

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 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一五年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一五年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 718,597.3 万元，受发展物业可结算产品面积增加以及投资物业（含酒店）经营业绩提升的影响，同比上升 15.28%。实现利润总额人民币 86,374.3 万元，同比上升 8.88%，净利润人民币 63,533.6 万元，同比上升 8.20%。报告期内，归属于母公司股东的净利润人民币 61,197.2 万元，同比上升 15.29%。每股收益为人民币 0.18 元，较二零一四年上升 12.50%。

回顾二零一五年，世界经济受国际金融危机的深层次影响仍然处在深度调整期，经济恢复依然缓慢、增长仍然脆弱。我国经济发展步入新常态，国民经济运行总体平稳，但受到结构调整、动能转换等因素影响，经济增速有所下降。面对错综复杂的国际国内环境，公司继续坚持重资产投资业务与轻资产服务业务并重的策略，积极推进低成本扩张、品牌扩张、资本扩张三大战略的实施，不断探索创新发展之路。发展物业加速项目周转，深耕优势核心城市，强化布局重要节点城市，低成本扩张以及全国化布局再获突破。会展场馆和酒店项目的管理输出加大力度，品牌扩张已初具规模并不断向全国化延伸。整合优质资源，发展会展产业，北辰会展集团应势而生，使公司在“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的战略方向上又迈出了更重要的步伐，成为公司适应中国经济新常态和谋划企业发展新格局的创新应变之举。融资渠道不断拓展，融资模式不断创新，实现融资规模近百亿，融资成本创新低。

展望二零一六年，外部环境的不稳定性、不确定性仍在增加，新常态下的中国经济发展也将面临多重困难和挑战，但经济长期向好的基本面没有改变。在此环境下，机遇与挑战并存，公司将直面困难和挑战，坚定信心和决心，充分释放创新潜力，有效激发创新活力，把握新机遇，谋划新发展。继续做强做大房地产开发业务，快速提升开发规模，强化全国化扩张的战略布局。充分利用北辰会展的核心优势，整合内外部资源，加快会展业务全产业链的拓展与升级。在物业经营向产业运营的转变过程中深度挖掘围绕各类需求所衍生的服务经济发展机遇，利用互联网、大

数据等新经济、新技术，培育信息化、特色化、品牌化的新兴业务，形成公司新的利润增长点和战略支撑。打造全国一流的复合地产品牌企业和中国最具影响力的会展品牌企业。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，继续沿着“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的道路，为实现公司“创造物业价值，筑就百年基业”、打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业的坚定使命而努力奋斗！

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	曾劲	因公请假	贺江川
董事	李长利	因公请假	刘焕波

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司2015年末总股本3,367,020,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.60元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利202,021,200元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

1、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，由此带来的政策不确定给房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来了一定的风险。

针对上述风险，公司发展物业将根据市场变化，不断提升产品定位能力和营销策划水平，加快现有项目的周转速度，同时加强对国家宏观政策的把握，积极寻找市场机会，择机合理增加优质土地储备，不断增强发展物业持续发展的潜力。

2、市场风险

近年来随着部分一、二线城市发展空间逐步饱和，土地供应量减少，加之房地产企业拿地意愿增强，引发土地价格持续走高，部分一线及二线城市房地产市场甚至出现“面粉比面包贵”的现象。土地价格的快速上涨可能导致房地产企业面临利润空间被压缩的风险，与此同时，由于高地价向售价的传导，一方面可能引发未来高端项目的集中入市，市场销售风险提升，另一方面如果房价的上涨预期无法有效遏制，部分城市房地产宏观调控政策不排除有转向紧缩的可能性，或将增添房地产市场中短期走势的不确定性，可能对公司的稳定运营、土地储备和房地产产品销售带来风险。

针对上述风险，公司将通过对养老、文化创意等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，灵活应对市场变化，完善和优化产品结构，在加快项目周转的同时着力提升市场竞争力。

3、经营风险

面对新经济、新形势下市场的变革，公司积极研究行业变化趋势，深度挖掘围绕各类需求所衍生的服务经济，并将重点开发“会展+互联网”、健康养老产业、文化创意产业等创新业务，虽然在政府积极引导、大力发展服务经济的背景下，上述产业具有良好的发展前景，但是公司目前尚缺乏运营经验，创新业务的开展存在一定的风险。

针对上述风险，公司将积极研究新业务模式，学习和借鉴其他企业的成功经验，加强人员培训，探索现有业务与新经济、新业务、新技术的融合发展，培育未来新的利润增长点和战略支撑。

目 录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	管理层讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	38
第七节	优先股相关情况.....	42
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第九节	公司治理.....	50
第十节	公司债券相关情况.....	53
第十一节	财务报告.....	57
第十二节	备查文件目录.....	136

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
五洲美乐	指	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰会展集团	指	北京北辰会展集团有限公司
北辰酒店	指	北京北辰酒店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术有限公司
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
北辰信息服务	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
北辰星	指	北京北辰星会展有限公司
苏州北辰	指	苏州北辰旭昭置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州旭发	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 年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年 同期增减 (%)	2013年
营业收入	7,185,973,192	6,233,622,611	15.28	5,504,990,841
归属于上市公司股东的净利润	611,971,850	530,825,009	15.29	664,535,001
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	602,357,563	533,634,454	12.88	654,734,470
经营活动产生的现金流量净额	-3,160,931,546	-1,255,190,859	-151.83	1,134,105,223
	2015年末	2014年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	11,265,269,862	10,900,953,962	3.34	10,572,150,153
总资产	47,413,128,128	37,683,583,920	25.82	32,103,325,714
期末总股本	3,367,020,000	3,367,020,000	-	3,367,020,000

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同 期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.18	0.16	12.50	0.20
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.16	12.50	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.18	0.16	12.50	0.19
加权平均净资产收益率(%)	5.52	4.94	增加0.58个百分 点	6.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.43	4.97	增加0.46个百分 点	6.33

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	611,971,850	530,825,009	11,265,269,862	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)	129,214,150	125,574,991	1,252,187,138	1,122,973,038
投资性房地产公允价值变化(a)	16,815,000	120,906,000	4,086,836,000	3,976,234,000
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-3,377,000	-6,063,000
按境外会计准则	760,687,000	779,992,000	16,600,916,000	15,994,098,000

(二)境内外会计准则差异的说明:

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。

九、2015 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,260,951,741	1,988,515,074	1,746,621,370	2,189,885,007
归属于上市公司股东的净利润	101,420,371	278,311,287	152,790,469	79,449,723
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	98,376,945	278,905,093	152,881,085	72,194,440
经营活动产生的现金流量净额	-702,800,034	-528,159,072	-404,904,796	-1,525,067,644

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-905,066	-2,411,502	-2,446,244
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,927,889	-	-
处置子公司产生的投资收益	-	-	15,651,383
辞退福利	188,000	180,000	173,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,591,202	-1,451,154	-558,814
少数股东权益影响额	1,598	-4,013	212,731
所得税影响额	-3,189,336	877,224	-3,231,525
合计	9,614,287	-2,809,445	9,800,531

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，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、碧海方舟、北辰红橡墅、北辰香麓、北辰福第、北辰·墅院 1900、当代北辰·悦 MOMA、北辰三角洲、北辰中央公园、北辰当代优+、北辰奥园、杭州顺发旭辉国悦府一期、杭州顺发旭辉国悦府二期、北辰·朗诗南门绿郡、苏州·北辰旭辉壹号院、北辰旭辉铂悦·金陵、成都大源项目、廊坊龙河新区项目、合肥庐阳区项目、武汉光谷创意天空项目。

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

此外，公司近两年来持续拓展会展品牌输出工作，并于 2015 年末通过整合公司旗下会展、酒店、信息服务等产业资源，成立了北辰会展集团，为公司会展产业发展搭建了坚实的平台和完善的架构，更为公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新提供了广阔的空间。截至目前，公司已累计签约包括珠海国际会展中心、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、杭州国际博览中心及酒店、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 15 个会展及酒店的受托管理和顾问咨询项目。

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

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期末公司总资产 474.13 亿元，比上年期末增长 25.82%。其中：流动资产占公司总资产 82.92%，占比上升 5.42 个百分点；存货占公司总资产 65.57%，占比增长 2 个百分点；投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 16.55%，占比下降 4.59 个百分点。

三、报告期内核心竞争力分析

中国房地产行业经过二十多年的发展，从起步、探索、发展、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。近几年来，中国房地产市场已呈现规模扩张迅速、行业集中度显著提升、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，房地产市场结束了高速发展的黄金时代，步入长期健康、平稳的中高速发展阶段，城市差异化发展成为新常态。与此同时，在政府坚持分类指导、因地施策、积极化解房地产库存的背景下，房地产市场迎来政策宽松期，呈现出以变革、创新为动力，以各类产业、各路资本为参与主体的大融合时代，市场正孕育着新的发展机遇。

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力及品牌优势。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、商业物业、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 2007 年起连续九年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外,公司近年来持续坚持低成本扩张战略,采取多种形式稳步推进区域扩张,均衡区域布局,截至报告期末,公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、合肥、廊坊等 9 个城市,具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面,公司作为全国最大的会展场馆运营商之一,具备会展、酒店领域的高端运营服务能力,具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米投资物业(含酒店),拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力,圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作,创造了享誉世界的北辰服务口碑。此外,公司近两年来深入推进会展品牌扩张,全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果,2015 年末,公司通过整合旗下会展、酒店、信息服务等产业资源,成立了以“6+4+N”为业务模式的北辰会展集团,为公司会展产业发展搭建了坚实的平台和完善的架构,更为公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新提供了广阔的空间。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、杭州国际博览中心及酒店、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 15 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”,以及联合主办“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,继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向,努力创建全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

二零一五年，我国经济发展步入新常态，面对宏观经济下行、结构调整的压力，国家及政府有关部门通过实施积极的财政政策、稳健的货币政策及相关的产业刺激政策全方位稳定经济增长，先后出台降息、降准，加大基础设施投资等措施，坚持创新驱动，加强风险防控，国民经济运行总体平稳，增速始终保持在合理区间，全年 GDP 增速达到 6.9%。

1、发展物业

二零一五年，在多重利好政策的支持下，房地产市场逐渐回暖，销售面积逐步回升，销售价格呈现上涨趋势。但部分城市由于存量较大，供大于求的局面仍然存在，城市间分化进一步加剧。土地市场随着下半年商品房销售形势的好转，年末出现迅速回升势头，一、二线城市地王频现。根据国家统计局数据（下同），二零一五年全国房地产市场商品住宅销售面积 112,406 万平方米，同比上升 6.9%，商品住宅平均销售价格为人民币 6,472 元/平方米，同比上升 9.1%。

一线城市中，北京房地产市场随着多项利好政策出台，购房需求快速释放，与此同时，受到供应端不足的影响，市场呈现供不应求的态势，销售价格快速攀升。土地市场受到供应量减少及房企拿地热情回升的叠加影响，楼面价格及成交溢价率持续走高。二零一五年北京市商品住宅销售面积为 1,127 万平方米，同比微降 0.9%，销售金额为人民币 2,513 亿元，同比增长 19.5%，平均售价为人民币 22,300 元/平方米，较去年同期增长 20.5%。

二线及其他城市中，随着限购、限贷政策的放松，以及降息、降准、税收减免、公积金调整等一系列措施的出台，房地产市场供需矛盾有所缓和，成交量明显上升，但部分城市由于前期供应过剩，去库存仍然是其面临的核心问题。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 1,687 万平方米和人民币 935 亿元，同比分别增长 26.7%和 28.7%，商品住宅成交均价为人民币 5,544 元/平方米，同比增长 1.6%；

武汉房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 2,414 万平方米和人民币 2,028 亿元，同比分别增长 22%和 38.5%，商品住宅成交均价达到人民币 8,404 元/平方米，同比增长 13.6%；

杭州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,292 万平方米和人民币 1,906 亿元，同比分别增长 35.7%和 42.6%，商品住宅成交均价达到人民币 14,748 元/平方米，同比增长 5.1%；

南京房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,429 万平方米和人民币 1,609 亿元，同比分别增长 27.1%和 30.5%，商品住宅成交均价达到人民币 11,260 元/平方米，同比增长 2.7%；

合肥房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,286 万平方米和人民币 966 亿元，成交面积同比下降 3%、成交金额同比增长 5.3%，商品住宅成交均价达到人民币 7,512 元/平方米，同比增长 8.6%；

苏州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,941 万平方米和人民币 2,006 亿元，同比分别增长 34.2%和 43.9%，商品住宅成交均价达到人民币 10,335 元/平方米，同比增长 7.2%；

成都房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 2,447 万平方米和人民币 1,611 亿元，同比分别小幅下降 1.2%和 0.4%，商品住宅成交均价达到人民币 6,584 元/平方米，同比微涨 0.7%。

廊坊房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,038 万平方米和人民币 862 亿元，同比分别增长 23.1%和 30.6%，商品住宅成交均价达到人民币 8,297 元/平方米，同比增长 6.1%。

2、投资物业（含酒店）

在经济发展进入新常态和北京市优化经济发展结构、大力发展服务业的背景下，投资物业（含酒店）市场总体良好。写字楼市场方面，在北京市大力发展总部经济、构建首都“高精尖”经济结构的政策引导下，市场需求增长较快，但因受供应量增长和净吸纳率增速放缓的双重影响，空置率和租金水平整体保持稳定。会展市场方面，国务院发布《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》，从国家的层面全面系统地提出了展览业发展的战略目标和主要任务，为会展市场的持续快速发展提供了有力的外部支持。酒店和餐饮市场方面，在经历长时间市场调整后，开始缓慢复苏，接待住宿人数、经营收入、平均房价和出租率等指标均平稳增长。公寓市场方面，由于供应量变化不大，呈现租金平稳增长的运行态势。

3、商业物业

在经济增速放缓与网络零售崛起的双重压力下，商业物业综合经营成本上升，毛利率不断收窄。面对激烈的市场竞争，传统商业正在加快与电子商务的融合发展，从而推动商业物业的转型与创新。

二、报告期内主要经营情况

二零一五年，面对经济发展新常态下的形势变化和激烈竞争，公司继续坚持重资产投资业务与轻资产服务业务并重的发展策略，积极推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大战略的实施，不断创新经营理念、创新业务模式、创新发展路径，成效显著。二零一五年，公司实现营业收入人民币 718,597.3 万元，受发展物业可结算产品面积增加以及投资物业（含酒店）经营业绩提升的影响，同比上升 15.28%。利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 86,374.3 万元、63,533.6 万元和 61,197.2 万元，同比分别上升 8.88%、8.20%和 15.29%。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，面对较为宽松的房地产市场政策环境，公司着力提高项目开发周转速度，积极创新互联网推广手段，多渠道开展与客户间的营销互动，公司产品的知名度不断提升。

北京区域，北辰香麓项目通过圈层营销追踪客户群体，不断加大对区域客户的推广力度，实现合同金额 8.3 亿元（226 套）。北辰红橡墅项目着力挖掘项目卖点，通过线上、线下、一二手联动等多种方式，全年销售量占奥北区域同类项目总销售量近三成。当代北辰·悦 MOMA 项目成功试水项目众筹，实现 693 套自住房开盘当日全部售罄，合同金额达到 12.3 亿元。

南方区域，北辰三角洲项目作为以功能聚合、土地集约为鲜明特点的城市经济聚集体，性价比和吸附能力日益凸显。随着紧邻项目的长沙市级文化配套“三馆一厅”陆续开放，项目所在地的文化氛围和商业价值日渐提升。报告期内，北辰三角洲项目实现销售面积 31.6 万平方米，合同金额 31.1 亿元，单体项目的销售面积和销售金额均位列二零一五年长沙商品住宅项目第一名，并连续三年成为长沙楼市销冠。截至二零一五年末，项目累计销售各类商品房近万套，销售回款超过 120 亿元，累计实现开工面积 306.6 万平方米，累计竣工面积 203.8 万平方米，分别占总建筑规模的 56%和 37%。长沙北辰中央公园项目，根据自身特点，开展有针对性的营销策略，深挖大客户资源，并通过签约湘府英才小学，提升项目附加值，从而进一步促进销售。报告期内，该项目实现合同金额 4.7 亿元（589 套）。武汉北辰当代优+项目和杭州北辰奥园项目，在缩短开发周期实现快周转的同时，创新营销理念，把握市场热点，通过事件营销，实现项目快销、热销，两个项目开盘日均实现签约过百套的销售佳绩。

二零一五年，公司加速土地储备，低成本扩张、全国化布局再获突破。报告期内，新进入成都、苏州、南京、合肥、廊坊五个城市，新增 12 宗土地，增加共计 211 万平方米的土地储备。

二零一五年，受可结算产品面积增加的影响，发展物业实现营业收入人民币 452,703.6 万元（含车位），同比上升 22.05%，税前利润为人民币 71,600.9 万元，同比上升 4.21%。报告期内，发展物业实现开复工面积 276 万平方米，竣工面积 53 万平方米，实现合同金额和销售面积分别为人民币 73.4 亿元（含车位）和 61 万平方米。

2、投资物业（含酒店）

面对市场变化，公司积极调整经营策略，创新发展思路，一方面，利用投资物业（含酒店）联动性强的业态综合优势和地处亚奥核心区域的地理优势，加大营销推广力度，推进传统业务的产业升级，提升企业运行效率；另一方面，借助北辰会展集团应势而生的良好契机，持续推进“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”这一战略发展方向的重要探索。二零一五年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 232,201.7 万元，同比上升 9.94%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 68,026.6 万元，同比上升 22.45%。

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 1754 个会议和 90 个展览，共计较去年增长 194 个。公司在做强、做大、做新传统接待服务的基础上，创新会展产业发展思路，大力培育会展上游业务，报告期内，国家会议中心成功主办了“2015 高端学术会议发展论坛暨展洽会”、“2015 全球移动互联网大会—移动互联+会展分论坛”、“第二届高端学术会议发展论坛”等一系列大型会议，为践行会展业全产业链扩张做出了良好的开局。北京国际会议中心，在稳固主营市场的基础上，针对细分市场，加大开发力度；利用价格杠杆优化会展项目，努力提高经济效益。

