北京北辰实业股份有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 5
2016 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 – 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 – 115
补充资料	1 – 2

普华永道

审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10039 号
(第一页，共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

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

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为酒店物业减值测试：

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
酒店物业减值测试 请参阅财务报表附注四(10) 北辰实业运营一家位于湖南省长沙市的酒店。于 2016 年 12 月 31 日，该酒店物业账面价值为人民币 1,050,836,900 元(其中土地使用权为人民币 255,975,673 元、房屋建筑物为人民币 794,861,227 元)。该酒店于 2014 年 10 月开业至今持续亏损，且由于 2016 年及最近的将来新开业酒店数量增加，其面临的市场竞争压力加剧。于 2016 年 12 月 31 日，管理层对该酒店物业进行了减值测试，依据测试结果，无需确认减值损失。 管理层根据该酒店物业公允价值减去处置费用后的净额估计其可收回金额。公允价值是以北辰实业管理层所聘请的独立专业评估师(以下称“评估师”)所进行的评估工作而确定的。处置费用主要包括与处置相关的税费。 评估师采用现金流量折现法对该酒店物业进行评估，评估中所采用的关键假设包括预计入住率、预计平均房价及折现率。该关键假设受当时市场状况影响并考虑该酒店物业的特点状况予以调整。 我们关注该事项，主要是考虑到减值测试中的关键假设涉及重大判断及估计。	我们对评估师的专业胜任能力、专业素质和客观性进行了评价。 我们取得并阅读了评估报告，并与评估师进行了讨论，以了解其评估方法及关键假设。 我们的内部评估专家通过形成独立的市场预期协助我们对评估师所采用的评估方法及关键假设包括预计入住率、预计平均房价及折现率的合理性进行了评估。 根据相关的税收规定，我们通过重新计算的方法对管理层采用的与处置相关的税费的合理性进行了评估。 基于上述工作结果，我们发现相关证据能够支持管理层关于该酒店物业减值测试的判断及估计。

四、其他信息

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐涛(项目合伙人)

中国•上海市
2017 年 3 月 22 日

注册会计师

王建保

北京北辰实业股份有限公司

2016年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2016年12月31日 合并	2015年12月31日 合并	2016年12月31日 公司	2015年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	8,075,867,900	6,575,392,949	4,632,071,847	4,047,757,415
应收账款	四(2)、十五(1)	57,848,504	58,997,190	51,487,467	50,828,903
预付款项	四(3)	3,198,197,191	1,008,289,061	2,795,790,177	215,148,008
应收利息	四(4)	6,541,135	31,002,672	94,594,286	72,527,542
其他应收款	四(5)、十五(2)	1,830,933,864	552,954,206	9,296,319,905	14,820,617,377
存货	四(6)	41,385,745,924	31,087,698,952	2,633,891,007	3,310,619,665
其他流动资产	四(7)	1,574,180,268	-	37,355,222	-
流动资产合计		56,129,314,786	39,314,335,030	19,541,509,911	22,517,498,910
非流动资产					
长期股权投资	四(8)、十五(3)	254,960,429	14,704,781	2,931,018,036	2,566,287,112
投资性房地产	四(9)	5,161,239,378	5,277,604,655	5,150,390,372	5,266,372,742
固定资产	四(10)	2,443,492,714	2,557,245,073	1,263,940,349	1,340,845,916
在建工程	四(11)	5,430,398	10,453,541	5,430,398	10,453,541
无形资产	四(12)	8,379,174	3,422,941	5,502,631	1,254,062
长期待摊费用	四(13)	23,458,740	25,055,627	-	-
长期应收款		-	-	8,541,434,092	815,426,451
递延所得税资产	四(14)	315,013,009	210,306,480	156,911,242	113,191,333
非流动资产合计		8,211,973,842	8,098,793,098	18,054,627,120	10,113,831,157
资产总计		64,341,288,628	47,413,128,128	37,596,137,031	32,631,330,067

北京北辰实业股份有限公司

2016 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2016 年 12 月 31 日 合并	2015 年 12 月 31 日 合并	2016 年 12 月 31 日 公司	2015 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
短期借款	四(16)	780,000,000	492,214,110	500,000,000	300,000,000
应付账款	四(17)	3,741,301,533	2,887,149,865	1,280,821,806	1,064,101,434
预收款项	四(18)	18,350,958,213	7,018,306,880	1,261,891,107	850,270,257
应付职工薪酬	四(19)	85,294,956	80,228,192	63,909,279	69,107,301
应交税费	四(20)	1,669,326,649	1,080,962,903	629,416,994	473,155,840
应付利息	四(21)	219,635,983	323,042,451	202,569,060	187,844,913
应付股利	四(22)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	四(23)	2,046,893,511	2,412,327,259	4,567,130,532	1,389,585,247
一年内到期的非流动负债	四(24)	2,902,150,000	4,158,300,220	1,712,150,000	2,908,300,220
流动负债合计		29,796,723,035	18,453,694,070	10,217,888,778	7,242,365,212
非流动负债					
长期借款	四(25)	16,851,741,920	14,607,008,095	13,092,841,920	13,307,008,095
应付债券	四(26)	3,971,794,770	2,478,256,329	3,971,794,770	2,478,256,329
长期应付款	四(27)	1,462,854,606	-	700,000,000	-
长期应付职工薪酬	四(28)	4,444,632	5,282,291	4,444,632	5,282,291
递延收益		4,305,268	-	4,305,268	-
非流动负债合计		22,295,141,196	17,090,546,715	17,773,386,590	15,790,546,715
负债合计		52,091,864,231	35,544,240,785	27,991,275,368	23,032,911,927
股东权益					
股本	四(29)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	四(30)	3,648,897,300	3,652,148,600	3,681,309,353	3,681,309,353
其他综合收益		-	-	-	-
盈余公积	四(31)	806,757,841	785,681,081	806,757,841	785,681,081
未分配利润	四(32)	3,837,907,665	3,460,420,181	1,749,774,469	1,764,407,706
归属于母公司股东权益合计		11,660,582,806	11,265,269,862	9,604,861,663	9,598,418,140
少数股东权益		588,841,591	603,617,481	-	-
股东权益合计		12,249,424,397	11,868,887,343	9,604,861,663	9,598,418,140
负债及股东权益总计		64,341,288,628	47,413,128,128	37,596,137,031	32,631,330,067

