	房地产开发	子公司
长沙北辰房地产开发有限公司	1,206,400,000		1,206,400,000	100.00%	房地产开发及经营持有物业	子公司
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	4,780,595		4,780,595	59.81%	餐饮	子公司
北京北辰绿洲商贸有限公司	1,000,000		1,000,000	99.81%	商贸	子公司
北京北辰信诚物业管理有限责任公司	5,000,000		5,000,000	99.81%	物业管理	子公司
北京北辰超市连锁有限公司	10,000,000		10,000,000	100.00%	零售商业	子公司
北京北辰国际会展有限公司	20,000,000		20,000,000	100.00%	会议及展览服	子公司

					务	
北京北辰酒店管理 有限公司	801,600	20,000,000	20,801,600	100.00%	饭店管 理、劳 务服 务、经 济信息 咨询	子公司
北京北辰信通网络 技术服务有限公司	20,785,851		20,785,851	100.00%	多媒体 电子、 商务信 息、网 络开发	子公司
长沙世纪御景房地 产有限公司	-	228,550,000	228,550,000	51.00%	房地产 开发	子公司
杭州北辰置业有限 公司	-	35,000,000	35,000,000	70.00%	房地产 开发	子公司
北京北辰当代置业 有限公司	-	25,000,000	25,000,000	50.00%	房地产 开发	子公司
武汉当代北辰置业 有限公司	-	22,500,000	22,500,000	45.00%	房地产 开发	合营
北京北极星房地产 投资基金管理有限 公司	9,000,000		9,000,000	30.00%	非证券 业务的 投资管 理,咨 询	联营
北京北辰嘉权时代 名门商业有限公司	45,360,000		45,360,000	36.00%	零售商 业	合营

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益8274万元。	是		
北辰大厦	是	1,202,850,000		1,202,850,000	是	已竣工		报告期内实现效益14030万元。			北辰大厦项目由于市场需求以及产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投资减少,该项目变更已经2008年5月6日召开的2007年度股东大会及2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准。
偿还债项	否	183,400,000		183,400,000	是						
一般营运资金	是	336,970,000		336,970,000	是						2008年5月6日召开的2007年年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由

										161910 万元调减为 128213 万元, 剩余募集资金 33697 万元及利息, 变更为一般营运资金。
一般营运资金	是	79,280,000		79,280,000	是					2011 年 6 月 1 日召开的 2010 年年度股东大会批准, 将北辰大厦项目结余募集资金 7928 万元及利息, 变更为一般营运资金。
合计	/	3,517,070,000		3,517,070,000	/	/	/	/	/	/

(3) 募集资金变更项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额			416,250,000							
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年度投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
一般营运资金	北辰大厦	336,970,000		336,970,000	是					
一般营运资金	北辰大厦	79,280,000		79,280,000	是					
合计	/	416,250,000		416,250,000	/		/	/	/	/

3、主要子公司、参股公司分析

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	房地产开发及经营持有物业	长沙北辰三角洲	18,053,134,540	1,800,779,649	1,988,246,620	185,992,512

北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	美元 16,000,000	房地产开发	碧海方舟别墅	1,061,912,103	277,912,015	593,665,090	124,329,093
-----------------	-----	---------------	-------	--------	---------------	-------------	-------------	-------------

4、非募集资金项目情况

适用 不适用

三、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

二零一五年，我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，把经济工作的着力点放到转方式调结构上，逐步增强战略性新兴产业和服务业的支撑作用，积极发现培育新的经济增长点，促进中国经济平稳健康发展。

就发展物业而言，当前房地产市场仍处于调整周期，市场呈窄幅波动。在中央继续坚持分类指导、因地施策和支持居民自住、改善性住房需求的宏观政策背景下，预计房地产市场仍将保持平稳健康发展。

就投资物业（含酒店）而言，北京市在强化“文化中心”、“国际交往中心”的城市功能定位同时，在《北京市文化创意产业功能区建设发展规划(2014-2020年)》文件的指引下，以重大国家外事活动 APEC 会议的成功举办为契机，逐步推动北京建设成为集中外文化、体育交流等多功能的国际会展业中心城市，进而为北京市会展行业发展提供更加广阔的空间。就商业物业而言，在经济改革不断推进、充分发挥消费基础作用、加快消费结构逐步调整升级的基础上，随着居民的消费能力进一步增强，将助推消费市场不断释放潜能。

(二) 公司发展战略

面对中国经济新常态和改革新格局，公司将围绕推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大扩张战略，积极应对、创新发展，继续择机增加土地储备，品牌扩张向上游产业寻求突破，同时大力研究新经济尤其是互联网大数据等对公司传统业务的嵌入与融合，在传统业务与创新业务和重资产投资型业务与轻资产服务型业务并行发展的同时，公司还将密切关注京津冀协同发展中的新兴热点区域和产业布局，发现商机，实现公司的可持续发展和跨越式扩张。二零一五年，公司仍将严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。

1、发展物业

公司将充分考虑短期市场调整风险和企业长期发展战略，准确把握项目销售窗口期，利用互联网平台和互联网思维，创新营销方式，加快项目周转速度。同时，通过收购兼并、合作开发等模式，择机进一步扩增一二线热点城市的土地储备，提升发展物业的增长潜力。京内方面，公司强化成本费用管控，加快推进在售项目的后期销售，同时积极筹备顺义马坡项目和当代北辰悦 MOMA 的前期入市工作，实现资金快速回流，为后续业务开发拓展提供支持。

京外方面，长沙北辰三角洲项目凭借优越的市政配套、独一无二的滨水景观、稀缺的教育资源和浓厚的商务商业氛围，项目综合品质和吸附能力日益凸显，因此公司将在继续加快项目建设步伐，新开工 C1 区的基础上，不断创新营销推广方式，加快

推进项目销售，以持续领跑长沙市场。此外，公司也将加速推进武汉、杭州区域中新增项目的开发建设速度，提前开展营销推广和积蓄客户，为实现开盘热销奠定坚实基础。

二零一五年，公司预计实现新开工面积 93 万平方米，开复工面积 302 万平方米，竣工面积 66 万平方米，力争实现销售 62 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 76 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将继续依托于北京市“文化中心”、“国际交往中心”的城市功能定位和投资物业（含酒店）业态丰富、联动性强的综合优势，以接待 APEC 会议的高标准，不断提升公司投资物业的综合运营服务能力。此外，公司还将充分运用新技术、新经济的手段，大力促进创新业务的发展，加大品牌扩张力度，加强对会展上下游产业链的延伸，积极培育新的业绩增长点。

3、商业物业

商业物业将顺应行业发展趋势，深入研究实体店差异化经营，以互联网思维模式为导向，注重体验互动和服务升级在消费中的融合和体现，逐步探索建立起体验式服务的业务形态。

4、融资工作和资本开支

公司将充分发挥“总部融资”模式优势，在提高资金使用效率和安全性的同时，继续创新融资模式，大力打造新型融资平台，推动产融结合，持续优化公司资本结构，为公司可持续发展奠定坚实保障。

二零一五年，公司预计固定资产投资人民币 2.7 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

二零一五年，公司发展物业预计实现新开工面积 93 万平方米，开复工面积 302 万平方米，竣工面积 66 万平方米，力争实现销售 62 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 76 亿元。

公司投资物业将提升运营服务能力的同时，创新业务发展模式，做强现有业务服务水平，加大品牌影响力对上下游产业链以及品牌扩张的辐射力度，积极培育公司新的业绩增长点。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

二零一五年，公司预计固定资产投资主要为投资物业（含酒店）固定资产更新改造及合同尾款支出，公司有充裕的资金用于支付上述款项。

(五) 可能面对的风险

1、市场风险

尽管房地产行业在未来 10 年乃至较长的时间仍会保持健康稳定发展的态势，但在复杂多变的市场环境下，预计房地产市场供需矛盾仍将长期存在，竞争愈加激烈，而新型经济发展方式正在迅速崛起，对传统投资促进经济增长的依赖将逐步减少，由此房地产行业的发展速度和盈利能力将有所减弱，给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

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

2、政策风险

为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，近年来国家及政府有关部门采取了一系列宏观调控措施，运用货币政策、财政政策和产业政策，从金融、税收、土地、住房供应结构等方面，对房地产市场的供给和需求进行调节，在一定程度上对房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来了一定的风险。

针对上述风险，公司将在宏观调控的大背景下，准确把握宏观形势、积极调整经营策略、主动顺应政策导向，加大对国家支持的刚性需求和改善性需求产品的开发力度，加快项目周转速度，提升可持续发展能力。

3、销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资大的系统性工程，随着市场观望情绪的蔓延，对潜在客户的购买力和购买意愿将产生一定程度的影响。此外，由于房地产项目运作周期较长，如果在项目定位规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应，可能对产品销售造成一定影响。

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

4、经营区域相对集中的风险

目前，本公司的营业收入主要来源于北京及长沙地区，如果北京及长沙地区的市场环境发生重大不利变化，将可能会对公司的经营管理造成影响。

针对上述风险，本公司将利用已形成的品牌优势和业务经验，加快其他区域项目的选择和开发，二零一四年已成功进入武汉和杭州两个城市，并将在二零一五年开始预售，形成销售回款。未来，公司还将加速在全国范围内各区域市场的布局，在分散经营风险的同时，实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的战略目标。

(六) 其他

“进取不忘稳健，稳健不忘进取，在加速发展中控制风险，在控制风险中加速发展”的经营理念，是公司可持续发展的理论依据；与当前发展物业开发能力相匹配的648万平方米的适度土地储备规模（权益土地储备面积为570万平方米），是公司可持续发展的必备条件；面对持续的房地产行业的调整，127万平方米持有型物业持续经营所产生的稳定现金流，是公司可持续发展的有力支持；复合地产综合运营模式，面对市场波动时较强的抗风险能力，是公司可持续发展的根本基础。随着投资物业新增资产经营水平持续提高，房地产项目开发周转和全国化布局的加速，公司主营业务扎实推进，经营规模不断扩大，可持续发展能力也将持续提升。

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

五、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

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

报告期内，经 2014 年 5 月 23 日召开的公司 2013 年年度股东大会审议通过，公司 2013 年利润分配方案以公司 2013 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 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 2014 年 6 月 17 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2013 年归属母公司股东净利润的 30.4%。

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

□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	0.60	0	202,021,200	530,825,009	38.06
2013 年	0	0.60	0	202,021,200	664,535,001	30.40
2012 年	0	0.60	0	202,021,200	633,387,699	31.90

六、积极履行社会责任的工作情况**(一) 社会责任工作情况**

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一四年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
北京建工集团有限公司	北京北辰实业股份有限公司		仲裁	<p>2005年4月20日,公司下属全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司(以下简称“会议发展公司”)作为发包人与施工总承包人建工集团签订了《北京奥林匹克公园(B区)国家会议中心项目总承包工程合同》。工程于2009年10月30日完成竣工验收后,会议发展公司与建工集团就工程款结算数额产生了争议。</p> <p>2011年11月,公司对会议发展公司实施整体吸收合并,并于2013年12月完成了会议发展公司的注销登记。上述合并完成后,会议发展公司的所有资产,包括但不限于固定资产、流动资产等财产并入公司;会议发展公司的负债及应当承担的其他义务和责任由公司承继。</p> <p>2014年7月25日,建工集团向北京仲裁委员会递交了仲裁申请书,该申请于2014年8月1日获得北京仲裁委员会受理。依据建工集团提交的仲裁申请书,建工集团请求裁决公司支付赛时阶段完成施工但未结算的工程款共计人民币13,232,671.62元及自2008年5月3日起至付清之日止的迟延履行利息损失,同时请求裁决公司支付拖欠的赛后阶段拆除改造工程款共计人民币119,696,847.88元及自2009年10月30日起至付清之日止的迟延履行利息损失。此外,建工集团请求裁决公司承担建工集团因本案产生的律师费用人民币1,829,295.2元并承担全部仲裁费用。</p>	176,201,296.2元(其中,预期付款利息暂计至2014年7月23日止)	否	审理中	审理中	审理中

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
北京北辰实业股份有限公司	长沙世纪御景房地产有限公司	2014年4月30日	现金增资人民币1041万元获取其51%的股权	-4,430,643	不适用	否	市场公平原则	是	是	-0.83	

收购资产情况说明

2013年10月29日,北京北辰实业股份有限公司与深圳市江湾信息咨询有限公司及长沙世纪御景房地产有限公司订立《合作开发框架协议》,本公司现金增资人民币1041万元收购长沙世纪御景房地产有限公司51%股权,并且三方与长沙江湾科技投资集团有限公司同时订立《〈合作开发框架协议〉补充协议》,相关内容可详见公司于2013年10月31日披露的公告(公告编号:临2013-017),截止本报告日收购业务已完成。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
北京北辰实业股份有限公司为满足日常资金周转,于2014年3月27日,经本公司第六届董事会第三十六次会议批准,通过中信银行股份有限公司总行营业部向本公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司申请委托贷款人民币叁亿元整,期限贰年,利率为中国人民银行同期贷款基准利率,并且本公司不提供任何抵押或担保。截止2014年3月27日,连续12个月内,本公司控股股东累计向本公司提供委托贷款总计金额为人民币壹拾叁亿元,占本公司2013年经审计净资产的12.30%。	具体详见公司于2014年3月29日刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的临2014-003号公告。

2、临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	借款	本公司自北辰集团取得委托信用借款,期限为2年	利率为同期同档次国家基准利率,本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	700,000,000	700,000,000	100	现金		不适用
北辰	母公	借款	利息费用	本公司自北辰集团	85,431,458	85,431,458	8.85	现金		不适

集团	司			取得委托信用借款, 利率为同期同档次国家基准利率, 本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保						用
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	使用商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	0.04	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。该土地面积约16.7万平方米	根据本公司1997年H股上市时的有关协议。(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	15,010,211	15,010,211	56.69	现金		不适用
辰运物业	其他	其它流出	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司租赁北辰集团之分公司辰运物业管理中心部分房屋作为办公用房	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	3.40	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流出	本公司向合营企业武汉当代提供2.775亿元项目开发往来款	市场定价	277,500,000	277,500,000	100	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流出	往来款利息收入	市场定价	12,239,042	12,239,042	28.89	现金		不适用
合计				/	/	1,091,090,711		/	/	/
关联交易对上市公司独立性的影响					这些关联交易均未对本公司的独立性产生任何影响。					
关联交易的说明					<p>①取得委托信用借款 报告期内本公司自北辰集团取得委托信用借款7亿元, 利率为同期同档次国家基准利率, 本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。</p> <p>②委托信用借款利息费用 报告期内本公司实际支付委托信用借款利息费用共计85,431,458元, 占本公司本年利息支出的8.85%, 该交易以现金方式结算。</p>					

