

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 2016 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二零一六年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一六年十二月三十一日，按照中国会计准则，因可供结算产品增加，公司实现营业收入人民币 982,977.9 万元，同比上升 36.79%。受开发项目数量快速扩大、销售金额大幅增长导致前期费用增加及当期结算产品结构变化的影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 68,501.7 万元、52,460.4 万元和 60,058.5 万元，同比分别下降 20.69%、17.43%和 1.86%。每股收益为人民币 0.18 元。

回顾二零一六年，世界经济和贸易增速下降、国际金融市场波动加剧，经济复苏态势放缓。我国迎难而上，砥砺前行，坚持稳中求进的工作总基调与新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加快调整经济结构，深入实施创新发展战略，依靠改革创新实现稳增长、调结构、防风险，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好。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，低成本扩张以及全国化布局再获突破，销售业绩实现历史性飞跃，成功迈入全国百强行列。投资物业加强资源整合，在做优做强传统持有型物业的同时，强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，随着北辰会展集团成功接待、服务杭州 G20 峰会，“北辰会展”品牌的影响力持续升温。培育业务积极探索、论证，并加快推进业务定位、体系建设及项目落地实施。融资渠道不断拓展，融资模式不断创新，融资成本创下近年新低。

展望二零一七年，全球经济复苏趋势不确定性较大，世界经济增长低迷态势仍在延续。我国经济发展进入新常态的关键时期，经济增长内生动力不足、金融风险有所积聚等问题相互交织，

但同时我国市场规模庞大、产业配套齐全、科技进步加快、基础设施较完善，经济发展具有良好的支撑条件，经济发展长期向好的基本面未变。在此形势下，机遇与挑战并存，公司将凝心聚力，攻坚克难，积极谋划新发展。一方面，继续做大做强房地产开发业务，快速提升土地储备规模，持续增强项目运作能力，实现全国化布局和规模化发展。另一方面，充分利用北辰会展的核心优势，整合内外部资源，加快会展业务全产业链的拓展与升级。此外，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。

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

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

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

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司2016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

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

√适用 □不适用

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展受国家产业政策、土地管理政策，住房、金融税收、城市规划等宏观调控政策的影响很大，且政策具有一定的周期性。二零一六年我国房地产政策即经历了从普遍宽松到热点城市持续收紧的过程，限购限贷政策频出，各项监管措施升级，一二线热点城市商品房销售量明显下降，二零一七年仍将延续调控导向，市场不确定性因素或将增加。房地产项目运作周期较长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能给房地产企业在获得土地、项目开发、销售、资金回笼等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强对宏观政策的把握，提高对政策及市场的敏感度，依据政策导向不断优化业务发展方向，把握发展机遇，最大限度降低风险，不断增强发展物业的可持续发展能力。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，一二线城市土地市场呈现高总价、高单价、高溢价率的“三高”现象，“面粉比面包贵”趋于常态化。土地成交价格居高不下推升了企业开发成本，也使企业面临利润空间被压缩的风险，同时后期房价过高也易引发调控政策出台，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估、新项目的可行性和盈利预测，灵活运用多种商业合作模式，坚持低成本扩张战略，着力提升产品品质和周转速度，不断提高项目开发和运营管控能力；同时，加强对健康养老、文化创意等培育业务的研究和探索，防范市场风险。

3、公司人才培育的短期风险

公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，有效增强了企业的可持续发展能力，但随着跨区域房地产项目以及酒店、会展受托管理项目的快速增加，公司对高级管理人才、专业人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，努力提升员工综合素质，加快人才储备，同时积极做好人力资源规划，以防出现人员供需缺口。此外，通过出台不同层级任职资格基本条件等相关规定，进一步明确用人标准，规范人员引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

目 录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第八节	公司治理.....	53
第九节	公司债券相关情况.....	56
第十节	财务报告.....	59
第十一节	备查文件目录.....	146

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

领航会展	指	北京北辰领航商务会展有限公司
宁波京华	指	宁波北辰京华置业有限公司
重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰置业	指	苏州北辰置业有限公司
重庆涪望	指	重庆涪望投资有限责任公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
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	2016 年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
营业收入	9,829,779,247	7,185,973,192	36.79	6,233,622,611
归属于上市公司股东的净利润	600,585,444	611,971,850	-1.86	530,825,009
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	573,948,287	602,357,563	-4.72	533,634,454
经营活动产生的现金流量净额	2,060,181,798	-3,160,931,546	不适用	-1,255,190,859
	2016年末	2015年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	11,660,582,806	11,265,269,862	3.51	10,900,953,962
总资产	64,341,288,628	47,413,128,128	35.70	37,683,583,920

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增 减(%)	2014年
基本每股收益(元/股)	0.18	0.18	0	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.18	0	0.16
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.17	0.18	-5.56	0.16
加权平均净资产收益率(%)	5.25	5.52	减少0.27个百分点	4.94
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	5.01	5.43	减少0.42个百分点	4.97

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	600,585,444	611,971,850	11,660,582,806	11,265,269,862
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)	139,465,556	129,214,150	1,391,653,194	1,252,187,138
投资性房地产公允价值变 化(a)	63,383,000	16,815,000	4,150,219,000	4,086,836,000

1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	3,377,000	2,686,000	-	-3,377,000
按境外会计准则	806,811,000	760,687,000	17,202,455,000	16,600,916,000

(二) 境内外会计准则差异的说明:

√适用 □不适用

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

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

九、2016 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	2,578,538,712	1,817,940,420	2,866,912,513	2,566,387,602
归属于上市公司股东的净利润	183,918,951	212,314,434	28,191,524	176,160,535
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	175,963,094	200,291,852	29,718,623	167,974,718
经营活动产生的现金流量净额	131,187,007	1,452,113,681	4,139,829,673	-3,662,948,563

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	-988,016	-905,066	-2,411,502
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,348,244	10,927,889	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,755	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,146,027	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	183,523	-	-
辞退福利	195,000	188,000	180,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,413,411	2,591,202	-1,451,154
少数股东权益影响额	-594,979	1,598	-4,013
所得税影响额	-9,068,808	-3,189,336	877,224
合计	26,637,157	9,614,287	-2,809,445

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 11 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 30 余个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓和购物中心业态，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、北辰绿色家园 B5 区商业等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，北辰会展集团提供顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目累计达 18 个，遍布北京、河北、湖北、江西、广东、山东、海南等省市，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

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

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

报告期末公司总资产 643.41 亿元，随着公司规模扩大，资产稳步增长，公司总资产较去年同期增长 35.70%。其中：货币资金较去年同期增长 22.82%，存货较去年同期增长 33.13%，投资性房地产及固定资产较去年同期下降 2.94%。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

在上述行业大背景下，公司的优势及核心竞争力主要体现为房地产综合运营能力及其品牌效应。公司经过多年发展，形成了完整的房地产投资、开发、经营产业链，其中房地产开发使公司

获得收益增长来源，持有物业经营为公司提供稳定收益基础，两大板块相互联系、相互支持，增强了公司的抗风险能力。

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十年荣获中国房地产 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、重庆、宁波等 11 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

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

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

二零一六年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国主动适应经济发展新常态，坚持稳中求进的工作总基调，着力推进供给侧结构性改革并初见成效，加快调整经济结构，深入实施创新发展战略，促进区域协调发展，依靠改革创新实现稳增长、调结构、防风险，并综合运用多种货币政策工具，支持实体经济发展，全年 GDP 增速达到 6.7%，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。

1、发展物业

二零一六年，房地产市场呈现出差异显著的两个阶段。前三季度，在货币宽松政策和去库存总基调的宏观形势影响下，全国一二线热点城市土地成交价不断攀升，多个城市房价大幅上涨，一线城市冲高、二线城市追涨、三四线城市加大去库存，楼市呈现出量价齐涨的火热局面。随着热点城市房价的快速上涨，中央和地方政府在三季度末开始了新一轮的分类调控，北京、深圳、上海、广州、苏州、成都等二十多个城市相继出台限购、限贷等收紧政策，销售明显回落。总体来看，全年商品房成交面积、成交金额创下新高，一线及热点二线城市去库存效果明显，全国房地产开发投资增速回稳。根据国家统计局数据（下同），二零一六年全国房地产市场商品住宅销售面积 137,540 万平方米，同比上升 22.4%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,203 元/平方米，同比上升 11.39%。

一线城市中，北京房地产市场起伏变化较大。930 新政前，信贷政策宽松，刚需、改善型需求乃至投资性需求积极入市，商品房销售高位运行。新政后，调控政策使楼市转入冷静期，受新增供应减少的影响，全年住宅市场呈现出量跌价升的现象。北京的土地市场则相对沉寂，受政策及供应量的影响，成交量与成交总金额居历史低位，但土地单价仍较高。二线城市本年领跑三线城市，销售表现优异，其中部分强二线城市存销比大幅下降，市场供不应求，房价大幅上涨。三四线城市的库存压力也得到一定缓解，但调控政策后，房价涨幅有一定回落，去库存仍为首要任务。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	981	12.9%	2,796	11.3%	28,489	27.8%
长沙	2,308	36.8%	1,422	52.0%	6,160	11.1%
武汉	2,931	21.4%	2,878	41.9%	9,819	16.8%
杭州	1,888	46.1%	3,061	60.6%	16,211	9.99%
成都	3,279	34.0%	2,419	50.1%	7,377	12.0%
苏州	2,259	16.4%	3,071	53.1%	13,596	31.6%
南京	1,406	-1.6%	2,515	56.3%	17,884	58.8%
合肥	1,706	32.6%	1,588	64.4%	9,312	24.0%
廊坊	481	25.0%	506	47.5%	10,513	18.0%
重庆	5,105	14.0%	2,636	17.4%	5,162	3.0%
宁波	1,126	33.0%	1,322	41.6%	11,738	6.5%

数据来源：国家统计局、克而瑞数据，廊坊数据为“廊坊市建委”数据。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、发展服务业的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现企稳向好的趋势，同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，二零一六年北京写字楼市场交易活跃，客户主要源于金融、科技、文化传媒以及专业服务类企业，虽然全市写字楼市场受供应量增长和吸纳量放缓的双重影响，空置率小幅上升，但租金水平相对稳定，维持在高位。会展市场方面，在国家“十三五”规划将包括会展业在内的服务贸易作为发展重点，提出建设“贸易强国”战略目标的有利背景下，会展业规模不断扩大，行业市场化和国际化进程加快，具有广阔的发展空间。高端酒店和餐饮业受益于会展业和旅游业的强劲发展及国民消费水平的升级，接待住宿人数企稳回升，价格和出租率平稳增长。公寓市场供应变化不大，房地产住宅限购政策在一定程度上增加了公寓长住市场的需求，平均价格平稳增长，出租率保持稳定。

3、商业物业

商业物业受经济增速放缓、电商冲击的叠加影响，在面临日益加剧的竞争环境下，传统商业通过实体经营与电子商务的融合，引入互联网思维，不断探索全渠道营销模式，以提升盈利能力。

二、报告期内主要经营情况

二零一六年，面对我国创新发展与结构调整并存的宏观形势，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，深入实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，不断探索创新发展之路，成效显著。二零一六年，因可供结算产品增加，公司实现营业收入人民币 982,977.9 万元，同比上升 36.79%。受开发项目数量快速扩大、销售金额大幅增长导致前期费用增加及当期结算产品结构变化的影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 68,501.7 万元、52,460.4 万元和 60,058.5 万元，同比分别下降 20.69%、17.43%和 1.86%。

1、发展物业

公司紧抓市场机遇，采取灵活营销策略，加速项目周转，发展物业销售业绩呈现强势增长，实现历史性飞跃，成功迈入全国百强行列。二零一六年，因可供结算产品增加，发展物业实现营业收入人民币 706,574.8 万元（含车位），同比上升 56.08%，受开发项目数量快速扩大、销售金额大幅增长导致前期费用增加及当期结算产品结构变化的影响，税前利润为人民币 46,884.8 万元，同比下降 34.52%。报告期内，发展物业实现开复工面积 447 万平方米，竣工面积 104 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 226 亿元（含车位）和 155 万平方米。

在投资端，积极推进低成本扩张战略的实施。公司聚焦存销比小、去化周期短、人口流入多、需求支撑强的一二线城市，以招拍挂、收并购等多种方式，全面加大拓展力度，持续推进区域深耕和新城市拓展，加速多区域多层级的全国化布局。报告期内，公司取得成都、杭州、重庆、宁波、苏州、武汉共 14 宗土地，新增土地储备约 370 万平方米，权益土地储备约 334 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波等 11 个城市，共有拟建、在建项目 30 个，规划总建筑面积 1500 余万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

在营销端，加速库存去化，提升销售业绩。公司紧密结合市场政策调整及行情变化，以加速项目周转为第一要务，不断提升决策效率、优化体系建设、降低融资成本、创新营销策略、把控销售节奏，销售业绩呈现强势增长并取得历史性突破，跻身全国地产百强行列，现金回笼率达到 88%。其中，10 月单月销售金额创新高达到人民币 42 亿元，占全年销售金额 18.58%。

北京北辰红橡墅项目有效挖掘项目卖点，结合新媒体营销手段，多次开展系列主题活动，实现合同销售金额人民币近 13 亿元，持续位于区域市场前列。北京北辰墅院 1900 项目根据客户群体需求变化，及时、灵活调整定价机制，收益较预期大幅提升，实现合同销售金额人民币 10.4 亿元。长沙北辰三角洲项目依托于长沙市级文化配套“两馆一厅”的投资建设，依托于地铁、城铁、公交等多重立体的便捷交通体系，依托于集商务、居住、休闲、文化为一体的多元化综合新

城规划，不仅连续六年摘取长沙市住宅销冠，而且斩获 2016 年湖南省销量第一，更在全国单盘销售业绩中跻身前列。报告期内实现销售面积 64 万平方米，销售金额人民币近 62 亿元。该项目自开盘以来累计实现销售金额 183 亿元，现金回款人民币 182 亿元，累计实现开工面积 391 万平方米、竣工面积 250 万平方米、销售面积 185 万平方米（其中住宅的销售面积为 169 万平方米），分别占总建筑规模的 75%、48%和 35%。武汉北辰优+项目二期在售价超预期的同时，取得开盘两小时即售罄的佳绩，成为区域焦点，实现合同销售金额人民币 6.3 亿元。成都北辰香麓项目比计划提前一个月开盘，并紧抓市场销售良机，首批房源一周内全部售罄，得到市场广泛认可，实现合同销售金额人民币 5.9 亿元。杭州国悦府项目、杭州北辰奥园项目、合肥北辰旭辉铂悦庐州府项目、苏州北辰旭辉壹号院项目均开盘即持续热销，分别实现合同销售金额人民币 22.6 亿元、16.9 亿元、20 亿元、17.6 亿元。

2、投资物业（含酒店）

面对经济发展新趋势和竞争环境的日趋严峻，公司发挥资源整合优势，强化综合经营能力，在推动传统持有型物业服务升级的同时，聚焦创新发展，强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，进一步释放公司发展活力，为公司可持续发展注入内生新动力，经营效益继续平稳增长。二零一六年，因持有物业经营项目业绩持续提升、创新业务效益逐渐显现，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 244,452.5 万元，同比上升 5.28%，实现税前利润人民币 78,327.5 万元，同比上升 15.14%。

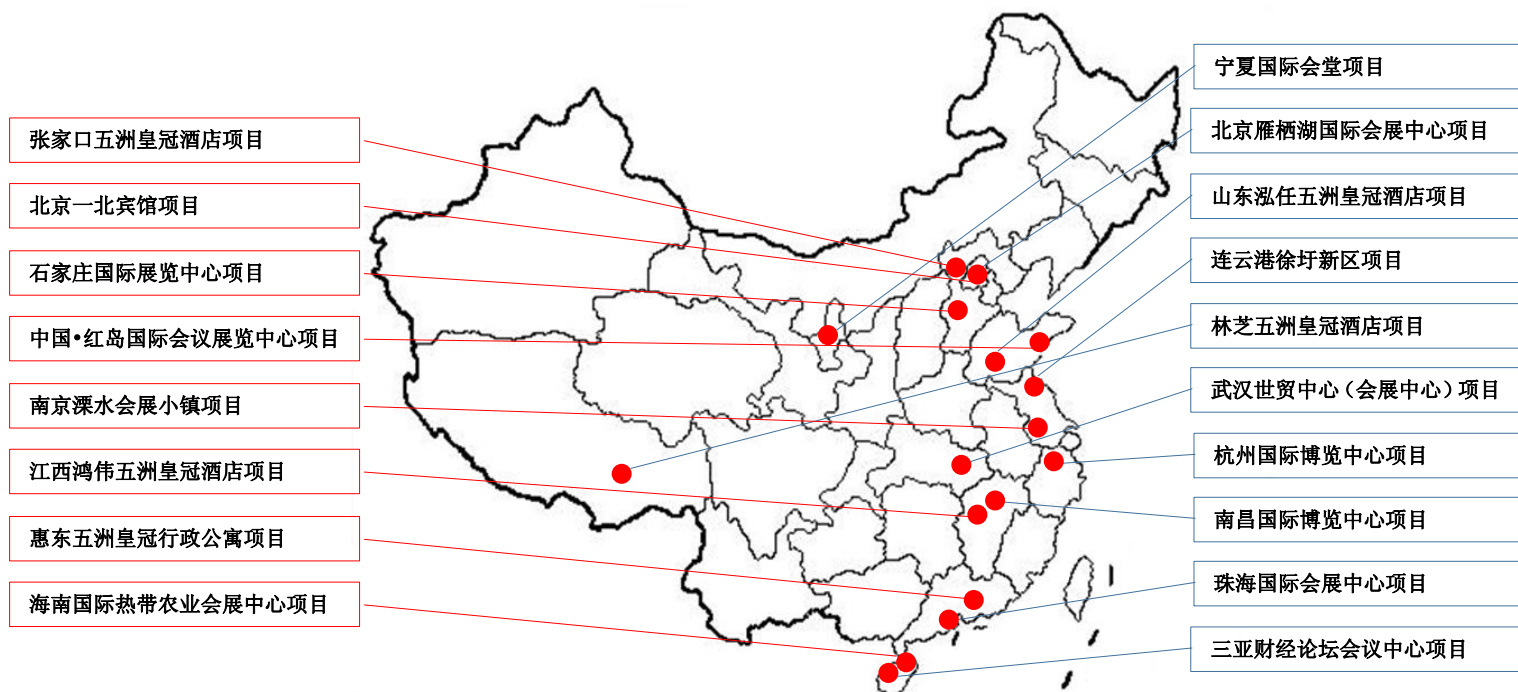
公司积极推进品牌扩张战略的实施，按照将公司打造成为“全国最具影响力会展品牌企业”的战略目标，北辰会展集团自成立一年以来积极拓展会展场馆、酒店品牌的经营和管理输出，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式，逐步形成了全国化、多城市延伸扩展的战略布局。二零一六年九月，北辰会展集团以高品质、高水准成功接待服务了杭州 G20 峰会，开创了公司在输出管理场馆接待外事国务活动的先河，展示了“北辰会展”的专业标准，“北辰会展”品牌影响力持续升温。报告期内，北辰会展集团成功签约江西、广东、山东、海南等 8 个项目的前期顾问咨询和受托经营，截至报告期末，累计已签约的顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目达到了 18 个，累计实现受托经营管理建筑面积近 347.15 万平方米。凭借北辰会展集团专业化的运营管理能力，相继开业的珠海国际会展中心、杭州奥体博览中心等委托管理项目的会议活动数量和市场关注度稳步攀升，得到了业主方的高度认可。

