

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 2015 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中涉及的发展战略、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.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	优先股相关情况.....	31
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节	财务报告.....	33
第十节	备查文件目录.....	106

第一节 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
辰旭置业	指	杭州辰旭置业有限公司
旭发置业	指	杭州旭发置业有限公司
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	2015 年半年度

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	北京北辰实业股份有限公司
公司的中文简称	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	01064991277
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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	北辰实业股份	0588

六、 其他有关资料

北京北辰实业股份有限公司 1997 年 4 月 2 日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年 5 月在香港交易所挂牌上市。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、北辰·墅院 1900（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（顺义前进新城项目）、长沙北辰三角洲项目、北辰中央公园项目、北辰优+（北辰当代武汉光谷项目）、北辰奥园（杭州北辰之光项目）、杭州中汇项目（D-18 地块）、杭州中汇项目（D-23 地块）、成都大源项目、苏州华山路项目、南京河西新城项目。

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和北辰绿色家园居住区内大型商业设施。

投资物业（含酒店）及商业物业包括会展、酒店、写字楼、公寓和购物中心业态，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、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	3,249,466,815	2,589,897,772	25.47
归属于上市公司股东的净利润	379,731,658	237,960,039	59.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益 的净利润	377,282,038	237,695,791	58.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,230,959,106	45,691,255	-2,794.08
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	11,078,664,420	10,900,953,962	1.63
总资产	40,636,422,866	37,683,583,920	7.84

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.11	0.07	57.14
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.07	57.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.11	0.07	57.14
加权平均净资产收益率(%)	3.43	2.23	增加1.2个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	3.41	2.23	增加1.18个百分点

二、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

(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	379,731,658	237,960,039	11,078,664,420	10,900,953,962
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)	64,247,342	62,573,961	1,187,220,580	1,122,973,038
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	-17,071,000	118,527,000	3,959,163,000	3,976,234,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	1,343,000	1,343,000	-4,720,000	-6,063,000
按境外会计准则	428,251,000	420,404,000	16,220,328,000	15,994,098,000

(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	金额
非流动资产处置损益	-43,690
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,409,844
少数股东权益影响额	1,964
所得税影响额	-918,498
合计	2,449,620

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、经营环境

二零一五年是我国“十二五”规划的收官之年，在转变经济发展方式和全面深化改革的攻坚时期，国家坚持稳中求进的工作总基调，主动适应经济发展新常态，在继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策的同时，不断突出创新驱动作用，强化风险防控，国民经济呈现良好发展态势，上半年 GDP 增幅维持在 7.0%。

① 发展物业

二零一五年上半年，在分类指导、因地施策的宏观调控背景下，政府同步调节供需两端以改善房地产市场环境，在供应端，通过控制土地市场供应量和调整供应结构，引导房地产市场的潜在供给，在需求端，调整营业税免征期限以及部分地方政府实施财政补贴政策，有效实现了稳消费、促需求和加快去库存。此外，受多次降准、降息的利好政策影响，金融信贷环境趋向宽松，二季度开始市场回升势头明显，带动上半年全国商品住宅销售面积同比由降转升，70 个大中城市新建住宅价格指数环比上涨城市也逐月增加，至六月已达 27 个。根据国家统计局数据（下同），全国房地产市场商品住宅销售面积 44,389 万平方米，同比上升 4.5%，商品住宅平均销售价格为人民币 6,520 元/平方米，同比上升 8%。

一线城市房地产市场受政策利好、开发商积极推盘和刚性需求及改善性需求快速释放等综合因素的影响，二季度以来销售指标企稳回升。北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 481 万平方米和人民币 1,019 亿元，同期分别增长 25%和 41%，平均售价为人民币 21,172 元/平方米，较去年同期增长 7%。

二线城市房地产市场整体较为稳定，在宏观政策刺激力度加大，特别是金融政策相对宽松的大背景下，虽然供大于求的局面仍然存在，但伴随着商品房交易量的快速回升，房地产市场仍呈现出平稳健康的发展态势。在公司已经成功进入的城市中：

长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 774 万平方米和人民币 424 亿元，同比分别增长 48%和 44%，商品住宅成交均价为人民币 5,481 元/平方米，同比下降 3%；

武汉房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 979 万平方米和人民币 797 亿元，同比分别增长 19%和 32%，商品住宅成交均价达到人民币 8,140 元/平方米，同比增长 10%；

杭州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 574 万平方米和人民币 846 亿元，同比分别增长 70%和 88%，商品住宅成交均价达到人民币 14,746 元/平方米，同比增长 10%；

成都房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,109 万平方米和人民币 717 亿元，同比分别下降 3%和 4%，商品住宅成交均价为人民币 6,459 元/平方米，同比下降 1%；

苏州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 756 万平方米和人民币 766 亿元，同比分别增长 28%和 34%，商品住宅成交均价达到人民币 10,133 元/平方米，同比增长 5%；

南京房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 433 万平方米和人民币 560 亿元，同比分别增长 2%和 11%，商品住宅成交均价达到人民币 12,951 元/平方米，同比增长 9%。

② 投资物业（含酒店）

在北京市优化经济发展结构和加大基础设施投资力度的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现良好发展前景。其中写字楼市场需求旺盛，租金水平持续上涨，稳居全国最高，净吸纳率较上年同期大幅提升，空置率保持低位。高端酒店、餐饮行业经过前期的市场变化和企业的积极调整应对，供需矛盾有所缓和，上半年实物量指标呈回升趋势，市场前景向好。会展市场在北京建设亚洲会展之都、全球会议五强举办地之一和中国会展行业引领者的有利背景下，发展空间较大，会展经济的重要地位进一步凸显。公寓市场供应量及需求均较为稳定，价格和出租率与同期相比基本持平。

③ 商业物业

近年来随着居民消费增速趋缓，加之电子商务的竞争导致客户分流，商业物业市场受到一定程度的冲击，竞争愈发激烈，打造注重消费者追求、体验、融合线上线下多种渠道需求满足的新型商业模式，成为市场的主流发展方向。

2、报告期经营回顾

二零一五年上半年，面对形势的变化和激烈的竞争，公司积极把握新经济、新常态下市场发展机遇，围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，区域布局持续完善，土地储备稳定增长，品牌扩张成效显著，多元化融资再创佳绩，公司核心竞争力和可持续发展能力不断提升。

二零一五年上半年，公司实现营业收入人民币 324,946.7 万元，同比上升 25.47%。受房地产项目开发结算和投资物业经营业务稳健发展的影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 55,115.4 万元、41,184.9 万元和 37,973.2 万元，同比分别上升 46.64%、49.83%和 59.58%。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，公司紧抓市场回暖机遇，着力加快项目开发周转速度，主动迎合市场需求，创新销售模式和推广方式，加强互联网与房地产业务的结合，进行圈层营销，进一步提升了公司产品的知名度。

北京区域，北辰香麓项目加大对区域客户的深度挖掘，实现合同销售金额人民币 3.5 亿元（共计 56 套）。北辰红橡墅项目在加快推进工程建设的同时，通过线上、线下、一二手联动等多种方式，在北京限购政策尚未放开的情况下，实现合同销售金额人民币 1.4 亿元（共计 15 套），在奥北区域别墅销售中名列前茅。碧海方舟别墅项目加紧完成前期认购客户的签约工作，实现合同销售金额人民币 0.6 亿元。当代北辰·悦 MOMA（顺义前进新城项目）经与相关政府部门沟通，成为首个进行自住房预审网登记项目，申购客户已达 23,376 组，创顺义自住房项目二零一五年网申量最高纪录。此外，北辰·墅院 1900（顺义马坡项目）已完成售楼处样板间的整体装修等前期筹备工作，为下半年择机入市奠定了坚实基础。

南方区域，北辰三角洲项目作为长沙最具影响力城市综合体，开发和销售一直处于区域领先水平，截止二零一五年上半年，累计实现开工面积 307 万平方米，累计竣工面积 165 万平方米，分别占总建筑规模的 56%和 30%。报告期内，公司紧抓市场回暖趋势，努力把握政策窗口期，凭借北辰品牌在长沙地区的影响力，北辰三角洲项目销售持续升温，再度蝉联长沙区域单盘销售金额和销售面积的双项冠军。二零一五年上半年，北辰三角洲项目实现销售面积 13.6 万平方米（共计 1060 套），合同金额（含车位）人民币 13.0 亿元。此外，北辰中央公园项目作为长沙市城南的又一力作，通过前期蓄客筹备、持续调动营销氛围以及引入优质教育资源配套，销售业绩荣登天心区别墅销售排行榜首位，报告期实现合同销售金额人民币 2.3 亿元（共计 260 套）。

与此同时，公司继续坚持低成本扩张战略的实施，全面加大项目拓展力度，继二零一四年进入武汉、杭州市场后，二零一五年上半年在深耕杭州市场的同时，又新进入成都、苏州、南京三个城市，新增 5 宗共计 71 万平方米的土地储备。

二零一五年上半年，受房地产开发项目可结算面积增加的影响，发展物业实现营业收入人民币 198,529.1 万元（含车位），同比大幅上升 40.71%，税前利润为人民币 44,728.1 万元，同比上升 49.45%。报告期内，发展物业实现开工面积 220.6 万平方米，竣工面积 7.6 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 21.0 亿元（含车位）和 19.2 万平方米。

表 1：公司 2015 年上半年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	1.48	16.12	3.45	1.25	14.89	2.89
北辰福第	北京朝阳	100%	27.5	45.9	38.9	0.01	35.25	0.02	0.82	34.07	1.70
北辰·墅院 1900	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	0.06	4.61	0.60	0.29	4.19	2.87
北辰红橡墅	北京昌平	99.1%	27.6	21.4	13.8	0.42	3.63	1.40	-	2.74	-
长沙北辰三角洲	湖南长沙	100%	330.0	549.0	392.0	13.63	103.09	13.05	11.21	67.30	12.15
北辰中央公园	湖南长沙	51%	48.0	90.6	71.1	3.57	5.00	2.35	-	-	-
其他项目尾盘销售	-	-	-	-	-	0.06	-	0.17	0.12	-	0.24

② 投资物业（含酒店）

二零一五年上半年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币 109,023.2 万元,同比上升 12.23%,在不考虑利息费用分摊的情况下,实现税前利润人民币 33,740.5 万元,同比上升 16.42%。面对市场变化,公司充分利用投资物业(含酒店)联动性强的业态优势和地处亚奥核心区域的地缘优势,及时调整营销措施,不断提升经营业绩。

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 868 个会议和展览,较去年同期增加 11 个。其中,国家会议中心聚焦市场热门行业,引入 TMT 优质客户群体,实现了全球软件案例峰会(TOP100)、全球互联网技术大会(GITC)等一系列大型 TMT 会议的落户。此外,国家会议中心有效整合内外部资源,积极尝试培育和拓展会展上游业务,成功主办了自主品牌项目“2015 全球移动互联网大会移动互联+会展行业高峰论坛”,联合主办了“第十二届全国营养科学大会”,为企业创新经营和轻资产服务型业务的发展注入了新的活力。北京国际会议中心通过深耕中小型会议市场和延展新兴会议市场,加强市场开发力度,不断提升运营服务水平,经营业绩保持稳定。

写字楼业态加大整合客户资源和优化客户结构的力度,加强与业主间的互动交流和反馈,提升服务软实力,出租率和租金水平持续提升,成为投资物业(含酒店)板块利润的重要来源。

酒店业态积极应对市场变化,加大商业互动活动和大众餐饮投入,利用互联网营销模式,逐步提升品牌知名度,强化客户体验满意度,房价和出租率优于同行业平均水平。

公寓业态针对不同客户群体的差异化要求,在提高硬件配套设施的同时,着力提升与会议客源需求的有效对接,出租率保持高位,平均价格稳中有升。

表 2: 公司 2015 年上半年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	52	15-55 元/m ² ·天
写字楼	32.1	21.4	92	180-280 元/m ² ·月
公寓	18.0	10.1	80	7 元/m ² ·天
酒店	28.6	客房数 2157 间	65	550-1100 元/间夜

③ 商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争,通过丰富商品种类与调整商业品牌组合,增加消费者体验需求的供给,加强互联网推广模式的应用,力争减少电子商务对版块经营的冲击。

二零一五年上半年,商业物业实现营业收入人民币 12,652.1 万元,同比下降 19.59%,税前利润亏损人民币 806.5 万元。

表 3: 公司 2015 年上半年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 北苑店	6.5	百货、超市、 出租	联营为主; 出租、自营为辅	0.54	100	

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 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战略的实施,土地储备稳定增长,品牌扩张成效显著,多渠道融资再创佳绩。