此外，为把握新经济、新业务下的市场变革和行业发展机遇，开创会展产业集团化、规模化和专业化的创新发展格局，公司于报告期内正式组建了北辰会展集团。该集团以“整合内外部资源、发展北辰会展产业”为使命，以6家实体公司^注为发展平台，推进实施包括“加快会展、酒店的品牌经营和管理输出”、“挺进会展研发、教育、培训与行业交流”、“实现会展+互联网经济的融合发展”和“开拓会议展览的主办及承办”在内的4大业务体系，并将根据市场变化、行业趋势和新经济、新业务、新技术的发展与变革，积极探索任何可能的创新业务和培育业务，最终实现“6+4+N”的业务模式。北辰会展集团的成立，为公司会展产业的持续发展搭建了坚实的平台和完善的架构。

写字楼业态整合客户资源，优化客户结构，不断细分市场，开展差异化营销，出租率和租金水平维持在较高水平，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。

酒店业态以市场需求为导向，开展有针对性的营销策略，不断挖掘潜在客户，持续丰富客源类型。同时加大互联网营销模式的推广，逐步提升品牌知名度和影响力，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，巩固长住市场，努力提升散客市场，不断增强与会议市场需求的有效对接，出租率和平均价格保持在较高的水平。

3、商业物业

商业物业在零售业深刻的产业变革背景下，深入研判市场消费需求变化，在着力提升商品品质和服务体验的基础上，积极创新营销推广方式，利用移动互联网平台，开展全渠道营销模式的初步探索，迎合顾客多样化消费需求，进一步提高了实体店面的交易效率。

4、公司发展战略执行情况

二零一五年，公司持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略的实施，成效显著。

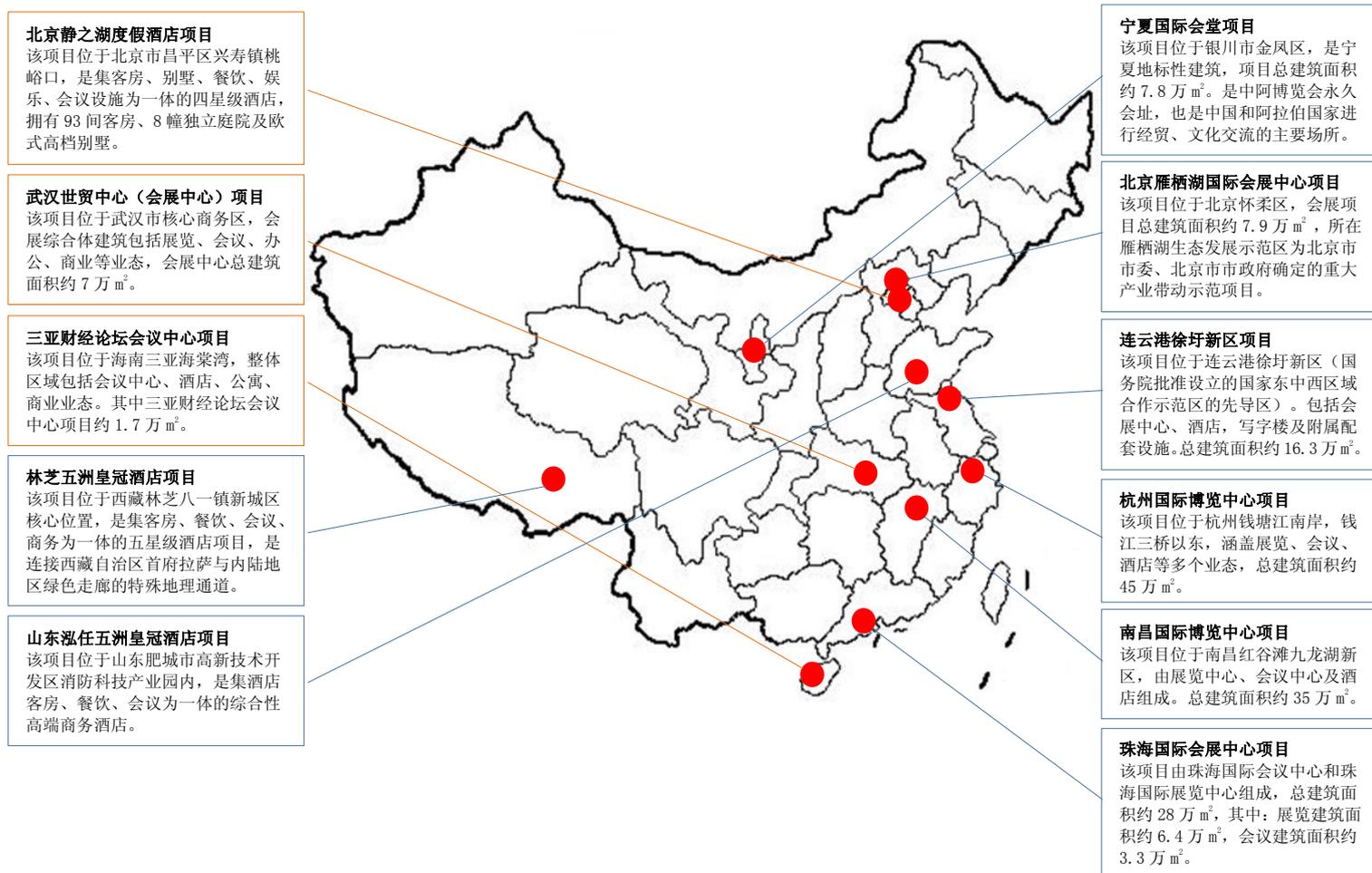
在低成本扩张战略方面，公司在继续深耕北京、长沙两地市场的同时，积极寻求向经济前景广、市场空间大、需求支撑强的一二线城市和京津冀协同发展的重要节点城市辐射，通过参与土地招拍挂、合作兼并等多种方式，稳步推进全国化战略布局，开发规模、市场占有率不断提升。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊等9个城市，初步形成了华北、华东、中部及西南等多板块格局，二零一五年实现新增土地储备12宗，总建筑面积约211万平方米，权益建筑面积约130万平方米。

在品牌扩张战略方面，依托于轻资产服务性业务创新发展理念，公司会展场馆和酒店的管理输出版图不断向全国化延伸并已初具规模，北辰会展品牌得到了广泛的认可。报告期内，公司成功签约了杭州国际博览中心项目、宁夏国际会堂项目、山东泓任五洲皇冠酒店项目的受托经营管理。累计已签约的顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目达到了15个，累计实现受托经营管理建筑面积约151万平方米。其中，宁夏国际会堂项目（中阿博览会永久会址），凭借北辰会展管理团队卓越的管理运营能力，圆满完成了从新馆筹备到接待服务第五届中阿博览会的各项工作；即将在杭州国际博览中心项目举办的G20中国峰会，是公司继二零一四年接待服务APEC之后，将再次接待的又一项重大综合性国际活动，将进一步彰显北辰会展接待服务高规格外事国务活动的运营保障能力；珠海国际会展中心项目自开业经营以来，承接的会议展览，从内容、规模、规格等多个方面都在不断刷新记录，会议和展览接待场次累计已达481次，包括千人规模的大型会议展览166次。

在资本扩张战略方面，公司借助“总部融资”平台，持续优化公司债务结构，大力拓展直接融资渠道。报告期内，公司凭借有利的时间窗口期，分别以4.80%和5.20%的利率水平成功发行了两期合计25亿元的公司债券，同时积极推进非公开发行A股股票和非公开发行公司债券的筹备工作，为公司业务发展提供了强有力的支撑和保障。

注：六家企业分别为母公司北京北辰会展集团有限公司，及其旗下原有的两家子公司北京北辰酒店管理有限公司、北京北辰信通网络技术服务有限公司和新成立的北京北辰会展信息服务有限公司、北京北辰时代会展有限公司、北京北辰星会展有限公司。

表 1：公司截至 2015 年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



注：黄色框内项目为顾问咨询项目；蓝色框内项目为受托经营项目。

5、综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，围绕“全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业”的战略目标，持续塑造良好的品牌形象，发展过程中赢得了来自股东、客户、合作伙伴、业内同行的尊重和多项赞誉，行业内影响力持续提升。报告期内，公司连续第九年蝉联“中国复合地产专业领先品牌”并获得“北京地产资信 20 强”的殊荣；国家会议中心以其先进的硬件设施、专业的接待标准和一流的服务水平，获得由北京影响力组委会颁发的“十大影响力企业”；公司首个自主管理的五星级酒店五洲皇冠国际酒店被中国饭店业协会授予“第三届中国饭店金星奖”；长沙北辰洲际酒店获得第十二届中国酒店“金枕头”奖—2015 年度中国十大最受欢迎商务酒店。

6、投资者关系

公司注重开展多层次、多元化的投资者沟通，将其作为信息披露的必要补充，融入公司发展战略体系中。通过开展实地路演、接待境内外投资者调研、召开电话会议、开设公司网站投资者关系专栏和热线电话等方式，逐步构建起多元化的沟通渠道，与投资者开展全方位的主动交流，关注投资者权益保护，为投资者的沟通调研和投资决策提供有力支持，增进投资者对公司发展的理解和认同，实现与投资者的共同成长。

7、环保努力

公司一直重视环境效益与经济效益的和谐发展，在房地产开发业务与日常运营管理中，积极践行施工与环保并行的建设理念，坚持开展环保技术创新活动，不断强化环保管理措施。报告期内，北辰三角洲项目 B1E1 区荣获住建部颁发的“一星级绿色建筑设计标识证书”，B2E2 区被湖

南省住建厅评为“一星级绿色建筑评价标识项目”。国家会议中心携手中国社会福利基金会首家引进饮料瓶回收机,鼓励通过正确渠道回收资源性垃圾,并将回收所得爱心捐赠给贫困地区儿童。北辰洲际酒店通过使用国际先进的能源控制系统 ESCAP 系统,用电量同比减少 2990 千瓦时,燃气量同比减少 1163 立方米,有效的节约了日常能源消耗。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,185,973,192	6,233,622,611	15.28
营业成本	4,115,090,036	3,260,107,084	26.23
销售费用	411,172,727	317,104,370	29.66
管理费用	680,808,529	699,398,700	-2.66
财务费用	377,931,995	334,405,453	13.02
经营活动产生的现金流量净额	-3,160,931,546	-1,255,190,859	-151.83
投资活动产生的现金流量净额	-192,053,608	-468,840,458	59.04
筹资活动产生的现金流量净额	5,404,519,271	2,580,397,335	109.45

1. 收入和成本分析

报告期内公司发展物业实现收入 45.27 亿元,同比增长 22.05%。主要由于长沙北辰三角洲项目及北辰香麓项目本期实现收入增加所致。

报告期内发展物业本期结算面积 34.72 万平方米,比去年同期增长 11.1 万平方米。

报告期内投资物业实现收入 23.22 亿元,同比增长 9.94%,主要由于本期写字楼公司及长沙洲际酒店经营效益增加所致。

报告期内投资物业(含酒店)出租率及租金水平稳步增长,其中:北辰时代大厦及北辰世纪中心营业收入比去年同期分别增长 18%和 4%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	4,527,036,423	2,945,885,017	34.93	22.05	38.28	减少 7.63 个百分点
投资物业和酒店业务	2,322,016,736	924,330,399	60.19	9.94	10.34	减少 0.15 个百分点
零售商业业务	232,123,520	141,735,626	38.94	-19.58	-21.32	增加 1.35 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北辰香麓(温泉项目)	796,674,052	438,414,658	44.97	82.91	85.98	减少 0.91 个百分点
北辰福第(常	419,358,913	258,800,583	38.29	-37.57	-42.09	增加 4.82 个百分点

营项目)						
碧海方舟北区	406,034,524	108,723,202	73.22	-31.61	-31.07	减少 0.21 个百分点
长沙北辰三角洲	2,830,654,130	2,122,422,555	25.02	44.93	50.32	减少 2.69 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	4,189,277,080	1,871,735,131	55.32	-0.87	2.80	减少 1.60 个百分点
长沙地区	2,978,838,599	2,242,767,819	24.71	49.94	55.85	减少 2.85 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内公司实现营业收入 71.86 亿元，同比增长 15.28%；公司实现利润总额 8.64 亿元，同比增长 8.88%。

报告期内公司发展物业利润占三大板块利润比例为 51.94%，比去年同期减少 3.13 个百分点。发展物业利润总额较去年同期增长 4.21%，主要为本期发展物业结算面积增加，营业收入增加。

报告期内公司投资物业（含酒店）利润占三大板块利润比例为 49.35%，较上年同期上升 4.82 个百分点。主要由于投资物业本期出租率及租金收入较去年同期增长所致。

受市场环境影影响，商业物业利润占三大板块利润比例较去年同期下降 1.70 个百分点。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业(含酒店)	人工成本	208,387,839	5.06	191,153,562	5.86	9.02
投资物业(含酒店)	资产折旧	260,096,604	6.32	239,711,166	7.35	8.50
投资物业(含酒店)	修理费	56,367,365	1.37	58,449,521	1.79	-3.56
投资物业(含酒店)	物料消耗	177,152,180	4.30	168,022,724	5.15	5.43
投资物业(含酒店)	能源费	103,664,434	2.52	94,607,792	2.90	9.57
商业物业	商品成本	141,735,626	3.44	180,145,054	5.53	-21.32
发展物业	房地产开发成本	2,945,885,017	71.59	2,130,445,977	65.35	38.28

成本分析其他情况说明

1. 主要销售客户的情况

公司截至 2015 年前五名客户营业收入总额为 63,937.38 万元（2014 年：114,407.98 万元），占公司全部营业收入的比例为 8.90%（2014 年 18.35%）。

2. 主要供应商情况

公司截至 2015 年前五名采购供应商采购金额为 81,108.63 万元,(2014 年:97,040.56 万元),占本公司采购金额的 21.15% (2014 年 21.04%)。

2. 费用

公司严格按照预算控制成本费用,本期各项费用增长均控制在合理范围之内。

3. 现金流

报告期内公司经营活动现金流量净额-31.61 亿元,比去年同期减少 19.06 亿元,主要为公司本期购置土地、房地产开发项目支出增加所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-1.92 亿元,比去年同期增加 2.77 亿元,主要为公司本期非流动资产投资支出较去年同期减少所致。

报告期内公司筹资活动现金流量净额 54.05 亿元,比去年同期增加 28.24 亿元,主要为报告期内公司新增发行债券及取得少数股东借款增加所致。

(二) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,575,392,949	13.87	4,309,779,604	11.44	52.57	主要由于本期发行债券及借款增加所致。
应收利息	31,002,672	0.07	12,239,042	0.03	153.31	主要由于本期应收合营、联营公司借款利息增加所致。
其他应收款	552,954,206	1.17	113,143,634	0.30	388.72	主要由于公司发展物业增加土地竞买保证金所致。
存货	31,087,698,952	65.57	23,955,029,920	63.57	29.78	主要由于公司发展物业本期购置土地及支付开发支出增加所致。
长期股权投资	14,704,781	0.03	28,397,575	0.08	-48.22	主要由于本期按权益法确认合营联营企业损益减少所致。
短期借款	492,214,110	1.04	1,150,000,000	3.05	-57.20	主要由于公司本期偿还到期借款所致。
应付利息	323,042,451	0.68	65,382,712	0.17	394.08	主要由于公司本期新增债券及借款利息增加所致。
其他应付款	2,412,327,259	5.09	1,146,636,864	3.04	110.38	主要由于子公司取得股东借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	4,158,300,220	8.77	1,309,750,000	3.48	217.49	主要由于公司本期需归还的一年内到期的非流动负债增加所致。

长期借款	14,607,008,095	30.81	12,153,750,000	32.25	20.19	主要由于本期新增借款增加所致。
应付债券	2,478,256,329	5.23	1,496,473,792	3.97	65.61	主要由于公司本期增发公司债券所致。
少数股东权益	603,617,481	1.27	172,566,410	0.46	249.79	主要由于本期新成立含少数股东的子公司及姜庄湖公司利润增加所致。

其他说明

报告期末公司总资产 474.13 亿元，比上年期末增长 25.82%。其中：流动资产占公司总资产 82.92%，占比上升 5.42 个百分点；存货占公司总资产 65.57%，占比增长 2 个百分点；投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产 16.55%，占比下降 4.59 个百分点。

报告期末公司负债总额 355.44 亿元，比上年期末增长 33.57%。其中：预收账款为 70.18 亿元，占负债总额 19.75%，占比下降 0.55 个百分点；借款 177.59 亿元，占负债总额的 49.96%，占比下降 4.96 个百分点。

公司资产负债率为 74.97%，比去年同期上升 4.36 个百分点。流动比率 2.13，资产流动性较去年降低。

(三) 行业经营性信息分析

具体详见本报告中“管理层讨论与分析”章节的内容。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北辰三角洲	2,424,000		3,920,000	否		100
2	北辰中央公园	621,000		720,000	是	367,000	51
3	北辰当代优+	214,000		241,000	是	108,000	45
4	杭州顺发旭辉国悦府二期	31,000		23,000	是	12,000	50
5	北辰·朗诗南门绿郡	234,000		159,000	是	64,000	40
6	苏州·北辰旭辉壹号院	268,000		180,000	是	90,000	50
7	北辰旭辉铂悦·金陵	105,000		71,000	是	36,000	51
8	成都大源项目	147,000		97,000	否		100
9	廊坊龙河新区项目	419,000		297,000	否		100
10	合肥庐阳区项目	329,000		239,000	是	120,000	50
11	武汉光谷创意天空项目	478,000		337,000	是	172,000	51
	合计	5,270,000		6,284,000		292,000	