	<p>③使用商标及标识许可 根据本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》，2014年公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币10,000元，占本公司租赁费用的0.04%，该交易以现金方式结算。</p> <p>④土地租赁费 根据1997年4月11日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约167,000平方米，租期由40年至70年不等，视该土地不同部分的用途而定。截止2014年12月31日止12个月期间租金为人民币15,010,211元，占本公司租赁费用的72.75%，该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。</p> <p>⑤接受房屋租赁 2014年本公司之子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司（下称信诚物业）与北辰集团之分公司辰运物业签署房屋租赁合同，信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房，租赁期为1年，自2014年1月1日起至2014年12月31日止。截止2014年12月31日止12个月期间租金为人民币900,000元，占本公司租赁费用的3.40%，该交易以现金方式结算。</p> <p>⑥向合营企业提供往来款 2014年本公司向合营企业武汉当代提供300,000,000元项目开发往来款，报告期内已收回22,500,000元。</p> <p>⑦应收合营企业往来款利息 本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款，应收往来款利息12,239,042元，占本公司利息收入的28.89%。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
北辰集团	母公司	-	-	-	1,202,277,916	-100,210,833	1,102,067,083	
武汉当代	合营公司	-	289,739,042	289,739,042	-	-	-	
合计		-	289,739,042	289,739,042	1,202,277,916	-100,210,833	1,102,067,083	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金								0

的发生额（元）	
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0
关联债权债务形成原因	<p>关联债权为： 2014 年本公司向合营企业武汉当代提供 3 亿元项目开发往来款，报告期内已收回 2,250 万元，于 2014 年 12 月 31 日应收利息 1,223.90 万元。</p> <p>关联债务为： 报告期末，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 11 亿元，利率为同期同档次国家基准利率，于 2014 年 12 月 31 日应付利息 206.71 万元。</p>
关联债权债务清偿情况	上述关联债权债务将在约定期限内予以收回或清偿。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	<p>①报告期末，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 11 亿元，该项借款属于控股股东支持本公司发展的行为。</p> <p>②本公司向合营企业武汉当代提供 2.775 亿元项目开发往来款，该款项属于本公司与其他合作方按照出资比例支付项目土地出让金的行为。</p>

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

(1) 租赁情况

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地，面积约 167,000 平方米	15,010,211	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。2014 年度租金为人民币 15,010,211 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。

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0

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

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

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为 2,479,590,984 元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同

1、北京北辰实业股份有限公司与太平洋资产管理有限责任公司签订了《太平洋-北辰实业债权投资计划投资合同》及其补充协议，并与太平洋资产管理有限责任公司、长沙北辰房地产开发有限公司签订了《太平洋-北辰实业债权投资计划抵押合同（国有土地使用权）》及其补充协议、《太平洋-北辰实业债权投资计划抵押合同（在建工程）》及其补充协议，拟募集人民币 8 亿元的保险资金，用于长沙北辰三角洲项目的开发建设，投资期限为 4 年。2013 年 12 月，经中国保险监督管理委员会指定的注册机构办理完结注册，取得注册通知书，并于 2014 年 4 月完成提款人民币 8 亿元。

2、2013 年 5 月，北京北辰实业股份有限公司与泰康资产管理有限责任公司签订了《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划投资合同》，并与泰康资产管理有限责任公司、长沙北辰房地产开发有限公司签订了《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(一)》、《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(二)》、《泰康-北辰实业商业不动产债权投资计划抵押合同(三)》，拟募集人民币 17 亿元的保险资金，用于补充项目营运资金、偿还银行贷款等用途，投资期限为 5 年。2013 年 7 月，经中国保险监督管理委员会指定的注册机构办理完结注册，取得注册通知书，并于 2014 年 4 月完成第二次提款人民币 7 亿元。

3、本公司于2014年8月27日通过招拍挂方式竞得杭州市萧山区萧政储出[2014]16号地块国有建设用地使用权，并于2014年9月5日，由杭州北辰置业有限公司与浙江省杭州市国土资源局萧山分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，金额105,010万元。

4、本公司于2014年7月3日，通过招拍挂方式竞得武汉市东湖新技术开发区P(2014)057号住宅地块国有建设用地使用权，并于2014年9月9日，由武汉当代北辰置业有限公司与湖北省武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，出让价款62,681万元。

5、本公司与当代节能置业股份有限公司组成联合体于2014年10月13日竞得北京市顺义区前进新城01-02-09、01-02-10、01-02-07二类居住用地、住宅混合公建用地、托幼用地地块国有建设用地使用权，并于2014年15日，由北京北辰当代置业有限公司与北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，出让价款126,000万元。

6、长沙北辰房地产开发有限公司与中建五局第三建设有限公司签订了金额为489,698,081.49元的《北辰新河三角洲项目E6区1#栋-7#栋、幼儿园及地下车库建安工程施工总承包合同》。

7、长沙北辰房地产开发有限公司与中国建筑第二工程局有限公司签订了金额为572,244,823.89元的《北辰新河三角洲项目E4区1#-9#栋、地下车库及连接平台建安工程施工总承包合同》。

8、长沙世纪御景房地产有限公司与中建五局第三建设有限公司签订了金额为345,663,708.49元的《湘府世纪一期8#-39#栋、幼儿园及地下室建安工程施工总承包合同》。

9、长沙世纪御景房地产有限公司与厦门中联建设工程有限公司签订了金额为154,569,637.60元的《湘府世纪一期1#-7#栋及地下室建安工程施工总承包合同》。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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。	1997年4月18日	否	是

与再融资相关的承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业集团有限责任公司作为北京北辰实业股份有限公司的控股股东，就本公司公开发行 2014 年公司债券涉及房地产开发项目用地问题相关事项承诺如下： 北辰集团自《承诺函》出具之日起，若本公司因北京小汤山农业高科技示范园住宅小区（长河花园）项目、朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地 A 组团（北辰福第）项目存在违反土地管理方面法律法规的情形，或本公司因历史上其他项目存在拖欠地价款的情形而受到行政处罚或损害本公司及中小投资者的权益（包括但不限于补缴违约金、土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权），对本公司因此产生的全部损失，将由北辰集团向本公司全额补偿。	2014 年 7 月 3 日	否	是
其他承诺	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首选选择权。 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。	2003 年 8 月 8 日	否	是

注：公司债券于 2014 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，并已于 2015 年 1 月 23 日发行完毕。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	3,590,000
境内会计师事务所审计年限	11 年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	3,300,000
境外会计师事务所审计年限	17 年

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

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

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

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

职工薪酬准则变动的影响

应付辞退福利由长期应付款重分类至长期应付职工薪酬。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券（以下简称“本次债券”）发行总额为人民币 25 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式发行。本次债券分为两个品种，品种一为 10 亿元，5 年期，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，票面利率为 4.80%；品种二为 15 亿元，7 年期，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，票面利率为 5.20%。本次债券于 2014 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，并已于 2015 年 1 月 23 日发行完毕。本次债券于 2015 年 2 月 10 日在上海证券交易上市交易。根据募集说明书披露的募集资金用途，我公司已于本报告报出前偿还银行贷款 15.25 亿元，其中 0.5 亿元已于报告期末以自有资金先行垫付偿还；剩余部分扣除发行费用后用于补充公司流动资金。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

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

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	254,667
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	264,366

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	-2,432,000	681,204,498	20.232	0	无	0	境外法人
北京王府井百货(集团)股份有限公司	0	137,000,000	4.069	0	无	0	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
中国农业银行股份有限公司—新华优 选分红混合型证券投资基金	-8,999,959	24,174,501	0.718	0	无	0	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—新华钻 石品质企业股票型证券投资基金	-172,176	15,528,066	0.461	0	无	0	境内非国有法人
李欢	11,654,700	11,654,700	0.346	0	无	0	境内自然人
山西信托股份有限公司 —信海七号集合资金信托合同	-23,575,682	10,000,000	0.297	0	无	0	境内非国有法人
中国银行股份有限公司—国泰国证房 地产行业指数分级证券投资基金	3,870,398	8,211,219	0.244	0	无	0	境内非国有法人
何志坚	6,000,000	6,000,000	0.178	0	无	0	境内自然人
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	681,204,498	境外上市外资股	681,204,498				
北京王府井百货(集团)股份有限公司	137,000,000	人民币普通股	137,000,000				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
中国农业银行股份有限公司 —新华优选分红混合型证券投资基金	24,174,501	人民币普通股	24,174,501				
中国建设银行股份有限公司 —新华钻石品质企业股票型证券投资基金	15,528,066	人民币普通股	15,528,066				
李欢	11,654,700	人民币普通股	11,654,700				
山西信托股份有限公司 —信海七号集合资金信托合同	10,000,000	人民币普通股	10,000,000				
中国银行股份有限公司 —国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	8,211,219	人民币普通股	8,211,219				
何志坚	6,000,000	人民币普通股	6,000,000				
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,为多个客户持有;第3大股东北京王府井百货(集团)股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会;第5大股东中国农业银行股份有限公司—新华优选分红混合型证券投资基金公司和第6大股东中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金同为银华基金管理有限公司管理的基金;未知其余股东之间是否存在关联关系,也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

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

本公司于 2006 年 10 月完成 A 股首次公开发行并上市，发行规模为 15 亿股。北辰集团作为本公司上市前国有股东，根据 94 号文及中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，北辰集团持有的本公司 1.5 亿股股份目前处于冻结状态。

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992 年 8 月 3 日
组织机构代码	10111867-3
注册资本	1,800,000,000
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
未来发展战略	北辰集团以旗下北京北辰实业股份有限公司为平台，来实现“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和打造“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：8,832,351 股；北巴传媒(600386)股份数量：560,000 股；招商证券(600999)股份数量：495,481 股；北京银行(601169)股份数量：2,733,792 股；康辰亚奥(430155)股份数量：6,400,000 股。

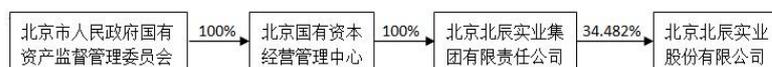
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

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

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：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
HKSCC NOMINEES LIMITED	李小加、葛卓豪、冯炳贤	1991年5月14日	15382398	法定股本：港币 1000 元（100 股每股港币 10 元）； 已发行及缴足股本：港币 20 元（2 股每股港币 10 元）。	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
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。				

第七节 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

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	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
贺江川	董事长	男	51	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	58.17	0
李长利	副董事长	男	51	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0	58.17	0
赵惠芝	董事	女	61	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	58.17	0
赵惠芝	总经理	女	61	2012年6月1日	2015年3月3日	0	0	0	0	0
曾劲	董事	男	45	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	35.91	0
曾劲	副总经理	男	45	2009年1月16日	2015年3月3日	0	0	0	0	0
曾劲	总经理	男	45	2015年3月3日		0	0	0	0	0
何文玉 (已辞任)	董事	男	61	2012年7月30日	2014年11月11日	0	0	0	56.07	0
何文玉 (已辞任)	副总经理	男	61	2012年6月1日	2014年11月11日	0	0	0	0	0
刘建平	董事	男	60	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	39.84	0
刘建平	副总经理	男	60	2012年3月21日	2015年3月3日	0	0	0	0	0
刘焕波	董事	男	57	2014年11月11日	2015年6月1日	0	0	0	35.91	0
刘焕波	副总经理	男	57	2002年9月24日		0	0	0	0	0
龙涛	独立董事	男	62	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	8.57	0
甘培忠	独立董事	男	58	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	8.57	0
黄翼忠	独立董事	男	47	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	8.57	0
赵崇捷	监事会主席	男	59	2014年11月11日	2015年6月1日	0	0	0	0	0
刘义 (已辞任)	监事会主席	男	62	2012年6月1日	2014年11月11日	0	0	0	0	0
李国锐	监事	男	59	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	35.91	0
宋忆宁	监事	女	51	2014年11月11日	2015年6月1日	0	0	0	0	0
薛建明 (已辞任)	监事	男	50	2012年7月30日	2014年11月11日	0	0	0	0	0

柳耀中	监事	男	59	2012年6月1日	2015年6月1日	0	0	0	33.10	0
张卫延	监事	男	55	2012年7月30日	2015年6月1日	0	0	0	44.27	0
杜敬明	副总经理	男	50	2012年3月21日		0	0	0	35.91	0
张文雷	副总经理	女	47	2012年3月21日		0	0	0	35.91	0
吕健	副总经理	男	55	2012年3月21日		0	0	0	35.91	0
刘铁林	副总经理	男	52	2002年9月24日		0	0	0	35.91	0
司海群	副总经理	男	60	2004年6月2日	2015年3月3日	0	0	0	35.91	0
崔薇	财务总监	女	41	2013年8月7日		0	0	0	34.82	0
郭川	董事会秘书	男	46	2004年2月27日		0	0	0	37.00	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	732.60	/

姓名	最近5年的主要工作经历
贺江川	51岁，本公司董事长，北京市十四届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，持有工学学士和经济学硕士学位，具有高级经济师资格。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人。贺先生于一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司执行董事、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。二零一二年六月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有二十七年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验。贺先生荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。
李长利	51岁，本公司副董事长。李先生毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于二零一一年加入本公司，二零一二年出任本公司副董事长。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25年丰富工作经验。
赵惠芝	61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。二零一二年六月获重选连任为本公司执行董事。赵女士具有二十四年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。
曾劲	45岁，本公司执行董事、总经理。曾先生毕业于中国人民大学，管理学博士。曾先生于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理和北辰置地副总经理、总经理，二零零九