北辰会展集团在加快会展、酒店品牌经营和管理输出的同时，积极推进会展研发、会展+互联网的融合发展以及会议展览的主办及承办等业务。其中会展研发工作继参与国家有关单位会展规划编制工作后，报告期内又成功签署了 3 项大型会议中心/会展中心的前期论证项目，2 项区级会展业发展规划/建议编制项目，1 项市级标准制定项目；主办及承办会议数量保持增长态势，报告期内完成了包括“全球移动互联网大会—移动互联+餐饮论坛”，“京交会会展板块”，“北京国际康复论坛”，“中国会展资源共享大会”在内的 4 个项目，并积极跟进争取“中国游戏节”项目主办权；“互联网+会展”模式初步试水，“星会展”网站完成基础搭建，智慧会展基础平台初现雏形；会展相关的教育培训、行业交流等工作也在稳步推进当中。

公司持续做优做强传统持有型物业，各业态经济效益均实现平稳增长。国家会议中心密切关注市场动态、及时捕捉行业信息，在巩固周期性大型会议的同时，持续开发优质新客户，统筹安排会议档期匹配度，不断提高资产运营质量和效益，报告期内收入、利润均创历史新高。北京国际会议中心，深挖细分客源，推进精细化管理，拓宽营销渠道，改善硬件设施，盘活低效资产，提升服务质量，实现资产经营业绩稳步增长。写字楼业态持续整合客户资源，深挖客户需求，通过差异化营销，加快新签速率，在周边竞争升级的不利影响下，出租率和租金维持在较高水平，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，持续优化客户结构，彰显经营特色，大力开发潜在市场，创新营销模式，经济效益和市场影响力不断提升，房价和出

租率优于同行业平均水平。公寓业态，利用会员制和多样化的产品及服务，持续巩固长住市场，努力提升散住市场，加大拓宽会议市场，出租率保持高位，平均价格稳中有升。

表 2：公司截至 2016 年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



注：红色框内项目为 2016 年新增项目。

3、商业物业

商业物业着力提升商品品质和服务体验，继续优化商品品类组合，不断完善移动支付手段，积极推进实体零售向 O2O 的进一步转型，抑制了经营下滑趋势。

4、培育业务

公司大力拓展新业务领域，积极推动健康养老和文化创意产业发展工作。一方面，以长沙国际健康城项目为试点，大胆探索商业化、可复制、强特色、能盈利的北辰健康养老产业模式；另一方面，通过与故宫开展战略合作、建设长沙“北辰三角洲”文化创意产业园、打造武汉“北辰光谷里”华中文创产业第一聚集地，积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展的模式。

5、融资工作

公司积极推进资本扩张战略的实施，在继续加大直接融资比例的同时，深入挖掘公司资产潜质，强化融资方式的不断创新，全方位拓宽融资渠道，有效降低了公司整体平均融资成本。

6、综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司秉承“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，围绕打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业的目标，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，综合实力和行业内影响力持续提升。报告期内，公司连续第十年被评为“中国复合地产专业领先品牌”，连续第二年获得“北京地产资信 20 强”的殊荣，并荣获“2016 领袖地产综合实力十强”奖项。

7、投资者关系

公司通过实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等途径，逐步构建起与投资者的多层次、多元化沟通机制。在加深投资者对公司了解和认同的同时，促进公司与投资者建立长期、稳定的互信关系，切实保护投资者权益，实现公司价值和股东利益最大化。

8、环保努力

公司投资物业通过持续推广节能技术和设备改造，深入挖掘潜力，节能措施取得成效，降耗目标得以落实，为首都“蓝天行动”做出了积极贡献。“十二五”期间，京内投资物业综合能耗水平实现5年连降，报告期内，公司综合能耗总量较上年同期继续下降6%，公司也因此获得北京市发展与改革委员会特别授予的“北京市节能环保低碳教育示范基地创建单位”荣誉称号。公司发展物业致力于在开发过程中融入绿色环保理念，各项目均按照绿色建筑标准开展设计与施工工作。目前已有长沙北辰三角洲、武汉北辰光谷里等8个项目获得绿色建筑评级。

(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	9,829,779,247	7,185,973,192	36.79
营业成本	6,697,125,488	4,115,090,036	62.75
销售费用	540,229,545	411,172,727	31.39
管理费用	697,384,484	680,808,529	2.43
财务费用	426,754,443	377,931,995	12.92
经营活动产生的现金流量净额	2,060,181,798	-3,160,931,546	165.18
投资活动产生的现金流量净额	-78,992,778	-192,053,608	58.87
筹资活动产生的现金流量净额	-564,983,731	5,404,519,271	-110.45

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入98.30亿元，营业成本66.97亿元，同比分别增长36.79%及62.75%，主要由于本期发展物业结算面积增加以及投资物业（含酒店）持有经营项目业绩提升所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	7,065,747,839	5,466,492,323	22.63	56.08	85.56	减少 12.30 个百分点
投资物业和酒店业务	2,444,525,302	990,962,086	59.46	5.28	7.21	减少 0.73 个百分点
零售商业业务	187,269,344	123,173,882	34.23	-19.32	-13.10	减少 4.71 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)	566,074,040	324,058,397	42.75	-28.95	-26.08	减少 2.22 个百分点
北辰福第 (常营项目)	418,465,826	260,570,075	37.73	-0.21	0.68	减少 0.56 个百分点
碧海方舟北区	150,512,023	71,027,682	52.81	-62.93	-34.67	减少 20.41 个百分点
长沙北辰三角洲	4,111,691,670	3,344,985,786	18.65	45.26	57.60	减少 6.37 个百分点
北辰红橡墅	628,260,998	373,202,367	40.60	-	-	不适用
北辰中央公园项目	700,389,900	595,280,620	15.01	-	-	不适用
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	4,819,312,681	2,618,020,614	45.68	15.04	39.87	减少 9.64 个百分点
长沙地区	4,989,992,497	4,078,784,378	18.26	67.51	81.86	减少 6.45 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司发展物业实现收入 70.66 亿元，同比增长 56.08%，主要由于本期三个项目达到收入确认条件以及原在售项目可结算面积增加所致。本期结算面积 63.05 万平方米，比去年同期增长 81.60%。发展物业利润占三大板块利润比例为 37.98%，较去年同期下降了 13.96 个百分点。主要由于发展物业结算产品结构变化以及新项目尚未达到结算条件费用增加所致。

报告期内，投资物业（含酒店）实现收入 24.45 亿元，同比增长 5.28%，主要由于国家会议中心及长沙北辰洲际酒店收入增加，分别较去年同期增长 4,722 万元和 3,461 万元所致。投资物业（含酒店）利润占三大板块利润比例为 63.46%，较去年同期上升 14.11 个百分点，利润总额较去年同期增长 15.14%。主要由于投资物业（含酒店）板块本期出租业务价格较去年同期增长所致。

报告期内，商业物业板块占三大板块利润比例基本与去年同期持平。

(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	本期金额较上

			(%)		比例 (%)	年同期变动比例 (%)
投资物业 (含酒店)	人工成本	242,301,014	3.62	208,387,839	5.06	16.27
投资物业 (含酒店)	资产折旧	258,430,060	3.86	260,096,604	6.32	-0.64
投资物业 (含酒店)	修理费	54,027,503	0.81	56,367,365	1.37	-4.15
投资物业 (含酒店)	物料消耗	188,958,536	2.82	177,152,180	4.30	6.66
投资物业 (含酒店)	能源费	103,787,861	1.55	103,664,434	2.52	0.12
商业物业	商品成本	123,173,882	1.84	141,735,626	3.44	-13.10
发展物业	房地产开发成本	5,466,492,323	81.62	2,945,885,017	71.59	85.56

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 21,661.06 万元，占年度销售总额 2.20%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 56,629.45 万元，占年度采购总额 14.02%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

√适用 □不适用

公司严格按照预算控制成本费用，本期各项费用增长均控制在合理范围之内。

3. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动现金流量净额为 20.60 亿元，比上年同期增加 52.21 亿元，主要由于公司本期预售房款增加所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-0.79 亿元，比上年同期增加 1.13 亿元，主要由于公司本期收回关联方往来款增加所致。

报告期内筹资活动产生的现金流量净额为-5.65 亿元，比上年同期减少 59.70 亿元，主要由于公司本期偿还债务及归还和提供少数股东款项增加所致。

(二) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	8,075,867,900	12.55	6,575,392,949	13.87	22.82	主要由于本期公司发

						展物业销售回款增加所致
预付款项	3,198,197,191	4.97	1,008,289,061	2.13	217.19	主要由于本期公司发展物业预付土地出让金增加所致
应收利息	6,541,135	0.01	31,002,672	0.07	-78.90	主要由于本期公司应收合营、联营公司借款利息减少所致
其他应收款	1,830,933,864	2.85	552,954,206	1.17	231.12	主要由于本期公司应收少数股东款项增加所致
存货	41,385,745,924	64.32	31,087,698,952	65.57	33.13	主要由于本期公司土地储备增加及开发支出增加所致
其他流动资产	1,574,180,268	2.45	-	-	-	主要由于本期公司预缴税金增加所致
长期股权投资	254,960,429	0.40	14,704,781	0.03	1,633.86	主要由于本期公司新设合营公司所致
在建工程	5,430,398	0.01	10,453,541	0.02	-48.05	主要由于本期公司改造工程完工转入固定资产所致
无形资产	8,379,174	0.01	3,422,941	0.01	144.79	主要由于本期公司新购入软件所致
递延所得税资产	315,013,009	0.49	210,306,480	0.44	49.79	主要由于本期公司确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产增加所致
短期借款	780,000,000	1.21	492,214,110	1.04	58.47	主要由于本期公司新增短期借款所致
应付账款	3,741,301,533	5.81	2,887,149,865	6.09	29.58	主要由于本期公司应付工程款增加所致
预收款项	18,350,958,213	28.52	7,018,306,880	14.80	161.47	主要由于本期公司发展物业预收房款增加所致
应交税费	1,669,326,649	2.59	1,080,962,903	2.28	54.43	主要由于本期公司预收房款增加税金所致
应付利息	219,635,983	0.34	323,042,451	0.68	-32.01	主要由于本期公司应付少数股东借款利息减少所致
一年内到期的非流动负债	2,902,150,000	4.51	4,158,300,220	8.77	-30.21	主要由于本期公司偿还一年内到期的应付债券所致
应付债券	3,971,794,770	6.17	2,478,256,329	5.23	60.27	主要由于本期公司发

						行公司债券所致
长期应付款	1,462,854,606	2.27	-	-	-	主要由于本期公司应付一年以上少数股东借款及关联方借款增加所致
递延收益	4,305,268	0.01	-	-	-	主要由于本期公司收到政府补助所致

其他说明

报告期末公司总资产 643.41 亿元，比上年期末增长 35.70%。其中：流动资产占公司总资产 87.24%，占比上升 4.32 个百分点。公司重要资产情况如下：货币资金占公司总资产 12.55%，较去年同期增长 22.82%；存货占公司总资产 64.32%，较去年同期增长 33.13%。

报告期末公司负债总额 520.92 亿元，比上年期末增长 46.56%。其中预收账款为 183.51 亿元，占负债总额 35.23%，占比上升 15.48 个百分点；借款 205.34 亿元，占负债总额 39.42%，占比下降 10.54 个百分点。

公司资产负债率为 80.96%，比去年同期上升 5.99 个百分点。

(三) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北辰三角洲	1,290,200	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公园	425,400	720,000	是	367,200	51
3	北辰·朗诗南门绿郡	83,300	158,600	是	63,400	40
4	苏州·北辰旭辉壹号院	164,300	180,500	是	90,300	50
5	北辰旭辉铂悦·金陵	4,500	70,700	是	36,100	51
6	北辰光谷里	491,500	337,000	是	171,900	51
7	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
8	廊坊龙河新区项目	419,200	296,800	否	-	100
9	杭州湘湖项目	208,300	144,000	是	36,000	25
10	北辰旭辉铂悦庐州府	147,800	239,000	是	119,500	50
11	武汉临空港项目	976,000	716,000	否	-	100

12	苏州吴中区 50、51、69 号地项目	388,300	268,800	否	-	100
13	宁波鄞奉片区项目	186,400	137,400	否	-	100
14	宁波陈婆渡项目	405,700	292,500	是	149,200	51
15	重庆悦来会展新城项目	1,163,700	918,000	否	-	100
-	合计	6,501,900	8,509,300		1,033,600	-

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 909.22 万平方米，权益土地储备为 780.27 万平方米，上述表格中的土地储备不包含在开发未销售项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际 投资额
1	北京 朝阳	北辰绿色家园	住宅及 配套设 施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,200	0	1,600,200	90.80	0.15
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	0.24
3	北京 昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	24.07	2.34
4	北京 海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.59	0.08
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	0.40
6	北京 顺义	北辰·墅院 1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	137,100	207,900	24.45	1.02
7	北京 顺义	当代北辰·悦 MOMA	自住型 商品房、 两限房	在建	52,800	109,300	132,500	132,500	42,500	23.47	2.67
8	湖南 长沙	北辰三角洲	住宅、商 业、写字 楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,871,800	2,502,800	330.00	22.84
9	湖南 长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	480,900	285,800	33.12	2.14
10	湖北 武汉	北辰当代优+	住宅、 商业	在建	104,700	241,100	313,800	313,800	110,900	21.00	1.35
11	浙江 杭州	北辰奥园	住宅、 商业	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	0	28.30	3.02
12	浙江 杭州	杭州顺发旭辉国 悦府一期	住宅、 商业	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	0	14.85	1.24
13	浙江 杭州	杭州顺发旭辉国 悦府二期	住宅、 商业	新开工	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.31
14	江苏 南京	北辰旭辉铂悦·金 陵	住宅	新开工	25,300	70,700	105,300	100,800	0	27.10	1.52

15	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	新开工	63,600	158,600	234,300	151,000	0	24.92	1.43
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	新开工	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	2.28
17	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	新开工	178,700	180,500	296,400	132,100	0	25.46	0.84
18	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	新开工	141,700	239,000	348,000	198,800	0	43.00	13.99
19	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	新开工	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	11.29
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	新开工	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	8.92
-	-	合计	-	-	3,654,800	8,402,300	11,390,500	4,467,900	5,695,600	843.04	78.07

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	3,375	-
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	67,266	36,968
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	31,988	-
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	27,729	-
5	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	35,976	27,695
6	北京顺义	北辰·墅院1900	住宅	131,307	-
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	1,070,388	643,256
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	161,737	130,706
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	144,019	106,364
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	210,084	126,557
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	55,638	53,465
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	108,862	92,444
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	31,229	30,692
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	73,211	70,540
15	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅及配套商业	22,487	17,617
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	47,295	40,573
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	109,830	95,714
-	-	合计	-	2,332,421	1,472,591

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、2016年销售面积为154.94万平方米、销售金额为226.14亿元、结算面积为63.05万平方米、结算金额为70.66亿元。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	58,703	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	11,727	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,232	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	6,044	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	22,110	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	28,626	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	13,993	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	10,669	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	18,400	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,242	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	17,791	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	23,401	否

13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	17,484	否
14	北京	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,689	5,957	否

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；

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

3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

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

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
2,450,569	6.29	119,443

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

公司名称	实收资本 (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
杭州辰旭置业有限公司	5,000	杭州	房地产开发与经营	1,750	35	自有资金	上海旭登实业有限公司、 杭州旭杰投资有限公司、 杭州旭佰投资管理有限公司、 北京北辰实业股份有限公司	长期	住宅	否
杭州金湖房地产开发有限公司	50,000	杭州	房地产开发与经营	12,500	25	自有资金	杭州威杰投资咨询有限公司、 宁波市鄞州大腾企业管理咨询有限公司、 杭州金置投资咨询有限公司、 杭州威新房地产开发有限公司	长期	住宅、 商业	否