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

2、持有待开发土地面积为持有待开发土地的总建筑面积；

3、规划计容建筑面积为规划项目总计容建筑面积；

4、合作开发项目涉及的面积为合作项目所占权益的计容建筑面积；

5、公司总土地储备为 778.8 万平方米，权益土地储备为 636.5 万平方米，上述土地储备不包含在开发未销售项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套 设施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,000	0	1,600,200	90.60	0.31
2	北京朝阳	碧海方舟	别墅、公寓、 住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43	2.31
3	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	173,800	97,000	27.58	3.73
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.94
5	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及 配套	竣工	161,600	390,000	459,300	0	459,300	27.54	0.94
6	北京顺义	北辰·墅院 1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	213,300	76,200	24.45	2.00
7	北京顺义	当代北辰·悦 MOMA	自住型商品 房、两限房	新开工	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	3.49
8	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、 写字楼等	在建	780,000	3,920,000	5,490,000	1,421,300	2,038,000	330.00	23.18
9	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	285,800	0	48.00	4.88
10	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	新开工	104,700	240,000	325,000	110,900	0	21.00	1.76
11	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	新开工	83,900	230,000	317,500	317,500	0	28.30	5.75
12	浙江杭州	杭州顺发旭辉 国悦府一期	住宅、商业	新开工	41,900	75,000	108,300	108,300	0	14.85	8.94
		合计			3,081,800	7,469,000	10,155,100	2,763,400	4,659,900	681.73	58.23

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	10,020		1,396
2	北京朝阳	碧海方舟	别墅、公寓、住宅	1,466		636
3	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	72,897	13,888	13,888
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	69,688		37,699
5	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	36,437		8,708
6	北京顺义	当代北辰·悦 MOMA	自住型商品房、两限房	108,286	72,099	72,099
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	741,868	223,256	315,901
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	201,661	74,606	74,606
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	84,195	46,213	46,213
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	84,151	21,304	21,304
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	31,608	17,765	17,765
		合计		1,442,277	469,131	610,215

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、已售面积为项目期房和现房销售的建筑面积合计数；

3、2015 年当期销售面积为 61 万平方米、当期销售金额为 73.4 亿元、当期结算面积为 34.7 万平方米、当期结算金额为 45.3 亿元。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/ 房地产公允价 值(%)
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	54,964	否	
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	11,818	否	
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,869	否	
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	4,666	否	
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	21,587	否	
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	28,279	否	
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	13,184	否	
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	9,686	否	
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	18,943	否	
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,948	否	
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	14,330	否	
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	23,487	否	
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	19,618	否	
14	北京	北辰购物中心北苑店	商业	65,000	7,777	否	

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；
2、北辰购物中心北苑店商业经营方式为租赁为主，联营、自营为辅；
3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；
4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；
5、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含时代名门百货商业项目的建筑面积和经营收入。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,173,578	6.77	91,913

6. 其他说明

□适用√不适用

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析****(1) 重大的股权投资**

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	主要业务	投资 份额 (万元)	持股 比例 (%)	资金 来源	合作方	投资 期限	产品 类型	是否 涉诉
杭州旭辰置业有限公司	500	杭州	房地产开发与经营	250	50	自有资金	上海旭登实业有限公司、杭州旭杰投资有限公司、杭州旭栢投资管理有限公司、北京北辰实业股份有限公司	长期	住宅、商业	否
南京旭辰置业有限公司	5,000	南京	房地产开发与经营	2,550	51	自有资金	北京北辰实业股份有限公司、南京宁康投资管理有限公司	20年	住宅	否
苏州北辰旭昭置业有限公司	70,000	苏州	房地产开发与经营	35,000	50	自有资金	北京北辰实业股份有限公司、旭昭(香港)有限公司	20年	住宅、商业	否
武汉光谷创意文化科技园有限公司	4,081.6	武汉	房地产开发与经营	2,081.6	51	自有资金	北京北辰实业股份有限公司、武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司、上海鹭金投资有限公司	10年	住宅、商业	否
成都辰诗置业有限公司	7,000	成都	房地产开发与经营	2,800	40	自有资金	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	长期	住宅、商业	否
北京北辰会展集团有限公司	6,319.61	北京	会议及展览服务、物业管理	6,319.61	100	自有资金	-	20年	-	否
杭州旭发置业有限公司	500	杭州	房地产开发与经营	250	50	自有资金	上海旭登实业有限公司、杭州旭杰投资有限公司、杭州旭栢投资管理有限公司、北京北辰实业股份有限公司	长期	住宅、商业	否

注：上述房地产公司开发项目均处于前期阶段。

(五) 主要控股参股公司分析**1、 主要控股公司的经营情况**

币种:人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本 (万元)	主要经营范围	主要开发项目	总资产 (万元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	美元 1,600	房地产开发	碧海方舟别墅	67,216.51	37,829.71	41,820.12	10,183.05
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	1,832,501.61	207,877.59	297,883.86	27,799.63

2、 本年度新取得主要子公司情况

币种:人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要经营范围
北京北辰会展集团有限公司	北京市	6,319.61	100	物业管理；会议及展览服务
南京旭辰置业有限公司	南京市	5,000	51	房地产开发
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	4,081.6	51	房地产开发
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	70,000	50	房地产开发
成都北辰置业有限公司	成都市	5,000	100	房地产开发
成都辰诗置业有限公司	成都市	7,000	40	房地产开发
杭州旭辰置业有限公司	杭州市	500	50	房地产开发
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	3,100	100	房地产开发

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

二零一六年作为“十三五”的开局之年，面对经济进入中高速发展的新常态，我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，按照创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，在适度扩大内需的同时，着力推进供给侧结构性改革，淘汰过剩产能，化解房地产库存，加快转变经济发展方式，大力发展生活性服务业，充分发挥消费的基础作用，切实提高经济发展质量和效益，促进国民经济持续健康发展。

就发展物业而言，二零一五年中央经济工作会议明确提出化解房地产库存，政府将坚持“分类指导、因地施策”的宏观调控政策。虽然近期已有少量城市对限购政策进行了微调，但在政策环境及金融环境整体相对宽松的大背景下，2016年的房地产市场预计将呈现平稳发展态势，进而为公司发展物业的稳定运营创造良好的外部环境。

就投资物业（含酒店）而言，在我国经济发展进入新常态和经济转型的大背景下，政府将着力发展服务市场与消费市场。北京“十三五”发展规划提出要大力发展生产性服务业，加快形成高精尖经济结构，会展经济作为第三产业的重要平台和支柱，随着北京市政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心功能定位的日益强化，将迎来巨大发展机遇。此外，在国务院《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（以下简称《意见》）的指引下，会展业将在充分发挥扩大需求、促进消费的经济效应的同时，快速带动酒店、餐饮、零售等产业发展。此外，《意见》首次将公寓明确为生活性服务业业态并提出积极发展短租公寓、长租公寓等细分业态，为公寓的发展带来了新的机遇。

商业物业方面，在居民收入持续较快增长、分配结构不断优化的基础上，随着供给侧结构性改革的持续推进，供给质量和消费环境将加快改善，有利于进一步释放消费潜力。

(二) 公司发展战略

面对我国经济发展新常态，公司不仅要从观念上适应新的经济形势，更要从经营中紧抓企业发展新机遇，以创新为核心驱动力，以发展为最终目标，持续推进实施资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大战略，坚定朝着“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的战略发展方向奋力前行，不断增强公司可持续发展能力。二零一六年，公司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

公司将抓住相对宽松的政策环境，加大库存去化力度，努力实现开发高质量、产品高销量和资金高周转，增强公司的可持续发展能力。在发展策略方面，围绕一二线城市，在继续深耕已进入的杭州、武汉、成都等城市基础上，聚焦热点区域的重点城市，持续关注云南、海南等文化旅游地产的投资机会，力争新进入两到三个城市，逐步完善环渤海、长三角、华中、川渝都市圈多板块覆盖的发展格局，加快实现公司全国化扩张的战略布局。在工程建设方面，既有的北辰三角洲 C2、C3、A3 区，长沙北辰中央公园 C 区、北辰当代优+二期以及二零一五年新增的杭州顺发旭辉国悦府二期、北辰·朗诗南门绿郡、苏州·北辰旭辉壹号院、北辰旭辉铂悦·金陵、成都大源项目、廊坊龙河新区项目、合肥庐阳区项目、武汉光谷创意天空项目年内将实现开工建设，为公司销售业绩提供强力支持；北辰三角洲 B1E1、B2E2 区、长沙北辰中央公园 AB 区、北辰·墅院 1900 项目年内将实现竣工入住，为公司项目结转提供有力保障。在营销策略方面，公司将在加强圈层营销、深度挖掘客户潜力的基础上，推进线上线下互动创新，加大事件营销力度，促进项目集中签约。在项目运营方面，针对既有项目，公司将把握好操盘的重点、节奏和力度，在提高销量的基础上提升效益，并持续扩大品牌影响力；针对新增项目，公司将加快推进工程建设进度，尽快实现产品开盘入市。

2、投资物业（含酒店）

公司投资物业（含酒店）将凭借处于亚奥核心区域的地缘优势和业态丰富、联动性强的综合优势，继续以市场为导向，深挖各板块经营潜力，进一步提升资产经济效益。一方面，公司将努力发挥服务首都功能定位，提升现有投资物业综合服务保障水准，做好 G20 峰会、京交会、首届冬博会等重大活动的接待服务任务。另一方面，公司将以北辰会展集团的成立为契机，立足“6+4+N”的业务模式在物业经营向产业运营的转变过程中深度挖掘围绕各类需求所衍生的服务经济发展机

遇，运用新技术，开发新业务，不断为公司“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的业务模式注入新的动力和内涵，推动公司重资产投资性业务和轻资产服务性业务并重发展。

3、商业物业

面对行业同质化和新业态快速分流的经营格局，公司将积极顺应和把握消费升级大趋势，通过经营模式转变、线上线下融合、多业态协同发展等多种方式，不断推进实体店差异化经营策略，努力实现经营稳定。

4、融资工作和资本开支

公司将借助当前宽松的资金市场和有利的资本市场环境，在充分发挥“总部融资”模式优势的同时，搭建新型融资平台，创新融资模式，统筹协调推进多渠道融资，提升直接融资的比例和能力，扩大融资规模，优化资源配置，为公司经营规模稳定增长提供有力的资金保障。

二零一六年，公司预计固定资产投资人民币 2.1 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

二零一六年，公司发展物业预计实现新开工面积 243 万平方米，开复工面积 466 万平方米，竣工面积 88 万平方米，力争实现销售 90 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 118 亿元。

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

(四) 可能面对的风险

1、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，由此带来的政策不确定给房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来了一定的风险。

针对上述风险，公司发展物业将根据市场变化，不断提升产品定位能力和营销策划水平，加快现有项目的周转速度，同时加强对国家宏观政策的把握，积极寻找市场机会，择机合理增加优质土地储备，不断增强发展物业持续发展的潜力。

2、市场风险

近年来随着部分一、二线城市发展空间逐步饱和，土地供应量减少，加之房地产企业拿地意愿增强，引发土地价格持续走高，部分一线及二线城市房地产市场甚至出现“面粉比面包贵”的现象。土地价格的快速上涨可能导致房地产企业面临利润空间被压缩的风险，与此同时，由于高地价向售价的传导，一方面可能引发未来高端项目的集中入市，市场销售风险提升，另一方面如果房价的上涨预期无法有效遏制，部分城市房地产宏观调控政策不排除有转向紧缩的可能性，或将增添房地产市场中短期走势的不确定性，可能对公司的稳定运营、土地储备和房地产产品销售带来风险。

针对上述风险，公司将通过对养老、文化创意等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索，灵活应对市场变化，完善和优化产品结构，在加快项目周转的同时着力提升市场竞争力。

3、经营风险

面对新经济、新形势下市场的变革，公司积极研究行业变化趋势，深度挖掘围绕各类需求所衍生的服务经济，并将重点开发“会展+互联网”、健康养老产业、文化创意产业等创新业务，虽然在政府积极引导、大力发展服务经济的背景下，上述产业具有良好的发展前景，但是公司目前尚缺乏运营经验，创新业务的开展存在一定的风险。

针对上述风险，公司将积极研究新业务模式，学习和借鉴其他企业的成功经验，加强人员培训，探索现有业务与新经济、新业务、新技术的融合发展，培育未来新的利润增长点和战略支撑。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

报告期内，经 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 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元(含税)。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2015 年 6 月 17 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2014 年归属母公司股东净利润的 38.06%。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2015 年	0	0.60	0	202,021,200	611,971,850	33.01
2014 年	0	0.60	0	202,021,200	530,825,009	38.06
2013 年	0	0.60	0	202,021,200	664,535,001	30.40

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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 日起长期有效	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	北辰集团作为北辰实业的控股股东，就本公司公开发行 2014 年公司债券涉及房地产开发项目用地问题相关事项承诺如下：北辰集团自《承诺函》出具之日起，若本公司因北京小汤山农业高科技示范园住宅小区（长河花园）项目、朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地 A 组团（北辰福第）项目存在违反土地管理方面法律法规的情形，或本公司因历史上其他项目存在拖欠地价款的情形而受到行政处罚或损害本公司及中小投资者的权益（包括但不限于补缴违约金、土地闲置费或	2014 年 7 月 3 日起长期有效	否	是

			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	北辰实业拟进行 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。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日	是	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟进行 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了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日	是	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰集团系北辰实业的控股股东，因债务人北京北辰创新科技发展有限公司（“创新公司”）同意以其拥有所有权的中国国际科技会展中心 C 座房产抵偿所欠北辰集团部分债务款项，北辰集团因此实际占用该房产后，创新公司违反相关约定，并未将上述用以抵偿债务的房产转移登记至北辰集团名下，该房产所有权人仍为创新公司。为此，北辰集团已向法院提起诉讼，要求创新公司清偿债务，截至于本承诺书出具之日，上述诉讼案件仍在审理进行中。同时，北辰集团将前述占用之房产暂时交由分公司北辰集团元辰鑫国际酒店进行经营管理，如由此导致与北辰实业间可能产生同业竞争事项，北辰集团特承诺如下：如法院就北辰集团与创新公司的债权债务纠纷案件作出终审判决，北辰集团因此依法取得中国国际科技会展中心 C 座房屋所有权，北辰集团同意在办理完毕该房产所有权转移登记手续后，将该房产的经营管理业务托管给北辰实业或其控股子公司负责，双方将就托管事宜另行签订托管协议。	2015 年 7 月 23 日起长期有效	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	控股股东北辰集团承诺如下：自 2014 年 10 月 17 日（非公开发行 A 股股票定价基准日前六个月）至承诺函出具日，北辰集团不存在减持本公司股票的情形，亦不存在相关减持计划；自承诺函出具日至本次发行完成后的 6 个月内北辰集团不以任何形式减持本公司股票，亦不安排相关减持计划。	2014 年 10 月 17 日至 2015 年 12 月 4 日；2015 年 12 月 4 日至非公开发行 A 股完成后的 6 个月内	是	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日	是	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	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投	2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日	是	是

			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。			
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日起长期有效	否	是

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	349
境内会计师事务所审计年限	12年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	330
境外会计师事务所审计年限	18年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	61

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

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	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	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13,411,149.62元及相应利息5,464,444.37元(暂计至2014年7月23日),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122,849,859.49元及相应利息37,014,244.32元(暂计至2014年7月23日)。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。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。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。北京仲裁委员会组织双方进行了多轮次质证与开庭审理。	约 181,378,818.77	否	已结案	北京仲裁委员会于2015年11月16日就本案作出(2015)京仲裁字1223号裁决书,裁决:(1)北辰实业向建工集团支付赛后拆改工程款67,628,538.45元,并以58,316,406为基数自2012年1月1日起按照银行活期存款利率支付利息,以9,312,132为基数自2012年2月1日起按照银行行后期存款利率支付利息;(2)北辰实业向建工集团支付赛时施工未结算工程款3,869,145.18元,自2012年1月1日起按照银行活期存款利率支付相应利息;(3)北辰实业向建工集团赔偿律师费50万元;(4)建工集团向北辰实业赔偿律师费60万元;(5)本请求仲裁费809,825.97元,由建工集团承担其中的323,930.39元,北辰实业承担485,895.58元;反请求仲裁费由建工集团承担17,975元,北辰实业承担17,975元。上述款项经冲抵后北辰实业应付款项共计72,916,185.65元。北辰实业在上述《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。	已执行终结
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	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。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。	18,626,572.13	否	已结案	北京仲裁委员会于2015年5月20日作出(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17,916,093.04元;2、北辰向北京建工赔偿经济损失392,088.71元(按照17,916,093.04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179,160元;4、驳回北辰的全部仲裁反请求;5、本案仲裁费139,230.38元由北辰承担,北辰直接向北京建工支付本案仲裁费139,230.38元。合计应付案款为18,626,572.13元。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。	已执行终结

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

□适用 √不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

□适用 √不适用

十、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	本公司自北辰集团取得委托信用借款,本报告期归还借款本金400,000,000元	本公司自北辰集团取得委托信用借款,其中350,000,000元为固定利率6.15%,其余50,000,000元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	400,000,000	400,000,000	100	现金		不适用
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,利率为固定利率6.15%或同期同档次国家基准利率,本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	50,878,681	50,878,681	3.75	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》	10,000	10,000	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。该土地面积约为16.7万平方米	根据本公司1997年H股上市时的有关协议。(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	15,310,415	15,310,415	42.21	现金		不适用
辰运物业	其他	其它流出	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司租赁北辰集团之分公司辰运物业管理中心部分房屋作为办公用房	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	2.48	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流出	本公司向合营企业武汉当代提供192,750,000元项目开发往来款,该笔款项报告期内已归还。	市场定价	192,750,000	192,750,000	58.60	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流出	本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款利息收入	市场定价	15,662,654	15,662,654	21.85	现金		不适用
杭州旭发	联营	其它流出	本公司向联营公司杭州旭发提供136,197,025元	市场定价	136,197,025	136,197,025	41.40	现金		不适用