	年任本公司副总经理，二零一二年获选为本公司执行董事，并于二零一五年三月任本公司总经理。曾先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
何文玉 (已辞任)	61 岁，本公司执行董事、副总经理。何先生毕业于黑龙江省委党校，香港公开大学工商管理硕士。何先生于二零零六年八月加入北辰集团，曾担任北辰集团党委副书记、董事，负责监督管理北辰集团监察业务，二零零七年七月获委任为本公司股东代表监事及监事会主席，二零一二年辞任监事及监事会主席，出任本公司执行董事、副总经理，二零一四年十一月辞任本公司执行董事及副总经理。何先生具有二十余年市场经济理论研究、宣传及监察丰富工作经验。
刘建平	60 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，二零一二年六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	57 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。刘先生于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，并于二零一四年获选为本公司执行董事。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。
龙涛	62 岁，本公司独立非执行董事。龙先生毕业于财政部财政科学研究所西方会计专业，经济学硕士。龙先生先后任职于中央财经大学会计系、毕马威会计公司纽约分部，并曾任中国证券监督管理委员会股票发行审查委员会委员、中港证券小组中方会计专家组成员。龙先生现任北京海问咨询有限公司董事长。龙先生在公司财务、会计、审计、资产评估及企业改制、上市等方面具有丰富的理论及实践经验。龙先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
甘培忠	58 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，现为北京大学法学院教授、博士生导师、中国证券法学会常务副会长。甘先生在经济法、企业法、公司法、破产法领域具有丰富的经验，先后出版、发表多部法学著作及数十篇学术论文，并参加了《公司法》、《合伙企业法》的修订工作。甘先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
黄翼忠	47 岁，本公司独立非执行董事。黄先生毕业于澳大利亚墨尔本大学，商业学士，主修会计、经济、证券法。黄先生先后任职于普华永道会计师事务所、香港安永会计师事务所、德勤企业财务顾问公司，现任 TMF 集团/Vantage 顾问公司创始人、执行董事、高级顾问。黄先生在财务管理、资本投资业务方面具有丰富的经验。黄先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
赵崇捷	59 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。
刘义 (已辞任)	62 岁，本公司监事会主席。刘先生毕业于中央党校，研究生学历，国家注册咨询工程（投资）师。刘先生历任北京市宣武区人民政府副区长、北京市工程咨询公司党委书记、总经理、北京市国有企业监事会正局级监事会主席，二零一二年六月至二零一四年十一月出任本公司股东代表监事及监事会主席。刘先生长期从事城市基本建设工作和工程咨询工作，具有丰富的区域经济理论和投融资工作实践经验。
李国锐	59 岁，本公司股东代表监事。李先生毕业于中央党校，研究生学历，高级政工师。李先生曾任北京市纪委工业纪工委委员、办公室副主任、北京市经委监察处副处长、北京市国资委纪委副书记。李先生于二零一一年加入本公司，主管纪检监察工作，二零一二年出任本公司股东代表监事。李先生具有二十余年纪检监察工作的丰富经验。
宋忆宁	51 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。
薛建明 (已辞任)	50 岁，本公司股东代表监事。薛先生毕业于宣化炮兵指挥学院，本科学历。薛先生历任北京市经济委员会监察处副处级监察员、市工业纪工委副处级纪检员、北京市监察局驻市国资委副处级监察员、北京市国资委副处级纪检员、北京市国有企业监事会正处级专职监事，二零一二年六月至二零一四年十一月出任本公司股东代表监事。薛先生长期从事行政管理和企业效能监察工作，具有丰富的监督工作理论和实践经验。
柳耀中	59 岁，本公司职工监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生曾任北辰集团工会主席，于二零零二年五月起任本公司职工监事，二零一二年六月获重选连任为本公司职工监事。柳先生拥有二十三年工会工作经验。
张卫延	55 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	50 岁，本公司副总经理。北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，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	47 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。
吕健	55 岁，本公司副总经理。吕先生毕业于清华大学，本科学历，高级工程师。吕先生曾任北京建工集团第五建筑公司副总

	经理、北京建工集团副总工程师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理助理、总工程师，二零一二年出任本公司副总经理。吕先生在工程建设、施工管理及工程安全管理方面具有丰富经验。
刘铁林	52 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。
司海群 (已辞任)	60 岁，本公司副总经理。司先生毕业于中国社会科学院，研究生学历。司先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和长沙北辰房地产开发有限公司总经理，二零零四年至二零一五年三月出任本公司副总经理。司先生在在房地产开发管理方面具有丰富经验。
崔薇	41 岁，本公司财务总监。毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。
郭川	46 岁，本公司董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，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、主任职务。郭先生于二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，并于二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问。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。

其它情况说明

- 1、报告期内，公司现任及离任董事、监事和高级管理人员均未买入、卖出或持有公司股票。此外，公司也未实施股权激励计划或授予任何一位董事、监事和高级管理人员限制性股票。
- 2、报告期内，何文玉、刘建平、曾劲、刘焕波同时担任本公司董事和高级管理人员，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、2015 年 3 月 3 日，因年龄原因，赵惠芝女士、刘建平先生和司海群先生分别辞任本公司总经理和副总经理的职务，同时本公司董事会聘任曾劲先生为本公司总经理，并免去其担任的本公司副总经理职务。

(二) 董事、监事、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15日	
李长利	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011年12月15日	2014年12月8日
赵惠芝	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2011年12月15日	2014年12月8日
曾劲	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2014年12月8日	
刘建平	北京北辰实业集团有限责任公司	副董事长	2011年12月15日	2014年7月22日
柳耀中	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2011年11月18日	

(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
赵惠芝	长沙北辰房地产开发有限公司	监事会主席	2007年11月29日	
赵惠芝	北京北辰会议中心发展有限公司	董事长	2008年10月20日	
赵惠芝	北京北辰国际会展有限公司	董事长	2012年7月18日	
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007年11月23日	
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	董事长	2012年1月30日	
曾劲	长沙北辰房地产开发有限公司	总经理	2009年1月16日	
曾劲	长沙世纪御景房地产有限公司	董事长	2014年5月26日	
曾劲	杭州北辰置业有限公司	董事长、总经理	2014年9月19日	
曾劲	北京北辰当代置业有限公司	董事长	2014年11月27日	
刘建平	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司	董事长	1997年4月1日	
刘建平	北京北辰国际会展有限公司	副董事长	2012年7月18日	

刘建平	北京北辰酒店管理有限公司	董事长	2013年9月27日	
刘焕波	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	董事长	2007年12月1日	
刘焕波	北京北辰信通网络技术有限公司	董事长	2007年8月1日	
刘焕波	北京北辰国际会展有限公司	董事、总经理	2012年7月18日	
刘焕波	北京北辰酒店管理有限公司	副董事长	2013年9月27日	
赵崇捷	北京首都创业集团有限公司	监事会主席	2012年10月10日	
赵崇捷	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事会主席	2012年10月10日	
赵崇捷	北京新奥集团有限公司	监事会主席	2012年10月10日	
李国锐	北京北辰国际会展有限公司	监事会主席	2014年5月26日	
李国锐	北京北辰酒店管理有限公司	监事会主席	2013年9月27日	
宋忆宁	北京首都创业集团有限公司	监事	2012年10月10日	
宋忆宁	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事	2012年10月10日	
宋忆宁	北京新奥集团有限公司	监事	2012年10月10日	
张卫延	北京北辰酒店管理有限公司	监事	2013年9月27日	
刘铁林	北辰商业发展分公司	总经理	2007年1月29日	
刘铁林	北京北辰超市连锁有限公司	董事长	2008年2月22日	
司海群	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事长	2004年6月16日	
司海群	北京天成天房地产开发有限公司	董事长	2003年7月8日	
司海群	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	董事长	2005年2月3日	
司海群	长沙北辰房地产开发有限公司	董事	2007年11月23日	
司海群	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事长	2012年7月19日	
崔薇	北京北辰酒店管理有限公司	董事	2013年9月27日	
郭川	北京北辰房地产开发股份有限公司	董事	2002年4月16日	
郭川	北京天成天房地产开发有限公司	董事	2003年7月8日	
郭川	北京北辰超市连锁有限公司	董事	2008年2月22日	
郭川	北京北辰国际会展有限公司	监事	2012年7月18日	

郭川	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012年7月19日	
郭川	北京北辰酒店管理有限公司	董事	2013年9月27日	
郭川	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	董事	2014年5月26日	
郭川	长沙世纪御景房地产有限公司	监事	2014年5月26日	
郭川	杭州北辰置业有限公司	监事	2014年9月19日	
郭川	北京北辰当代置业有限公司	监事	2014年11月27日	
龙涛	北京海问咨询有限公司	董事长	1990年1月26日	
龙涛	庆铃汽车股份有限公司	独立董事	1994年5月13日	
龙涛	国投瑞银基金管理有限公司	独立董事	2012年5月8日	
龙涛	中外名人文化传媒股份有限公司	独立董事	2012年3月20日	
龙涛	北京王府井百货(集团)股份有限公司	独立董事	2013年6月7日	
龙涛	卓越金融有限公司	独立董事	2014年5月27日	
甘培忠	雏鹰农牧集团股份有限公司	独立董事	2009年7月15日	
甘培忠	北京奥得赛化学股份有限公司	独立董事	2010年1月1日	
甘培忠	福建福昕软件开发股份有限公司	独立董事	2013年3月1日	
黄翼忠	金源米业国际有限公司	独立董事	2004年9月28日	
黄翼忠	阳光新业地产股份有限公司	独立董事	2008年11月17日	
黄翼忠	中怡精细化工集团有限公司	独立董事	2004年2月29日	
何文玉(已辞任)	北京北辰国际会展有限公司	监事会主席	2012年7月18日	2014年5月26日
刘义(已辞任)	北京市首都公路发展集团有限公司	监事会主席	2012年10月10日	
刘义	北京市公路联络线有限责任公司	监事会主席	2012年10月10日	
刘义	北京市自来水集团有限责任公司	监事会主席	2012年10月10日	
刘义	北京环境卫生工程集团有限公司	监事会主席	2012年10月10日	
刘义	北京城市排水集团有限责任公司	监事会主席	2012年10月10日	
刘义	北京金隅股份有限公司	监事会主席	2012年10月26日	
薛建明(已辞任)	北京首都创业集团有限公司	监事	2012年10月10日	

薛建明	北京首都开发控股（集团）有限公司	监事	2012 年 10 月 10 日	
薛建明	北京新奥集团有限公司	监事	2012 年 10 月 10 日	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘焕波	董事	选举	因工作需要
赵崇捷	监事会主席	选举	因工作需要
宋忆宁	监事	选举	因工作需要
何文玉	董事、副总经理	离任	退休
刘义	监事会主席	离任	退休
薛建明	监事	离任	因工作调整

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4,077
主要子公司在职员工的数量	688
在职员工的数量合计	4,765
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,411
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,390
安保人员	255
运行维修人员	644
收款员	235
厨师	534
服务人员	832
其他人员	875
合计	4,765
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	160
本科	1,156
专科	1,363
中专	405
其他	1,681
合计	4,765

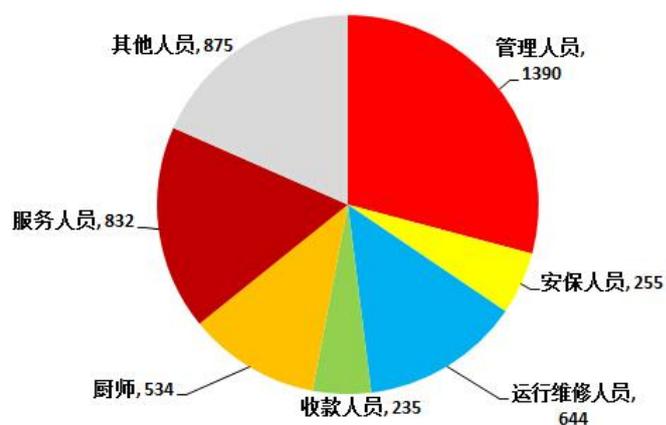
(二) 薪酬政策

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

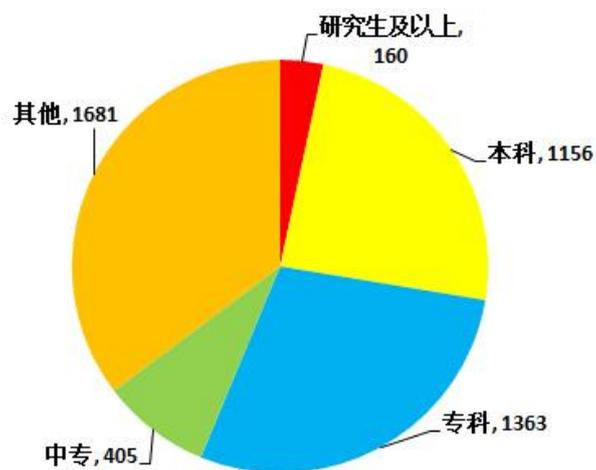
(三) 培训计划

持续完善公司培训体系，积极开展各类培训活动，推动人才培养。关注高技能人才培养，推进技能人才工作室项目建设，将技能人才培养与企业经营相结合，培养、保留一线技能员工，研发新菜品用于企业经营，2014年工作室共培养出10名高技能人才，带出10名徒弟，推出新菜品100余个，为企业创造经济效益约30万元，并推荐企业一线骨干参加市级高级技师研修。有序推进各项培训计划的落实，开展多种形式培训，年内相继举办了新员工入职培训、时间管理、沟通技巧、职称知识、公司酒店管理输出项目进展情况、专业技术人员继续教育等培训课程，同时企业结合日常经营及APEC接待任务，通过岗位练兵、专业培训、参观交流、校企合作等多形式开展培训活动。报告期内，公司员工参加各类培训总计56000人次，培训覆盖率超过90%，为持续提升员工综合素质，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	2,377,512 小时
劳务外包支付的报酬总额	4,010 万元

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

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

报告期内，为方便公司中小股东充分行使股东权利，公司除了按照公司章程规定，对涉及分红的年度股东大会采取现场与网络相结合的召开方式以外，还配合监管机构的号召，在临时股东大会也开通网络投票的方式，给不方便出席现场会议的中小股东提供便捷的行使权力的通道，更好的维护了中小股东的权益。

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、参观教育展览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，公司根据监管机构的要求及公司《内幕信息知情人管理制度》的相关规定，并结合实际情况，及时对定期报告披露等重要事项进行了内幕信息知情人员的登记管理，不仅有助于公司进一步提高治理水平，也更好的保护了股东的利益。

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

2015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。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 23 日	1、审议批准本公司二零一三年年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；2、审议批准本公司二零一三年年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告；3、审议批准本公司二零一三年年度监事会报告；4、审议批准本公司二零一三年年度利润分配和资本公积金转增方案；5、审议批准本公司《董事薪酬的议案》；6、审议批准本公司《监事薪酬的议案》；7、审议批准本公司《关于续聘会计师事务所的议案》；8、审议批准本公司《关于续保董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》。	全部通过	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2014 年 5 月 24 日

2014 年第一次临时股东大会	2014 年 11 月 11 日	1、审议批准变更二零一三年第一次临时股东大会《关于北京北辰实业股份有限公司发行公司债券的议案》之决议有效期；2、审议批准委任刘焕波先生为本公司执行董事；3、审议批准委任赵崇捷先生为本公司由股东代表出任的监事；4、审议批准委任宋忆宁女士为本公司由股东代表出任的监事。	全部通过	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2014 年 11 月 12 日
-----------------	------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	-----------------------------	------------------

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	35	35	26	0	0	否	2
李长利	否	35	35	26	0	0	否	2
赵惠芝	否	35	34	26	1	0	否	2
何文玉	否	28	28	20	0	0	否	1
刘建平	否	35	35	26	0	0	否	1
曾劲	否	35	34	26	1	0	否	1
刘焕波	否	7	7	6	0	0	否	2
龙涛	是	35	35	26	0	0	否	1
甘培忠	是	35	33	27	2	0	是	2
黄翼忠	是	35	35	28	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

报告期内，独立董事甘培忠因在国外进行学术交流而未能亲自出席本公司第六届第四十六次董事会会议和第六届第四十七次董事会会议。

年内召开董事会会议次数	35
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	26
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

（一）、董事会战略委员会 2014 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《董事会战略委员会会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境的基础上，结合公司经营管理实际，探讨了公司资本运作战略及区域发展规划推动了公司资本扩张战略、品牌扩张战略、低成本扩张战略相关工作的开展，并取得了阶段性成果。

