

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 2018 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二零一八年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一八年十二月三十一日，按照中国会计准则，在公司可结算项目增加以及结算项目中高房价产品占比较高带动下，公司实现营业收入人民币 1,786,416.3 万元，同比上升 15.58%。利润总额为人民币 280,031.9 万元，同比分别上升 55.10%。由于结转产品中部分为合作项目，归属母公司净利润 118,951.2 万元，同比上升 4.31%。每股收益为人民币 0.35 元。

回顾二零一八年，国内外形势复杂严峻，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，推动高质量发展，深化供给侧结构性改革，经济结构不断优化，发展新动能快速成长，改革开放取得新突破，经济运行保持在合理区间。面对复杂的国内外经济环境，公司以低成本扩张、品牌扩张、资本扩张三大战略为指引，凝心聚力，开拓创新，报告期内营业收入和利润水平均实现历史性突破。发展物业坚持项目快周转目标，大力提升去化速度、合理拓展土地储备、全面健全管理体系，规模化发展稳步前行，低成本扩张成绩斐然。投资物业坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进、服务保障内生式增长和全产业链外延式扩展并驾齐驱的发展策略，大力推进品牌化、市场化、专业化、标准化建设，会展产业链条不断完善，品牌形象持续提升，“国家级高端政务活动服务保障”、“会展场馆受托运营管理”、“会展业研究和咨询业务”三大会展业务子品牌孕育而生，品牌扩张成果丰硕。融资渠道实现多元化拓展，融资规模持续扩大，负债率水平进一步降低，有效提升了公司抗风险能力，资本扩张成效显著。

展望二零一九年，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，以供给侧结构性改革为主线，持续深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，创新和完善宏观调控，保持经济持续健康发展。在此形势下，公司要审时度势、抓住机遇、勇立潮头、敢于创新。一方面要保持战略定力，坚定、深入实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，驱动公司主营业务加速发展、高质量发展，加快战略扩张步伐。另一方面要创新发展模式，发展物业要与会展、健康养老、文化创意等业务有机融合，强化复合地产理念，构建多业态相互支撑、相互促进的一体化发展格局；投资物业要加速推进会展创新业务，以专业化、标准化

放大会展品牌效应，带动会展产业链上下游业务协同发展，不断完善会展产业链条，巩固行业领军地位；培育业务要积极在经济转型和消费升级的新领域寻找机会，运用多种方式整合行业资源，加快项目“选点落地”，为公司发展提供新引擎。

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	陈德启	因公请假	郭川

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

四、公司负责人贺江川、主管会计工作负责人崔薇及会计机构负责人(会计主管人员)高小杰声明：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：以公司实施2018年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.12元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利404,042,400元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 九、 重大风险提示

### 1、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政策一旦出现大幅调整，将可能给房企在获得土地、开发建设、销售回款、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强政策研究，提高对政策和市场的敏感性，注重房地产业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向、顺应市场形势不断优化业务发展方向，实现项目快周转。

### 2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，成本的增加使得企业的利润空间或将被压缩，给企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。同时，公司将继续加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快项目周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

### 3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、国家级高端政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理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，公司通过组织开展对辖属企业董监高、中层管理者、专业技术人员的企业内训，从企业文化、管理理念、专业技能等方面提升人才职业能力，并搭建企业间交叉培训平台，积极推进人才培养，加快人才储备。

## 十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	41
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	53
第十节	公司债券相关情况.....	56
第十一节	财务报告.....	60
第十二节	备查文件目录.....	158

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

北辰地产集团	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2018 年年度

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他相关资料

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

签字会计师姓名	梁建邦
---------	-----

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	2016年
营业收入	17,864,162,781	15,456,514,443	15.58	9,829,779,247
归属于上市公司股东的净利润	1,189,511,662	1,140,410,658	4.31	600,585,444
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,130,538,395	1,265,232,627	-10.65	573,948,287
经营活动产生的现金流量净额	2,532,908,272	-1,628,276,493	不适用	2,060,181,798
	2018年末	2017年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	15,217,462,074	12,598,972,264	20.78	11,660,582,806
总资产	91,894,399,862	79,980,021,253	14.90	64,341,288,628

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.35	0.34	2.94	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.35	0.34	2.94	0.18
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.33	0.38	-13.16	0.17
加权平均净资产收益率(%)	9.02	9.41	减少0.39个百分点	5.25
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	8.57	10.45	减少1.88个百分点	5.01

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,189,511,662	1,140,410,658	15,217,462,074	12,598,972,264
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)	136,830,338	138,355,342	1,666,839,926	1,530,008,736
投资性房地产公 允值变化(a)	84,147,000	110,995,000	4,345,361,000	4,261,214,000
按境外会计准则	1,410,489,000	1,389,761,000	21,229,663,000	18,390,195,000

### (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。

## 九、2018 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1, 727, 735, 392	3, 742, 508, 174	5, 305, 853, 751	7, 088, 065, 464
归属于上市公司股东的净利润	180, 163, 696	457, 609, 772	546, 799, 593	4, 938, 601
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	155, 618, 027	436, 681, 799	530, 836, 156	7, 402, 413
经营活动产生的现金流量净额	-411, 897, 287	287, 555, 553	3, 197, 594, 174	-540, 344, 168

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用  不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-6, 558, 511	-369, 898	-988, 016
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7, 346, 284	12, 024, 386	12, 166, 306
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	88, 796, 220	48, 235, 668	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, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	17, 175, 890	6, 146, 027
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	35, 149	183, 523
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	143, 810	-	-
辞退福利	-4, 201, 284	-173, 250, 000	195, 000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-922, 273	-53, 547, 603	11, 247, 105
少数股东权益影响额	3, 043, 365	-1, 703, 652	-594, 979
所得税影响额	-28, 674, 344	26, 578, 091	-9, 068, 808
合计	58, 973, 267	-124, 821, 969	26, 637, 157

## 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）。

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，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 14 个热点区域的重点城市，共有在建、在售项目 45 个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区。经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 26 个，实现受托管理会展场馆总面积 276 万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

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

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用  不适用

随着公司规模的不扩大，资产规模稳步增长，报告期末公司总资产 918.94 亿元，较去年同期增长 14.90%。其中，流动资产较去年同期增长 18.69%，非流动资产较去年同期减少 11.45%，货币资金较去年同期增长 26.27%，存货较去年同期增长 14.93%。

### 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、因城施策、遏制房价上涨、防控金融风险的背景下，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十二年荣获中国房地产 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、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、第八届北京香山论坛为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。此外，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆运营、会展主办承办、会展信息化、会展研发教育的全价值产业链开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新技术、新业务的高度融合与创新提供了广阔的空间。

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

二零一八年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，推动高质量发展，深化供给侧结构性改革，经济结构不断优化，发展新动能快速成长，改革开放取得新突破，经济运行保持在合理区间，全年 GDP 增速达到 6.6%。

#### 1、发展物业

二零一八年，房地产市场调控政策密集出台，在“房住不炒”和“租购并举”的政策基调上继续构建长短结合的制度体系，坚持因城施策、分类调控，坚决遏制投机炒房。总体来看，全年商品房销售面积涨幅回落，成交均价和总销售额平稳上升，全国楼市整体成交量价双增，但各地呈现分化。此外，房地产开发企业土地购置面积增速放缓，成交价款总额涨幅下降明显。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一八年全国房地产市场商品住宅销售面积 147,929 万平方米，同比上涨 2.2%，商品住宅平均销售价格为人民币 8,544 元/平方米，同比上涨 12.2%。

一线城市中，北京商品住宅供应量激增，但成交量明显下降，成交均价缓涨，增幅明显收窄，去化周期拉长。北京土地市场本年整体偏冷，成交量及成交金额均有所回落，土地溢价率持续走低，流拍率增加。二线城市商品房成交量总体与上年持平，城市间延续分化格局；三四线城市依然是商品房成交规模主力，但成交量增速有所回落。

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	527	-14.0	1,971	-5.1	37,420	9.7
长沙	1,973	8.2	1,538	15.8	7,796	7.0
武汉	3,230	4.7	4,095	15.9	12,679	10.7
杭州	1,330	-12.5	3,239	0.4	24,360	14.8
苏州	1,788	5.9	2,899	11.4	16,212	5.2
宁波	1,299	1.2	2,105	15.9	16,202	14.5
南京	983	-18.7	1,937	5.0	19,708	29.2
合肥	1,104	14.9	1,443	31.3	13,069	14.2
成都	2,660	-10.5	2,602	1.7	9,783	13.8
重庆	5,425	-0.5	4,443	23.4	8,190	24.0
廊坊	84	-58.0	110	-47.1	13,180	18.3
无锡	1,246	21.8	1,456	34.5	11,687	10.5
海口	331	-32.0	419	-26.5	12,645	8.1

数据来源：CREIS 中指数据。

#### 2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，二零一八年北京写字楼市场新增供应量较低，吸纳表现活跃，整体市场空置率仍处低位，租金水平保持稳定。随着近年来会展成为我国主场外交的主要载体，我国会展业专业化、市场化、国际化水平不断提高，已经成为构建现代市场体系和开放型经济体系的重要平台，我国也正在成为全球展览业的中坚力量。高端酒店和餐饮业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转，行业利润增速略有回升。公寓市场政策红利不断释放，国家大力支持租赁市场特别是长期租赁，市场需求渐长，供给稍显不足，发展前景日渐广阔。

### 二、报告期内主要经营情况

二零一八年，公司积极推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张的三大战略，把握市场机遇，强化科学管控，坚持创新引领，推动企业实现高质量发展，资产规模连年增长，收入和利润更是创下历史最高水平。报告期内，在公司可结算项目增加以及结算项目中高房价产品占比较高带动

下,公司实现营业收入人民币 1,786,416.3 万元,同比上升 15.58%;利润总额为人民币 280,031.9 万元,同比上升 55.10%;由于结转产品中部分为合作项目,归属母公司净利润人民币 118,951.2 万元,同比上升 4.31%。

### 1、发展物业

面对房地产行业调控政策的密集出台、调控体系的不断完善,公司始终坚持快周转的运作目标,发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一八年,在可结算项目增加以及结算项目中高价产品占比较高带动下,发展物业实现营业收入人民币 1,513,349.8 万元(含车位),同比上升 20.18%,虽然部分项目计提资产减值损失,但在结算收入增加以及合联营项目确认投资收益的带动下,实现税前利润为人民币 269,794.7 万元,同比上升 50.42%。报告期内,发展物业实现开复工面积 805 万平方米,竣工面积 128 万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 282 亿元(含车位)和 181 万平方米。

经营业绩稳定增长。报告期内,公司以市场为导向,以客户为中心,准确把握销售时机,及时调整销售策略,灵活掌控销售力度,持续加大项目去化,不断提升项目周转率,全年合同销售金额 282 亿元。其中,长沙北辰三角洲项目连续多年保持长沙年度单盘销售桂冠,报告期内实现合同销售金额 52.47 亿元;武汉蔚蓝城市项目、成都北辰南湖香麓项目全年多次推盘,均实现开盘即售罄,成为本区域最畅销楼盘,报告期内分别实现合同销售金额 20.47 亿元、17.19 亿元。

合理拓展土地储备。在土地资源日益稀缺,地价成本不断攀升的背景下,公司紧跟中国重点区域经济发展战略,聚焦多元化城市群,密切关注核心城市人口外溢带来的购房需求,采用土地招拍挂、合作开发等多种方式,持续深耕需求支撑力强的一、二线热点核心城市,不断优化公司土地储备版图。报告期内,公司分别在杭州、武汉、长沙、廊坊、成都竞得土地共计 8 宗,新增土地储备约 146 万平方米,其中权益土地储备约 139 万平方米。截至报告期末,公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市,总土地储备 846 万平方米,共有在建、在售项目 45 个,规划总建筑面积 1,917 万平方米,形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。北辰地产集团紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系,全面推行信息化成本管控,健全完善产品标准化体系,强化客户满意度调查反馈,创新激励机制,优化人才队伍,科学管控总体水平不断提升。

### 2、投资物业(含酒店)

面对新形势下不断涌现的产业升级与创新,公司立足北京“四个中心”的首都城市战略定位及京津冀协同发展的国家战略,坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进,充分发挥以会展为龙头、联动多业态相互促进的经营策略,以高质量发展作为核心要义,以专业化运营作为服务保障,以创新开拓作为动力支撑,资产盈利水平实现全面提升。二零一八年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币 262,902.0 万元,同比上升 1.15%,实现税前利润人民币 88,371.1 万元,同比上升 4.27%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。北辰会展集团紧抓发展机遇,以高度的政治责任感,以滴水不漏的专业运营,以严谨细致的工作作风,在报告期内圆满完成了“中非合作论坛北京峰会”、“第五届京交会”、“上海合作组织青岛峰会”、“首届联合国世界地理信息大会”、“第八届北京香山论坛”的接待服务工作,北辰会展品牌价值和影响力持续增强。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势,以会展为龙头,带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中,国家会议中心和北京国际会议中心不断提升资产运营质量和效益,国内市场占有率稳步提升,同时加大国际会议市场的开发力度,收入利润水平再上新台阶。写字楼业态继续强化多项目联销策略,深入剖析客户内在需求,提升智能化服务水平,努力挖掘项目价值提升空间,出租率和租金在区域内维持高位水平,成为投资物业(含酒店)板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向,以会议、主题活动、商散团体为切入点,扩宽多元化消费路径,努力实现综合收益最大化,报告期内出租率水平维持在高位,平均价格稳步增长。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展借助“一带一路”合作倡议的推进和“京津冀协同发展”、“长江经济带”等国家级战略的实施以及北京“四个中心”首都城市功能定位所带来的行业发展机遇,充分发挥强大的北辰会展品牌资源禀赋,横向加强市场拓展力度,纵向加快产业链延伸布局,经营业务多点开花。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出持续发力，已形成全国化、多城市延伸扩展的战略布局，业界权威性、话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约德清国际会议中心、石家庄国际会展中心、南通国际会展中心等 3 家会展场馆以及万全、怀安、南京等地的 3 家受托管理酒店，北辰会展品牌业内知名度显著提升。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 19 个城市，累计受托管理会展场馆 11 个，受托管理酒店 15 家，实现受托管理会展场馆总面积 276 万平方米，目前已成为国内对外输出运营管理会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业；会展主承办业务取得突破性进展，为会展产业链上游业务顺利开展打开了良好局面。报告期内，公司成功举办了首个自办展“中国游戏节”、首个自办国际展“中国（成都）国际供应链与物流技术及装备展览会”和首个承办展“第十八届湖南智慧安防产品与技术博览会”；会展研发业务落实“政府智库、业界智囊”的服务定位，积极谋求多领域有益尝试，开展了 14 项顾问咨询业务及京交会等国家评估，发起设立了中华志愿者协会会展志愿者委员会，受邀承接了首届中国国际进口博览会的专家顾问业务，行业话语权和影响力持续扩大；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至报告期末受托管理项目分布图

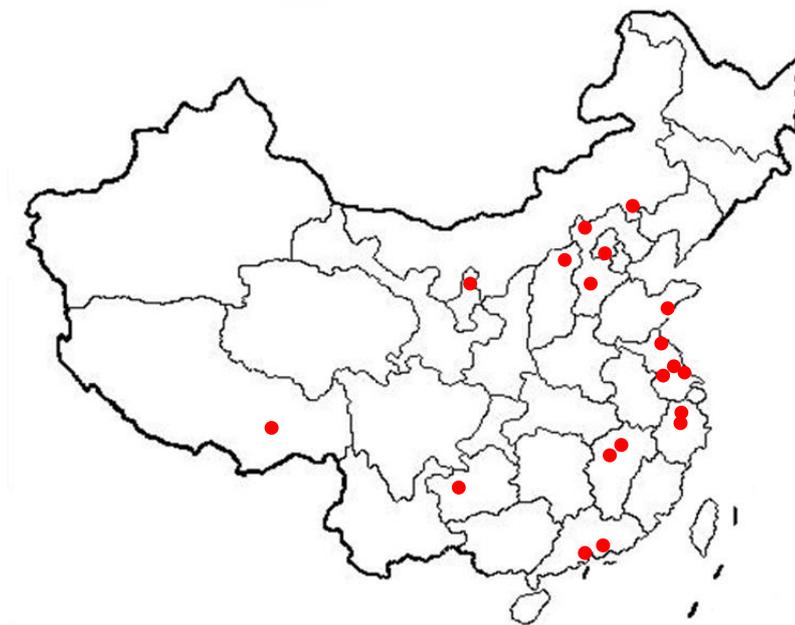


表 2：公司截至报告期末受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌绿地国际博览中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	连云港大陆桥会议中心及配套酒店	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州国际博览中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	宁夏国际会堂	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中国医药城会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	青岛国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家庄国际会展中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	德清国际会议中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	南通国际会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12		杭州国际博览中心北辰大酒店
13		南昌绿地五洲皇冠酒店

14		大陆桥皇冠商务酒店
15		南通科创中心酒店

### 3、培育业务

在健康养老方面，公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心正式开业，标志着公司在养老产业运营迈出了探索的第一步。该中心现共设有房间 224 间，床位 400 余张。在文化创意方面，公司广泛了解行业发展的最新动态，积极研究并走访具有鲜明特色的文化产业园区，汲取成功项目案例经验，努力实践文化创意产业与公司主营业务融合发展。

### 4、融资工作

在去杠杆，防风险，促进企业良性循环的金融深化改革背景下，公司借助“总部融资”平台，进一步推进资本扩张战略的深入实施，加强创新融资，拓展融资渠道，调整负债结构。报告期内，公司整合旗下优质资产，利用长沙北辰洲际酒店首次成功实现自持物业资产证券化融资，融资金额人民币 10.5 亿元，持续优化和丰富了现有的公司融资体系。

### 5、综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的源动力。长期以来，公司围绕打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业为目标，持续塑造良好的品牌形象，在发展过程中赢得了来自股东、客户、合作伙伴、业内同行的高度认可，并斩获多项殊荣。报告期内，公司连续第十二年被中国房地产 TOP10 研究组评为“中国复合地产专业领先品牌”；在参加中国房地产业协会 2018 年度中国房地产开发企业 500 强测评中上榜“中国房地产开发企业 100 强”，同时获得“中国房地产开发企业综合发展 10 强”等奖项；在参与亿翰智库与中国网联合举办的 2018 中国上市房企百强峰会中再次上榜“中国上市房企百强”；在北京晚报领袖地产评选活动中，公司连续三年获得“领袖地产十大影响力品牌”。

### 6、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，加强与投资者间的双向交流沟通，增进信息披露的透明度，不断提升公司治理水平，加大投资者对公司了解和认同，建立起稳定、优质的投资者基础，在切实履行保护投资者权益义务的同时，实现公司价值和股东利益最大化。