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1、 主要控股公司的经营情况

单位：万元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及 经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润

长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	1,675,970	238,042	429,999	30,165
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	2,041	房地产开发	长沙北辰中央公园	155,165	5,433	70,039	6,088
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	1,100	房地产开发	北辰红橡墅	234,184	5,846	62,826	11,967

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
成都北辰天府置业有限公司	成都	5,000	100	房地产开发
杭州北辰京华置业有限公司	杭州	5,000	100	房地产开发
杭州威杰投资咨询有限公司	杭州	10	100	投资咨询业务
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥	5,000	50	房地产开发
宁波北辰京华置业有限公司	宁波	2,000	100	房地产开发
重庆北辰两江置业有限公司	重庆	10,000	100	房地产开发
重庆涪望投资有限责任公司	重庆	1,000	100	投资咨询业务
宁波辰新置业有限公司	宁波	5,000	51	房地产开发
苏州北辰置业有限公司	苏州	3,000	100	房地产开发
北京北辰领航商务会展有限公司	北京	1,000	100	会议展览

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

二零一七年是实施“十三五”规划的关键一年，我国将统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立并贯彻落实新发展理念，认识、把握、引领经济发展新常态，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加快结构调整，深化创新驱动，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持我国经济平稳健康的发展态势。

就发展物业而言，随着城市分化态势的延续，因城施策将在控风险与去库存的基调下不断深化。短期来看，一二线热点城市将继续受到调控政策的影响，各类需求和投资受到抑制，量价面临调整压力；三四线城市仍将去库存为基调，由于成交源于较具持续性的刚需和改善性需求，市场有望延续平稳走势。从中长期来看，中央持续深化供给侧改革、着力振兴实体经济、加强分类调控、加快建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，将为行业的长期发展构建良好环境，同时，随着人口城镇化布局的推进，房地产市场将更趋良性。

就投资物业（含酒店）而言，国务院于二零一六年六月发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，全面部署加快培育和发展住房租赁市场，明确指出到二零二零年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，为公寓市场的发展提供了良好的政策环境。其次，《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》将继续推动我国会

展业持续向市场化、专业化和国际化的方向发展，而京津冀一体化和北京“四个中心”战略定位在深度和广度上的继续释放，将成为会展业新一轮发展的动力。此外，亚投行、“一带一路”等国家项目的开展以及自贸区的建设，将进一步刺激写字楼市场需求的增长；国家加快发展服务消费，推动服务业模式创新与跨界融合，并大力发展旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营形势的回升。

就商业物业而言，随着供给侧结构性改革持续推进及国内需求潜力积极释放，供给质量和消费环境将加快改善，有望进一步激发消费潜力。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

面对复杂多变的经营环境，公司将牢固树立和贯彻落实创新发展理念，积极适应经济发展新常态，紧紧把握经济发展新机遇，坚持“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”的战略发展方向，持续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，全力推动主营业务经营提升和规模发展，积极推进培育业务的研发和实施，不断增强公司可持续发展能力。

1、发展物业

在土地拓展方面，公司将依托全国化战略布局，继续深耕已进入的一二线热点城市区域，不断聚焦长江经济带、京津冀首都经济圈、川渝城市群以及经济支撑力强、需求旺盛的节点城市，灵活运用公开竞拍以及合作开发、收购兼并等多种方式，丰富公司项目储备，助力公司房地产业务做大做强。此外，伴随我国城市化进程的不断加快，公司也将密切结合市场政策动态，持续关注并积极参与新型城镇化项目、城中村改造项目以及京津冀协同发展所带来的发展新机遇，不断提升公司品牌形象，促进公司经济效益再上新台阶。

在项目运作方面，公司将进一步加强专业化管理，深化体系建设，加快项目周转速度、提高现金回笼比率，持续强化快周转能力，同时也将注重房地产业务加快发展中的风险管控，灵活动态调整项目开发与资金需求的匹配度，加强项目运作全过程的质量把控，不断提升综合竞争力。

2、投资物业（含酒店）

公司将把握发展机遇，顺应行业趋势，以市场为导向，深挖投资物业（含酒店）各板块经营潜力。一方面，做优做强现有会议中心、酒店、写字楼、公寓等传统业务，提升整体盈利能力；另一方面，进一步发挥资源整合优势，以北辰会展集团为平台，大力拓展新业务，积极促进会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展，不断提升资源使用效率，创新盈利模式。

3、商业物业

在电子商务的冲击、消费者购物习惯的改变及自身成本压力增加的背景下，公司将通过合理布局品牌品类组合，不断推进线上线下资源的融合，努力实现商业物业经营稳定。

4、培育业务

公司将进一步结合主业资源和比较优势，在探索、调研、论证的基础上，加快推动培育业务取得突破。在健康养老方面，公司将尽快确立养老产业商业模式，搭建养老产业链条，构建养老产品体系，推进养老信息化及品牌体系建设；在文化创意方面，公司在前期开展业务定位及商业模式研究的基础上，将加快推进已有项目的落地实施，同时积极尝试运用多种形式的资本运作方式，整合文化创意产业上下游资源。

5、融资工作和资本开支

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

二零一七年，公司预计固定资产投资人民币 2.6 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

二零一七年，公司发展物业预计实现新开工面积 257 万平方米，开复工面积 602 万平方米，竣工面积 137 万平方米。受房地产调控政策影响，二零一七年公司力争实现销售 125 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 200 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。

二零一七年，公司将强化预算刚性，规范预算执行，严格控制成本费用开支。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展受国家产业政策、土地管理政策，住房、金融税收、城市规划等宏观调控政策的影响很大，且政策具有一定的周期性。二零一六年我国房地产政策即经历了从普遍宽松到热点城市持续收紧的过程，限购限贷政策频出，各项监管措施升级，一二线热点城市商品房销售量明显下降，二零一七年仍将延续调控导向，市场不确定性因素或将增加。房地产项目运作周期较长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能给房地产企业在获得土地、项目开发、销售、资金回笼等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强对宏观政策的把握，提高对政策及市场的敏感度，依据政策导向不断优化业务发展方向，把握发展机遇，最大限度降低风险，不断增强发展物业的可持续发展能力。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，一二线城市土地市场呈现高总价、高单价、高溢价率的“三高”现象，“面粉比面包贵”趋于常态化。土地成交价格居高不下推升了企业开发成本，也使企业面临利润空间被压缩的风险，同时后期房价过高也易引发调控政策出台，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估、新项目的可行性和盈利预测，灵活运用多种商业合作模式，坚持低成本扩张战略，着力提升产品品质和周转速度，不断提高项目开发和运营管控能力；同时，加强对健康养老、文化创意等培育业务的研究和探索，防范市场风险。

3、公司人才培育的短期风险

公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，有效增强了企业的可持续发展能力，但随着跨区域房地产项目以及酒店、会展受托管理项目的快速增加，公司对高级管理人才、专业人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，努力提升员工综合素质，加快人才储备，同时积极做好人力资源规划，以防出现人员供需缺口。此外，通过出台不同层级任职资格基本条件等相关规定，进一步明确用人标准，规范人员引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

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

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

报告期内，经 2016 年 5 月 25 日召开的公司 2015 年年度股东大会审议通过，公司 2015 年利润分配方案以公司 2015 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 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 2016 年 6 月 16 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 2015 年归属母公司股东净利润的 33.01%。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年	0	0.60	0	202,021,200	600,585,444	33.64
2015 年	0	0.60	0	202,021,200	611,971,850	33.01
2014 年	0	0.60	0	202,021,200	530,825,009	38.06

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次	解决	北京北辰	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	承诺时	否	是

公开发 行相关 的承诺	同业 竞争	实业集团 有限责任 公司	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。	间：1997 年 4 月 18 日；期限： 长期有效		
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。	承诺时 间：2015 年 12 月 4 日；期限： 长期有效	否	是
	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资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时 间：2015 年 12 月 4 日；期限： 长期有效	否	是
其他对 公司中 小股东 所作承 诺	其他	北京北辰 实业集团 有限责任 公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时 间：2003 年 8 月 8 日；期限： 长期有效	否	是

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

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	238
境内会计师事务所审计年限	13 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	19 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

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十三、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	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	本公司自北辰集团取得委托信用借款，利率为固定利率	300,000,000	300,000,000	45.45	现金		不适用

			取得委托信用借款	4.75%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保						
北辰集团	母公司	借款	本公司归还北辰集团委托信用借款	本公司自北辰集团取得委托信用借款，利率为固定利率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，该款项截止报告期已还清	1,000,000,000	1,000,000,000	100.00	现金		不适用
北辰集团	母公司	其它流入	股东往来款	本公司自北辰集团取得往来款，该款项期限为两年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押或担保	700,000,000	700,000,000	100.00	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	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）	15,524,761	15,524,761	40.23	现金		不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	2.33	现金		不适用
杭州旭发	联营公司	其它流入	本公司与联营企业之间项目开发往来款	本集团收回为联营企业杭州旭发提供的项目开发往来款	136,197,025	136,197,025	40.11	现金		不适用
杭州旭发	联营公司	其它流入	本公司与联营企业之间项目开发往来款	本集团自联营企业杭州旭发取得往来款项，该款项不计息且无任何抵押、质押或担保	17,957,774	17,957,774	5.15	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流入	本公司与合营企业之间项目开发往来	本集团收回为合营企业武汉当代提供的项目开发往来款，该款项将于一年内到期，利率为固定利率6.15%，利息每季	203,346,125	203,346,125	59.89	现金		不适用

			款	度支付一次，且无任何抵押、质押或担保						
杭州金湖	合营公司	其它流出	本公司与合营企业之间项目开发往来款	本集团为合营企业杭州金湖提供项目开发往来款，期限为一年，利率为固定利率4.9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保	53,000,000	53,000,000	100.00	现金		不适用
杭州金湖	合营公司	其它流入	本公司与合营企业之间项目开发往来款	本集团自合营企业杭州金湖取得往来款项，该款项不计息且无任何抵押、质押或担保	62,500,000	62,500,000	17.92	现金		不适用
杭州辰旭	合营公司	其它流入	本公司与合营企业之间项目开发往来款	本集团自合营企业杭州辰旭取得往来款项，该款项不计息且无任何抵押、质押或担保	268,388,321	268,388,321	76.94	现金		不适用
合计				/	/	2,757,824,006	/	/	/	/
关联交易的说明				<p>①委托信用借款 报告期内本公司自北辰集团取得委托信用借款300,000,000元，利率为固定利率4.75%，本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保。归还到期委托信用借款1,000,000,000元，截止报告期末委托信用借款已全部还清。</p> <p>②委托信用借款利息费用 报告期内本公司应付委托信用借款利息21,150,208元，占本公司本年利息费用的1.25%。实际支付委托信用借款利息22,294,514元，该交易以现金方式结算。</p> <p>③使用商标及标识许可 根据本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》，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>④土地租赁费 根据1997年4月11日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约167,000平方米，租期由40年至70年不等，视该土地不同部分的用途而定。报告期内租金为人民币15,524,761元，占本公司租赁费用的40.23%，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>⑤接受房屋租赁 2016年本公司之子公司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2016年1月1日起至2016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2.33%，该交易以现金方</p>						

	<p>式结算。</p> <p>⑥合营企业往来款 本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款，报告期内收回往来款203,346,125元。收到往来款利息34,529,688元，占本公司利息收入的41.42%，该交易以现金方式结算。</p> <p>报告期内本公司向合营企业杭州金湖提供项目开发往来款53,000,000元，应收利息1,334,569元。</p> <p>本公司自合营企业杭州金湖取得往来款项62,500,000元，该款项不计息无固定还款期且无任何抵押、质押或担保。</p> <p>本公司自合营企业杭州辰旭取得往来款项268,388,321元，该款项不计息无固定还款期且无任何抵押、质押或担保。</p> <p>⑦联营企业往来款 本公司向联营企业杭州旭发提供项目开发往来款，报告期内收回往来款136,197,025元，收到往来款利息10,345,201元，占本公司利息收入的12.41%，该交易以现金方式结算。</p> <p>本公司自联营企业杭州旭发取得往来款项17,957,774元，该款项不计息无固定还款期且无任何抵押、质押或担保。</p>
--	---

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	701,144,306	-1,144,306	700,000,000
武汉当代	合营公司	303,875,813	-224,515,372	79,360,441	-	-	-
杭州金湖	合营公司	-	54,334,569	54,334,569	-	62,500,000	62,500,000
杭州辰旭	合营公司	-	-	-	-	268,388,321	268,388,321
杭州旭发	联营公司	140,823,884	-140,823,884	-	-	17,957,774	17,957,774
合计		444,699,697	-311,004,687	133,695,010	701,144,306	347,701,789	1,048,846,095
关联债权债务形成原因		①北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用； ②为支持合、联营公司经营，本公司按照持股比例向合、联营公司提供项目开发往来款。 ③本公司自合营企业、联营企业取得往来款项，该款项不计息无固定还款期且无任何抵押、质押或担保。					

关联债权债务对公司的影响	上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。
--------------	-----------------------------

十四、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约167,000平方米	15,524,761	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。2016年度租金为人民币15,524,761元,该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产,属于关联交易。

(二) 担保情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)	0
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	32.08

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	38.77
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	38.77
担保总额占公司净资产的比例 (%)	33.25
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)	32.08
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)	32.08
担保情况说明	报告期内, 本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币36亿元。报告期末, 本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币66.1亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币8,750,339,567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

单位: 元 币种: 人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
北京银行股份有限公司北京北辰路支行	低风险理财产品	100,000,000	2016/8/25	2016/10/8		100,000,000	337,534.25	是		否	否	
中国工商银行股份有限公司北京北辰路支行	低风险理财产品	100,000,000	2016/8/18	2016/9/23		100,000,000	249,315.07	是		否	否	
中国银行股份有限公司北京奥运村支行	低风险理财产品	100,000,000	2016/8/24	2016/9/30		100,000,000	202,739.73	是		否	否	
招商银行股	低风险理	200,000,000	2016/	2016/		200,000,000	407,671.23	是		否	否	

份有限公司 北京亚运村 支行	财产品		8/24	10/12								
中国银行股 份有限公司 北京奥运村 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 9/14	2016/ 10/24		100,000,000	241,095.89	是		否	否	
招商银行股 份有限公司 北京亚运村 支行	低风险理 财产品	200,000,000	2016/ 9/19	2016/ 12/20		200,000,000	2,221,095.89	是		否	否	
北京银行股 份有限公司 北京北辰路 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 9/22	2016/ 11/2		100,000,000	314,520.55	是		否	否	
中国工商银 行股份有限 公司北京北 辰路支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 9/22	2016/ 10/28		100,000,000	239,726.03	是		否	否	
招商银行股 份有限公司 北京亚运村 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 10/17	2016/ 12/20		100,000,000	591,780.82	是		否	否	
中国银行股 份有限公司 北京奥运村 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 10/17	2016/ 11/25		100,000,000	235,068.49	是		否	否	
北京银行股 份有限公司 北京北辰路 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 10/20	2016/ 11/29		100,000,000	306,849.32	是		否	否	
北京银行股 份有限公司 北京北辰路 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 10/20	2016/ 11/29		100,000,000	306,849.32	是		否	否	
中国工商银 行股份有限 公司北京北 辰路支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 10/21	2016/ 11/25		100,000,000	239,726.03	是		否	否	
中国银行股 份有限公司 北京奥运村 支行	低风险理 财产品	100,000,000	2016/ 11/4	2016/ 12/14		100,000,000	252,054.79	是		否	否	

合计	/	1,600,000,000	/	/	/	1,600,000,000	6,146,027.41	/	/	/	/
----	---	---------------	---	---	---	---------------	--------------	---	---	---	---

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	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
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	控股子公司	

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让及合作开发合同

序号	项目名称	地块名称	受让方	出让方	签约日期	签约金额(万元)
1	北辰旭辉铂悦庐州府项目	合肥市西二环以东、北二环以南 N1508 地块	北京北辰实业股份有限公司、旭辉集团合肥置业有限公司	合肥市国土资源局	2016年1月6日	225,301
2	杭州山阴路项目	杭州市北干中单元萧政储出(2016)3号地块	北京北辰实业股份有限公司	杭州市国土资源局萧山分局	2016年4月14日	83,500
3	北辰南湖香麓项目	成都市天府新区华阳街道二江寺村一组 TF(07/05):2016-06 地块	北京北辰实业股份有限公司	成都市国土资源局	2016年4月15日	44,869
4	北辰南湖香麓项目	成都市天府新区华阳街道二江寺村一组 TF(07/05):2016-07 地块	北京北辰实业股份有限公司	成都市国土资源局	2016年4月15日	46,208
5	宁波鄞奉片区项目	鄞奉片区 HS17-03-06 地块	北京北辰实业股份有限公司	宁波市国土资源局	2016年7月6日	231,135
6	重庆悦来会展新城项目	重庆市两江新区悦来组团 C 分区 C05-1/07、C05-3/07、C06-1/06、C09-2/06、C10-3/06、C10-1/06 号地块	北京北辰实业股份有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2016年12月14日	110,764

7	重庆悦来会展新城项目	重庆市两江新区悦来组团 C 标准分区 C14-1/06、C14-2/07、C18-1/07、C18-6/06 号地块	北京北辰实业股份有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2016 年 12 月 14 日	68,255
8	重庆悦来会展新城项目	重庆市两江新区悦来组团 C 分区 C15-2/07、C17-5/04、C18-3/06 号地块	北京北辰实业股份有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2016 年 12 月 14 日	99,338
9	苏州吴中区项目	苏州市吴中区度假区伍相路北侧、天境南路东侧苏地 2016-WG-50 号	北京北辰实业股份有限公司	苏州市国土资源局	2016 年 10 月 28 日	12,630
10	苏州吴中区项目	苏州市吴中区度假区天境南路东侧、规划香山实验小学北侧苏地 2016-WG-51 号	北京北辰实业股份有限公司	苏州市国土资源局	2016 年 10 月 28 日	13,400