	公司		项目开发往来款						
杭州旭发	联营公司	其它流出	本公司向联营公司杭州旭发提供项目开发往来款利息收入	市场定价	4,626,859	4,626,859	6.45	现金	不适用
合计				/	/	816,335,634	/	/	/
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50,878,681元，占本公司本年利息支出的3.75%，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10,000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15,310,415元，占本公司租赁费用的42.21%，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 2015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900,000元，占本公司租赁费用的2.48%，该交易以现金方式结算。</p> <p>⑤ 向合营企业提供往来款 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277,500,000元，本报告期内提供项目开发往来款192,750,000元，该笔款项报告期内已归还。应收往来款利息15,662,654元，占本公司利息收入的21.85%。报告期内实际收到利息1,525,883元。</p> <p>⑥ 向联营企业提供往来款 本公司向联营企业杭州旭发提供项目开发往来款共计136,197,025元，报告期内应收往来款利息4,626,859元，占本公司利息收入的6.45%。</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	-400,922,777	701,144,306
武汉当代	合营公司	289,739,042	14,136,771	303,875,813	-	-	-
杭州旭发	联营公司	-	140,823,884	140,823,884	-	-	-
合计		289,739,042	154,960,655	444,699,697	1,102,067,083	-400,922,777	701,144,306
关联债权债务形成原因		关联债权为： 报告期内，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 277,500,000					

	元，当年应收利息 15,662,654 元。 报告期内，本公司向联营企业杭州旭发提供项目开发往来款 136,197,025 元，当年应收利息 4,626,859 元。 关联债务为： 报告期内，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 700,000,000 元，其中 300,000,000 元为固定利率 6.15%，其余 400,000,000 元为同期同档次国家基准利率，当年计提利息 49,955,904 元，实际支付利息 50,878,681 元。
关联债权债务对公司的影响	①报告期内，本公司自北辰集团取得委托信用借款余额共计 700,000,000 元，该项借款属于控股股东支持本公司发展的行为。 ②报告期内，本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款余额 277,500,000 元，该款项属于本公司支付项目开发款的行为。 ③报告期内，本公司向联营企业杭州旭发提供 136,197,025 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。

十一、重大合同及其履行情况

(一) 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	15,310,415	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。2015 年度租金为人民币 15,310,415 元，该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							75,900						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							75,900						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							75,900						
担保总额占公司净资产的比例（%）							6.74						
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）							75,900						
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）							75,900						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							截至2015年12月31日，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为301,000万元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为3,424,501,153元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。						

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关	是否展	是否涉	关联关	投资盈

						期	联	期	诉	系	亏
武汉光谷创意文化科技园有限公司	40,000	3 年	10.5%	本项目	由武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司持有的该公司的股权提供股权质押担保	否	否	否	否		

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

1、重大土地出让及合作开发合同

序号	项目名称	地块名称	受让方	出让方	签约日期	签约金额(万元)
1	北辰旭辉铂悦·金陵	建邺区兴隆街道应天大街北侧 26 号地块 (NO. 2015G10)	南京旭辰置业有限公司	南京市国土资源局	2015 年 6 月 19 日	150,000
2	北辰·朗诗南门绿郡	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)	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	成都市国土资源局高新分局	2015 年 6 月 20 日	32,565
3	北辰·朗诗南门绿郡	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)	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	成都市国土资源局高新分局	2015 年 6 月 20 日	60,774
4	苏州·北辰旭辉壹号院	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)	北京北辰实业股份有限公司、旭昭(香港)有限公司	苏州市国土资源局	2015 年 7 月 10 日	92,872
5	成都大源项目	成都市高新区大源村一组、铜牌村四组地块 (GX2015-40 (252))	北京北辰实业股份有限公司	成都市国土资源局高新分局	2015 年 11 月 18 日	62,044
6	廊坊龙河新区项目	廊坊市龙河园区环一路内地块 (廊安 2015-13 号地)	北京北辰实业股份有限公司	廊坊市国土资源局	2015 年 12 月 28 日	5,390
7	廊坊龙河新区项目	廊坊市龙河园区环一路内地块 (廊安 2015-14 号地)	北京北辰实业股份有限公司	廊坊市国土资源局	2015 年 12 月 28 日	4,710
8	廊坊龙河新区项目	廊坊市龙河园区环一路内地块 (廊安 2015-15 号地)	北京北辰实业股份有限公司	廊坊市国土资源局	2015 年 12 月 28 日	53,070

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额(万元)
1	武汉当代北辰置业有限公司 P (2014) 57 号地块一期建安工程施工总承包合同	武汉当代北辰置业有限公司	中建二局第三建筑工程有限公司	2015 年 6 月 30 日	23,258
2	萧政储出[2014]16 号地块项目建安工程施工总承包合同	杭州北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2015 年 7 月 2 日	51,853

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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。2016 年 2 月 3 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准北京北辰实业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]204 号），核准了公司本次非公开发行 A 股股票事宜（请详见公司于 2016 年 2 月 3 日披露的公告，公告编号：临 2016-003）。

十三、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一五年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

十四、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

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

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015-01-20	4.80%	10 亿元	2015-02-10	10 亿元	2020-01-19
公司债券	2015-01-20	5.20%	15 亿元	2015-02-10	15 亿元	2022-01-19

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302号核准，公司于2015年1月20日公开发行公司债券，债券名称为北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券。该次债券分为两个品种，品种一（简称“14北辰债01”）为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，发行规模为人民币 10 亿元，发行票面利率为 4.80%；品种二（简称“14 北辰债 02”）为 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，发行规模为人民币 15 亿元，发行票面利率为 5.20%。在该次债券的计息期限内，每年付息一次，到期还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	261,430
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	254,133

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	冻结	150,000,000	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,924,001	684,128,499	20.319	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	137,000,000	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
方跃伦	13,115,201	13,115,201	0.390	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	10,460,939	10,460,939	0.311	0	无	0	国有法人
平安银行股份有限公司—新华阿鑫一号保本混合型证券投资基金	7,433,650	7,433,650	0.221	0	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—新华鑫安保本一号混合型证券投资基金	6,143,480	6,143,480	0.182	0	无	0	境内非国有法人
骆鉴钢	5,361,900	5,361,900	0.159	0	无	0	境内自然人
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·锐进 31 期清水源证券投资集合资金信托计划	5,096,322	5,096,322	0.151	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	684,128,499	境外上市外资股	684,128,499				
北京王府井百货(集团)股份有限公司	137,000,000	人民币普通股	137,000,000				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
方跃伦	13,115,201	人民币普通股	13,115,201				
中国证券金融股份有限公司	10,460,939	人民币普通股	10,460,939				
平安银行股份有限公司—新华阿鑫一号保本混合型证券投资基金	7,433,650	人民币普通股	7,433,650				
中国农业银行股份有限公司—新华鑫安保本一号混合型证券投资基金	6,143,480	人民币普通股	6,143,480				
骆鉴钢	5,361,900	人民币普通股	5,361,900				
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·锐进 31 期清水源证券投资集合资金信托计划	5,096,322	人民币普通股	5,096,322				

上述股东关联关系或一致行动的说明

第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东北京王府井百货（集团）股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；第 7 大股东平安银行股份有限公司—新华阿鑫一号保本混合型证券投资基金和第 8 大股东中国农业银行股份有限公司—新华鑫安保本一号混合型证券投资基金同为新华基金管理有限公司管理的基金；未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

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

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

2015 年 10 月 30 日，北辰集团向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持 1.5 亿股股份所对应的现金 36,000 万元足额上缴中央金库。北辰集团已于 2015 年 11 月 20 日缴付第一笔 6,000 万元款项，截至目前，北辰集团持有的公司 1.5 亿股仍处于冻结状态。

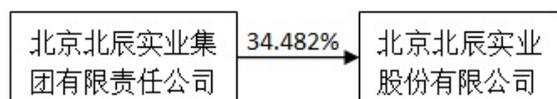
四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992 年 8 月 3 日
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：8,832,351 股；北巴传媒(600386)股份数量：560,000 股；北京银行(601169)股份数量：3,280,550 股；康辰亚奥(430155)股份数量：6,400,000 股。

2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

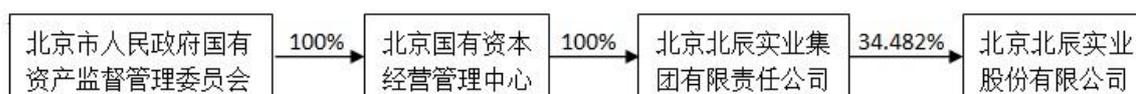


(二) 实际控制人情况

1 法人

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

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
HKSCC NOMINEES LIMITED	李小加、葛卓豪、冯炳贤	1991年5月14日	15382398	法定股本：港币 1000 元（100 股每股港币 10 元）；已发行及缴足股本：港币 20 元（2 股每股港币 10 元）。	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
情况说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有				

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贺江川	董事长	男	52	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		73.89	否
李长利	董事	男	52	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		34.02	是
赵惠芝	董事	女	62	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		41.17	否
赵惠芝	总经理	女	62	2012年6月1日	2015年3月3日	0	0	0		0	否
曾劲	董事	男	46	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		35.16	否
曾劲	副总经理	男	46	2009年1月16日	2015年3月3日	0	0	0		0	否
曾劲	总经理	男	46	2015年3月3日		0	0	0		0	否
刘建平	董事	男	61	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		40.60	否
刘建平	副总经理	男	61	2012年3月21日	2015年3月3日	0	0	0		0	否
刘焕波	董事	男	58	2014年11月11日	2015年6月1日	0	0	0		50.89	否
刘焕波	副总经理	男	58	2002年9月24日		0	0	0		0	否
符耀文	独立董事	男	60	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		5	否
郭雳	独立董事	男	40	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		5	否
吴革	独立董事	男	48	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		5	否
龙涛	独立董事	男	63	2012年6月1日	2015年5月28日	0	0	0		3.57	否
甘培忠	独立董事	男	59	2012年6月1日	2015年5月28日	0	0	0		3.57	否
黄翼忠	独立董事	男	48	2012年6月1日	2015年5月28日	0	0	0		3.57	否
赵崇捷	监事会主席	男	60	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		0	否
李国锐	监事	男	60	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		54.24	否
宋忆宁	监事	女	52	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0		0	否
颜景辉	监事	男	55	2016年3月22日	2018年5月28日	0	0	0		0	是
柳耀中	监事	男	60	2015年3月17日	2016年3月22日	0	0	0		47.06	否
张卫延	监事	男	56	2015年3月17日	2018年5月28日	0	0	0		53.85	否
杜敬明	副总经理	男	51	2012年3月21日		0	0	0		60.35	否
李云	副总经理	女	48	2015年11月6日		0	0	0		60.96	否
张文雷	副总经理	女	48	2012年3月21日		0	0	0		60.35	否
吕健	副总经理	男	56	2012年3月21日		0	0	0		60.35	否
刘铁林	副总经理	男	53	2002年9月24日		0	0	0		50.89	否
陈德启	副总经理	男	52	2015年11月6日		0	0	0		74.18	否
司海群	副总经理	男	61	2004年6月2日	2015年3月3日	0	0	0		29.41	否
崔薇	财务总监	女	42	2013年8月7日		0	0	0		52.13	否
郭川	董事会秘书	男	47	2004年2月27日		0	0	0		81.49	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	986.70	/

姓名	主要工作经历
贺江川	52岁，本公司董事长，北京市十四届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，持有工学学士和经济学硕士学位，具有高级经济师资格。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人。贺先生于一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司执行董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零一二年六月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有二十七年的有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验。贺先生荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。
李长利	52岁，本公司执行董事。李先生毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于一零一一年加入本公司，二零一二年出任本公司副董事长。李先生在中国建材、投资物业经营管理、房地产开发行业有累积逾25年丰富工作经验。
赵惠芝	62岁，本公司执行董事。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团，一九九七年任本公司执行董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月至二零零七年四月任本公司执行董事及董事长，二零零七年四月至二零一五年三月任本公司总经理。二零一二年六月获重选连任为本公司执行董事。赵女士具有二十四年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。
曾劲	46岁，本公司执行董事、总经理。曾先生毕业于中国人民大学，管理学博士。曾先生于一九九二年八月加入北辰集团，先后担任本公司发展物业部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理和北辰置地副总经理、总经理，二零零九年任本公司副总经理，二零一二年获选为本公司执行董事，并于二零一五年三月任本公司总经理。现兼任长沙北辰房地产开发有限公司董事长、总经理，杭州北辰置业有限公司董事长、总经理，长沙世纪御景房地产有限公司董事长，北京北辰当代置业有限公司董事长。曾先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
刘建平	61岁，本公司执行董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京五洲大酒店总经理，一九九七年任本公司执行董事，二零一二年六月获重选连任为本公司执行董事。二零一二年三月至二零一五年三月任本公司副总经理。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
刘焕波	58岁，本公司执行董事、副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北京康乐宫有限公司、北京国际会议中心总经理，二零零二年任本公司副总经理，并于二零一四年获选为本公司执行董事，现兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司董事长和北京北辰信通网络技术服务有限公司董事长、北京北辰会展集团有限公司董事长和总经理、北京北辰酒店管理有限公司董事长。刘先生在酒店、会展和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
符耀文	60岁，毕业于美国宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券。符先生在财务管理、证券业务方面有累计超过三十年的经验。
郭雳	40岁，毕业于北京大学和哈佛大学，法学博士、经济学博士后，现任北京大学法学院教授、博士生导师、副院长，华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，中国证券投资基金业协会自律监察委员会委员。郭先生在经济法、民商法、金融法领域具有丰富的经验，曾参与《公司法》《证券法》《基金法》等法律的修订工作。
吴革	48岁，先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授，博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事，中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴

	先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。
赵崇捷	60岁，本公司监事会主席。赵先生毕业于北京金融学院，研究生学历，高级经济师。赵先生历任北京市物价局农价处副处长、综合处处长、副局长、北京市国有企业监事会正局级监事会主席，二零一四年出任本公司股东代表监事、监事会主席。赵先生长期从事经济管理、物价管理工作和企业监察工作，具有较强的经济理论、物价管理工作和企业监事会工作实践经验。
李国锐	60岁，本公司股东代表监事。李先生毕业于中央党校，研究生学历，高级政工师。李先生曾任北京市纪委工业纪工委委员、办公室副主任、北京市经委监察处副处长、北京市国资委纪委副书记。李先生于二零一一年加入本公司，主管纪检监察工作，二零一二年出任本公司股东代表监事。李先生具有二十余年纪检监察工作的丰富经验。
宋忆宁	52岁，本公司股东代表监事。宋女士毕业于武汉理工大学，研究生学历。宋女士历任北京市劳动和社会保障局统计处、工资处副主任科员、主任科员、北京市人民政府国有资产监督管理委员会主任科员、北京市国有企业监事会正处级专职监事，二零一四年出任本公司股东代表监事。宋女士长期从事行政管理和企业监察工作，具有较强的企业监督检查工作实践经验。
颜景辉	55岁，本公司职工监事。毕业于北京市委党校，研究生学历。颜先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北京剧院党支部书记、总经理，北京辰奥咖啡有限公司总经理、副董事长，北辰亚运村汽车交易市场中心副总经理，现任本公司工会副主席。颜先生在公司行政管理及工会工作方面具有丰富的工作经验。
张卫延	56岁，本公司职工监事。张先生毕业于北京市委党校，本科学历，高级会计师。张先生于一九九零年加入北辰集团，现任本公司审计部部长，二零一二年出任本公司职工监事。张先生在公司财务管理和公司审计方面具有丰富经验。
杜敬明	51岁，本公司副总经理。北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
李云	48岁，毕业于北京理工大学，工商管理硕士，高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任北辰集团汇园国际公寓公关销售部经理、北京北辰实业股份有限公司汇宾大厦副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司五洲会议中心副总经理、总经理。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
张文雷	48岁，本公司副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
吕健	56岁，本公司副总经理。吕先生毕业于清华大学，本科学历，高级工程师。吕先生曾任北京建工集团第五建筑公司副总经理、北京建工集团副总工程师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经理助理、总工程师，二零一二年出任本公司副总经理。吕先生在工程建设、施工管理及工程安全管理方面具有丰富经验。
刘铁林	53岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。
陈德启	52岁，毕业于中国科学院，理学硕士，高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
崔薇	42岁，本公司财务总监。毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。

郭川	47岁，本公司董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任职务。郭先生于二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，并于二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
龙涛 (已辞任)	63岁，本公司独立非执行董事。龙先生毕业于财政部财政科学研究所西方会计专业，经济学硕士。龙先生先后任职于中央财经大学会计系、毕马威会计公司纽约分部，并曾任中国证券监督管理委员会股票发行审查委员会委员、中港证券小组中方会计专家组成员。龙先生在公司财务、会计、审计、资产评估及企业改制、上市等方面具有丰富的理论及实践经验。龙先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
甘培忠 (已辞任)	59岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，现为北京大学法学院教授、博士生导师、中国证券法学会常务副会长。甘先生在经济法、企业法、公司法、破产法领域具有丰富的经验，先后出版、发表多部法学著作及数十篇学术论文，并参加了《公司法》、《合伙企业法》的修订工作。甘先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
黄翼忠 (已辞任)	48岁，本公司独立非执行董事。黄先生毕业于澳大利亚墨尔本大学，商业学士，主修会计、经济、证券法。黄先生先后任职于普华永道会计师事务所、香港安永会计师事务所、德勤企业财务顾问公司。黄先生在财务管理、资本投资业务方面具有丰富的经验。黄先生于二零一二年六月获选为本公司独立非执行董事。
柳耀中 (已辞任)	60岁，本公司职工监事。柳先生毕业于北京市委党校，本科学历。柳先生曾任北辰集团工会主席，于二零零二年五月起任本公司职工监事，二零一二年六月获重选连任为本公司职工监事。柳先生拥有二十三年工会工作经验。
司海群 (已辞任)	61岁，本公司副总经理。司先生毕业于中国社会科学院，研究生学历。司先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和长沙北辰房地产开发有限公司总经理，二零零四年至二零一五年三月出任本公司副总经理。司先生在在房地产开发管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

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

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

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011年12月	
曾劲	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2014年12月	
颜景辉	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016年3月	