### 7、践行社会责任，推动企业可持续发展

公司积极践行社会责任，将改革与创新发展、履行社会责任相结合，推动企业可持续发展。公司连续十年在内地和香港两地披露《社会责任报告》及《环境、社会及管治报告》。报告期内，公司积极开展公益活动，连续第六年向春苗基金会捐赠善款，用于孤残、贫困儿童的救助；认真落实精准扶贫，与门头沟区斋堂镇白虎头村达成结对帮扶，以产业扶贫、就业扶贫为切入点，不断增强帮扶地区的造血能力，脱贫攻坚取得良好成效；加大污染防治力度、推进企业绿色发展，实现氮氧化物和二氧化硫排放总量分别较去年同期减少 10%和 59%。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	17,864,162,781	15,456,514,443	15.58
营业成本	11,882,236,825	10,374,482,275	14.53
销售费用	507,186,414	505,754,217	0.28
管理费用	889,736,302	894,118,964	-0.49
财务费用	546,389,414	541,217,098	0.96
经营活动产生的现金流量净额	2,532,908,272	-1,628,276,493	255.56
投资活动产生的现金流量净额	1,349,751,628	-1,371,491,273	198.41
筹资活动产生的现金流量净额	-1,877,579,550	5,326,112,938	-135.25

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 178.64 亿元，营业成本 118.82 亿元，同比分别增长 15.58% 和 14.53%。

## (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	15,133,497,862	10,761,891,093	28.89	20.18	17.03	增加 1.92 个百分点
投资物业和酒店业务	2,629,019,604	1,011,342,707	61.53	1.15	2.54	减少 0.52 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 (%)
南京北辰旭辉铂悦金陵	2,930,759,423	2,267,241,019	22.64	-	-	不适用
杭州北辰蜀山项目	2,525,366,670	1,739,094,035	31.13	-	-	不适用
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,138,645,408	1,498,219,149	29.95	-	-	不适用
苏州北辰旭辉壹号院	1,493,962,205	846,535,224	43.34	-18.39	-25.42	增加 5.34 个百分点
成都北辰朗诗南门绿郡	1,458,661,244	1,195,302,625	18.05	-	-	不适用
长沙北辰中央公园	1,017,257,027	680,454,334	33.11	122.45	100.05	增加 7.49 个百分点
长沙北辰三角洲	942,962,744	523,442,673	44.49	-84.69	-88.48	增加 18.25 个百分点
成都北辰香麓	917,780,760	780,315,168	14.98	-	-	不适用
北京北辰红橡	572,069,317	421,644,335	26.29	30.76	45.21	减少 7.34 个

墅						百分点
宁波堇天府	464,832,554	333,223,123	28.31	-	-	不适用
北京北辰墅院1900	244,392,027	134,082,330	45.14	-82.78	-85.78	增加 11.59 个百分点
杭州国颂府	182,934,748	149,432,408	18.31	-	-	不适用
重庆悦来壹号	82,499,583	54,153,168	34.36	-	-	不适用
北京当代北辰悦MOMA	62,443,451	49,112,806	21.35	-96.99	-97.38	增加 11.65 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	3,611,659,535	1,724,271,945	52.26	-46.86	-58.89	增加 13.98 个百分点
南京地区	2,930,759,423	2,267,241,019	22.64	-	-	不适用
杭州地区	2,708,301,418	1,888,526,443	30.27	-	-	不适用
成都地区	2,377,952,183	1,976,657,157	16.88	-	-	不适用
合肥地区	2,138,645,408	1,498,219,149	29.95	-	-	不适用
长沙地区	1,960,219,771	1,203,897,007	38.58	-71.30	-76.14	增加 12.45 个百分点
苏州地区	1,493,962,205	846,535,224	43.34	-18.39	-25.42	增加 5.34 个百分点
宁波地区	560,163,255	422,735,714	24.53	-	-	不适用
重庆地区	82,499,583	54,153,168	34.36	-	-	不适用

#### 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可结算产品增加实现收入 151.33 亿元，同比增长 20.18%。报告期内发展物业利润总额 269,794.7 万元，同比增长 50.42%。

报告期内投资物业（含酒店）实现收入 26.29 亿元，同比增长 1.15%。报告期内投资物业（含酒店）利润总额 88,371.1 万元，同比增长 4.27%。

从地区分布来看，前期公司发展物业投资多地多项目本期均进入结算期，其中，南京地区实现收入 29.31 亿元，占全年营业收入的 16.41%；杭州地区实现收入 27.08 亿元，占全年营业收入的 15.16%；成都地区实现收入 23.78 亿元，占全年营业收入的 13.31%；合肥地区实现收入 21.39 亿元，占全年营业收入的 11.97%；长沙地区实现收入 19.60 亿元，占全年营业收入的 10.97%。

#### (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业（含酒店）	人工成本	260,707,177	2.19	263,629,862	2.54	-1.11
投资物业（含酒店）	资产折旧	261,075,631	2.20	249,609,046	2.41	4.59
投资物业（含酒店）	修理费	52,547,745	0.44	43,693,562	0.42	20.26

投资物业 (含酒店)	物料消耗	175,471,289	1.48	166,906,063	1.61	5.13
投资物业 (含酒店)	能源费	116,266,438	0.98	110,415,382	1.06	5.30
发展物业	房地产开发成本	10,761,891,093	90.57	9,195,802,154	88.64	17.03

### (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 29,943.11 万元，占年度销售总额 1.68%；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 131,835.51 万元，占年度采购总额 25.77%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 17,862.25 万元，占年度采购总额 3.49%。

### 3. 费用

√适用 □不适用

公司严格按照预算控制成本费用，本期各项费用支出均控制在合理范围之内。

### 4. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 25.33 亿元，比上年同期增加 41.61 亿元，主要由于公司本期发展物业预售房款增加所致。

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为 13.50 亿元，比上年同期增加 27.21 亿元，主要由于公司本期投资支付的现金减少所致。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-18.78 亿元，比上年同期减少 72.04 亿元，主要由于公司本期借款规模减少及偿还到期债务所致。

## (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	13,756,605,779	14.97	10,894,413,884	13.62	26.27	主要由于公司本期预售房款增加所致
应收票据及应收账款	70,175,196	0.08	102,501,156	0.13	-31.54	主要由于公司本期持有物业经营性应收账款减少所致
其他应收款	3,289,646,246	3.58	2,143,326,661	2.68	53.48	主要由于公司本期应收少数股东款项增加所致
一年内到期的非流动资产	119,114,418	0.13	-	-	-	主要为公司本期应收合联营公司借款
其他流动资产	3,046,798,731	3.32	2,006,018,374	2.51	51.88	主要由于公司本期预交税费及待认证及抵扣进项税增加所致
在建工程	3,030,724	0.003	231,882,902	0.29	-98.69	主要由于公司本期长沙国际健康城养老项目完工转入固定资产所致
长期应收款	110,318,370	0.12	1,506,726,334	1.88	-92.68	主要为公司本期自合联营公司收回资金所致
递延所得税资产	864,640,179	0.94	621,436,053	0.78	39.14	主要由于公司本期可抵扣暂时性差异增加所致
其他非流动资产	144,633,361	0.16	-	-	-	主要为获得合同而直接产生的销售佣金
短期借款	1,100,000,000	1.20	700,000,000	0.88	57.14	主要由于公司本期借款增加所致
应付票据及应付账款	6,724,934,667	7.32	5,196,582,061	6.50	29.41	主要由于公司发展物业应付工程款增加所致
预收款项	276,384,713	0.30	22,563,894,314	28.21	-98.78	主要为公司本期预收房款列示在合同负债所致
合同负债	28,444,766,135	30.95	-	-	-	主要为公司预收的房款
应交税费	2,774,320,675	3.02	1,974,506,778	2.47	40.51	主要由于公司本期应交所得税增加所致
一年内到期的非流动负债	8,263,916,309	8.99	6,231,435,755	7.79	32.62	主要由于公司本期一年内到期的长期借款及应付债券增加所致
应付债券	3,403,061,006	3.70	4,887,883,361	6.11	-30.38	主要由于公司本期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	5,031,574,000	5.48	1,579,476,016	1.97	218.56	主要由于公司本期应付少数股东款项增加所致
其他权益工具	1,613,451,200	1.76	-	-	-	主要由于公司本期发行永续债所致
少数股东权益	1,626,521,643	1.77	763,040,002	0.95	113.16	主要由于公司发展物业非全资控股项目结转收益增加所致

## 其他说明

报告期末公司总资产 918.94 亿元，较去年同期增长 14.90%。其中，流动资产较去年同期增长 18.69%，非流动资产较去年同期减少 11.45%，货币资金较去年同期增长 26.27%，存货较去年同期增长 14.93%。

报告期末公司负债总额 750.50 亿元，较去年同期增长 12.66%。其中，流动负债较去年同期增长 28.46%，非流动负债较去年同期减少 9.67%。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,904,817,903	按揭贷款保证金、工程建设履约保证金等
存货	20,365,250,381	借款抵押
固定资产	1,935,612,984	借款抵押
投资性房地产	4,790,067,335	借款抵押
合计	28,995,748,603	/

### (三) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见如下“房地产行业经营性信息分析”

#### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

#### 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

#### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

## 4. 报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.75	287,500	213,800	150,000	-	-	-	213,800	69,500	-	144,300	13,310	1,595
2	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	0.98	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	5,923	1,020
3	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	在建	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	-	207,900	51,567	4,340
4	北京北七家项目	北京昌平	住宅	2017年新增土储(未开工)	51%	93.09	35.05	86,600	250,000	170,400	87,000	250,000	-	-	-	-	-	-	-
5	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	330.00	18.85	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	337,900	4,449,000	1,382,900	443,900	3,510,000	574,492	432,886
6	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	48.00	6.81	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	169,200	455,000	205,896	166,169
7	长沙077号地块项目▲	湖南长沙	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	13.07	2.22	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	在建	45%	21.00	2.35	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	8,974	2,771
9	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	33.94	3.46	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	78,304	41,374
10	武汉蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	86.63	7.16	358,000	976,000	716,000	-	352,000	386,500	624,000	624,000	-	-	186,187	180,754
11	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	22.83	1.43	41,800	182,000	127,000	64,900	-	182,000	182,000	182,000	-	-	28,024	12,266
12	武汉北辰孔雀洲▲	湖北武汉	住宅	在建	60%	12.97	5.09	75,200	220,000	172,800	103,700	-	220,000	220,000	220,000	-	-	22,470	21,959
13	武汉P067号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	20.00	4.77	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武汉P068号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	16.20	5.99	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武汉P164号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	18.72	7.87	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-
16	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	26.78	1.86	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	142,900	142,900	317,500	15,764	3,649
17	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	1.10	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	140	140
18	杭州璟悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	1.25	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
19	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	2.28	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	39,019	34,041
20	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	在建	25%	5.50	4.87	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	-	-	79,417	78,090
21	杭州九堡项目▲	浙江杭州	住宅	2018年新增土储(未开工)	100%	11.03	7.02	12,200	44,400	25,700	-	44,400	-	-	-	-	-	-	-
22	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	在建	100%	41.71	3.65	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	130,443	25,847
23	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	2.68	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	208,040	195,759
24	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	29.76	1.33	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	105,000	105,000	105,000	1,716	1,559
25	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	在建	50%	28.78	0.94	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	102,500	102,500	272,400	33,627	33,304
26	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	4.07	170,000	392,900	268,800	-	-	220,300	392,900	392,900	-	-	37,134	815
27	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	3.85	88,000	255,400	196,000	96,000	-	129,000	255,400	255,400	-	-	155,068	88,341
28	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	5.32	137,900	532,600	413,800	165,500	-	343,500	532,600	532,600	-	-	241,007	146,531
29	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	在建	40%	20.04	0.80	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	236,900	152,700	152,700	10,512	7,484
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	在建	100%	14.71	1.24	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	-	2,143	599
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	3.33	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	-	158,457	140,177
32	成都天麓御府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.26	2.17	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	120,000	-	-	-	-
33	成都协和017号地块项目▲	四川成都	住宅、商业	2018年	100%	26.51	3.80	80,100	225,900	160,300	-	225,900	-	-	-	-	-	-	-

2018 年年度报告

				新增土储 (未开工)															
34	四川国颂府	四川眉山	住宅、商业	新开工	100%	27.18	0.69	129,800	339,000	233,800	-	139,800	199,200	199,200	199,200	-	-	23,488	9,513
35	廊坊北辰奥园新城	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.69	140,700	419,200	296,800	-	141,100	98,000	278,100	278,100	-	-	55,606	31,504
36	廊坊 2018-4 号地块项目▲	河北廊坊	住宅	2018 年 新增土储 (未开工)	100%	25.31	9.28	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	-
37	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	42.14	2.84	141,700	355,700	239,000	119,500	22,200	55,500	333,500	333,500	159,300	159,300	34,036	29,091
38	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	7.27	429,100	1,274,000	918,000	-	685,500	408,500	588,500	588,500	-	-	209,069	122,373
39	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	2.82	106,800	263,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	114,100	-	-	-	-
	<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>1543.62</b>	<b>180.93</b>	<b>4,840,400</b>	<b>16,721,400</b>	<b>12,121,800</b>	<b>1,936,300</b>	<b>4,039,400</b>	<b>2,814,400</b>	<b>12,682,000</b>	<b>8,047,400</b>	<b>1,275,500</b>	<b>5,910,000</b>	<b>2,609,833</b>	<b>1,813,951</b>

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。  
 2、总投资额为项目的预计总投资额。  
 3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。  
 4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。  
 5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。  
 6、报告期内，公司总土地储备为 846.11 万平方米；权益土地储备为 753.03 万平方米，新增房地产储备 146.40 万平方米；  
 新开工面积 281.44 万平方米，同比下降 6.40%；开复工面积 804.74 万平方米，同比上涨 24.22%；竣工面积 127.55 万平方米，同比下降 8.28%；  
 销售面积为 181.40 万平方米，同比上涨 45.82%；销售金额为 282.09 亿元，同比上涨 26.64%；结算面积为 90.31 万平方米，同比下降 3.62%；结算金额为 151.34 亿元，  
 同比上涨 20.18%。

## 5. 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	公司 所占 权益
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,000	67,318	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	12,682	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,509	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,339	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	132,400	20,127	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	31,666	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	4,500	1,611	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,587	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	11,177	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	16,316	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,069	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	20,091	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	27,448	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,689	3,278	否	100%

注：1、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；  
2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；  
3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；  
4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含名门多福百货商业项目的建筑面积和经营收入。

## 6. 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
2,926,056	5.87	148,342

## (四) 投资状况分析

## 1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情请见如下

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	主要业务	投资份额 (万元)	持股 比例 (%)	资金 来源	合作方	投资 期限	产品 类型	是否 涉诉
武汉当代	5,000	武汉市	房地产开发	2,250	45	自有资金	中国建筑第二工程局有限公司、当代节能置业股份有限公司	长期	住宅	否
杭州辰旭	5,000	杭州市	房地产开发	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	长期	住宅	否

杭州金湖	50,000	杭州市	房地产开发	12,500	25	自有资金	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、深圳安创投资管理有限公司、嘉兴稳投一号投资合伙企业（有限合伙）	长期	住宅	否
无锡盛阳	2,000	无锡市	房地产开发	800	40	自有资金	苏州辉协商务咨询有限公司、重庆华宇业熙实业有限公司	长期	住宅	否
杭州旭发	5,000	杭州市	房地产开发	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	长期	住宅	否
无锡辰万	3,000	无锡市	房地产开发	1,470	49	自有资金	无锡纪辰房地产有限公司	长期	住宅	否

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

## (五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	16,155,468,124	3,263,040,605	1,154,511,604	215,609,462
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	20,410,000	房地产开发	长沙北辰中央公园	2,082,462,736	320,045,557	1,017,257,027	207,616,979
杭州北辰置业有限公司	杭州市	50,000,000	房地产开发	杭州北辰蜀山项目	1,264,011,285	443,317,908	2,525,366,670	444,051,591
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	700,000,000	房地产开发	苏州北辰旭辉壹号院	2,429,521,555	1,386,445,301	1,493,962,205	347,932,320
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥市	50,000,000	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,429,830,152	400,744,548	2,138,645,408	385,379,892
南京旭辰置业有限公司	南京市	50,000,000	房地产开发	南京北辰旭辉铂悦金陵	797,351,115	343,865,620	2,930,759,423	302,270,538

## 2、本年度新取得主要子公司情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	持股比例(%)	主要经营范围
杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市	20,000,000	100	房地产开发
北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	50,000,000	51	房地产开发；会议会展服务；商务信息咨询

成都北辰中金展览有限公司	成都市	5,000,000	51	会议会展服务
武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市	30,000,000	60	房地产开发
武汉金辰盈智置业有限公司	武汉市	20,000,000	51	房地产开发
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	2,000,000	51	企业管理咨询
武汉辰发房地产开发有限公司	武汉市	30,000,000	100	房地产开发
武汉辰展房地产开发有限公司	武汉市	30,000,000	100	房地产开发
长沙滨辰置业有限公司	长沙市	40,000,000	100	房地产开发

### (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

二零一九年是全面建成小康社会的关键之年，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，以供给侧结构性改革为主线，持续深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，创新和完善宏观调控，确保经济平稳运行。

就发展物业而言，二零一九年我国将深入推进新型城镇化建设，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系。从中长期看，我国将持续推进包括住房制度改革，住房租赁体系建设，住房和土地供应结构优化等长效机制的建立和完善，并逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的长效性、稳定性、合理性，为房地产行业的长期发展构建良好环境。

就投资物业（含酒店）而言，随着中国特色大国外交理念、“一带一路”合作倡议的不断深入，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇，并将进一步释放对相关产业的拉动效应。其次，《国务院关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》提出要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，加快完善促进消费体制机制，推动消费升级等内容，必将带动公寓、酒店及餐饮业经营形势的提升。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将牢牢把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为方向，在地产快开发、会展稳运营的基础上，推动传统业务的经营提升和创新业务的开拓发展，坚持高质量发展导向，加快将公司建设成为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。

#### 1、发展物业

发展策略方面，在深入研讨城市社会发展及房地产市场经济的基础上，通过公开竞买、合作开发、收购兼并等多种路径，科学审慎丰富项目储备资源，逐步实现纵向深耕、横向拓展的规模化扩张；项目运作方面，在既谋发展又控风险的基础上，顺应政策导向和市场需求，加大快销产品的配置力度，广泛推行产品、流程标准化体系，提升项目开发、投资周转速度；发展模式创新方面，以房地产为载体，充分发挥复合型地产的运营优势，通过与会展、健康养老、文化创意等业务的有机融合，构建公司多业态相互支撑、相互促进的一体化发展格局。

#### 2、投资物业（含酒店）

公司将进一步加快产业服务升级和创新驱动步伐，不断完善产业链条，巩固行业领军地位。一方面，继续做优做强重资产持有型业务。在坚持常态化提质增效的基础上，不断提高专业化水

平和服务能力，全面提升经营效能，同时增强多业态联动融合，努力打造以品牌和多业态智能联动为主要特征的现代综合物业服务集群。另一方面，加速推进、创新轻资产服务型业务。大力推动服务专业化、标准化工作，不断扩大会展及酒店场馆受托管理业务的市场占有率，努力实现会展主承办业务的稳步增长，做强会展研究和咨询业务子品牌。