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	北辰新河三角洲项目 C2 区 1-9 栋、地下车库、商铺及连接平台建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司	2016 年 1 月 18 日	73,062
2	湘府世纪住宅小区（二期）C 区 1#-10# 栋、S1-S3 栋、公寓、幼儿园及地下车库建安工程总承包合同	长沙世纪御景房地产有限公司	中建五局第三建设有限公司	2016 年 3 月 25 日	28,388
3	北辰新河三角洲项目 C3 区 1#栋-9#栋、G 层地下车库、幼儿园及连接平台建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2016 年 4 月 11 日	64,329
4	北辰大源项目（北辰·香麓）建安工程施工总承包合同	成都北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2016 年 6 月 17 日	21,741
5	武汉光谷创意文化科技园有限公司 P（2014）104 号地块一期建安工程施工总承包合同	武汉光谷创意文化科技园有限公司	华北建设集团有限公司	2016 年 11 月 23 日	27,054
6	北辰·南湖香麓（二期）建安工程施工总承包合同	成都北辰天府置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	2016 年 12 月 10 日	19,319

十五、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。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。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）。鉴于资本市场的变化，公司未能在中国证监会核准发行之日起 6 个月内（即 2016 年 7 月 28 日前）完成本次非公开发行股票事宜。因此本次非公开发行股票的批复到期自动失效。（请详见公司于 2016 年 7 月 30 日披露的公告，公告编号：临 2016-039）。

2、2017 年 3 月 8 日经公司第七届董事会第九十七次会议审议通过，批准本公司以直接持有的二十六家下属公司股权作为出资设立北京北辰置业有限公司，注册资金约为人民币 26.83 亿元（最终注册资金以工商注册登记为准），本公司将持有其 100%的股权。

十六、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一六年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

（三）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	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

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	221,597
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	209,357

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 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
HKSCCNOMINEESLIMITED	626,000	684,754,499	20.337	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	境内非国有法人
中国银行—华夏回报证券投资基金	15,732,056	15,732,056	0.467	0	无	0	境内非国有法人
平安银行股份有限公司—新华增盈 回报债券型证券投资基金	14,255,559	14,255,559	0.423	0	无	0	境内非国有法人
陶安东	10,899,086	14,243,086	0.423	0	无	0	境内自然人
方跃伦	-326,053	12,789,148	0.380	0	无	0	境内自然人
平安银行股份有限公司—新华阿鑫 二号保本混合型证券投资基金	11,568,766	11,568,766	0.344	0	无	0	境内非国有法人
华润深国投信托有限公司—润之信 18期集合资金信托计划	11,469,626	11,469,626	0.341	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				
HKSCCNOMINEESLIMITED	684,754,499	境内上市外资股	684,754,499				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
中国银行—华夏回报证券投资基金	15,732,056	人民币普通股	15,732,056				
平安银行股份有限公司—新华增盈回报债券型证券投资基金	14,255,559	人民币普通股	14,255,559				
陶安东	14,243,086	人民币普通股	14,243,086				
方跃伦	12,789,148	人民币普通股	12,789,148				

平安银行股份有限公司—新华阿鑫二号保本混合型证券投资基金	11,568,766	人民币普通股	11,568,766
华润深国投信托有限公司—润之信 18 期集合资金信托计划	11,469,626	人民币普通股	11,469,626
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCCNOMINEESLIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；第 6 大股东平安银行股份有限公司—新华增盈回报债券型证券投资基金和第 9 大股东平安银行股份有限公司—新华阿鑫二号保本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，并已于 2016 年 11 月 18 日缴付第二笔 10,000 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。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

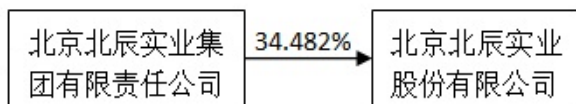
适用 不适用

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	贺江川
成立日期	1992 年 8 月 3 日
主要经营业务	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待。
报告期内控股和参股的其他境内外	截至报告期末，持有招商银行(600036)股份数量：8,832,351

上市公司的股权情况	股；北巴传媒（600386）股份数量：560,000 股；北京银行（601169）股份数量：3,936,660 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

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

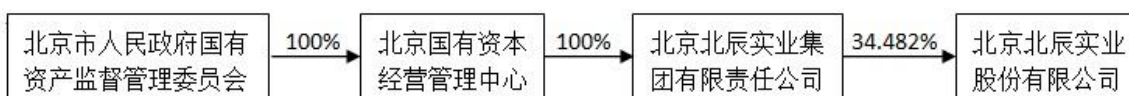
1 法人

√适用 □不适用

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

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贺江川	董事长	男	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	90.51	否
李伟东	董事	男	48	2016年10月11日	2018年5月28日	0	0	0	20.10	否
李伟东	总经理	男	48	2016年8月5日		0	0	0	0	否
李长利	董事	男	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	48.99	是
赵惠芝	董事	女	63	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	59.47	否
刘建平	董事	男	62	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	36.48	否
刘焕波	董事	男	59	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	64.06	否
刘焕波	副总经理	男	59	2002年9月24日		0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	61	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	8.57	否
董安生	独立董事	男	65	2016年5月25日	2018年5月28日	0	0	0	5	否
吴革	独立董事	男	49	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	8.57	否
赵崇捷	监事会主席	男	61	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
张金利	监事	男	53	2016年5月25日	2018年5月28日	0	0	0	30.02	否
宋忆宁	监事	女	53	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
颜景辉	监事	男	56	2016年3月22日	2018年5月28日	0	0	0	41.79	否
张卫延	监事	男	57	2015年3月17日	2018年5月28日	0	0	0	56.31	否
杜敬明	副总经理	男	52	2012年3月21日		0	0	0	64.06	否
张文雷	副总经理	女	49	2012年3月21日		0	0	0	64.06	否
刘铁林	副总经理	男	54	2002年9月24日		0	0	0	64.06	否
陈德启	副总经理	男	53	2015年11月6日		0	0	0	40.40	否
郭川	副总经理	男	48	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	48	2004年2月27日		0	0	0	84.15	否
孙东樊	副总经理	男	54	2017年3月7日		0	0	0	0	否
崔薇	财务总监	女	43	2013年8月7日		0	0	0	64.03	否
曾劲	董事	男	47	2015年5月28日	2016年8月5日	0	0	0	54.19	是
曾劲	总经理	男	47	2015年3月3日	2016年8月5日	0	0	0	0	是
郭雳	独立董事	男	41	2015年5月28日	2016年5月25日	0	0	0	3.57	否
李国锐	监事	男	61	2015年5月28日	2016年5月25日	0	0	0	41.46	否
柳耀中	监事	男	61	2015年3月17日	2016年3月22日	0	0	0	25.97	否
李云	副总经理	女	49	2015年11月6日	2017年3月7日	0	0	0	39.99	否
吕健	副总经理	男	57	2012年3月21日	2016年10月11日	0	0	0	59.96	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	1,075.77	/

姓名	主要工作经历
贺江川	53 岁，本公司董事长，北京市第十四届人大代表。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。二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有二十八年有关住房制度改革、房地产金融和房地产开发管理经验，曾荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。
李伟东	48 岁，本公司执行董事、总经理。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李长利	53 岁，本公司执行董事。李先生毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师。李先生曾任北京建筑材料经贸总公司国际贸易部经理、北京建筑材料经贸集团总公司副总经理、总经理、北京金隅集团有限责任公司副总经理、总经理、董事、北京金隅股份有限公司执行董事、副董事长。李先生于二零一一年加入本公司，二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。李先生在中国建材、投资物业经营管理、房地产开发行业有累积逾二十六年丰富工作经验。
赵惠芝	63 岁，本公司执行董事。赵女士毕业于北京行政学院，研究生学历。赵女士于一九八九年三月加入北辰集团，一九九七年任本公司执行董事、副总经理，二零零零年六月至二零零四年二月任本公司总经理，二零零四年二月至二零零七年四月任本公司执行董事及董事长，二零零七年四月至二零一五年三月任本公司总经理。二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。赵女士具有二十五年饭店、会议中心、公寓及写字楼等物业的丰富管理经验。
刘建平	62 岁，本公司执行董事。刘先生毕业于北京行政学院，研究生学历。刘先生于一九八八年加入北辰集团，曾任北京五洲大酒店总经理，一九九七年任本公司执行董事，二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事。二零一二年三月至二零一五年三月任本公司副总经理。刘先生在酒店和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
刘焕波	59 岁，本公司执行董事、副总经理。刘先生毕业于中央党校，研究生学历。刘先生曾工作于新侨饭店、西藏日喀则饭店。刘先生一九八九年加入北辰集团，曾任汇园国际公寓、北京康乐宫有限公司、北京国际会议中心总经理，二零零二年任本公司副总经理，并于二零一五年五月获重选连任为本公司执行董事，现兼任北京北辰信诚物业管理有限责任公司董事长和北京北辰信通网络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	61 岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于美国宾夕法尼亚大学。符先生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。
董安生	65 岁，本公司独立非执行董事。董先生毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。
吴革	49 岁，本公司独立非执行董事。吴先生先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授，博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事，中国会计学会财

	务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。
赵崇捷	61 岁，本公司监事会主席。赵先生毕业于北京金融学院，研究生学历，高级经济师。赵先生历任北京市物价局农价处副处长、综合处处长、副局长、北京市国有企业监事会正局级监事会主席，二零一四年出任本公司股东代表监事、监事会主席。赵先生长期从事经济管理、物价管理工作和企业监察工作，具有较强的经济理论、物价管理工作和企业监事会工作实践经验。
张金利	53 岁，本公司股东代表监事。张先生毕业于北京师范学院和北京航空航天大学，理学硕士、管理学博士。张先生曾任北京市怀柔区汤河口镇党委书记、怀柔区政府区长助理、区住房城乡建设委主任、北京市住房城乡建设委重点工程协调处处长、北京市对口支援和经济合作工作领导小组西藏拉萨指挥部专职副指挥。张先生于二零一五年加入本公司，主管纪检监察工作。张先生具有具有丰富的行政管理和监督工作经验。
宋忆宁	53 岁，本公司股东代表监事。宋女士毕业于武汉理工大学，研究生学历。宋女士历任北京市劳动和社会保障局统计处、工资处副主任科员、主任科员、北京市人民政府国有资产监督管理委员会主任科员、北京市国有企业监事会正处级专职监事，二零一四年出任本公司股东代表监事。宋女士长期从事行政管理和企业监察工作，具有较强的企业监督检查工作实践经验。
颜景辉	56 岁，本公司职工监事。颜先生毕业于北京市委党校，研究生学历。颜先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北京剧院党支部书记、总经理，北京辰奥咖啡有限公司总经理、副董事长，北辰亚运村汽车交易市场中心副总经理，现任本公司工会副主席。颜先生在公司行政管理及工会工作方面具有丰富的工作经验。
张卫延	57 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	52 岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
张文雷	49 岁，本公司副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
刘铁林	54 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	53 岁，本公司副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任本公司副总经理。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
郭川	48 岁，本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学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，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
孙东樊	54 岁，本公司副总经理。孙先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司总经理。孙先生于二零一六年一月担任北京北辰实业股份有限公司总经理助理、北京北辰会展

	集团有限公司常务副总经理，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。
崔薇	43 岁，本公司财务总监。崔女士毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

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

3、郭川于 2017 年 3 月 7 日担任本公司副总经理，报告期内领取的报酬仅在董事会秘书一职中体现。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011 年 12 月	
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016 年 6 月	
曾劲	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2014 年 12 月	2016 年 6 月
颜景辉	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016 年 3 月	

(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	
赵崇捷	北京首都创业集团有限公司	监事会主席	2012 年 10 月	2016 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	2016 年 10 月
	北京新奥集团有限公司	监事会主席	2012 年 10 月	2016 年 10 月
宋忆宁	北京首都创业集团有限公司	监事	2012 年 10 月	2016 年 10 月
	北京首都开发控股（集团）有限公司	监事	2012 年 10 月	2016 年 10 月
	北京新奥集团有限公司	监事	2012 年 10 月	2016 年 10 月
	北京市自来水集团有限公司	监事	2016 年 10 月	
	北京市首都公路发展集团有限公司	监事	2016 年 10 月	
	北京城市排水集团有限责任公司	监事	2016 年 10 月	
郭川	北京北京极星房地产投资基金管理有限公司	董事	2012 年 7 月	
	杭州旭发置业有限公司	监事	2015 年 5 月	
	杭州辰旭置业有限公司	监事	2015 年 5 月	

符耀文	汇盈控股有限公司	业务发展总监	2016年7月	
董安生	中国人民大学法学院	教授	1992年7月	
	上海新黄浦置业股份公司	独立董事	2015年6月	
	王府井集团股份有限公司	独立董事	2013年6月	
	华数传媒控股股份公司	独立董事	2015年9月	
吴革	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2005年12月	
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015年5月	
	天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司	独立董事	2015年4月	
	北京海量数据技术股份有限公司	独立董事	2014年6月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
曾劲	董事、总经理	离任	因工作需要
李伟东	董事	选举	因工作需要
李伟东	总经理	聘任	因工作需要
郭雳	独立董事	离任	因工作需要
董安生	独立董事	选举	因工作需要
李国锐	监事	离任	退休
张金利	监事	选举	因工作需要
柳耀中	监事	离任	退休
颜景辉	监事	选举	因工作需要
李云	副总经理	离任	因工作需要
吕健	副总经理	离任	因工作需要
郭川	副总经理	聘任	因工作需要
孙东樊	副总经理	聘任	因工作需要

1、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。

2、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。

3、2016年5月25日，本公司2015年年度股东大会审议通过选举董安生为公司第七届董事会独立非执行董事；选举张金利为公司第七届监事会由股东代表出任的监事。

4、2016年8月5日，本公司执行董事、总经理曾劲因工作变动申请辞去公司第七届董事会执行董事、董事会下属提名委员会委员、战略委员会委员及总经理的职务。同日，本公司召开第七届第六十五次董事会会议，提名李伟东为本公司第七届董事会执行董事候选人，提交本公司2016年第一次临时股东大会审议批准；聘任李伟东为本公司总经理。

5、2016年10月11日，本公司2016年第一次临时股东大会审议通过选举李伟东为公司第七届董事会执行董事。同日，本公司副总经理吕健申请辞去公司副总经理职务。

6、2017年3月7日，本公司副总经理李云因工作变动申请辞去公司副总经理职务。同日，本公司召开第七届第九十六次董事会会议，聘任董事会秘书郭川及总经理助理孙东樊为本公司副总经理。

五、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	4,017
主要子公司在职员工的数量	1,328
在职员工的数量合计	5,345
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,641
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,471
安保人员	306
营业员	28
运行维修人员	669
收款员	148
厨师	696
服务人员	1,047
其他人员	980
合计	5,345
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	189
本科	1,347
大专	1,457
中专	637
其他	1,715
合计	5,345

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

持续推进各项培训开发活动，推动人才培养。报告期内，围绕高技能人才，公司相继通过举办公司级技能比赛、参加市级、行业技能大赛等方式，积极开展专业培训、搭建人才交流平台，大力培养掌握关键技术、工艺操作难题的人才，推动企业间学习交流和技能人才成长，推进技术传承与技术创新。围绕专业人才，继续强化管理方面培训和专业能力提升，加大对高层次经营管理人才和专业技术人才的培养力度。组织开展地产项目总经理的后备人才选拔与集中培训，培养房地产复合型领军人才，满足发展物业快速发展对人才的需求。组织开展会展行业高级管理人才、专业人才和复合型人才的选拔与集中培训，满足会展项目运营、会展品牌输出及新业务拓展对人才的需要。报告期内，公司母子公司人员培训覆盖率超过 90%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	1,195,615 小时
劳务外包支付的报酬总额	3,166 万元

第八节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理需要。报告期内，公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁，及为本公司取得的股东往来款、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 2016 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等合法权益。

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

报告期内，公司根据业务发展需要，完善了有关项目投资、产品标准化、资金管理等方面的制度，并下发给各分子公司认真学习、严格执行，不仅提升了公司业务的专业化水平，提高了管理和决策的效率，同时强化了风险管控机制，进一步保障了公司依法合规运作。

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。

2017 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 25 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2016 年 5 月 26 日
2016 年第一次 A 股类别股东会议	2016 年 5 月 25 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2016 年 5 月 26 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 10 月 11 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2016 年 10 月 12 日

股东大会情况说明

适用 不适用

公司于 2016 年 5 月 25 日召开 2016 年第一次 H 股类别股东会议，决议情况已于 2016 年 5 月 26 日刊登在上海证券交易所网站，并于 2016 年 5 月 25 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	56	56	52	0	0	否	3
李伟东	否	16	16	15	0	0	否	1
李长利	否	56	52	52	4	0	否	0
赵惠芝	否	56	53	52	3	0	否	0
刘建平	否	56	53	52	3	0	否	0
刘焕波	否	56	56	52	0	0	否	3
曾劲	否	34	33	32	1	0	否	2
符耀文	是	56	55	53	1	0	否	1
董安生	是	36	36	34	0	0	否	1
吴革	是	56	56	52	0	0	否	1
郭雳	是	20	20	18	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

报告期内，公司董事没有出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	56
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	52
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 战略委员会 2016 年年度履职情况：