在低成本扩张战略方面,公司在深耕北京、长沙两地市场的基础上,加快布局全国步伐,以一二线城市和京津冀协调发展重要节点城市为主线,采取多种形式快速推进区域扩张,并取得可喜成果。报告期内,公司新进入成都、南京、苏州三个城市,截至报告期末,公司已累计进入 7 个城市,包括北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州,初步形成了全国化规模发展的态势。

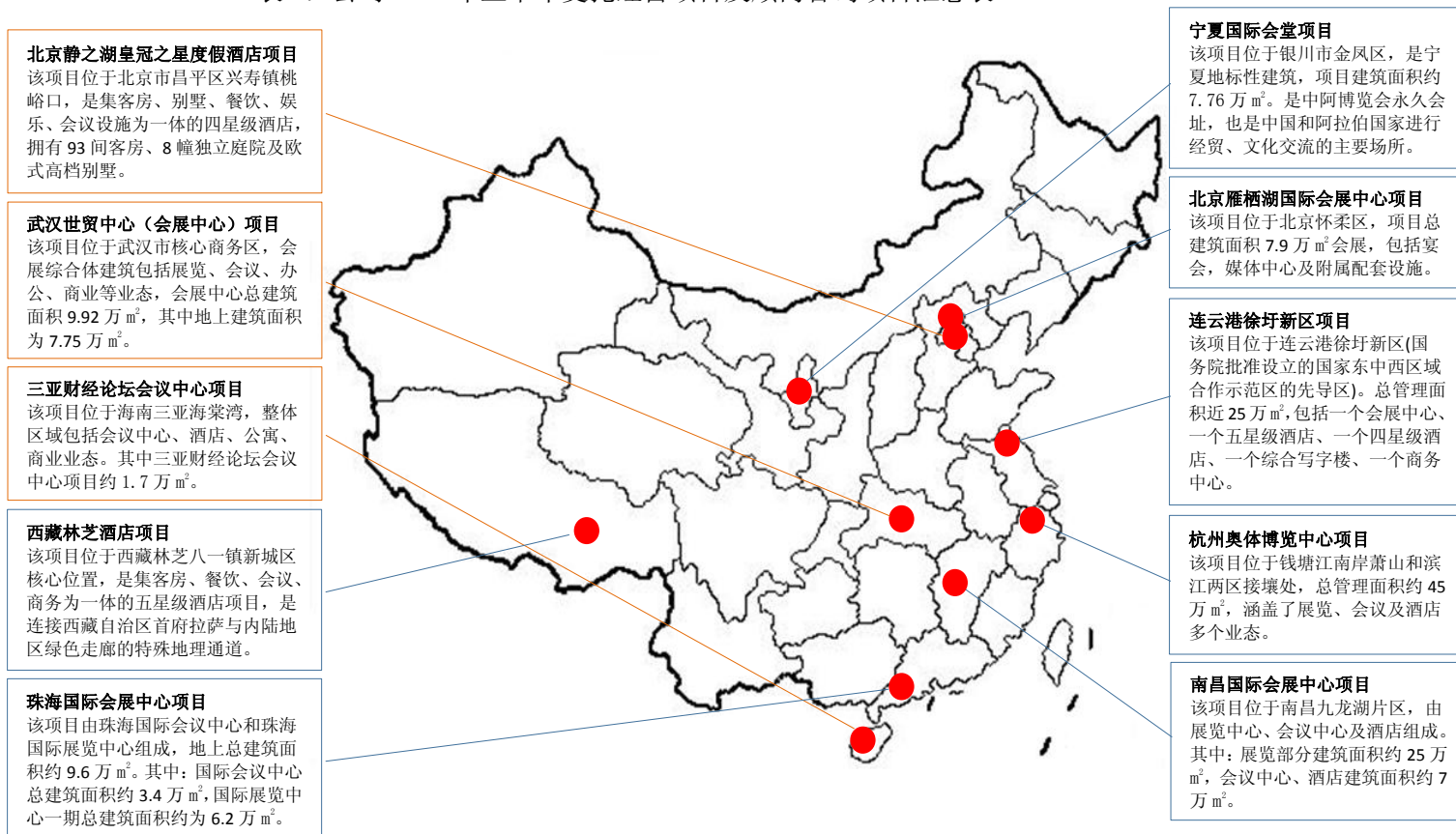
表 4: 公司 2015 年上半年新增房地产项目汇总表

项目	土地储备 (万平方米)	权益土地储备 (万平方米)
杭州中汇项目 (D-18 地块)	10.06	5.03
杭州中汇项目 (D-23 地块)	3.06	1.53
成都大源项目	22.78	9.11
苏州华山路项目	26.75	13.38
南京河西新城项目	8.69	8.69
合计	71.34	37.74

注: 上述数据为项目竞拍获得时按出让条件计算的土储备及权益土储备。

在品牌扩张战略方面, 公司除加大对会展产业链上游业务的扩展之外, 持续推进会议场馆和酒店的管理输出工作。报告期内, 公司成功签约杭州奥体博览中心项目和宁夏国际会堂项目的受托经营管理。其中, 杭州奥体博览中心综合体项目, 受托经营总建筑面积约 45 万平方米, 涵盖了展览、会议及酒店等多个业态, 受托经营期限为十年; 宁夏国际会堂项目, 总建筑面积约 7.76 万平方米, 目前, 正在紧张筹备下半年即将召开的 2015 中阿博览会。此外, 公司受托经营的珠海国际会展中心项目自二零一四年十月开业以来, 通过公司专业化团队的运营管理, 会议活动接待量逐月攀升, 会议和展览接待场次累计已达 130 余次, 其中包括多场千人规模的大型会议展览。

表 5: 公司 2015 年上半年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



在资本扩张战略方面, 公司借助“总部融资”平台, 优化公司债务结构, 开展多元化融资渠道。报告期内, 分别实现了公开发行公司债券融资 25 亿元和新华保险不动产债权计划融资 10 亿元, 并启动了非公开发行不超过 25 亿元 A 股的股权再融资方案。

截至二零一五年上半年, 公司主要融资途径包括银行贷款、信托融资、保险债权计划融资和债券融资, 上述融资途径的报告期末余额分别为人民币 924,357 万元、238,000 万元、350,000 万元和 397,412 万元。报告期内借款费用资本化金额为人民币 40,122 万元, 资本化率 7.2%, 借

款加权平均利率 7.16%。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。

3、行业竞争格局和发展趋势

二零一五年下半年，我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间。通过货币政策、财政政策和公共投资领域的微刺激，着力提振市场活力，深化财税、金融、投融资体制改革，充分发挥消费的基础作用，切实提高经济发展质量，促进国民经济持续健康发展。

就发展物业而言，受上半年多重利好政策的影响，房地产行业迎来政策宽松期，市场信心进一步提振，刚性需求及改善性需求逐步释放。同时，房地产市场区域分化将有所加剧，一线城市依托强大的人口吸纳能力及配套设施，下半年成交量上涨的趋势仍会延续；二线城市中虽然部分地区库存压力较大，但市场整体仍呈现平稳健康发展态势。二零一五年下半年，房地产行业将继续深化与互联网的融合，不断创新商业模式，拓宽融资渠道，实现多元化、差异化发展。

就投资物业（含酒店）而言，国务院于二零一五年四月十九日印发《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》（以下简称《意见》）提出，力争到二零二零年，在我国基本建成结构优化、功能完善、基础扎实、布局合理、发展均衡的展览业体系。北京市在上述《意见》的指引下，结合日益强化的“政治中心”、“文化中心”、“国际交往中心”和“科技创新中心”等首都核心功能定位，将不断加快产业转型升级，助推会展行业发展，同时带动酒店、写字楼、公寓市场的协同发展，进而对公司的投资物业（含酒店）的经营产生积极影响。

商业物业方面，国家和政府有关部门继续出台优惠政策，大力发展消费市场，增强消费对经济增长的基础性作用，将会促进公司商业物业的发展。

4、公司发展策略

面对复杂多变的经营环境，公司将加强对政策导向和市场变化趋势的研究与预判，抓住重要战略扩张机遇期，充分发挥开拓创新精神，积极推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略的创新发展，努力实现重资产投资性业务与轻资产服务性业务的并行发展，不断增强公司可持续发展能力。二零一五年下半年，公司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

公司将深入研究新常态下，外在市场变化和内在公司经营安排的有机结合，加快推进现有项目开发进度，提升整体运营效率，以营销为导向，以去库存为核心，实现产品高销量，确保资金快周转，同时加速完善重点城市区域布局，择机继续增加优质土地储备。

北京区域，公司将持续提升品牌营销能力，采取灵活有效的联动销售方式，全面推进北辰红橡墅、北辰·墅院 1900、北辰香麓、北辰福第等项目的销售和结转工作，实现加速项目周转的目标。

南方区域，北辰三角洲项目借助打造长沙城市副中心的区位优势，在城市升级中探寻地产新机遇，不断挖掘项目价值与卖点，提升产品的附加值和项目的吸附力。下半年，北辰三角洲项目将加大营销推广力度，持续加大项目销售力度，努力实现销售业绩和品牌影响力的全面提升。北辰中央公园项目自二零一四年十一月入市以来已得到了客户广泛认可，下半年，公司将通过开展大型营销活动进一步拓宽客户渠道，力争销售业绩再创新高。

此外，公司二零一四年下半年新增的北辰优+（北辰当代武汉光谷项目）、北辰奥园（杭州北辰之光项目）和当代北辰·悦 MOMA（顺义前进新城项目）也将加快工程建设，并拟于二零一五下半年择机开盘入市。

二零一五年下半年，公司预计实现新开工面积 81 万平方米，复工面积 294 万平方米，竣工面积 59 万平方米，力争实现销售 43 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 55 亿元。

② 投资物业（含酒店）

公司将继续以市场为导向，深挖投资物业（含酒店）各板块经营潜力，进一步提升资产收益水平。

会展业态，公司将结合北京市首都核心功能定位，注重现有投资物业服务运营水平的提升，积极引导传统产业的整合升级，逐步实现会展全产业链发展，不断扩大会展场馆管理输出。同时重点做好 2015 年田径世锦赛的前期筹备协调及服务接待工作，圆满完成宁夏国际会堂 2015 中阿博览会的会议接待服务保障工作。

写字楼业态,继续优化调整客户结构,挖潜续租价格洼地;加强员工培训以及与客户交流、沟通,不断提升物业管理、服务水平;加速品牌建设,持续提高市场竞争力。

酒店业态,针对客户需求努力挖掘市场消费热点,定制特色产品和服务,扩大市场份额;进一步加深与新媒体的合作,创新客户体验。

公寓业态,大力提升服务水平,稳定长住客户数量;充分利用网络渠道创新促销方式,增加散客收入;积极面向中小公司,加大商住市场开发力度。

③ 商业物业

商业物业将针对零售市场变化,优化品牌和品类组合,打造社区信息化服务能力,丰富体验类商铺布局,努力实现经营稳定。

④ 融资工作和资本开支

公司将利用“总部融资”模式,加强资金统一调配,创新多元化融资模式与渠道,强化房地产项目开发与金融元素的有机结合,为公司经营规模的提升提供资金保障。

二零一五年下半年,公司预计固定资产投资人民币 2.2 亿元,按工程进度付款,资金来源安排为自有资金。

5、公司可能面对的风险

① 市场风险

虽然房地产市场受到城镇化建设、区域战略实施等利好因素影响,未来一段时间内将保持平稳健康发展,但预计房地产市场由于供需变化导致的矛盾仍将长期存在,为引导和促进在国民经济中具有重要地位的房地产行业能够持续稳定健康的发展,针对房地产行业的各种管理手段也将长期存在,由此给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

针对上述风险,公司将通过对新经济模式的深入研究和低成本扩张模式的不断探索,加快房地产项目开发和周转速度,合理布局全国市场,分散区域性市场风险,从而增强公司可持续发展能力。

② 政策风险

国家和有关部门近年来采取了一系列宏观调控措施,建立健全房地产健康发展的长效机制,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,由此产生的政策不确定性会为房地产项目的运作带来一定风险。此外,由于市场需求变化引起的高端酒店、餐饮行业的调整,将可能对公司部分细分业态的经营产生一定的影响。

针对上述风险,发展物业方面,公司将着力提高准确把握宏观形势的能力,主动顺应政策导向,加大对国家支持的刚需、刚改产品的开发力度,并重点提升项目开发和周转速度;投资物业(含酒店)方面,公司将深入研究市场需求的变化,树立以营销为核心的经营思路,准确定位消费人群,采取灵活多变的销售手段,促进酒店、餐饮业态的健康可持续发展。

③ 销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资量大的系统性工程,如果在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应,将有可能影响产品销售。