张卫延	北京北辰实业集团有 限责任公司	监事	2011年11月	
柳耀中 (已辞任)	北京北辰实业集团有 限责任公司	董事	2011年11月	2016年3月

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员 姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李长利	北京新奥集团有限公司	董事长	2015年1月	
符耀文	协鑫石油天然气集团有限公司	副总裁	2014年3月	
郭雳	北京大学	教授	2005年8月	
吴革	对外经济贸易大学	教授	2005年12月	
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015年5月	
	海量数据股份有限公司	独立董事	2014年3月	
	天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司	独立董事	2012年11月	
赵崇捷	北京首都创业集团有限公司	监事会主席	2012年10月	
	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事会主席	2012年10月	
	北京新奥集团有限公司	监事会主席	2012年10月	
宋忆宁	北京首都创业集团有限公司	监事	2012年10月	
	北京首都开发控股(集团)有限公司	监事	2012年10月	
	北京新奥集团有限公司	监事	2012年10月	
郭川	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012年7月	
	杭州旭发置业有限公司	监事	2015年5月	
龙涛 (已辞任)	北京海问咨询有限公司	董事长	1990年1月	
	庆铃汽车股份有限公司	独立董事	1994年5月	
	国投瑞银基金管理有限公司	独立董事	2012年5月	
	中外名人文化传媒股份有限公司	独立董事	2012年3月	
	北京王府井百货(集团)股份有限公司	独立董事	2013年6月	
	卓越金融有限公司	独立董事	2014年5月	
甘培忠 (已辞任)	雏鹰农牧集团股份有限公司	独立董事	2009年7月	2015年10月
	福建福昕软件开发股份有限公司	独立董事	2013年3月	2015年10月
	北京东方通科技股份有限公司	独立董事	2014年4月	
	北京华宇软件股份有限公司	独立董事	2015年9月	
	博彦科技股份有限公司	独立董事	2016年1月	
黄翼忠 (已辞任)	金源米业国际有限公司	独立董事	2004年9月	2015年8月
	阳光新业地产股份有限公司	独立董事	2008年11月	
	中怡精细化工集团有限公司	独立董事	2004年2月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
-----------------------------	-------------------------------------

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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	离任	公司董事会换届选举
甘培忠	独立董事	离任	公司董事会换届选举
黄冀忠	独立董事	离任	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
柳耀中	监事	离任	退休
颜景辉	监事	选举	因工作需要
司海群	副总经理	离任	退休
李云	副总经理	聘任	因工作需要
陈德启	副总经理	聘任	因工作需要

五、其他说明

1、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。

2、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。

3、2015年12月15日，本公司独立非执行董事郭雳因个人工作原因申请辞去公司第七届董事会独立董事、董事会下属审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略委员会成员的职务，郭雳的辞职报告将在本公司股东大会选举产生新任独立非执行董事填补其空缺后生效。

4、2016年3月22日，本公司职工监事柳耀中因个人年龄原因辞去公司第七届监事会职工监事的职务，本公司第二届职工代表大会推举颜景辉为公司第七届监事会职工监事。

5、2016年3月30日，本公司召开第七届第四十二次董事会会议，选举董安生为本公司独立非执行董事。同日，本公司股东代表监事李国锐因个人年龄原因辞去公司第七届监事会股东代表监事的职务，本公司召开第七届第四次监事会会议，选举张金利为本公司由股东代表出任的监事。上述两位候选人还须提交本公司2015年年度股东大会选举。

六、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

七、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4,582
主要子公司在职员工的数量	650
在职员工的数量合计	5,232
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,531
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,282
安保人员	320
营业员	21
运行维修人员	689
收款员	157
厨师	655
服务人员	1,081
其他人员	1,027
合计	5,232
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	170
本科	1,238
专科	1,464
中专	650
其他	1,710
合计	5,232

(二) 薪酬政策

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

(三) 培训计划

持续推进各项培训开发活动，推动人才培养。报告期内，围绕高技能人才，以技能工作室建设为主不断深入，创新扩大人员参与范围，增设专业工种，创新菜品 120 余个，已用于企业经营并创造经济效益。与此同时，公司相继通过技能比赛、专业培训、参观交流、校企合作等方式全面推进培训交流，多方位提升服务品质。围绕专业人才，在继续强化管理方面培训的同时，贴近企业经营，深入挖潜内部资源，通过员工授课、经验分享等方式提高培训与企业经营的契合度，使培训成为促企业经营，助人员发展的重要抓手。报告期内，公司母子公司人员参加各类培训总计 61,000 人次，培训覆盖率超过 92%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1,083,150 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,394 万元

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

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

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

报告期内，公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2015 年度的利润分配。同时，为方便公司中小股东充分行使股东权利，公司对涉及分红的年度股东大会采取现场与网络相结合的召开方式，给不方便出席现场会议的中小股东提供便捷的行使权力的通道，更好的维护了中小股东的合法权益。

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

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

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

2016 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2015 年 5 月 29 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2015 年 5 月 29 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 7 月 17 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2015 年 7 月 18 日
2015 年第一次 A 股类别股东会议	2015 年 7 月 17 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2015 年 7 月 18 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 12 月 14 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2015 年 12 月 15 日

股东大会情况说明

公司于 2015 年 7 月 17 日召开 2015 年第一次 H 股类别股东会议，决议情况已于 2015 年 7 月 18 日刊登在上海证券交易所网站，并于 2015 年 7 月 17 日刊登在香港交易所网站。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	48	48	35	0	0	否	3
李长利	否	48	36	35	12	0	否	3
赵惠芝	否	48	35	35	13	0	否	3
曾劲	否	48	48	35	0	0	否	5
刘建平	否	48	37	35	11	0	否	3
刘焕波	否	48	48	35	0	0	否	5
符耀文	是	31	28	26	3	0	否	1
郭雳	是	31	31	23	0	0	否	1
吴革	是	31	29	23	2	0	否	1
龙涛	是	17	17	12	0	0	否	2
甘培忠	是	17	17	13	0	0	否	0
黄翼忠	是	17	17	15	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

报告期内，公司董事没有出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	48
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	35
现场结合通讯方式召开会议次数	6

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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

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

(一)、董事会战略委员会 2015 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境、研究行业标杆企业发展路径的基础上，结合公司经营管理实际，探讨了公司融资方案规划及公司主营业务发展思路和相关方案，充分发挥了专业委员会的作用。

(二)、董事会审计委员会 2015 年年度履职情况：

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

(三)、董事会薪酬与考核委员会 2015 年年度履职情况:

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定,薪酬与考核委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责,报告期内,公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议,审议了公司有关职工福利管理方面的制度,并建议公司结合自身实际情况不断完善相关工作。

(四)、董事会提名委员会 2015 年年度履职情况:

公司董事会提名委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定,公司董事会提名委员会各成员规范履职、勤勉尽职,于报告期内召开了一次会议,在公司原总经理辞任的情况下提名了合格的公司总经理人选并及时提交公司董事会审批,保障了公司治理架构的完整和合规。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2015 年度内部控制评价报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

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

是否披露内部控制审计报告: 是

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2006 年北京北辰实业股份有限公司债券	06 北辰债	068026. IB	2006 年 5 月 29 日	2016 年 5 月 29 日	15	4.10%	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。年度付息款项自付息首日起不另计利息,本金自兑付首日起不另计利息。	银行间债券市场
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种一)	14 北辰 01	122348. SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	10	4.80%	单利按年计息,不计复利。在本次债券计息期内,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。“14 北辰 01”为 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。	上海证券交易所
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351. SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15	5.20%	单利按年计息,不计复利。在本次债券计息期内,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。“14 北辰 02”为 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。	上海证券交易所

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

1、“06 北辰债”相关信息

资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

2、“14 北辰 01”、“14 北辰 02”相关信息

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

三、公司债券募集资金使用情况

公司“06 北辰债”公开发行一般企业债券,募集总额人民币 15 亿元,已按照《2006 年北京北辰实业股份有限公司公司债券募集说明书》上列明的用途使用完毕。

公司“14 北辰债”分为“14 北辰 01”和“14 北辰 02”两个品种公开发行,募集总额分别为人民币 10 亿元和 15 亿元,已按照《北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》上列明的用途使用完毕。

四、公司债券资信评级机构情况

1、“06 北辰债”资信评级机构情况

根据监管部门和主管部门的要求,中诚信国际信用评级有限责任公司将在“06 北辰债”存续期内根据有关情况进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

报告期内,中诚信国际信用评级有限责任公司于 2015 年 5 月 19 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2015 年度跟踪评级报告》,维持“06 北辰债”的 AAA 债项信用评级。

2、“14 北辰 01”、“14 北辰 02” 资信评级机情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的要求，联合信用评级有限公司将在本次债券存续期内，每年公司公告年报后 2 个月内对公司进行一次定期跟踪评级，并在“14 北辰 01”和“14 北辰 02”存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，联合信用评级有限公司于 2015 年 4 月 27 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券跟踪评级报告》，维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”的 AA+债项信用评级。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

1、“06 北辰债”

“06 北辰债”由中国银行股份有限公司授权其北京市分行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本期债券的付息首日为 2007 年至 2016 年每年的 5 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年的集中付息期限为上述各付息日起的 20 个工作日（包括付息首日当天）。按照约定，公司已在 2015 年度的付息期限内向债券持有人支付利息金额 6,150 万元。于 2015 年 5 月 25 日，公司在中国债券信息网上刊登了《2006 年北辰实业股份有限公司公司债券 2015 年付息公告》。

截至本报告出具日，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

2、“14 北辰 01”、“14 北辰 02”

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”在报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。

报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障机制。

“14 北辰 01”的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 1 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本计息年度付息日为 2016 年 1 月 20 日。

“14 北辰 02”的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 1 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本计息年度付息日为 2016 年 1 月 20 日。

按照《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》，公司于 2016 年 1 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2016 年付息公告》，公告了本年度付息方案为：①“14 北辰 01”票面利率为 4.80%，每手“14 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 48.00 元（含税）；②“14 北辰 02”票面利率为 5.20%，每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元（含税）。

截至本报告出具日，“14 北辰 01”和“14 北辰 02”的上述付息已按期足额兑付，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

六、公司债券持有人会议召开情况

公司发行的公司债券“06 北辰债”、“14 北辰 01”、“14 北辰 02”报告期内均未召开过持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

“06 北辰债”为银行间市场交易的一般企业债券，为实名制记账式公司债券。本期债券未聘请债券受托管理人。

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任本次公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2015 年 5 月出具了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务报告(2014 年度)》，具体内容详见公司 2015 年 5 月 27 日刊登在上海证券交易所网站的相关公告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,634,172,513	1,484,043,848	10.12	
投资活动产生的现金流量净额	-192,053,608	-468,840,458	59.04	主要为公司本期非流动资产投资支出较去年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	5,404,519,271	2,580,397,335	109.45	主要为报告期内公司新增发行债券及取得少数股东借款增加所致。
期末现金及现金等价物余额	6,104,157,065	4,052,622,948	50.62	主要是由于本期新发行公司债券所致
流动比率	2.13	2.25	-5.33	
速动比率	0.45	0.41	9.76	
资产负债率	74.97%	70.61%	增加 4.36 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11	
利息保障倍数	0.96	1.20	-20.00	
现金利息保障倍数	-1.64	0.10	-1,740	主要为公司本期购置土地、房地产开发项目支出增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.20	1.54	-22.08	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

九、报告期末公司资产情况

不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用

十一、公司报告期内的银行授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 122 亿元，已提取借款人民币 89 亿元，剩余授信额度人民币 33 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

1、“06 北辰债”

(1) 2015 年 5 月 29 日，公司支付 2006 年公司债券自 2014 年 5 月 29 日至 2015 年 5 月 28 日期间的利息共计 6,150 万元（含税）。

2、“14 北辰 01”、“14 北辰 02”

(1) 根据公司 2013 年第一次临时股东大会的决议，公司股东大会授权董事会在出现预计不能或者到期未能按期偿付本次债券的本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 主要责任人不得调离等措施。

(2) 公司保证按照本募集说明书约定向债券持有人偿付本次债券本金及利息。

若公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

若公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，对于逾期未付的本金和/或利息，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率的 120%。

截至报告期末，公司严格按照上述承诺内容，履行相关承诺。

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2016)第 10039 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)的财务报表, 包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北辰实业公司管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

普华永道中天审字(2016)第 10039 号
(第二页, 共二页)

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述北辰实业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北辰实业公司2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐 涛

中国·上海市
2016 年 3 月 30 日

注册会计师

王建保

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		6,575,392,949	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		58,997,190	71,431,917
预付款项		1,008,289,061	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		31,002,672	12,239,042
应收股利			
其他应收款		552,954,206	113,143,634
买入返售金融资产			
存货		31,087,698,952	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		39,314,335,030	29,204,912,239
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		-	277,500,000
长期股权投资		14,704,781	28,397,575
投资性房地产		5,277,604,655	4,775,959,872
固定资产		2,557,245,073	3,177,655,747
在建工程		10,453,541	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		3,422,941	3,381,571
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		25,055,627	29,957,830
递延所得税资产		210,306,480	172,931,792
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,098,793,098	8,478,671,681

资产总计		47,413,128,128	37,683,583,920
流动负债：			
短期借款		492,214,110	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		2,887,149,865	2,943,787,062
预收款项		7,018,306,880	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		80,228,192	70,723,381
应交税费		1,080,962,903	864,478,944
应付利息		323,042,451	65,382,712
应付股利		1,162,190	1,162,190
其他应付款		2,412,327,259	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		4,158,300,220	1,309,750,000
其他流动负债			
流动负债合计		18,453,694,070	12,953,653,381
非流动负债：			
长期借款		14,607,008,095	12,153,750,000
应付债券		2,478,256,329	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		5,282,291	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		17,090,546,715	13,656,410,167
负债合计		35,544,240,785	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		3,652,148,600	3,697,783,350
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		785,681,081	749,150,148
一般风险准备			
未分配利润		3,460,420,181	3,087,000,464
归属于母公司所有者权益合计		11,265,269,862	10,900,953,962
少数股东权益		603,617,481	172,566,410
所有者权益合计		11,868,887,343	11,073,520,372
负债和所有者权益总计		47,413,128,128	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 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		4,047,757,415	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		50,828,903	65,243,697
预付款项		215,148,008	176,626,108
应收利息		72,527,542	12,239,042
应收股利			
其他应收款		14,820,617,377	12,442,725,970
存货		3,310,619,665	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		22,517,498,910	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		815,426,451	277,500,000
长期股权投资		2,566,287,112	2,151,555,257
投资性房地产		5,266,372,742	4,764,345,053
固定资产		1,340,845,916	1,971,496,615
在建工程		10,453,541	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		1,254,062	1,070,896
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		113,191,333	88,611,506
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,113,831,157	9,267,466,621
资产总计		32,631,330,067	28,413,663,887
流动负债:			
短期借款		300,000,000	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		1,064,101,434	1,172,791,250

预收款项		850,270,257	1,046,240,371
应付职工薪酬		69,107,301	66,398,948
应交税费		473,155,840	383,413,516
应付利息		187,844,913	63,918,823
应付股利			
其他应付款		1,389,585,247	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		2,908,300,220	1,309,750,000
其他流动负债			
流动负债合计		7,242,365,212	6,372,123,707
非流动负债:			
长期借款		13,307,008,095	11,103,750,000
应付债券		2,478,256,329	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		5,282,291	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		15,790,546,715	12,606,410,167
负债合计		23,032,911,927	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		785,681,081	749,150,148
未分配利润		1,764,407,706	1,637,650,512
所有者权益合计		9,598,418,140	9,435,130,013
负债和所有者权益总计		32,631,330,067	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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,185,973,192	6,233,622,611
其中:营业收入		7,185,973,192	6,233,622,611
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,317,084,923	5,435,818,644
其中:营业成本		4,115,090,036	3,260,107,084
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		731,964,117	821,888,592
销售费用		411,172,727	317,104,370
管理费用		680,808,529	699,398,700
财务费用		377,931,995	334,405,453
资产减值损失		117,519	2,914,445
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)		-6,831,170	-668,939
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-6,831,170	-668,939
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		862,057,099	797,135,028
加:营业外收入		6,467,439	2,126,133
其中:非流动资产处置利得		30,854	68,351
减:营业外支出		4,781,303	5,988,789
其中:非流动资产处置损失		935,920	2,479,853
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		863,743,235	793,272,372
减:所得税费用		228,406,821	206,082,096
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		635,336,414	587,190,276
归属于母公司所有者的净利润		611,971,850	530,825,009
少数股东损益		23,364,564	56,365,267
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		635,336,414	587,190,276
归属于母公司所有者的综合收益总额		611,971,850	530,825,009
归属于少数股东的综合收益总额		23,364,564	56,365,267
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.18	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)		0.18	0.16

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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		3,543,939,848	3,362,416,859
减: 营业成本		1,577,434,584	1,445,272,388
营业税金及附加		382,228,036	464,590,633
销售费用		128,973,995	90,168,909
管理费用		557,903,315	584,044,709
财务费用		390,346,768	361,279,350
资产减值损失		-	2,914,445
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		-12,198,076	-668,939
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-16,192,794	-668,939
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		494,855,074	413,477,486
加: 营业外收入		1,361,159	2,063,983
其中: 非流动资产处置利得		30,854	67,551
减: 营业外支出		4,393,945	5,804,735
其中: 非流动资产处置损失		888,014	2,444,408
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		491,822,288	409,736,734
减: 所得税费用		126,512,961	102,697,318
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		365,309,327	307,039,416
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		365,309,327	307,039,416
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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,915,542,282	6,556,042,607
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		208,569,298	67,260,650
经营活动现金流入小计		9,124,111,580	6,623,303,257
购买商品、接受劳务支付的现金		10,048,826,199	5,700,908,088
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		797,539,461	698,104,191
支付的各项税费		1,123,083,688	1,318,858,646
支付其他与经营活动有关的现金		315,593,778	160,623,191
经营活动现金流出小计		12,285,043,126	7,878,494,116
经营活动产生的现金流量净额		-3,160,931,546	-1,255,190,859
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		192,750,000	-
取得投资收益收到的现金		1,525,883	1,428,472
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		319,509	545,863
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	3,088,592
投资活动现金流入小计		194,595,392	5,062,927
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,265,901	193,947,330
投资支付的现金		331,447,025	300,000,000
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		-63,926	-20,043,945
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		386,649,000	473,903,385
投资活动产生的现金流量净额		-192,053,608	-468,840,458
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		424,000,000	35,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		424,000,000	35,000,000
取得借款收到的现金		7,844,816,205	8,315,669,039
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		1,587,506,016	517,439,310
筹资活动现金流入小计		12,331,137,221	8,868,108,349
偿还债务支付的现金		4,699,744,000	5,132,674,803
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,401,141,840	1,155,036,211
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		825,732,110	-
筹资活动现金流出小计		6,926,617,950	6,287,711,014
筹资活动产生的现金流量净额		5,404,519,271	2,580,397,335
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,051,534,117	856,366,018
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		6,104,157,065	4,052,622,948