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

2016 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2016 年度 合并	2015 年度 合并	2016 年度 公司	2015 年度 公司
一、营业收入	四(33)、十五(4)	9,829,779,247	7,185,973,192	3,786,926,931	3,543,939,848
减：营业成本	四(33)、十五(4)	(6,697,125,488)	(4,115,090,036)	(1,994,890,707)	(1,577,434,584)
税金及附加	四(34)	(929,511,977)	(731,964,117)	(401,445,484)	(382,228,036)
销售费用	四(35)	(540,229,545)	(411,172,727)	(127,848,655)	(128,973,995)
管理费用	四(36)	(697,384,484)	(680,808,529)	(538,156,603)	(557,903,315)
财务费用-净额	四(37)	(426,754,443)	(377,931,995)	(437,207,969)	(390,346,768)
资产减值损失	四(40)	(9,286)	(117,519)	26,408	-
投资收益/(损失)	四(39)、十五(5)	123,825,135	(6,831,170)	(18,387,600)	(12,198,076)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		117,679,108	(6,831,170)	(24,533,627)	(16,192,794)
二、营业利润		662,589,159	862,057,099	269,016,321	494,855,074
加：营业外收入	四(41)	26,197,950	6,467,439	17,536,694	1,361,159
其中：非流动资产处置利得	四(41)	941,287	30,854	14,916	30,854
减：营业外支出	四(42)	(3,769,800)	(4,781,303)	(2,870,722)	(4,393,945)
其中：非流动资产处置损失	四(42)	(1,929,303)	(935,920)	(1,810,522)	(888,014)
三、利润总额		685,017,309	863,743,235	283,682,293	491,822,288
减：所得税费用	四(43)	(160,412,975)	(228,406,821)	(72,914,690)	(126,512,961)
四、净利润		524,604,334	635,336,414	210,767,603	365,309,327
归属于母公司股东的净利润		600,585,444	611,971,850	210,767,603	365,309,327
少数股东损益		(75,981,110)	23,364,564	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		524,604,334	635,336,414	210,767,603	365,309,327
归属于母公司股东的综合收益总额		600,585,444	611,971,850	210,767,603	365,309,327
归属于少数股东的综合收益总额		(75,981,110)	23,364,564	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(44)	0.18	0.18		
稀释每股收益	四(44)	0.18	0.18		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

2016 年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2016 年度 合并	2015 年度 合并	2016 年度 公司	2015 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		23,547,713,639	8,915,542,282	4,423,082,408	3,427,889,425
收到其他与经营活动有关的现金	四(45)(a)	462,098,101	208,569,298	6,703,421,420	255,552,831
经营活动现金流入小计		24,009,811,740	9,124,111,580	11,126,503,828	3,683,442,256
购买商品、接受劳务支付的现金		(18,434,186,197)	(10,048,826,199)	(3,626,029,683)	(1,043,259,585)
支付给职工以及为职工支付的现金	四(19)	(953,922,115)	(797,539,461)	(630,780,647)	(551,170,688)
支付的各项税费		(2,164,948,892)	(1,123,083,688)	(523,132,161)	(425,816,014)
支付其他与经营活动有关的现金	四(45)(b)	(396,572,738)	(315,593,778)	(241,244,410)	(1,812,999,076)
经营活动现金流出小计		(21,949,629,942)	(12,285,043,126)	(5,021,186,901)	(3,833,245,363)
经营活动产生的现金流量净额	四(46)(a)	2,060,181,798	(3,160,931,546)	6,105,316,927	(149,803,107)
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		44,874,890	1,525,883	575,086,769	3,911,952
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,693,447	319,509	1,789,275	329,975
收回关联方贷款本金	八(4)(f)(g)	342,043,150	192,750,000	8,205,754,723	192,750,000
取得子公司收到的现金净额	四(46)(b)(i)	2,755	63,926	-	-
收回投资收到的现金		1,606,146,027	-	1,606,146,027	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(45)(c)	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		1,997,760,269	194,659,318	10,388,776,794	196,991,927
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(107,255,375)	(55,265,901)	(89,746,979)	(50,449,002)
处置子公司支付的现金净额	四(46)(b)(ii)	(168,430,242)	-	-	
投资支付的现金		(1,745,567,430)	(331,447,025)	(1,991,567,430)	(1,158,263,025)
向关联方提供借款		(55,500,000)	-	(13,505,782,835)	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(45)(d)	-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(2,076,753,047)	(386,712,926)	(15,587,097,244)	(1,208,712,027)
投资活动产生的现金流量净额		(78,992,778)	(192,053,608)	(5,198,320,450)	(1,011,720,100)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		79,500,000	424,000,000	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,500,000	424,000,000	-	-
取得借款收到的现金		8,933,763,669	7,844,816,205	3,993,763,669	6,062,608,095
取得关联方借款收到的现金	八(4)(e)	700,000,000	-	700,000,000	-
取得少数股东借款收到的现金		2,452,667,834	1,587,506,016	-	-
发行债券收到的现金		1,488,000,000	2,474,815,000	1,488,000,000	2,474,815,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(45)(e)	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		13,653,931,503	12,331,137,221	6,181,763,669	8,537,423,095
偿还债务支付的现金		(7,558,443,953)	(4,699,744,000)	(5,205,129,843)	(4,609,750,000)
归还和提供少数股东款项支付的现金		(4,622,224,601)	(825,732,110)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,038,246,680)	(1,401,141,840)	(1,299,337,110)	(1,313,950,836)
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	四(45)(f)	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(14,218,915,234)	(6,926,617,950)	(6,504,466,953)	(5,923,700,836)
筹资活动产生的现金流量净额		(564,983,731)	5,404,519,271	(322,703,284)	2,613,722,259
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-	-
五、现金净增加额	四(46)(a)	1,416,205,289	2,051,534,117	584,293,193	1,452,199,052
加：年初现金余额		6,104,157,065	4,052,622,948	4,037,782,331	2,585,583,279
六、年末现金余额	四(46)(c)	7,520,362,354	6,104,157,065	4,622,075,524	4,037,782,331

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：崔薇　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

2016 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2014 年 12 月 31 日								
年末余额		3,367,020,000	3,697,783,350	-	749,150,148	3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
2015 年 1 月 1 日								
年初余额		3,367,020,000	3,697,783,350	-	749,150,148	3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
2015 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	611,971,850	23,364,564	635,336,414
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	611,971,850	23,364,564	635,336,414
股东投入和减少资本								
购买少数股东股权		-	-	-	-	-	(16,313,493)	(16,313,493)
股东投入资本		-	-	-	-	-	424,000,000	424,000,000
其他	四(30)	-	(45,634,750)	-	-	-	-	(45,634,750)
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	36,530,933	(36,530,933)	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2015 年 12 月 31 日								
年末余额		3,367,020,000	3,652,148,600	-	785,681,081	3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
2016 年 1 月 1 日								
年初余额		3,367,020,000	3,652,148,600	-	785,681,081	3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
2016 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	600,585,444	(75,981,110)	524,604,334
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	600,585,444	(75,981,110)	524,604,334
股东投入和减少资本								
购买少数股东股权		-	(3,251,300)	-	-	-	(2,316,130)	(5,567,430)
股东投入资本		-	-	-	-	-	79,500,000	79,500,000
其他		-	-	-	-	-	(15,978,650)	(15,978,650)
利润分配								-
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	21,076,760	(21,076,760)	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2016 年 12 月 31 日								
年末余额		3,367,020,000	3,648,897,300	-	806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