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

(二) 审计委员会 2016 年年度履职情况：

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

(三) 薪酬与考核委员会 2016 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司

董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，以企业效益为导向，激励企业提质增效为目标，审议通过了公司 2016 年度工资总额预算方案。

(四) 提名委员会 2016 年年度履职情况：

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

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

本公司已经建立了绩效考核评价和薪酬制度。按规定高级管理人员实行年薪制，包括基薪和绩效年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、履职年限等确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、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 2016 年度内部控制评价报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

第九节 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
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	10	4.80%	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15	5.20%	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,按照《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》,公司于 2016 年 1 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 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。

报告期内,公司发行的 2006 年北京北辰实业股份有限公司债券(以下简称“06 北辰债”)于 2016 年 5 月 29 日到期,公司于 2016 年 5 月 18 日公告了《2006 年北京北辰实业股份有限公司公司债券(10 年期)2016 年本息兑付及摘牌公告》,截至报告期末,“06 北辰债”的相关本息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付债券本金或利息的情况,该债券已于 2016 年 5 月 25 日顺利摘牌。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“14 北辰 01”为 5 年期,附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;“14 北辰 02”为 7 年期,附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内,上述公司债券均未到债券含权条款行权期,未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明:

√适用 □不适用

报告期内,公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“14 北辰债”分为“14 北辰 01”和“14 北辰 02”两个品种公开发行，募集总额分别为人民币 10.00 亿元和 15.00 亿元，并按照《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。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2016 年 5 月 30 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+ 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+ 的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

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

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，分别于 2016 年 4 月 8 日、2016 年 4 月 26 日、2016 年 5 月 17 日、2016 年 5 月 21 日、2016 年 8 月 25 日、2016 年 10 月 15 日根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了受托管理事务临时报告和年度受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,521,967,194	1,634,172,513	-6.87	
流动比率	1.88	2.13	-11.74	
速动比率	0.49	0.45	8.89	
资产负债率	80.96%	74.97%	增加 5.99 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00	
利息保障倍数	0.70	0.96	-27.08	
现金利息保障倍数	2.36	-1.64	243.90	主要为公司本期销售房款增加所致

EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.20	-25.00	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 163 亿元，已提取借款人民币 119 亿元，剩余授信额度人民币 44 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至报告期末，公司出现了累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，公司就该等事项进行了披露，并由债券受托管理人及时出具并公告了受托管理事务临时报告。除上述事项外，截至报告期末公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的相关重大事项。

第十节 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(2017)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为酒店物业减值测试:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>酒店物业减值测试</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>北辰实业运营一家位于湖南省长沙市的酒店。于 2016 年 12 月 31 日,该酒店物业账面价值为人民币 1,050,836,900 元(其中土地使用权为人民币 255,975,673 元、房屋建筑物为人民币 794,861,227 元)。该酒店于 2014 年 10 月开业至今持续亏损,且由于 2016 年及最近的将来新开业酒店数量增加,其面临的市场竞争压力加剧。于 2016 年 12 月 31 日,管理层对该酒店物业进行了减值测试,依据测试结果,无需确认减值损失。</p> <p>管理层根据该酒店物业公允价值减去处置费用后的净额估计其可收回金额。公允价值是以北辰实业管理层所聘请的独立专业评估师(以下称“评估师”)所进行的评估工作而确定的。处置费用主要包括与处置相关的税费。</p> <p>评估师采用现金流量折现法对该酒店物业进行评估,评估中所采用的关键假设包括预计入住率、预计平均房价及折现率。该关键假设受当时市场状况影响并考虑该酒店物业的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项,主要是考虑到减值测试中的关键假设涉及重大判断及估计。</p>	<p>我们对评估师的专业胜任能力、专业素质和客观性进行了评价。</p> <p>我们取得并阅读了评估报告,并与评估师进行了讨论,以了解其评估方法及关键假设。</p> <p>我们的内部评估专家通过形成独立的市场预期协助我们对评估师所采用的评估方法及关键假设包括预计入住率、预计平均房价及折现率的合理性进行了评估。</p> <p>根据相关的税收规定,我们通过重新计算的方法对管理层采用的与处置相关的税费的合理性进行了评估。</p> <p>基于上述工作结果,我们发现相关证据能够支持管理层关于该酒店物业减值测试的判断及估计。</p>

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2016 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计一定会发现存在的重大错报。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施。

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐涛(项目合伙人)

中国·上海市
2017年3月22日

注册会计师

王建保

二、财务报表

合并资产负债表

2016 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		8,075,867,900	6,575,392,949
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		57,848,504	58,997,190
预付款项		3,198,197,191	1,008,289,061
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		6,541,135	31,002,672
应收股利			
其他应收款		1,830,933,864	552,954,206
买入返售金融资产			
存货		41,385,745,924	31,087,698,952
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		1,574,180,268	-
流动资产合计		56,129,314,786	39,314,335,030
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			
长期股权投资		254,960,429	14,704,781
投资性房地产		5,161,239,378	5,277,604,655
固定资产		2,443,492,714	2,557,245,073
在建工程		5,430,398	10,453,541
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		8,379,174	3,422,941
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		23,458,740	25,055,627
递延所得税资产		315,013,009	210,306,480
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,211,973,842	8,098,793,098

资产总计		64,341,288,628	47,413,128,128
流动负债：			
短期借款		780,000,000	492,214,110
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		3,741,301,533	2,887,149,865
预收款项		18,350,958,213	7,018,306,880
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		85,294,956	80,228,192
应交税费		1,669,326,649	1,080,962,903
应付利息		219,635,983	323,042,451
应付股利		1,162,190	1,162,190
其他应付款		2,046,893,511	2,412,327,259
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,902,150,000	4,158,300,220
其他流动负债			
流动负债合计		29,796,723,035	18,453,694,070
非流动负债：			
长期借款		16,851,741,920	14,607,008,095
应付债券		3,971,794,770	2,478,256,329
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,462,854,606	-
长期应付职工薪酬		4,444,632	5,282,291
专项应付款			
预计负债			
递延收益		4,305,268	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,295,141,196	17,090,546,715
负债合计		52,091,864,231	35,544,240,785
所有者权益			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,648,897,300	3,652,148,600
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		806,757,841	785,681,081
一般风险准备			
未分配利润		3,837,907,665	3,460,420,181
归属于母公司所有者权益合计		11,660,582,806	11,265,269,862
少数股东权益		588,841,591	603,617,481
所有者权益合计		12,249,424,397	11,868,887,343
负债和所有者权益总计		64,341,288,628	47,413,128,128

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

2016 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		4,632,071,847	4,047,757,415
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		51,487,467	50,828,903
预付款项		2,795,790,177	215,148,008
应收利息		94,594,286	72,527,542
应收股利			
其他应收款		9,296,319,905	14,820,617,377
存货		2,633,891,007	3,310,619,665
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		37,355,222	-
流动资产合计		19,541,509,911	22,517,498,910
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		8,541,434,092	815,426,451
长期股权投资		2,931,018,036	2,566,287,112
投资性房地产		5,150,390,372	5,266,372,742
固定资产		1,263,940,349	1,340,845,916
在建工程		5,430,398	10,453,541
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		5,502,631	1,254,062
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		156,911,242	113,191,333
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,054,627,120	10,113,831,157
资产总计		37,596,137,031	32,631,330,067
流动负债:			
短期借款		500,000,000	300,000,000
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		1,280,821,806	1,064,101,434

预收款项		1,261,891,107	850,270,257
应付职工薪酬		63,909,279	69,107,301
应交税费		629,416,994	473,155,840
应付利息		202,569,060	187,844,913
应付股利			
其他应付款		4,567,130,532	1,389,585,247
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,712,150,000	2,908,300,220
其他流动负债			
流动负债合计		10,217,888,778	7,242,365,212
非流动负债：			
长期借款		13,092,841,920	13,307,008,095
应付债券		3,971,794,770	2,478,256,329
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		700,000,000	-
长期应付职工薪酬		4,444,632	5,282,291
专项应付款			
预计负债			
递延收益		4,305,268	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,773,386,590	15,790,546,715
负债合计		27,991,275,368	23,032,911,927
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		806,757,841	785,681,081
未分配利润		1,749,774,469	1,764,407,706
所有者权益合计		9,604,861,663	9,598,418,140
负债和所有者权益总计		37,596,137,031	32,631,330,067

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
2016 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		9,829,779,247	7,185,973,192
其中:营业收入		9,829,779,247	7,185,973,192
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,291,015,223	6,317,084,923
其中:营业成本		6,697,125,488	4,115,090,036
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		929,511,977	731,964,117
销售费用		540,229,545	411,172,727
管理费用		697,384,484	680,808,529
财务费用		426,754,443	377,931,995
资产减值损失		9,286	117,519
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)		123,825,135	-6,831,170
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		117,679,108	-6,831,170
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		662,589,159	862,057,099
加:营业外收入		26,197,950	6,467,439
其中:非流动资产处置利得		941,287	30,854
减:营业外支出		3,769,800	4,781,303
其中:非流动资产处置损失		1,929,303	935,920
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		685,017,309	863,743,235
减:所得税费用		160,412,975	228,406,821
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		524,604,334	635,336,414
归属于母公司所有者的净利润		600,585,444	611,971,850
少数股东损益		-75,981,110	23,364,564
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		524,604,334	635,336,414
归属于母公司所有者的综合收益总额		600,585,444	611,971,850
归属于少数股东的综合收益总额		-75,981,110	23,364,564
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.18	0.18
（二）稀释每股收益(元/股)		0.18	0.18

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司利润表
2016 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		3,786,926,931	3,543,939,848
减: 营业成本		1,994,890,707	1,577,434,584
税金及附加		401,445,484	382,228,036
销售费用		127,848,655	128,973,995
管理费用		538,156,603	557,903,315
财务费用		437,207,969	390,346,768
资产减值损失		-26,408	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		-18,387,600	-12,198,076
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-24,533,627	-16,192,794
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		269,016,321	494,855,074
加: 营业外收入		17,536,694	1,361,159
其中: 非流动资产处置利得		14,916	30,854
减: 营业外支出		2,870,722	4,393,945
其中: 非流动资产处置损失		1,810,522	888,014
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		283,682,293	491,822,288
减: 所得税费用		72,914,690	126,512,961
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		210,767,603	365,309,327
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		210,767,603	365,309,327
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

2016 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		23,547,713,639	8,915,542,282
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		462,098,101	208,569,298
经营活动现金流入小计		24,009,811,740	9,124,111,580
购买商品、接受劳务支付的现金		18,434,186,197	10,048,826,199
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		953,922,115	797,539,461
支付的各项税费		2,164,948,892	1,123,083,688
支付其他与经营活动有关的现金		396,572,738	315,593,778
经营活动现金流出小计		21,949,629,942	12,285,043,126
经营活动产生的现金流量净额		2,060,181,798	-3,160,931,546
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,948,189,177	192,750,000
取得投资收益收到的现金		44,874,890	1,525,883
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,693,447	319,509
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-168,430,242	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,829,327,272	194,595,392
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		107,255,375	55,265,901
投资支付的现金		1,801,067,430	331,447,025
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-2,755	-63,926
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		1,908,320,050	386,649,000
投资活动产生的现金流量净额		-78,992,778	-192,053,608
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		79,500,000	424,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,500,000	424,000,000
取得借款收到的现金		8,933,763,669	7,844,816,205
发行债券收到的现金		1,488,000,000	2,474,815,000
收到其他与筹资活动有关的现金		3,152,667,834	1,587,506,016
筹资活动现金流入小计		13,653,931,503	12,331,137,221
偿还债务支付的现金		7,558,443,953	4,699,744,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,038,246,680	1,401,141,840
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		4,622,224,601	825,732,110
筹资活动现金流出小计		14,218,915,234	6,926,617,950
筹资活动产生的现金流量净额		-564,983,731	5,404,519,271
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		1,416,205,289	2,051,534,117
加：期初现金及现金等价物余额		6,104,157,065	4,052,622,948
六、期末现金及现金等价物余额		7,520,362,354	6,104,157,065

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

2016 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		4,423,082,408	3,427,889,425
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,703,421,420	255,552,831
经营活动现金流入小计		11,126,503,828	3,683,442,256
购买商品、接受劳务支付的现金		3,626,029,683	1,043,259,585
支付给职工以及为职工支付的现金		630,780,647	551,170,688
支付的各项税费		523,132,161	425,816,014
支付其他与经营活动有关的现金		241,244,410	1,812,999,076
经营活动现金流出小计		5,021,186,901	3,833,245,363
经营活动产生的现金流量净额		6,105,316,927	-149,803,107
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		9,811,900,750	192,750,000
取得投资收益收到的现金		575,086,769	3,911,952
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,789,275	329,975
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,388,776,794	196,991,927
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,746,979	50,449,002
投资支付的现金		15,497,350,265	1,158,263,025
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		15,587,097,244	1,208,712,027
投资活动产生的现金流量净额		-5,198,320,450	-1,011,720,100
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,993,763,669	6,062,608,095
发行债券收到的现金		1,488,000,000	2,474,815,000
收到其他与筹资活动有关的现金		700,000,000	-
筹资活动现金流入小计		6,181,763,669	8,537,423,095
偿还债务支付的现金		5,205,129,843	4,609,750,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,299,337,110	1,313,950,836
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,504,466,953	5,923,700,836
筹资活动产生的现金流量净额		-322,703,284	2,613,722,259
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		584,293,193	1,452,199,052

加：期初现金及现金等价物余额		4,037,782,331	2,585,583,279
六、期末现金及现金等价物余额		4,622,075,524	4,037,782,331

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

2016 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				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-3,251,300				21,076,760		377,487,484	-14,775,890	380,537,054
(一)综合收益总额											600,585,444	-75,981,110	524,604,334
(二)所有者投入和减少资本					-3,251,300							61,205,220	57,953,920
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入													

2016 年年度报告

资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-3,251,300							61,205,220	57,953,920
(三) 利润分配									21,076,760		-223,097,960		-202,021,200
1. 提取盈余公积									21,076,760		-21,076,760		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-202,021,200		-202,021,200
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397

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				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													
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

2016 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. 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

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
2016 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				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									21,076,760	-14,633,237	6,443,523
(一)综合收益总额										210,767,603	210,767,603
(二)所有者投入和减少资本										-2,302,880	-2,302,880
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他										-2,302,880	-2,302,880

2016 年年度报告

(三) 利润分配									21,076,760	-223,097,960	-202,021,200
1. 提取盈余公积									21,076,760	-21,076,760	
2. 对所有者(或股东)的分配										-202,021,200	-202,021,200
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663

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				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											
（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	

2016 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				785,681,081	1,764,407,706		9,598,418,140

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2016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2017年3月22日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八,本年度新纳入合并范围的子公司主要有领航会展、成都天府、杭州京华、合肥辰旭、宁波京华、重庆两江、苏州北辰置业、杭州威杰、重庆涪望及宁波辰新。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2016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2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2016年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金,可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

(a) 金融资产

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

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

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

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

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

适用 不适用

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；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

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

20. 收入

√适用 □不适用

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

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

(a) 销售商品

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

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

21. 政府补助

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

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

23. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

24. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，作为应付工程款在应付账款核算，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(3) 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) 长期资产减值

本集团对长期资产进行减值测试。可收回金额的确定需要利用假设和估计。若相关假设和估计进行重新修订，将影响资产的可收回金额及减值准备的计提。

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，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。

(iv) 存货跌价准备

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

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任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

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

根据国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属房地产开发业务及投资物业和酒店业务适用增值税，采用简易计税的征收率为 5%，一般计税的税率为 11% 或 6%，2016 年 5 月 1 日前该业务适用营业税，税率为 5%。同时，应交税费明细科目期末借方余额在资产负债表中的其他流动资产科目列示。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	973,776	1,034,881
银行存款	8,074,894,124	6,574,358,068
其他货币资金	-	-
合计	8,075,867,900	6,575,392,949
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2016 年 12 月 31 日，银行存款中包括 82,801,587 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2015 年 12 月 31 日: 81,584,380 元)，69,011,428 元的住户按揭贷款保证金(2015 年 12 月 31 日: 169,538,555 元)，403,692,531 元的购房款共管银行账户余额(2015 年 12 月 31 日: 220,112,949 元)。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	21,434,868	37	-	-	21,434,868	30,371,662	51	-	-	30,371,662
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	36,643,790	63	230,154	0.6	36,413,636	28,703,588	49	78,060	0.3	28,625,528
合计	58,078,658	/	230,154	/	57,848,504	59,075,250	/	78,060	/	58,997,190

(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 152,094 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	21,434,868	-	37%

其他说明:

√适用 □不适用

应收账款账龄分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	44,704,105	53,873,282
一到二年	12,058,752	3,020,630
两到三年	-	1,794,815
三年以上	1,315,801	386,523
	<u>58,078,658</u>	<u>59,075,250</u>

于 2016 年 12 月 31 日,应收账款 20,689,907 元(2015 年 12 月 31 日:38,616,421 元)已逾期。基于对客户财务状况及其信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提坏账准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	7,538,083	33,487,562
一到二年	11,909,132	3,020,630
两到三年	-	1,794,815
三年以上	1,242,692	313,414
	<u>20,689,907</u>	<u>38,616,421</u>

于 2016 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 (2015 年 12 月 31 日：无)。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款 (2015 年 12 月 31 日：无)。

于 2016 年度，本集团无实际核销的应收账款 (2015 年度：1,083,296 元)。

于 2016 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 (2015 年 12 月 31 日：无)。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,161,246,431	98.8	857,363,758	85.0
1 至 2 年	29,633,590	1.0	101,538,654	10.1
2 至 3 年	3,834,088	0.1	29,902,355	3.0
3 年以上	3,483,082	0.1	19,484,294	1.9
合计	3,198,197,191	100.0	1,008,289,061	100.0