### 3、培育业务

健康养老方面，公司通过长沙北辰欧葆庭国际颐养中心及国际健康城项目的开业运营，导入国际化标准的养老照护体系，不断丰富养老机构项目管理经验，增强专业化人才体系建设，培育具有北辰特色的养老品牌。同时，加大对养老行业的现状研讨和前景分析，积极探索出符合中国国情的可持续的北辰养老地产发展模式，努力打造国内一流的养老服务品牌。文化创意方面，公司将加强对文化创意产业的科学分析和系统梳理，借鉴文化创意产业聚集区的成功案例，加快项目落地实施。

### 4、融资工作和资本开支

公司将密切关注资本市场融资政策动态，充分发挥“总部融资”模式的优势，积极开辟资金筹措渠道，通过开展资产证券化、永续中票等途径，有效管控负债率水平，进一步降低财务成本，提高资金使用效率，保证各板块项目建设运营资金需求。

二零一九年，公司预计固定资产投资人民币 2 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

二零一九年，公司发展物业预计实现新开工面积 196 万平方米，开复工面积 888 万平方米，竣工面积 246 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零一九年公司力争实现销售 160 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 253 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。

二零一九年，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

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政策一旦出现大幅调整，将可能给房企在获得土地、开发建设、销售回款、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强政策研究，提高对政策和市场的敏感性，注重房地产业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向、顺应市场形势不断优化业务发展方向，实现项目快周转。

### 2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，成本的增加使得企业的利润空间或将被压缩，给企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。同时，公司将继续加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快项目周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

### 3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、国家级高端政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理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，公司通过组织开展对辖属企业董监高、中层管理者、专业技术人员的企业内训，从企业文化、管理理念、专业技能等方面提升人才职业能力，并搭建企业间交叉培训平台，积极推进人才培养，加快人才储备。

## (五) 其他

适用 不适用

为客观、公允地反映公司 2018 年年末的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试，并根据减值测试结果对其中存在减值迹象的资产相应计提了减值准备。根据中国企业会计准则及香港财务报告准则的相关规定，公司 2018 年度计提各类资产减值准备人民币 2.56 亿元。计提的主要减值准备具体情况如下：

### 1. 应收款项的减值准备计提情况（含应收账款、其他应收款、长期应收款）

公司基于内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息（包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等）对历史数据进行了调整，对应收款项的预期信用损失进行了评估，计提应收款项预期信用损失人民币 0.20 亿元。

### 2. 存货的资产减值准备计提情况

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价：年末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

2018 年末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2018 年第四季度，公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 2.36 亿元。

2018 年本公司计提资产减值准备对公司生产经营情况无重大影响。

## 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 2018 年 5 月 28 日召开的公司 2017 年年度股东大会审议通过，公司 2017 年利润分配方案以公司实施 2017 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.11 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 2018 年 6 月 28 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 370,372,200 元，占公司 2017 年归属母公司股东净利润的 32.48%。

#### (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（%）
2018 年	0	1.20	0	404,042,400	1,182,452,462	34.17
2017 年	0	1.10	0	370,372,200	1,140,410,658	32.48
2016 年	0	0.60	0	202,021,200	600,585,444	33.64

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### 二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35% 或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融资	其他	北辰实业的董事、监事、	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专	承诺时间：2015	否	是

相关的承诺	高级管理人员	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。	年12月4日；期限：长期有效		
	其他 北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行人公司债券。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
	其他 北京北辰实业集团有限责任公司	2018年11月5日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	承诺时间：2018年11月5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) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(以下称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读,本集团已采用上述准则和通知编制2018年度财务报表。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:万元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	253
境内会计师事务所审计年限	15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	395
境外会计师事务所审计年限	21年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	其它流入	收到股东往来款	该款项期限为一年，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，无任何抵押质押或担保	3,000,000,000	3,000,000,000	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	偿还股东往来款	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、质押或担保	3,700,000,000	3,700,000,000	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	支付股东往来款利息	利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押质押或担保	30,800,000	30,800,000	100.00	现金	不适用
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	0.010	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）	16,088,620	16,088,620	31.18	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	1.74	现金	不适用
北辰会展投资	母公司的全资子公司	其它流入	办公用房租赁收入	本公司分公司公寓经营管理公司与北辰集团之子公司北辰会展投资签署的房屋租赁合同	14,340	14,340	0.03	现金	不适用
合计				/	/	6,747,812,960	/	/	/

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

□适用 √不适用

**2、承包情况**

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约167,000平方米	16,088,620	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。2018年度租金为人民币16,088,620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)	5.13
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	5.13
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	16.50
报告期末对子公司担保余额合计(B)	93.96
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	99.09
担保总额占公司净资产的比例(%)	65.12
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	-
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)	62.59
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)	23.01
上述三项担保金额合计(C+D+E)	85.60
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3.44亿元。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17.43亿元。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191.18亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划
北京银行股份有限公司北辰路支行	信用贷款	400,000,000	2015年10月21日	2018年10月21日	自有资金	公司生产经营	10.50%	35,233,333.33	全额收回	是	是

## (四) 其他重大合同

√适用 □不适用

## 1、重大土地出让及合作开发合同

序号	项目名称	地块名称	受让方/签约方	出让方/签约方	签约日期	签约金额(万元)
1	武汉金地北辰阅风华	湖北省武汉市P(2017)131号地块	武汉北辰智房地产开发有限公司	武汉市东西湖区国土资源和规划局	2018年1月17日	133,820
2	北京北七家项目	北京市昌平区北七家镇CP07-0203-0007等地块R2二类居住用地、A33基础教育用地项目	北京北辰地产集团有限公司和北京金隅地产开发集团有限公司联合体	北京市规划和国土资源管理委员会	2018年2月12日	648,000
3	武汉北辰孔雀洲	湖北省武汉市P(2017)160号地块	武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市新洲区国土资源和规划局	2018年4月13日	39,000
4	杭州九堡项目	杭政储出(2018)10号地块	北京北辰实业股份有限公司	杭州市国土资源局	2018年4月26日	66,160
5	长沙077号地块项目	【2018】长沙市077号宗地	北京北辰实业股份有限公司	湖南湘江新区管理委员会	2018年11月15日	42,311
6	廊坊2018-4号地块项目	廊安土2018-4号地块	北京北辰实业股份有限公司	廊坊市国土资源局安次区分局	2018年12月18日	92,800

## 2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额(万元)
1	苏南旭辉无锡时代城项目二期土建安装总承包工程合同	无锡北辰盛阳置业有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	2018年1月17日	27,758

2	悦来会展中心北辰项目二期施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	2018年4月10日	40,827
3	苏地 2016-WG-69 号地块项目施工总承包合同	苏州北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2018年4月26日	71,700
4	《建设工程施工合同》及补充协议(B6902 地块 A2 区、B 区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年4月28日	19,123
5	《建设工程施工合同》及补充协议(B6902 地块 A1 区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年5月3日	10,708
6	《建设工程施工合同》及补充协议(B6903 地块 A 区、B 区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年5月8日	17,880
7	北辰·天麓御府建安工程施工总承包合同	成都北辰华府置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2018年5月15日	45,984
8	北辰新河三角洲项目 C1 区建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司	2018年6月13日	19,520
9	北辰·国颂府建安工程施工总承包合同	四川北辰天仁置业有限公司	成都市第七建筑工程公司	2018年6月15日	35,746
10	苏地 2016-WG-50 号地块项目施工总承包合同	苏州北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2018年6月19日	25,301
11	无锡天一玖著项目 B 地块总承包合同	无锡市辰万房地产有限公司	通州建总集团有限公司	2018年7月30日	15,168
12	武汉北辰辰智 P(2016)111 号地块二期施工总承包工程备案合同	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年8月13日	41,052
13	P(2014)104 号地块四期建设工程施工合同(补充文件)	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	2018年9月26日	13,603
14	建设工程施工合同(三期总包合同)	廊坊市北辰房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年10月22日	14,798
15	北辰·孔雀洲项目建安工程施工总承包合同	武汉裕辰房地产开发有限公司	中建一局集团第五建筑有限公司	2018年10月28日	44,003

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行总额为人民币 16.2 亿元，期限 3+N 年，票面利率 5.65%。本期中期票据于 2018 年 11 月 20 日获得中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN667 号），并已于 2018 年 12 月 3 日发行完毕，公司于 2018 年 12 月 4 日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于 2018 年度第一期中期票据发行完成的公告》。根据募集说明书披露，本期中期票据募集资金计划 15.4 亿元用于项目开发建设、0.8 亿元用于偿还金融机构借款，截至本报告日尚未使用完毕，已使用部分按照募集说明书约定用途使用。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

2018年5月，公司与北京市门头沟区斋堂镇白虎头村签订帮扶协议，制定了相关帮扶计划及方案。

基本方略：一、产业帮扶。提高政治站位，充分发挥公司在资金、技术、管理、人才等方面的优势，为白虎头村发展特色优势产业提供智力和技术支持，积极参与白虎头村特色产业发展，为白虎头村兴办闲置农宅应用、集体农田建设、农产品销售等产业项目，提高低收入农户增收能力。二、就业扶贫。依托于产业帮扶，优先面向白虎头村低收入人群招收员工，开展实用技术、生产技能、经营管理等技能培训，提供劳动和社会保障。为低收入农户提供稳定的工作岗位，确保低收入户稳定就业增收。

主要任务及总体目标：加大产业扶贫，全力推进就业扶贫，旨在到2020年底，确保现行标准下白虎头村全体村民实现脱低。

保障措施：成立精准帮扶工作领导小组和工作小组。重点在小枣销售、民宿开发、休闲垂钓及农产品种植等方面做深入调研，并制定了“一企一村”帮扶计划和方案。

## 2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

总体完成情况：公司以市场价格收购白虎头村集体种植的玉米及金丝小枣，解决玉米、小枣销售问题提高村集体收入。实现帮扶白虎头村增收21.2万元，增收部分由村委会进行统一分配，着重照顾低收入人员。全村人均增收1,014元。

取得的效果：超额完成帮扶计划2018年白虎头村人均收入增长1,000元任务目标。

## 3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	21.2
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	26
二、分项投入	
9. 其他项目	农产品售卖
其中：9.1 项目个数（个）	2
9.2 投入金额	21.2
9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	26

## 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

未来，公司将按照帮扶计划，对白虎头村鱼塘修缮、特色民宿建设开展深入调研，并推进相关捐赠帮扶项目，帮助白虎头村销售农产品，最终实现帮扶目标。

### （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二零一八年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### （三）环境信息情况

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

适用 不适用

## 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至 2018 年 12 月 31 日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

## 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

## 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

### (一) 转债发行情况

适用 不适用

### (二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

### (三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

### (四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

### (五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

### (六) 转债其他情况说明

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

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

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	163,797
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	163,018

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	323,700	686,642,199	20.393	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司一聚富产品	22,063,018	102,883,233	3.056	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	18,153,116	26,624,235	0.791	0	无	0	境外法人
钟燕	23,500,000	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
全国社保基金一一六组合	3,000,000	19,995,651	0.594	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司一投连一多策略优选	18,697,987	18,697,987	0.555	0	无	0	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司一中欧价值发现股票型证券投资基金	17,200,697	17,200,697	0.511	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,642,199	境外上市外资股	686,642,199				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
前海人寿保险股份有限公司一聚富产品	102,883,233	人民币普通股	102,883,233				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
香港中央结算有限公司	26,624,235	人民币普通股	26,624,235				
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000				
全国社保基金一一六组合	19,995,651	人民币普通股	19,995,651				
泰康人寿保险有限责任公司一投连一多策略优选	18,697,987	人民币普通股	18,697,987				
中国建设银行股份有限公司一中欧价值发现股票型证券投资基金	17,200,697	人民币普通股	17,200,697				
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份, 为代表多个客户持有; 第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会; 未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企[2009]94号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告, 股权分置改革新老划断后, 凡在境内证

券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的 10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

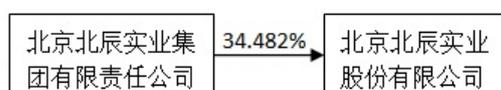
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

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

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

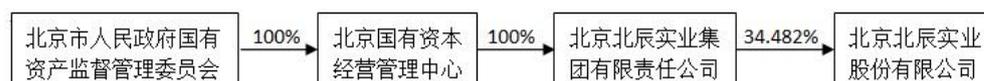
□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

□适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**六、股份限制减持情况说明**

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贺江川	董事长	男	54	2018年5月29日	2021年5月28日	0	0	0	83.02	否
李伟东	董事	男	50	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	66.56	否
李伟东	总经理	男	50	2018年5月29日		0	0	0	0	否
李云	董事	女	51	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	57.55	否
陈德启	董事	男	55	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	55.55	否
陈德启	副总经理	男	55	2015年11月6日		0	0	0	0	否
张文雷	董事	女	51	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	67.15	否
张文雷	副总经理	女	51	2012年3月21日		0	0	0	0	否
郭川	董事	男	50	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	51.70	否
郭川	副总经理	男	50	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	50	2004年2月27日		0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	50	2008年7月14日		0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	63	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
董安生	独立董事	男	67	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
吴革	独立董事	男	51	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
王建新	监事会主席	男	57	2018年5月29日	2021年5月28日	0	0	0	0	否
张金利	监事	男	55	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	55.55	否
刘慧	监事	男	55	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	0	否
颜景辉	监事	男	58	2018年3月20日	2021年5月28日	0	0	0	54.50	否
张卫延	监事	男	59	2018年3月20日	2021年5月28日	0	0	0	58.17	否
杜敬明	副总经理	男	54	2012年3月21日		0	0	0	63.56	否
刘铁林	副总经理	男	56	2002年9月24日		0	0	0	67.15	否
孙东樊	副总经理	男	56	2017年3月7日		0	0	0	51.02	否
崔薇	财务总监	女	45	2013年8月7日		0	0	0	52.59	否
李长利	董事	男	54	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	是
赵惠芝	董事	女	65	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
刘建平	董事	男	64	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
刘焕波	董事	男	61	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	14.80	否
赵崇捷	监事会主席	男	63	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
宋忆宁	监事	女	54	2015年5月28日	2018年5月28日	0	0	0	0	否
合计						0	0	0	824.58	/

姓名	主要工作经历
贺江川	54岁，本公司董事长，北京市第十五届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，工学学士和经济学硕士学位，高级经济师。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人，一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司执行董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零一八年五月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有三十年的有关住房制度改革、房地产金融、房地产开发管理经验及会展业创新管理经验，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	50岁，本公司执行董事、总经理。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程

	师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零一八年五月获重选连任为本公司执行董事、总经理。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李云	51 岁，本公司执行董事。李女士毕业于北京理工大学，工商管理硕士，高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月获选出任本公司执行董事。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
陈德启	55 岁，本公司执行董事、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，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，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
张文雷	51 岁，本公司执行董事、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，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。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。
郭川	50 岁，本公司执行董事、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，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，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。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。
符耀文	63 岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富的经验。
董安生	67 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	51 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。
王建新	57 岁，本公司股东代表监事。王先生毕业于北京市委党校，经济管理专业硕士，高级会计师。王先生历任北京市粮食工业公司副总经理，北京市古船面粉集团副总经理，北京市古船食品有限公司总经理、董事长，北京粮食集团有限责任公司副总经理、董事、总经理，曾任北京市国有企业监事会正局级监事会主席。王先生在企业管理及监事会工作方面具有丰富经验。
张金利	55 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。张先生具有丰富的行政管理和监督工作经验。
刘慧	55岁，本公司股东代表监事。刘先生毕业于中国人民大学，本科学历，经济师。刘先生历任北京市丰台区税务局税务所副所长、稽查队队长、北京市国家税务局助理调研员，曾任北京市国有企业监事会正处级专职监事。刘先生在税收工作和监事会工作方面具有丰富经验。
颜景辉	58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，二零一八年三月获重选连任为本公司职工监事。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	59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，二零一八年三月获重选连任为本公司职工监事。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	54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。
刘铁林	56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。
孙东樊	56岁，本公司副总经理。孙东樊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，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。现任北京北辰会展集团有限公司董事长，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	45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、陈德启、张文雷同时担任本公司董事和高级管理人员期间，上述人员报告期内领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

3、报告期内，郭川同时担任本公司董事、副总经理和董事会秘书期间，领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

#### (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

#### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贺江川	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2011年12月	
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016年6月	
李云	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2018年11月	
颜景辉	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2016年3月	2018年11月
张卫延	北京北辰实业集团有限责任公司	监事	2016年5月	

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
符耀文	汇盈控股有限公司	执行董事	2018年3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
李云	董事	选举	公司董事会换届选举
陈德启	董事	选举	公司董事会换届选举
张文雷	董事	选举	公司董事会换届选举
郭川	董事	选举	公司董事会换届选举
李长利	董事	离任	公司董事会换届选举

赵惠芝	董事	离任	公司董事会换届选举
刘建平	董事	离任	公司董事会换届选举
刘焕波	董事	离任	公司董事会换届选举
王建新	监事会主席	选举	公司监事会换届选举
刘慧	监事	选举	公司监事会换届选举
赵崇捷	监事会主席	离任	公司监事会换届选举
宋忆宁	监事	离任	公司监事会换届选举

1、2018年3月20日，本公司第二届职工代表大会选举颜景辉、张卫延为公司第八届监事会职工监事。

2、2018年5月28日，本公司2017年年度股东大会审议通过选举贺江川、李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、符耀文、董安生、吴革为公司第八届董事会董事，其中，符耀文、董安生、吴革为独立非执行董事；选举王建新、张金利、刘慧为公司第八届监事会由股东代表出任的监事。

3、2018年5月29日，本公司第八届董事会第一次会议选举贺江川为本公司第八届董事会董事长，聘任李伟东为本公司总经理。

4、2018年5月29日，本公司第八届监事会第一次会议选举王建新为本公司第八届监事会主席。

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,610
主要子公司在职员工的数量	1,557
在职员工的数量合计	5,167
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,880
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,856
安保人员	286
运行维修人员	623
收款人员	109
厨师	615
服务人员	1,006
其他人员	672
合计	5,167
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	230
本科	1,504
大专	1,334
中专	593
其他	1,506
合计	5,167

### (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，推动各类人才培养。开展需求导向的多元专项培训，为实现员工个人价值、推动人才培养、助力经营发展，公司从员工发展的专业发展需求出发，以理论与实践相结合的方式，持续开展面向专业技术人才、技能人才的各项培训活动，持续发挥技能人才工作室作用，为员工搭建提升自我、展示自我的平台。以“加强交流求实效、强化管理上水平、增强协作促共享”为目标，开展公司企业间交叉培训，充分挖掘整合内部资源，搭建企业间人才交流平台和技术交流平台，搭建企业间共创共享、共同发展平台，促进企业间交流学习。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	1,216,506 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,462 万元