2016 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2014 年 12 月 31 日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
2015 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
2015 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	365,309,327	365,309,327
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	365,309,327	365,309,327
利润分配							
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	36,530,933	(36,530,933)	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2015 年 12 月 31 日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
2016 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
2016 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	210,767,603	210,767,603
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	210,767,603	210,767,603
股东投入和减少资本							
其他		-	-	-	-	(2,302,880)	(2,302,880)
利润分配							
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	21,076,760	(21,076,760)	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2016 年 12 月 31 日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注
2016 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2016 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 3,367,020,000 元，每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五，本年度新纳入合并范围的子公司主要有北京北辰领航商务会展有限公司(以下称“领航会展”)、成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)、杭州北辰京华置业有限公司(以下称“杭州京华”)、合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)、宁波北辰京华置业有限公司(以下称“宁波京华”)、重庆北辰两江置业有限公司(以下称“重庆两江”)、苏州北辰置业有限公司(以下称“苏州北辰置业”)、杭州威杰投资咨询有限公司(以下称“杭州威杰”)、重庆涪望投资有限责任公司(以下称“重庆涪望”)及宁波辰新置业有限公司(以下称“宁波辰新”)，详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2017 年 3 月 22 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(附注二(9))、存货的计价方法(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、收入的确认时点(附注二(22))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(28)。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(5)　企业合并(续)

(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。

(6)　合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

(a) 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。

(9) 金融工具

(a) 金融资产

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(9)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

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

(i)　单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii)　按组合计提坏账准备的应收款项

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

(iii)　单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(9)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(iv)　金融资产的终止确认

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；或者(3)、该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

(b)　金融负债

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

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

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(9)　金融工具(续)

(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。

(10)　存货

(a)　分类

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

(b)　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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(11)　长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a)　投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(11)　长期股权投资(续)

(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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(11)　长期股权投资(续)

(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(附注二(18))。

(12)　投资性房地产

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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(附注二(18))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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。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。

(b) 固定资产的折旧方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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

(c) 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(附注二(18))。

(d) 固定资产的处置

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。

(14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(15)　借款费用

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(16)　无形资产

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(附注二(18))。

(17)　长期待摊费用

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(18)　长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19)　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。

(a)　短期薪酬

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。

(b)　离职后福利

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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(19)　职工薪酬(续)

(b)　离职后福利(续)

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。

(c)　辞退福利

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。

(20)　股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(21)　预计负债

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

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

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

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。

(22)　收入确认

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

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

(a)　销售商品

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

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

(b)　提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(23)　政府补助

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

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

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(24)　递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(25)　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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(26)　租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

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。

(27)　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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(28)　重要会计估计和判断

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

(a)　重要会计估计及其关键假设

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

(i)　长期资产减值

根据附注二(18)所述，本集团对长期资产进行减值测试。可收回金额的确定需要利用假设和估计。若相关假设和估计进行重新修订，将影响资产的可收回金额及减值准备的计提。

(ii)　房地产开发成本

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

(iii)　税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，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)　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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(28)　重要会计估计和判断(续)

(b)　采用会计政策的关键判断

收入确认

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

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

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

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
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%
增值税 (a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%－17%
营业税 (a)	应纳税营业额	5%
房产税	房产余值/租金收入	1.2%/12%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%

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

四　合并财务报表项目附注

(1)　货币资金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	973,776	1,034,881
银行存款	8,074,894,124	6,574,358,068
	8,075,867,900	6,575,392,949
其中：存放在境外的款项	-	-

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

(2)　应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	58,078,658	59,075,250
减：坏账准备	(230,154)	(78,060)
	57,848,504	58,997,190

四　合并财务报表项目附注(续)

(2)　应收账款(续)

(a)　应收账款账龄分析如下：

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

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

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

(b)　应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	21,434,868	37%	-	-	30,371,662	51%	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备	36,643,790	63%	(230,154)	0.6%	28,703,588	49%	(78,060)	0.3%
	58,078,658	100%	(230,154)	0.4%	59,075,250	100%	(78,060)	0.1%

四　合并财务报表项目附注(续)

(2)　应收账款(续)

(c)　于 2016 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无) 。

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

(e)　于 2016 年度，本集团计提的坏账准备金额为 152,094 元，无收回或转回的坏账准备金额(2015 年度：计提的坏账准备金额为 4,951 元，无收回或转回的坏账准备)。

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

(g)　于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

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

(h)　于 2016 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(3)　预付款项

(a)　预付款项账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	3,161,246,431	98.8%	857,363,758	85.0%
一到二年	29,633,590	1.0%	101,538,654	10.1%
二到三年	3,834,088	0.1%	29,902,355	3.0%
三年以上	3,483,082	0.1%	19,484,294	1.9%
	3,198,197,191	100.0%	1,008,289,061	100.0%

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

(b)　于 2016 年 12 月 31 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

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

(4)　应收利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方利息(附注八(5))	6,541,135	31,002,672

四　合并财务报表项目附注(续)

(5)　其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金	52,511,533	35,277,928
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	4,376,797	4,301,148
备用金	4,357,621	5,554,748
保证金	10,000,000	13,000,000
应收关联公司款项(附注八(5))	127,153,875	413,697,025
应收少数股东款项(i)	1,530,617,365	-
代垫款项	100,389,228	79,933,150
其他	3,835,381	3,746,024
	1,845,521,800	567,790,023
减：坏账准备	(14,587,936)	(14,835,817)
净额	1,830,933,864	552,954,206

(i)　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。

(a)　其他应收款账龄分析如下：

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(5)　其他应收款(续)

(a)　其他应收款账龄分析如下(续)：

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

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

(b)　其他应收款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	1,793,335,469	97%	(12,280,000)	0.7%	535,750,071	94%	(12,280,000)	2.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	52,186,331	3%	(2,307,936)	4.4%	32,039,952	6%	(2,555,817)	8.0%
	1,845,521,800	100%	(14,587,936)	0.8%	567,790,023	100%	(14,835,817)	2.6%

四　合并财务报表项目附注(续)

(5)　其他应收款(续)

(c)　于 2016 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北京金恒生科技发展有限公司（以下称“金恒生”）	12,280,000	(12,280,000)	100%	(i)

(i)　于 2016 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(2015 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

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

(e)　于 2016 年度，本集团计提坏账准备 40,715 元，转回坏账准备 183,523 元(2015 年度：计提 112,568 元，无收回或转回的坏账准备)。

(f)　于 2016 年度，本集团无实际核销的其他应收款 (2015 年度：无)。

(g)　如附注五(2)所述，于 2016 年 12 月 31 日，本公司原子公司杭州辰旭置业有限公司(以下称“杭州辰旭”)不再纳入合并范围，其核算的其他应收款坏账准备 105,073 元相应予以转销。

(h)　于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
旭辉集团股份有限公司	第三方	750,000,000	1 年以内	41%	-
深圳联新投资管理有限公司	第三方	360,500,000	1 年以内	20%	-
成都朗铭置业有限公司	第三方	257,100,000	1 年以内	14%	-
南京宁康投资管理有限公司	第三方	98,000,000	1 年以内	5%	-
武汉当代置业有限公司（以下称“武汉当代”）	关联方	74,153,875	1 至 2 年	4%	-
		1,539,753,875		84%	-

(i)　于 2016 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2015 年 12 月 31 日：无)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(6)　存货