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 36,950,760 元 (2015 年 12 月 31 日：150,925,303 元)，主要为预付的中介机构服务费，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>3,149,138,838</u>	<u>98%</u>

4、应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收关联方利息	6,541,135	31,002,672
合计	6,541,135	31,002,672

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,793,335,469	97	12,280,000	0.7	1,781,055,469	535,750,071	94	12,280,000	2.3	523,470,071
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	52,186,331	3	2,307,936	4.4	49,878,395	32,039,952	6	2,555,817	8.0	29,484,135
合计	1,845,521,800	/	14,587,936	/	1,830,933,864	567,790,023	/	14,835,817	/	552,954,206

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100%	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 40,715 元; 本期收回或转回坏账准备金额 183,523 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	52,511,533	35,277,928
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	4,376,797	4,301,148
备用金	4,357,621	5,554,748
保证金	10,000,000	13,000,000
应收关联公司款项	127,153,875	413,697,025
应收少数股东款项	1,530,617,365	-
代垫款项	100,389,228	79,933,150
其他	3,835,381	3,746,024
减: 坏账准备	-14,587,936	-14,835,817
合计	1,830,933,864	552,954,206

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭辉集团股份有限公司	第三方	750,000,000	1年以内	41	-
深圳联新投资管理有限公司	第三方	360,500,000	1年以内	20	-
成都朗铭置业有限公司	第三方	257,100,000	1年以内	14	-
南京宁康投资管理有限公司	第三方	98,000,000	1年以内	5	-
武汉当代	关联方	74,153,875	1至2年	4	-
合计	/	1,539,753,875	/	84	-

其他说明:

√适用 □不适用

其他应收款账龄分析如下:

	2016年12月31日	2015年12月31日
一年以内	1,680,982,251	529,851,954
一到二年	133,631,385	13,901,850
二到三年	12,887,281	5,442,275
三年以上	18,020,883	18,593,944
	<u>1,845,521,800</u>	<u>567,790,023</u>

于2016年12月31日,其他应收款38,886,665元(2015年12月31日:23,214,820元)已逾期,但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提减值准备。这部分其他应收款的逾期账龄分析如下:

	2016年12月31日	2015年12月31日
一到二年	22,525,722	13,901,850
二到三年	12,887,281	5,442,275
三年以上	3,473,662	3,870,695
	<u>38,886,665</u>	<u>23,214,820</u>

于2016年12月31日,本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2015年12月31日:无)。

于2016年度,本集团无实际核销的其他应收款(2015年度:无)。

于2016年12月31日,本公司原子公司杭州辰旭不再纳入合并范围,其核算的其他应收款坏账准备105,073元相应予以转销。

于2016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(2015年12月31日:无)。

6、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	21,142,334	243,913	20,898,421	23,948,316	243,913	23,704,403
开发成本(a)	32,594,450,793	-	32,594,450,793	22,967,245,515	-	22,967,245,515
开发产品(b)	8,729,266,812	-	8,729,266,812	8,053,186,512	-	8,053,186,512
库存材料	25,244,297	-	25,244,297	22,560,955	-	22,560,955
低值易耗品及包装物	15,885,601	-	15,885,601	21,001,567	-	21,001,567
合计	41,385,989,837	243,913	41,385,745,924	31,087,942,865	243,913	31,087,698,952

(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)	2016年12月31日	2015年12月31日
北辰红橡墅	北京市	2013年	2016年	2,407,000	969,993,319	1,452,090,086
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	北京市	2012年	至2016年	1,357,300	-	1,185,170,222
当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2018年	2,347,000	1,920,919,294	1,565,145,099
长沙北辰三角洲项目	长沙市	2008年	待定	33,000,000	9,225,071,109	9,677,084,487
北辰中央公园项目	长沙市	2014年	2018年	3,312,000	834,276,591	1,625,696,065
北辰·奥园	杭州市	2015年	2018年	2,830,000	1,786,310,663	1,320,418,216
国悦府	杭州市	2015年	2018年	1,485,000	-	918,959,870
杭州山阴路项目	杭州市	2016年	2019年	1,600,000	914,182,705	-
宁波鄞奉片区项目	宁波市	2017年	待定	3,484,730	1,226,234,804	-
宁波陈婆渡项目	宁波市	2017年	待定	待定	1,652,990,005	-
北辰·朗诗南门绿郡	成都市	2016年	2018年	2,492,380	1,413,785,428	1,050,126,821
成都北辰·香麓	成都市	2016年	2018年	1,352,000	865,148,664	661,299,491
北辰南湖香麓	成都市	2016年	2018年	2,235,000	1,125,945,573	-
北辰·旭辉壹号院	苏州市	2016年	至2019年	2,546,221	1,360,180,033	1,024,800,716
苏州吴中区50、51、69号地块项目	苏州市	2017年	待定	待定	1,696,966,075	-
北辰旭辉铂悦·金陵	南京市	2016年	2018年	2,706,950	1,881,537,616	1,584,986,837
北辰光谷里	武汉市	2016年	2019年	2,683,080	651,802,536	437,097,969
廊坊龙河新区项目	廊坊市	2016年	至2019年	1,956,060	708,708,052	460,868,000
重庆悦来会展新城项目	重庆市	2017年	2020年	待定	1,723,163,413	-
铂悦庐州府	合肥市	2016年	2018年	4,300,000	2,633,733,277	-
					<u>32,594,450,793</u>	<u>22,967,245,515</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2015年	本年增加	本年减少	2016年
------	------	-------	------	------	-------

		12 月 31 日			12 月 31 日	
	2010 年					
北辰香麓(温泉镇项目)	至 2012 年	560,936,973	-	324,058,397		236,878,576
碧海方舟北区(i)	2013 年	96,951,197	39,800,000	71,027,682		65,723,515
	2010 年					
北辰福第(常营项目)	至 2014 年	389,232,149	-	260,570,075		128,662,074
	2007 年					
香山清琴	至 2010 年	36,961,897	-	-		36,961,897
	2012 年					
长沙北辰三角洲项目	至 2016 年	5,843,117,271	2,501,493,515	3,344,985,786		4,999,625,000
	2015 年					
北辰·墅院 1900	至 2016 年	1,087,606,840	1,562,879,960	427,120,281		2,223,366,519
北辰红橡墅	2016 年	-	773,257,413	373,202,367		400,055,046
北辰中央公园项目	2016 年	-	1,232,997,935	595,280,620		637,717,315
	2001 年					
其他(i)	至 2007 年	38,380,185	32,143,800	70,247,115		276,870
		<u>8,053,186,512</u>	<u>6,142,572,623</u>	<u>5,466,492,323</u>		<u>8,729,266,812</u>

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

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 15,348,584,467 元的存货(2015 年 12 月 31 日：13,735,302,812 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

于 2016 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,070,221,762 元(2015 年 12 月 31 日：2,355,690,292 元)。2016 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.35%(2015 年度：7.22%)。

(4). 其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预交税费及待认证及抵扣进项税	1,574,180,268	-
合计	1,574,180,268	-

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	8,155,466	-	-	-2,090,943	-	-	-	-	-	6,064,523	-
杭州辰旭	-	-	-	-	-	-	-	-	111,633,637	111,633,637	-
杭州金湖	-	125,000,000	-	-1,443,428	-	-	-	-	-	123,556,572	-
小计	8,155,466	125,000,000	-	-3,534,371	-	-	-	-	111,633,637	241,254,732	-
二、联营企业											
北极星基金	6,427,918	-	-	-61,771	-	-	-	-	-	6,366,147	-
杭州旭发	121,397	15,000,000	-	-7,781,847	-	-	-	-	-	7,339,550	-
小计	6,549,315	15,000,000	-	-7,843,618	-	-	-	-	-	13,705,697	-
合计	14,704,781	140,000,000	-	-11,377,989	-	-	-	-	111,633,637	254,960,429	-

其他说明

于2016年12月31日，杭州辰旭不再纳入本公司合并范围，转为合营企业核算。

9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,264,125,286	7,264,125,286
2. 本期增加金额	69,590,004	69,590,004
(1) 外购	58,942,356	58,942,356
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	10,647,648	10,647,648
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,333,715,290	7,333,715,290
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,986,520,631	1,986,520,631
2. 本期增加金额	185,955,281	185,955,281
(1) 计提或摊销	185,955,281	185,955,281
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-

4. 期末余额	2,172,475,912	2,172,475,912
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	5,161,239,378	5,161,239,378
2. 期初账面价值	5,277,604,655	5,277,604,655

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2016 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 185,955,281 元(2015 年度:172,285,340 元)。

于 2016 年 12 月 31 日,账面价值为 5,109,837,055 元(原价 7,257,999,932 元)的投资性房地产(2015 年 12 月 31 日:账面价值 5,262,030,363 元、原价 7,224,586,197 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 2016 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(2015 年 12 月 31 日:无)。

10、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	2,906,141,414	652,595,138	53,719,137	444,660,058	4,057,115,747
2. 本期增加金额	-	7,848,939	4,464,330	18,310,360	30,623,629
(1) 购置	-	7,456,267	4,464,330	15,761,098	27,681,695
(2) 在建工程转入	-	392,672	-	2,549,262	2,941,934
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	2,992,504	17,577,749	3,591,338	9,190,770	33,352,361
(1) 处置或报废	2,992,504	17,367,883	3,591,338	8,896,386	32,848,111
(2) 其他	-	209,866	-	294,384	504,250
4. 期末余额	2,903,148,910	642,866,328	54,592,129	453,779,648	4,054,387,015
二、累计折旧					
1. 期初余额	719,128,368	449,083,017	36,702,917	294,943,295	1,499,857,597
2. 本期增加金额	69,443,408	31,572,727	4,710,532	32,564,813	138,291,480
(1) 计提	69,443,408	31,572,727	4,710,532	32,564,813	138,291,480
3. 本期减少金额	1,847,284	15,385,990	2,891,889	7,142,690	27,267,853
(1) 处置或报废	1,847,284	15,381,922	2,891,889	7,045,553	27,166,648
(2) 其他	-	4,068	-	97,137	101,205
4. 期末余额	786,724,492	465,269,754	38,521,560	320,365,418	1,610,881,224
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	2,116,424,418	177,588,647	16,070,569	133,409,080	2,443,492,714
2. 期初账面价值	2,187,013,046	203,504,194	17,016,220	149,711,613	2,557,245,073

其他说明：

√适用 □不适用

于2016年12月31日，账面价值为2,045,763,509元(原价2,659,443,952元)的房屋及建筑物(2015年12月31日：账面价值为2,105,987,341元、原价2,659,443,952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。

2016年度固定资产计提的折旧金额为138,291,480元(2015年度：152,054,551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：106,315,614元、2,899,903元、29,075,963元(2015年度：102,947,345元、6,519,637元、42,587,569元)。

2016年度，由在建工程转入固定资产的原价为2,941,934元(2015年度：14,353,187元)。

(a)于2016年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产(2015年12月31日：无)。

(b)于2016年12月31日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2015年12月31日：无)。

(c)于2016年12月31日，本集团无持有待售的固定资产(2015年12月31日：无)。

(d)于2016年12月31日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2015年12月31日：无)。

(e)于2016年12月31日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提坏账准备(2015年12月31日：无)。

本集团持有并运营一家位于湖南省长沙市的酒店，于2016年12月31日，该酒店物业账面价值为人民币1,050,836,900元(其中土地使用权为人民币255,975,673元、房屋建筑物为人民币794,861,227元)，其公允价值为参考独立的外部评估师提供的评估值确定，评估师采用现金流折现法评估确定酒店资产的公允价值。评估过程中使用的主要不可观察输入值如下：

2016年12月31日

公允价值	不可观察输入值	不可观察输入值范围	不可观察输入值与公允价值的关系
1,230,000,000	预计平均房价 预计入住率 现金流折现率	810至1,226元/间/晚 70%-74% 10%	预计平均房价越高，公允价值越高 预计入住率越高，公允价值越高 现金流折现率越高，公允价值越低

11、在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	5,430,398	-	5,430,398	10,453,541	-	10,453,541
合计	5,430,398	-	5,430,398	10,453,541	-	10,453,541

12、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,573,814	5,573,814
2. 本期增加金额	6,973,684	6,973,684
(1) 购置	6,973,684	6,973,684
(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	12,547,498	12,547,498
二、累计摊销		
1. 期初余额	2,150,873	2,150,873
2. 本期增加金额	2,017,451	2,017,451
(1) 计提	2,017,451	2,017,451
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	4,168,324	4,168,324
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	8,379,174	8,379,174
2. 期初账面价值	3,422,941	3,422,941

13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	272,000	4,727,903	491,055	-	4,508,848
酒店一次性采购的营运物资	24,783,627	363,300	6,197,035	-	18,949,892
合计	25,055,627	5,091,203	6,688,090	-	23,458,740

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	15,075,080	3,768,770	15,170,867	3,792,717
内部交易未实现利润	42,139,108	10,534,777	24,952,056	6,238,014
可抵扣亏损	213,217,704	53,304,426	141,249,224	35,312,306
预提费用及其他	989,620,144	247,405,036	659,853,772	164,963,443
合计	1,260,052,036	315,013,009	841,225,919	210,306,480

2016 年 12 月 31 日

2015 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

99,024,519

62,155,975

预计于 1 年后转回的金额

215,988,490

148,150,505

315,013,009

210,306,480

(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	72,459,540	34,768,567
合计	72,459,540	34,768,567

(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
2017	151,530	151,530
2018	3,355,389	3,397,033
2019	14,860,052	14,964,804
2020	16,255,130	16,255,200
2021	37,837,439	-
合计	72,459,540	34,768,567

其他说明：

√适用 □不适用

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2015 年 12 月 31 日：无)。

15、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

质押借款	-	-
抵押借款	380,000,000	200,000,000
保证借款	-	-
信用借款	400,000,000	100,000,000
委托借款	-	192,214,110
合计	780,000,000	492,214,110

短期借款分类的说明:

于 2016 年 12 月 31 日, 抵押借款中 100,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 200,000,000 元) 系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押; 280,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 无) 系由本集团的存货作为抵押, 利息每季度支付一次, 其中 100,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 200,000,000 元) 由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

于 2016 年度, 短期借款的年利率区间为 4.35%至 8.20%(2015 年度: 4.60%至 8.20%)。

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	2,651,338,084	2,232,114,756
预提工程款	852,252,671	437,471,502
其他	237,710,778	217,563,607
合计	3,741,301,533	2,887,149,865

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	1,301,185,802	尚未结算
合计	1,301,185,802	/

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)	18,018,909,495	6,710,834,378
其他(ii)	332,048,718	307,472,502
合计	18,350,958,213	7,018,306,880

(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	2,678,609,727	尚未办理入住手续
合计	2,678,609,727	/

其他说明

√适用 □不适用

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2016 年 12 月 31 日
北辰香麓(温泉镇项目)	167,941,777	256,338,089	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	113,509,130	227,525,113	2010 年 至 2013 年	不适用
北辰·墅院 1900	616,193,622	1,850,000	2015 年 至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲项目	5,712,395,316	3,806,944,521	2012 年 至 2017 年	82%
碧海方舟北区	6,000,000	156,511,983	2013 年	不适用
北辰中央公园项目	539,946,286	519,430,842	2016 年 至 2018 年	87%
北辰红橡墅	861,887,431	455,153,285	2016 年	51%
当代北辰悦 MOMA	1,872,342,017	805,495,539	2018 年	94%
北辰·奥园	1,759,132,802	127,945,413	2018 年	64%
国悦府	-	256,510,213	2018 年	不适用
北辰·旭辉壹号院	1,704,423,719	-	2018 年	86%
北辰·朗诗南门绿郡	844,653,782	-	2018 年	56%
北辰旭辉铂悦·金陵	1,529,190,623	-	2018 年	59%
北辰·香麓	429,454,666	-	2018 年	55%
北辰铂悦庐州府	1,804,138,306	-	2018 年	88%
其他	57,700,018	97,129,380	2001 年 至 2010 年	不适用
	<u>18,018,909,495</u>	<u>6,710,834,378</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	67,649,902	862,470,853	855,270,567	74,850,188
二、离职后福利-设定提存计划	11,862,206	96,169,070	98,229,167	9,802,109
三、辞退福利	716,084	348,956	422,381	642,659
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	80,228,192	958,988,879	953,922,115	85,294,956

(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	60,370,693	702,775,209	695,510,596	67,635,306

二、职工福利费	-	38,241,566	38,241,566	-
三、社会保险费	2,311,946	54,863,983	54,699,242	2,476,687
其中：医疗保险费	1,752,956	49,467,096	49,273,901	1,946,151
工伤保险费	67,376	1,774,906	1,768,517	73,765
生育保险费	491,614	3,621,981	3,656,824	456,771
四、住房公积金	495,211	46,441,634	46,728,177	208,668
五、工会经费和职工教育经费	4,180,872	16,207,901	16,444,132	3,944,641
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	291,180	3,940,560	3,646,854	584,886
合计	67,649,902	862,470,853	855,270,567	74,850,188

(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	9,863,053	79,526,008	80,759,075	8,629,986
2、失业保险费	249,172	3,865,535	3,969,385	145,322
3、企业年金缴费	1,749,981	12,777,527	13,500,707	1,026,801
合计	11,862,206	96,169,070	98,229,167	9,802,109