七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

报告期内，公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2017 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等合法权益。

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

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

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

2019 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
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2018 年 3 月 29 日
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2018 年 5 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	36	36	33	0	0	否	0

李伟东	否	36	36	33	0	0	否	2
李云	否	20	20	18	0	0	否	0
陈德启	否	20	20	18	0	0	否	0
张文雷	否	20	20	18	0	0	否	0
郭川	否	20	20	18	0	0	否	0
李长利	否	16	15	15	1	0	否	0
赵惠芝	否	16	15	15	1	0	否	0
刘建平	否	16	15	15	1	0	否	0
刘焕波	否	16	16	15	0	0	否	2
符耀文	是	36	36	35	0	0	否	1
董安生	是	36	36	33	0	0	否	1
吴革	是	36	36	33	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	36
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	33
现场结合通讯方式召开会议次数	2

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

### (一) 战略委员会 2018 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，研究了公司重大投资及精准扶贫方案，充分发挥了专业委员会的作用。

### (二) 审计委员会 2018 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 2018 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，激励企业提高人工成本产出效率，听取审议了公司 2018 年度工资总额预算方案。

### (四) 提名委员会 2018 年年度履职情况：

公司董事会提名委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定，公司董事会提名委员会各成员规范履职、勤勉尽职，于报告期内召开了一次会议，在公司董事会换届选举的情况下，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。高级管理人员按规定实行年薪制，包括基薪和绩效年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、履职年限等确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、组织考核以及高级管理人员年度考核结果等因素确定并发放。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2018 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](http://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](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券(品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015年1月20日	2020年1月20日	5.99202	5.65	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015年1月20日	2022年1月20日	15	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,按照《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券票面利率公告》,公司于2018年1月15日披露了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券2018年付息公告》,公告了本年度付息方案为:①“14北辰01”票面利率为4.80%,每手“14北辰01”面值1,000元派发利息为48.00元(含税);②“14北辰02”票面利率为5.20%,每手“14北辰02”面值1,000元派发利息为52.00元(含税)。截至本报告出具日,“14北辰01”和“14北辰02”的上述付息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

报告期内,“14北辰02”未到债券含权条款行权期,未发生行权。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	瑞银证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层
	联系人	贾巍巍

	联系电话	010—58328888
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2018 年 5 月 21 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2018 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](http://www.sse.com.cn)。

2、2017 年度第一期中期票据：

联合资信评估有限公司于 2018 年 6 月 20 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》，评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+，本次评级报告与上述本公司公司债券 2018 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

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

### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2018 年 6 月 27 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《北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,779,334,257	2,763,299,322	36.77%	主要由于公司本期利润总额增加所致
流动比率	1.66	1.79	-7.26%	
速动比率	0.45	0.44	2.27%	
资产负债率(%)	81.67%	83.29%	减少 1.62 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.08	37.50%	主要由于公司本期利润总额增加及带息负债减少所致
利息保障倍数	1.61	1.31	22.90%	
现金利息保障倍数	2.81	0.74	279.73%	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.76	1.48	18.92%	
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

### 1、16 北辰 01

经上海证券交易所“上证函[2016]670号”文核准，公司于2016年4月20日非公开发行5年期公司债券（“16 北辰 01”），发行规模为人民币15亿元，票面年利率为4.48%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

报告期内，按照《北京北辰实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》有关条款的规定，公司于2018年4月16日公告了《北京北辰实业股份有限公司关于非公开发行2016年公司债券（第一期）2018年付息公告》，本年度付息方案为：本期债券票面利率4.48%，每手“16 北辰 01”面值1,000元派发利息为44.80元（含税）。截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

### 2、2017 年度第一期中期票据

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准，公司于2017年9月18日开始发行北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据，发行金额人民币13.20亿元，发行利率为5.14%，起息日为2017年9月20日，期限为5年，附第三年末投资者回售选择权，按年付息，到期一次还本。

报告期内，按照《北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据募集说明书》有关条款的规定，公司于2018年9月14日公告了《北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据付息公告》。截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付上述中期票据利息的情况。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 184 亿元，已提取借款人民币 121 亿元，剩余授信额度人民币 63 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，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的相关重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

普华永道中天审字(2019)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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

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

#### 三、关键审计事项

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

## 三、关键审计事项 (续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>于 2018 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 60,395,550,007 元, 约占集团总资产的 66%。由于政府调控政策的不断加强, 2018 年度各地房地产市场均受到了影响。管理层对 2018 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。</li> <li>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。</li> <li>• 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。</li> <li>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。</li> </ul> <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存货可变现净值的判断及估计。</p>

#### 四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

#### 五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2019 年 3 月 20 日

注册会计师

注册会计师

-----  
徐涛(项目合伙人)

-----  
任丽君

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		13,756,605,779	10,894,413,884
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款		70,175,196	102,501,156
其中：应收票据			
应收账款		70,175,196	102,501,156
预付款项		2,299,731,771	2,212,734,774
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		3,289,646,246	2,143,326,661
其中：应收利息		634,504	3,574,637
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		60,395,550,007	52,551,799,994
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		119,114,418	-
其他流动资产		3,046,798,731	2,006,018,374
流动资产合计		82,977,622,148	69,910,794,843
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		110,318,370	1,506,726,334
长期股权投资		327,772,994	301,698,283
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,851,536,879	5,031,973,995
固定资产		2,583,428,568	2,346,278,029
在建工程		3,030,724	231,882,902
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		12,958,555	9,194,440
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		18,458,084	20,036,374
递延所得税资产		864,640,179	621,436,053
其他非流动资产		144,633,361	-
非流动资产合计		8,916,777,714	10,069,226,410
资产总计		91,894,399,862	79,980,021,253
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,100,000,000	700,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款		6,724,934,667	5,196,582,061
预收款项		276,384,713	22,563,894,314
合同负债		28,444,766,135	-
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		120,727,123	137,388,739
应交税费		2,774,320,675	1,974,506,778
其他应付款		2,407,720,993	2,205,793,414
其中：应付利息		484,130,991	302,792,533
应付股利		17,162,190	1,162,190
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,263,916,309	6,231,435,755
其他流动负债			
流动负债合计		50,112,770,615	39,009,601,061
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		16,365,883,345	21,001,811,277
应付债券		3,403,061,006	4,887,883,361
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		5,031,574,000	1,579,476,016
长期应付职工薪酬		137,127,179	139,237,272
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,937,645,530	27,608,407,926
负债合计		75,050,416,145	66,618,008,987
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		1,613,451,200	-
其中：优先股			

永续债		1,613,451,200	-
资本公积		3,648,897,300	3,648,897,300
减：库存股			
其他综合收益		-3,843,924	-
专项储备			
盈余公积		947,726,656	874,944,041
一般风险准备			
未分配利润		5,644,210,842	4,708,110,923
归属于母公司所有者权益合计		15,217,462,074	12,598,972,264
少数股东权益		1,626,521,643	763,040,002
所有者权益（或股东权益）合计		16,843,983,717	13,362,012,266
负债和所有者权益（或股东权益）总计		91,894,399,862	79,980,021,253

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：高小杰

## 母公司资产负债表

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,177,679,562	6,496,915,080
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款		60,310,141	90,237,857
其中:应收票据			
应收账款		60,310,141	90,237,857
预付款项		2,261,034,756	35,531,412
其他应收款		1,123,241,470	9,082,724,566
其中:应收利息		106,842,396	136,371,896
应收股利			
存货		2,824,339,997	1,625,995,599
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		8,653,831,854	3,828,559,408
其他流动资产		51,945,078	36,303,710
流动资产合计		21,152,382,858	21,196,267,632
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		11,389,651,615	11,154,721,967
长期股权投资		2,849,802,853	2,769,252,853
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,841,453,684	5,021,507,894
固定资产		1,149,346,800	1,201,653,015
在建工程		3,030,724	10,349,604
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,222,928	6,649,592
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		397,748	1,368,502
递延所得税资产		197,240,131	214,075,203
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,440,146,483	20,379,578,630
资产总计		41,592,529,341	41,575,846,262
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,100,000,000	700,000,000

交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款		1,072,349,810	1,004,396,582
预收款项		274,828,696	728,978,158
合同负债		391,159,806	-
应付职工薪酬		86,953,193	113,540,237
应交税费		772,720,192	730,984,217
其他应付款		7,595,493,312	6,703,701,544
其中：应付利息		181,032,520	210,603,572
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,556,618,309	4,863,981,149
其他流动负债			
流动负债合计		13,850,123,318	14,845,581,887
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		12,157,513,345	11,618,441,277
应付债券		3,403,061,006	4,887,883,361
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		137,127,179	139,237,272
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,697,701,530	16,645,561,910
负债合计		29,547,824,848	31,491,143,797
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		1,613,451,200	-
其中：优先股			
永续债		1,613,451,200	-
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		-3,843,924	-
专项储备			
盈余公积		947,726,656	874,944,041
未分配利润		2,439,041,208	2,161,429,071
所有者权益（或股东权益）合计		12,044,704,493	10,084,702,465
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,592,529,341	41,575,846,262

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：高小杰

## 合并利润表

2018 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	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入		17,864,162,781	15,456,514,443
其中：营业收入		17,864,162,781	15,456,514,443
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,253,470,239	13,719,421,792
其中：营业成本		11,882,236,825	10,374,482,275
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		1,171,700,408	1,392,268,942
销售费用		507,186,414	505,754,217
管理费用		889,736,302	894,118,964
研发费用			
财务费用		546,389,414	541,217,098
其中：利息费用		658,604,844	638,542,496
利息收入		124,844,124	104,140,589
资产减值损失		236,327,121	11,580,296
信用减值损失		19,893,755	-
加：其他收益		5,546,707	8,926,600
投资收益（损失以“-”号填列）		189,505,564	110,290,561
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		115,535,205	46,086,731
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		236,456	899,305
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,805,981,269	1,857,209,117
加：营业外收入		19,761,700	7,947,977
减：营业外支出		25,423,673	59,666,997
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,800,319,296	1,805,490,097
减：所得税费用		807,177,767	494,881,028
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,993,141,529	1,310,609,069
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,032,338,018	1,327,791,418
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,196,489	-17,182,349
（二）按所有权归属分类			

1. 归属于母公司股东的净利润		1,189,511,662	1,140,410,658
2. 少数股东损益		803,629,867	170,198,411
六、其他综合收益的税后净额		-3,843,924	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,843,924	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,843,924	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-3,843,924	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,989,297,605	1,310,609,069
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,185,667,738	1,140,410,658
归属于少数股东的综合收益总额		803,629,867	170,198,411
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.35	0.34
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.35	0.34

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：高小杰

**母公司利润表**  
2018 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	2018 年度	2017 年度
一、营业收入		2,640,639,386	4,034,603,750
减：营业成本		1,046,425,548	1,899,202,751
税金及附加		207,269,392	388,233,841
销售费用		78,854,671	112,642,017
管理费用		553,663,679	703,621,209
研发费用			
财务费用		-64,450,840	9,419,740
其中：利息费用		-	63,849,860
利息收入		74,694,827	58,444,544
资产减值损失		10,000,000	550,000
信用减值损失		36,702,546	-
加：其他收益		2,007,998	7,426,600
投资收益（损失以“-”号填列）		170,129,055	12,342,983
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-3,625,180
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		210,792	4,433
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		944,522,235	940,708,208
加：营业外收入		10,690,824	3,159,552
减：营业外支出		6,440,027	25,352,277
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		948,773,032	918,515,483
减：所得税费用		237,267,359	236,653,481
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		711,505,673	681,862,002
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		736,775,083	684,645,273
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,269,410	-2,783,271
五、其他综合收益的税后净额		-3,843,924	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,843,924	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-3,843,924	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			

7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		707,661,749	681,862,002
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：高小杰

## 合并现金流量表

2018 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	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,823,211,095	20,400,626,150
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		632,312,778	527,265,253
经营活动现金流入小计		26,455,523,873	20,927,891,403
购买商品、接受劳务支付的现金		18,033,668,701	17,492,755,693
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,106,278,643	1,004,482,584
支付的各项税费		3,397,753,000	3,202,152,717
支付其他与经营活动有关的现金		1,384,915,257	856,776,902
经营活动现金流出小计		23,922,615,601	22,556,167,896
经营活动产生的现金流量净额		2,532,908,272	-1,628,276,493
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,409,000,000	3,613,721,375
取得投资收益收到的现金		181,435,233	94,617,618
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,086,413	9,273,469
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		1,592,521,646	3,717,612,462
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		122,770,018	109,047,401
投资支付的现金		120,000,000	4,980,056,334
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		242,770,018	5,089,103,735
投资活动产生的现金流量净额		1,349,751,628	-1,371,491,273
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,655,142,000	4,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		48,750,000	4,000,000
取得借款收到的现金		5,894,214,371	15,608,683,602
发行债券收到的现金		-	1,320,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		9,316,944,000	2,208,501,494
筹资活动现金流入小计		16,866,300,371	19,141,185,096
偿还债务支付的现金		9,540,427,326	8,832,683,096
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,321,560,567	1,985,320,389
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		6,881,892,028	2,997,068,673
筹资活动现金流出小计		18,743,879,921	13,815,072,158
筹资活动产生的现金流量净额		-1,877,579,550	5,326,112,938
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,005,080,350	2,326,345,172
加：期初现金及现金等价物余额		9,846,707,526	7,520,362,354
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		11,851,787,876	9,846,707,526

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：高小杰

## 母公司现金流量表

2018 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	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,867,988,593	3,675,230,610
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		496,908,812	2,903,429,290
经营活动现金流入小计		3,364,897,405	6,578,659,900
购买商品、接受劳务支付的现金		4,153,593,244	693,288,847
支付给职工以及为职工支付的现金		655,023,697	616,125,083
支付的各项税费		669,704,760	690,720,918
支付其他与经营活动有关的现金		478,842,155	405,377,065
经营活动现金流出小计		5,957,163,856	2,405,511,913
经营活动产生的现金流量净额		-2,592,266,451	4,173,147,987
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,129,259,682	15,836,670,634
取得投资收益收到的现金		1,370,748,773	1,153,116,408
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,535,985	6,932,115
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		21,501,544,440	16,996,719,157
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,366,235	97,465,277
投资支付的现金		16,445,360,576	19,882,955,738
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		16,468,726,811	19,980,421,015
投资活动产生的现金流量净额		5,032,817,629	-2,983,701,858
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,606,392,000	-
取得借款收到的现金		4,289,214,371	6,453,415,602
发行债券收到的现金		-	1,320,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		3,372,000,000	-
筹资活动现金流入小计		9,267,606,371	7,773,415,602
偿还债务支付的现金		6,451,827,326	5,676,783,096
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,702,830,456	1,399,371,013
支付其他与筹资活动有关的现金		3,872,759,123	21,683,000
筹资活动现金流出小计		12,027,416,905	7,097,837,109
筹资活动产生的现金流量净额		-2,759,810,534	675,578,493
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-319,259,356	1,865,024,622
加：期初现金及现金等价物余额		6,487,100,146	4,622,075,524
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,167,840,790	6,487,100,146

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：高小杰

## 合并所有者权益变动表

2018 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	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				874,944,041		4,708,110,923		12,598,972,264	763,040,002	13,362,012,266
加：会计政策变更								1,632,048		195,170,224		196,802,272	27,101,774	223,904,046	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,648,897,300				876,576,089		4,903,281,147		12,795,774,536	790,141,776	13,585,916,312
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			1,613,451,200				-3,843,924		71,150,567		740,929,695		2,421,687,538	836,379,867	3,258,067,405
(一) 综合收益总额							-3,843,924				1,189,511,662		1,185,667,738	803,629,867	1,989,297,605
(二) 所有者投入和减少资本			1,606,392,000										1,606,392,000	48,750,000	1,655,142,000
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,606,392,000										1,606,392,000		1,606,392,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														48,750,000	48,750,000
(三) 利润分配			7,059,200						71,150,567		-448,581,967		-370,372,200	-16,000,000	-386,372,200
1. 提取盈余公积									71,150,567		-71,150,567				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-370,372,200		-370,372,200	-16,000,000	-386,372,200
4. 其他			7,059,200								-7,059,200				
(四) 所有者权益内部															

2018 年年度报告

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. 设定受益计划变动 额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转 留存收益															
6. 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		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717

2018 年年度报告

项目	2017 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665		11,660,582,806	588,841,591	12,249,424,397
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,648,897,300				806,757,841		3,837,907,665		11,660,582,806	588,841,591	12,249,424,397
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									68,186,200		870,203,258		938,389,458	174,198,411	1,112,587,869
(一) 综合收益总额											1,140,410,658		1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
(二) 所有者投入和减少资本														4,000,000	4,000,000
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														4,000,000	4,000,000
(三) 利润分配									68,186,200		-270,207,400		-202,021,200		-202,021,200
1. 提取盈余公积									68,186,200		-68,186,200				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-202,021,200		-202,021,200		-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)															

2018 年年度报告

2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				874,944,041		4,708,110,923		12,598,972,264	763,040,002	13,362,012,266

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：高小杰

## 母公司所有者权益变动表

2018 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	2018 年度										
	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				874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
加：会计政策变更									1,632,048	14,688,431	16,320,479
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,613,451,200				-3,843,924		71,150,567	262,923,706	1,943,681,549
（一）综合收益总额							-3,843,924			711,505,673	707,661,749
（二）所有者投入和减少资本			1,606,392,000								1,606,392,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,606,392,000								1,606,392,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配			7,059,200						71,150,567	-448,581,967	-370,372,200
1. 提取盈余公积									71,150,567	-71,150,567	
2. 对所有者（或股东）的分配										-370,372,200	-370,372,200
3. 其他			7,059,200							-7,059,200	
（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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493

项目	2017 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								68,186,200	411,654,602	479,840,802	
（一）综合收益总额										681,862,002	681,862,002
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								68,186,200	-270,207,400	-202,021,200	
1. 提取盈余公积								68,186,200	-68,186,200		
2. 对所有者（或股东）的分配									-202,021,200	-202,021,200	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存											

2018 年年度报告

收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353			874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465	

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：高小杰

### 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2018年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2019年3月20日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九,本年度新纳入合并范围的子公司主要有杭州京诚、北京宸宇、成都北辰中金、武汉裕辰、武汉金辰盈智、武汉北辰创意、武汉辰发、武汉辰展以及长沙滨辰。

### 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的预期信用损失的计量、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式、固定资产折旧、收入的确认和计量等。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2018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2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

##### (a) 同一控制下的企业合并

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

##### (b) 非同一控制下的企业合并

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

#### 5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

#### 6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

#### 7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

## 8. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，仅包括以摊余成本计量的债务工具。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

#### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产和财务担保合同，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 应收账款组合 1 应收购房款
- 应收账款组合 2 应收物业费
- 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款
- 应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业
- 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业
- 应收账款组合 6 应收租赁款

其他应收款组合 1 应收押金、保证金及备用金  
 其他应收款组合 2 应收关联公司款项  
 其他应收款组合 3 应收少数股东款项  
 其他应收款组合 4 应收代垫款项  
 其他应收款组合 5 应收其他款项