(a)　存货分类如下：

	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	32,594,450,793	-	32,594,450,793
开发产品(b)	8,729,266,812	-	8,729,266,812
库存商品	21,142,334	(243,913)	20,898,421
库存材料	25,244,297	-	25,244,297
低值易耗品及包装物	15,885,601	-	15,885,601
	41,385,989,837	(243,913)	41,385,745,924

	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	22,967,245,515	-	22,967,245,515
开发产品(b)	8,053,186,512	-	8,053,186,512
库存商品	23,948,316	(243,913)	23,704,403
库存材料	22,560,955	-	22,560,955
低值易耗品及包装物	21,001,567	-	21,001,567
	31,087,942,865	(243,913)	31,087,698,952

(b)　存货跌价准备分析如下：

		本年增加		本年减少		
	2015 年 12 月 31 日	计提	其他	转回或转销	其他	2016 年 12 月 31 日
库存商品	243,913	-	-	-	-	243,913

(c)　存货跌价准备情况如下：

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(6)　存货(续)

(a)　开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
北辰红橡墅	北京市	2013 年	2016 年	2,407,000	969,993,319	1,452,090,086
西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
北辰・墅院 1900	北京市	2012 年	2015 年至 2016 年	1,357,300	-	1,185,170,222
当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,347,000	1,920,919,294	1,565,145,099
长沙北辰三角洲项目	长沙市	2008 年	待定	33,000,000	9,225,071,109	9,677,084,487
北辰中央公园项目	长沙市	2014 年	2018 年	3,312,000	834,276,591	1,625,696,065
北辰・奥园	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,786,310,663	1,320,418,216
国悦府	杭州市	2015 年	2018 年	1,485,000	-	918,959,870
杭州山阴路项目	杭州市	2016 年	2019 年	1,600,000	914,182,705	-
宁波鄞奉片区项目	宁波市	2017 年	待定	3,484,730	1,226,234,804	-
宁波陈婆渡项目	宁波市	2017 年	待定	待定	1,652,990,005	-
北辰・朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2018 年	2,492,380	1,413,785,428	1,050,126,821
成都北辰・香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,000	865,148,664	661,299,491
北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2018 年	2,235,000	1,125,945,573	-
北辰・旭辉壹号院	苏州市	2016 年	2017 年至 2019 年	2,546,221	1,360,180,033	1,024,800,716
苏州吴中区 50、51、69 号地块项目	苏州市	2017 年	待定	待定	1,696,966,075	-
北辰旭辉铂悦・金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,706,950	1,881,537,616	1,584,986,837
北辰光谷里	武汉市	2016 年	2019 年	2,683,080	651,802,536	437,097,969
廊坊龙河新区项目	廊坊市	2016 年	2018 年至 2019 年	1,956,060	708,708,052	460,868,000
重庆悦来会展新城项目	重庆市	2017 年	2020 年	待定	1,723,163,413	-
铂悦庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,300,000	2,633,733,277	-
					32,594,450,793	22,967,245,515

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(6)　存货(续)

(b)　开发产品

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 15,348,584,467 元的存货(2015 年 12 月 31 日：13,735,302,812 元)作为长期借款(附注(四)(25))和一年内到期的长期借款(附注四(24))的抵押物。

四　合并财务报表项目附注(续)

(7)　其他流动资产

	2016 年 12 月 13 日	2015 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	1,574,180,268	-

(8)　长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合营企业(a)	241,254,732	8,155,466
联营企业(b)	13,705,697	6,549,315
	254,960,429	14,704,781
减：长期股权投资减值准备	-	-
	254,960,429	14,704,781

四　合并财务报表项目附注(续)

(8)　长期股权投资(续)

(a)　合营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 年 12 月 31 日	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	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		
武汉当代	8,155,466	-	-	(2,090,943)	-	-	-	-	-	6,064,523	-
杭州辰旭(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	111,633,637	111,633,637	-
杭州金湖房地产开发有限公司(以下称“杭州金湖”)	-	125,000,000	-	(1,443,428)	-	-	-	-	-	123,556,572	-
	8,155,466	125,000,000	-	(3,534,371)	-	-	-	-	111,633,637	241,254,732	-

(i)　如附注五(2)所述，于 2016 年 12 月 31 日，杭州辰旭不再纳入本公司合并范围，转为合营企业核算。

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(8)　长期股权投资(续)

(b)　联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 年 12 月 31 日	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	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		
北京北极星房地产投资基金管理有限公司(以下称“北极星基金”)	6,427,918	-	-	(61,771)	-	-	-	-	-	6,366,147	-
杭州旭发置业有限公司(以下称“杭州旭发”)	121,397	15,000,000	-	(7,781,847)	-	-	-	-	-	7,339,550	-
	6,549,315	15,000,000	-	(7,843,618)	-	-	-	-	-	13,705,697	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2015 年 12 月 31 日	本年购建	本年减少	2016 年 12 月 31 日
土地使用权、房屋及建筑物				
原价	7,264,125,286	69,590,004	-	7,333,715,290
累计折旧 (摊销)	(1,986,520,631)	(185,955,281)	-	(2,172,475,912)
账面净值	5,277,604,655	(116,365,277)	-	5,161,239,378
减值准备	-	-	-	-
账面价值	5,277,604,655	(116,365,277)	-	5,161,239,378

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

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

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 5,109,837,055 元(原价 7,257,999,932 元)的投资性房地产(2015 年 12 月 31 日：账面价值 5,262,030,363 元、原价 7,224,586,197 元)作为长期借款(附注四(25))、一年内到期的长期借款(附注四(24))及短期借款(附注四(16))的抵押物。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2015 年 12 月 31 日	2,906,141,414	652,595,138	53,719,137	444,660,058	4,057,115,747
本年增加	-	7,848,939	4,464,330	18,310,360	30,623,629
购置	-	7,456,267	4,464,330	15,761,098	27,681,695
在建工程转入	-	392,672	-	2,549,262	2,941,934
本年减少	(2,992,504)	(17,577,749)	(3,591,338)	(9,190,770)	(33,352,361)
处置及报废	(2,992,504)	(17,367,883)	(3,591,338)	(8,896,386)	(32,848,111)
其他	-	(209,866)	-	(294,384)	(504,250)
2016 年 12 月 31 日	2,903,148,910	642,866,328	54,592,129	453,779,648	4,054,387,015
累计折旧					
2015 年 12 月 31 日	(719,128,368)	(449,083,017)	(36,702,917)	(294,943,295)	(1,499,857,597)
本年增加	(69,443,408)	(31,572,727)	(4,710,532)	(32,564,813)	(138,291,480)
计提	(69,443,408)	(31,572,727)	(4,710,532)	(32,564,813)	(138,291,480)
本年减少	1,847,284	15,385,990	2,891,889	7,142,690	27,267,853
处置及报废	1,847,284	15,381,922	2,891,889	7,045,553	27,166,648
其他	-	4,068	-	97,137	101,205
2016 年 12 月 31 日	(786,724,492)	(465,269,754)	(38,521,560)	(320,365,418)	(1,610,881,224)
减值准备					
2015 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
账面价值					
2016 年 12 月 31 日	2,116,424,418	177,588,647	16,070,569	133,409,080	2,443,492,714
2015 年 12 月 31 日	2,187,013,046	203,504,194	17,016,220	149,711,613	2,557,245,073