19、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,471,043	-
营业税	1,589,616	88,944,050
企业所得税	347,942,173	223,547,020
城市维护建设税	2,720,356	5,992,019
土地增值税	997,925,828	601,205,680
契税	263,153,029	131,220,694
简易计税	24,466,587	-
其他	24,058,017	30,053,440
合计	1,669,326,649	1,080,962,903

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	43,178,655	38,238,617
企业债券利息	165,065,754	155,141,096
短期借款应付利息	1,225,002	903,942
应付少数股东借款利息	10,166,572	128,758,796
合计	219,635,983	323,042,451

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 2016 年 12 月 31 日和 2015 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	789,702,417	1,651,807,966
应付关联公司款项	348,846,095	-
押金及保证金	413,607,828	369,385,599
预提费用	149,901,406	90,852,599
应付维修费	77,793,864	79,466,226
应付能源费	35,363,648	46,606,680
代收售房契税、公共维修基金	32,284,273	25,060,834
应付销售代理费	16,722,979	20,051,000
应付物业管理费	20,569,289	5,451,266
代收能源费	3,302,782	1,838,741
拆迁安置费	459,951	459,951
其他	158,338,979	121,346,397
合计	2,046,893,511	2,412,327,259

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，借款期限均为一年，利率区间为 9%至 10.50%。

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

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金	270,638,300	租赁合同未到期，该款项尚未结清。
合计	270,638,300	/

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	2,902,150,000	2,659,350,000
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	2,902,150,000	4,158,300,220

其他说明：

	2015 年 12 月 31 日	本年 发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券-						
10 年期公司债券	1,498,950,220	-	24,936,986	1,049,780	1,500,000,000	-

于 2016 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中 2,152,150,000 元为抵押借款，其中 440,000,000 元系由本集团的存货作为抵押；1,712,150,000 元系由本公司的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每季度或每半年支付一次，本金应于 2017 年 1 月 27 日至 2017 年 12 月 31 日偿还。

于 2016 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 900,000,000 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；890,000,000 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。

于 2016 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中 750,000,000 元为质押借款，质押借款均系由本公司持有某子公司股权作为质押，其中 250,000,000 元的利率为固定利率 6.93%，本金应于 2017 年 11 月 16 日偿还；500,000,000 元利率为固定利率 5.22%，本金应于 2017 年 12 月 31 日偿还(2015 年 12 月 31 日：无)。

24、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	300,000,000	-
抵押借款	15,013,441,920	13,428,708,095
保证借款	-	-
信用借款	1,178,300,000	1,178,300,000
委托借款	360,000,000	-
合计	16,851,741,920	14,607,008,095

长期借款分类的说明：

于 2016 年 12 月 31 日，抵押借款中 6,331,191,920 元(2015 年 12 月 31 日：4,509,308,095 元)系由本集团的存货作为抵押；8,682,250,000 元(2015 年 12 月 31 日：8,919,400,000 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 4 月 24 日至 2029 年 5 月 5 日偿还。

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

于 2016 年 12 月 31 日，质押借款 300,000,000 元均系由本公司持有某子公司股权作为质押，利率为固定利率 5.22%，本金应于 2019 年 4 月 25 日偿还(2015 年 12 月 31 日：无)。

于 2016 年 12 月 31 日，委托信用借款 360,000,000 元的借款期间为 2016 年 5 月 13 日至 2018 年 5 月 13 日，利率为固定利率 7.20%，利息每半年支付一次。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2016 年度，长期借款的年利率区间为 4.75%至 9.60%(2015 年度：4.75%至 11.00%)。

25、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2015 年公司债券-5 年期(a)	993,548,859	991,640,622
2015 年公司债券-7 年期(a)	1,488,543,326	1,486,615,707
2016 年公司债券-5 年期(b)	1,489,702,585	-
合计	3,971,794,770	2,478,256,329

(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
2015 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	991,640,622	-	48,000,000	1,908,237	-	993,548,859
2015 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,486,615,707	-	78,000,000	1,927,619	-	1,488,543,326
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	-	1,488,000,000	46,487,671	1,702,585	-	1,489,702,585
合计	/	/	/	4,000,000,000	2,478,256,329	1,488,000,000	172,487,671	5,538,441	-	3,971,794,770

其他说明：

√适用 □不适用

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

(b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付少数股东款项	-	762,854,606
应付关联方款项	-	700,000,000

其他说明：

√适用 □不适用

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

27、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	5,087,291	5,998,375
减：将于一年内支付的部分	-642,659	-716,084
合计	4,444,632	5,282,291

其他说明：

√适用 □不适用

将于1年内支付的应付内退福利在应付职工薪酬列示。

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：

	2016年12月31日	2015年12月31日
折现率	4%	4%
计入当期损益的内退福利为：		
	2016年度	2015年度
财务费用	195,000	188,000

28、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	-	6,816,789	2,511,521	4,305,268	建造环保设备补贴
合计	-	6,816,789	2,511,521	4,305,268	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	-	4,620,965	315,697	-	4,305,268	与资产相关
环保设备购置补助	-	2,195,824	2,195,824	-	-	与资产相关
合计	-	6,816,789	2,511,521	-	4,305,268	/

29、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,367,020,000	-	-	-	-	-	3,367,020,000

其他说明：

	2015年 12月31日	本年增减变动		2016年 12月31日
		其他	小计	
有限售条件股份一				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份一				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

2009年度，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告定，北辰集团需按本公司2006年A股发行时的实际发行股份数量的10%计算，将其持有的150,000,000股转由全国社会保障基金理事会持有。2015年10月30日，北辰集团向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持150,000,000股股份所对应的现金360,000,000元足额上缴中央金库。截至2016年12月31日，北辰集团已缴付160,000,000元款项，所持有的本公司150,000,000股仍处于冻结状态，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。

30、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	3,675,806,622	-	3,251,300	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	-23,699,599	-	-	-23,699,599
合计	3,652,148,600	-	3,251,300	3,648,897,300

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2016年本公司自少数股东浙江中誉(控股)集团有限公司处受让子公司杭州北辰10%的股权，股权转让对价与由此取得的净资产账面价值的差额3,251,300元计入资本公积(股本溢价)。

31、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

法定盈余公积	624,211,667	21,076,760	-	645,288,427
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	785,681,081	21,076,760	-	806,757,841

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2016年度按净利润的10%提取法定盈余公积金21,076,760元(2015年度：按净利润的10%提取，共36,530,933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2016年度未提取任意盈余公积金(2015年度：无)。

32、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,460,420,181	3,087,000,464
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	3,460,420,181	3,087,000,464
加：本期归属于母公司所有者的净利润	600,585,444	611,971,850
减：提取法定盈余公积	21,076,760	36,530,933
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	3,837,907,665	3,460,420,181

根据2016年5月25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2017年3月22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。

33、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,809,305,178	6,696,804,992	7,168,115,679	4,114,502,950
其他业务	20,474,069	320,496	17,857,513	587,086
合计	9,829,779,247	6,697,125,488	7,185,973,192	4,115,090,036

34、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,512,014	3,440,594
营业税	305,872,953	368,135,721

城市维护建设税	34,888,096	27,531,609
教育费附加	25,323,314	17,475,913
房产税	74,068,741	30,312,510
印花税	11,800,904	-
土地增值税	470,252,139	283,119,449
其他	4,793,816	1,948,321
合计	929,511,977	731,964,117

35、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	162,784,808	115,370,338
广告费	138,324,675	111,338,960
咨询服务费	117,464,432	87,572,464
办公消耗费	63,295,929	38,673,319
能源费	21,699,600	16,050,137
租赁费用	11,498,221	11,706,357
固定资产折旧	2,899,903	6,519,637
修理装修费	3,263,720	3,321,868
其他	18,998,257	20,619,647
合计	540,229,545	411,172,727

36、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	408,465,108	369,703,162
税金	22,010,231	69,300,503
修理费	44,958,759	48,431,800
固定资产折旧	29,075,963	42,587,569
咨询服务费	51,736,762	36,116,223
运营管理费	52,640,234	34,288,612
租赁费用	24,291,331	22,782,018
能源费	11,730,635	14,478,878
宣传费	2,090,523	1,672,867
无形资产摊销	2,017,451	1,019,890
低值易耗品	2,282,855	887,882
其他	46,084,632	39,539,125
合计	697,384,484	680,808,529

37、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,698,423,132	1,357,888,136
减：资本化利息	-1,194,425,549	-919,125,528

减：利息收入	-90,708,053	-71,683,974
汇兑损失	540,699	693,685
手续费及其他	12,924,214	10,159,676
合计	426,754,443	377,931,995

38、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	9,286	117,519
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	9,286	117,519

39、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,687,120	-6,831,170
处置长期股权投资产生的投资收益	115,991,988	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	6,146,027	-
合计	123,825,135	-6,831,170

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

40、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	941,287	30,854	941,287
其中：固定资产处置利得	941,287	30,854	941,287
政府补助	12,166,306	1,000,000	12,166,306
赔偿及违约金收入	12,631,202	5,228,441	12,631,202

其他	459,155	208,144	459,155
合计	26,197,950	6,467,439	26,197,950

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
产业扶持补助	9,450,000	500,000	与收益相关
环保设备购置补助	2,195,824	-	与资产相关
清洁生产项目补助	315,697	-	与资产相关
财政奖励	180,000	-	与收益相关
招商引资补助	-	500,000	与收益相关
其他	24,785	-	与收益相关
合计	12,166,306	1,000,000	/

41、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,929,303	935,920	1,929,303
其中：固定资产处置损失	1,929,303	935,920	1,929,303
对外捐赠	1,016,800	950,000	1,016,800
赔偿及违约金支出	2,500	253,333	2,500
罚没支出	745,925	-	745,925
其他	75,272	2,642,050	75,272
合计	3,769,800	4,781,303	3,769,800

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	265,119,504	265,781,509
递延所得税费用	-104,706,529	-37,374,688
合计	160,412,975	228,406,821

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	685,017,309
按法定/适用税率计算的所得税费用	171,254,327
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	-28,997,997

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,733,902
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-36,617
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	9,459,360
所得税费用	160,412,975

43、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	83,359,810	60,756,085
押金及保证金	208,398,227	96,733,569
代收的契税、公共维修基金	62,374,868	44,643,060
应付关联方款项	80,457,774	-
收到的政府补助	12,166,306	-
其他	15,341,116	6,436,584
合计	462,098,101	208,569,298

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	178,409,603	35,889,456
受限制的担保金及保证金的增加	84,269,662	214,079,228
契税及公共维修基金	77,128,051	19,582,226
土地租赁费	15,524,761	15,310,415
办公及会议费	14,348,028	10,578,627
差旅费	10,320,432	5,918,084
交际应酬费	5,985,785	2,553,744
捐赠支出	1,016,800	950,000
其他	9,569,616	10,731,998
合计	396,572,738	315,593,778

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

2016 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金 (2015 年度：无)。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

2016 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金 (2015 年度：无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款收到的现金	2,452,667,834	1,587,506,016
取得关联方借款收到的现金	700,000,000	-
合计	3,152,667,834	1,587,506,016

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还和提供少数股东款项	4,622,224,601	825,732,110
合计	4,622,224,601	825,732,110

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	524,604,334	635,336,414
加：资产减值准备	9,286	117,519
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	138,291,480	152,054,551
无形资产摊销	2,017,451	1,019,890
长期待摊费用摊销	6,688,090	6,306,889
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）	988,016	905,066
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）	501,986,342	427,834,719
投资损失（收益以“-”号填列）	-123,825,135	6,831,170
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-104,706,529	-37,374,688
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,178,113,604	-5,816,351,687
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,056,241,040	-277,797,178
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	15,246,800,243	1,781,979,677
其他	101,682,864	-41,793,888
经营活动产生的现金流量净额	2,060,181,798	-3,160,931,546
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	7,520,362,354	6,104,157,065
减：现金的期初余额	6,104,157,065	4,052,622,948

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	1,416,205,289	2,051,534,117

(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	9,970,000
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	9,972,755
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	-2,755

其他说明：

	2016 年度	2015 年度
取得子公司的净资产		
流动资产	9,972,755	377,668,217
非流动资产	-	6,519
流动负债	-	-431,783,906
非流动负债	-	-
	<u>9,972,755</u>	<u>-54,109,170</u>

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	168,430,242
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-168,430,242

其他说明：

	2016 年度	2015 年度
处置子公司的净资产		
流动资产	2,375,195,837	-
非流动资产	403,044	-
流动负债	-1,941,397,055	-
非流动负债	-100,000,000	-
	<u>334,201,826</u>	<u>-</u>

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、现金	7,520,362,354	6,104,157,065
其中：库存现金	973,776	1,034,881
可随时用于支付的银行存款	7,519,388,578	6,103,122,184
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,520,362,354	6,104,157,065

45、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,025,860	6.94	14,059,468
港币	1,815,734	0.89	1,616,003

46、其他

√适用 □不适用

(1) 营业收入和营业成本（续）

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度		2015 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)	7,065,747,839	5,466,492,323	4,527,036,423	2,945,885,017
投资物业和酒店业务	2,444,525,302	990,962,086	2,322,016,736	924,330,399
零售商业业务	187,269,344	123,173,882	232,123,520	141,735,626
其他业务	111,762,693	116,176,701	86,939,000	102,551,908
	<u>9,809,305,178</u>	<u>6,696,804,992</u>	<u>7,168,115,679</u>	<u>4,114,502,950</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲项目	4,111,691,670	3,344,985,786	2,830,654,130	2,122,422,555
北辰中央公园项目	700,389,900	595,280,620	-	-
北辰红橡墅	628,260,998	373,202,367	-	-
北辰香麓(温泉镇项目)	566,074,040	324,058,397	796,674,052	438,414,658
北辰福第(常营项目)	418,465,826	260,570,075	419,358,913	258,800,583
北辰·墅院 1900	393,787,244	427,120,281	-	-
碧海方舟北区	150,512,023	71,027,682	406,034,524	108,723,202
绿色家园项目	96,548,884	70,247,115	70,139,331	12,307,315
其他	17,254	-	4,175,473	5,216,704
	<u>7,065,747,839</u>	<u>5,466,492,323</u>	<u>4,527,036,423</u>	<u>2,945,885,017</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 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	20,474,069	320,496	17,857,513	587,086

(2) 资产减值准备

	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2016 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	14,913,877	192,809	183,523	105,073	14,818,090
其中：应收账款坏账准备	78,060	152,094	-	-	230,154
其他应收款坏账准备	14,835,817	40,715	183,523	105,073	14,587,936
存货跌价准备	243,913	-	-	-	243,913
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>15,170,867</u>	<u>192,809</u>	<u>183,523</u>	<u>105,073</u>	<u>15,075,080</u>

(3) 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：

	2016 年度	2015 年度
发展物业销售成本	5,466,492,323	2,945,885,017
职工薪酬支出	817,610,527	702,133,999
耗用的低值易耗品等	206,441,623	188,355,578
投资性房地产摊销	185,955,281	172,285,340
咨询服务费	215,582,935	164,393,601
固定资产折旧	138,291,480	152,054,551
能源费	142,049,801	138,936,530
零售商品成本	110,789,807	132,261,789
办公消耗费	151,747,272	124,348,357
广告费	140,386,520	113,041,953
资产保养维修费用	107,195,094	111,326,602
税金	22,599,177	69,846,967
物业管理费	97,837,126	62,162,901
租赁费用	38,586,734	36,275,334
长期待摊费用摊销	6,688,090	6,306,889
无形资产摊销	2,017,451	1,019,890
其他	84,468,276	86,435,994
	<u>7,934,739,517</u>	<u>5,207,071,292</u>

(4) 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：

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	600,585,444	611,971,850
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>

基本每股收益	0.18	0.18
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.18	0.18

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 2016 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2015 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、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆涪望	2016 年 12 月 2 日	9,970,000	100%	非同一控制下企业合并	2016 年 12 月 2 日	本集团取得控制权之日	-	-45

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	
—现金	9,970,000
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	9,970,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,972,755
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-2,755

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	重庆涪望公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		

货币资金	9,972,755	9,972,755
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
其他应收款		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产	9,972,755	9,972,755
减：少数股东权益		
取得的净资产		

其他说明：

于购买日，重庆涪望并未开展业务或持有核心资产，其持有资产的公允价值和账面价值相差很小。

2、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州辰旭	-	30%	因少数股东增资而丧失控制权	2016年12月31日	杭州辰旭相关活动的决策由董事会作出，增资完成后，董事会决议需由全体董事一致同意才能通过，故本集团将杭州辰旭作为合营公司核算。	-293,595	35%	685,056	116,970,639	115,991,988	假设开发法	-

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	116,970,639
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	978,651
	115,991,988

其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	115,991,988

3、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

本公司之全资子公司北辰会展集团，于2016年4月12日以现金10,000,000元出资设立全资子公司领航会展。

于2016年5月12日，本公司以现金50,000,000元出资设立全资子公司成都天府。

于2016年5月30日，本公司以现金50,000,000元出资设立全资子公司杭州京华。

于2016年2月，本公司与合作方共同出资设立合肥辰旭，分别持有50%的权益。合肥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2016年8月11日，本公司以现金20,000,000元出资设立全资子公司宁波京华。

于2016年9月7日，本公司以现金100,000,000元出资设立全资子公司重庆两江。

于2016年10月24日，本公司以现金30,000,000元出资设立全资子公司苏州北辰置业。

于2016年11月7日，重庆涪望与第三方共同出资设立宁波辰新，分别持有51%和49%的权益。宁波辰新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，宁波辰新董事会成员共5名，重庆涪望有权派出3名董事，故拥有的表决权比例为60%。于2016年12月，本公司之全资子公司重庆两江收购了第三方持有的重庆涪望100%的股权，宁波辰新成为本公司的子公司并纳入本集团合并范围。