针对上述风险,公司将以客户需求为导向,加大对产品的研究与开发力度,加快项目周转速度,以抵御市场变化所带来的风险。

(一) 主营业务分析**1 财务报表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,249,466,815	2,589,897,772	25.47
营业成本	1,719,621,001	1,387,109,428	23.97
销售费用	149,284,423	96,675,405	54.42
管理费用	315,767,140	263,535,380	19.82
财务费用	180,661,560	167,561,933	7.82
经营活动产生的现金流量净额	-1,230,959,106	45,691,255	-2,794.08
投资活动产生的现金流量净额	-124,276,701	-28,220,822	-340.37
筹资活动产生的现金流量净额	2,275,237,013	1,317,873,944	72.64

营业收入变动原因说明:主要由于房地产开发项目及投资物业收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要由于本期收入增加,结转成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要由于发展物业板块营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:主要由于新项目投入运营费用增加所致。

财务费用变动原因说明:主要由于公司本期借款较去年同期增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期竞买、购置土地支付的现金增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期向合营联营公司提供项目开发往来款增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于本期新增借款及发行债券现金流入增加所致。

2 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,发展物业受结算面积增加影响,实现营业收入19.85亿元;实现利润4.47亿元,同比增长49.45%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为57.59%。

报告期内,投资物业(含酒店)受新项目投入运营及租金水平稳定增长影响,实现营业收入10.90亿元;实现利润3.37亿元,同比增长16.42%。投资物业(含酒店)板块利润占公司三大板块利润比例为43.45%。

报告期内,商业物业受电商市场冲击及市场竞争加剧的影响,商业物业实现营业收入1.27亿元;实现利润-806.49万元。商业板块利润占公司三大板块利润比例为-1.04%。

(2) 经营计划进展说明

报告期内,公司受房地产结算面积增加及投资物业(含酒店)新项目投入运营、租金水平稳定增长的影响,公司实现收入、利润分别增长25.47%和46.64%,收入、利润完成计划进度。公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

(3) 其他

截至2015年6月30日止6个月期间公司前五名客户营业收入的总额为41,187.98万元(截至2014年6月30日止6个月期间:61,110.21万元),占本公司全部营业收入的比例为12.68%(截至2014年6月30日止6个月期间:23.60%)。

截至2015年6月30日止6个月期间公司前五名采购供应商的采购金额为56,349.65万元(截至2014年6月30日止6个月期间:51,105.10万元),占本公司采购金额的比例为32.27%(截至2014年6月30日止6个月期间:23.62%)。

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

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
出售开发产品业务	1,985,291,308	1,188,160,432	40.15	40.71	40.46	增加0.10个百分点
零售商业业务	126,521,194	76,090,771	39.86	-19.59	-23.35	增加2.95个百分点
投资物业和酒店业务	1,090,231,442	409,555,166	62.43	12.23	5.31	增加2.46个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北辰香麓(温泉镇项目)	288,681,780	140,438,296	51.35	-4.34	-12.51	增加4.54个百分点
北辰福第(常营项目)	170,449,810	104,514,723	38.68	4.35	-11.83	增加11.25个百分点
碧海方舟北区	287,355,142	74,475,874	74.08	35.24	40.12	减少0.90个百分点
长沙北辰三角洲D3、E5、D1、D2及A1区	1,215,267,158	864,416,081	28.87	68.42	59.72	增加3.88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40.71%,利润总额较去年同期增长49.45%。

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12.23%,投资物业及时调整营销措施,不断提升经营业绩,利润总额较去年同期增长16.42%。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京地区	1,962,182,318	5.53
长沙地区	1,278,791,914	77.23

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196,218万元,占本公司主营业务收入的60.54%,长沙地区实现主营业务收入127,879万元,占本公司主营业务收入的39.46%。

(三) 核心竞争力分析

公司经过多年发展，形成了完整的房地产投资、开发、运营产业链，其中房地产开发是公司收益增长的来源，持有物业经营是公司稳定收益的基础，两大板块相互联系、相互支持，增强了公司的抗风险能力。公司的优势及核心竞争力主要体现为公司房地产综合运营能力及其品牌效应。

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

就中国房地产行业未来发展而言，在中国经济稳中求进的总基调下，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较小。同时，随着城镇化率和人均 GDP 的不断提升，未来十年中国房地产行业将进入白银时代，并保持平稳增长。与此同时，房地产行业将逐步向开发与持有并重的阶段过渡，持有物业的比重将进一步提升。

在上述行业大背景下，公司核心竞争力主要体现为以下两个方面：

一方面，公司具有复合地产开发运营能力及品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、公寓、别墅、写字楼、商业、保障房等多业态项目，并且在大型、综合房地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续八年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式加速推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、苏州和南京等 7 个城市，初步形成了全国化规模发展的态势。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备同时在会展和酒店领域进行运营的高端服务能力，并在行业中具有极高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米投资物业（含酒店），拥有二十余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务品牌。此外，公司近两年来大力推进会展品牌扩张，全国会展品牌输出工作取得显著成果。截至报告期末，公司累计签约珠海国际会展中心、南昌国际会展中心及酒店、北京雁栖湖国际会展中心、北京静之湖皇冠之星度假酒店、宁夏国际会堂、杭州奥体博览中心、连云港徐圩新区会展中心及酒店、武汉世贸中心、西藏林芝酒店、三亚财经论坛会议中心及酒店等 14 个会展、酒店项目的受托管理和顾问咨询，并且成功主办了自主品牌项目“2015 全球移动互联网大会移动互联+会展行业高峰论坛”，联合主办了“第十二届全国营养科学大会”，为公司纵向拓展会展全产业链、横向扩大会展场馆管理品牌输出奠定了坚实基础。

未来，公司将进一步围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，加快新经济、新业务与公司传统业务的高度融合，加速重资产投资性业务与轻资产服务型业务的并行发展模式的建立，努力创建全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

(四) 投资状况分析

1、 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	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	-	3,517,070,000	-	无
2015	公司债	2,475,000,000	2,475,000,000	2,475,000,000	-	无
合计	/	5,992,070,000	2,475,000,000	5,992,070,000	-	/

(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	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益906万元。	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10,858万元。			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161,910万元调减为128,213万元,剩余募集资金33,697万元及利息,变更为一般营运资金。
一般营运资金	是	79,280,000		79,280,000	是						2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准,将北辰大厦项目结余募集资金7,928万元及利息,变更为一般营运资金。
偿还银行借款及补充流动资金	否	2,475,000,000		2,475,000,000	是						
合计	/	5,992,070,000		5,992,070,000	/	/		/	/	/	/

(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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
一般营运资金	北辰大厦	336,970,000		336,970,000	是					
一般营运资金	北辰大厦	79,280,000		79,280,000	是					
合计	/	416,250,000		416,250,000	/		/	/	/	/

2、主要子公司、参股公司分析

单位：元 币种：人民币

被投资单位 全称	注册地	注册资本	业务性质及 经营范围	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、酒店经 营及管理	长沙北 辰三角 洲	18,138,884,196	1,957,032,260	1,280,081,914	156,252,612
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	779,550,851	356,145,274	293,388,475	78,233,259

3、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

根据公司章程的规定，公司的利润分配原则是公司可以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 2015 年 5 月 28 日召开的公司 2014 年年度股东大会审议通过，公司 2014 年利润分配方案以公司 2014 年年末总股本 3,367,020,000 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 2015 年 6 月 17 日完成，H 股股息已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2014 年归属母公司净利润的 38.06%。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

(二) 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

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

√适用 □不适用

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
北京建工集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司		仲裁	<p>2014年7月25日,北京建工集团有限责任公司(以下简称“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付款利息损失,同时请求裁决公司支付拖欠的赛后阶段工程款共计人民币119,696,847.88元及自2009年10月30日起至付清之日止的迟延付款利息损失。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> <p>公司在收到建工集团提交的上述仲裁申请书及证据材料后,组织相关人员进行了查证核实。经查,北京奥林匹克公园(B区)国家会议中心项目总承包工程分为赛时、赛后两个阶段。其中赛时阶段工程款已结算完毕;赛后阶段工程款由于双方争议分歧较大,一直未能就结算达成一致。</p> <p>公司按照仲裁规则向北京仲裁委员会提交了答辩意见及相关证据材料。截至本报告期,本案仍在审理期间,北京仲裁委员会尚未作出仲裁裁决。</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

北京建工集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	仲裁	<p>2014年9月30日,北京建工集团有限责任公司(以下简称“建工集团”)向北京仲裁委员会提起仲裁申请,诉称在国家会议中心项目建设期间,为确保奥运工程如期完工,经与发包人北辰会议发展公司协商,建工集团代分包人陕西艺林公司完成了幕墙专业工程A标段的剩余工程施工,而北辰公司一直拖欠该部分工程款未予支付,故请求裁决北辰向其支付工程款17,916,093.04元;并赔偿其经济损失(按照利息计算)392,088.71元以及其因本案支出的律师费179,160.00元。</p> <p>该案经北京仲裁委员会受理后,组成仲裁庭进行了开庭审理。2015年5月20日,北京仲裁委员会作出(2015)京仲裁字第0369号(2015)京仲裁字第0369号《仲裁裁决书》,裁决:1、北辰公司向北京建工支付工程款17916093.04元;2、北辰向北京建工赔偿经济损失392088.71元(按照17916093.04元为基数,按中国人民银行活期存款利率计算);3、北辰支付北京建工因本案支出的律师费179160元;4、驳回北辰的全部仲裁反请求;5、本案仲裁费139230.38元由北辰承担,北辰直接向北京建工支付本案仲裁费139230.38元。合计应付案款为18626572.13元。</p> <p>北辰公司在上述《仲裁裁决书》送达后,已按照裁决内容履行完毕全部义务,该案已经审理并执行终结。</p>	18,626,572.13	否	已结案	已结案	已执行完
--------------	--------------	----	---	---------------	---	-----	-----	------

二、破产重整相关事项

适用 不适用

三、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

适用 不适用

1、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海天荣商贸有限公司	北京北辰嘉权时代名门商业有限公司36%股权	2015年2月28日	1	0	1	否		是	是	0	其他

出售资产情况说明

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合营企业北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下称“北辰嘉权”)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。于2014年12月31日,本集团持有的北辰嘉权的长期股权投资账面价值已减记至零,该股权处置对本集团截至2015年6月30日期间的损益无影响。

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、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、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	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	利息费用	本公司自北辰集团取得委托信用借款,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	28,844,722	28,844,722	4.63	现金		不适用
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》	5,000	5,000	0.03	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)	7,099,616	7,099,616	46.34	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	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限	450,000	450,000	2.94	现金		不适用

			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	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						
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1350万元项目开发往来款	市场定价	13,500,000	13,500,000	16.30	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	11,523,875	11,523,875	25.17	现金		不适用
旭发置业	联营公司	其它流出	本公司向联营公司旭发置业提供6933万元项目开发往来款	市场定价	69,327,500	69,327,500	83.70	现金		不适用
合计				/	/	/	/	/	/	/
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共计28,844,722元，占本公司利息支出的4.63%，该交易以现金方式结算。</p> <p>②使用商标及标识许可 根据本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》，报告期内公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币5,000元，占本公司租赁费用的0.03%，该交易以现金方式结算。</p> <p>③土地租赁费 根据1997年4月11日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约167,000平方米，租期由40年至70年不等，视该土地不同部分的用途而定。报告期内租金为人民币7,099,616元，占本公司租赁费用的46.34%，该交易以现金方式结算。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。</p> <p>④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2015年1月1日起至2015年12月31日止。报告期内租金为人民币450,000元，占本公司租赁费用的2.94%，该交易以现金方式结算。</p> <p>⑤向合营企业提供往来款 报告期内，本公司向合营企业武汉当代新增项目开发往来款13,500,000元。</p> <p>⑥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余额共计2.91亿元，报告期内应收往来款利息11,523,875元，占本公司利息收入的25.17%。</p> <p>⑦向联营企业提供往来款 报告期内，本公司向联营企业旭发置业提供69,327,500元项目开发往来款。</p>					

(二) 关联债权债务往来**1、 临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
北辰集团	母公司	-	-	-	1,102,067,083	-200,601,805	901,465,278	
武汉当代	合营公司	289,739,042	25,023,875	314,762,917	-	-	-	
旭发置业	联营公司	-	69,327,500	69,327,500	-	-	-	
合计		289,739,042	94,351,375	384,090,417	1,102,067,083	-200,601,805	901,465,278	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）								0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）								0
关联债权债务形成原因		<p>关联债权为： 于报告期末，本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款余额共计 2.91 亿元，截止 2015 年 6 月 30 日应收利息 2,376 万元。 报告期内，本公司向联营企业旭发置业提供项目开发往来款 6,933 万元。</p> <p>关联债务为： 于报告期末，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 9 亿元，利率为同期同档次国家基准利率，截至 2015 年 6 月 30 日止六个月期间实际支付利息 2,884 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于报告期末，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 9 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于报告期末，本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款余额 2.91 亿元，该款项属于本公司支付项目开发款的行为。</p> <p>③报告期内，本公司向联营企业旭发置业提供 6,933 万元项目开发往来款，该款项属于本公司支付项目开发款的行为。</p>						