四　合并财务报表项目附注(续)

(10)　固定资产(续)

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 2,045,763,509 元(原价 2,659,443,952 元)的房屋及建筑物(2015 年 12 月 31 日：账面价值为 2,105,987,341 元、原价 2,659,443,952 元)作为长期借款(附注四(25))、一年内到期的长期借款(附注四(24))及短期借款(附注四(16))的抵押物。

2016 年度固定资产计提的折旧金额为 138,291,480 元(2015 年度：152,054,551 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：106,315,614 元、2,899,903 元、29,075,963 元(2015 年度：102,947,345 元、6,519,637 元、42,587,569 元)。

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

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

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

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

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(10)　固定资产(续)

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

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

2016 年 12 月 31 日 公允价值	不可观察输入值	不可观察输入值范围	不可观察输入值与公允价值的关系
1,230,000,000	预计平均房价	810 至 1,226 元/间/晚	预计平均房价越高，公允价值越高
	预计入住率	70%-74%	预计入住率越高，公允价值越高
	现金流折现率	10%	现金流折现率越高，公允价值越低

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 在建工程

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	5,430,398	-	5,430,398	10,453,541	-	10,453,541

(12) 无形资产

	办公软件
原价	
2015 年 12 月 31 日	5,573,814
本年增加	6,973,684
购置	6,973,684
2016 年 12 月 31 日	12,547,498
累计摊销	
2015 年 12 月 31 日	(2,150,873)
本年增加	(2,017,451)
计提	(2,017,451)
2016 年 12 月 31 日	(4,168,324)
账面价值	
2016 年 12 月 31 日	8,379,174
2015 年 12 月 31 日	3,422,941

2016 年度无形资产的摊销金额为 2,017,451 元(2015 年度：1,019,890 元)。

(13) 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2016 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良	272,000	4,727,903	(491,055)	4,508,848
酒店一次性采购的营运物资	24,783,627	363,300	(6,197,035)	18,949,892
合计	25,055,627	5,091,203	(6,688,090)	23,458,740

四　合并财务报表项目附注(续)

(14)　递延所得税资产

(a)　未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	15,075,080	3,768,770	15,170,867	3,792,717
抵销内部未实现利润	42,139,108	10,534,777	24,952,056	6,238,014
预提费用及其他	989,620,144	247,405,036	659,853,772	164,963,443
可抵扣亏损	213,217,704	53,304,426	141,249,224	35,312,306
	1,260,052,036	315,013,009	841,225,919	210,306,480
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		99,024,519		62,155,975
预计于 1 年后转回的金额		215,988,490		148,150,505
		315,013,009		210,306,480

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

(c)　本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	72,459,540	34,768,567

四　合并财务报表项目附注(续)

(14)　递延所得税资产(续)

(d)　未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2017	151,530	151,530
2018	3,355,389	3,397,033
2019	14,860,052	14,964,804
2020	16,255,130	16,255,200
2021	37,837,439	-
	72,459,540	34,768,567

(15)　资产减值准备

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

(16)　短期借款

	币种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	400,000,000	100,000,000
抵押、保证借款(a)	人民币	380,000,000	200,000,000
委托借款	人民币	-	192,214,110
		780,000,000	492,214,110

四　合并财务报表项目附注(续)

(16)　短期借款(续)

(a)　于 2016 年 12 月 31 日，抵押借款中 100,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：200,000,000 元)系由本集团的投资性房地产(附注四(9))及固定资产(附注四(10))作为抵押；280,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：无) 系由本集团的存货(附注四(6))作为抵押，利息每季度支付一次，其中 100,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：200,000,000 元)由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保(附注八(4)(c)(iii))。

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

(17)　应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	2,651,338,084	2,232,114,756
预提工程款	852,252,671	437,471,502
其他	237,710,778	217,563,607
	3,741,301,533	2,887,149,865

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,301,185,802 元(2015 年 12 月 31 日：1,698,380,080 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(18)　预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	18,018,909,495	6,710,834,378
其他(ii)	332,048,718	307,472,502
	18,350,958,213	7,018,306,880

四　合并财务报表项目附注(续)

(18)　预收款项(续)

(i)　预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	竣工时间/预计竣工时间	预售比例 2016 年 12 月 31 日
北辰香麓(温泉镇项目)	167,941,777	256,338,089	2010 年至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	113,509,130	227,525,113	2010 年至 2013 年	不适用
北辰・墅院 1900	616,193,622	1,850,000	2015 年至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲项目	5,712,395,316	3,806,944,521	2012 年至 2017 年	82%
碧海方舟北区	6,000,000	156,511,983	2013 年	不适用
北辰中央公园项目	539,946,286	519,430,842	2016 年至 2018 年	87%
北辰红橡墅	861,887,431	455,153,285	2016 年	51%
当代北辰悦 MOMA	1,872,342,017	805,495,539	2018 年	94%
北辰・奥园	1,759,132,802	127,945,413	2018 年	64%
国悦府	-	256,510,213	2018 年	不适用
北辰・旭辉壹号院	1,704,423,719	-	2018 年	86%
北辰・朗诗南门绿郡	844,653,782	-	2018 年	56%
北辰旭辉铂悦・金陵	1,529,190,623	-	2018 年	59%
北辰・香麓	429,454,666	-	2018 年	55%
北辰铂悦庐州府	1,804,138,306	-	2018 年	88%
其他	57,700,018	97,129,380	2001 年至 2010 年	不适用
	18,018,909,495	6,710,834,378		

(ii)　预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a)　于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 2,678,609,727 元(2015 年 12 月 31 日：2,461,103,091 元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

四　合并财务报表项目附注(续)

(19)　应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	74,850,188	67,649,902
应付设定提存计划(b)	9,802,109	11,862,206
应付辞退福利(c)	642,659	716,084
	85,294,956	80,228,192

(a)　短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	60,370,693	702,775,209	(695,510,596)	67,635,306
职工福利费	-	38,241,566	(38,241,566)	-
社会保险费	2,311,946	54,863,983	(54,699,242)	2,476,687
其中：医疗保险费	1,752,956	49,467,096	(49,273,901)	1,946,151
工伤保险费	67,376	1,774,906	(1,768,517)	73,765
生育保险费	491,614	3,621,981	(3,656,824)	456,771
住房公积金	495,211	46,441,634	(46,728,177)	208,668
工会经费和职工教育经费	4,180,872	16,207,901	(16,444,132)	3,944,641
其他短期薪酬	291,180	3,940,560	(3,646,854)	584,886
	67,649,902	862,470,853	(855,270,567)	74,850,188

(b)　设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	9,863,053	79,526,008	(80,759,075)	8,629,986
企业年金缴费	1,749,981	12,777,527	(13,500,707)	1,026,801
失业保险费	249,172	3,865,535	(3,969,385)	145,322
	11,862,206	96,169,070	(98,229,167)	9,802,109