长期应收款组合 1 应收、保证金  
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、长期应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(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。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，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摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

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

## 9. 存货

适用  不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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、投资性房地产及房地产开发项目的购建的借款费用，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及可销售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。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

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

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (a) 销售商品

收入在商品的控制权转移给客户时确认。商品的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。如果本集团满足下列条件时，商品的控制权在某一时段内发生转移：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果商品的控制权在某一时段内转移，本集团按在整个合同期间已完成履约义务的进度进行收入确认。否则，收入于客户获得商品控制权的某一时点确认。

本集团在报告日根据已完成履约义务的进度对来自于在某一时段内确认收入类型的商品销售合同确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。针对其他商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

#### (b) 提供劳务

收入根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。

本集团将为获取销售商品合同或劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同

取得成本，本集团按照相关合同下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售商品或提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

## 21. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助计入其他收益，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

## 23. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (2) 维修基金和质量保证金

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

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

### (3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

### (4) 分部信息

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

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

### (5) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 存货跌价准备

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

##### (ii) 房地产开发成本

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

##### (iii) 税项

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

##### (iv) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包

括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2018 年度未发生重大变化。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据所述的会计政策，针对在某一时刻转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购房者验收或视同验收的时点相一致。

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

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

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

(ii) 金融资产减值

信用减值损失是基于对违约风险和预期损失率的假设而计算的，本集团在做出假设和选择计算的输入值时，需按照本集团以往经验、现有市场条件以及于各报告期末的前瞻性估计进行判断。

## 25. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

其他说明

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，并于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表，对本集团及本公司报表的影响列示如下：

#### (a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	-102,501,156	-57,848,504
	应收票据及应收账款	102,501,156	57,848,504
本集团将应收利息和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	-3,574,637	-6,541,135
	其他应收款	3,574,637	6,541,135

本集团将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	-5,196,582,061	-3,741,301,533
	应付票据及应付账款	5,196,582,061	3,741,301,533
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	-302,792,533	-219,635,983
	应付股利	-1,162,190	-1,162,190
	其他应付款	303,954,723	220,798,173

2017 年度

本公司将原计入财务费用项目的关联方贷款利息收入重分类至投资收益项目	财务费用		-48,235,668
	投资收益		48,235,668

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	-90,237,857	-51,487,467
	应收票据及应收账款	90,237,857	51,487,467
本公司将应收利息和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	-136,371,896	-94,594,286
	其他应收款	136,371,896	94,594,286
本公司将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	-1,004,396,582	-1,280,821,806
	应付票据及应付账款	1,004,396,582	1,280,821,806
本公司将应付利息和计入其他应付款项目。	应付利息	-210,603,572	-202,569,060
	其他应付款	210,603,572	202,569,060

## (b) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

其中主要变动原因如下：

(i) 本集团将为获得合同而直接产生的销售佣金确认为合同取得成本，列报为其他非流动资产，并根据收入履约进度结转计入销售费用。

(ii) 原分类为预收款项的开发项目预售款及其他款项重分类至合同负债。

## (c) 金融工具

(i) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值

货币资金	摊余成本	10,894,413,884	货币资金	摊余成本	10,894,413,884
应收票据及应收账款	摊余成本	102,501,156	应收票据及应收账款	摊余成本	102,501,156
其他应收款	摊余成本	2,139,752,024	其他应收款	摊余成本	2,143,326,661
应收利息	摊余成本	3,574,637			
长期应收款	摊余成本	1,506,726,334	长期应收款	摊余成本	1,506,726,334

于 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，本集团均没有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资以及指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 于 2018 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	6,496,915,080	货币资金	摊余成本	6,496,915,080
应收票据及应收账款	摊余成本	90,237,857	应收票据及应收账款	摊余成本	90,237,857
其他应收款	摊余成本	8,946,352,670	其他应收款	摊余成本	9,082,724,566
应收利息	摊余成本	136,371,896			
长期应收款	摊余成本	11,154,721,967	长期应收款	摊余成本	11,154,721,967

于 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，本公司均没有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资以及指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## (2). 首次执行新金融工具准则或新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	10,894,413,884	10,894,413,884	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款	102,501,156	102,501,156	
其中：应收票据			
应收账款	102,501,156	102,501,156	
预付款项	2,212,734,774	2,195,118,544	-17,616,230
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,143,326,661	2,143,326,661	
其中：应收利息	3,574,637	3,574,637	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	52,551,799,994	51,947,353,036	-604,446,958
合同资产		45,568,435	45,568,435
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,006,018,374	2,006,018,374	
流动资产合计	69,910,794,843	69,334,300,090	-576,494,753
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,506,726,334	1,506,726,334	
长期股权投资	301,698,283	366,324,943	64,626,660
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5,031,973,995	5,031,973,995	
固定资产	2,346,278,029	2,346,278,029	
在建工程	231,882,902	231,882,902	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	9,194,440	9,194,440	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	20,036,374	20,036,374	
递延所得税资产	621,436,053	595,833,675	-25,602,378
其他非流动资产		59,168,780	59,168,780
非流动资产合计	10,069,226,410	10,167,419,472	98,193,062
资产总计	79,980,021,253	79,501,719,562	-478,301,691
<b>流动负债：</b>			
短期借款	700,000,000	700,000,000	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款	5,196,582,061	5,196,582,061	
预收款项	22,563,894,314	287,225,114	-22,276,669,200
合同负债		21,436,638,479	21,436,638,479
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	137,388,739	137,388,739	
应交税费	1,974,506,778	2,062,381,886	87,875,108
其他应付款	2,205,793,414	2,255,743,290	49,949,876
其中：应付利息	302,792,533	302,792,533	
应付股利	1,162,190	1,162,190	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,231,435,755	6,231,435,755	
其他流动负债			
流动负债合计	39,009,601,061	38,307,395,324	-702,205,737
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	21,001,811,277	21,001,811,277	
应付债券	4,887,883,361	4,887,883,361	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	1,579,476,016	1,579,476,016	
长期应付职工薪酬	139,237,272	139,237,272	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	27,608,407,926	27,608,407,926	
负债合计	66,618,008,987	65,915,803,250	-702,205,737
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,367,020,000	3,367,020,000	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,648,897,300	3,648,897,300	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	874,944,041	876,576,089	1,632,048
一般风险准备			
未分配利润	4,708,110,923	4,903,281,147	195,170,224
归属于母公司所有者权益合计	12,598,972,264	12,795,774,536	196,802,272
少数股东权益	763,040,002	790,141,776	27,101,774
所有者权益（或股东权益）合计	13,362,012,266	13,585,916,312	223,904,046
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,980,021,253	79,501,719,562	-478,301,691

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2017年12月31日	2018年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6,496,915,080	6,496,915,080	
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款	90,237,857	90,237,857	
其中：应收票据			
应收账款	90,237,857	90,237,857	
预付款项	35,531,412	35,531,412	

其他应收款	9,082,724,566	9,082,724,566	
其中：应收利息	136,371,896	136,371,896	
应收股利			
存货	1,625,995,599	1,553,999,569	-71,996,030
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	3,828,559,408	3,828,559,408	
其他流动资产	36,303,710	36,303,710	
流动资产合计	21,196,267,632	21,124,271,602	-71,996,030
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	11,154,721,967	11,154,721,967	
长期股权投资	2,769,252,853	2,769,252,853	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5,021,507,894	5,021,507,894	
固定资产	1,201,653,015	1,201,653,015	
在建工程	10,349,604	10,349,604	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6,649,592	6,649,592	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,368,502	1,368,502	
递延所得税资产	214,075,203	214,075,203	
其他非流动资产			
非流动资产合计	20,379,578,630	20,379,578,630	
资产总计	41,575,846,262	41,503,850,232	-71,996,030
<b>流动负债：</b>			
短期借款	700,000,000	700,000,000	
交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款	1,004,396,582	1,004,396,582	
预收款项	728,978,158	51,231,665	-677,746,493
合同负债		571,317,779	571,317,779
应付职工薪酬	113,540,237	113,540,237	
应交税费	730,984,217	749,096,422	18,112,205
其他应付款	6,703,701,544	6,703,701,544	
其中：应付利息	210,603,572	210,603,572	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,863,981,149	4,863,981,149	
其他流动负债			
流动负债合计	14,845,581,887	14,757,265,378	-88,316,509

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	11,618,441,277	11,618,441,277	
应付债券	4,887,883,361	4,887,883,361	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	139,237,272	139,237,272	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,645,561,910	16,645,561,910	
负债合计	31,491,143,797	31,402,827,288	-88,316,509
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,367,020,000	3,367,020,000	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,681,309,353	3,681,309,353	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	874,944,041	876,576,089	1,632,048
未分配利润	2,161,429,071	2,176,117,502	14,688,431
所有者权益（或股东权益）合计	10,084,702,465	10,101,022,944	16,320,479
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,575,846,262	41,503,850,232	-71,996,030

## 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（一般计税下，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；简易计税下，应纳税额按照应纳税销售额乘以5%征收率计算）	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及12%

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）及相关规定，自2018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税率为10%或6%。2018年5月1日前该业务如适用增值税简易征收办法，征收率为5%；如适用一般计税的方式，税率为11%或6%。

## 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	939,328	894,902
银行存款	13,755,666,451	10,893,518,982
其他货币资金	-	-
合计	13,756,605,779	10,894,413,884
其中：存放在境外的款项总额	-	-

## 其他说明

于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中包括 480,696,218 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金（2017 年 12 月 31 日：270,388,198 元），1,263,136,939 元的住户按揭贷款保证金（2017 年 12 月 31 日：570,543,999 元），160,984,746 元的购房款共管银行账户余额（2017 年 12 月 31 日：206,774,161 元）。

## 2、应收票据及应收账款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	70,175,196	102,501,156
合计	70,175,196	102,501,156

## 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	55,657,635
1 年以内小计	55,657,635
1 至 2 年	23,458,357
2 至 3 年	5,494,754
3 年以上	1,187,851
合计	85,798,597

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	

按单项计提坏账准备	26,547,878	30.9	13,273,939	50.0	13,273,939	-	-	-	-	-
其中:										
应收租金	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	59,250,719	69.1	2,349,462	4.0	56,901,257	102,583,940	100.0	82,784	0.1	102,501,156
其中:										
应收购房款	1,535,819	2.6	20,308	1.3	1,515,511	1,152,411	1.1	5,000	0.4	1,147,411
应收物业费	6,992,331	11.8	69,923	1.0	6,922,408	7,358,778	7.2	-	-	7,358,778
应收酒店及餐饮服务款	19,051,842	32.2	1,147,500	6.0	17,904,342	18,024,905	17.6	9,676	0.1	18,015,229
应收会展服务款-国有企业	6,389,210	10.8	128,904	2.0	6,260,306	22,065,144	21.5	-	-	22,065,144
应收会展服务款-其他企业	3,046,770	5.1	361,673	11.9	2,685,097	8,017,522	7.8	68,108	0.8	7,949,414
应收租赁款	22,234,747	37.5	621,154	2.8	21,613,593	45,965,180	44.8	-	-	45,965,180
合计	85,798,597	/	15,623,401	/	70,175,196	102,583,940	/	82,784	/	102,501,156

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收租赁款	-	13,273,939	-	-	13,273,939
应收购房款	5,000	15,308	-	-	20,308
应收物业费	-	69,923	-	-	69,923
应收酒店及餐饮服务款	9,676	1,281,634	143,810	-	1,147,500
应收会展服务款-国有企业	-	128,904	-	-	128,904
应收会展服务款-其他企业	68,108	293,565	-	-	361,673
应收租赁款	-	621,154	-	-	621,154
合计	82,784	15,684,427	143,810	-	15,623,401

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	37,870,162	13,450,700	44%

其他说明:

√适用 □不适用

于2018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(2017年12月31日:无)。

本年度计提的坏账准备金额为15,684,427元,其中收回或转回的坏账准备金额为143,810元,相应的账面金额为143,810元(2017年度:计提坏账准备34,457元,收回或转回坏账准备32,207元)。

本年度无实际核销的应收账款(2017年度:149,620元)。

于2018年12月31日,本集团无质押给银行的应收账款(2017年12月31日:无)。

## 3、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,288,106,011	99.5	2,184,379,536	98.7
1 至 2 年	6,206,601	0.3	2,221,029	0.1
2 至 3 年	759,235	-	18,888,212	0.9
3 年以上	4,659,924	0.2	7,245,997	0.3
合计	2,299,731,771	100.0	2,212,734,774	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 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 11,625,760 元(2017 年 12 月 31 日：28,355,238 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	2,258,317,353	98.20%

## 4、其他应收款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	634,504	3,574,637
应收股利	-	-
其他应收款	3,289,011,742	2,139,752,024
合计	3,289,646,246	2,143,326,661

## 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	634,504	3,574,637
合计	634,504	3,574,637

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用损失)	整个存续期预期信用损失(已发生信用损失)	

		用减值)	用减值)	
2018年1月1日余额	-	-	-	-
2018年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	635	-	-	635
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	635	-	-	635

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 635 元，无收回或转回的坏账准备(2017 年度：无)。

### 其他应收款

#### (1). 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	8,910,756	6,419,135
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,512,825	2,355,614
备用金	6,515,682	4,722,142
保证金	51,986,566	48,667,536
应收关联方款项	1,373,200,000	1,584,000,000
应收少数股东款项	1,742,853,457	384,140,323
代垫款项	101,696,702	105,180,835
其他	7,603,824	6,604,125
减：坏账准备	-18,548,070	-14,617,686
合计	3,289,011,742	2,139,752,024

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

#### (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年1月1日余额	70,465	-	14,547,221	14,617,686
2018年1月1日余额在本期	70,465	-	14,547,221	14,617,686
--转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,930,384	-	-	3,930,384
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	4,000,849	-	14,547,221	18,548,070

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收押金、保证金及备用金	70,465	266,600	-	-	337,065
工程专项基金	-	12,564	-	-	12,564
应收关联公司款项	-	1,373,200	-	-	1,373,200
应收少数股东款项	-	1,742,853	-	-	1,742,853
应收代垫款项	2,267,221	497,148	-	-	2,764,369
预付账款(i)	12,280,000	-	-	-	12,280,000
其他	-	38,019	-	-	38,019
合计	14,617,686	3,930,384	-	-	18,548,070

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2017 年 12 月 31 日: 12,280,000 元)，由于对方无法履约且已丧失还款能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

**(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
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1,445,500,000	1 年以内	44	1,445,500
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	关联方	1,015,000,000	1 年以内及 1 至 3 年	31	1,015,000
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	关联方	333,200,000	1 年以内及 1 至 2 年	10	333,200
深圳联新投资管理有限公司	第三方	165,001,855	1 至 2 年	5	165,002
成都朗铭置业有限公司	第三方	117,138,468	1 至 2 年	4	117,138
合计	/	3,075,840,323	/	94	3,075,840

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 3,930,384 元,无收回或转回的坏账准备(2017 年度:计提 32,692 元,收回或转回坏账准备 2,942 元)。

于 2018 年度,本集团无实际核销的其他应收款(2017 年度:无)。

于 2018 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(2017 年 12 月 31 日:无)。

## 5、 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	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备	账面价值
库存商品	4,960,408	793,912	4,166,496	24,844,098	4,793,912	20,050,186
开发成本(a)	51,481,511,398	236,327,121	51,245,184,277	44,605,248,108	-	44,605,248,108
开发产品(b)	9,104,334,706	1,520,502	9,102,814,204	7,905,452,758	6,998,297	7,898,454,461
库存材料	9,213,975	-	9,213,975	9,821,698	-	9,821,698
低值易耗品及包 装物	34,171,055	-	34,171,055	18,225,541	-	18,225,541
合计	60,634,191,542	238,641,535	60,395,550,007	52,563,592,203	11,792,209	52,551,799,994

#### (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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2013 年	待定	1,045,329	1,010,812,664	987,479,424
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	10,823,501	3,589,881
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2019 年 2018 年	49,230	49,229,672	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	至 2021 年 2018 年	19,937,000	6,049,176,159	7,401,238,475
长沙北辰中央公园	长沙市	2016 年	至 2020 年	3,631,164	1,120,492,104	1,302,129,053
杭州北辰蜀山项目	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	-	1,222,405,799
杭州国颂府	杭州市	2016 年	2019 年	1,136,380	1,007,171,029	1,046,069,884
宁波北宸府	宁波市	2017 年	2020 年	3,769,750	3,057,361,318	2,729,140,286
宁波堇天府	宁波市	2017 年	2020 年	5,949,723	3,965,780,263	3,545,373,631
成都北辰朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	1,812,000	676,076,271	1,769,833,207
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,372	-	1,026,888,651
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2020 年 2018 年	2,215,683	1,639,257,110	1,317,275,266
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016 年	至 2019 年 2020 年	1,506,461	258,255,565	636,596,166
苏州观澜府	苏州市	2017 年	至 2022 年	待定	3,443,223,834	3,299,335,798
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,387,000	-	2,111,777,982
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年	3,500,799	1,211,130,602	881,989,318
廊坊北辰奥园新城	廊坊市	2016 年	2019 年 2019 年	1,956,060	1,112,395,128	836,565,094
重庆悦来壹号	重庆市	2017 年	至 2025 年	8,741,970	3,838,463,199	3,192,903,001
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,300,000	1,625,802,229	3,019,138,712

		至 2019 年				
武汉蔚蓝城市 (武汉辰慧)	武汉市	2018 年	待定	3,306,372	1,872,059,434	1,631,471,058
武汉蔚蓝城市 (武汉辰智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,910,512,712	2,200,226,733
四川国颂府	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,403,082,839	1,130,072,737
成都天麓御府	成都市	2018 年	待定	1,353,936	1,100,251,720	854,419,264
海口西海岸项目	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,706,039,659	2,410,099,016
北京北七家项目	北京市	2018 年	待定	待定	6,892,577,313	-
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2020 年	2,078,820	1,574,793,288	-
武汉北辰孔雀洲	武汉市	2018 年	2020 年	1,106,177	595,494,850	-
杭州九堡项目	杭州市	2018 年	2022 年	1,670,000	708,955,548	-
长沙 077 号地块项目	长沙市	待定	待定	待定	440,846,266	-
廊坊 2018-4 号地块项目	廊坊市	待定	待定	待定	965,120,000	-
					<u>51,245,184,277</u>	<u>44,605,248,108</u>