六、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) 托管情况

□适用 √不适用

(2) 承包情况

□适用 √不适用

(3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约167,000平方米	7,099,616	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。截止2015年6月30日止6个月期间租金为人民币7,099,616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

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2015年6月30日,本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为2,781,628,678元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同或交易

1、2015年5月22日，北京北辰实业股份有限公司与成都朗铭置业有限公司、深圳联新投资管理有限公司组成联合体，通过招拍挂方式竞得成都市高新区大源组团西片区桂溪街道办事处大源村1组、铜牌村4组（GX2015-17号地块）城镇混合住宅用地兼容不大于10%商业设施用地的国有建设用地使用权，并于2015年6月20日，由北京北辰实业股份有限公司、成都朗铭置业有限公司、深圳联新投资管理有限公司与成都市国土资源局高新分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，出让价款为人民币32564.6790万元。

2、2015年5月22日，北京北辰实业股份有限公司与成都朗铭置业有限公司、深圳联新投资管理有限公司组成联合体，通过招拍挂方式竞得成都市高新区大源组团西片区桂溪街道办事处大源村1组、铜牌村4组（GX2015-18号地块）二类住宅用地兼容不大于10%商业服务业设施用地的国有建设用地使用权，并于2015年6月20日，由北京北辰实业股份有限公司、成都朗铭置业有限公司、深圳联新投资管理有限公司与成都市国土资源局高新分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，出让价款为人民币60774.4284万元。

3、2015年6月3日，北京北辰实业股份有限公司与旭昭（香港）有限公司组成联合体，通过招拍挂方式竞得苏州市高新区枫桥街道环山路绿化地东、华山路绿化地南北地块（苏地2015-G-24号）城镇住宅用地和批发零售用地的国有建设用地使用权，并于2015年7月10日，由北京北辰实业股份有限公司、旭昭（香港）有限公司与苏州市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，出让价款为人民币92872.3914万元。

4、杭州北辰置业有限公司与中国建筑第二工程局有限公司签订了金额为518,526,479.29元的《萧政储出[2014]16号地块项目建安工程施工总承包合同》。

七、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	2014年7月3日	否	是

			(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。			
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	北京北辰实业股份有限公司拟进行 A 股非公开发行。为本次发行所需, 北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内(2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日)的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为, 是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北京北辰实业集团有限责任公司作为北辰实业的控股股东, 现承诺如下: 如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的, 本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 4 月 16 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优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益, 本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%, 并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	2003 年 8 月 8 日	否	是

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了完善的组织制度和法人治理结构。公司设股东大会、董事会、监事会，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。

报告期内，公司依法选举出新一届董事会、监事会成员以及董事会下设的战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会成员，并按公司相关制度积极履行各自的职能。

报告期内，公司根据 2014 年度经审计的财务数据，及时更新公司《法律事务管理办法》的部分内容，重新核定了公司关联人士名录及重大交易和关联交易标准，并下发给各分子公司认真学习、严格执行，进一步强化了公司及分子公司法律和相关人员的法律风险防范和上市公司依法合规运作的意识。

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、办公场所租赁等，对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况，公司也没有发生任何对外担保事项。

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

2015 年下半年，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。

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

(三) 其他

1. 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 2014 年 12 月 31 日前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。

2. 经公司第六届董事会第七十六次会议审议通过，本公司拟非公开发行不超过 55,432 万股（含 55,432 万股）A 股股票，发行价格不低于 4.51 元/股，即不低于第六届董事会第七十六次会议决议公告日（即 2015 年 4 月 17 日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。拟募集资金总额不超过 250,000 万元（含 250,000 万元），在扣除发行费用后将全部用于北辰新河三角洲 E4、E6 区和杭州萧山北辰·奥园项目的开发建设，以及偿还银行贷款。发行对象为包括控股股东北辰集团在内的不超过十名特定投资者，北辰集团承诺认购本次非公开发行股份总数的 34.482%，最终认购股份数由北辰集团和公司在发行价格确定后签订补充协议确定。由于公司实施 2014 年度利润分配方案，非公开发行 A 股股票的发行底价由 4.51 元/股调整为 4.45 元/股，发行数量由不超过 55,432 万股（含 55,432 万股）调整为不超过 56,179 万股（含 56,179 万股），拟募集资金总额不变，仍为不超过 250,000 万元（含 250,000 万元）（请详见公司于 2015 年 7 月 25 日披露的公告，公告编号：临 2015-044）。本次非公开发行 A 股股票相关事项已获得北京市国资委批复和公司股东大会审议通过，本公司已于 2015 年 8 月 7 日收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（【152413】号），中国证监会已决定对本次非公开发行 A 股股票行政许可申请予以受理。此事项尚需中国证监会等证券监管部门核准。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	276,679
---------------	---------

(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	1,720,000	682,924,498	20.283	0	无	0	境外法人
北京王府井百货(集团)股份有限公司	-11,700,000	125,300,000	3.721	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
中国建设银行股份有限公司-光大保德信动态优选灵活配置混合型证券投资基金	14,024,400	14,024,400	0.417	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	-15,470,730	8,703,771	0.259	0	无	0	境内非国有法人
王雪	8,000,000	8,000,000	0.238	0	无	0	境内自然人
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	7,999,906	7,999,906	0.238	0	无	0	境内非国有法人
中国光大银行股份有限公司-中欧新动力股票型证券投资基金(LOF)	7,683,100	7,683,100	0.228	0	无	0	境内非国有法人
中国银行股份有限公司-国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	-972,084	7,239,135	0.215	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	682,924,498	境外上市外资股	682,924,498				
北京王府井百货(集团)股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
中国建设银行股份有限公司-光大保德信动态优选灵活配置混合型证券投资基金	14,024,400	人民币普通股	14,024,400				
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	8,703,771	人民币普通股	8,703,771				
王雪	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	7,999,906	人民币普通股	7,999,906				
中国光大银行股份有限公司-中欧新动力股票型证券投资基金(LOF)	7,683,100	人民币普通股	7,683,100				

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	7,239,135	人民币普通股	7,239,135
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东北京王府井百货（集团）股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。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。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李长利	副董事长	离任	因工作需要
赵惠芝	总经理	离任	退休
曾劲	总经理	聘任	因工作需要
曾劲	副总经理	离任	因工作需要
刘建平	副总经理	离任	退休
龙涛	独立董事	解任	公司董事会换届选举
甘培忠	独立董事	解任	公司董事会换届选举
黄冀忠	独立董事	解任	公司董事会换届选举
符耀文	独立董事	选举	公司董事会换届选举
郭雳	独立董事	选举	公司董事会换届选举
吴革	独立董事	选举	公司董事会换届选举
司海群	副总经理	离任	退休

三、其他说明

2015年5月28日，本公司2014年年度股东大会审议通过选举贺江川、李长利、赵惠芝、曾劲、刘建平、刘焕波、符耀文、郭雳、吴革为公司第七届董事会董事，其中，符耀文、郭雳、吴革为独立非执行董事；选举赵崇捷、李国锐、宋忆宁为公司第七届监事会由股东代表出任的监事。2015年3月17日，本公司第二届职工代表大会推举柳耀中、张卫延为公司第七届监事会职工监事。

第九节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		5,178,244,740	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			
应收账款		48,034,014	71,431,917
预付款项		761,155,337	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		23,762,917	12,239,042
应收股利			
其他应收款		1,411,762,969	113,143,634
买入返售金融资产			
存货		25,123,635,406	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		32,546,595,383	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		29,594,363	28,397,575
投资性房地产		4,741,258,437	4,775,959,872
固定资产		3,071,995,652	3,177,655,747
在建工程		25,675,358	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		4,492,965	3,381,571
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		28,136,384	29,957,830
递延所得税资产		188,674,324	172,931,792

其他非流动资产			
非流动资产合计		8,089,827,483	8,478,671,681
资产总计		40,636,422,866	37,683,583,920
流动负债：			
短期借款		482,208,110	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		2,692,291,919	2,943,787,062
预收款项		5,408,823,435	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		65,729,550	70,723,381
应交税费		715,108,515	864,478,944
应付利息		91,919,103	65,382,712
应付股利		43,583,390	1,162,190
其他应付款		1,224,244,625	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		2,800,940,486	1,309,750,000
其他流动负债			
流动负债合计		13,524,849,133	12,953,653,381
非流动负债：			
长期借款		13,338,111,103	12,153,750,000
应付债券		2,476,427,967	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		6,186,375	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		15,820,725,445	13,656,410,167
负债合计		29,345,574,578	26,610,063,548
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	749,150,148
一般风险准备			
未分配利润		3,264,710,922	3,087,000,464
归属于母公司所有者权益合计		11,078,664,420	10,900,953,962
少数股东权益		212,183,868	172,566,410
所有者权益合计		11,290,848,288	11,073,520,372
负债和所有者权益总计		40,636,422,866	37,683,583,920

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

2015 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,519,127,698	2,595,533,817
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		41,574,626	65,243,697
预付款项		143,955,116	176,626,108
应收利息		23,762,917	12,239,042
应收股利		2,386,069	-
其他应收款		14,366,608,611	12,442,725,970
存货		3,693,600,149	3,853,828,632
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		21,791,015,186	19,146,197,266
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		2,155,252,045	2,151,555,257
投资性房地产		4,729,835,071	4,764,345,053
固定资产		1,886,613,160	1,971,496,615
在建工程		25,675,358	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		1,571,577	1,070,896
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		119,708,098	88,611,506
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,918,655,309	9,267,466,621
资产总计		30,709,670,495	28,413,663,887
流动负债：			
短期借款		200,000,000	1,150,000,000
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		1,015,566,052	1,172,791,250

预收款项		994,054,972	1,046,240,371
应付职工薪酬		59,210,676	66,398,948
应交税费		406,754,043	383,413,516
应付利息		86,514,995	63,918,823
应付股利		42,421,200	-
其他应付款		1,191,781,490	1,179,610,799
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,800,940,486	1,309,750,000
其他流动负债			
流动负债合计		6,797,243,914	6,372,123,707
非流动负债：			
长期借款		11,988,111,103	11,103,750,000
应付债券		2,476,427,967	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		6,186,375	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		14,470,725,445	12,606,410,167
负债合计		21,267,969,359	18,978,533,874
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	749,150,148
未分配利润		1,644,221,635	1,637,650,512
所有者权益合计		9,441,701,136	9,435,130,013
负债和所有者权益总计		30,709,670,495	28,413,663,887

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

2015 年 1—6 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		3,249,466,815	2,589,897,772
其中：营业收入		3,249,466,815	2,589,897,772
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,700,375,372	2,214,343,720
其中：营业成本		1,719,621,001	1,387,109,428
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		335,035,858	299,461,574
销售费用		149,284,423	96,675,405
管理费用		315,767,140	263,535,380
财务费用		180,661,560	167,561,933
资产减值损失		5,390	-
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）		-1,303,212	-54,624
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,303,212	-54,624
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		547,788,231	375,499,428
加：营业外收入		4,584,714	1,164,438
其中：非流动资产处置利得		18,448	28,596
减：营业外支出		1,218,560	812,564
其中：非流动资产处置损失		62,138	558,979
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		551,154,385	375,851,302
减：所得税费用		139,305,269	100,973,835
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		411,849,116	274,877,467
归属于母公司所有者的净利润		379,731,658	237,960,039
少数股东损益		32,117,458	36,917,428
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		411,849,116	274,877,467
归属于母公司所有者的综合收益总额		379,731,658	237,960,039
归属于少数股东的综合收益总额		32,117,458	36,917,428
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.11	0.07
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.11	0.07

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

2015 年 1—6 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		1,561,475,092	1,511,000,605
减：营业成本		663,158,939	678,936,088
营业税金及附加		147,667,545	162,757,553
销售费用		47,860,432	45,980,404
管理费用		235,405,866	228,269,315
财务费用		191,884,608	181,715,475
资产减值损失			
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）		1,082,857	-54,624
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,303,212	-54,624
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		276,580,559	213,287,146
加：营业外收入		574,603	1,163,787
其中：非流动资产处置利得		18,437	28,596
减：营业外支出		1,113,205	757,533
其中：非流动资产处置损失		56,784	552,123
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		276,041,957	213,693,400
减：所得税费用		67,449,634	53,580,698
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		208,592,323	160,112,702
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		208,592,323	160,112,702
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