四　合并财务报表项目附注(续)

(19)　应付职工薪酬(续)

(c)　应付辞退福利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付内退福利(一年内支付的部分)	642,659	716,084

(20)　应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交土地增值税	997,925,828	601,205,680
应交企业所得税	347,942,173	223,547,020
应交契税	263,153,029	131,220,694
简易计税	24,466,587	-
未交增值税	7,471,043	-
应交城市维护建设税	2,720,356	5,992,019
应交营业税	1,589,616	88,944,050
其他	24,058,017	30,053,440
	1,669,326,649	1,080,962,903

(21)　应付利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付债券利息	165,065,754	155,141,096
应付少数股东借款利息	10,166,572	128,758,796
分期付息到期还本的长期借款利息	43,178,655	38,238,617
短期借款应付利息	1,225,002	903,942
	219,635,983	323,042,451

四　合并财务报表项目附注(续)

(22)　应付股利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190

于 2016 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，应付股利为股东尚未领取的现金股利，由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

(23)　其他应付款

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

(i)　应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的股东借款，借款期限均为一年，利率区间为 9%至 10.50%。

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

(a)　于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 270,638,300 元(2015 年 12 月 31 日：213,252,893 元)，主要为收到的租赁押金，因为租赁合同未到期，该款项尚未结清。

四　合并财务报表项目附注(续)

(24)　一年内到期的非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(25))	2,902,150,000	2,659,350,000
一年内到期的应付债券(附注四(26))	-	1,498,950,220
	2,902,150,000	4,158,300,220

(25)　长期借款

	币种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	17,165,591,920	15,388,058,095
质押借款(ii)	人民币	1,050,000,000	-
信用借款	人民币	1,178,300,000	1,178,300,000
委托借款(iii)	人民币	360,000,000	700,000,000
		19,753,891,920	17,266,358,095
减：一年内到期的长期借款			
抵押借款		(2,152,150,000)	(1,959,350,000)
质押借款		(750,000,000)	-
委托借款		-	(700,000,000)
		(2,902,150,000)	(2,659,350,000)
		16,851,741,920	14,607,008,095

(i)　于 2016 年 12 月 31 日，抵押借款中 6,771,191,920 元(2015 年 12 月 31 日：5,759,308,095 元)系由本集团的存货(附注四(6))作为抵押；10,394,400,000 元(2015 年 12 月 31 日：9,628,750,000 元) 系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(9))、(附注四(10))作为抵押，利息每季度或每月支付一次，本金应于 2017 年 1 月 27 日至 2029 年 5 月 5 日偿还。

于 2016 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 3,280,000,000 元系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注八(4)(c))；3,249,000,000 元系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(ii)　于 2016 年 12 月 31 日，质押借款均系由本公司持有某子公司股权作为质押，其中 250,000,000 元的利率为固定利率 6.93%，本金应于 2017 年 11 月 16 日偿还；800,000,000 元利率为固定利率 5.22%，其中 500,000,000 元应于 2017 年 12 月 31 日偿还，300,000,000 元应于 2019 年 4 月 25 日偿还(2015 年 12 月 31 日：无)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(25)　长期借款(续)

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

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

(26)　应付债券

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券-						
10 年期公司债券	1,498,950,220	-	(24,936,986)	1,049,780	(1,500,000,000)	-
长期应付债券-						
2015 年公司债券-5 年期(a)	991,640,622	-	(48,000,000)	1,908,237	-	993,548,859
2015 年公司债券-7 年期(a)	1,486,615,707	-	(78,000,000)	1,927,619	-	1,488,543,326
2016 年公司债券-5 年期(b)	-	1,488,000,000	(46,487,671)	1,702,585	-	1,489,702,585
	2,478,256,329	1,488,000,000	(172,487,671)	5,538,441	-	3,971,794,770

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000
2015 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000

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

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(27)　长期应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	762,854,606	-
应付关联方款项(附注八(5))	700,000,000	-
	1,462,854,606	-

(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，借款期限为两年，利率为同期同档次国家基准利率上浮 30%。

(28)　长期应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付内退福利	5,087,291	5,998,375
减：将于一年内支付的部分 (附注四(19)(c))	(642,659)	(716,084)
	4,444,632	5,282,291

将于 1 年内支付的应付内退福利在应付职工薪酬列示。

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
折现率	4%	4%

计入当期损益的内退福利为：

	2016 年度	2015 年度
财务费用	195,000	188,000

四　合并财务报表项目附注(续)

(29)　股本

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

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动		2015 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份－				
国有法人持股(a)	150,000,000	-	-	150,000,000
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-	-	150,000,000
无限售条件股份－				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

四　合并财务报表项目附注(续)

(29)　股本(续)

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

(30)　资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
股本溢价(i)	3,675,806,622	-	(3,251,300)	3,672,555,322
其他资本公积				-
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	3,652,148,600	-	(3,251,300)	3,648,897,300

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
股本溢价	3,675,806,622	-	-	3,675,806,622
其他资本公积				
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	21,935,151	-	(45,634,750)	(23,699,599)
	3,697,783,350	-	(45,634,750)	3,652,148,600

(i)　如附注六(1)所述，2016 年本公司自少数股东浙江中誉(控股)集团有限公司处受让子公司杭州北辰置业有限公司(以下称“杭州北辰”)10%的股权，股权转让对价与由此取得的净资产账面价值的差额 3,251,300 元计入资本公积(股本溢价)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(31)　盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	624,211,667	21,076,760	-	645,288,427
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	785,681,081	21,076,760	-	806,757,841

	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	587,680,734	36,530,933	-	624,211,667
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	749,150,148	36,530,933	-	785,681,081

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2016 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 21,076,760 元(2015 年度：按净利润的 10%提取，共 36,530,933 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2016 年度未提取任意盈余公积金(2015 年度：无)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(32)　未分配利润

	2016 年度	2015 年度
年初未分配利润	3,460,420,181	3,087,000,464
加：本年归属于母公司股东的净利润	600,585,444	611,971,850
减：提取法定盈余公积	(21,076,760)	(36,530,933)
应付普通股股利	(202,021,200)	(202,021,200)
年末未分配利润	3,837,907,665	3,460,420,181

根据 2016 年 5 月 25 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 202,021,200 元。

根据 2017 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 202,021,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十一(1))。

四　合并财务报表项目附注(续)

(33)　营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	9,809,305,178	7,168,115,679
其他业务收入	20,474,069	17,857,513
	9,829,779,247	7,185,973,192

	2016 年度	2015 年度
主营业务成本	6,696,804,992	4,114,502,950
其他业务成本	320,496	587,086
	6,697,125,488	4,115,090,036

(a)　主营业务收入和主营业务成本

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(33)　营业收入和营业成本(续)

(a)　主营业务收入和主营业务成本(续)

(i)　出售开发产品收入及成本

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

(b)　其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	20,474,069	320,496	17,857,513	587,086