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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,427,889,425	3,259,969,304
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		255,552,831	147,633,407
经营活动现金流入小计		3,683,442,256	3,407,602,711
购买商品、接受劳务支付的现金		1,043,259,585	1,129,702,745
支付给职工以及为职工支付的现金		551,170,688	526,185,131
支付的各项税费		425,816,014	647,831,618
支付其他与经营活动有关的现金		1,812,999,076	1,199,519,386
经营活动现金流出小计		3,833,245,363	3,503,238,880
经营活动产生的现金流量净额		-149,803,107	-95,636,169
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		192,750,000	550,000,000
取得投资收益收到的现金		3,911,952	41,295,833
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		329,975	528,506
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		196,991,927	593,912,931
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,449,002	135,329,182
投资支付的现金		1,158,263,025	390,410,000
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		1,208,712,027	525,739,182
投资活动产生的现金流量净额		-1,011,720,100	68,173,749
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,062,608,095	7,265,669,039
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		8,537,423,095	7,265,669,039
偿还债务支付的现金		4,609,750,000	5,132,674,803
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,313,950,836	1,145,066,964
支付其他与筹资活动有关的现金		-	100,000,000
筹资活动现金流出小计		5,923,700,836	6,377,741,767
筹资活动产生的现金流量净额		2,613,722,259	887,927,272
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,452,199,052	860,464,852

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		4,037,782,331	2,585,583,279

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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,697,783,350				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)					-45,634,750				36,530,933		373,419,717	431,051,071	795,366,971
(一)综合收益总额											611,971,850	23,364,564	635,336,414
(二)所有者投入和减少资本					-45,634,750							407,686,507	362,051,757
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

2015 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-45,634,750							407,686,507	362,051,757
(三) 利润分配								36,530,933		-238,552,133			-202,021,200
1. 提取盈余公积								36,530,933		-36,530,933			
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				3,652,148,600			785,681,081		3,460,420,181	603,617,481		11,868,887,343

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

2015 年年度报告

(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—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				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)									36,530,933	126,757,194	163,288,127
(一)综合收益总额										365,309,327	365,309,327
(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											

2015 年年度报告

(三) 利润分配									36,530,933	-238,552,133	-202,021,200
1. 提取盈余公积									36,530,933	-36,530,933	
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				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140

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	

2015 年年度报告

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

三、公司基本情况

1. 公司概况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址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2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2015年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2016年3月30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主要有北京北辰会展信息服务有限公司(以下称“北辰信息服务”)、北京北辰时代会展有限公司(以下称“时代会展”)、北京北辰星会展有限公司(以下称“北辰星”)、苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰”)、杭州辰旭置业有限公司(以下称“杭州辰旭”)、南京旭辰置业有限公司(以下称“南京旭辰”)、武汉光谷创意文化科技园有限公司(以下称“武汉光谷”)、成都北辰置业有限公司(以下称“成都北辰”)、廊坊市北辰房地产开发有限公司(以下称“廊坊房地产”)及成都辰诗置业有限公司(以下称“成都辰诗”)。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2015年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金,可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

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。

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和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福

利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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。

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。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

六、税项

1. 主要税种及税率

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

根据国家税务总局颁布的《关于旅店业和饮食业纳税人销售非现场消费食品增值税有关问题的公告》(国家税务总局公告 2013 年第 17 号)中的相关规定,自 2015 年 1 月 1 日起,本集团下属国家会议中心及国家会议中心大酒店的餐饮外卖业务收入适用增值税,税率为 3%,2015 年 1 月 1 日前该业务适用营业税,税率为 5%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,034,881	822,780
银行存款	6,574,358,068	4,308,956,824
其他货币资金	-	-
合计	6,575,392,949	4,309,779,604
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日,银行存款中包括 81,584,380 元的房地产开发项目工程建设合同履行担保金(2014 年 12 月 31 日:94,020,066 元),169,538,555 元的住户按揭贷款保证金(2014 年 12 月 31 日:114,838,929 元),220,112,949 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	30,371,662	51	-	-	30,371,662	39,921,802	55	1,049,656	2.60	38,872,146
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	28,703,588	49	78,060	0.30	28,625,528	32,666,520	45	106,749	0.30	32,559,771
合计	59,075,250	/	78,060	/	58,997,190	72,588,322	/	1,156,405	/	71,431,917

(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 4,951 元;本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,083,296

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
未结酒店款	房费	1,049,656	由于债务人失去联系,本集团预计无法收回,因此予以核销	已履行核销程序	否
合计	/	1,049,656	/	/	/

(4). 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	27,620,242	-	47%

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

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

其他说明:

应收账款账龄分析如下:

	2015年12月31日	2014年12月31日
一年以内	53,873,282	66,630,082
一到二年	3,020,630	4,488,421
两到三年	1,794,815	1,396,710
三年以上	386,523	73,109
	<u>59,075,250</u>	<u>72,588,322</u>

于2015年12月31日,应收账款38,616,421元(2014年12月31日:35,052,396元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2015年12月31日	2014年12月31日
一年以内	33,487,562	30,250,561
一到二年	3,020,630	4,488,421
两到三年	1,794,815	313,414
三年以上	313,414	-
	<u>38,616,421</u>	<u>35,052,396</u>

于2015年12月31日,本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2014年12月31日:1,049,656元)。

于2015年12月31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)。

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	857,363,758	85	562,798,884	76
1 至 2 年	101,538,654	10	150,452,568	20
2 至 3 年	29,902,355	3	26,618,539	4
3 年以上	19,484,294	2	3,418,131	0
合计	1,008,289,061	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 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 150,925,303 元(2014 年 12 月 31 日: 180,489,238 元), 主要为预缴的税金及预付的销售佣金, 由于相关项目进度尚未达到结转节点, 该等款项尚未结转。

(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	145,249,846	14%

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日, 预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税等共计 789,559,999 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
应收关联方利息	31,002,672	12,239,042
合计	31,002,672	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	535,750,071	94	12,280,000	2	523,470,071	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	32,039,952	6	2,555,817	8	29,484,135	38,477,846	30	2,443,249	6	36,034,597
合计	567,790,023	/	14,835,817	/	552,954,206	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			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100%	由于债务人丧失偿债能力,本集团认为该款项无法收回,因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 112,568 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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	35,277,928	7,103,921
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	4,301,148	5,052,529
备用金	5,554,748	7,998,666
保证金	13,000,000	53,000,000
应收关联公司款项	413,697,025	-
代垫款项	79,933,150	37,614,464
其他	3,746,024	4,817,303
减:坏账准备	-14,835,817	-14,723,249
合计	552,954,206	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
武汉当代	项目开发往来款	277,500,000	1至2年	49	-
杭州旭发	项目开发往来款	136,197,025	1年以内	24	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	2	12,280,000
北京国际信托有限公司(以下称“国际信托”)	押金	11,783,000	1年以内	2	-
杭州市国土资源局萧山分局	保证金	10,000,000	1至2年	2	-
合计	/	447,760,025	/	79	12,280,000

其他说明:

其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	529,851,954	99,733,883
一到二年	13,901,850	7,188,632
二到三年	5,442,275	1,263,680
三年以上	18,593,944	19,680,688
	<u>567,790,023</u>	<u>127,866,883</u>

于 2015 年 12 月 31 日，其他应收款 23,214,820 元（2014 年 12 月 31 日：13,409,751 元）已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分其他应收款的账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一到二年	13,901,850	7,188,632
二到三年	5,442,275	1,263,680
三年以上	3,870,695	4,957,439
	<u>23,214,820</u>	<u>13,409,751</u>

于 2015 年 12 月 31 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）。

于 2015 年度，本集团无实际核销的其他应收款（2014 年度：无）。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（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	23,948,316	243,913	23,704,403	36,719,755	243,913	36,475,842
开发成本(a)	22,967,245,515	-	22,967,245,515	16,101,749,084	-	16,101,749,084
开发产品(b)	8,053,186,512	-	8,053,186,512	7,774,753,968	-	7,774,753,968
库存材料	22,560,955	-	22,560,955	19,221,236	-	19,221,236
低值易耗品及包装物	21,001,567	-	21,001,567	22,829,790	-	22,829,790
合计	31,087,942,865	243,913	31,087,698,952	23,955,273,833	243,913	23,955,029,920

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
红橡墅	北京市	2013 年	2016 年	2,407,000	1,452,090,086	1,157,151,193
西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
北辰·墅院 1900(原“顺义马坡项目”)	北京市	2012 年	2016 年	1,357,300	1,185,170,222	2,085,516,498
当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,341,000	1,565,145,099	1,277,170,849
长沙北辰三角洲项目	长沙市	2008 年	待定	19,937,000	9,677,084,487	9,756,770,369

北辰中央公园项目	长沙市	2014 年	2016 年	4,800,000	1,625,696,065	1,097,817,403
北辰·奥园(原“北辰之光”)	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,320,418,216	723,821,136
国悦府	杭州市	2015 年	2018 年	1,485,000	918,959,870	-
北辰·旭辉壹号院	苏州市	2016 年	2018 年	待定	1,024,800,716	-
北辰旭辉铂悦·金陵	南京市	2016 年	待定	待定	1,584,986,837	-
武汉光谷创意天空项目	武汉市	2016 年	待定	待定	437,097,969	-
龙河新区项目	廊坊市	2016 年	待定	待定	460,868,000	-
北辰·朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	待定	待定	1,050,126,821	-
成都大源项目	成都市	2016 年	待定	待定	661,299,491	-
					<u>22,967,245,515</u>	<u>16,101,749,084</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2014 年		2015 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
绿色家园项目	2003 年至 2010 年	56,018,025	-	-29,515,363	26,502,662
北辰香麓(温泉镇项目)	2010 年至 2012 年	999,351,631	-	-438,414,658	560,936,973
碧海方舟北区	2013 年至 2010 年	205,674,399	-	-108,723,202	96,951,197
北辰福第(常营项目)	2007 年至 2014 年	648,032,732	-	-258,800,583	389,232,149
香山清琴	2012 年至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲	2015 年至 2015 年	5,811,621,057	2,153,918,769	-2,122,422,555	5,843,117,271
北辰·墅院 1900(原“顺义马坡项目”)	2015 年至 2001 年	-	1,087,606,840	-	1,087,606,840
其他	2007 年至 2007 年	17,094,227	-	-5,216,704	11,877,523
		<u>7,774,753,968</u>	<u>3,241,525,609</u>	<u>-2,963,093,065</u>	<u>8,053,186,512</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为 13,735,302,812 元的存货(2014 年 12 月 31 日：10,245,570,302 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,913	-	-	-	-	243,913
合计	243,913	-	-	-	-	243,913

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

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

于 2015 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,355,690,292 元(2014 年 12 月 31 日：1,761,451,737 元)。2015 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.22%(2014 年度：7.07%)。

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	-	-	-13,758,424	-	-	-	-	-	8,155,466	-	-
小计	21,913,890	-	-	-13,758,424	-	-	-	-	-	8,155,466	-	-
二、联营企业												
北京北极星房地 产投资基金 管理有限公司 (以下称“北极 星基金”)	6,483,685	-	-	-55,767	-	-	-	-	-	6,427,918	-	-
杭州旭发	-	2,500,000	-	-2,378,603	-	-	-	-	-	121,397	-	-
小计	6,483,685	2,500,000	-	-2,434,370	-	-	-	-	-	6,549,315	-	-
合计	28,397,575	2,500,000	-	-16,192,794	-	-	-	-	-	14,704,781	-	-

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	747,357,965	747,357,965
(1) 外购	101,357,504	101,357,504
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	646,000,461	646,000,461
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	495,000	495,000
(1) 处置	495,000	495,000
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,264,125,286	7,264,125,286

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	245,705,089	245,705,089
(1) 计提或摊销	172,285,340	172,285,340
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	73,419,749	73,419,749
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	1,986,520,631	1,986,520,631
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	5,277,604,655	5,277,604,655
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。

2015 年度，本集团将部分房屋建筑物(含附属机器设备)改为出租，自改变用途之日起，将账面价值为 555,372,664 元的固定资产(原价 628,792,413 元)以及账面价值为 17,208,048 元的存货转入投资性房地产核算(2014 年度：无)。

2015 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 172,285,340 元(2014 年度：167,431,867 元)。

于 2015 年度，本集团处置了账面价值 8,093 元的投资性房地产(原价 495,000 元)(2014 年度：无)。

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为 4,307,184,414 元(原价 6,084,296,900 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)作为长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押物。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(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	51,865,553	-51,910,236	2,081,422	88,089,152	90,125,891
(1) 购置	-	9,457,895	2,081,422	15,191,974	26,731,291
(2) 在建工程转入	-	14,353,187	-	-	14,353,187
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 重分类	2,836,531	-75,733,709	-	72,897,178	-
(5) 其他	49,029,022	12,391	-	-	49,041,413
3. 本期减少金额	568,055,994	71,360,703	544,239	5,812,006	645,772,942

(1) 处置或报废	-	8,074,975	544,239	5,812,006	14,431,220
(2) 其他	568,055,994	63,285,728	-	-	631,341,722
4. 期末余额	2,906,141,414	652,595,138	53,719,137	444,660,058	4,057,115,747
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	78,111,393	37,090,174	4,000,467	32,858,394	152,060,428
(1) 计提	78,095,438	38,976,235	4,000,467	30,982,411	152,054,551
(2) 重分类	15,955	-1,891,938	-	1,875,983	-
(3) 其他	-	5,877	-	-	5,877
3. 本期减少金额	51,717,947	29,570,608	489,815	5,518,435	87,296,805
(1) 处置或报废	-	7,206,488	489,815	5,518,435	13,214,738
(2) 其他	51,717,947	22,364,120	-	-	74,082,067
4. 期末余额	719,128,368	449,083,017	36,702,917	294,943,295	1,499,857,597
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	2,187,013,046	203,504,194	17,016,220	149,711,613	2,557,245,073
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 12 月 31 日, 账面价值为 2,105,987,341 元(原价 2,659,443,952 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)作为长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押物。

2015 年度固定资产计提的折旧金额为 152,054,551 元(2014 年度: 149,765,857 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: 102,947,345 元、6,519,637 元、42,587,569 元(2014 年度: 86,788,743 元、5,551,488 元、57,425,626 元)。

2015 年度, 由在建工程转入固定资产的原价为 14,353,187 元(2014 年度: 48,504,156 元)。

2015 年度, 本集团部分固定资产按竣工结算后确定的成本调增原暂估价值 49,029,022 元(2014 年度: 无)。

2015 年度, 本集团无由开发产品转入的固定资产(2014 年度: 1,177,424,987 元)。

(a) 于 2015 年 12 月 31 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 12 月 31 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 12 月 31 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 12 月 31 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
国家会议中心酒店及零星改造工程	10,453,541	-	10,453,541	12,887,294	-	12,887,294

合计	10,453,541	-	10,453,541	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	1,061,260	1,061,260
(1) 购置	1,061,260	1,061,260
(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	5,573,814	5,573,814
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,130,983	1,130,983
2. 本期增加金额	1,019,890	1,019,890
(1) 计提	1,019,890	1,019,890
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	2,150,873	2,150,873
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,422,941	3,422,941
2. 期初账面价值	3,381,571	3,381,571

其他说明：

2015 年度无形资产的摊销金额为 1,019,890 元(2014 年度：644,727 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	432,000	-	160,000	-	272,000

资产改良					
酒店一次性采购的营运物资	29,525,830	1,404,686	6,146,889	-	24,783,627
合计	29,957,830	1,404,686	6,306,889	-	25,055,627

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	15,170,867	3,792,717	16,136,644	4,034,161
内部交易未实现利润	24,952,056	6,238,014	15,865,300	3,966,325
可抵扣亏损	141,249,224	35,312,306	34,709,740	8,677,435
预提费用及其他	659,853,772	164,963,443	625,015,484	156,253,871
合计	841,225,919	210,306,480	691,727,168	172,931,792

2015 年 12 月 31 日

2014 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

62,155,975

137,375,810

预计于 1 年后转回的金额

148,150,505

35,555,982

210,306,480

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	35,242,718	19,053,115
合计	35,242,718	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	16,255,200	-
合计	35,242,718	19,053,115

其他说明：

于 2015 年 12 月 31 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	100,000,000	1,150,000,000
委托借款	192,214,110	-
合计	492,214,110	1,150,000,000

短期借款分类的说明：

于2015年12月31日，银行抵押借款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，利息每季度支付一次，该笔借款由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

于2015年12月31日，委托借款192,214,110元(2014年12月31日：无)系由子公司从其少数股东处取得，将于2016年6月到期。

于2015年度，短期借款的年利率区间为4.60%至8.20%（2014年度：6.00%至6.36%）。

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	2,232,114,756	1,849,963,319
预提工程款	437,471,502	857,809,637
其他	217,563,607	236,014,106
合计	2,887,149,865	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	1,698,380,080	尚未结算
合计	1,698,380,080	/

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(i)	6,710,834,378	5,116,141,248
其他(ii)	307,472,502	285,590,980
合计	7,018,306,880	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	2,461,103,091	尚未办理入住手续
合计	2,461,103,091	/