2015 年 1—6 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		3,332,540,551	2,792,260,699
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		189,067,963	58,397,563
经营活动现金流入小计		3,521,608,514	2,850,658,262
购买商品、接受劳务支付的现金		2,708,586,464	1,850,609,685
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		343,704,783	284,992,351
支付的各项税费		699,299,296	597,257,316
支付其他与经营活动有关的现金		1,000,977,077	72,107,655
经营活动现金流出小计		4,752,567,620	2,804,967,007
经营活动产生的现金流量净额		-1,230,959,106	45,691,255
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		150,000,000	-
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,482	718,215
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		-	22,132,537
投资活动现金流入小计		150,426,482	22,850,752
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,375,683	51,071,574
投资支付的现金		235,327,500	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		274,703,183	51,071,574
投资活动产生的现金流量净额		-124,276,701	-28,220,822

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,500,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,500,000	-
取得借款收到的现金		4,033,194,213	4,694,125,562
发行债券收到的现金		2,474,815,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		207,751,065	-
筹资活动现金流入小计		6,723,260,278	4,694,125,562
偿还债务支付的现金		3,700,564,310	2,745,174,803
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		747,458,955	631,076,815
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		4,448,023,265	3,376,251,618
筹资活动产生的现金流量净额		2,275,237,013	1,317,873,944
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		920,001,206	1,335,344,377
加：期初现金及现金等价物余额		4,052,622,948	3,196,256,930
六、期末现金及现金等价物余额		4,972,624,154	4,531,601,307

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

2015 年 1—6 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		1,567,249,655	1,370,051,019
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		116,339,053	75,912,663
经营活动现金流入小计		1,683,588,708	1,445,963,682
购买商品、接受劳务支付的现金		545,725,099	601,093,597
支付给职工以及为职工支付的现金		248,487,149	242,727,176
支付的各项税费		228,976,189	250,439,707
支付其他与经营活动有关的现金		1,300,221,115	203,898,158
经营活动现金流出小计		2,323,409,552	1,298,158,638
经营活动产生的现金流量净额		-639,820,844	147,805,044
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		150,000,000	-
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,082	100,842
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		150,426,082	2,189,434
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,378,285	49,552,840
投资支付的现金		237,827,500	30,410,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		274,205,785	79,962,840
投资活动产生的现金流量净额		-123,779,703	-77,773,406
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		3,450,986,103	4,694,125,562
发行债券收到的现金		2,474,815,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,925,801,103	4,694,125,562
偿还债务支付的现金		3,549,525,590	2,745,174,803
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		689,093,579	625,330,286
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,238,619,169	3,370,505,089
筹资活动产生的现金流量净额		1,687,181,934	1,323,620,473
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		923,581,387	1,393,652,111
加：期初现金及现金等价物余额		2,585,583,279	1,725,118,427
六、期末现金及现金等价物余额		3,509,164,666	3,118,770,538

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
2015 年 1—6 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				749,150,148		3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
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				749,150,148		3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										177,710,458	39,617,458		217,327,916
（一）综合收益总额										379,731,658	32,117,458		411,849,116
（二）所有者投入和减少资本												7,500,000	7,500,000
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												7,500,000	7,500,000
（三）利润分配											-202,021,200		-202,021,200
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者(或股东)的分配											-202, 021, 200		-202, 021, 200
4. 其他													
(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, 264, 710, 922	212, 183, 868	11, 290, 848, 288

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				3,697,783,350				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

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
2015 年 1—6 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				749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
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				749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										6,571,123	6,571,123
（一）综合收益总额										208,592,323	208,592,323
（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										-202,021,200	-202,021,200
1. 提取盈余公积											
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	1,644,221,635	9,441,701,136	

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				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

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

二、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。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8月19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八,本年度新纳入合并范围的子公司为杭州辰旭置业有限公司(以下称“辰旭置业”)。

三、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。

四、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2015年6月30日财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2015年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2015年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

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。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。

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

19. 预计负债

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，担保时限一般为 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。

五、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)	6%—17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%
房产税	房产余值	1.2%

六、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	906,576	822,780
银行存款	5,177,338,164	4,308,956,824
其他货币资金	-	-
合计	5,178,244,740	4,309,779,604
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2015 年 6 月 30 日，银行存款中包括 94,520,234 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2014 年 12 月 31 日：94,020,066 元)，69,865,775 元的住户按揭贷款保证金(2014 年 12 月 31 日：114,838,929 元)，以及 41,234,577 元的购房款共管银行账户余额(2014 年 12 月 31 日：48,297,661 元)。

2、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	8,273,846	17%	1,049,656	12.7%	7,224,190	39,921,802	55%	1,049,656	2.6%	38,872,146
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	40,921,963	83%	112,139	0.3%	40,809,824	32,666,520	45%	106,749	0.3%	32,559,771
合计	49,195,809	/	1,161,795	/	48,034,014	72,588,322	/	1,156,405	/	71,431,917

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 5,390 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	7,214,190	-	14.7%

(4). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

于 2015 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款（2014 年 12 月 31 日：无）。

其他说明：

应收账款账龄分析如下：

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	43,925,669	66,630,082
一到二年	3,267,738	4,488,421
二到三年	1,869,453	1,396,710
三年以上	132,949	73,109
	<u>49,195,809</u>	<u>72,588,322</u>

于 2015 年 6 月 30 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款（2014 年 12 月 31 日：无）。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无实际核销的应收账款（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

3、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	722,467,666	95%	562,798,884	76%
1 至 2 年	19,203,378	3%	150,452,568	20%
2 至 3 年	16,066,162	2%	26,618,539	4%
3 年以上	3,418,131	0%	3,418,131	0%
合计	761,155,337	100%	743,288,122	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 2015 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 38,687,671 元（2014 年 12 月 31 日：180,489,238 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>30,339,379</u>	<u>3.99%</u>

其他说明

于 2015 年 6 月 30 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税共计 662,393,924 元（2014 年 12 月 31 日：660,236,097 元）。

4、 应收利息

√适用 □不适用

(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
应收合营公司利息	23,762,917	12,239,042
合计	23,762,917	12,239,042

5、 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	1,293,125,890	91%	12,280,000	1%	1,280,845,890	89,389,037	70%	12,280,000	14%	77,109,037
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	133,360,328	9%	2,443,249	2%	130,917,079	38,477,846	30%	2,443,249	6%	36,034,597
合计	1,426,486,218	/	14,723,249	/	1,411,762,969	127,866,883	/	14,723,249	/	113,143,634

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
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2015年6月30日,账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款12,280,000元(2014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0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

√适用 □不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	8,751,580	7,103,921
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,070,858	5,052,529

备用金	5,214,537	7,998,666
保证金	964,444,850	53,000,000
应收合营/联营公司款项	360,327,500	-
代垫款项	64,979,101	37,614,464
其他	5,417,792	4,817,303
减：坏账准备	-14,723,249	-14,723,249
合计	1,411,762,969	113,143,634

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
南京市财政局	保证金	545,000,000	1年以内	38%	-
武汉当代	开发项目往来款	291,000,000	1年以内	20%	-
南京市土地矿产市场 管理中心(以下称 “南京土地中心”)	保证金	205,000,000	1年以内	14%	-
杭州旭发置业有限公司 (以下称“旭发置 业”)	开发项目往来款	69,327,500	1年以内	5%	-
苏州市土地储备中心	保证金	67,300,000	1年以内	5%	-
合计	/	1,177,627,500	/	82%	-

其他说明：

其他应收款账龄分析如下：

	2015年6月30日	2014年12月31日
一年以内	1,398,619,726	99,733,883
一到二年	2,222,666	7,188,632
二到三年	5,110,157	1,263,680
三年以上	20,533,669	19,680,688
	<u>1,426,486,218</u>	<u>127,866,883</u>

于2015年6月30日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2014年12月31日：无)。

截至2015年6月30日止6个月期间，本集团无实际核销的其他应收款(截至2014年6月30日止6个月期间：无)。

于2015年6月30日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2014年12月31日：无)。

6、 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	32,332,278	243,913	32,088,365	36,719,755	243,913	36,475,842

开发成本 (a)	18,465,392,286	-	18,465,392,286	16,101,749,084	-	16,101,749,084
开发产品 (b)	6,586,593,536	-	6,586,593,536	7,774,753,968	-	7,774,753,968
库存材料	18,361,424	-	18,361,424	19,221,236	-	19,221,236
低值易耗品 及包装物	21,199,795	-	21,199,795	22,829,790	-	22,829,790
合计	25,123,879,319	243,913	25,123,635,406	23,955,273,833	243,913	23,955,029,920

(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

	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货年末余额的比例
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额	不适用	不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

于 2015 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,218,655,048 元(2014 年 12 月 31 日：1,761,451,737 元)。截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.2%(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.36%)。

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)	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
北辰红橡墅(原“长河玉墅余期”)	2013 年	2015 年	2,760,000	1,282,861,718	1,157,151,193
西三旗土地				3,501,636	3,501,636
长沙北辰三角洲项目	2008 年		33,000,000	10,743,405,254	9,756,770,369
北辰·墅院 1900(原“顺义马坡项目”)	2012 年	2015 年	2,440,000	2,179,463,138	2,085,516,498
北辰中央公园项目	2014 年	2015 年	4,800,000	1,319,422,172	1,097,817,403
当代北辰悦 MOMA	2015 年			1,396,186,500	1,277,170,849
北辰·奥园(原“北辰之光”)	2015 年			1,134,551,868	723,821,136
杭州中汇项目				406,000,000	-
				18,465,392,286	16,101,749,084

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
绿色家园项目	2003 年 至 2010 年	56,018,025	-	4,315,458	51,702,567

北辰香麓(温泉镇项目)	2010年 至2012年	999,351,631	-	140,438,296	858,913,335
碧海方舟北区	2013年	205,674,399	-	74,475,874	131,198,525
北辰福第(常营项目)	2010年 至2014年	648,032,732	-	104,514,723	543,518,009
香山清琴	2007年 至2010年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲D3、E5、D1、 A1及D2区	2012年 至2014年	5,811,621,057	-	864,416,081	4,947,204,976
其他	2001年 至2007年	17,094,227	-	-	17,094,227
		<u>7,774,753,968</u>	<u>-</u>	<u>1,188,160,432</u>	<u>6,586,593,536</u>

于2015年6月30日，账面价值约为11,386,927,330元的存货(2014年12月31日：10,245,570,302元)分别作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

7、长期应收款

√适用 □不适用

(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	/

8、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减 值 准 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	21,913,890	-	-	-1,283,980	-	-	-	-	-	20,629,910	-
小计	21,913,890	-	-	-1,283,980	-	-	-	-	-	20,629,910	-
二、联营企业											
旭发置业	-	2,500,000	-	198	-	-	-	-	-	2,500,198	-
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”)	6,483,685	-	-	-19,430	-	-	-	-	-	6,464,255	-
小计	6,483,685	2,500,000	-	-19,232	-	-	-	-	-	8,964,453	-
合计	28,397,575	2,500,000	-	-1,303,212	-	-	-	-	-	29,594,363	-

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 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合营企业北京北辰嘉权时代名门商业有限公司(以下称“北辰嘉权”)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。于 2014 年 12 月 31 日,本集团持有的北辰嘉权的长期股权投资账面价值已减记至零,该股权处置对本集团截至 2015 年 6 月 30 日期间的损益无影响。

9、投资性房地产

√适用 □不适用

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	6,517,262,321	6,517,262,321
2. 本期增加金额	57,374,953	57,374,953
(1) 外购	17,916,093	17,916,093
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	39,458,860	39,458,860
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	721,267	721,267
(1) 处置	721,267	721,267
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	6,573,916,007	6,573,916,007
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,741,302,449	1,741,302,449
2. 本期增加金额	91,842,028	91,842,028
(1) 计提或摊销	85,664,081	85,664,081
(2) 固定资产转入	6,177,947	6,177,947
3. 本期减少金额	486,907	486,907
(1) 处置	486,907	486,907
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	1,832,657,570	1,832,657,570
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	4,741,258,437	4,741,258,437
2. 期初账面价值	4,775,959,872	4,775,959,872

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。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间,由固定资产转入投资性房地产的原值和累计折旧金额分别为 39,458,860 元和 6,177,947 元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间,投资性房地产计提折旧和摊销金额为 85,664,081 元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 83,432,412 元)。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间,本集团处置账面价值 234,360 元(原价: 721,267 元)的投资性房地产(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2015 年 6 月 30 日,账面价值为 3,757,251,467 元(原价: 5,393,592,621 元)的投资性房地产(2014 年 12 月 31 日: 账面价值 3,776,124,899 元、原价 5,336,938,935 元)作为短期借款、长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2015 年 6 月 30 日,本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值,故未对其计提减值准备(2014 年 12 月 31 日: 无)。