于2016年6月，本公司之全资子公司杭州京华与第三方签订股权转让协议，收购杭州威杰100%股权，该股权交易于2016年6月完成。于收购日，杭州威杰并未开展业务或持有核心资产。交易完成后，杭州威杰成为本公司的子公司并纳入本集团的合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	99.05	-	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	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	80	-	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	50	-	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	51	-	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	51	-	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	50	-	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	100	-	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	40	-	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	100	-	设立
杭州京华	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
合肥辰旭	合肥市	合肥市	房地产开发	50	-	设立
宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	100	-	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	100	-	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	100	-	设立
重庆涪望	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	非同一控制下的企业合并
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
杭州威杰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	非同一控制下

						的企业合并
--	--	--	--	--	--	-------

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
姜庄湖	49%	-44,961,770	-	139,021,393
苏州北辰旭昭	50%	-10,356,569	-	339,572,106

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
姜庄湖	611,611,844	57,815,392	669,427,236	385,710,108	-	385,710,108	698,357,179	27,239,036	725,596,215	350,120,373	-	350,120,373
苏州北辰旭昭	3,110,772,922	7,157,841	3,117,930,763	1,879,786,551	559,000,000	2,438,786,551	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	154,785,875	-91,758,714	-91,758,714	150,296,943	418,201,191	101,060,541	101,060,541	-166,266,722
苏州北辰旭昭	-	-20,713,138	-20,713,138	-265,162,191	-	-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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	武汉当代
流动资产	863,727,674	2,375,195,837	633,723,619	960,825,874
其中:现金和现金等价物	131,213,984	168,430,242	142,501,949	90,162,295
非流动资产	1,008,756	403,044	259,538	1,083,279
资产合计	864,736,430	2,375,598,881	633,983,157	961,909,153
流动负债	788,236,619	1,941,397,055	134,418,593	928,123,241
非流动负债	34,000,000	100,000,000	-	-
负债合计	822,236,619	2,041,397,055	134,418,593	928,123,241
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	19,124,915	116,970,639	124,891,141	15,203,660
调整事项	-13,060,392	-5,337,002	-1,334,569	-7,048,194
--商誉				
--内部交易未实现利润	-13,060,392	-5,337,002	-1,334,569	-7,048,194
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	6,064,523	111,633,637	123,556,572	8,155,466
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	550,255,381	-	-	-
财务费用	624,475		43,360	131,009
所得税费用	2,904,633	-	-145,145	-
净利润	8,713,899	-	-435,436	-14,911,622
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	8,713,899	-	-435,436	-14,911,622
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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州旭发	杭州旭发

流动资产	737,310,183	277,264,769
非流动资产	3,833,998	-
资产合计	741,144,181	277,264,769
流动负债	697,160,256	272,395,115
非流动负债	-	-
负债合计	697,160,256	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	15,371,322	2,434,827
调整事项	-8,031,772	-2,313,430
—商誉		
—内部交易未实现利润	-8,031,772	-2,313,430
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	7,339,550	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	不适用
营业收入		
净利润	-5,885,729	-130,346
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-5,885,729	-130,346
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,366,147	6,427,918
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-61,771	-55,767
—其他综合收益	-	-

—综合收益总额	-61,771	-55,767
---------	---------	---------

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2016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9,663,541,920元(2015年12月31日：7,580,308,095元)及固定利率合同，金额为11,159,994,770元(2015年12月31日：9,504,956,329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2016年度及2015年度本集团并无利率互换安排。

于2016年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约16,333,888元(2015年12月31日：约14,550,788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：

	2016年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	801,419,581	-	-	-	801,419,581
一年内到期的非流动负债(含利息)	2,998,979,714	-	-	-	2,998,979,714
应付账款	3,741,301,533	-	-	-	3,741,301,533
应付利息	219,635,983	-	-	-	219,635,983
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,046,893,511	-	-	-	2,046,893,511
长期应付款(含利息)	-	1,462,854,606	-	-	1,462,854,606
长期借款(含利息)	967,656,319	8,693,997,770	6,087,554,051	4,081,554,826	19,830,762,966
应付债券(含利息)	193,200,000	193,200,000	3,031,600,000	1,578,000,000	4,996,000,000
财务担保合同	8,750,339,567	-	-	-	8,750,339,567
	<u>19,720,588,398</u>	<u>10,350,052,376</u>	<u>9,119,154,051</u>	<u>5,659,554,826</u>	<u>44,849,349,651</u>
	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10年期债券(含利息)	126,000,000	126,000,000	1,378,000,000	1,656,000,000	3,286,000,000
财务担保合同	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>

十一、 公允价值的披露

1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的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。

	2016 年 12 月 31 日		2015 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)	7,188,200,000	7,221,647,873	7,026,700,000	7,190,252,114
长期应付债券	3,971,794,770	4,117,077,119	2,478,256,329	2,594,200,000
合计	11,159,994,770	11,338,724,992	9,504,956,329	9,784,452,114

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

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位：元 币种：人民币	
				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

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

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	15,524,761	15,310,415
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	1,280,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(ii)	300,000,000	2015年1月28日	2017年1月27日	否
北辰集团(iii)	100,000,000	2016年2月29日	2017年2月28日	否
北辰集团(iv)	1,700,000,000	2013年5月30日	2020年10月21日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

(i) 根据北辰集团与北京农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。

(ii) 根据北辰集团与昆仑信托签订的保证合同，北辰集团为世纪御景从昆仑信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(iii) 根据北辰集团与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。

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	16,311,912	13,582,565

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016年 12月31日
委托借款本金	700,000,000	300,000,000	1,000,000,000	-
委托借款利息	1,144,306	21,150,208	22,294,514	-
	701,144,306	321,150,208	1,022,294,514	-

(2) 自北辰集团取得股东往来款

	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016年 12月31日
股东往来款本金	-	700,000,000	-	700,000,000

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

(3) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016年 12月31日
股东往来款本金	277,500,000	-	203,346,125	74,153,875
股东往来款利息	26,375,813	13,360,441	34,529,688	5,206,566
	303,875,813	13,360,441	237,875,813	79,360,441

于2016年12月31日，本集团应收武汉当代项目开发往来款74,153,875元，该款项将于一年内到期，利率为固定利率6.15%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(4) 为杭州旭发提供项目开发往来款及取得的利息

	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016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	5,718,342	10,345,201	-
	140,823,884	5,718,342	146,542,226	-

(5) 为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016年 12月31日
--	-----------------	------	------	-----------------

股东往来款本金	-	53,000,000	-	53,000,000
股东往来款利息	-	1,334,569	-	1,334,569
	-	54,334,569	-	54,334,569

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

(6) 自关联方取得资金

	2016 年度
杭州旭发	17,957,774
杭州金湖	62,500,000
杭州辰旭	268,388,321
	<u>348,846,095</u>

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉当代	74,153,875	-	277,500,000	-
其他应收款	杭州旭发	-	-	136,197,025	-
其他应收款	杭州金湖	53,000,000	-	-	-
应收利息	武汉当代	5,206,566	-	26,375,813	-
应收利息	杭州金湖	1,334,569	-	-	-
应收利息	杭州旭发	-	-	4,626,859	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州旭发	17,957,774	-
其他应付款	杭州金湖	62,500,000	-
其他应付款	杭州辰旭	268,388,321	-
长期应付款	北辰集团	700,000,000	-
一年内到期的长期借款	北辰集团	-	700,000,000
应付利息	北辰集团	-	1,144,306

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

租赁

2016 年 12 月 31 日

2015 年 12 月 31 日

-租入

北辰集团	298, 175, 410	313, 700, 171
------	---------------	---------------

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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	7, 246, 932, 533	2, 378, 970, 360
已批准，但尚未签约	8, 678, 438, 135	12, 273, 800, 262
	<u>15, 925, 370, 668</u>	<u>14, 652, 770, 622</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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	18, 200, 587	18, 473, 806
一到二年	18, 280, 390	17, 330, 363
二到三年	17, 044, 041	17, 749, 175
三年以上	255, 398, 114	273, 435, 731
	<u>308, 923, 132</u>	<u>326, 989, 075</u>

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2016 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 2016 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	3, 647, 341, 248
杭州北辰奥园	916, 002, 519
北辰铂悦庐州府	881, 181, 115
北辰·旭辉壹号院	791, 789, 087
北辰香麓(温泉镇项目)	560, 749, 304
北辰·墅院 1900	491, 077, 284
北辰红橡墅	446, 839, 382
北辰中央公园	298, 794, 276
北辰·香麓	193, 019, 358

北辰·朗诗南门绿郡	425,272,317
当代北辰悦 MOMA	75,057,906
绿色家园项目	18,184,715
其他	5,031,056
	8,750,339,567

十四、 资产负债表日后事项

1、 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 2017 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元，未在本财务报表中确认为负债。

十五、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

√适用 □不适用

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,065,747,839	2,444,525,302	187,269,344	132,236,762	-	-	9,829,779,247
分部间交易收入	-	23,061,721	-	26,814,876	-	49,876,597	-
主营业务成本	5,466,492,323	990,962,086	123,173,882	116,497,197	-	-	6,697,125,488
利息收入	31,730,646	4,778,387	543,612	1,605,292	52,050,116	-	90,708,053
利息费用	26,986,835	-	-	-	477,010,748	-	503,997,583
对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益	117,740,879	-	-	-	-61,771	-	117,679,108
资产减值损失	-140,334	149,620	-	-	-	-	9,286
折旧费与摊销费	4,134,044	283,398,126	36,436,970	6,118,602	2,864,560	-	332,952,302
利润/(亏损)总额	468,848,072	783,275,180	-17,786,750	-16,539,100	-532,780,093	-	685,017,309
所得税费用	103,131,179	197,098,952	-4,456,533	-4,159,404	-131,201,219	-	160,412,975

净利润/(亏损)	365,716,893	586,176,228	-13,330,217	-12,379,696	-401,578,874	-	524,604,334
资产总额	51,654,965,027	7,275,387,967	385,470,936	101,749,041	4,923,715,657	-	64,341,288,628
负债总额	42,247,880,205	2,804,368,393	141,094,484	167,686,686	6,730,834,463	-	52,091,864,231
对合营企业和联营企业的长期股权投资	248,594,282	-	-	-	6,366,147	-	254,960,429
非流动资产增加额	48,712,316	46,674,732	306,875	7,104,308	7,773,850	-	110,572,081

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2016 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2016 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明：

√适用 □不适用

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
非流动资产增加额	6,398,021	175,961,134	196,016	25,728,798	282,354	-	208,566,323

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

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 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>81%</u>	<u>75%</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：

√适用 □不适用

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	21,434,868	41	-	-	21,434,868	28,329,206	56	-	-	28,329,206
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	30,275,328	59	222,729	0.7	30,052,599	22,572,806	44	73,109	0.3	22,499,697
合计	51,710,196	/	222,729	/	51,487,467	50,902,012	/	73,109	/	50,828,903

(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 149,620 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>21,434,868</u>	-	<u>41%</u>

其他说明：

√适用 □不适用

应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	38,335,643	45,700,044
一到二年	12,058,752	3,020,630
两到三年	-	1,794,815
三年以上	1,315,801	386,523
	<u>51,710,196</u>	<u>50,902,012</u>

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款 18,175,123 元(2015 年 12 月 31 日：36,387,466 元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	5,023,299	31,258,607
一到二年	11,909,132	3,020,630
二到三年	-	1,794,815
三年以上	1,242,692	313,414
	<u>18,175,123</u>	<u>36,387,466</u>

于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。

于 2016 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

于 2016 年度，本公司无实际核销的应收账款金额(2015 年度：1,083,296 元)。

于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	9,275,959,937	99.63	12,280,000	0.1	9,263,679,937	14,822,363,426	99.9	12,280,000	0.1	14,810,083,426
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	34,907,189	0.37	2,267,221	6.5	32,639,968	12,977,200	0.1	2,443,249	19	10,533,951
合计	9,310,867,126	/	14,547,221	/	9,296,319,905	14,835,340,626	/	14,723,249	/	14,820,617,377

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
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 176,028 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	9,174,388,813	14,377,302,253
工程专项基金	4,350,546	4,301,148
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	26,099,039	4,515,481
备用金	3,905,979	4,575,526
保证金	-	3,000,000
应收关联公司款项	74,153,875	413,697,025
押金	13,062,976	11,783,000
其他	2,625,898	3,886,193
减：坏账准备	-14,547,221	-14,723,249
合计	9,296,319,905	14,820,617,377

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	9,174,388,813	1 年以内至 3 年以上	98.53	-
武汉当代	项目开发往来款	74,153,875	1 年至 2 年	0.80	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.13	12,280,000
北京国际信托有限公司	保障基金及押金	11,783,000	1 年至 2 年	0.13	-
北京市建设委员会	工程专项基金	3,354,249	3 年以上	0.04	-
合计	/	9,275,959,937	/	99.63	12,280,000

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款账龄分析如下：

2016 年 12 月 31 日

2015 年 12 月 31 日

一年以内

940,463,222

5,246,061,768

一到二年	2,036,743,928	2,443,607,222
二到三年	232,631,443	6,178,290,930
三年以上	6,101,028,533	967,380,706
	<u>9,310,867,126</u>	<u>14,835,340,626</u>

于 2016 年 12 月 31 日，其他应收款 16,281,297 元（2015 年 12 月 31 日：6,342,106 元）已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一到二年	12,130,200	2,044,682
二到三年	1,423,413	749,852
三年以上	2,727,684	3,547,572
	<u>16,281,297</u>	<u>6,342,106</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款（2015 年 12 月 31 日：无）。

于 2016 年度，本公司无实际核销的其他应收款（2015 年度：无）。

于 2016 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（2015 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	2,916,230,356	5,580,595	2,910,649,761	2,557,162,926	5,580,595	2,551,582,331
对联营、合营企业投资	20,368,275	-	20,368,275	14,704,781	-	14,704,781
合计	2,936,598,631	5,580,595	2,931,018,036	2,571,867,707	5,580,595	2,566,287,112

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	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-

世纪御景	228,550,000	-	-	228,550,000	-	-
杭州北辰	35,000,000	5,567,430	-	40,567,430	-	-
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	-	-
苏州北辰旭昭	350,000,000	-	-	350,000,000	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	-	28,000,000	-	-
成都北辰	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
廊坊房地产	-	31,000,000	-	31,000,000	-	-
成都天府	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
杭州京华	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
合肥辰旭	-	25,000,000	-	25,000,000	-	-
宁波京华	-	20,000,000	-	20,000,000	-	-
重庆两江	-	100,000,000	-	100,000,000	-	-
苏州北辰置业	-	30,000,000	-	30,000,000	-	-
合计	2,557,162,926	361,567,430	2,500,000	2,916,230,356	-	5,580,595

由于被投资企业五洲美乐、绿洲商贸经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。于本财务报表批准报出日，五洲美乐尚在办理清算注销手续。

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
武汉当代	8,155,466	-	-	-2,090,943	-	-	-	-	-	6,064,523	-
杭州辰旭	-	-	-	-	-	-	-	-	598,055	598,055	-
小计	8,155,466	-	-	-2,090,943	-	-	-	-	598,055	6,662,578	-
二、联营企业											
北极星基金	6,427,918	-	-	-61,771	-	-	-	-	-	6,366,147	-
杭州旭发	121,397	15,000,000	-	-7,781,847	-	-	-	-	-	7,339,550	-
小计	6,549,315	15,000,000	-	-7,843,618	-	-	-	-	-	13,705,697	-
合计	14,704,781	15,000,000	-	-9,934,561	-	-	-	-	598,055	20,368,275	-

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,777,375,662	1,994,890,707	3,534,271,410	1,577,434,584
其他业务	9,551,269	-	9,668,438	-
合计	3,786,926,931	1,994,890,707	3,543,939,848	1,577,434,584

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度		2015 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)	1,474,875,994	1,081,995,868	1,286,172,296	709,522,556
投资物业和酒店业务	2,234,361,004	848,699,992	2,163,925,165	806,830,720
零售商业业务	49,214,094	16,102,129	71,183,053	14,164,888
其他	18,924,570	48,092,718	12,990,896	46,916,420
	<u>3,777,375,662</u>	<u>1,994,890,707</u>	<u>3,534,271,410</u>	<u>1,577,434,584</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2016 年度		2015 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	96,548,884	70,247,115	70,139,331	12,307,315
北辰福第(常营项目)	418,465,826	260,570,075	419,358,913	258,800,583
北辰香麓(温泉镇项目)	566,074,040	324,058,397	796,674,052	438,414,658
北辰·墅院 1900	393,787,244	427,120,281	-	-
	<u>1,474,875,994</u>	<u>1,081,995,868</u>	<u>1,286,172,296</u>	<u>709,522,556</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 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	9,551,269	-	9,668,438	-

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	-24,533,627	-16,192,794
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,608,649
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,146,027	-
合计	-18,387,600	-12,198,076

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-988,016
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,348,244
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,755
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持	6,146,027

有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	183,523
辞退福利	195,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,413,411
所得税影响额	-9,068,808
少数股东权益影响额	-594,979
合计	26,637,157

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.25	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	5.01	0.17	0.17

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	600,585,444	611,971,850	11,660,582,806	11,265,269,862
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)	139,465,556	129,214,150	1,391,653,194	1,252,187,138
投资性房地产公允价值变化(a)	63,383,000	16,815,000	4,150,219,000	4,086,836,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	3,377,000	2,686,000	-	-3,377,000
按境外会计准则	806,811,000	760,687,000	17,202,455,000	16,600,916,000

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

√适用 □不适用

差异原因说明如下：

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

(b) 本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部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。

第十一节 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：2017 年 3 月 22 日