(34)　税金及附加

	2016 年度	2015 年度	计缴标准
营业税	305,872,953	368,135,721	附注三
城市维护建设税	34,888,096	27,531,609	附注三
教育费附加	25,323,314	17,475,913	
消费税	2,512,014	3,440,594	
土地增值税	470,252,139	283,119,449	附注三
房产税	74,068,741	30,312,510	附注三
印花税	11,800,904	-	
其他	4,793,816	1,948,321	
	929,511,977	731,964,117	

四　合并财务报表项目附注(续)

(35)　销售费用

	2016 年度	2015 年度
薪酬支出	162,784,808	115,370,338
广告费	138,324,675	111,338,960
咨询服务费	117,464,432	87,572,464
办公消耗费	63,295,929	38,673,319
能源费	21,699,600	16,050,137
租赁费用	11,498,221	11,706,357
固定资产折旧(附注四(10))	2,899,903	6,519,637
修理装修费	3,263,720	3,321,868
其他	18,998,257	20,619,647
	540,229,545	411,172,727

(36)　管理费用

	2016 年度	2015 年度
薪酬支出	408,465,108	369,703,162
税金	22,010,231	69,300,503
修理费	44,958,759	48,431,800
固定资产折旧(附注四(10))	29,075,963	42,587,569
咨询服务费	51,736,762	36,116,223
运营管理费	52,640,234	34,288,612
租赁费用	24,291,331	22,782,018
能源费	11,730,635	14,478,878
宣传费	2,090,523	1,672,867
无形资产摊销(附注四(12))	2,017,451	1,019,890
低值易耗品	2,282,855	887,882
其他	46,084,632	39,539,125
	697,384,484	680,808,529

四　合并财务报表项目附注(续)

(37)　财务费用

	2016 年度	2015 年度
利息支出	1,698,423,132	1,357,888,136
减：资本化利息	(1,194,425,549)	(919,125,528)
利息费用	503,997,583	438,762,608
减：利息收入	(90,708,053)	(71,683,974)
汇兑损失	540,699	693,685
手续费及其他	12,924,214	10,159,676
	426,754,443	377,931,995

(38)　费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2016 年度	2015 年度
发展物业销售成本	5,466,492,323	2,945,885,017
职工薪酬支出	817,610,527	702,133,999
耗用的低值易耗品等	206,441,623	188,355,578
投资性房地产摊销(附注四(9))	185,955,281	172,285,340
咨询服务费	215,582,935	164,393,601
固定资产折旧(附注四(10))	138,291,480	152,054,551
能源费	142,049,801	138,936,530
零售商品成本	110,789,807	132,261,789
办公消耗费	151,747,272	124,348,357
广告费	140,386,520	113,041,953
资产保养维修费用	107,195,094	111,326,602
税金	22,599,177	69,846,967
物业管理费	97,837,126	62,162,901
租赁费用	38,586,734	36,275,334
长期待摊费用摊销(附注四(13))	6,688,090	6,306,889
无形资产摊销(附注四(12))	2,017,451	1,019,890
其他	84,468,276	86,435,994
	7,934,739,517	5,207,071,292

四　合并财务报表项目附注(续)

(39)　投资收益/(损失)

	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	6,146,027	-
处置长期股权投资产生的投资收益	115,991,988	-
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	1,687,120	(6,831,170)
	123,825,135	(6,831,170)

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(40)　资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
坏账损失	9,286	117,519

(41)　营业外收入

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	12,631,202	5,228,441	12,631,202
政府补助(a)	12,166,306	1,000,000	12,166,306
非流动资产处置利得	941,287	30,854	941,287
其中：固定资产处置利得	941,287	30,854	941,287
其他	459,155	208,144	459,155
	26,197,950	6,467,439	26,197,950

(a)　政府补助明细

	2016 年度	2015 年度	与资产相关/与收益相关
产业扶持补助	9,450,000	500,000	与收益相关
环保设备购置补助	2,195,824	-	与资产相关
清洁生产项目补助	315,697	-	与资产相关
财政奖励	180,000	-	与收益相关
招商引资补助	-	500,000	与收益相关
其他	24,785	-	与收益相关
	12,166,306	1,000,000	

四　合并财务报表项目附注(续)

(42)　营业外支出

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金支出	2,500	253,333	2,500
非流动资产处置损失	1,929,303	935,920	1,929,303
其中：固定资产及投资性房地产处置损失	1,929,303	935,920	1,929,303
对外捐赠	1,016,800	950,000	1,016,800
罚没支出	745,925	-	745,925
其他	75,272	2,642,050	75,272
	3,769,800	4,781,303	3,769,800

(43)　所得税费用

	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	265,119,504	265,781,509
递延所得税	(104,706,529)	(37,374,688)
	160,412,975	228,406,821

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	685,017,309	863,743,235
按适用税率计算的所得税	171,254,327	215,935,809
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(36,617)	-
不得扣除的成本、费用和损失	8,733,902	8,407,212
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	9,459,360	4,063,800
非应纳税收入	(28,997,997)	-
所得税费用	160,412,975	228,406,821

四　合并财务报表项目附注(续)

(44)　每股收益

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

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	600,585,444	611,971,850
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.18	0.18
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.18	0.18

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2016 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2015 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(45)　现金流量表项目注释

(a)　收到的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
利息收入	83,359,810	60,756,085
押金及保证金	208,398,227	96,733,569
代收的契税、公共维修基金	62,374,868	44,643,060
应付关联方款项	80,457,774	-
收到的政府补助	12,166,306	-
其他	15,341,116	6,436,584
	462,098,101	208,569,298

四　合并财务报表项目附注(续)

(45)　现金流量表项目注释(续)

(b)　支付的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
押金及保证金	178,409,603	35,889,456
受限制的担保金及保证金的增加	84,269,662	214,079,228
契税及公共维修基金	77,128,051	19,582,226
土地租赁费	15,524,761	15,310,415
办公及会议费	14,348,028	10,578,627
差旅费	10,320,432	5,918,084
交际应酬费	5,985,785	2,553,744
捐赠支出	1,016,800	950,000
其他	9,569,616	10,731,998
	396,572,738	315,593,778

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

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

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

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(46)　现金流量表补充资料

(a)　现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2016 年度	2015 年度
净利润	524,604,334	635,336,414
加：计提资产减值准备(附注四(40))	9,286	117,519
固定资产折旧(附注四(10))	138,291,480	152,054,551
无形资产摊销(附注四(12))	2,017,451	1,019,890
投资性房地产摊销(附注四(9))	185,955,281	172,285,340
长期待摊费用的摊销(附注四(13))	6,688,090	6,306,889
处置固定资产及投资性房地产的净损失(附注四(41)、附注四(42))	988,016	905,066
财务费用	501,986,342	427,834,719
投资(收益)/损失(附注四(39))	(123,825,135)	6,831,170
非同一控制下企业合并利得	(2,755)	-
递延所得税资产的增加	(104,706,529)	(37,374,688)
存货的增加	(10,178,113,604)	(5,816,351,687)
受限制的担保金及保证金的增加	(84,269,662)	(214,079,228)
经营性应收项目的增加	(4,056,241,040)	(277,797,178)
经营性应付项目的增加	15,246,800,243	1,781,979,677
经营活动产生的现金流量净额	2,060,181,798	(3,160,931,546)