10、 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	3,422,331,855	775,866,077	52,181,954	362,382,912	4,612,762,798
2. 本期增加金额	2,836,531	-1,373,578	315,700	3,913,511	5,692,164
(1) 购置	-	1,462,953	315,700	3,913,511	5,692,164
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	2,836,531	-2,836,531	-	-	-
3. 本期减少金额	39,458,860	2,809,397	-	2,025,823	44,294,080
(1) 处置或报废	-	2,809,397	-	2,025,823	4,835,220
(2) 转入投资性房地产	39,458,860	-	-	-	39,458,860
4. 期末余额	3,385,709,526	771,683,102	52,497,654	364,270,600	4,574,160,882
二、累计折旧					
1. 期初余额	692,734,922	441,563,451	33,192,265	267,603,336	1,435,093,974
2. 本期增加金额	39,525,754	22,806,539	2,063,248	13,439,993	77,835,534
(1) 计提	39,525,754	22,806,539	2,063,248	13,439,993	77,835,534
3. 本期减少金额	6,177,947	2,753,912	-	1,845,496	10,777,355
(1) 处置或报废	-	2,753,912	-	1,845,496	4,599,408
(2) 转入投资性房地产	6,177,947	-	-	-	6,177,947
4. 期末余额	726,082,729	461,616,078	35,255,513	279,197,833	1,502,152,153
三、减值准备					
1. 期初余额	-	7,927	-	5,150	13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,659,626,797	310,059,097	17,242,141	85,067,617	3,071,995,652
2. 期初账面价值	2,729,596,933	334,294,699	18,989,689	94,774,426	3,177,655,747

其他说明:

于 2015 年 6 月 30 日，账面价值为 2,579,687,534 元(原价：3,139,012,063 元)的房屋及建筑物(2014 年 12 月 31 日：账面价值为 1,824,106,061 元、原价 2,172,994,107 元)作为短期借款、长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 77,835,534 元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：70,507,681 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：34,866,563 元、1,904,219 元及 41,064,752 元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：42,752,736 元、2,737,150 元及 25,017,795 元)。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无由在建工程转入的固定资产(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团将账面价值 33,280,913 元的房屋建筑物由自用改为租赁，自改变用途之日起，由固定资产转入投资性房地产核算(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

(a) 于 2015 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2015 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2015 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2015 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。

11、 在建工程

√适用 □不适用

(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
国家会议中心及零星改造工程	25,675,358	-	25,675,358	12,887,294	-	12,887,294
合计	25,675,358	-	25,675,358	12,887,294	-	12,887,294

12、 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	4,512,554	4,512,554
2. 本期增加金额	1,665,337	1,665,337
(1) 购置	1,665,337	1,665,337
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	6,177,891	6,177,891
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,130,983	1,130,983
2. 本期增加金额	553,943	553,943
(1) 计提	553,943	553,943

3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	1,684,926	1,684,926
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	4,492,965	4,492,965
2. 期初账面价值	3,381,571	3,381,571

其他说明：

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，无形资产的摊销金额为 553,943 元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：339,666 元)。

13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	432,000	-	80,000	-	352,000
酒店一次性采购的营运物资	29,525,830	1,314,025	3,055,471	-	27,784,384
合计	29,957,830	1,314,025	3,135,471	-	28,136,384

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,142,034	4,035,509	16,136,644	4,034,161
内部交易未实现利润	19,760,613	4,940,153	15,865,300	3,966,325
可抵扣亏损	73,412,928	18,353,232	34,709,740	8,677,435
预提费用及其他	645,381,721	161,345,430	625,015,484	156,253,871
合计	754,697,296	188,674,324	691,727,168	172,931,792

2015 年 6 月 30 日

2014 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

178,644,619

137,375,810

预计于 1 年后转回的金额

10,029,705

35,555,982

188,674,324

172,931,792

(2). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	-	-
可抵扣亏损	23,160,639	19,053,115
合计	23,160,639	19,053,115

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2015	-	65,597
2016	474,151	474,151
2017	151,530	151,530
2018	3,397,033	3,397,033
2019	14,964,804	14,964,804
2020	4,173,121	-
合计	23,160,639	19,053,115

其他说明：

于 2015 年 6 月 30 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债 (2014 年 12 月 31 日：无)。

15、短期借款

√适用 □不适用

(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
抵押借款	200,000,000	-
信用借款	30,000,000	1,150,000,000
委托借款	252,208,110	-
合计	482,208,110	1,150,000,000

短期借款分类的说明：

于 2015 年 6 月 30 日，银行抵押借款中 200,000,000 元 (2014 年 12 月 31 日：无) 系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押物取得，到期日为 2016 年 3 月 24 日，利率为基准利率上浮 6%。

于 2015 年 6 月 30 日，委托借款 252,208,110 元 (2014 年 12 月 31 日：无) 系由子公司从其少数股东处取得。其中 84,436,000 元将于 2016 年 6 月 2 日到期，167,772,110 元将于 2016 年 6 月 4 日到期，利率均为固定利率 8.2%。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，短期借款的年利率区间为 5.35% 至 8.2% (截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.00% 至 6.36%)。

于 2015 年 6 月 30 日，本集团无已到期未偿还的短期借款 (2014 年 12 月 31 日：无)。

16、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,153,059,492	1,849,963,319
预提工程款	1,078,263,780	857,809,637
其他	460,968,647	236,014,106
合计	2,692,291,919	2,943,787,062

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	878,052,798	尚未结算
合计	878,052,798	/

17、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(a)	5,088,817,239	5,116,141,248
其他(b)	320,006,196	285,590,980
合计	5,408,823,435	5,401,732,228

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	2,101,797,842	尚未办理入住手续
合计	2,101,797,842	/

其他说明

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例
				2015 年 6 月 30 日
绿色家园项目	110,962,489	114,954,095	2003 年至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	299,021,761	211,558,281	2010 年至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	294,117,170	463,491,980	2010 年至 2014 年	不适用
长沙北辰三角洲项目 D3、E5、D1、 D2、A1、E3、B1E1、B2E2 及 E6 区	3,614,374,960	3,621,150,278	2012 年至 2017 年	32%
碧海方舟北区	275,191,365	505,756,867	2013 年	不适用

北辰中央公园	288,604,917	83,687,424	2015 年	39%
北辰红橡墅(原“长河玉墅余期”)	193,867,762	103,680,000	2015 年	26%
其他	12,676,815	11,862,323	2001 年至 2007 年	不适用
	<u>5,088,817,239</u>	<u>5,116,141,248</u>		

(b) 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。

18、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	58,938,746	289,366,642	293,324,706	54,980,682
二、离职后福利-设定提存计划	11,216,195	49,344,310	50,380,077	10,180,428
三、辞退福利	568,440	-	-	568,440
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	70,723,381	338,710,952	343,704,783	65,729,550

(2). 短期薪酬列示:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	52,932,078	222,482,957	227,655,935	47,759,100
二、职工福利费	-	9,520,841	9,520,841	-
三、社会保险费	1,903,635	23,660,166	23,200,132	2,363,669
其中: 医疗保险费	1,405,841	21,566,586	21,023,974	1,948,453
工伤保险费	55,561	737,687	745,031	48,217
生育保险费	442,233	1,355,893	1,431,127	366,999
四、住房公积金	-257,123	27,753,370	26,646,388	849,859
五、工会经费和职工教育经费	4,194,486	5,930,918	6,283,020	3,842,384
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	165,670	18,390	18,390	165,670
合计	58,938,746	289,366,642	293,324,706	54,980,682

(3). 设定提存计划列示

适用 不适用

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	8,820,394	40,919,384	41,634,015	8,105,763
2、失业保险费	212,148	2,094,998	2,114,629	192,517
3、企业年金缴费	2,183,653	6,329,928	6,631,433	1,882,148
合计	11,216,195	49,344,310	50,380,077	10,180,428

19、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	37,927,779	66,188,307
企业所得税	174,438,229	193,828,744
城市维护建设税	2,840,805	4,910,711
应交土地增值税	492,246,976	578,206,941
应交契税及其他	7,654,726	21,344,241
合计	715,108,515	864,478,944

20、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	28,614,619	25,595,437
企业债券利息	61,391,096	36,563,014
短期借款应付利息	1,913,388	3,224,261
合计	91,919,103	65,382,712

21、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付本公司股东的股利(a)	42,421,200	-
应付子公司少数股东的股利(b)	1,162,190	1,162,190
合计	43,583,390	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：

(a) 于2015年6月30日，应付本公司股东的股利为按照2014年利润分配计划尚未支付完毕的股利，截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付。

(b) 于2015年6月30日和2014年12月31日，应付子公司少数股东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。

22、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业维修基金	4,810,069	18,706,195
押金及保证金	332,613,654	287,229,556
应付能源费	36,693,368	47,049,738
应付维修费	67,709,197	91,940,674
代收售房契税、公共维修基金	18,267,392	13,966,926
北京信和物业管理有限责任公司往来款	13,129,817	13,129,817
应付物业管理费	11,695,144	10,695,903
代收能源费	1,791,661	1,529,908
拆迁安置费	1,314,011	1,124,011
应付少数股东借款(i)	547,751,065	517,439,310
其他	188,469,247	143,824,826
合计	1,224,244,625	1,146,636,864

(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。

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金	224,746,048	租赁合同未到期，该款项尚未结清。
合计	224,746,048	/

23、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,303,250,000	1,309,750,000
1 年内到期的应付债券	1,497,690,486	-
合计	2,800,940,486	1,309,750,000

其他说明：

(a) 一年内到期的长期借款

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款	653,250,000	909,750,000
委托借款	650,000,000	400,000,000
	<u>1,303,250,000</u>	<u>1,309,750,000</u>

以上一年内到期的长期借款中无逾期借款。

于 2015 年 6 月 30 日，一年内到期的长期抵押借款 200,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：420,000,000 元)以存货作为抵押物取得；453,250,000 元(2014 年 12 月 31 日：489,750,000 元)以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

(b) 一年内到期的应付债券

	2014 年 12 月 31 日	应付债券转入	本期发行	溢折价 摊销	2015 年 6 月 30 日
10 年期公司债券(i)	-	1,496,473,792	-	1,216,694	1,497,690,486

债券有关信息如下：

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

(i) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2800 号文件核准及发改财字【2006】952 号同意本公司发债的批复，本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券，发行总额为 1,500,000,000 元，期限为 10 年，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.1%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间应计利息 30,750,000 元，于 2015 年 6 月 30 日，尚未支付的利息 5,813,014 元已计入应付利息。本公司发行该债券所得资金主要为本集团的国家会议中心建设项目使用。由于该 10 年期债券将于 2016 年 5 月 29 日到期，因此将其调整为一年内到期的非流动负债。

24、长期借款

√适用 □不适用

(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	13,088,111,103	11,453,750,000
委托借款	250,000,000	700,000,000
合计	13,338,111,103	12,153,750,000

长期借款分类的说明：

于2015年6月30日，银行抵押借款中4,820,986,103元(2014年12月31日:4,445,000,000元)系由本集团的存货作为抵押；8,267,125,000元(2014年12月31日:7,008,750,000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7月24日至2029年5月5日偿还。

其他说明，包括利率区间：

于2015年6月30日，本集团抵押借款中1,700,000,000元系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，并以本集团部分存货及投资性房地产作为抵押物取得。

于2015年6月30日，本集团抵押借款中700,000,000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，并以存货作为抵押物取得。

于2015年6月30日，本集团抵押借款中1,035,000,000元自北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)取得，年利率为人民银行同档次贷款基准利率上浮6%，利息每季度支付一次，借款期限为10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，并以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

截至2015年6月30日止6个月期间，长期借款的年利率区间为5.25%至11.00%(截至2014年6月30日止6个月期间：5.90%至12.50%)。

25、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
5年期公司债券(a)	990,729,651	-
7年期公司债券(a)	1,485,698,316	-
10年期公司债券	-	1,496,473,792
合计	2,476,427,967	1,496,473,792

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	期末余额
5年期公司债券(a)	100元	2015年1月20日	5年	1,000,000,000	-	989,926,000	803,651	990,729,651
7年期公司债券(a)	100元	2015年1月20日	7年	1,500,000,000	-	1,484,889,000	809,316	1,485,698,316

10 年期公司债券	100 元	2006 年 5 月 29 日	10 年	1,500,000,000	1,496,473,792	-	-	-
合计	/	/	/	4,000,000,000	1,496,473,792	2,474,815,000	1,612,967	2,476,427,967