其他说明

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例
				2015 年 12 月 31 日
绿色家园项目	84,078,439	114,954,095	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	256,338,089	211,558,281	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	227,525,113	463,491,980	2010 年 至 2013 年	不适用
长沙北辰三角洲项目	3,806,944,520	3,621,150,278	2012 年 至 2017 年	65%
碧海方舟北区	156,511,983	505,756,867	2013 年	不适用
北辰中央公园	519,430,842	83,687,424	2016 年	41%
红橡墅	452,660,158	103,680,000	2016 年	17%
当代北辰悦 MOMA	805,495,539	-	2018 年	42%
北辰·奥园(原“北辰之光”)	127,945,413	-	2018 年	9%
国悦府	256,510,213	-	2018 年	24%
其他	17,394,069	11,862,323	2001 年 至 2007 年	不适用
	<u>6,710,834,378</u>	<u>5,116,141,248</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

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	708,648,508	699,937,352	67,649,902
二、离职后福利-设定提存计划	11,216,195	98,248,120	97,602,109	11,862,206
三、辞退福利	568,440	590,576	442,932	716,084
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	70,723,381	807,487,204	797,982,393	80,228,192

(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	565,515,660	558,077,045	60,370,693
二、职工福利费	-	30,515,249	30,515,249	-

三、社会保险费	1,903,635	48,878,668	48,470,357	2,311,946
其中：医疗保险费	1,405,841	44,119,584	43,772,469	1,752,956
工伤保险费	55,561	1,565,717	1,553,902	67,376
生育保险费	442,233	3,193,367	3,143,986	491,614
四、住房公积金	-257,123	50,431,962	49,679,628	495,211
五、工会经费和职工教育经费	4,194,486	12,713,378	12,726,992	4,180,872
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	593,591	468,081	291,180
合计	58,938,746	708,648,508	699,937,352	67,649,902

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,820,394	82,262,232	81,219,574	9,863,052
2、失业保险费	212,148	4,388,185	4,351,161	249,172
3、企业年金缴费	2,183,653	11,597,703	12,031,374	1,749,982
合计	11,216,195	98,248,120	97,602,109	11,862,206

基本养老保险中包括本集团为员工设立的设定提存计划的企业年金，本集团及员工分别按照上一年平均工资总额的4%予以缴存，其中本年度应缴存金额为11,597,703元，实际缴存金额为12,031,374元，年末应付未付金额预计将于2016年度支付完毕。

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	88,944,050	66,188,307
企业所得税	223,547,020	193,828,744
城市维护建设税	5,992,019	4,910,711
应交土地增值税	601,205,680	578,206,941
应交契税及其他	161,274,134	21,344,241
合计	1,080,962,903	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	38,238,617	25,595,437
企业债券利息	155,141,096	36,563,014
短期借款应付利息	903,942	3,224,261
应付少数股东借款利息	128,758,796	-
合计	323,042,451	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
----	------	------

应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	1,162,190	1,162,190

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

于2015年12月31日和2014年12月31日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

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
应付少数股东款项(i)	1,651,807,966	517,439,310
押金及保证金	369,385,599	287,229,556
预提费用	90,852,599	42,507,137
应付维修费	79,466,226	91,940,674
应付能源费	46,606,680	47,049,738
代收售房契税、公共维修基金	25,060,834	13,966,926
应付销售代理费	20,051,000	-
北京信和物业管理有限责任公司往来款	13,120,417	13,129,817
应付物业管理费	5,451,266	10,695,903
代收能源费	1,838,741	1,529,908
拆迁安置费	459,951	1,124,011
物业维修基金	-	18,706,195
其他	108,225,980	101,317,689
合计	2,412,327,259	1,146,636,864

(i) 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的股东借款，借款期限均为一至二年，利率区间为8.50%至10.00%。

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金	213,252,893	租赁合同未到期，该款项尚未结清。
合计	213,252,893	/

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	2,659,350,000	1,309,750,000
1年内到期的应付债券	1,498,950,220	-
1年内到期的长期应付款	-	-
合计	4,158,300,220	1,309,750,000

其他说明：

	2014 年 本年				2015 年	
	12 月 31 日	发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	12 月 31 日
一年内到期的应付债券						
10 年期公司债券（七 （25）（a））	1,496,473,792	-	61,500,000	2,476,428	61,500,000	1,498,950,220

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
质押借款	-	-
抵押借款	13,428,708,095	11,453,750,000
保证借款	-	-
信用借款	1,178,300,000	-
委托借款	-	700,000,000
合计	14,607,008,095	12,153,750,000

长期借款分类的说明：

于 2015 年 12 月 31 日，抵押借款中 4,509,308,095 元（2014 年 12 月 31 日：4,445,000,000 元）系由本集团的存货作为抵押；8,919,400,000 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 2017 年 3 月 25 日至 2029 年 5 月 5 日偿还。

于 2015 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 3,280,000,000 元系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；50,000,000 元系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明，包括利率区间：

于 2015 年度，长期借款的年利率区间为 4.75% 至 11.00%（2014 年度：5.54% 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
10 年期公司债券(a)	-	1,496,473,792
5 年期公司债券(b)	991,640,622	-
7 年期公司债券(b)	1,486,615,707	-
合计	2,478,256,329	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	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
10 年期公司债券(a)	100 元	2006 年 5 月 29 日	10 年	1,500,000,000	1,496,473,792	-	-	-	-	-

5 年期公司债券 (b)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	-	989,926,000	45,172,603	1,714,622	-	991,640,622
7 年期公司债券 (b)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	-	1,484,889,000	73,405,479	1,726,707	-	1,486,615,707
合计	/	/	/	4,000,000,000	1,496,473,792	2,474,815,000	118,578,082	3,441,329	-	2,478,256,329

其他说明:

(a) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2800 号文件核准及发改财字【2006】952 号同意本公司发债的批复, 本公司于 2006 年 5 月 29 日发行公司债券, 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。该 10 年期公司债券将于 2016 年 5 月 28 日到期偿付。

(b) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准, 本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券, 其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权; 7 年期债券的票面年利率为 5.2%, 并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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	5,998,375	6,754,815
减: 一年内支付的部分	-716,084	-568,440
合计	5,282,291	6,186,375

其他说明:

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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
折现率	4%	4%
计入当期损益的内退福利为:		
	2015 年度	2014 年度
财务费用	188,000	180,000

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	本年增减变动		2015 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	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

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 12 月 31 日，相关转持手续尚未完成，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	-	45,634,750	-23,699,599
合计	3,697,783,350	-	45,634,750	3,652,148,600

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2015 年度，根据本公司与子公司少数股东的书面约定，子公司少数股东拥有要求本公司回购其所持有一半股权的权利，因此按照未来回购价格的公允价值确认负债，并冲减资本公积 45,634,750 元(2014 年度：无)。

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	36,530,933	-	624,211,667
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	749,150,148	36,530,933	-	785,681,081

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2015年度按净利润的10%提取法定盈余公积金 36,530,933元(2014年度：按净利润的10%提取，共30,703,942元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2015年度未提取任意盈余公积金(2014年度：无)。

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	611,971,850	530,825,009
减:提取法定盈余公积	36,530,933	30,703,942
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	3,460,420,181	3,087,000,464

根据2015年5月28日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.06元，按已发行股份3,367,020,000股计算，共计202,021,200元。

根据2016年3月30日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.06元，按已发行股份3,367,020,000股计算，拟派发现金股利共计202,021,200元；上述提议尚待股东大会批准。

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	7,168,115,679	4,114,502,950	6,212,608,793	3,259,738,553
其他业务	17,857,513	587,086	21,013,818	368,531
合计	7,185,973,192	4,115,090,036	6,233,622,611	3,260,107,084

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	4,527,036,423	2,945,885,017	3,709,222,350	2,130,445,977
投资物业和酒店业务	2,322,016,736	924,330,399	2,112,146,874	837,675,917
零售商业业务	232,123,520	141,735,626	288,645,318	180,145,054
其他业务	86,939,000	102,551,908	102,594,251	111,471,605
	<u>7,168,115,679</u>	<u>4,114,502,950</u>	<u>6,212,608,793</u>	<u>3,259,738,553</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	70,139,331	12,307,315	53,084,622	-122,889,956
北辰香麓(温泉镇项目)	796,674,052	438,414,658	435,553,839	235,727,648
北辰福第(常营项目)	419,358,913	258,800,583	671,779,118	446,937,186

碧海方舟北区	406,034,524	108,723,202	593,665,090	157,740,522
长沙北辰三角洲	2,830,654,130	2,122,422,555	1,953,051,081	1,411,955,706
其他	4,175,473	5,216,704	2,088,600	974,871
	<u>4,527,036,423</u>	<u>2,945,885,017</u>	<u>3,709,222,350</u>	<u>2,130,445,977</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>17,857,513</u>	<u>587,086</u>	<u>21,013,818</u>	<u>368,531</u>

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	3,440,594	3,721,259
营业税	368,135,721	301,890,402
城市维护建设税	27,531,609	23,046,204
教育费附加	17,475,913	14,932,020
土地增值税	283,119,449	443,876,427
房产税	30,312,510	32,937,795
其他	1,948,321	1,484,485
合计	731,964,117	821,888,592

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	115,370,338	87,972,433
广告费	111,338,960	68,108,450
咨询服务费	87,572,464	100,546,016
办公消耗费	38,673,319	25,662,087
能源费	16,050,137	17,126,564
租赁费用	11,706,357	2,056,118
固定资产折旧	6,519,637	5,551,488
修理装修费	3,321,868	3,567,089
其他	20,619,647	6,514,125
合计	411,172,727	317,104,370

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	369,703,162	344,560,016
税金	69,300,503	49,556,656
修理费	48,431,800	73,559,395
固定资产折旧	42,587,569	57,425,626
咨询服务费	36,116,223	35,952,600
运营管理费	34,288,612	30,622,203
租赁费用	22,782,018	21,581,349

能源费	14,478,878	14,138,898
宣传费	1,672,867	1,826,476
无形资产摊销	1,019,890	644,727
低值易耗品	887,882	2,648,707
其他	39,539,125	66,882,047
合计	680,808,529	699,398,700

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	1,357,888,136	965,567,464
减：资本化利息	-919,125,528	-599,266,063
减：利息收入	-71,683,974	-42,361,761
汇兑损失	693,685	190,790
手续费及其他	10,159,676	10,275,023
合计	377,931,995	334,405,453

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	117,519	2,914,445
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	117,519	2,914,445

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	-6,831,170	-668,939
合计	-6,831,170	-668,939

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	30,854	68,351	30,854
其中：固定资产处置利得	30,854	68,351	30,854
政府补助	1,000,000	-	1,000,000
赔偿及违约金收入	5,228,441	1,853,061	5,228,441
其他	208,144	204,721	208,144
合计	6,467,439	2,126,133	6,467,439

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
招商引资补助	500,000	-	与收益相关
产业扶持补助	500,000	-	与收益相关
合计	1,000,000	-	/

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	935,920	2,479,853	935,920
其中：固定资产处置损失	935,920	2,479,853	935,920
对外捐赠	950,000	950,000	950,000
赔偿及违约金支出	253,333	1,801,697	253,333
罚没支出	-	183,047	-
其他	2,642,050	574,192	2,642,050
合计	4,781,303	5,988,789	4,781,303

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	265,781,509	354,439,894
递延所得税费用	-37,374,688	-148,357,798
合计	228,406,821	206,082,096

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	863,743,235
按法定/适用税率计算的所得税费用	215,935,809
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	8,407,212
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	4,063,800
所得税费用	228,406,821

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	60,756,085	30,122,720
押金及保证金	96,733,569	12,143,756
代收的契税、公共维修基金	44,643,060	21,140,548
其他	6,436,584	3,853,626
合计	208,569,298	67,260,650

(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
受限制的担保金及保证金的增加	214,079,228	22,542,665
契税及公共维修基金	19,582,226	54,478,783
土地租赁费	15,310,415	15,010,211
办公及会议费	10,578,627	9,827,515
差旅费	5,918,084	5,737,447
交际应酬费	2,553,744	1,893,523
捐赠支出	950,000	950,000
罚没支出	-	183,047
投标保证金	35,889,456	50,000,000
其他	10,731,998	-
合计	315,593,778	160,623,191

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

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

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

2015 年度, 本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2014 年度: 无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款收到的现金	1,587,506,016	517,439,310

合计	1,587,506,016	517,439,310
----	---------------	-------------

(6). 支付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
归还少数股东借款	825,732,110	-
合计	825,732,110	-

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	635,336,414	587,190,276
加：资产减值准备	117,519	2,914,445
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	152,054,551	149,765,857
无形资产摊销	1,019,890	644,727
长期待摊费用摊销	6,306,889	6,627,624
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	905,066	2,411,502
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）	427,834,719	354,062,360
投资损失（收益以“-”号填列）	6,831,170	668,939
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-37,374,688	-148,357,798
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）	-5,816,351,687	-3,427,850,705
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-277,797,178	-322,738,630
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,781,979,677	1,394,581,342
其他	-41,793,888	144,889,202
经营活动产生的现金流量净额	-3,160,931,546	-1,255,190,859
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	6,104,157,065	4,052,622,948
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	2,051,534,117	856,366,018

2015 年度，本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2014 年度：无)。

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	63,926
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	-63,926

其他说明：

	2015 年度	2014 年度
取得子公司的净资产		
流动资产	377,668,217	573,889,284
非流动资产	6,519	614,220
流动负债	-431,783,906	-561,132,350
非流动负债	-	-
	<u>-54,109,170</u>	<u>13,371,154</u>

(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	1,034,881	822,780
可随时用于支付的银行存款	6,103,122,184	4,051,800,168
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,104,157,065	4,052,622,948

43、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	471,235,884	房地产开发项目工程建设合同履约担保金、住户按揭贷款保证金
存货	13,735,302,812	作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物
固定资产	2,105,987,341	作为长期借款及短期借款的抵押物
投资性房地产	4,307,184,414	作为长期借款及短期借款的抵押物
合计	20,619,710,451	/

44、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	745,640	6.49	4,839,204

港币	1,815,551	0.84	1,525,063
----	-----------	------	-----------

45、其他

(1) 资产减值准备

	2014 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2015 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	15,879,654	117,519	-	1,083,296	14,913,877
其中：应收账款坏账准备	1,156,405	4,951	-	1,083,296	78,060
其他应收款坏账准备	14,723,249	112,568	-	-	14,835,817
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>117,519</u>	<u>-</u>	<u>1,083,296</u>	<u>15,170,867</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 年度	2014 年度
发展物业销售成本	2,945,885,017	2,130,445,977
职工薪酬支出	702,133,999	622,239,203
耗用的低值易耗品等	188,355,578	155,342,066
投资性房地产摊销	172,285,340	167,431,867
咨询服务费	164,393,601	178,373,113
固定资产折旧	152,054,551	149,765,857
能源费	138,936,530	129,023,988
零售商品成本	132,261,789	168,981,827
办公消耗费	124,348,357	119,506,144
广告费	113,041,953	69,940,501
资产保养维修费用	111,326,602	146,169,387
税金	69,846,967	49,868,892
物业管理费	62,162,901	48,875,571
租赁费用	36,275,334	26,475,966
长期待摊费用摊销	6,306,889	6,627,624
无形资产摊销	1,019,890	644,727
开办费	-	19,213,303
其他	86,435,994	87,684,141
	<u>5,207,071,292</u>	<u>4,276,610,154</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 年度	2014 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	611,971,850	530,825,009

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	0.18	0.16
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.18	0.16
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2015 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2014 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

本公司之全资子公司北辰会展集团，于 2015 年 11 月 10 日以现金 10,000,000 元出资设立全资子公司北辰信息服务。

本公司之全资子公司北辰会展集团，于 2015 年 11 月 10 日以现金 5,000,000 元出资设立全资子公司时代会展。

本公司之全资子公司北辰会展集团，于 2015 年 11 月 10 日以现金 5,000,000 元出资设立全资子公司北辰星。

本公司于 2015 年 12 月 14 日注册设立成都北辰，截至 2015 年 12 月 31 日，尚未缴纳注册资本。

本公司于 2015 年 12 月 29 日注册设立廊坊房地产，截至 2015 年 12 月 31 日，尚未缴纳注册资本。

九、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(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	99.05	-	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	5	95	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
五洲美乐	北京市	北京市	餐饮	59.81	-	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	80	20	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	80	20	设立
北辰超市	北京市	北京市	商贸	100	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	51	-	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	70	-	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	50	-	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	同一控制下的企业合并

北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	50	-	设立
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	51	-	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	51	-	投资
苏州北辰	苏州市	苏州市	房地产开发	50	-	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰星	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	100	-	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	40	-	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

于 2015 年 5 月，本公司与合作方共同出资设立杭州辰旭，分别持有 50% 的权益。杭州辰旭相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事三分之二同意通过，杭州辰旭董事会成员共 3 名，本公司有权派出 2 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 67%。

于 2015 年 8 月，本公司与合作方共同出资设立南京旭辰，本公司持有 51% 的权益。南京旭辰相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事二分之一以上同意通过，南京旭辰董事会成员共 5 名，本公司有权派出 3 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 60%。

于 2015 年 10 月，本公司与武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司（以下称“武汉光谷基地”）、上海鹭金投资有限公司（以下称“上海鹭金”）及武汉杰龙投资有限公司（以下称“武汉杰龙”）签订股权转让协议，收购武汉光谷 51% 股权，该股权转让交易于 2015 年 9 月完成。交易完成后，武汉光谷成为本公司的子公司并纳入本集团的合并范围。在收购发生时，武汉光谷除持有某一土地使用权外无经营活动。本集团收购武汉光谷的目的在于取得其持有的土地使用权，因此本集团将此收购子公司的交易按照资产收购进行会计处理。

武汉光谷相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事二分之一以上同意通过，武汉光谷董事会成员共 3 名，本公司有权派出 2 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 67%。