（二）、董事会审计委员会 2014 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《董事会审计委员会会议事规则》的规定，公司董事会审计委员会委员认真履行职责，报告期内，共召开 4 次会议，主要审议了公司外部审计机构对公司 2013 年度财务报告、内控报告的审计意见和 2014 年中期报告的审阅结果。此外，公司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，认真指导公司内部审计工作，并积极协调公司内部与外部审计机构的沟通及配合，提高了相关工作效率。

（三）、董事会薪酬与考核委员会 2014 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会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，审议了《公司薪酬管理制度（草案）》，并建议公司结合自身实际情况进一步优化员工收入结构。

（四）、董事会提名委员会 2014 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《提名委员会会议事规则》的规定，公司于 2014 年召开了一次会议，审议了有关变更公司执行董事的议案，并按照董事选聘程序审查了候选董事的简历和基本情况并提交公司董事会审议。此外，董事会提名委员会还核查了公司董事会的架构、人数及组成情况，并评价、核查了公司独立董事的独立性，认为公司董事会架构符合公司治理要求，并且独立董事不存在影响其独立性的情况。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

1、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

(1)、董事会对于内部控制责任的声明

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

(2)、建立财务报告内部控制的依据

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

(3)、本年度内部控制制度建设情况

公司持续进行内部控制工作并对内控体系不断改进。风险调研方面，对去年开展的法律、品牌、信息披露、安全运行以及接待服务五大风险管控改进工作进行了评估；内部控制自评方面，在全面评价的基础上重点关注运营层面中采购和工程的舞弊风险、资金风险、法律风险、资产安全风险等；问题整改和内控体系完善方面，将发现的管控问题及时进行整改，以使得公司内部控制系统设计更加细致，并增强制度执行的操作性。本年度的内部控制工作有效地保证了公司内部控制系统的设计合理性和运行有效性。

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2014 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制自我评价报告：是

1、 内部控制审计报告的相关情况说明

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

内部控制审计报告详见附件。

是否披露内部控制审计报告：是

2、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

报告期内，公司未发生年报信息重大差错情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2015)第 10039 号

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括：

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

普华永道中天审字(2015)第10039号

三、 审计意见

我们认为，上述北辰实业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北辰实业公司2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

刘磊

中国·上海市
2015 年 3 月 18 日

注册会计师

王建保

二、财务报表

合并资产负债表

2014 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		4,309,779,604	3,433,959,513
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		-	3,781,459
应收账款		71,431,917	52,453,072
预付款项		743,288,122	467,610,566
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		12,239,042	1,428,472
应收股利			
其他应收款		113,143,634	591,515,684
买入返售金融资产			
存货		23,955,029,920	20,566,153,225
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		29,204,912,239	25,116,901,991
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		277,500,000	-
长期股权投资		28,397,575	6,566,514
投资性房地产		4,775,959,872	4,868,697,887
固定资产		3,177,655,747	2,058,277,192
在建工程		12,887,294	27,470,446
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		3,381,571	837,690
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		29,957,830	-
递延所得税资产		172,931,792	24,573,994
其他非流动资产			

非流动资产合计		8,478,671,681	6,986,423,723
资产总计		37,683,583,920	32,103,325,714
流动负债：			
短期借款		1,150,000,000	1,250,000,000
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		2,943,787,062	2,182,050,336
预收款项		5,401,732,228	4,919,311,927
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		70,723,381	63,663,476
应交税费		864,478,944	521,040,943
应付利息		65,382,712	55,205,157
应付股利		1,162,190	1,162,190
其他应付款		1,146,636,864	778,962,071
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,309,750,000	2,170,174,803
其他流动负债			
流动负债合计		12,953,653,381	11,941,570,903
非流动负债：			
长期借款		12,153,750,000	8,010,330,961
应付债券		1,496,473,792	1,494,098,893
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		6,186,375	6,934,815
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,656,410,167	9,511,364,669
负债合计		26,610,063,548	21,452,935,572
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		3,697,783,350	3,697,783,350

减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备			
盈余公积		749,150,148	718,446,206
一般风险准备			
未分配利润		3,087,000,464	2,788,900,597
归属于母公司所有者权益合计		10,900,953,962	10,572,150,153
少数股东权益		172,566,410	78,239,989
所有者权益合计		11,073,520,372	10,650,390,142
负债和所有者权益总计		37,683,583,920	32,103,325,714

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

2014 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		2,595,533,817	1,737,131,809
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		65,243,697	44,690,485
预付款项		176,626,108	168,481,467
应收利息		12,239,042	1,428,472
应收股利			
其他应收款		12,442,725,970	11,413,129,231
存货		3,853,828,632	4,036,010,761
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,146,197,266	17,400,872,225
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		277,500,000	-
长期股权投资		2,151,555,257	1,821,174,196
投资性房地产		4,764,345,053	4,856,700,162
固定资产		1,971,496,615	2,034,577,889
在建工程		12,887,294	27,470,446
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		1,070,896	837,690
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		88,611,506	15,818,839
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,267,466,621	8,756,579,222
资产总计		28,413,663,887	26,157,451,447
流动负债:			
短期借款		1,150,000,000	1,250,000,000
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		1,172,791,250	1,175,304,515

预收款项		1,046,240,371	1,204,832,884
应付职工薪酬		66,398,948	60,732,052
应交税费		383,413,516	319,617,066
应付利息		63,918,823	55,205,157
应付股利			
其他应付款		1,179,610,799	1,080,108,504
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,309,750,000	2,170,174,803
其他流动负债			
流动负债合计		6,372,123,707	7,315,974,981
非流动负债：			
长期借款		11,103,750,000	8,010,330,961
应付债券		1,496,473,792	1,494,098,893
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		6,186,375	6,934,815
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,606,410,167	9,511,364,669
负债合计		18,978,533,874	16,827,339,650
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		749,150,148	718,446,206
未分配利润		1,637,650,512	1,563,336,238
所有者权益合计		9,435,130,013	9,330,111,797
负债和所有者权益总计		28,413,663,887	26,157,451,447

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
2014 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		6,233,622,611	5,504,990,841
其中:营业收入		6,233,622,611	5,504,990,841
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,435,818,644	4,584,844,470
其中:营业成本		3,260,107,084	2,819,563,116
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		821,888,592	575,644,449
销售费用		317,104,370	252,525,236
管理费用		699,398,700	633,213,613
财务费用		334,405,453	303,881,137
资产减值损失		2,914,445	16,919
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)		-668,939	14,939,073
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-668,939	-712,310
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		797,135,028	935,085,444
加:营业外收入		2,126,133	2,088,489
其中:非流动资产处置利得		68,351	146,381
减:营业外支出		5,988,789	5,076,628
其中:非流动资产处置损失		2,479,853	2,592,625
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		793,272,372	932,097,305
减:所得税费用		206,082,096	235,012,613
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		587,190,276	697,084,692
归属于母公司所有者的净利润		530,825,009	664,535,001
少数股东损益		56,365,267	32,549,691
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		587,190,276	697,084,692
归属于母公司所有者的综合收益总额		530,825,009	664,535,001
归属于少数股东的综合收益总额		56,365,267	32,549,691
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.16	0.20
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.16	0.20

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
2014 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		3,362,416,859	3,267,483,573
减: 营业成本		1,445,272,388	1,517,066,324
营业税金及附加		464,590,633	287,538,586
销售费用		90,168,909	103,634,788
管理费用		584,044,709	560,155,746
财务费用		361,279,350	330,197,132
资产减值损失		2,914,445	16,919
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)		-668,939	-324,231
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-668,939	-712,310
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		413,477,486	468,549,847
加: 营业外收入		2,063,983	1,922,499
其中: 非流动资产处置利得		67,551	140,181
减: 营业外支出		5,804,735	4,351,146
其中: 非流动资产处置损失		2,444,408	2,107,869
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		409,736,734	466,121,200
减: 所得税费用		102,697,318	117,314,295
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		307,039,416	348,806,905
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		307,039,416	348,806,905
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

2014 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		6,556,042,607	6,577,672,575
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		67,260,650	376,290,330
经营活动现金流入小计		6,623,303,257	6,953,962,905
购买商品、接受劳务支付的现金		5,700,908,088	4,215,483,303
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		698,104,191	641,370,845
支付的各项税费		1,318,858,646	836,790,083
支付其他与经营活动有关的现金		160,623,191	126,213,451
经营活动现金流出小计		7,878,494,116	5,819,857,682
经营活动产生的现金流量净额		-1,255,190,859	1,134,105,223
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,428,472	5,973,611
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		545,863	868,147
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		3,088,592	-
投资活动现金流入小计		5,062,927	6,841,758
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		193,947,330	162,043,008
投资支付的现金		300,000,000	552,917,700
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		-20,043,945	37,220,744
支付其他与投资活动有关的现金		-	-

投资活动现金流出小计		473,903,385	752,181,452
投资活动产生的现金流量净额		-468,840,458	-745,339,694
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		35,000,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,000,000	-
取得借款收到的现金		8,315,669,039	6,205,418,503
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		517,439,310	-
筹资活动现金流入小计		8,868,108,349	6,205,418,503
偿还债务支付的现金		5,132,674,803	4,861,250,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,155,036,211	1,113,428,780
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	8,223,135
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		6,287,711,014	5,974,678,780
筹资活动产生的现金流量净额		2,580,397,335	230,739,723
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		856,366,018	619,505,252
加：期初现金及现金等价物余额		3,196,256,930	2,576,751,678
六、期末现金及现金等价物余额		4,052,622,948	3,196,256,930

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

2014 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		3,259,969,304	3,537,046,909
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		147,633,407	56,401,797
经营活动现金流入小计		3,407,602,711	3,593,448,706
购买商品、接受劳务支付的现金		1,129,702,745	1,179,832,552
支付给职工以及为职工支付的现金		526,185,131	485,191,621
支付的各项税费		647,831,618	488,660,598
支付其他与经营活动有关的现金		1,199,519,386	447,170,616
经营活动现金流出小计		3,503,238,880	2,600,855,387
经营活动产生的现金流量净额		-95,636,169	992,593,319
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		550,000,000	-
取得投资收益收到的现金		41,295,833	5,973,611
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		528,506	219,810
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		2,088,592	-
投资活动现金流入小计		593,912,931	6,193,421
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		135,329,182	154,213,528
投资支付的现金		390,410,000	552,917,700
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-251,962
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		525,739,182	706,879,266
投资活动产生的现金流量净额		68,173,749	-700,685,845
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		7,265,669,039	6,205,418,503
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		7,265,669,039	6,205,418,503
偿还债务支付的现金		5,132,674,803	4,861,250,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,145,066,964	1,023,122,645
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000	-
筹资活动现金流出小计		6,377,741,767	5,884,372,645
筹资活动产生的现金流量净额		887,927,272	321,045,858
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		860,464,852	612,953,332
加:期初现金及现金等价物余额		1,725,118,427	1,112,165,095
六、期末现金及现金等价物余额		2,585,583,279	1,725,118,427

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

2014 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				3,697,783,350				718,446,206		2,788,900,597	78,239,989	10,650,390,142
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				3,697,783,350				718,446,206		2,788,900,597	78,239,989	10,650,390,142
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									30,703,942		298,099,867	94,326,421	423,130,230
(一)综合收益总额											530,825,009	56,365,267	587,190,276
(二)所有者投入和减少资本												37,961,154	37,961,154
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											37,961,154	37,961,154	
(三)利润分配								30,703,942		-232,725,142			-202,021,200
1. 提取盈余公积								30,703,942		-30,703,942			
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				3,697,783,350			749,150,148		3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372	

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				3,697,643,970				683,565,515		2,361,267,487	86,654,599	10,196,151,571
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,697,643,970				683,565,515		2,361,267,487	86,654,599	10,196,151,571
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					139,380				34,880,691		427,633,110	-8,414,610	454,238,571
(一)综合收益总额											664,535,001	32,549,691	697,084,692
(二)所有者投入和减少资本					139,380							-22,893,898	-22,754,518
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				139,380							-22,893,898	-22,754,518
(三) 利润分配							34,880,691		-236,901,891	-18,070,403	-220,091,603	
1. 提取盈余公积							34,880,691		-34,880,691			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-202,021,200	-18,070,403	-220,091,603	
4. 其他												
(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			3,697,783,350			718,446,206		2,788,900,597	78,239,989	10,650,390,142	

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

2014 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				718,446,206	1,563,336,238	9,330,111,797
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				718,446,206	1,563,336,238	9,330,111,797
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									30,703,942	74,314,274	105,018,216
(一)综合收益总额										307,039,416	307,039,416
(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									30,703,942	-232,725,142	-202,021,200
1. 提取盈余公积									30,703,942	-30,703,942	
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				749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013

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				683,565,515	1,451,431,224	9,183,326,092
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				683,565,515	1,451,431,224	9,183,326,092
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									34,880,691	111,905,014	146,785,705
(一)综合收益总额										348,806,905	348,806,905
(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									34,880,691	-236,901,891	-202,021,200
1. 提取盈余公积									34,880,691	-34,880,691	
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				718,446,206	1,563,336,238	9,330,111,797

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于2015年3月18日批准报出。

2. 合并财务报表范围

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长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)、杭州北辰置业有限公司(以下称“杭州北辰”)及北京北辰当代置业有限公司(以下称“北京北辰当代”)。

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。

2. 持续经营

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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:

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2014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2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014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

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 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。

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金,可随时用于支付的存款,以及持有的期限短、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

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

(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。

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

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(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

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。

(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。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。

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

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

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。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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%

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

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

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

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

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

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 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。

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。

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

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

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

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。

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。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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。

19. 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。

20. 收入

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

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

(a) 销售商品

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

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

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

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

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

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

对与子公司、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**

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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。

24. 其他重要的会计政策和会计估计**(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) 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。

(4) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 房地产开发成本

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

(ii) 税项

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

(iii) 存货跌价准备

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

(b) 采用会计政策的关键判断

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。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
部分财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号——财务报表	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	受影响的报表项目名称及影响金额详见下表。

列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表。

其他说明

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。

本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
长期应付职工薪酬	6,934,815	7,745,000
长期应付款	-6,934,815	-7,745,000

六、税项

1. 主要税种及税率

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	822,780	878,561
银行存款	4,308,956,824	3,433,080,952
其他货币资金	-	-
合计	4,309,779,604	3,433,959,513
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2014 年 12 月 31 日，银行存款中包括 94,020,066 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2013 年 12 月 31 日：60,688,662 元)，114,838,929 元的住户按揭贷款保证金(2013 年 12 月 31 日：115,178,402 元)，48,297,661 元的购房款共管银行账户余额(2013 年 12 月 31 日：58,746,927 元)，无到期日在三个月的定期存款(2013 年 12 月 31 日：3,088,592 元)。