其他说明：

(a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行人公司债券，发行总金额为 2,500,000,000 元。其中 1,000,000,000 元债券为 5 年期，票面年利率 4.8%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权；剩余 1,500,000,000 元债券为 7 年期，票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2015 年上半年应付利息总计 55,578,082 元，于 2015 年 6 月 30 日，尚未支付前述利息，并已将其计入应付利息。

26、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
应付内退福利	6,754,815	6,754,815
减：一年内支付的部分	-568,440	-568,440
合计	6,186,375	6,186,375

27、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：

	2014 年 12 月 31 日	本期增减变动		2015 年 6 月 30 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	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 2015 年 6 月 30 日, 相关手续尚未完成, 该股份处于冻结状态, 除此之外, 北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满, 可以上市流通。

28、 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

29、 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	587,680,734	-	-	587,680,734
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	749,150,148	-	-	749,150,148

30、 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	3,087,000,464	2,788,900,597
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	3,087,000,464	2,788,900,597
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	379,731,658	237,960,039
减: 提取法定盈余公积	-	-
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	3,264,710,922	2,824,839,436

于 2015 年 6 月 30 日, 未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 169,190,460 元(2014 年 12 月 31 日: 169,190,460 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; 上述提议已经 2015 年 5 月 28 日股东大会批准, 截至本财务报表批准报出日, 上述股利已全部支付完毕。

31、 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	3,240,974,232	1,719,148,610	2,580,861,847	1,386,685,742
其他业务	8,492,583	472,391	9,035,925	423,686
合计	3,249,466,815	1,719,621,001	2,589,897,772	1,387,109,428

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	1,985,291,308	1,188,160,432	1,410,924,694	845,918,902
零售商业业务	126,521,194	76,090,771	157,344,906	99,268,748
投资物业和酒店业务	1,090,231,442	409,555,166	971,457,275	388,914,198
其他业务	38,930,288	45,342,241	41,134,972	52,583,894
	<u>3,240,974,232</u>	<u>1,719,148,610</u>	<u>2,580,861,847</u>	<u>1,386,685,742</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	23,537,418	4,315,458	11,776,857	-27,517,794
北辰香麓(温泉镇项目)	288,681,780	140,438,296	301,772,750	160,527,225
北辰福第(常营项目)	170,449,810	104,514,723	163,336,632	118,536,062
碧海方舟北区	287,355,142	74,475,874	212,477,834	53,151,984
长沙北辰三角洲D3、E5、D1、D2及A1区	1,215,267,158	864,416,081	721,560,621	541,221,425
	<u>1,985,291,308</u>	<u>1,188,160,432</u>	<u>1,410,924,694</u>	<u>845,918,902</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	8,492,583	472,391	9,035,925	423,686

32、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	1,954,022	2,127,331
营业税	158,332,072	124,273,117
城市维护建设税	11,822,688	9,574,015
教育费附加	8,590,444	5,663,508
土地增值税	137,320,400	140,678,222
房产税及其他	17,016,232	17,145,381
合计	335,035,858	299,461,574

33、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	48,755,983	39,606,743
营销管理费	15,547,797	7,334,594
广告费	30,161,308	16,702,771

营销服务费	36,899,856	19,657,114
能源费	7,453,271	7,354,249
修理装修费	1,466,689	1,538,264
固定资产折旧	1,904,219	2,737,150
租赁费用	1,218,269	264,478
其他	5,877,031	1,480,042
合计	149,284,423	96,675,405

34、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	155,745,175	133,067,304
运营管理费	15,327,494	13,248,478
税金	31,661,648	23,866,481
固定资产折旧	41,064,752	25,017,795
修理费	13,522,870	14,038,212
咨询服务费	14,787,698	18,999,788
租赁费用	14,101,922	9,105,872
能源费	10,183,666	4,347,341
低值易耗品	195,225	399,881
宣传费	119,298	190,799
无形资产摊销	553,943	339,666
其他	18,503,449	20,913,763
合计	315,767,140	263,535,380

35、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	622,819,010	442,749,460
减：资本化利息	-401,216,985	-267,415,379
减：利息收入	-45,791,476	-13,032,166
汇兑损失/(收益)	21,971	-22,881
手续费及其他	4,829,040	5,282,899
合计	180,661,560	167,561,933

36、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,390	-
合计	5,390	-

37、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,303,212	-54,624

合计	-1,303,212	-54,624
----	------------	---------

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

38、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	18,448	28,596	18,448
其中：固定资产处置利得	18,448	28,596	18,448
赔偿及违约金收入	4,468,490	1,114,081	4,468,490
其他	97,776	21,761	97,776
合计	4,584,714	1,164,438	4,584,714

39、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	62,138	558,979	62,138
其中：固定资产处置损失	54,728	558,979	62,138
赔偿金	737,349	414	737,349
固定资产盘亏	5,082	-	5,082
罚没支出	307,839	183,047	307,839
其他	106,152	70,124	106,152
合计	1,218,560	812,564	1,218,560

40、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	155,047,801	104,261,066
递延所得税费用	-15,742,532	-3,287,231
合计	139,305,269	100,973,835

(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	551,154,385
按法定/适用税率计算的所得税费用	137,788,596
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	473,393
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	
当期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损	1,043,280
所得税费用	139,305,269

41、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	34,267,601	13,032,166
房租押金及保证金	79,390,100	22,480,355
受限制的担保金及保证金的减少	51,536,070	8,445,567
代收的契税、公共维修基金	19,307,925	12,550,177
违约金收入	4,000,000	-
其他	566,267	1,889,298
合计	189,067,963	58,397,563

(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
押金及保证金	955,173,690	23,638,677
契税及公共维修基金	35,500,110	39,287,328
办公及会议费	4,589,662	4,182,840
差旅费	2,480,805	2,549,891
应酬费	894,938	666,212
其他	2,337,872	1,782,707
合计	1,000,977,077	72,107,655

(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
收购子公司	-	20,043,945
其他	-	2,088,592
合计	-	22,132,537

(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:

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间,本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 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	207,751,065	-
合计	207,751,065	-

(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：

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

42、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	411,849,116	274,877,467
加：资产减值准备	5,390	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,835,534	70,507,681
无形资产摊销	553,943	339,666
长期待摊费用摊销	3,135,471	-
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）	43,690	530,383
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）	210,078,150	175,334,081
投资损失（收益以“-”号填列）	1,303,212	54,624
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,742,532	-3,287,231
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）	-767,388,501	-784,525,628
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-938,360,539	-143,001,281
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-351,472,191	362,983,514
其他	137,200,151	91,877,979
经营活动产生的现金流量净额	-1,230,959,106	45,691,255
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	4,972,624,154	4,531,601,307
减：现金的期初余额	4,052,622,948	3,196,256,930
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	920,001,206	1,335,344,377

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

其他说明：

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团未处置子公司（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

(3) 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	906,576	822,780
可随时用于支付的银行存款	4,971,717,578	4,051,800,168
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	4,972,624,154	4,052,622,948

43、外币货币性项目

√适用 □不适用

(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	1,140,183	6.1136	6,970,623
港币	1,815,368	0.7886	1,431,599

44、其他

(1) 资产减值准备

	2014 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少		2015 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	15,879,654	5,390	-	-	15,885,044
其中：应收账款坏账准备	1,156,405	5,390	-	-	1,161,795
其他应收款坏账准备	14,723,249	-	-	-	14,723,249
存货跌价准备	243,913	-	-	-	243,913
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>16,136,644</u>	<u>5,390</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,142,034</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：

	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月
固定资产折旧	77,835,534	70,507,681
投资性房地产摊销	85,664,081	83,432,412
无形资产摊销	553,943	339,666
长期待摊费用摊销	3,135,471	-
职工薪酬支出	303,503,640	255,633,837
广告费	30,282,166	16,899,570
发展物业销售成本	1,188,160,432	845,918,902
零售商品成本	76,090,771	99,268,748
耗用的低值易耗品等	80,829,192	62,644,064
税金	31,892,448	24,069,882
办公消耗费	86,850,473	72,617,009
能源费	62,254,410	58,429,364
咨询服务费	71,252,809	61,419,699
资产保养维修费用	39,946,103	47,396,165
租赁费用	16,701,874	10,583,329
审计费	3,601,858	3,872,883

开办费	-	7,079,009
其他	26,117,359	27,207,993
	<u>2,184,672,564</u>	<u>1,747,320,213</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：

	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	379,731,658	237,960,039
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.11	0.07
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.11	0.07
—终止经营基本每股收益：	-	-

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

七、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 2015 年 5 月，本公司与合作方共同出资设立辰旭置业，本公司持有辰旭置业 50% 的股权。根据本公司与合作方签订的合作协议，辰旭置业相关活动的决策由董事会作出，董事会由 5 人组成，其中本公司委派 3 人。董事会决议经全体董事二分之一及以上通过即可生效，本公司通过董事会对辰旭置业的经营决策拥有控制权，故将辰旭置业纳入合并范围。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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(以下称“长沙北辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店经营及管理	100%	-	100%	不适用	设立
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下称“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(以下称“北辰国际会展”)	北京市	北京市	会议及展览服务	100%	-	100%	不适用	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100%	100%	不适用	设立
长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)	长沙市	长沙市	房地产开发	51%	-	51%	不适用	投资
杭州北辰置业有限公司(以下称“杭	杭州市	杭州市	房地产开发	70%	-	70%	不适用	设立

州北辰”)								
北京北辰当代置业有限公司(以下称“北京北辰当代”)	北京市	北京市	房地产开发	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
辰旭置业	杭州市	杭州市	房地产开发	50%	-	50%	不适用	设立

(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%	38,334,297	-	174,511,184

(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	759,419,585	20,131,266	779,550,851	423,405,577	-	423,405,577	1,016,562,085	45,350,018	1,061,912,103	784,000,088	-	784,000,088

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	293,388,475	78,233,259	78,233,259	-172,721,594	211,699,034	74,766,704	74,766,704	47,676,506

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

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
旭发置业	杭州市	杭州市	房地产开发	50%	-	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
	武汉当代	武汉当代
流动资产	737,321,690	685,022,539
其中: 现金和现金等价物	5,542,145	10,039,124
非流动资产	868,776	823,481
资产合计	738,190,466	685,846,020
流动负债	692,346,222	637,148,486
非流动负债	-	-
负债合计	692,346,222	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	20,629,910	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	20,629,910	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	-2,853,290	-
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-2,853,290	-
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). 重要联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
	旭发置业	旭发置业
流动资产	133,406,461	
非流动资产	-	
资产合计	133,406,461	
流动负债	128,406,065	
非流动负债	-	
负债合计	128,406,065	
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	2,500,198	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	2,500,198	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	396	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	396	
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

本集团以联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。联营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(4). 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		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,464,255	6,483,685
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-19,430	-54,624
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-19,430	-54,624

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。

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2015年6月30日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为7,090,111,103元（2014年12月31日：7,004,750,000元）及固定利率合同，金额为8,724,427,967元（2014年12月31日：6,645,473,792元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至2015年6月30日止6个月期间及截至2014年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

截至2015年6月30日止6个月期间，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降10%（约70个基点），而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约9,883,284元（截至2014年6月30日止6个月期间：约8,603,181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 2015 年 6 月 30 日，本集团无重大逾期应收款项(2014 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：

	2015 年 6 月 30 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)	509,777,445	-	-	-	509,777,445
一年内到期的 长期借款(含 利息)	1,362,655,983	-	-	-	1,362,655,983
一年内到期的 应付债券(含 利息)	1,561,500,000	-	-	-	1,561,500,000
应付款项(i)	4,052,039,037	-	-	-	4,052,039,037
长期借款 (含利息)	937,879,424	3,937,936,035	8,513,593,692	3,566,285,153	16,955,694,304
应付 5 年期和 7 年期债券(含 利息)	126,000,000	126,000,000	1,378,000,000	1,656,000,000	3,286,000,000
财务担保合同	2,781,628,678	-	-	-	2,781,628,678
	<u>11,331,480,567</u>	<u>4,063,936,035</u>	<u>9,891,593,692</u>	<u>5,222,285,153</u>	<u>30,509,295,447</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。

	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	61,500,000	1,561,500,000	-	-	1,623,000,000

券(含利息)					
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、应付股利。

十、公允价值的披露

√适用 □不适用

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。

本集团无持续的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。

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

	2015年6月30日		2014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)	6,248,000,000	6,389,362,537	5,149,000,000	5,188,659,389
应付债券	2,476,427,967	2,531,500,000	1,496,473,792	1,496,275,723
合计	<u>8,724,427,967</u>	<u>8,920,862,537</u>	<u>6,645,473,792</u>	<u>6,684,935,112</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。

十一、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%

本企业的母公司情况的说明
本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第九节财务报告八

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第九节财务报告八

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
武汉当代	合营企业
北辰嘉权	合营企业
北极星基金	联营企业
旭发置业	联营企业