于 2015 年 10 月，本公司与合作方共同出资设立苏州北辰，分别持有 50% 的权益。苏州北辰相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事一致同意才能通过，另一股东方已书面承诺在董事会表决过程中与本公司保持一致行动，故本公司拥有的表决权比例为 100%。

于 2015 年 5 月，本公司与合作方共同出资设立成都辰诗，本公司持有 40% 的权益。成都辰诗相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事二分之一以上同意通过，成都辰诗董事会成员共 5 名，本公司有权派出 3 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 60%。

(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%	49,519,665	-	183,983,163
苏州北辰	50%	-71,325	-	349,928,675

(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	698,357,179	27,239,036	725,596,215	350,120,373	-	350,120,373	1,016,562,085	45,350,018	1,061,912,103	784,000,088	-	784,000,088
苏州北辰	1,025,056,226	47,550	1,025,103,776	325,246,426	-	325,246,426	-	-	-	-	-	-

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	418,201,191	101,060,541	101,060,541	-166,266,722	593,665,090	124,429,093	124,429,093	23,075,887
苏州北辰	-	-142,650	-142,650	-960,117,887	-	-	-	-

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
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	50	-	权益法

杭州旭发相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应该由全体董事三分之二同意通过，杭州旭发董事会成员共5名，本集团有权派出1名董事，因此本集团将其作为联营企业核算。

(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	960,825,874	685,022,539
其中: 现金和现金等价物	90,162,295	10,039,124
非流动资产	1,083,279	823,481
资产合计	961,909,153	685,846,020
流动负债	928,123,241	637,148,486
非流动负债	-	-
负债合计	928,123,241	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	15,203,660	21,913,890
调整事项	-7,048,194	-
--商誉		
--内部交易未实现利润	-7,048,194	-
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	8,155,466	21,913,890
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-14,911,622	-1,302,466
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-14,911,622	-1,302,466
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

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

(3). 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
	杭州旭发	杭州旭发
流动资产	277,264,769	
非流动资产	-	
资产合计	277,264,769	
流动负债	272,395,115	
非流动负债	-	
负债合计	272,395,115	
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	2,434,827	
调整事项	-2,313,430	
--商誉		
--内部交易未实现利润	-2,313,430	
--其他		

对联营企业权益投资的账面价值	121,397	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	
营业收入		
净利润	-130,346	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-130,346	
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	6,427,918	6,483,685
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-55,767	-82,829
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-55,767	-82,829

其他说明

净亏损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。

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

于2015年12月31日，本集团无未确认的合营企业和联营企业发生的超额亏损(2014年12月31日：58,101,149元)。

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2015 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 7,580,308,095 元(2014 年 12 月 31 日：7,004,750,000 元)及固定利率合同，金额为 9,504,956,329 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。于 2015 年度及 2014 年度本集团并无利率互换安排。

于 2015 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 14,550,788 元(2014 年 12 月 31 日：约 18,379,485 元)。

(2) 信用风险

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

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

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

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	504,588,206	-	-	-	504,588,206
一年内到期的非流动 负债(含利息)	4,397,568,133	-	-	-	4,397,568,133
应付账款	2,887,149,865	-	-	-	2,887,149,865
应付利息	323,042,451	-	-	-	323,042,451
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,412,327,259	-	-	-	2,412,327,259
长期借款(含利息)	989,259,627	4,407,922,790	9,328,841,266	3,519,286,486	18,245,310,169
应付债券(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	3,424,501,153	-	-	-	3,424,501,153
	<u>15,065,598,884</u>	<u>4,533,922,790</u>	<u>10,706,841,266</u>	<u>5,175,286,486</u>	<u>35,481,649,426</u>

	2014 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,161,035,000	-	-	-	1,161,035,000
一年内到期的非流动 负债(含利息)	1,375,834,938	-	-	-	1,375,834,938
应付账款	2,943,787,062	-	-	-	2,943,787,062
应付利息	65,382,712	-	-	-	65,382,712
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	1,146,636,864	-	-	-	1,146,636,864
长期借款(含利息)	867,999,062	4,051,876,896	7,502,536,074	3,206,366,709	15,628,778,741
应付 10 年期债券 (含利息)	61,500,000	1,561,500,000	-	-	1,623,000,000
财务担保合同	2,479,590,984	-	-	-	2,479,590,984
	<u>10,102,928,812</u>	<u>5,613,376,896</u>	<u>7,502,536,074</u>	<u>3,206,366,709</u>	<u>26,425,208,491</u>

十一、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。

(1) 持续的公允价值计量的资产

本集团无持续的公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2015 年 12 月 31 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)	7,026,700,000	7,190,252,114	5,149,000,000	5,188,659,389
应付债券	2,478,256,329	2,594,200,000	1,496,473,792	1,496,275,723
合计	9,504,956,329	9,784,452,114	6,645,473,792	6,684,935,112

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第二层次。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

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

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附注九

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北辰嘉权	合营企业

其他说明

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辰嘉权全部 36% 的股权。于 2015 年 2 月 28 日，该股权转让事项已办理完毕产权交割，本公司不再持有北辰嘉权任何股份。

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他

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	10,000	10,000

(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	951,600
北辰嘉权	商业用房	-	23,706,424

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	15,310,415	15,010,211
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

(3). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	400,000,000	2014年11月11日	2016年11月10日	否
北辰集团(i)	300,000,000	2015年1月28日	2017年1月27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)	1,340,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(iv)	200,000,000	2015年3月25日	2016年3月24日	否

关联担保情况说明

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

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

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

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	13,582,565	13,180,912

(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	本年增加	本年减少	2015年 12月31日
委托借款本金	1,100,000,000	-	400,000,000	700,000,000
委托借款利息	2,067,083	49,955,904	50,878,681	1,144,306
	1,102,067,083	49,955,904	450,878,681	701,144,306

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

(2) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2014年 12月31日	本年增加	本年减少	2015年 12月31日
股东往来款本金	277,500,000	192,750,000	192,750,000	277,500,000
股东往来款利息	12,239,042	15,662,654	1,525,883	26,375,813
	289,739,042	208,412,654	194,275,883	303,875,813

(3) 为杭州旭发提供项目开发往来款及取得的利息

	2014年 12月31日	本年增加	本年减少	2015年 12月31日
股东往来款本金	-	136,197,025	-	136,197,025
股东往来款利息	-	4,626,859	-	4,626,859
	-	140,823,884	-	140,823,884

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	-
其他应收款	武汉当代	277,500,000	-	-	-
其他应收款	杭州旭发	136,197,025	-	-	-

应收利息	武汉当代	26,375,813	-	12,239,042	-
应收利息	杭州旭发	4,626,859	-	-	-

(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
长期借款	北辰集团	-	700,000,000
一年内到期的长期借款	北辰集团	700,000,000	400,000,000
应付利息	北辰集团	1,144,306	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12月31日	2014年12月31日
-租入		
北辰集团	313,700,171	327,959,270
-租出		
北辰嘉权	-	449,272,133

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2015年12月31日	2014年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	2,378,970,360	2,858,005,611
已批准，但尚未签约	12,273,800,262	7,396,337,101
	<u>14,652,770,622</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12月31日	2014年12月31日
一年以内	18,473,806	18,993,665
一到二年	17,330,363	17,190,759
二到三年	17,749,175	17,330,363
三年以上	273,435,731	291,184,906
	<u>326,989,075</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 12 月 31 日, 本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下:

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	32,136,463
北辰香麓(温泉镇项目)	596,518,108
长沙北辰三角洲	2,413,834,642
北辰福第两限房(常营项目)	31,136,674
红橡墅	75,129,161
当代北辰悦 MOMA	43,704,538
国悦府	42,660,000
北辰中央公园	187,503,190
其他	1,878,377
	3,424,501,153

十四、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	于 2015 年 7 月 17 日, 本公司召开了 2015 年第二次临时股东大会、第一次 A 股类别股东会议和第一次 H 股类别股东会议, 审议通过了本公司非公开发行股票方案。本次非公开发行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。于 2016 年 2 月 3 日, 本次非公开发行股票事项申请已通过中国证券监督管理委员会的核准。	-	尚未发行

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

根据 2016 年 3 月 30 日董事会决议, 董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元, 未在本财务报表中确认为负债。

十五、 其他重要事项**1、 分部信息**

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,527,036,423	2,322,016,736	232,123,520	104,796,513	-	-	7,185,973,192
分部间交易收入	547,500	20,016,950	-	38,116,396	-	58,680,846	-
主营业务成本	2,945,885,017	924,330,399	141,735,626	103,138,994	-	-	4,115,090,036
利息收入	12,353,074	4,396,500	838,427	1,873,972	52,222,001	-	71,683,974
利息费用	-	-	-	-	438,762,608	-	438,762,608
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	6,831,170	-	6,831,170
资产减值损失	112,567	4,952	-	-	-	-	117,519
折旧费与摊销费	3,402,646	283,999,296	39,186,857	3,992,507	1,085,364	-	331,666,670
利润/(亏损)总额	716,008,597	680,266,267	-17,867,647	-17,505,279	-497,158,703	-	863,743,235
所得税费用	186,305,587	170,639,169	-2,339,235	-4,345,364	-121,853,336	-	228,406,821
净利润/(亏损)	529,703,010	509,627,098	-15,528,412	-13,159,915	-375,305,367	-	635,336,414
资产总额	34,663,509,968	7,591,690,384	442,847,940	121,005,026	4,594,074,810	-	47,413,128,128
负债总额	27,912,062,052	3,329,362,261	160,888,689	190,360,401	3,951,567,382	-	35,544,240,785
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	14,704,781	-	14,704,781
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	6,398,021	175,961,134	196,016	25,728,798	282,354	-	208,566,323

2015 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2015 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明:

2014 年度及 2014 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	3,709,222,350	2,112,146,874	288,645,318	123,608,069	-	-	6,233,622,611
分部间交易收入	1,779,375	9,126,825	-	53,832,652	-	64,738,852	-
主营业务成本	2,130,445,977	837,675,917	180,145,054	111,471,605	-	-	3,259,738,553
利息收入	9,962,893	3,712,713	1,128,735	2,602,755	24,954,665	-	42,361,761

利息费用	-	-	-	-	366,301,401	-	366,301,401
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	668,939	-	668,939
资产减值损失	1,864,789	1,049,656	-	-	-	-	2,914,445
折旧费与摊销费	3,136,142	274,644,904	39,350,138	6,069,112	1,269,779	-	324,470,075
利润/(亏损)总额	687,102,103	555,546,918	5,011,088	-22,909,637	-431,478,100	-	793,272,372
所得税费用	174,783,783	138,886,730	3,748,666	-3,730,693	-107,606,390	-	206,082,096
净利润/(亏损)	512,318,320	416,660,188	1,262,422	-19,178,944	-323,871,710	-	587,190,276
资产总额	27,603,945,032	5,903,706,206	1,060,336,294	111,162,866	3,004,433,522	-	37,683,583,920
负债总额	19,247,179,475	3,276,656,910	193,154,082	218,451,945	3,674,621,136	-	26,610,063,548
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	28,397,575	-	28,397,575
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,564,499	1,359,687,879	301,513	9,087,725	419,163	-	1,372,060,779

2014 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2014 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>75%</u>	<u>71%</u>

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					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	28,329,206	56	-	-	28,329,206	39,921,802	60	1,049,656	2.60	38,872,146
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,572,806	44	73,109	0.30	22,499,697	26,478,300	40	106,749	0.40	26,371,551
合计	50,902,012	/	73,109	/	50,828,903	66,400,102	/	1,156,405	/	65,243,697

(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). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,083,296

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
未结酒店款	房费	1,049,656	由于债务人失去联系, 本集团预计无法收回, 因此予以核销	已履行核销程序	否
合计	/	1,049,656	/	/	/

(4). 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	27,183,281	-	53%

其他说明:

应收账款账龄分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	45,700,044	60,441,862
一到二年	3,020,630	4,488,421
两到三年	1,794,815	1,396,710
三年以上	386,523	73,109
	<u>50,902,012</u>	<u>66,400,102</u>

于 2015 年 12 月 31 日, 应收账款 36,387,466 元 (2014 年 12 月 31 日: 32,942,552 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析, 本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	31,258,607	28,140,717
一到二年	3,020,630	4,488,421

二到三年	1,794,815	313,414
三年以上	313,414	-
	<u>36,387,466</u>	<u>32,942,552</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 (2014 年 12 月 31 日：1,049,656 元)。

于 2015 年 12 月 31 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)。

于 2015 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款 (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	14,822,363,426	99.90	12,280,000	-	14,810,083,426	12,445,431,362	99.90	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	12,977,200	0.10	2,443,249	19	10,533,951	12,017,857	0.10	2,443,249	20	9,574,608
合计	14,835,340,626	/	14,723,249	/	14,820,617,377	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%	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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	14,377,302,253	12,395,298,794
工程专项基金	4,301,148	5,052,529
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	4,515,481	3,128,403

备用金	4,575,526	4,699,337
保证金	3,000,000	33,000,000
应收关联公司款项	413,697,025	-
押金	11,783,000	-
其他	3,886,193	3,990,156
减：坏账准备	-14,723,249	-14,723,249
合计	14,820,617,377	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	14,377,302,253	1年以内至3年以上	96.92	-
武汉当代	项目开发往来款	277,500,000	1至2年	1.87	-
杭州旭发	项目开发往来款	136,197,025	1年以内	0.92	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	0.08	12,280,000
国际信托	押金	11,783,000	1年以内	0.08	-
合计	/	14,815,062,278	/	99.87	12,280,000

其他说明：

其他应收款账龄分析如下：

	2015年12月31日	2014年12月31日
一年以内	5,246,061,768	3,718,996,080
一到二年	2,443,607,222	7,277,483,258
二到三年	6,178,290,930	721,795,853
三年以上	967,380,706	739,174,028
	<u>14,835,340,626</u>	<u>12,457,449,219</u>

于2015年12月31日，其他应收款6,342,106元（2014年12月31日：6,686,658元）已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2015年12月31日	2014年12月31日
一到二年	2,044,682	825,800
二到三年	749,852	50,360
三年以上	3,547,572	5,810,498
	<u>6,342,106</u>	<u>6,686,658</u>

于2015年12月31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）。

于2015年度，本公司无实际核销的其他应收款（2014年度：无）。

于2015年12月31日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（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	2,557,162,926	5,580,595	2,551,582,331	2,128,738,277	5,580,595	2,123,157,682
对联营、合营企业投资	14,704,781	-	14,704,781	28,397,575	-	28,397,575
合计	2,571,867,707	5,580,595	2,566,287,112	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	-	-	-
北辰会展集团	20,000,000	43,196,100	-	63,196,100	-	-
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	-	-
杭州辰旭	-	2,500,000	-	2,500,000	-	-
南京旭辰	-	25,500,000	-	25,500,000	-	-
武汉光谷	-	20,816,000	-	20,816,000	-	-
苏州北辰	-	350,000,000	-	350,000,000	-	-
成都辰诗	-	28,000,000	-	28,000,000	-	-
合计	2,128,738,277	470,012,100	41,587,451	2,557,162,926	-	5,580,595

于2015年11月11日，本公司与全资子公司北京北辰国际会展有限公司(更名为“北辰会展集团”)签订协议，以持有的北辰酒店和北辰信通的100%股权对其增资43,196,100元。于2015年11月30日，该增资已完成。

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	期初	本期增减变动	期末	减值
----	----	--------	----	----

单位	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	余额	准备期末余额
一、合营企业											
武汉当代	21,913,890	-	-	-13,758,424	-	-	-	-	-	8,155,466	-
小计	21,913,890	-	-	-13,758,424	-	-	-	-	-	8,155,466	-
二、联营企业											
北极星基金	6,483,685	-	-	-55,767	-	-	-	-	-	6,427,918	-
杭州旭发	-	2,500,000	-	-2,378,603	-	-	-	-	-	121,397	-
小计	6,483,685	2,500,000	-	-2,434,370	-	-	-	-	-	6,549,315	-
合计	28,397,575	2,500,000	-	-16,192,794	-	-	-	-	-	14,704,781	-

4、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,534,271,410	1,577,434,584	3,347,652,019	1,445,249,173
其他业务	9,668,438	-	14,764,840	23,215
合计	3,543,939,848	1,577,434,584	3,362,416,859	1,445,272,388

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	1,286,172,296	709,522,556	1,160,417,579	559,774,878
投资物业和酒店业务	2,163,925,165	806,830,720	2,079,084,132	817,860,706
零售商业业务	71,183,053	14,164,888	98,511,210	27,401,873
其他	12,990,896	46,916,420	9,639,098	40,211,716
	<u>3,534,271,410</u>	<u>1,577,434,584</u>	<u>3,347,652,019</u>	<u>1,445,249,173</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	70,139,331	12,307,315	53,084,622	-122,889,956
北辰福第(常营项目)	419,358,913	258,800,583	671,779,118	446,937,186
北辰香麓(温泉镇项目)	796,674,052	438,414,658	435,553,839	235,727,648
	<u>1,286,172,296</u>	<u>709,522,556</u>	<u>1,160,417,579</u>	<u>559,774,878</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>9,668,438</u>	<u>-</u>	<u>14,764,840</u>	<u>23,215</u>

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	-16,192,794	-668,939
处置长期股权投资产生的投资收益	1,608,649	-
合计	-12,198,076	-668,939

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-905,066
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,927,889
辞退福利	188,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,591,202
所得税影响额	-3,189,336
少数股东权益影响额	1,598
合计	9,614,287

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	5.52	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.43	0.18	0.18

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	611,971,850	530,825,009	11,265,269,862	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)	129,214,150	125,574,991	1,252,187,138	1,122,973,038
投资性房地产公允价值变化(a)	16,815,000	120,906,000	4,086,836,000	3,976,234,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	2,686,000	2,686,000	-3,377,000	-6,063,000
按境外会计准则	760,687,000	779,992,000	16,600,916,000	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。

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none">1、载有法定代表人签名的年度报告文本。2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。3、载有普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。5、在香港交易所发布的年度报告文本。
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2016 年 3 月 30 日