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

银行承兑票据	-	-
商业承兑票据	-	3,781,459
合计	-	3,781,459

3、应收账款

(1). 应收账款分类披露

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	39,921,802	55%	-1,049,656	2.6%	38,872,146	16,599,727	32%	-	-	16,599,727
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	32,666,520	45%	-106,749	0.3%	32,559,771	35,960,094	68%	-106,749	0.3%	35,853,345
合计	72,588,322	/	-1,156,405	/	71,431,917	52,559,821	/	-106,749	/	52,453,072

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
未结酒店收入	1,049,656	1,049,656	100%	经评估，本集团认为该应收款项难以收回，因此全额计提坏账准备。
合计	1,049,656	1,049,656	/	/

(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 1,049,656 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

	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	26,381,904	-	37%

(4). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

于 2014 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（2013 年 12 月 31 日：无）。

其他说明：

应收账款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	66,630,082	49,449,361

一到二年	4,488,421	3,037,351
两到三年	1,396,710	-
三年以上	73,109	73,109
	<u>72,588,322</u>	<u>52,559,821</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2013 年 12 月 31 日：无)。于 2014 年度，本集团无实际核销的应收账款(2013 年度：无)。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	562,798,884	76%	321,542,621	69%
1 至 2 年	150,452,568	20%	104,531,827	22%
2 至 3 年	26,618,539	4%	17,612,639	4%
3 年以上	3,418,131	0%	23,923,479	5%
合计	743,288,122	100%	467,610,566	100%

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 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 180,489,238 元(2013 年 12 月 31 日：146,067,945 元)，主要为预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税，因为相关开发项目尚未确认销售收入，该款项尚未结转。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>16,240,806</u>	<u>2.2%</u>

其他说明

于 2014 年 12 月 31 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税等共计 660,236,097 元(2013 年 12 月 31 日：365,459,414 元)。

5、应收利息

(1). 应收利息分类

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	12,239,042	-
应收委托贷款利息	-	1,428,472
合计	12,239,042	1,428,472

6、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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	89,389,037	70%	-12,280,000	14%	77,109,037	593,407,926	98%	-12,280,000	2%	581,127,926
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	38,477,846	30%	-2,443,249	6%	36,034,597	10,966,218	2%	-578,460	5%	10,387,758
合计	127,866,883	/	-14,723,249	/	113,143,634	604,374,144	/	-12,858,460	/	591,515,684

期末单项金额重大并单独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
北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100%	于2014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(2013年12月31日:12,280,000元),由于债务人丧失偿债能力,本集团认为该款项无法收回,因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(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 1,864,789 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	7,103,921	3,721,326
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,052,529	5,466,754
备用金	7,998,666	4,992,505
保证金	53,000,000	-
代垫款项	37,614,464	15,600,315
应收委托贷款	-	550,000,000
其他	4,817,303	12,313,244
减: 坏账准备	-14,723,249	-12,858,460
合计	113,143,634	591,515,684

于2013年11月,本集团向世纪御景提供550,000,000元委托贷款。该贷款由深圳江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)持有的世纪御景的全部股权提供股权质押担保,年利率8.5%,借款期限为1年。于2013年10月,本公司与深圳江湾签订股权转让协议,受让深圳江湾持有的世纪御景51%的股权,该股权转让交易于2014年4月完成。交易完成后,世纪御景成为本公司子公司并纳入本集团的合并范围。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

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
廊坊市盛世建设投资有限公司	保证金	30,000,000	1 年以内	23%	-
杭州市国土资源局萧山分局	保证金	20,000,000	1 年以内	16%	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	10%	12,280,000
北京市建设委员会(以下简称“北京建委”)	工程专项基金	4,852,568	1 年以内至五年	4%	-
杭州市国土资源局	保证金	3,000,000	1 年以内	2%	-
合计	/	70,132,568	/	55%	12,280,000

其他说明:

其他应收款账龄分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	99,733,883	577,106,762
一到二年	7,188,632	2,629,128
二到三年	1,263,680	2,323,870
三年以上	19,680,688	22,314,384
	<u>127,866,883</u>	<u>604,374,144</u>

于 2014 年 12 月 31 日, 本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

于 2014 年度, 本集团无实际核销的其他应收款(2013 年度: 无)。

于 2014 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

7、 存货

(1). 存货分类

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	36,719,755	243,913	36,475,842	43,202,843	243,913	42,958,930
开发成本(a)	16,101,749,084	-	16,101,749,084	18,288,957,771	-	18,288,957,771
开发产品(b)	7,774,753,968	-	7,774,753,968	2,199,452,966	-	2,199,452,966
库存材料	19,221,236	-	19,221,236	10,101,308	-	10,101,308
低值易耗品及包装物	22,829,790	-	22,829,790	24,682,250	-	24,682,250
合计	23,955,273,833	243,913	23,955,029,920	20,566,397,138	243,913	20,566,153,225

(2). 存货跌价准备

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	-	-	-	-	243,913
合计	243,913	-	-	-	-	243,913

	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
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

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

于 2014 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,761,451,737 元(2013 年 12 月 31 日：1,971,838,317 元)。2014 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.07%(2013 年度：6.92%)。

其他说明：

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资 (千元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
红橡墅(原“长河玉墅余期”)	2013 年	2015 年	1,305,210	1,157,151,193	823,186,532
西三旗土地	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
北辰福第商业(常营项目)	2011 年	2014 年	810,000	-	642,177,204
长沙北辰三角洲项目	2008 年	待定	22,139,000	9,756,770,369	15,074,027,470
顺义马坡项目	2012 年	2015 年	2,440,000	2,085,516,498	1,746,064,929
北辰中央公园	2014 年	2015 年	4,800,000	1,097,817,403	-
当代北辰悦 MOMA	2015 年	待定	待定	723,821,136	-
北辰之光	2015 年	待定	待定	1,277,170,849	-
合计				16,101,749,084	18,288,957,771

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
绿色家园项目(i)	2003 年 至 2010 年	68,128,069	-135,000,000	122,889,956	56,018,025
北辰香麓 (温泉镇项目)	2010 年 至 2012 年	1,235,079,279	-	-235,727,648	999,351,631
碧海方舟北区	2013 年 至 2010 年	363,414,921	-	-157,740,522	205,674,399
北辰福第(常营项目)	2014 年 至 2014 年	284,700,771	810,269,147	-446,937,186	648,032,732
香山清琴	2010 年 至 2012 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲 D3、E5、 A1、D1、D2 区	2012 年 至 2014 年	193,098,931	8,207,902,819	-2,589,380,693	5,811,621,057
其他	2001 年 至 2007 年	18,069,098	-	-974,871	17,094,227
合计		2,199,452,966	8,883,171,966	-3,307,870,964	7,774,753,968

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

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 10,245,570,302 元的存货(2013 年 12 月 31 日：8,103,438,816 元)分别作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

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	
应收合营公司款	277,500,000	-	277,500,000	-	-	-	-
合计	277,500,000	-	277,500,000	-	-	-	/

于 2014 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收合营企业武汉当代项目开发往来款。

9、长期股权投资

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											
武汉当代北辰置 业有限公司(以下 称“武汉当代”)	-	22,500,000	-	-586,110	-	-	-	-	-	21,913,890	-
北京北辰嘉权时 代名门商业有限 公司(以下称“北 辰嘉权”)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	22,500,000	-	-586,110	-	-	-	-	-	21,913,890	-
二、联营企业											
北京北极星房地 产投资基金管理 有限公司(以下称 “北极星基金”)	6,566,514	-	-	-82,829	-	-	-	-	-	6,483,685	-
小计	6,566,514	-	-	-82,829	-	-	-	-	-	6,483,685	-
合计	6,566,514	22,500,000	-	-668,939	-	-	-	-	-	28,397,575	-

其他说明

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的合营企业北辰嘉权的长期股权投资账面价值为零(于 2013 年 12 月 31 日：零)。于 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在与北辰嘉权投资相关的未确认承诺(2013 年 12 月 31 日：无)。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	6,442,568,469	6,442,568,469
2. 本期增加金额	74,693,852	74,693,852
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	74,693,852	74,693,852
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	6,517,262,321	6,517,262,321
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,573,870,582	1,573,870,582
2. 本期增加金额	167,431,867	167,431,867
(1) 计提或摊销	167,431,867	167,431,867
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	1,741,302,449	1,741,302,449
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	4,775,959,872	4,775,959,872
2. 期初账面价值	4,868,697,887	4,868,697,887

其他说明

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。

2014 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 167,431,867 元(2013 年度:166,682,579 元)。

于 2014 年度,本集团未处置投资性房地产(2013 年度处置了账面价值 1,139,571 元的投资性房地产(原价:1,942,899 元),处置损失 748,672 元)。

于 2014 年 12 月 31 日,账面价值为 3,776,124,899 元(原价 5,336,938,935 元)的投资性房地产(2013 年 12 月 31 日:账面价值 3,836,433,603 元、原价 5,262,245,083 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2014 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(2013 年 12 月 31 日:无)。

11、 固定资产

(1). 固定资产情况

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	2,334,888,596	639,406,047	47,818,213	348,891,303	3,371,004,159
2. 本期增加金额	1,087,443,259	158,841,514	4,368,304	21,522,941	1,272,176,018
(1) 购置	-	21,124,999	3,802,604	20,630,814	45,558,417

(2) 在建工程转入	30,274,522	17,460,265	-	769,369	48,504,156
(3) 企业合并增加					
(4) 其他	1,057,168,737	120,256,250	565,700	122,758	1,178,113,445
3. 本期减少金额	-	22,381,484	4,563	8,031,332	30,417,379
(1) 处置或报废	-	22,381,484	4,563	8,031,332	30,417,379
4. 期末余额	3,422,331,855	775,866,077	52,181,954	362,382,912	4,612,762,798
二、累计折旧					
1. 期初余额	631,294,239	412,337,247	28,086,115	240,981,075	1,312,698,676
2. 本期增加金额	61,440,683	49,413,046	5,110,014	33,876,352	149,840,095
(1) 计提	61,440,683	49,413,046	5,036,389	33,875,739	149,765,857
(2) 其他	-	-	73,625	613	74,238
3. 本期减少金额	-	20,186,842	3,864	7,254,091	27,444,797
(1) 处置或报废	-	20,186,842	3,864	7,254,091	27,444,797
4. 期末余额	692,734,922	441,563,451	33,192,265	267,603,336	1,435,093,974
三、减值准备					
1. 期初余额	-	23,141	-	5,150	28,291
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额	-	15,214	-	-	15,214
(1) 处置或报废	-	15,214	-	-	15,214
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,729,596,933	334,294,699	18,989,689	94,774,426	3,177,655,747
2. 期初账面价值	1,703,594,357	227,045,659	19,732,098	107,905,078	2,058,277,192

其他说明：

于2014年12月31日，账面价值为1,824,106,061元(原价2,172,994,107元)的房屋及建筑物(2013年12月31日：账面价值为762,144,186元、原价1,085,550,848元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2014年度固定资产计提的折旧金额为149,765,857元(2013年度：153,082,512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：86,788,743元、5,551,488元、57,425,626元(2013年度：96,040,413元、5,511,438元及51,530,661元)。

2014年度，由在建工程转入固定资产的原价为48,504,156元(2013年度：780,030元)。

2014年度，本集团将账面价值1,177,424,987元的房屋建筑物及机器设备改为自用，自改变用途之日起，由开发产品转入固定资产核算(2013年度：无)。

(a) 于2014年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产(2013年12月31日：无)。

(b) 于2014年12月31日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2013年12月31日：无)。

(c) 于2014年12月31日，本集团无持有待售的固定资产(2013年12月31日：无)。

(d) 于2014年12月31日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2013年12月31日：无)。

12、在建工程

(1). 在建工程情况

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
国家会议中心酒店及零星改造工程	12,887,294	-	12,887,294	27,470,446	-	27,470,446
合计	12,887,294	-	12,887,294	27,470,446	-	27,470,446

13、无形资产

(1). 无形资产情况

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	1,323,946	1,323,946
2. 本期增加金额	3,188,608	3,188,608
(1) 购置	3,188,608	3,188,608
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	4,512,554	4,512,554
二、累计摊销		
1. 期初余额	486,256	486,256
2. 本期增加金额	644,727	644,727
(1) 计提	644,727	644,727
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	1,130,983	1,130,983
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	3,381,571	3,381,571
2. 期初账面价值	837,690	837,690

其他说明：

2014 年度无形资产的摊销金额为 644,727 元(2013 年度：360,944 元)。

14、长期待摊费用

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
经营租入固定资产改良	-	432,000	-	-	432,000
酒店一次性采购的营运物资	-	36,153,454	6,627,624	-	29,525,830
合计	-	36,585,454	6,627,624	-	29,957,830

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

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	16,136,644	4,034,161	13,237,413	3,309,353
内部交易未实现利润	15,865,300	3,966,325	13,846,752	3,461,688
可抵扣亏损	34,709,740	8,677,435	17,613,164	4,403,291
预提费用及其他	625,015,484	156,253,871	53,598,648	13,399,662
合计	691,727,168	172,931,792	98,295,977	24,573,994

2014 年 12 月 31 日

2013 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

137,375,810

21,543,869

预计于 1 年后转回的金额

35,555,982

3,030,125

合计

172,931,792

24,573,994

(2). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	-	-
可抵扣亏损	19,053,115	1,298,455
合计	19,053,115	1,298,455

(3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2014	-	76,494
2015	65,597	65,597
2016	474,151	474,151
2017	151,530	151,532
2018	3,397,033	530,681
2019	14,964,804	-
合计	19,053,115	1,298,455

其他说明：

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2013 年 12 月 31 日：无)。

16、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,150,000,000	1,250,000,000
合计	1,150,000,000	1,250,000,000

短期借款分类的说明：

于 2014 年度，短期借款的年利率区间为 6.00% 至 6.36% (2013 年度：6.00% 至 6.56%)。

17、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提工程款	857,809,637	1,073,431,135
应付工程款	1,849,963,319	872,753,390
其他	236,014,106	235,865,811
合计	2,943,787,062	2,182,050,336

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
主要为工程款	945,542,584	尚未结算
合计	945,542,584	/

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 945,542,584 元(2013 年 12 月 31 日：1,147,055,941 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

18、预收款项

(1). 预收账款项列示

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)	5,116,141,248	4,594,673,147
其他(ii)	285,590,980	324,638,780
合计	5,401,732,228	4,919,311,927

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
主要为预收房款	2,673,096,125	尚未办理入住
合计	2,673,096,125	/

其他说明

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例
				2014 年 12 月 31 日
绿色家园项目	114,954,095	63,171,482	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓温泉镇(温泉镇项目)	211,558,281	335,985,534	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第商业(常营项目)	463,491,980	515,352,522	2010 年 至 2013 年	不适用
长沙北辰三角洲项目	3,621,150,278	2,826,716,071	2012 年 至 2016 年	70%

碧海方舟北区	505,756,867	841,808,718	2013年	不适用
北辰中央公园	83,687,424	-	2015年	17%
红橡墅(原“长河玉墅余期”)	103,680,000	-	2015年	12%
			2001年	
其他	11,862,323	11,638,820	至2007年	不适用
	<u>5,116,141,248</u>	<u>4,594,673,147</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:

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	52,124,548	613,955,179	607,140,981	58,938,746
二、离职后福利-设定提存计划	10,901,743	91,277,662	90,963,210	11,216,195
三、辞退福利	637,185	435,022	503,767	568,440
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	63,663,476	705,667,863	698,607,958	70,723,381

(2). 短期薪酬列示:

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	46,099,747	489,442,882	482,610,551	52,932,078
二、职工福利费	-	21,875,202	21,875,202	-
三、社会保险费	1,623,085	40,311,563	40,031,013	1,903,635
其中: 医疗保险费	1,256,698	36,509,201	36,360,058	1,405,841
工伤保险费	53,889	1,332,050	1,330,378	55,561
生育保险费	312,498	2,470,312	2,340,577	442,233
四、住房公积金	847,497	49,522,872	50,627,492	-257,123
五、工会经费和职工教育经费	3,521,967	12,669,242	11,996,723	4,194,486
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	32,252	133,418	-	165,670
合计	52,124,548	613,955,179	607,140,981	58,938,746

(3). 设定提存计划列示

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	8,279,755	74,263,267	73,722,628	8,820,394
2、失业保险费	203,571	3,720,459	3,711,882	212,148
3、企业年金缴费	2,418,417	13,293,936	13,528,700	2,183,653
合计	10,901,743	91,277,662	90,963,210	11,216,195

基本养老保险中包括本集团为员工设立的设定提存计划的企业年金, 本集团及员工分别按照上一年平均工资总额的4% 予以缴存, 其中本年度应缴存金额为13,293,936 元, 实际缴存金额为13,528,700 元, 年末应付未付金额预计将于2015 年度支付完毕。

20、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	66,188,307	66,048,392
企业所得税	193,828,744	101,558,710
城市维护建设税	4,910,711	5,339,928
应交土地增值税	578,206,941	328,063,531
应交契税及其他	21,344,241	20,030,382
合计	864,478,944	521,040,943

21、 应付利息

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	25,595,437	16,157,328
企业债券利息	36,563,014	36,563,014
短期借款应付利息	3,224,261	2,484,815
合计	65,382,712	55,205,157

22、 应付股利

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2014年12月31日和2013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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北辰集团往来款	-	5,162,801
物业维修基金	18,706,195	15,290,821
押金及保证金	287,229,556	431,126,206
应付销售代理费	-	72,685,281
应付能源费	47,049,738	24,633,432
应付维修费	91,940,674	18,894,683
代收售房契税、公共维修基金	13,966,926	47,305,161
北京信和物业管理有限责任公司往来款	13,129,817	13,145,089
应付物业管理费	10,695,903	22,227,534
代收能源费	1,529,908	2,488,689
拆迁安置费	1,124,011	1,314,011
应付少数股东借款(i)	517,439,310	-
其他	143,824,826	124,688,363
合计	1,146,636,864	778,962,071

(i) 应付少数股东借款为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的股东借款，借款期限均为一年，利率为8%至9%之间。

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
主要为押金	239,211,576	租赁合同尚未到期, 款项尚未结清。
合计	239,211,576	/

24、1 年内到期的非流动负债

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	1,309,750,000	2,170,174,803
合计	1,309,750,000	2,170,174,803

其他说明

一年内到期的长期借款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款	909,750,000	1,420,174,803
信用借款	-	200,000,000
委托借款	400,000,000	200,000,000
信托公司借款	-	350,000,000
	<u>1,309,750,000</u>	<u>2,170,174,803</u>

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

于 2014 年 12 月 31 日, 一年内到期的长期抵押借款 420,000,000 元(2013 年 12 月 31 日: 956,924,803 元)以存货作为抵押物取得; 489,750,000 元(2013 年 12 月 31 日: 463,250,000 元)以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

25、长期借款

(1). 长期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	11,453,750,000	6,410,330,961
信用借款	-	600,000,000
委托借款	700,000,000	1,000,000,000
合计	12,153,750,000	8,010,330,961

长期借款分类的说明:

于 2014 年 12 月 31 日, 抵押借款中 4,445,000,000 元(2013 年 12 月 31 日: 2,411,830,961 元)系由本集团的存货作为抵押; 7,008,750,000 元(2013 年 12 月 31 日: 3,998,500,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押, 利息每季度或每月支付一次, 本金应于 2016 年 3 月 14 日至 2029 年 5 月 5 日偿还。

其他说明, 包括利率区间:

于 2014 年 12 月 31 日, 本集团抵押借款中 1,700,000,000 元自泰康资产管理有限责任公司(以下称“泰康公司”)取得, 年利率为 8.2%, 利息每季度支付一次, 借款期限为 5 年, 该笔借款由北辰集团提供存续期间的全额无条件不可撤销连带责任保证担保及以存货作为抵押物取得。

于 2014 年 12 月 31 日, 本集团抵押借款中 400,000,000 元自昆仑信托有限责任公司(以下称“昆仑信托”)取得, 年利率 9.6%, 利息每半年支付一次, 借款期限为 2 年, 该笔借款由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保及以存货作为抵押物取得。

于 2014 年度, 长期借款的年利率区间为 5.54% 至 12.50% (2013 年度: 5.90% 至 12.50%)。

26、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
10 年期公司债券(a)	1,496,473,792	1,494,098,893
合计	1,496,473,792	1,494,098,893

(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）

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	期末余额
10 年期公司债券(a)	100 元	2006 年 5 月 29 日	10 年	1,500,000,000	1,494,098,893	-	61,500,000	2,374,899	61,500,000	1,496,473,792
合计	/	/	/	1,500,000,000	1,494,098,893	-	61,500,000	2,374,899	61,500,000	1,496,473,792

其他说明：

(a) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2800 号文件核准及发改财字【2006】952 号同意本公司发债的批复，本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券，发行总额为 1,500,000,000 元，期限为 10 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.1%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2014 年度应付利息 61,500,000 元，于 2014 年 12 月 31 日，尚未支付的利息 36,563,014 元已计入应付利息。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。

27、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

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	-	-
三、其他长期福利	-	-
应付内退福利	6,754,815	7,572,000
减：一年内支付的部分	-568,440	-637,185
合计	6,186,375	6,934,815

其他说明：

本集团的部分职工已经办理内退。于资产负债表日，本集团应付内退福利所采用的主要精算假设为：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
折现率	4%	4%
计入当期损益的内退福利为：	2014 年度	2013 年度

财务费用 180,000 173,000

28、股本

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：

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动		2014 年 12 月 31 日
		其他	小计	
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

(a)2009 年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定，北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10%计算，将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。于 2014 年 12 月 31 日，相关手续尚未完成，该股份处于冻结状态，除此之外，北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满，可以上市流通。

29、资本公积

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)	3,675,806,622	-	-	3,675,806,622
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	-	21,935,151
合计	3,697,783,350	-	-	3,697,783,350

30、盈余公积

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	556,976,792	30,703,942	-	587,680,734
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	718,446,206	30,703,942	-	749,150,148

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2014年度按净利润的10%提取法定盈余公积金30,703,942元(2013年度：按净利润的10%提取，共34,880,691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2014年度未提取任意盈余公积金(2013年度：无)。

31、未分配利润

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	2,788,900,597	2,361,267,487
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	2,788,900,597	2,361,267,487
加：本期归属于母公司所有者的净利润	530,825,009	664,535,001
减：提取法定盈余公积	30,703,942	34,880,691
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	3,087,000,464	2,788,900,597

于2014年12月31日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额169,190,460元(2013年12月31日：156,738,809元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积12,451,651元(2013年度：13,202,668元)。

根据2014年5月股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.06元，按已发行股份3,367,020,000股计算，共计202,021,200元。

根据2015年3月18日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.06元，按已发行股份3,367,020,000股计算，拟派发现金股利共计202,021,200元；上述提议尚待股东大会批准。

32、营业收入和营业成本

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	6,212,608,793	3,259,738,553	5,487,882,487	2,819,136,537
其他业务	21,013,818	368,531	17,108,354	426,579
合计	6,233,622,611	3,260,107,084	5,504,990,841	2,819,563,116

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2014 年度		2013 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)	3,709,222,350	2,130,445,977	2,957,760,683	1,719,007,637
零售商业业务	288,645,318	180,145,054	348,179,970	218,506,960
投资物业和酒店业务	2,112,146,874	837,675,917	2,084,857,520	788,913,757
其他业务	102,594,251	111,471,605	97,084,314	92,708,183
	<u>6,212,608,793</u>	<u>3,259,738,553</u>	<u>5,487,882,487</u>	<u>2,819,136,537</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目(i)	53,084,622	-122,889,956	182,687,695	89,360,451
北辰香麓(温泉镇项目)	435,553,839	235,727,648	775,186,505	494,749,556
北辰福第(常营项目)	671,779,118	446,937,186	92,374,996	72,267,896
香山清琴	-	-	125,244,000	11,665,179
碧海方舟北区	593,665,090	157,740,522	179,572,996	48,583,611
长沙北辰三角洲 D3、E5、A1、D1、D2 区	1,953,051,081	1,411,955,706	1,600,045,051	1,002,380,944
其他	2,088,600	974,871	2,649,440	-
	<u>3,709,222,350</u>	<u>2,130,445,977</u>	<u>2,957,760,683</u>	<u>1,719,007,637</u>

(i) 本年负数金额主要为本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调整所致。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 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>21,013,818</u>	<u>368,531</u>	<u>17,108,354</u>	<u>426,579</u>

33、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	3,721,259	4,587,506
营业税	301,890,402	258,216,650
城市维护建设税	23,046,204	19,882,918
教育费附加	14,932,020	13,409,726
土地增值税	443,876,427	243,211,376
房产税	32,937,795	32,857,746
其他	1,484,485	3,478,527
合计	821,888,592	575,644,449

34、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	87,972,433	89,485,134
办公消耗费	25,662,087	15,356,056
广告费	68,108,450	43,014,122
咨询服务费	100,546,016	74,542,837
能源费	17,126,564	16,118,896
修理装修费	3,567,089	2,296,902
固定资产折旧	5,551,488	5,511,438
税金	312,236	15,395
租赁费用	2,056,118	250,631
其他	6,201,889	5,933,825
合计	317,104,370	252,525,236

35、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	344,560,016	314,657,779
运营管理费	30,622,203	56,164,739
税金	49,556,656	47,939,457
固定资产折旧	57,425,626	51,530,661
修理费	73,559,395	39,336,702
咨询服务费	35,952,600	37,090,810
租赁费用	21,581,349	19,349,044
能源费	14,138,898	9,369,791
低值易耗品	2,648,707	1,740,537
宣传费	1,826,476	2,567,338
无形资产摊销	644,727	360,944
其他	66,882,047	53,105,811
合计	699,398,700	633,213,613

36、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	965,567,464	840,432,049
减：资本化利息	-599,266,063	-511,812,857
减：利息收入	-42,361,761	-36,886,282
汇兑损失/(收益)	190,790	-147,210
手续费及其他	10,275,023	12,295,437
合计	334,405,453	303,881,137

37、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,914,445	16,919
合计	2,914,445	16,919

38、投资收益

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	-668,939	-712,310
处置子公司取得的投资收益	-	15,651,383
合计	-668,939	14,939,073

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

39、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	68,351	146,381	68,351
其中：固定资产处置利得	68,351	146,381	68,351
赔偿及违约金收入	1,853,061	1,243,318	1,853,061
其他	204,721	698,790	204,721

合计	2,126,133	2,088,489	2,126,133
----	-----------	-----------	-----------

40、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,479,853	2,592,625	2,479,853
其中：固定资产处置损失	2,479,853	2,592,625	2,479,853
对外捐赠	950,000	950,000	950,000
罚没支出	183,047	106,780	183,047
赔偿及违约金支出	1,801,697	1,414,582	1,801,697
其他	574,192	12,641	574,192
合计	5,988,789	5,076,628	5,988,789

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

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	354,439,894	218,275,573
递延所得税费用	-148,357,798	16,737,040
合计	206,082,096	235,012,613

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	793,272,372
按法定/适用税率计算的所得税费用	198,318,093
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,306,214
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	3,741,201
其他(i)	716,588
所得税费用	206,082,096

其他说明：

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

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	30,122,720	29,484,199
房租押金及保证金	12,143,756	178,307,049
受限制的担保金及保证金的减少	-	41,418,119
代收的契税、公共维修基金	21,140,548	108,155,105
其他	3,853,626	18,925,858
合计	67,260,650	376,290,330

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地租赁费	15,010,211	14,259,099
办公及会议费	9,827,515	11,603,243
差旅费	5,737,447	8,574,591
交际应酬费	1,893,523	3,248,049
捐赠支出	950,000	950,000
罚没支出	183,047	106,780
契税及公共维修基金	54,478,783	87,471,689
投标保证金	50,000,000	-
受限制的担保金及保证金的增加	22,542,665	-
合计	160,623,191	126,213,451

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回三个月定期存款	3,088,592	-
合计	3,088,592	-

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

2014 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2013 年度: 无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款收到的现金	517,439,310	-
合计	517,439,310	-

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金说明:

2014 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2013 年度: 无)。

43. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	587,190,276	697,084,692
加: 资产减值准备	2,914,445	16,919
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	149,765,857	153,082,512
无形资产摊销	644,727	360,944
长期待摊费用摊销	6,627,624	-

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）	2,411,502	2,446,244
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	354,062,360	321,217,109
投资损失（收益以“-”号填列）	668,939	-14,939,073
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-148,357,798	16,737,040
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）	-3,427,850,705	-1,141,662,730
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-322,738,630	-31,679,266
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,394,581,342	923,340,134
其他	144,889,202	208,100,698
经营活动产生的现金流量净额	-1,255,190,859	1,134,105,223
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	4,052,622,948	3,196,256,930
减：现金的期初余额	3,196,256,930	2,576,751,678
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	856,366,018	619,505,252

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10,410,000
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	30,453,945
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	-20,043,945

	2014 年度	2013 年度
取得子公司的净资产		
流动资产	573,889,284	-
非流动资产	614,220	-
流动负债	-561,132,350	-
非流动负债	-	-
合计	13,371,154	-

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

2014 年度本集团未处置子公司(2013 年度：处置子公司减少的现金净额为 37,220,744 元)。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		

其中：库存现金	822,780	878,561
可随时用于支付的银行存款	4,051,800,168	3,195,378,369
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	4,052,622,948	3,196,256,930

44、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

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	802,095	6.12	4,908,821
欧元	-	-	-
港币	1,815,367	0.79	1,434,140

45、其他

(1) 资产减值准备

	2013 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2014 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	12,965,209	2,914,445	-	-	15,879,654
其中：应收账款坏账准备	106,749	1,049,656	-	-	1,156,405
其他应收款坏账准备	12,858,460	1,864,789	-	-	14,723,249
存货跌价准备	243,913	-	-	-	243,913
固定资产减值准备	28,291	-	-	15,214	13,077
	<u>13,237,413</u>	<u>2,914,445</u>	<u>-</u>	<u>15,214</u>	<u>16,136,644</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：