## (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2017 年		本年增加	本年减少	2018 年
		12 月 31 日				12 月 31 日
	2010 年					
北京北辰香麓	至 2012 年	193,541,055	-	-	-	193,541,055
北京碧海方舟	2013 年	65,723,515	-	31,094,904		34,628,611
	2010 年					
北京北辰福第	至 2014 年	106,492,056	-	-	-	106,492,056
	2007 年至					
北京香山清琴	2010 年	36,961,897	-	-	-	36,961,897
	2012 年					
长沙北辰三角洲	至 2018 年	3,691,887,385	2,234,801,404	523,442,673		5,403,246,116
	2015 年					
北京北辰墅院 1900	至 2016 年	1,280,436,028	-	205,439,866		1,074,996,162
北京北辰红橡墅	2016 年	803,802,506	-	525,952,483		277,850,023
	2016 年					
长沙北辰中央公园	至 2018 年	282,239,936	854,805,653	680,454,334		456,591,255
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	152,934,355	-	49,112,806		103,821,549
	2017 年					
苏州北辰旭辉壹号院	至 2018 年	324,575,657	573,176,262	835,375,918		62,376,001
杭州北辰蜀山项目	2017 年	958,987,280	1,442,383,174	2,021,322,104		380,048,350
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年	-	1,352,903,840	1,195,302,625		157,601,215
成都北辰香麓	2018 年	-	1,270,774,906	830,208,203		440,566,703
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	-	2,430,529,196	2,397,491,832		33,037,364
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年	-	1,948,045,460	1,607,862,404		340,183,056
其他	2001 年	872,791	-	-		872,791
		<u>7,898,454,461</u>	<u>12,107,419,895</u>	<u>10,903,060,152</u>		<u>9,102,814,204</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 20,365,250,381 元的存货(2017 年 12 月 31 日：30,818,731,494 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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	4,793,912	-	-	4,000,000	-	793,912
开发成本	-	236,327,121	-	-	-	236,327,121
开发产品	6,998,297	-	-	5,477,795	-	1,520,502
合计	11,792,209	236,327,121	-	9,477,795	-	238,641,535

### (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2018年12月31日，开发成本中包含的资本化利息为4,099,668,788元(2017年12月31日：3,831,878,358元)。2018年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.85%(2017年度：5.76%)。

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

## 6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	107,174,418	-
应收信托保证金	11,940,000	-
合计	119,114,418	-

## 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	3,046,798,731	2,006,018,374
合计	3,046,798,731	2,006,018,374

## 8、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收保证金	36,066,073	180,330	35,885,743	35,937,500	-	35,937,500	-
应收关联方款项	74,507,134	74,507	74,432,627	1,470,788,834	-	1,470,788,834	-
合计	110,573,207	254,837	110,318,370	1,506,726,334	-	1,506,726,334	/

## 9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		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	66,131,075	-	-	43,811,678	-	-	-54,000,000	-	26,047,168	81,989,921	-
杭州辰旭	111,633,637	-	-	12,494,162	-	-	-100,087,154	-	-	24,040,645	-
杭州金湖	114,860,975	-	-	31,598,140	-	-	-	-	9,759,325	156,218,440	-
小计	292,625,687	-	-	87,903,980	-	-	-154,087,154	-	35,806,493	262,249,006	-
二、联营企业											
北极星基金	6,347,986	-	-	171,920	-	-	-	-	-	6,519,906	-
杭州旭发	2,724,610	-	-	27,459,305	-	-	-	-	28,820,167	59,004,082	-
小计	9,072,596	-	-	27,631,225	-	-	-	-	28,820,167	65,523,988	-
合计	301,698,283	-	-	115,535,205	-	-	-	-	64,626,660	327,772,994	-

其他说明：

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团按持股比例计算应分担的无锡盛阳和无锡辰万的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。

## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,388,924,089	7,388,924,089
2. 本期增加金额	3,954,010	3,954,010
(1) 外购	3,587,857	3,587,857
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	366,153	366,153
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	2,829,204	2,829,204
(1) 处置	2,829,204	2,829,204
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,390,048,895	7,390,048,895
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,356,950,094	2,356,950,094
2. 本期增加金额	182,440,904	182,440,904
(1) 计提或摊销	182,440,904	182,440,904
3. 本期减少金额	878,982	878,982
(1) 处置	878,982	878,982
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,538,512,016	2,538,512,016
三、减值准备		

1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,851,536,879	4,851,536,879
2. 期初账面价值	5,031,973,995	5,031,973,995

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。

2018 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 182,440,904 元(2017 年度:184,474,182 元)。

于 2018 年 12 月 31 日,账面价值为 4,790,067,335 元(原价 7,315,038,768 元)的投资性房地产(2017 年 12 月 31 日:账面价值 4,977,492,293 元、原价 7,304,600,829 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2018 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(2017 年 12 月 31 日:无)。

## 11、 固定资产

### 总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,583,428,568	2,346,278,029
固定资产清理	-	-
合计	2,583,428,568	2,346,278,029

### 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	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649
2. 本期增加金额	324,506,820	21,073,010	1,268,150	16,549,266	363,397,246
(1) 购置	1,805,500	21,073,010	1,268,150	16,549,266	40,695,926
(2) 在建工程转入	322,701,320	-	-	-	322,701,320
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	28,009,387	8,160,719	24,873,584	61,043,690
(1) 处置或报废	-	28,009,387	8,160,719	24,873,584	61,043,690
4. 期末余额	3,226,013,589	639,003,236	48,037,793	450,502,587	4,363,557,205
二、累计折旧					
1. 期初余额	841,643,728	490,377,149	40,556,723	342,334,943	1,714,912,543
2. 本期增加金额	60,011,013	31,805,530	2,956,537	24,778,925	119,552,005
(1) 计提	60,011,013	31,805,530	2,956,537	24,778,925	119,552,005

3. 本期减少金额	-	23,992,444	7,532,043	22,824,501	54,348,988
(1) 处置或报废	-	23,992,444	7,532,043	22,824,501	54,348,988
4. 期末余额	901,654,741	498,190,235	35,981,217	344,289,367	1,780,115,560
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	2,324,358,848	140,805,074	12,056,576	106,208,070	2,583,428,568
2. 期初账面价值	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029

其他说明：

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 1,935,612,984 元(原价 2,661,412,150 元)的房屋及建筑物(2017 年 12 月 31 日：账面价值为 1,992,103,028 元、原价 2,659,606,650 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2018 年 12 月 31 日固定资产计提的折旧金额为 119,552,005 元(2017 年度：121,893,338 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：95,907,568 元、2,996,235 元及 20,648,202 元(2017 年：95,338,799 元、3,127,092 元及 23,427,447 元)。

2018 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 322,701,320 元(2017 年度：344,017 元)。

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。

(iv) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。

(v) 于 2018 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(2017 年 12 月 31 日：无)。

## 12、在建工程

### 总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,030,724	231,882,902
工程物资	-	-
合计	3,030,724	231,882,902

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际健康城	-	-	-	221,533,298	-	221,533,298
零星改造工程	3,030,724	-	3,030,724	10,349,604	-	10,349,604

合计	3,030,724	-	3,030,724	231,882,902	-	231,882,902
----	-----------	---	-----------	-------------	---	-------------

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
长沙国际健康城	322,701,320	221,533,298	101,168,022	322,701,320	-	-	100	100%	-	-	-	自筹
合计	322,701,320	221,533,298	101,168,022	322,701,320	-	-	/	/	-	-	/	/

其他说明

√适用 □不适用

于2018年12月31日，本集团在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备（2017年12月31日：无）。

## 13、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	18,800,429	18,800,429
2. 本期增加金额	12,123,716	12,123,716
(1) 购置	12,123,716	12,123,716
(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	30,924,145	30,924,145
二、累计摊销		
1. 期初余额	9,605,989	9,605,989
2. 本期增加金额	8,359,601	8,359,601
(1) 计提	8,359,601	8,359,601
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	17,965,590	17,965,590
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	12,958,555	12,958,555
2. 期初账面价值	9,194,440	9,194,440

#### 14、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	12,700,491	12,557	6,262,008	-	6,451,040
经营租入固定资产改良	7,335,883	8,466,760	3,795,599	-	12,007,044
合计	20,036,374	8,479,317	10,057,607	-	18,458,084

#### 15、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	133,410,184	33,352,546	22,505,756	5,626,439
内部交易未实现利润	1,333,875,656	333,468,914	558,238,280	139,559,570
可抵扣亏损	268,739,096	67,184,774	384,017,652	96,004,413
预提费用及其他	1,722,535,780	430,633,945	1,520,982,524	380,245,631
合计	3,458,560,716	864,640,179	2,485,744,212	621,436,053

其中：	2018年12月31日	2017年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	252,004,507	61,981,037
预计于1年后转回的金额	612,635,672	559,455,016
	<u>864,640,179</u>	<u>621,436,053</u>

##### (2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

##### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

##### (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	145,492,631	4,000,000

可抵扣亏损	165,162,089	57,763,194
合计	310,654,720	61,763,194

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	10,078,625
2021	11,658,662	11,658,662
2022	17,810,466	17,810,466
2023	110,754,284	-
合计	165,162,089	54,407,805

其他说明：

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2017 年 12 月 31 日：无)。

## 16、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	144,633,361	-	144,633,361	-	-	-
合计	144,633,361	-	144,633,361	-	-	-

其他说明：

2018 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 43,705,919 元。

## 17、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	-	-
保证借款	300,000,000	200,000,000
信用借款	800,000,000	500,000,000
合计	1,100,000,000	700,000,000

短期借款分类的说明：

于 2018 年 12 月 31 日，银行保证借款 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：200,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

于 2018 年度，短期借款的年利率区间为 4.57%至 4.61%(2017 年度：4.35%至 6.10%)。

## 18、应付票据及应付账款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	-	-
应付账款	6,724,934,667	5,196,582,061
合计	6,724,934,667	5,196,582,061

## 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	6,560,598,027	4,964,181,997
其他	164,336,640	232,400,064
合计	6,724,934,667	5,196,582,061

## (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	2,140,111,935	尚未结算
合计	2,140,111,935	/

## 19、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	-	22,231,835,458
预收租赁款	276,384,713	287,225,114
其他	-	44,833,742
合计	276,384,713	22,563,894,314

## (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
租赁款	47,459,624	尚未满足收入确认条件
合计	47,459,624	/

## 其他说明

√适用 □不适用

于2018年1月1日起，开发项目预收款以及其他款项由预收款项转入合同负债核算。

## 20、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	28,329,021,728	-
其他(ii)	115,744,407	-
合计	28,444,766,135	-

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2018年12月31日	预售比例	
		竣工时间/ 预计竣工时间	2018年12月31日
北京北辰香麓	106,006,003	2010年至2012年	不适用
北京北辰福第	57,150,464	2010年至2013年	不适用
北京北辰墅院1900	72,910,323	2015年至2017年	不适用
长沙北辰三角洲	7,833,270,719	2012年至2019年	83%
北京碧海方舟	6,000,000	2013年	不适用
长沙北辰中央公园	1,066,919,664	2016年至2019年	92%
北京北辰红橡墅	780,514,344	待定	70%
北京当代北辰悦MOMA	39,634,281	2019年	96%
杭州北辰蜀山项目	291,235,477	2018年	100%
苏州北辰旭辉壹号院	616,666,798	2019年	100%
成都北辰朗诗南门绿郡	976,094,905	2019年	88%
南京北辰旭辉铂悦金陵	10,969,855	2018年	100%
成都北辰香麓	30,715,772	2018年	76%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,708,122,461	2018年至2020年	80%
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	1,965,581,536	2019年	99%
廊坊北辰奥园新城	426,655,819	2023年	58%
成都北辰南湖香麓	1,899,580,459	2020年	92%
重庆悦来壹号	1,120,953,526	2019年至2020年	80%
杭州国颂府	1,328,727,730	2019年	89%
宁波北辰府	824,559,167	2020年	23%
宁波堇天府	6,252,564,805	2020年	91%
四川国颂府	79,556,493	2020年	41%
武汉北辰光谷里	485,679,282	2020年	34%
武汉北辰孔雀洲	98,961,640	2020年	98%
武汉金地北辰阅风华	171,837,884	2020年	90%
其他	78,152,321	2001年至2010年	不适用
	<u>28,329,021,728</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

于2018年1月1日，本集团合同负债的余额为21,436,638,479元，其中13,487,252,668元已于2018年度转入营业收入，包括开发项目预收款13,434,735,017元、酒店业务44,367,828元以及其他业务8,149,823元。

## 21、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	89,458,965	982,307,209	972,427,732	99,338,442
二、离职后福利-设定提存计划	9,472,414	104,626,601	104,304,427	9,794,588
三、辞退福利	38,457,360	11,594,093	38,457,360	11,594,093
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	137,388,739	1,098,527,903	1,115,189,519	120,727,123

## (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	80,841,314	772,269,972	764,561,952	88,549,334
二、职工福利费	-	38,652,550	38,652,550	-
三、社会保险费	2,849,651	56,586,716	55,740,845	3,695,522
其中：医疗保险费	2,561,265	51,491,035	50,669,833	3,382,467
工伤保险费	85,263	1,635,312	1,639,652	80,923
生育保险费	203,123	3,460,369	3,431,360	232,132
四、住房公积金	33,910	53,408,865	53,438,886	3,889
五、工会经费和职工教育经费	4,424,329	31,302,620	30,563,271	5,163,678
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	1,309,761	30,086,486	29,470,228	1,926,019
合计	89,458,965	982,307,209	972,427,732	99,338,442

## (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	7,990,104	89,944,264	90,013,443	7,920,925
2、失业保险费	480,284	3,840,971	3,832,070	489,185
3、企业年金缴费	1,002,026	10,841,366	10,458,914	1,384,478
合计	9,472,414	104,626,601	104,304,427	9,794,588

## 22、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	155,922,281	100,155,779
营业税	9,447,246	1,086,004
企业所得税	852,994,314	360,579,475
城市维护建设税	11,001,903	4,048,609
应交土地增值税	1,474,901,815	1,382,800,124
应交契税	73,892,400	62,079,600

简易计税	140,587,050	22,555,743
其他	55,573,666	41,201,444
合计	2,774,320,675	1,974,506,778

### 23、其他应付款

#### 总表情况

##### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	484,130,991	302,792,533
应付股利	17,162,190	1,162,190
其他应付款	1,906,427,812	1,901,838,691
合计	2,407,720,993	2,205,793,414

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	100,976,766	105,482,643
企业债券利息	169,623,119	183,886,603
短期借款应付利息	1,343,667	979,595
少数股东借款利息	212,187,439	12,443,692
合计	484,130,991	302,792,533

#### 应付股利

##### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	17,162,190	1,162,190
合计	17,162,190	1,162,190

#### 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	292,483,703	107,461,482
应付关联公司款项	620,589,932	588,951,306
押金及保证金	455,029,893	391,449,465
预提费用	81,503,972	107,484,029
应付诚意金	22,793,193	271,140,484
应付维修费	42,544,786	66,073,505
应付能源费	33,103,848	28,728,312

代收售房契税、公共维修基金	51,642,218	79,035,647
应付销售代理费	55,624,206	48,174,244
应付物业管理费	25,257,110	19,990,771
代收能源费	3,245,683	3,972,136
拆迁安置费	427,951	427,951
其他	222,181,317	188,949,359
合计	1,906,427,812	1,901,838,691

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

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

## (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	734,444,071	相关协议未到期，上述款项尚未结清
合计	734,444,071	/

## 24、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,897,296,126	4,906,783,149
1年内到期的应付债券	1,494,322,183	400,798,000
1年内到期的长期应付款	872,298,000	923,854,606
合计	8,263,916,309	6,231,435,755

其他说明：

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	156,000,000	223,854,606
专项计划	15,000,000	-
应付关联方款项	-	700,000,000
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项	701,298,000	-
	<u>872,298,000</u>	<u>923,854,606</u>

## 25、长期借款

### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	15,665,883,345	20,301,811,277

保证借款	700,000,000	700,000,000
信用借款	-	-
合计	16,365,883,345	21,001,811,277

长期借款分类的说明:

于 2018 年 12 月 31 日, 抵押借款中 5,131,577,791 元(2017 年 12 月 31 日: 11,400,255,722 元) 系由本集团的存货作为抵押; 10,534,305,554 元(2017 年 12 月 31 日: 8,091,555,555 元) 系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押, 利息每半年或每季度或每月支付一次, 本金应于 2020 年 1 月 12 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2018 年 12 月 31 日, 上述抵押借款中 4,465,555,554 元(2017 年 12 月 31 日: 3,465,555,555 元) 系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保; 1,135,400,000 元(2017 年 12 月 31 日: 1,558,400,000 元) 系由本公司少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明, 包括利率区间:

适用  不适用

于 2018 年度, 长期借款的年利率区间为 4.41% 至 8.20% (2017 年度: 4.41% 至 9.60%)

## 26、应付债券

### (1). 应付债券

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	597,802,134	594,755,136
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,492,715,050	1,490,574,583
2016 年公司债券-5 年期(b)	-	1,491,959,757
2017 年中期票据-5 年期(c)	1,312,543,822	1,310,593,885
合计	3,403,061,006	4,887,883,361

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

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期	期末余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	594,755,136	-	33,854,913	3,046,998	-	-	597,802,134
2014 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,490,574,583	-	78,000,000	2,140,467	-	-	1,492,715,050
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	1,491,959,757	-	67,200,000	2,362,426	-	1,494,322,183	-
2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,310,593,885	-	67,848,000	1,949,937	-	-	1,312,543,822
合计	/	/	/	5,320,000,000	4,887,883,361	-	246,902,913	9,499,828	-	1,494,322,183	3,403,061,006

其他说明:

适用  不适用

(a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准, 本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券, 其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2018 年 1 月 22 日, 投资者选择回售 400,798,000 元, 剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 5.65%; 7 年期债券的票面年利率为 5.2%, 并附第 5 年末

发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(c) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准，本公司于2017年9月18日非公开发行5年期中期票据，票面年利率为5.14%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

## 27、长期应付款

### 总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,031,574,000	1,579,476,016
专项应付款	-	-
合计	5,031,574,000	1,579,476,016

### 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(i)	878,178,016	4,046,574,000
应付北京三建款项(ii)	701,298,000	-
应付关联方款项	-	-
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(iii)	-	985,000,000

其他说明：

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,270,456,000元的借款利率为6.5%；776,118,000元的借款利率为7%，均无任何抵押、质押及担保(于2017年12月31日，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，借款期限均为两年，利率为同期同档国家基准利率上浮30%)。

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

(iii) 经上海证券交易所“上证函[2018]1320号”文核准，于2018年12月20日，本公司之全资子公司北辰地产集团发行资产支持专项计划，募集金额为人民币1,050,000,000元，其中优先A类资产支持证券人民币527,000,000元，利率为5.2%，期限为18年，分期还本；优先B类资产支持证券人民币473,000,000元，利率为6.2%，期限为18年，到期一次还本；C类资产支持证券人民币50,000,000元，由北辰地产集团认购，不设预期收益率，期限为18年。本集团为优先A类及优先B类资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺。

**28、长期应付职工薪酬**

√适用 □不适用

**(1). 长期应付职工薪酬表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	148,721,272	177,694,632
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-11,594,093	-38,457,360
合计	137,127,179	139,237,272