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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**

适用 不适用

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	5,000	5,000

(2). 关联租赁情况

适用 不适用

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	158,600	475,800

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	7,099,616	7,129,549
辰运物业	办公用房	450,000	450,000

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

本公司作为被担保方

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)	700,000,000	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
北辰集团(iii)	1,095,000,000	2015年1月16日	2025年1月14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券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。

(iii) 北辰集团为本公司从北京农商银行取得的1,095,000,000元借款(其中60,000,000元为一年内到期的长期借款)提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保并以投资性房地产及固定资产作为抵押物取得。

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,968,157	5,078,451

(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

	2014年 12月31日	本期增加	本期减少	2015年 6月30日
委托借款本金	1,100,000,000	-	200,000,000	900,000,000
委托借款利息	2,067,083	28,242,917	28,844,722	1,465,278
	<u>1,102,067,083</u>			<u>901,465,278</u>

于2015年6月30日,本公司自北辰集团取得的委托信用借款,其中: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%;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、旭发置业提供项目开发往来款及取得的利息

	2014年 12月31日	本期增加	本期减少	2015年 06月30日
股东往来款本金	277,500,000	232,827,500	150,000,000	360,327,500
股东往来款利息	12,239,042	11,523,875	-	23,762,917
	<u>289,739,042</u>	<u>244,351,375</u>	<u>150,000,000</u>	<u>384,090,417</u>

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(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	23,762,917	-	12,239,042	-
长期借款	北辰集团	250,000,000	-	700,000,000	-
一年内到期的 长期借款	北辰集团	650,000,000	-	400,000,000	-
其他应收款	武汉当代	291,000,000	-	-	-
其他应收款	旭发置业	69,327,500	-	-	-

(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	1,465,278	2,067,083

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

		2015年6月30日	2014年12月31日
-租入	北辰集团	<u>320,829,721</u>	<u>327,959,270</u>
-租出	北辰嘉权	<u>-</u>	<u>449,272,133</u>

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺

	2015年6月30日	2014年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	3,071,164,746	2,858,005,611
已批准，但尚未签约	<u>19,877,213,908</u>	<u>7,396,337,101</u>
	<u>22,948,378,654</u>	<u>10,254,342,712</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2015年6月30日	2014年12月31日
一年以内	18,092,212	18,993,665
一到二年	17,190,759	17,190,759
二到三年	17,539,769	17,330,363

三年以上	282,380,120	291,184,906
	<u>335,202,860</u>	<u>344,699,693</u>

2、或有事项

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

于 2015 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2015 年 6 月 30 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	32,414,554
北辰香麓(温泉镇项目)	504,881,628
长沙北辰三角洲	2,046,101,835
北辰中央花园	128,714,255
北辰红橡墅(原“长河玉墅余期”)	35,237,245
碧海方舟北区别墅	33,709,886
其他	569,275
	<u>2,781,628,678</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。

十三、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

于 2015 年 7 月 17 日，本公司召开 2015 年第二次临时股东大会、2015 年第一次 A 股类别股东会议和 2015 年第一次 H 股类别股东会议，审议通过本公司非公开发行股票方案。本次非公开发行股票募集资金总额不超过人民币 25 亿元，发行底价为人民币 4.45 元/股，发行数量不超过 56,179 万股。截至本财务报表批准报出日，中国证券监督管理委员会已受理相关发行方案，目前正在审核中。

十四、其他重要事项

1、分部信息

√适用 □不适用

(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

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	1,985,291,308	126,521,194	1,090,231,442	47,422,871	-	-	3,249,466,815
分部间交易收入	-	-	6,143,483	21,570,803	-	27,714,286	-
主营业务成本	1,188,160,432	76,090,771	409,555,166	45,814,632	-	-	1,719,621,001
利息收入	5,425,528	483,127	2,136,429	1,112,163	36,634,229	-	45,791,476
利息费用	-	-	-	-	221,602,025	-	221,602,025
对合营企业和联营企业的投资损失	1,283,782	-	-	-	19,430	-	1,303,212
资产减值损失	-	-	5,390	-	-	-	5,390
折旧费与摊销费	1,643,885	19,619,060	142,726,591	2,633,322	566,171	-	167,189,029
利润/(亏损)总额	447,280,681	-8,064,851	337,404,703	-7,846,843	-217,619,305	-	551,154,385
所得税费用	112,248,484	-1,070,501	84,351,176	-1,863,050	-54,360,840	-	139,305,269
净利润	335,032,197	-6,994,350	253,053,527	-5,983,793	-163,258,465	-	411,849,116
资产总额	27,642,664,056	1,010,900,413	6,974,152,516	1,006,103,744	4,002,602,137	-	40,636,422,866
分部负债	19,764,045,975	169,010,000	3,294,749,656	191,679,122	5,926,089,825	-	29,345,574,578
对合营企业和联营企业的长期股权投资	23,130,108	-	-	-	6,464,255	-	29,594,363

长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	924,570	139,327	35,392,279	2,818,275	101,232	-	39,375,683
---------------------	---------	---------	------------	-----------	---------	---	------------

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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 2015 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明：

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2014 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	1,410,924,694	157,344,906	971,457,275	50,170,897	-	-	2,589,897,772
分部间交易收入	-	-	4,600,566	23,492,376	-	-28,092,942	-
主营业务成本	845,789,562	102,741,411	385,454,749	53,123,706	-	-	1,387,109,428
利息收入	5,309,245	589,754	1,837,426	1,393,256	3,902,485	-	13,032,166
利息费用	-	-	-	-	175,334,081	-	175,334,081
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	54,624	-	54,624
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
折旧费与摊销费	1,550,486	19,615,645	129,239,565	3,179,582	694,481	-	154,279,759
利润/(亏损)总额	299,281,027	1,743,828	289,808,230	-12,918,747	-202,063,036	-	375,851,302
所得税费用	78,945,221	1,327,327	72,511,569	-1,391,855	-50,418,427	-	100,973,835
净利润	220,335,806	416,501	217,296,661	-11,526,892	-151,644,609	-	274,877,467
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	727,689	289,793	49,193,626	1,214,655	259,105	-	51,684,868

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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。

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

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

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团部分外部借款合同中有对资产负债率的相关要求，本集团利用资产负债率监控资本。

于 2015 年 6 月 30 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>72%</u>	<u>71%</u>

十五、 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					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	8,273,846	19%	1,049,656	12.7%	7,224,190	39,921,802	60%	1,049,656	2.6%	38,872,146
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	34,457,185	81%	106,749	0.3%	34,350,436	26,478,300	40%	106,749	0.4%	26,371,551
合计	42,731,031	/	1,156,405	/	41,574,626	66,400,102	/	1,156,405	/	65,243,697

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 0 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:

余额前五名的应收账款总额	余额 7,214,190	坏账准备金额 -	占应收账款余额总额比例 17%
--------------	-----------------	-------------	--------------------

其他说明:

应收账款账龄分析如下:

	2015年6月30日	2014年12月31日
一年以内	37,460,891	60,441,862
一到二年	3,267,738	4,488,421
二到三年	1,869,453	1,396,710
三年以上	132,949	73,109
	<u>42,731,031</u>	<u>66,400,102</u>

于2015年6月30日,本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2014年12月31日:无)。

截至2015年6月30日止6个月期间,本公司无实际核销的应收账款(截至2014年6月30日止6个月期间:无)。

于2015年6月30日,本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2014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	14,338,075,725	99.7%	12,280,000	-	14,325,795,725	12,445,431,362	99.9%	12,280,000	-	12,433,151,362
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	43,256,135	0.3%	2,443,249	6%	40,812,886	12,017,857	0.1%	2,443,249	20%	9,574,608
合计	14,381,331,860	/	14,723,249	/	14,366,608,611	12,457,449,219	/	14,723,249	/	12,442,725,970

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2015年6月30日,账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款12,280,000元(2014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 0 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

√适用 □不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	13,066,270,911	12,395,298,794
工程专项基金	5,070,858	5,052,529
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	3,978,965	3,128,403
备用金	4,665,179	4,699,337
保证金	924,444,850	33,000,000
应收合营/联营公司借款	360,327,500	-
其他	4,293,597	3,990,156
减: 坏账准备	-14,723,249	-14,723,249
合计	14,366,608,611	12,442,725,970

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
应收子公司款	应收子公司款	13,066,270,911	1 年以内至 5 年	90.86%	-
南京市财政局	保证金	545,000,000	1 年以内	3.79%	-
武汉当代	项目开发往来款	291,000,000	1 年以内	2.02%	-
南京土地管理中心	保证金	205,000,000	1 年以内	1.43%	-
旭发置业	项目开发往来款	69,327,500	1 年以内	0.48%	-
合计	/	14,176,598,411	/	98.58%	-

其他说明:

其他应收款账龄分析如下:

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	4,666,711,200	3,718,996,080
一到二年	7,636,999,769	7,277,483,258
二到三年	1,184,740,046	721,795,853
三年以上	892,880,845	739,174,028
	<u>14,381,331,860</u>	<u>12,457,449,219</u>

于 2015 年 6 月 30 日, 本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款 (2014 年 12 月 31 日: 无)。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 本公司无实际核销的其他应收款 (截止至 2014 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2015 年 6 月 30 日, 本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助 (2014 年 12 月 31 日: 无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,131,238,277	5,580,595	2,125,657,682	2,128,738,277	5,580,595	2,123,157,682
对联营、合营企业投资	29,594,363	-	29,594,363	28,397,575	-	28,397,575
合计	2,160,832,640	5,580,595	2,155,252,045	2,157,135,852	5,580,595	2,151,555,257

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰房地产	552,070,231	-	-	552,070,231	-	-
天成天	550,000	-	-	550,000	-	-
五洲美乐	4,780,595	-	-	4,780,595	-	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	20,801,600	-	-	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	-	-
辰旭置业	-	2,500,000	-	2,500,000	-	-
合计	2,128,738,277	2,500,000	-	2,131,238,277	-	5,580,595

由于被投资企业五洲美乐、绿洲商贸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

√适用 □不适用

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	21,913,890	-	-	-1,283,980	-	-	-	-	-	20,629,910	-
小计	21,913,890	-	-	-1,283,980	-	-	-	-	-	20,629,910	-
二、联营企业											

旭发置业	-	2,500,000	-	198	-	-	-	-	2,500,198	-
北极星基金	6,483,685	-	-	-19,430	-	-	-	-	6,464,255	-
小计	6,483,685	2,500,000	-	-19,232	-	-	-	-	8,964,453	-
合计	28,397,575	2,500,000	-	-1,303,212	-	-	-	-	29,594,363	-

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	1,557,576,940	663,158,939	1,508,662,183	678,922,874
其他业务	3,898,152	-	2,338,422	13,214
合计	1,561,475,092	663,158,939	1,511,000,605	678,936,088

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	482,669,008	249,268,477	476,886,239	251,545,493
零售商业业务	40,478,063	8,381,318	55,185,259	16,682,166
投资物业和酒店业务	1,029,434,987	382,530,911	972,625,125	392,963,675
其他	4,994,882	22,978,233	3,965,560	17,731,540
合计	1,557,576,940	663,158,939	1,508,662,183	678,922,874

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	23,537,418	4,315,458	11,776,857	-27,517,794
北辰福第(常营项目)	170,449,810	104,514,723	163,336,632	118,536,062
北辰香麓(温泉镇项目)	288,681,780	140,438,296	301,772,750	160,527,225
合计	482,669,008	249,268,477	476,886,239	251,545,493

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015年1-6月		2014年1-6月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	3,898,152	-	2,338,422	13,214

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,386,069	-
权益法核算的长期股权投资收益	-1,303,212	-54,624
合计	1,082,857	-54,624

本公司之子公司信诚物业本期宣告分配股利 2,982,586 元，本公司按照持股比例计算确认投资收益。

十六、 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	-43,690
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,409,844
所得税影响额	-918,498
少数股东权益影响额	1,964
合计	2,449,620

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	3.43	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.41	0.11	0.11

3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	379,731,658	237,960,039	11,078,664,420	10,900,953,962
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)	64,247,342	62,573,961	1,187,220,580	1,122,973,038
投资性房地产公允价值变化对损益影响(a)	-17,071,000	118,527,000	3,959,163,000	3,976,234,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	1,343,000	1,343,000	-4,720,000	-6,063,000
按境外会计准则	428,251,000	420,404,000	16,220,328,000	15,994,098,000

(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。

第十节 备查文件目录

备查文件目录	一、 载有法定代表人签名的中期报告文本。 二、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 三、 在香港交易所发布的中期业绩报告。 四、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
--------	--

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 19 日