	2014 年度	2013 年度
固定资产折旧	149,765,857	153,082,512
投资性房地产摊销	167,431,867	166,682,579
无形资产摊销	644,727	360,944
长期待摊费用摊销	6,627,624	-
职工薪酬支出	622,239,203	552,949,268
广告费	69,940,501	45,322,997
发展物业销售成本	2,130,445,977	1,719,007,637
零售商品成本	168,981,827	206,395,837
耗用的低值易耗品等	155,342,066	151,471,753
税金	49,868,892	47,959,212
办公消耗费	168,381,715	185,205,436
能源费	129,023,988	120,251,727
咨询服务费	178,373,113	166,547,110
资产保养维修费用	146,169,387	83,677,078
租赁费用	26,475,966	22,764,595
审计费	7,500,000	7,350,000
开办费	19,213,303	4,520,005
其他	80,184,141	71,753,274
	<u>4,276,610,154</u>	<u>3,705,301,964</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：

	2014 年度	2013 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	530,825,009	664,535,001
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	0.16	0.20
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.16	0.20
—终止经营基本每股收益：	-	-

于 2014 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2013 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：

于 2013 年 10 月，本公司与深圳江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)签订股权转让协议，收购深圳江湾持有的长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)51%的股权，该股权转让交易于 2014 年 4 月完成。交易完成后，世纪御景成为本公司的子公司并纳入本集团的合并范围。在收购发生时，世纪御景除持有某一土地使用权外无经营活动。本集团收购世纪御景的目的完全在于其持有的土地使用权，因此本集团将此收购子公司的交易按照资产收购进行会计处理。

于 2014 年 9 月，本公司与合作方共同出资设立杭州北辰置业有限公司(以下称“杭州北辰”)，本公司持有 70%的权益。

于 2014 年 11 月，本公司与合作方共同出资设立北京北辰当代置业有限公司(以下称“北京北辰当代”)，分别持有 50%的权益。北京北辰当代相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由出席董事会会议的全体董事一致同意才能通过，另一股东方已承诺与本公司保持一致行动，故本公司拥有的表决权比例为 100%。

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的原因	取得方式
				直接	间接			
北京北辰房地产开发股份有限公司(以下简称“北辰房地产”)	北京市	北京市	房地产开发	99.05%	-	99.05%	不适用	设立
北京天成天房地产开发有限公司(以下简称“天成天”)	北京市	北京市	房地产开发	5%	95%	100%	间接持股	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下简称“姜庄湖”)	北京市	北京市	房地产开发	-	51%	51%	间接持股	设立
长沙北辰房地产开发有限公司(以下简称“长沙北辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	-	100%	不适用	设立
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下简称“五洲美乐”)	北京市	北京市	餐饮	59.81%	-	59.81%	不适用	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司(以下简称“绿洲商贸”)	北京市	北京市	商贸	80%	20%	100%	间接持股	设立
北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下简称“信诚物业”)	北京市	北京市	物业管理	80%	20%	100%	间接持股	设立
北京北辰超市连锁有限公司(以下简称“北辰超市”)	北京市	北京市	商贸	100%	-	100%	不适用	设立
北京北辰国际会展有限公司(以下简称“北辰国际会	北京市	北京市	物业管理	100%	-	100%	不适用	设立

展”)								
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100%	100%	不适用	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	51%	-	51%	不适用	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	70%	-	70%	不适用	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	50%	-	50%	不适用	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	100%	-	100%	不适用	同一控制下的企业合并
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	100%	-	100%	不适用	非同一控制下的企业合并

(2). 重要的非全资子公司

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%	60,970,256	-	136,176,887

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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	1,016,562,085	45,350,018	1,061,912,103	784,000,088	-	784,000,088	1,147,826,704	1,500,195	1,149,326,899	995,843,977	-	995,843,977

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	593,665,090	124,429,093	124,429,093	23,075,887	179,572,996	37,562,753	37,562,753	98,381,525

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

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	
流动资产	685,022,539			
其中: 现金和现金等价物	10,039,124			
非流动资产	823,481			
资产合计	685,846,020			
流动负债	637,148,486			
非流动负债	-			
负债合计	637,148,486			
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	21,913,890			
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	21,913,890			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-			
财务费用				
所得税费用				
净利润	-1,302,466			
终止经营的净利润				
其他综合收益	-			
综合收益总额	-1,302,466			
本年度收到的来自合营企业的股利	-			

其他说明

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). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	-17,939,548	-17,722,154
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-17,939,548	-17,722,154
联营企业：		
投资账面价值合计	6,483,685	6,566,514
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-82,829	-712,310
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-82,829	-712,310

其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(4). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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
北辰嘉权	40,161,601	17,939,548	58,101,149

其他说明

本公司已于本财务报表批准报出日前完成转让所持有的北辰嘉权股份。

十、与金融工具相关的风险

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2014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7,004,750,000元(2013年12月31

日：6,660,331,961 元)及固定利率合同，金额为 6,645,473,792 元(2013 年 12 月 31 日：2,844,098,893 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 2014 年度及 2013 年度本集团并无利率互换安排。

于 2014 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%(约 70 个基点)，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 18,379,485 元(2013 年 12 月 31 日：约 17,601,575 元)。

(2) 信用风险

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

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

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

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

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无重大逾期应收款项(2013 年 12 月 31 日：无)。

(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：

	2014 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款 (含利息)	1,161,035,000	-	-	-	1,161,035,000
一年内到期的 长期借款 (含利息)	1,375,834,938	-	-	-	1,375,834,938
应付款项(i)	4,156,968,828	-	-	-	4,156,968,828
长期借款 (含利息)	867,999,062	4,051,876,896	7,502,536,074	3,206,366,709	15,628,778,741
应付 10 年期债 券(含利息)	61,500,000	1,561,500,000	-	-	1,623,000,000
财务担保合同	2,479,590,984	-	-	-	2,479,590,984
	<u>10,102,928,812</u>	<u>5,613,376,896</u>	<u>7,502,536,074</u>	<u>3,206,366,709</u>	<u>26,425,208,491</u>

(i) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息及应付股利。

	2013 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款 (含利息)	1,262,735,000	-	-	-	1,262,735,000
一年内到期的 长期借款 (含利息)	2,285,594,622	-	-	-	2,285,594,622
应付款项(i)	3,017,379,754	-	-	-	3,017,379,754
长期借款 (含利息)	531,264,771	2,377,254,921	5,576,350,878	1,673,491,249	10,158,361,819
应付 10 年期债 券(含利息)	61,500,000	61,500,000	1,561,500,000	-	1,684,500,000
财务担保合同	2,234,703,249	-	-	-	2,234,703,249
	<u>9,393,177,396</u>	<u>2,438,754,921</u>	<u>7,137,850,878</u>	<u>1,673,491,249</u>	<u>20,643,274,444</u>

(i) 应付款项包括应付账款、其他应付款、应付利息及应付股利。

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

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。

持续的公允价值计量的资产

本集团无持续的公允价值计量的资产。

非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

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

除下述金融负债以外，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。

	2014 年 12 月 31 日		2013 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)	5,149,000,000	5,188,659,389	1,350,000,000	1,350,000,000
应付债券	1,496,473,792	1,496,275,723	1,494,098,893	1,457,578,118
合计	<u>6,645,473,792</u>	<u>6,684,935,112</u>	<u>2,844,098,893</u>	<u>2,807,578,118</u>

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

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

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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
北辰嘉权	合营企业
北极星基金	联营企业

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心(以下称“辰运物业”)	其他

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

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
北辰嘉权	购买资产	-	49,058,300

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰嘉权	办公用房	951,600	951,600
北辰嘉权	商业用房	23,706,424	19,136,590

本公司作为承租方：

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	15,010,211	14,259,099
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

关联租赁情况说明

对关联方租赁收益对本集团财务报表无重大影响。

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

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)	400,000,000	2014年11月11日	2016年11月10日	否
北辰集团(ii)	1,700,000,000	2013年5月30日	2020年10月20日	否

关联担保情况说明

(i) 根据北辰集团与昆仑信托签订的协议,北辰集团为世纪御景向昆仑信托取得的信托借款提供不可撤销的连带责任保证担保。

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

(4). 关键管理人员报酬

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	13,180,912	14,615,659

(5). 其他关联交易

(1) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2013年		2014年	
	12月31日	本年增加	本年减少	12月31日
委托借款本金	1,200,000,000	700,000,000	800,000,000	1,100,000,000
委托借款利息	2,277,916	85,220,625	85,431,458	2,067,083
	<u>1,202,277,916</u>			<u>1,102,067,083</u>

于2014年12月31日,本公司自北辰集团取得的委托信用借款,其中:150,000,000元借款期间为2013年5月29日至2015年5月29日,利率为固定利率6.15%;200,000,000元借款期间为2013年8月30日至2015年8月30日,利率为固定利率6.15%;50,000,000元借款期间为2013年12月26日至2015年12月25日,利率为同期同档次国家基准利率;300,000,000元借款期间为2014年4月4日至2016年4月1日,利率为固定利率6.15%;150,000,000元借款期间为2014年6月10日至2016年6月9日,利率为同期同档次国家基准利率;50,000,000元借款期间为2014年7月25日至2016年7月24日,利率为同期同档次国家基准利率;200,000,000元借款期间为2014年8月15日至2016年8月14日,利率为同期同档次国家基准利率。

(2) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2013年		2014年	
	12月31日	本年增加	本年减少	12月31日

股东往来款本金	-	300,000,000	22,500,000	277,500,000
股东往来款利息	-	12,239,042	-	12,239,042
	-	312,239,042	22,500,000	289,739,042

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

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
长期应收款	武汉当代	277,500,000	-	-	-
应收利息	武汉当代	12,239,042	-	-	-
长期借款	北辰集团	700,000,000	-	1,000,000,000	-
一年内到期的长期借款	北辰集团	400,000,000	-	200,000,000	-

(2). 应付项目

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
应付利息	北辰集团	2,067,083	2,277,916

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

	2014年12月31日	2013年12月31日
-租入		
北辰集团	327,959,270	342,218,369
-租出		
北辰嘉权	449,272,133	602,162,690

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2014年12月31日	2013年12月31日
已签约,但尚不必在财务报表上列示	-	34,185,047
已批准,但尚未签约	-	16,226,984
	-	50,412,031

(2) 房地产开发项目支出承诺

	2014年12月31日	2013年12月31日
已签约,但尚不必在财务报表上列示	2,858,005,611	2,845,963,441
已批准,但尚未签约	7,396,337,101	9,101,562,052

10,254,342,712

11,947,525,493

(3) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	18,993,665	16,139,099
一到二年	17,190,759	16,139,099
二到三年	17,330,363	14,259,099
三年以上	291,184,906	299,441,072
	<u>344,699,693</u>	<u>345,978,369</u>

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

于 2014 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 2014 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	148,251,371
北辰香麓(温泉镇项目)	93,736,086
长沙北辰三角洲	2,076,255,606
北辰福第两限房(常营项目)	68,822,688
红橡墅(原“长河玉墅余期”)	9,440,389
碧海方舟北区别墅	60,918,109
北辰中央公园	19,925,000
其他	2,241,735
	<u>2,479,590,984</u>

3、其他**未决仲裁**

于 2005 年 4 月 20 日，本公司之子公司北京北辰会议中心发展有限公司(以下称“会议发展公司”)与北京建工集团有限公司(以下称“建工集团”)签署《北京奥林匹克公园(B 区)国家会议中心项目总承包工程合同》，工程于 2009 年 10 月 30 日完成竣工验收后，会议发展公司与建工集团就工程结算数额产生争议。2011 年 11 月，本公司对会议发展公司实施整体吸收合并，并于 2013 年 12 月完成工商注销登记。吸收合并完成后，会议发展公司的资产、负债及应当承担的其他义务和责任由本公司承继。

于 2014 年 7 月，建工集团向北京仲裁委员会递交仲裁申请，要求本公司支付尚未结算的工程款、延迟付款利息损失以及相关律师费用合计 176,201,296 元。目前，该仲裁事件仍在审理之中。

十四、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	于 2015 年 1 月 22 日, 本公司发行公司债券 25 亿元。其中 5 年期债券和 7 年期债券分别为 10.5 亿元及 14.5 亿元, 票面利率为 4.8% 和 5.2%。	-	不适用
转让北辰嘉权股权	于 2014 年 10 月 30 日, 本公司向上海天荣商贸有限公司协议转让持有的北辰嘉权 36% 的股权。于 2015 年 2 月 28 日, 该股权转让事项已办理产权交割。	-	不适用

2、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	202,021,200
-----------	-------------

根据 2015 年 3 月 18 日董事会决议, 董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元, 未在本财务报表中确认为负债。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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;
- 零售商业分部, 负责购物中心和超市的运营;
- 投资物业和酒店分部, 负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营;
- 其他分部, 负责其他零星业务的运营;

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

2014 年度及 2014 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	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	3,709,222,350	288,645,318	2,112,146,874	123,608,069	-	-	6,233,622,611
分部间交易收入	1,779,375	-	9,126,825	53,832,652	-	64,738,852	-
主营业务成本	2,130,445,977	180,145,054	837,675,917	111,471,605	-	-	3,259,738,553
利息收入	9,962,893	1,128,735	3,712,713	2,602,755	24,954,665	-	42,361,761
利息费用	-	-	-	-	366,301,401	-	366,301,401
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	668,939	-	668,939
资产减值	1,864,789	-	1,049,656	-	-	-	2,914,445

损失							
折旧费与摊销费	3,136,142	39,350,138	274,644,904	6,069,112	1,269,779	-	324,470,075
利润/(亏损)总额	687,102,103	5,011,088	555,546,918	-22,909,637	-431,478,100	-	793,272,372
所得税费用	174,783,783	3,748,666	138,886,730	-3,730,693	-107,606,390	-	206,082,096
净利润	512,318,320	1,262,422	416,660,188	-19,178,944	-323,871,710	-	587,190,276
资产总额	27,603,945,032	1,060,336,294	5,903,706,206	111,162,866	3,004,433,522	-	37,683,583,920
分部负债	19,247,179,475	193,154,082	3,276,656,910	218,451,945	3,674,621,136	-	26,610,063,548
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	28,397,575	-	28,397,575
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,564,499	301,513	1,359,687,879	9,087,725	419,163	-	1,372,060,779

2014 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 2014 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：