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

2018年12月31日

2017年12月31日

工资增长率	10%	10%
折现率	3.00%至3.75%	3.75%至4.25%

计入当期综合收益的辞退福利为：

	2018年度	2017年度
财务费用	5,490,000	-203,00
管理费用	-	173,453,00
其他综合收益	3,843,924	-
	<u>9,333,924</u>	<u>173,250,00</u>

**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：

	2017年 12月31日	本年增减变动		2018年 12月31日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股	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	<u>150,000,000</u>	<u>-150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

无限售条件股份一				
人民币普通股	2,510,000,000	150,000,000	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	150,000,000	-	3,367,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

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

### 30、其他权益工具

#### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2018 年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为 1,620,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2018 年 12 月 31 日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具人民币 1,613,451,200 元。

#### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	-	-	16,200,000	1,613,451,200	-	-	16,200,000	1,613,451,200
合计	-	-	16,200,000	1,613,451,200	-	-	16,200,000	1,613,451,200

### 31、资本公积

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

### 32、其他综合收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-3,843,924	-	-	-3,843,924	-	-3,843,924
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-3,843,924	-	-	-3,843,924	-	-3,843,924
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-	-3,843,924	-	-	-3,843,924	-	-3,843,924

### 33、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	调整	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	713,474,627	1,632,048	71,150,567	-	786,257,242
任意盈余公积	161,469,414	-	-	-	161,469,414
合计	874,944,041	1,632,048	71,150,567	-	947,726,656

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2018年度，由于首次执行新收入准则调整盈余公积1,632,048元。

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2018年度按净利润的10%提取法定盈余公积金71,150,567元(2017年度：按净利润的10%提取，共68,186,200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2018年度未提取任意盈余公积金(2017年度：无)。

### 34、 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	4,708,110,923	3,837,907,665

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	195,170,224	-
调整后期初未分配利润	4,903,281,147	3,837,907,665
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,189,511,662	1,140,410,658
减：提取法定盈余公积	71,150,567	68,186,200
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	370,372,200	202,021,200
应付其他权益工具股利	7,059,200	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	5,644,210,842	4,708,110,923

2018 年度，由于首次执行新收入准则调整 2018 年年初未分配利润 195,170,224 元。

根据 2018 年 5 月 28 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.11 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 370,372,200 元。

根据 2019 年 3 月 20 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 0.12 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 404,042,400 元；上述提议尚待股东大会批准。

### 35、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,858,326,204	11,881,433,550	15,442,341,019	10,374,333,462
其他业务	5,836,577	803,275	14,173,424	148,813
合计	17,864,162,781	11,882,236,825	15,456,514,443	10,374,482,275

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 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)	15,133,497,862	10,761,891,093	12,592,206,886	9,195,802,154
投资物业和酒店业务	2,629,019,604	1,011,342,707	2,599,091,300	986,243,098
其他业务	95,808,738	108,199,750	251,042,833	192,288,210
	<u>17,858,326,204</u>	<u>11,881,433,550</u>	<u>15,442,341,019</u>	<u>10,374,333,462</u>

#### (i) 出售开发产品收入及成本

	2018 年度		2017 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	942,962,744	523,442,673	6,159,898,258	4,543,505,850
北京当代北辰悦 MOMA	62,443,451	49,112,806	2,075,225,615	1,873,850,179
长沙北辰中央公园	1,017,257,027	680,454,334	457,291,740	340,145,573
北京北辰红橡墅	572,069,317	421,644,335	437,511,935	290,366,586
北京北辰墅院 1900	244,392,027	134,082,330	1,418,936,450	942,930,491

苏州北辰旭辉壹号院	1,493,962,205	846,535,224	1,830,570,531	1,134,994,640
杭州北辰蜀山项目	2,525,366,670	1,739,094,035	-	-
宁波北辰府	95,330,701	89,512,591	-	-
南京北辰旭辉铂悦金陵	2,930,759,423	2,267,241,019	-	-
成都北辰朗诗南门绿郡	1,458,661,244	1,195,302,625	-	-
杭州国颂府	182,934,748	149,432,408	-	-
成都北辰香麓	917,780,760	780,315,168	-	-
重庆悦来壹号	82,499,583	54,153,168	-	-
宁波堇天府	464,832,554	333,223,123	-	-
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,138,645,408	1,498,219,149	-	-
其他	3,600,000	126,105	212,772,357	70,008,835
	<u>15,133,497,862</u>	<u>10,761,891,093</u>	<u>12,592,206,886</u>	<u>9,195,802,154</u>

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 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
咨询服务及其他	<u>5,836,577</u>	<u>803,275</u>	<u>14,173,424</u>	<u>148,813</u>

2018 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,024,377,481 元。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 27,194,335,609 元，其中，本集团预计 22,440,562,253 元将于 2019 年度确认收入，10,113,615,635 元将于 2020 年度确认收入。

## 36、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	14,965	240,939
营业税	24,774,952	164,393,844
城市维护建设税	56,356,696	52,479,063
教育费附加	38,155,878	39,276,001
房产税	170,263,580	197,179,631
印花税	20,594,392	26,542,032
土地增值税	725,866,206	819,982,248
增值税	85,090,587	56,070,830
其他	50,583,152	36,104,354
合计	<u>1,171,700,408</u>	<u>1,392,268,942</u>

## 37、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	143,788,005	160,692,684
广告费	134,433,816	125,511,169
咨询服务费	123,494,151	119,247,722
办公消耗费	66,122,107	55,146,188
能源费	6,130,122	11,738,523
租赁费用	14,430,238	12,164,617

固定资产折旧	2,996,235	3,127,092
修理装修费	856,412	2,511,614
其他	14,935,328	15,614,608
合计	507,186,414	505,754,217

**38、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	507,716,618	629,918,237
咨询服务费	62,897,643	27,669,653
运营管理费	119,710,902	49,886,734
修理费	43,762,046	41,454,319
租赁费用	33,532,685	27,676,094
固定资产折旧	20,648,202	23,427,447
能源费	11,744,602	10,976,695
无形资产摊销	7,823,992	5,148,532
宣传费	1,753,206	1,694,213
低值易耗品	851,119	1,777,827
其他	79,295,287	74,489,213
合计	889,736,302	894,118,964

**39、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	2,142,026,654	1,869,051,645
减：资本化利息	-1,483,421,810	-1,230,509,149
减：利息收入	-124,844,124	-104,140,589
汇兑损失/(收益)	2,558,043	-316,925
手续费及其他	10,070,651	7,132,116
合计	546,389,414	541,217,098

**40、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	32,000
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	236,327,121	11,548,296
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-

十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	236,327,121	11,580,296

**41、信用减值损失**

√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
应收票据及应收账款坏账损失	15,540,617	-
其他应收款坏账损失	3,931,019	-
债权投资减值损失	-	-
其他债权投资减值损失	-	-
长期应收款坏账损失	254,837	-
合同资产减值损失	-	-
一年内到期非流动资产坏账损失	167,282	-
合计	19,893,755	-

**42、其他收益**

√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
政府补助	5,291,017	8,926,600
个税返还	255,690	-
合计	5,546,707	8,926,600

**43、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	115,535,205	46,086,731
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	17,175,890
关联方贷款利息收入	73,970,359	48,235,668
注销子公司确认投资损失	-	-1,207,728
合计	189,505,564	110,290,561

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**44、资产处置收益**

√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
处置固定资产利得	236,456	899,305
合计	236,456	899,305

**45、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,055,267	3,097,786	2,055,267
赔偿及违约金收入	12,585,793	1,991,421	12,585,793
其他	5,120,640	2,858,770	5,120,640
合计	19,761,700	7,947,977	19,761,700

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
招商引资	300,000	825,000	与收益相关
财政奖励	975,115	1,367,493	与收益相关
其他	780,152	905,293	与收益相关

**46、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	6,794,967	1,269,203	6,794,967
其中：固定资产处置损失	6,794,967	1,269,203	6,794,967
对外捐赠	950,000	11,270,000	950,000
赔偿及违约金支出	14,478,231	278,821	14,478,231
罚没支出	507,528	46,246,063	507,528
其他	2,692,947	602,910	2,692,947
合计	25,423,673	59,666,997	25,423,673

**47、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	1,075,984,271	801,304,072
递延所得税费用	-268,806,504	-306,423,044
合计	807,177,767	494,881,028

(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	2,800,319,296

按法定/适用税率计算的所得税费用	700,079,824
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	-28,883,801
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	71,920,015
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	64,061,729
所得税费用	807,177,767

#### 48、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	124,844,124	104,140,589
押金及保证金	376,625,596	229,911,728
代收的契税、公共维修基金	119,650,367	55,441,931
收到关联方款项	-	122,000,000
政府补助	7,346,284	12,024,386
其他	3,846,407	3,746,619
合计	632,312,778	527,265,253

##### (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	315,536,789	197,738,461
受限制的担保金及保证金的增加	857,111,545	492,200,812
罚没支出	14,478,231	46,246,063
契税及公共维修基金	147,043,796	44,676,630
土地租赁费	16,088,620	15,835,256
办公及会议费	16,663,065	15,911,903
捐赠支出	950,000	11,270,000
差旅费	10,810,411	10,102,728
交际应酬费	2,939,888	8,082,521
其他	3,292,912	14,712,528
合计	1,384,915,257	856,776,902

##### (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：

2018 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2017 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：

2018 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金 (2017 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
发行专项计划收到的现金	1,000,000,000	-
取得母公司借款收到的现金	3,000,000,000	-
自少数股东收到的现金	4,944,944,000	2,208,501,494
自合联营公司收到现金	372,000,000	-
合计	9,316,944,000	2,208,501,494

#### (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
归还母公司借款	3,700,000,000	-
归还和提供少数股东款项支付的现金	2,994,772,528	2,946,285,973
归还合联营公司支付现金	172,759,123	-
信托借款保证金	6,000,000	40,882,700
专项计划管理费	8,360,377	-
发行中期票据中介费	-	9,900,000
合计	6,881,892,028	2,997,068,673

### 49、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,993,141,529	1,310,609,069
加：资产减值准备	236,327,121	11,580,296
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	119,552,005	121,893,338
无形资产摊销	8,359,601	5,497,665
长期待摊费用摊销	10,057,607	7,401,544
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）	-236,456	-899,305
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,794,967	1,269,203
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	658,604,844	638,542,496
投资损失（收益以“-”号填列）	-189,505,564	-110,290,561
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-268,806,504	-306,423,044
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）	-7,201,102,282	-10,168,626,515
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,179,909,929	514,228,031
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,994,408,219	6,654,667,920
其他	-654,776,886	-307,726,630

经营活动产生的现金流量净额	2,532,908,272	-1,628,276,493
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	-	-
关联债权债务的抵销	54,000,000	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	11,851,787,876	9,846,707,526
减: 现金的期初余额	9,846,707,526	7,520,362,354
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,005,080,350	2,326,345,172

**(2). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,851,787,876	9,846,707,526
其中: 库存现金	939,328	894,902
可随时用于支付的银行存款	11,850,848,548	9,845,812,624
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	11,851,787,876	9,846,707,526

**50、 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	803,422	6.86	5,511,475
港币	1,816,103	0.88	1,598,171

**51、 其他**

√适用 □不适用

**(1) 资产减值及损失准备**

	2017年 12月31日	会计政 策变更	2018年 1月1日	本年 增加	本年减少 转回	转销	2018年 12月31日
应收票据及应收账款坏账准备	82,784	-	82,784	15,684,427	143,810	-	15,623,401
其中: 单项计提坏账准备	-	-	-	13,273,939	-	-	13,273,939
组合计提坏账准备	82,784	-	82,784	2,410,488	143,810	-	2,349,462
其他应收款坏账准备	14,617,686	-	14,617,686	3,931,019	-	-	18,548,705
一年内到期的非流动资产 减值准备	-	-	-	167,282	-	-	167,282
长期应收款减值准备	-	-	-	254,837	-	-	254,837

小计	14,700,470	-	14,700,470	20,037,565	143,810	-	34,594,225
存货跌价准备	11,792,209	-	11,792,209	236,327,121	-	9,477,795	238,641,535
固定资产减值准备	13,077	-	13,077	-	-	-	13,077
小计	11,805,286	-	11,805,286	236,327,121	-	9,477,795	238,654,612
	26,505,756	-	26,505,756	256,364,686	143,810	9,477,795	273,248,837

## (2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2018 年度	2017 年度
发展物业销售成本	10,761,891,093	9,195,802,154
雇员福利支出	886,704,095	1,035,923,813
咨询服务费	225,774,784	214,275,246
投资性房地产摊销	182,440,904	184,474,182
使用的消费品成本	208,398,534	202,948,377
办公消耗费	237,030,619	148,317,082
能源费	135,605,606	124,313,198
广告推广费用	136,257,635	127,270,729
固定资产折旧	119,552,005	121,893,338
物业管理费	93,621,936	82,478,347
资产保养维修费用	109,025,055	90,830,901
经营性租赁	51,606,923	38,890,138
转售商品成本	5,470,580	91,747,015
长期待摊费用摊销	10,057,607	7,401,544
无形资产摊销	8,359,601	5,497,665
其他	107,362,564	102,291,727
	13,279,159,541	11,774,355,456

## (3) 每股收益

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

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,182,452,462	1,140,410,658
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.35	0.34
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.36	0.34
—终止经营基本每股收益：	-0.01	-

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 2018 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股（2017 年度：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 八、合并范围的变更

## 1、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

于 2018 年 3 月 8 日，本公司与第三方共同出资设立成都北辰中金，分别持有 51%和 49%的权益。

于 2018 年 3 月 12 日，本公司及本公司之全资子公司武汉辰智与第三方共同出资设立武汉金辰盈智，分别持有 51%和 49%的权益。

于 2018 年 3 月 16 日，本公司与第三方共同出资设立武汉裕辰，分别持有 60%和 40%的权益。

于 2018 年 4 月 24 日，本公司之全资子公司北辰地产集团与第三方共同出资设立武汉北辰创意，分别持有 51%和 49%的权益。

于 2018 年 6 月 1 日，本公司以现金 20,000,000 元出资设立全资子公司杭州京诚。

于 2018 年 6 月 4 日，本公司之全资子公司北辰地产集团与第三方共同出资设立北京宸宇，分别持有 51%和 49%的权益。

于 2018 年 9 月 3 日，本公司注销全资子公司长沙峰润企业管理咨询咨询有限公司。

于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰发，于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。

于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰展，于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。

于 2018 年 11 月 16 日，本公司注销全资子公司长沙峰瑞企业管理咨询咨询有限公司。

于 2018 年 12 月 10 日，本公司以现金 40,000,000 元出资设立全资子公司长沙滨辰。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

重庆涪望	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
杭州威杰	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询；	-	51	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50%	173,966,160	-	693,222,650
合肥辰旭	50%	192,689,946	-	200,373,887
南京旭辰	49%	148,112,564	-	168,494,154

## (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
苏州北辰旭昭	2,417,152,567	12,368,988	2,429,521,555	1,043,076,255	-	1,043,076,255	3,783,068,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606	627,000,000	2,745,871,606
合肥辰旭	2,424,185,708	5,644,444	2,429,830,152	2,029,082,378	-	2,029,082,378	3,701,616,855	13,808,781	3,715,425,636	3,407,233,045	300,000,000	3,707,233,045
南京旭辰	758,354,978	38,996,137	797,351,115	453,485,495	-	453,485,495	3,657,195,028	7,752,516	3,664,947,544	3,638,618,969	-	3,638,618,969

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
苏州北辰旭昭	1,493,962,205	347,932,320	347,932,320	174,696,652	1,830,570,531	377,499,269	377,499,269	1,037,644,366
合肥辰旭	2,138,645,408	385,379,892	385,379,892	632,663,136	1,847,702	-24,918,763	-24,918,763	893,291,464
南京旭辰	2,930,759,423	302,270,538	302,270,538	32,041,211	-	-13,765,708	-13,765,708	1,016,416,589

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳
流动资产	362,146,776	267,958,711	3,164,199,906	2,856,124,535	1,032,513,146	2,375,195,837	1,788,697,447	1,999,966,218
其中: 现金和现金等价物	123,402,798	19,602,954	917,397,431	519,205,392	267,196,551	168,430,242	504,537,050	139,510,185
非流动资产	-	286,531	392,259	9,130,157	20,356,414	403,044	93,731	251,502
资产合计	362,146,776	268,245,242	3,164,592,165	2,865,254,692	1,052,869,560	2,375,598,881	1,788,791,178	2,000,217,720
流动负债	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	1,601,823,425	900,937,268	1,941,397,055	1,305,821,568	1,991,952,938
非流动负债	-	-	-	1,281,785,000	-	100,000,000	-	-
负债合计	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	2,883,608,425	900,937,268	2,041,397,055	1,305,821,568	1,991,952,938
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	81,989,921	24,040,645	160,758,110	-	68,369,531	116,970,639	120,742,403	3,305,913
调整事项	-	-	-4,539,670	-	-2,238,456	-5,337,002	-5,881,428	-3,305,913
--商誉								
--内部交易未实现利润	-	-	-4,539,670	-	-2,238,456	-5,337,002	-5,881,428	-3,305,913
--其他								
对合营企业权益投资的账面价值	81,989,921	24,040,645	156,218,440	-	66,131,075	111,633,637	114,860,975	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	717,021,351		626,005,225		667,853,057			
财务费用	-1,145,979		-5,091,322	4,488,751	-1,776,504		-1,300,147	-91,088
所得税费用	45,431,452		40,654,010	-8,739,657	34,080,355			
净利润	92,384,938		121,962,030	-26,618,514	109,432,481		-16,594,952	-11,735,218
终止经营的净利润								
其他综合收益								

综合收益总额	92,384,938		121,962,030	-26,618,514	109,432,481		-16,594,952	-11,735,218
本年度收到的来自合营企业的股利	54,000,000							

## 其他说明

于 2016 年 12 月 31 日，本集团因少数股东增资而丧失对杭州辰旭的控制权，由子公司转为合营企业核算，本集团持有的剩余股权按照公允价值进行重新计量。于 2018 年度，本集团按照权益法调整的净损益为 12,494,162 元；同时，本集团收到的来自杭州辰旭的股利 100,087,154 元。

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

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州旭发	无锡辰万	杭州旭发	无锡辰万
流动资产	323,575,332	2,346,387,397	884,159,124	1,787,221,380
非流动资产	14,772,838	4,928,971	29,326,939	512,536
资产合计	338,348,170	2,351,316,368	913,486,063	1,787,733,916
流动负债	169,765,080	2,024,028,840	882,687,680	1,759,166,202
非流动负债	-	312,650,000	-	-
负债合计	169,765,080	2,336,678,840	882,687,680	1,759,166,202
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	59,004,082	7,172,389	10,756,382	13,998,180
调整事项	-	-7,172,389	-8,031,772	-13,998,180
--商誉				
--内部交易未实现利润	-	-7,172,389	-8,031,772	-13,998,180
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	59,004,082	-	2,724,610	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	562,639,581			
净利润	60,904,384	-13,930,186	-13,185,542	-1,432,286
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	60,904,384	-13,930,186	-13,185,542	-1,432,286
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	6,519,906	6,347,986
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	171,920	-18,161
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	171,920	-18,161

## 其他说明

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

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	26,899,692	48,500,024	75,399,716
无锡辰万	21,094,066	42,943,531	64,037,597

## 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、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2018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 11,379,883,345 元(2017 年 12 月 31 日：14,254,926,293 元)及固定利率合同，金额为 13,420,635,006 元(2017 年 12 月 31 日：13,214,244,361 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 2018 年度及 2017 年度本集团并无利率互换安排。

于 2018 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 18,749,270 元(2017 年 12 月 31 日：约 16,289,595 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、应收票据及应收账款和其他应收款。

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

此外，对于应收票据及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。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

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：

	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,129,827,950	-	-	-	1,129,827,950
一年内到期的非流动负债(含利息)	8,612,768,490	-	-	-	8,612,768,490
应付票据及应付账款	6,724,934,667	-	-	-	6,724,934,667
其他应付款	2,407,720,993	-	-	-	2,407,720,993

长期应付款(含利息)	299,940,954	4,187,805,655	218,232,111	1,495,153,517	6,201,132,237
长期借款(含利息)	951,508,856	6,248,564,288	8,024,716,154	5,255,614,903	20,480,404,201
应付债券(含利息)	179,702,913	3,652,804,980	-	-	3,832,507,893
财务担保合同	19,118,449,541	-	-	-	19,118,449,541
	<u>39,424,854,364</u>	<u>14,089,174,923</u>	<u>8,242,948,265</u>	<u>6,750,768,420</u>	<u>68,507,745,972</u>

2017 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	718,161,250	-	-	-	718,161,250
一年内到期的非流动					
负债(含利息)	6,473,727,400	-	-	-	6,473,727,400
应付票据及应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
其他应付款	2,205,793,414	-	-	-	2,205,793,414
长期应付款(含利息)	99,855,771	1,637,943,315	-	-	1,737,799,086
长期借款(含利息)	646,362,907	7,284,792,175	11,882,432,749	5,821,724,892	25,635,312,723
应付债券(含利息)	73,597,874	246,902,913	4,025,000,913	1,578,000,000	5,923,501,700
财务担保合同	11,461,988,650	-	-	-	11,461,988,650
	<u>26,876,069,327</u>	<u>9,169,638,403</u>	<u>15,907,433,662</u>	<u>7,399,724,892</u>	<u>59,352,866,284</u>

## 十一、公允价值的披露

### 1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2018 年 12 月 31 日		2017 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)	4,986,000,000	4,888,232,981	7,625,000,000	7,481,619,893
长期应付债券	3,403,061,006	3,516,851,382	4,887,883,361	5,011,846,792
	<u>8,389,061,006</u>	<u>8,405,084,363</u>	<u>12,512,883,361</u>	<u>12,493,466,685</u>

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

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

适用 不适用**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
南京宁康	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
旭昭香港	其他
合肥旭辉	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	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
南京宁康	后台管理费	-	55,703,438
合肥旭辉	后台管理费	-	73,014,309
旭昭香港	后台管理费	-	82,553,384
上海新置	项目建设服务费	178,622,494	218,108,181

**(2). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	14,340	-

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	16,088,620	15,835,256
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

**(3). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳	544,714,000	2018年6月15日	2020年6月14日	否

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)	300,000,000	2018年3月16日	2019年2月1日	否
北辰集团(ii)	1,160,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(iii)	416,666,666	2017年3月8日	2031年3月7日	否
北辰集团(iv)	916,666,666	2017年4月12日	2031年3月7日	否
北辰集团(v)	972,222,222	2017年4月17日	2031年3月7日	否
北辰集团(vi)	1,000,000,000	2018年9月28日	2028年9月28日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司作为担保方

于2018年6月15日，本公司与中国农业银行股份有限公司（以下称“农业银行”）签订保证合同，本公司为无锡盛阳从农业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。

本公司作为被担保方

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

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

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

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

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

(vi) 根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司（以下称“北京国际信托”）保证合同，北辰集团为本公司向北京国际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。

**(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	18,108,535	16,271,696

**(5). 其他关联交易**

√适用 □不适用

## (1) 自北辰集团取得股东往来款

	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
股东往来款本金	700,000,000	3,000,000,000	3,700,000,000	-
股东往来款利息	-	30,800,000	30,800,000	-
	<u>700,000,000</u>	<u>3,030,800,000</u>	<u>3,730,800,000</u>	<u>-</u>

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，无任何抵押质押或担保。于2018年12月31日，本公司已偿还上述款项。

于2018年11月8日，本公司自北辰集团取得往来款3,000,000,000元，该款项期限为一年，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、质押或担保。于2018年12月31日，本公司已偿还上述款项。

## (2) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
股东往来款本金	744,281,700	-	637,000,000	107,281,700
股东往来款利息	1,819,355	38,284,804	39,841,915	262,244
	<u>746,101,055</u>	<u>38,284,804</u>	<u>676,841,915</u>	<u>107,543,944</u>

于2018年12月31日，本集团应收无锡辰万项目开发往来款107,281,700元，该款项将于一年内到期，利率为固定利率8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

## (3) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
股东往来款本金	726,507,134	120,000,000	772,000,000	74,507,134
股东往来款利息	1,755,282	40,123,776	41,506,163	372,895
	<u>728,262,416</u>	<u>160,123,776</u>	<u>813,506,163</u>	<u>74,880,029</u>

于2018年9月1日，本集团为合营企业无锡盛阳提供项目开发往来款120,000,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

## (4) 为关联方提供往来款项

	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
旭昭香港	1,265,000,000	150,000,000	400,000,000	1,015,000,000
南京宁康	294,000,000	196,000,000	156,800,000	333,200,000
上海新置	-	39,570,000	39,570,000	-
	<u>1,559,000,000</u>	<u>385,570,000</u>	<u>596,370,000</u>	<u>1,348,200,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

## (5) 从关联方取得往来款项

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
武汉当代	122,000,000	-	54,000,000	68,000,000
杭州金湖	-	312,500,000	-	312,500,000
杭州旭发	17,957,774	59,500,000	571,970	76,885,804
杭州辰旭	268,388,321	-	172,187,153	96,201,168
	408,346,095	372,000,000	226,759,123	553,586,972

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

从关联方收到股利

经 2018 年 5 月 24 日股东大会批准，武汉当代向全体股东派发现金股利人民币 120,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 54,000,000 元。于 2018 年 7 月 24 日，根据本公司、北辰地产集团及武汉当代协商一致，该笔应收股利与本公司应付武汉当代的债务予以抵销。

经 2018 年 9 月 30 日股东大会批准，杭州辰旭向全体股东派发现金股利人民币 285,963,296 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 100,087,154 元。于 2018 年 12 月 29 日，上述股利已全部收到。

## 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	旭昭香港	1,015,000,000	1,015,000	1,265,000,000	-
其他应收款	合肥旭辉	25,000,000	25,000	25,000,000	-
其他应收款	南京宁康	333,200,000	333,200	294,000,000	-
其他应收款	无锡辰万	262,244	262	1,819,355	-
其他应收款	无锡盛阳	372,895	373	1,755,282	-
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	107,281,700	107,282	-	-
长期应收款	无锡盛阳	74,507,134	74,507	726,507,134	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州旭发	76,885,804	17,957,774
其他应付款	武汉当代	68,000,000	122,000,000
其他应付款	杭州金湖	312,500,000	-
其他应付款	杭州辰旭	96,201,168	268,388,321
其他应付款	南京宁康	31,786,958	48,307,518
其他应付款	合肥旭辉	-	49,744,309
其他应付款	旭昭香港	35,216,002	82,553,384
应付票据及应付账款	上海新置	65,785,145	215,767,139

## 7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

租赁

— 租入	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>266,251,534</u>	<u>282,340,154</u>

### 十三、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

##### (1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	8,526,082,640	7,859,536,052
已批准，但尚未签约	14,099,936,693	19,876,739,003
	<u>22,626,019,333</u>	<u>27,736,275,055</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	23,047,763	21,726,366
一到二年	17,809,657	19,643,810
二到三年	17,830,835	15,416,305
三年以上	219,321,237	240,739,002
	<u>278,009,492</u>	<u>297,525,483</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 2018 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 2018 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	5,795,310,954
苏州北辰旭辉壹号院	1,360,147,983
宁波堇天府	2,850,723,068
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,401,832,488
成都北辰朗诗南门绿郡	713,624,747
长沙北辰中央公园	841,234,849
北京北辰墅院 1900	664,563,139

北京北辰红橡墅	575,378,015
重庆悦来壹号	429,139,622
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	793,658,941
成都北辰香麓	331,525,750
北京北辰香麓	125,558,515
杭州国颂府	475,349,113
杭州北辰蜀山项目	1,333,840,345
成都北辰南湖香麓	314,338,243
宁波北辰府	338,113,139
廊坊北辰奥园新城	171,791,800
武汉北辰光谷里	200,710,000
其他	401,608,830
	19,118,449,541

#### 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	404,042,400
-----------	-------------

根据 2019 年 3 月 20 日董事会决议,董事会提议本公司向全体股东分配股利 404,042,400 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。

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

2018 年度,本集团有 3 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;
- 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	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	15,133,497,862	2,629,019,604	101,645,315	-	-	17,864,162,781
分部间交易收入	-	51,010,786	38,906,384	-	89,917,170	-
营业成本	10,761,891,093	1,011,342,707	109,003,025	-	-	11,882,236,825

利息收入	50,709,656	5,589,313	425,587	68,119,568	-	124,844,124
利息费用	34,344,817	-	-	624,260,027	-	658,604,844
对合营企业和联营企业的投资收益	115,535,205	-	-	-	-	115,535,205
信用减值损失	3,918,845	2,003,738	13,788,748	182,424	-	19,893,755
资产减值损失	236,327,121	-	-	-	-	236,327,121
折旧费与摊销费	9,194,296	296,549,565	8,369,043	6,297,213	-	320,410,117
利润/(亏损)总额	2,697,946,968	883,711,268	-93,598,456	-687,740,484	-	2,800,319,296
所得税费用	722,484,555	222,828,378	-	-138,135,166	-	807,177,767
净利润/(亏损)	1,975,462,413	660,882,890	-93,598,456	-549,605,318	-	1,993,141,529
资产总额	77,978,639,298	7,188,818,261	118,755,781	6,608,186,422	-	91,894,399,762
负债总额	66,236,831,998	1,342,924,053	217,042,237	7,253,617,757	-	75,050,416,045
对合营企业和联营企业的长期股权投资	327,772,994	-	-	-	-	327,772,994
非流动资产增加额(i)	18,227,049	123,681,714	15,969,893	8,163,627	-	166,042,283

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。

2018 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 2018 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

2017 年度及 2017 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	12,592,206,886	2,599,091,300	153,290,217	111,926,040	-	-	15,456,514,443
分部间交易收入	-	18,474,276	-	31,852,186	-	50,326,462	-
营业成本	9,195,802,154	986,243,098	93,083,487	99,353,536	-	-	10,374,482,275
利息收入	51,973,738	5,093,965	412,049	257,995	46,402,842	-	104,140,589
利息费用	-	-	-	-	590,306,828	-	590,306,828
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	46,086,731	-	-	-	-	-	46,086,731
资产减值损失	7,030,296	-	4,550,000	-	-	-	11,580,296
折旧费与摊销费	5,854,305	275,411,037	27,583,464	5,615,256	4,802,667	-	319,266,729
利润/(亏损)总额	1,793,600,480	847,546,307	-21,575,117	608,140	-814,689,713	-	1,805,490,097
所得税费用	484,079,912	214,995,487	-4,392,768	152,150	-199,953,753	-	494,881,028
净利润/(亏损)	1,309,520,568	632,550,820	-17,182,349	455,990	-614,735,960	-	1,310,609,069
资产总额	65,663,848,719	7,266,980,818	206,263,052	126,113,261	6,716,815,403	-	79,980,021,253
负债总额	58,917,267,742	980,598,165	153,832,433	95,466,717	6,470,843,930	-	66,618,008,987
对合营企业和联营企业的长期股权投资	301,698,283	-	-	-	-	-	301,698,283
非流动资产增加额	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

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

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

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

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
资产负债率	82%	83%

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

#### 总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	60,310,141	90,237,857
合计	60,310,141	90,237,857

#### 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	45,656,928
1年以内小计	45,656,928
1至2年	23,458,359
2至3年	5,494,754
3年以上	1,187,851
合计	75,797,892

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√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(%)	

按单项计提坏账准备	26,547,878	35	13,273,939	50.0	13,273,939	-	-	-	-	-
其中：										
应收租金	26,547,878	100	13,273,939	50.0	13,273,939	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	49,250,014	65	2,213,812	4.5	47,036,202	90,310,966	100	73,109	0.1	90,237,857
其中：										
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	537,944	1	5,379	1.0	532,565	480,961	1	-	-	480,961
应收酒店及餐饮服务款	17,115,724	35	1,091,860	6.4	16,023,864	9,140,218	10	68,109	0.7	9,072,109
应收会展服务款-国有企业	6,389,210	13	128,904	2.0	6,260,306	22,065,144	24	-	-	22,065,144
应收会展服务款-其他企业	3,046,770	6	361,673	11.9	2,685,097	8,017,522	9	-	-	8,017,522
应收租赁款	22,155,366	45	620,996	2.8	21,534,370	50,602,121	56	-	-	50,602,121
合计	75,797,892	/	15,487,751	/	60,310,141	90,310,966	/	73,109	/	90,237,857

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收租金	-	13,273,939	-	-	13,273,939
应收购房款	5,000	-	-	-	5,000
应收物业费	-	5,379	-	-	5,379
应收酒店及餐饮服务款	68,109	1,023,751	-	-	1,091,860
应收会展服务款-国有企业	-	128,904	-	-	128,904
应收会展服务款-其他企业	-	361,673	-	-	361,673
应收租赁款	-	620,996	-	-	620,996
合计	73,109	15,414,642	-	-	15,487,751

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	37,870,162	13,450,700	50%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2018 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。

本年度计提的坏账准备金额为 15,414,642 元，无收回或转回的坏账准备金额元（于 2017 年度，本公司未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备金额）。

本年度无实际核销的应收账款（2017 年度：149,620 元）。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款（2017 年 12 月 31 日：无）。

## 2、其他应收款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	106,842,396	136,371,896
应收股利	-	-
其他应收款	1,016,399,074	8,946,352,670
合计	1,123,241,470	9,082,724,566

## 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
合联营公司利息	634,504	-
子公司利息	106,207,892	136,371,896
合计	106,842,396	136,371,896

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年1月1日余额	-	-	-	-
2018年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	106,949	-	-	106,949
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	106,949	-	-	106,949

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 106,949 元，无收回或转回的坏账准备(2017 年度：无)。

## 其他应收款

## (1). 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	992,544,207	8,906,606,664
代垫款项	17,423,190	18,587,869
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,770,068	1,113,099
工程专项基金	723,718	803,905
备用金	639,400	4,692,142
保证金	150,000	12,220,000
其他	6,533,118	4,596,212
减：坏账准备	-15,664,627	-14,547,221
合计	1,016,399,074	8,946,352,670

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年1月1日余额	-	-	14,547,221	14,547,221
2018年1月1日余额在本期	-	-	14,547,221	14,547,221
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,117,406	-	-	1,117,406
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	1,117,406	-	14,547,221	15,664,627

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	-	992,544	-	-	992,544
应收代垫款项	-	75,780	-	-	75,780
应收押金、保证金及备用金	-	12,797	-	-	12,797

工程专项基金	-	3,619	-	-	3,619
其他	-	32,666	-	-	32,666
合计	14,547,221	1,117,406	-	-	15,664,627

## (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	992,544,207	1年以内及1至2年	97.65	992,544
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	1.21	12,280,000
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3年以上	0.08	4,020
北京乐动乐听文化传媒有限公司	代垫款	380,542	1年以内	0.04	1,903
北京力迈企业集团公司	代垫款	150,000	3年以上	0.01	750
合计	/	1,006,158,654	/	98.99	13,279,217

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 1,117,406 元，无收回或转回的坏账准备(2017 年度：无)。

于 2018 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2017 年度：无)。

于 2018 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(2017 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	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853	2,769,252,853	-	2,769,252,853
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853	2,769,252,853	-	2,769,252,853

## (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
北辰超市	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-
成都北辰中金	-	2,550,000	-	2,550,000	-	-
武汉金辰盈智	-	10,000,000	-	10,000,000	-	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	18,000,000	-	-
北辰地产集团	2,696,056,753	-	-	2,696,056,753	-	-
杭州京诚	-	20,000,000	-	20,000,000	-	-
长沙滨辰	-	40,000,000	-	40,000,000	-	-
合计	2,769,252,853	90,550,000	10,000,000	2,849,802,853	10,000,000	10,000,000

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,638,230,045	1,046,353,895	4,025,169,350	1,899,112,157
其他业务	2,409,341	71,653	9,434,400	90,594
合计	2,640,639,386	1,046,425,548	4,034,603,750	1,899,202,751

其他说明：

##### (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 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)	247,992,027	134,805,888	1,631,708,807	1,012,939,326
投资物业和酒店业务	2,368,604,481	860,175,039	2,333,770,743	836,616,475
其他	21,633,537	51,372,968	59,689,800	49,556,356
	<u>2,638,230,045</u>	<u>1,046,353,895</u>	<u>4,025,169,350</u>	<u>1,899,112,157</u>

##### (i) 出售开发产品业务收入及成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900	244,392,027	134,082,330	1,418,936,450	942,930,491
其他	3,600,000	723,558	212,772,357	70,008,835
	<u>247,992,027</u>	<u>134,805,888</u>	<u>1,631,708,807</u>	<u>1,012,939,326</u>

##### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 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
咨询服务及其他	2,409,341	71,653	9,434,400	90,594

2018 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 22,883,423 元。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 345,644,605 元，本公司预计 345,644,605 元全部于 2019 年确认收入。

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-3,625,179
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	17,175,890
注销子公司产生的投资损失	-	-1,207,728
关联方贷款利息收入	170,129,055	-
合计	170,129,055	12,342,983

## 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	-6,558,511
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,346,284
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	88,796,220
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	143,810
辞退福利	-4,201,284
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-922,273
所得税影响额	-28,674,344
少数股东权益影响额	3,043,365
合计	58,973,267

## 2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.02	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.57	0.33	0.33

## 3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	1,189,511,662	1,140,410,658	15,217,462,074	12,598,972,264
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)	136,830,338	138,355,342	1,666,839,926	1,530,008,736
投资性房地产公允价值变化(a)	84,147,000	110,995,000	4,345,361,000	4,261,214,000
按境外会计准则	1,410,489,000	1,389,761,000	21,229,663,000	18,390,195,000

## (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

(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。

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none"><li>1、载有法定代表人签名的年度报告文本。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>5、在香港交易所发布的年度报告文本。</li></ol>
--------	---

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 20 日

### 修订信息

适用 不适用