2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	零售商业	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,957,760,683	348,179,970	2,084,857,520	114,192,668	-	-	5,504,990,841
分部间交易收入	-	-	11,227,364	46,093,524	-	-57,320,888	-
主营业务成本	1,719,007,637	218,506,960	788,913,757	92,708,183	-	-	2,819,136,537
利息收入	9,195,587	1,105,647	3,235,047	2,294,906	21,055,095	-	36,886,282
利息费用	-	-	-	-	328,619,192	-	328,619,192
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	712,310	-	712,310
资产减值损失	-	-	16,919	-	-	-	16,919
折旧费与摊销费	3,318,764	39,888,912	269,736,162	6,109,169	1,073,029	-	320,126,036
利润/(亏损)总额	675,305,537	8,757,368	656,697,574	-10,976,421	-397,686,753	-	932,097,305
所得税费用	169,695,829	2,194,191	164,242,095	-2,417,872	-98,701,630	-	235,012,613
净利润	505,609,708	6,563,177	492,455,479	-8,558,549	-298,985,123	-	697,084,692
资产总额	22,745,801,476	1,104,141,622	5,923,163,187	74,726,667	2,255,492,762	-	32,103,325,714
分部负债	15,068,807,471	246,334,740	3,990,574,849	184,718,341	1,962,500,171	-	21,452,935,572
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	6,566,514	-	6,566,514
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	3,153,438	50,647,536	108,120,124	4,368,170	824,701	-	167,113,969

2013 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2013 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

资本管理

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

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

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 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率	71%	67%

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	39,921,802	60%	1,049,656	2.60%	38,872,146	16,599,727	37%	-	-	16,599,727
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	26,478,300	40%	106,749	0.40%	26,371,551	28,197,507	63%	106,749	0.40%	28,090,758
合计	66,400,102	/	1,156,405	/	65,243,697	44,797,234	/	106,749	/	44,690,485

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
未结酒店收入	1,049,656	1,049,656	100%	经评估，本公司认为该应收款项难以收回，因此全额计提坏账准备。
合计	1,049,656	1,049,656	/	/

(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 1,049,656 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

	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	26,381,904	-	40%

其他说明:

应收账款账龄分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	60,441,862	41,686,774
一到二年	4,488,421	3,037,351
两到三年	1,396,710	-
三年以上	73,109	73,109
	<u>66,400,102</u>	<u>44,797,234</u>

于 2014 年 12 月 31 日, 本公司无按组合计提坏账准备的应收账款 (2013 年 12 月 31 日: 无)。

于 2014 年度, 本公司无实际核销的应收账款 (2013 年度: 无)。

于 2014 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 (2013 年 12 月 31 日: 无)。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

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	12,445,431,362	99.90%	12,280,000	-	12,433,151,362	11,405,137,925	99.80%	12,280,000	-	11,392,857,925
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	12,017,857	0.10%	2,443,249	20%	9,574,608	20,849,766	0.20%	578,460	3%	20,271,306
合计	12,457,449,219	/	14,723,249	/	12,442,725,970	11,425,987,691	/	12,858,460	/	11,413,129,231

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%	于 2014 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

				给金恒生的贷款 12,280,000 元(2013 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于债务人丧失偿债能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(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 1,864,789 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	12,395,298,794	10,838,005,357
工程专项基金	5,052,529	5,466,754
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	3,128,403	4,222,832
备用金	4,699,337	4,419,178
保证金	33,000,000	-
应收委托贷款	-	550,000,000
其他	3,990,156	11,593,570
减: 坏账准备	-14,723,249	-12,858,460
合计	12,442,725,970	11,413,129,231

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:

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	12,395,298,794	1 年以内至 5 年	99.50%	-
廊坊市盛世建设投资有限公司	保证金	30,000,000	1 年以内	0.24%	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.10%	12,280,000
北京建委	工程专项基金	4,852,568	1 年以内至 5 年	0.04%	-
杭州市国土资源局	保证金	3,000,000	1 年以内	0.02%	-
合计	/	12,445,431,362	/	99.90%	12,280,000

其他说明:

其他应收款账龄分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	3,718,996,080	8,080,352,389
一到二年	7,277,483,258	2,558,586,712
二到三年	721,795,853	569,483,581
三年以上	739,174,028	217,565,009
	<u>12,457,449,219</u>	<u>11,425,987,691</u>

于 2014 年 12 月 31 日, 本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2013 年 12 月 31 日: 无)。于 2014 年度, 本公司无实际核销的其他应收款(2013 年度: 无)。

于2014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(2013年12月31日:无)。

3、长期股权投资

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	2,128,738,277	5,580,595	2,123,157,682	1,820,188,277	5,580,595	1,814,607,682
对联营、合营企业投资	28,397,575	-	28,397,575	6,566,514	-	6,566,514
合计	2,157,135,852	5,580,595	2,151,555,257	1,826,754,791	5,580,595	1,821,174,196

(1) 对子公司投资

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	-	4,780,595
绿洲商贸	800,000	-	-	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	-	-
北辰信通	20,785,851	-	-	20,785,851	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
北辰酒店	801,600	20,000,000	-	20,801,600	-	-
北辰国际会展	20,000,000	-	-	20,000,000	-	-
世纪御景	-	228,550,000	-	228,550,000	-	-
杭州北辰	-	35,000,000	-	35,000,000	-	-
北京北辰当代	-	25,000,000	-	25,000,000	-	-
合计	1,820,188,277	308,550,000	-	2,128,738,277	-	5,580,595

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

(2) 对联营、合营企业投资

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											
武汉当代北	-	22,500,000	-	-586,110	-	-	-	-	-	21,913,890	-

辰置业有限公司(以下称“武汉当代”)											
北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下称“北辰嘉权”)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	22,500,000	-	-586,110	-	-	-	-	-	21,913,890	-
二、联营企业											
北京北极星房地产投资基金管理有限公司(以下称“北极星基金”)	6,566,514	-	-	-82,829	-	-	-	-	-	6,483,685	-
小计	6,566,514	-	-	-82,829	-	-	-	-	-	6,483,685	-
合计	6,566,514	22,500,000	-	-668,939	-	-	-	-	-	28,397,575	-

4、营业收入和营业成本

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	3,347,652,019	1,445,249,173	3,256,458,963	1,517,043,931
其他业务	14,764,840	23,215	11,024,610	22,393
合计	3,362,416,859	1,445,272,388	3,267,483,573	1,517,066,324

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2014 年度		2013 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)	1,160,417,579	559,774,878	1,050,249,196	656,377,903
零售商业业务	98,511,210	27,401,873	115,141,427	31,925,478
投资物业和酒店业务	2,079,084,132	817,860,706	2,084,220,529	794,742,380
其他	9,639,098	40,211,716	6,847,811	33,998,170
	<u>3,347,652,019</u>	<u>1,445,249,173</u>	<u>3,256,458,963</u>	<u>1,517,043,931</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	53,084,622	-122,889,956	182,687,695	89,360,451
北辰福第(常营项目)	671,779,118	446,937,186	92,374,996	72,267,896
北辰香麓(温泉镇项目)	435,553,839	235,727,648	775,186,505	494,749,556
	<u>1,160,417,579</u>	<u>559,774,878</u>	<u>1,050,249,196</u>	<u>656,377,903</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 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

14,764,840

23,215

11,024,610

22,393

5、投资收益

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	-668,939	-712,310
处置子公司取得的投资收益	-	388,079
合计	-668,939	-324,231

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-2,411,502
处置子公司产生的投资收益	-
辞退福利	180,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,451,154
所得税影响额	877,224
少数股东权益影响额	-4,013
合计	-2,809,445

2、 净资产收益率及每股收益

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	4.94	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.97	0.16	0.16

3、 境内外会计准则下会计数据差异

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

√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	530,825,009	664,535,001	10,900,953,962	10,572,150,153
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	125,574,991	125,010,999	1,122,973,038	997,397,847
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	120,906,000	7,303,000	3,976,234,000	3,855,328,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-6,063,000	-8,749,000
按境外会计准则	779,992,000	799,535,000	15,994,098,000	15,416,127,000

(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。

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。

4、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,855,872,380	3,433,959,513	4,309,779,604
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	-	3,781,459	-
应收账款	51,312,047	52,453,072	71,431,917
预付款项	422,651,365	467,610,566	743,288,122
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	-	1,428,472	12,239,042
应收股利			
其他应收款	82,487,993	591,515,684	113,143,634
买入返售金融资产			
存货	18,898,021,522	20,566,153,225	23,955,029,920
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	22,310,345,307	25,116,901,991	29,204,912,239
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	-	-	277,500,000
长期股权投资	7,278,824	6,566,514	28,397,575
投资性房地产	4,944,317,282	4,868,697,887	4,775,959,872
固定资产	2,178,216,475	2,058,277,192	3,177,655,747
在建工程	1,878,675	27,470,446	12,887,294
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	476,188	837,690	3,381,571
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	-	-	29,957,830
递延所得税资产	41,311,034	24,573,994	172,931,792
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,173,478,478	6,986,423,723	8,478,671,681
资产总计	29,483,823,785	32,103,325,714	37,683,583,920
流动负债：			
短期借款	1,200,000,000	1,250,000,000	1,150,000,000
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	2,480,724,240	2,182,050,336	2,943,787,062
预收款项	3,983,168,604	4,919,311,927	5,401,732,228
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	60,588,362	63,663,476	70,723,381
应交税费	495,716,053	521,040,943	864,478,944
应付利息	115,071,960	55,205,157	65,382,712
应付股利	1,162,190	1,162,190	1,162,190
其他应付款	570,198,181	778,962,071	1,146,636,864
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	3,117,889,001	2,170,174,803	1,309,750,000
其他流动负债			
流动负债合计	12,024,518,591	11,941,570,903	12,953,653,381
非流动负债：			
长期借款	5,763,587,261	8,010,330,961	12,153,750,000
应付债券	1,491,821,362	1,494,098,893	1,496,473,792
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	7,745,000	6,934,815	6,186,375
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计	7,263,153,623	9,511,364,669	13,656,410,167
负债合计	19,287,672,214	21,452,935,572	26,610,063,548
所有者权益：			
股本	3,367,020,000	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	3,697,643,970	3,697,783,350	3,697,783,350
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	683,565,515	718,446,206	749,150,148
一般风险准备			
未分配利润	2,361,267,487	2,788,900,597	3,087,000,464
归属于母公司所有者权益合计	10,109,496,972	10,572,150,153	10,900,953,962
少数股东权益	86,654,599	78,239,989	172,566,410
所有者权益合计	10,196,151,571	10,650,390,142	11,073,520,372
负债和所有者权益总计	29,483,823,785	32,103,325,714	37,683,583,920

第十一节 物业组合概要

发展物业

待销物业

名称	地点	未售部分的 建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 北辰北苑居住区绿色家园	北京市朝阳区洼里乡	28,700	住宅、商业 (已完成)	100%
2 北辰·香麓 (温泉项目)	北京市海淀区温泉镇	100,700	住宅 (已完成)	100%
3 姜庄湖园林别墅 (碧海方舟)	北京市朝阳区姜庄88号	1,500	别墅、公寓 (已完成)	50.5%
4 北辰·福第 (常营项目)	北京市朝阳区常营乡	34,200	住宅、商业 (已完成)	100%

发展中物业

名称	地点	未售部分的 建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 北辰红橡墅(长河玉墅项目)	北京市昌平区小汤山镇	166,700	住宅 (工程进行中)	99.1%
2 顺义马坡项目	北京市顺义区马坡镇	213,300	住宅 (工程进行中)	100%
3 长沙北辰三角洲	湖南省长沙市开福区	4,274,100	住宅、商业、写字楼及酒店 (工程进行中)	100%
4 北辰中央公园	湖南省长沙市天心区	887,200	住宅 (工程进行中)	51%
5 北辰当代武汉光谷项目	湖北省武汉市武昌东湖新区	325,000	住宅 (2014年新增土地储备, 未开工)	45%
6 杭州北辰之光项目	浙江省杭州市萧山区	315,000	住宅 (2014年新增土地储备, 未开工)	70%
7 当代北辰悦MOMA	北京市顺义区前进新村	131,000	自住房、两限房、公寓、 商业及配套 (2014年新增土地储备, 未开工)	50%

投资性房地产及酒店 (附注1)

名称	地点	建筑面积 (平方米)	物业类型	北辰实业所占权益
1 北京五洲大酒店	北京市朝阳区北辰东路8号	42,613	酒店	100%
2 北京五洲皇冠国际酒店	北京市朝阳区北辰东路8号	56,953	酒店	100%
3 长沙北辰洲际酒店	湖南省长沙市开福区	73,698	酒店	100%
4 北京国际会议中心	北京市朝阳区北辰东路8号	61,867	会议、展览	100%
5 汇园公寓	北京市朝阳区北辰东路8号	184,811	公寓	100%
6 汇宾大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	37,795	写字楼	100%
7 汇珍楼物业	北京市朝阳区北辰东路8号	6,299	写字楼	100%
8 汇欣大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	47,515	写字楼	100%
9 北辰时代大厦	北京市朝阳区北辰东路8号	131,229	写字楼、出租商业	100%
10 奥林匹克公园 国家会议中心及 配套项目 (B区19号、20号、 21号、22号项目)	北京市朝阳区北辰中路	533,991	会议、展览、酒店 及写字楼	100%

配套设施物业 (附注1)

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

附注:

1. 本集团上述的1-2项以及4-7项投资性房地产及酒店和配套设施物业均位于北京市朝阳区安定门外亚运村内。该等物业所处的土地是从北辰集团租赁得到，二零一四年度租金为人民币15,010,211元（以后年度租金可予调整）。视土地不同部分的用途而定，租赁期为40年至70年不等。

第十二节 公司资料

公司法定名称：北京北辰实业股份有限公司

公司英文名称：Beijing North Star Company Limited

公司注册地址：中国北京市朝阳区北辰东路8号

公司办公地址：中国北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707

公司法定代表人：贺江川

公司秘书：郭 川

信息披露负责人：郭 川

公司信息披露咨询单位：董事会秘书处

公司信息咨询

地址：中国北京市朝阳区
北辰东路8号
汇欣大厦A座707

邮编：100101

电话：(8610) 6499 1277

传真：(8610) 6499 1352

网址：www.beijingns.com.cn

注册登记

首次注册登记日期及地点：一九九七年四月二日
中国北京市

组织机构代码：63379193-0

税务登记号：110105633791930

核数师

境内核数师：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：中国上海市黄浦区湖滨路202号
企业天地2号普华永道中心11楼

邮编：200021

电话：(8621) 2323 8888

传真：(8621) 2323 8800

国际核数师：罗兵咸永道会计师事务所

地址：香港中环太子大厦22楼

电话：(852) 2289 8888

传真：(852) 2810 9888

法律顾问

境内律师：北京市大成律师事务所

地址：中国北京市朝阳区
东大桥路9号
侨福芳草地D座7层

邮编：100020

电话：(8610) 5813 7799

传真：(8610) 5813 7788

香港律师：胡关李罗律师行

地址：香港中环康乐广场1号
怡和大厦26楼

电话：(852) 2847 7022

传真：(852) 2845 9225

香港股份过户登记处

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

股份代号

H股：0588
A股：601588

第十三节 备查文件目录

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none">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：2015年3月18日