2016 年度，本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2015 年度：无)。

现金净变动情况

	2016 年度	2015 年度
现金的年末余额	7,520,362,354	6,104,157,065
减：现金的年初余额	(6,104,157,065)	(4,052,622,948)
现金净增加额	1,416,205,289	2,051,534,117

四　合并财务报表项目附注(续)

(46)　现金流量表补充资料(续)

(b)　取得子公司或处置子公司

(i) 取得子公司

	2016 年度	2015 年度
取得子公司的价格		
取得子公司支付的现金	9,970,000	-
减：子公司持有的现金	(9,972,755)	(63,926)
取得子公司支付的现金净额	(2,755)	(63,926)

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

(ii) 处置子公司

	2016 年度	2015 年度
处置子公司的价格		
处置子公司收到的现金	-	-
减：子公司持有的现金	(168,430,242)	-
处置子公司收到的现金净额	(168,430,242)	-

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表补充资料(续)

(c)　现金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	973,776	1,034,881
可随时用于支付的银行存款	7,519,388,578	6,103,122,184
年末现金余额	7,520,362,354	6,104,157,065

(47) 外币货币性项目

	2016 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	2,025,860	6.94	14,059,468
港元	1,815,734	0.89	1,616,003
			15,675,471

五　合并范围的变更

(1)　非同一控制下的企业合并

(a)　本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
重庆涪望	2016 年 12 月 2 日	9,970,000	100%	非同一控制下企业合并	2016 年 12 月 2 日	本集团取得控制权之日	-	(45)	(45)	(45)

五　合并范围的变更(续)

(1)　非同一控制下的企业合并(续)

(b)　合并成本以及商誉的确认情况如下：

合并成本 -	
现金	9,970,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,972,755
商誉	(2,755)

(c)　被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2015 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	9,972,755	9,972,755	12,839
其他应收款	-	-	9,966,000
取得的净资产	9,972,755	9,972,755	9,978,839

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

五 合并范围的变更

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	合并财务报表层面剩余股权的账面价值	剩余股权公允值的确定方法及主要假设	合并财务报表层面剩余股权的公允价值	合并报表层面按照公允价值重新计量所产生的利得
杭州辰旭	-	30%	因少数股东增资而丧失控制权	2016 年 12 月 31 日	(i)	(293,595)	-	685,056	假设开发法	116,970,639	115,991,988

(i) 杭州辰旭相关活动的决策由董事会作出，增资完成后，董事会决议需由全体董事一致同意才能通过，故本集团将杭州辰旭作为合营公司核算。

五　合并范围的变更(续)

(2)　处置子公司(续)

(b)　处置损益信息如下：

(i)　杭州辰旭

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	116,970,639
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	(978,651)
	115,991,988
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	115,991,988

(3)　其他原因的合并范围变动

(i)　本公司之全资子公司北京北辰会展集团有限公司(以下称“会展集团”)，于 2016 年 4 月 12 日以现金 10,000,000 元出资设立全资子公司领航会展。

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

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

(iv)　于 2016 年 2 月，本公司与合作方共同出资设立合肥辰旭，分别持有 50%的权益。合肥辰旭相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事一致同意才能通过，另一股东方已书面承诺在董事会表决过程中与本公司保持一致行动，故本公司拥有的表决权比例为 100%。

(v)　于 2016 年 8 月 11 日，本公司以现金 20,000,000 元出资设立全资子公司宁波京华。

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

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

五　合并范围的变更(续)

(3)　其他原因的合并范围变动(续)

(viii)　于 2016 年 11 月 7 日，重庆涪望与第三方共同出资设立宁波辰新，分别持有 51%和 49%的权益。宁波辰新相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事二分之一以上同意通过，宁波辰新董事会成员共 5 名，重庆涪望有权派出 3 名董事，故拥有的表决权比例为 60%。于 2016 年 12 月，本公司之全资子公司重庆两江收购了第三方持有的重庆涪望 100%的股权，宁波辰新成为本公司的子公司并纳入本集团合并范围。

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

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京北辰房地产开发股份有限公司(以下称“北辰房地产”)	北京市	北京市	房地产开发	99.05%	-	设立
北京天成天房地产开发有限公司(以下称“天成天”)	北京市	北京市	房地产开发	5%	95%	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司(以下称“姜庄湖”)	北京市	北京市	房地产开发	-	51%	设立
长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	-	设立
北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司(以下称“五洲美乐”)	北京市	北京市	餐饮	59.81%	-	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司(以下称“绿洲商贸”)	北京市	北京市	商贸	80%	20%	设立
北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下称“信诚物业”)	北京市	北京市	物业管理	80%	20%	设立
北京北辰超市连锁有限公司(以下称“北辰超市”)	北京市	北京市	商贸	100%	-	设立
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
长沙世纪御景房地产有限公司(以下称“世纪御景”)	长沙市	长沙市	房地产开发	51%	-	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	80%	-	设立
北京北辰当代置业有限公司(以下称“北京北辰当代”)	北京市	北京市	房地产开发	50%	-	设立
北京北辰酒店管理有限公司	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
北京北辰信通网络技术服务有限公司	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

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接	持股比例 间接	取得方式
南京旭辰置业有限公司(以下称“南京旭辰”)	南京市	南京市	房地产开发	51%	-	设立
武汉光谷创意文化科技园有限公司(以下称“武汉光谷”)	武汉市	武汉市	房地产开发	51%	-	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”)	苏州市	苏州市	房地产开发	50%	-	设立
北京北辰会展信息服务有限公司	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
北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100%	设立
北京北辰会展研究院有限公司	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
成都北辰置业有限公司(以下称“成都北辰”)	成都市	成都市	房地产开发	100%	-	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司(以下称“廊坊房地产”)	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100%	-	设立
成都辰诗置业有限公司(以下称“成都辰诗”)	成都市	成都市	房地产开发	40%	-	设立
领航会展(附注五(3)(i))	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(附注五(3)(ii))	成都市	成都市	房地产开发	100%	-	设立
杭州京华(附注五(3)(iii))	杭州市	杭州市	房地产开发	100%	-	设立
合肥辰旭(附注五(3)(iv))	合肥市	合肥市	房地产开发	50%	-	设立
宁波京华(附注五(3)(v))	宁波市	宁波市	房地产开发	100%	-	设立
重庆两江(附注五(3)(vi))	重庆市	重庆市	房地产开发	100%	-	设立

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接	持股比例 间接	取得方式
苏州北辰置业(附注五(3)(vii))	苏州市	苏州市	房地产开发	100%	-	设立
重庆涪望(附注五(1))	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并
宁波辰新(附注五(3)(viii))	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(附注五(3)(ix))	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2016 年度归属于少数股东的损益	2016 年度向少数股东分派股利	2016 年 12 月 31 日少数股东权益
姜庄湖	49%	(44,961,770)	-	139,021,393
苏州北辰旭昭	50%	(10,356,569)	-	339,572,106

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2016 年 12 月 31 日						2015 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
姜庄湖	611,611,844	57,815,392	669,427,236	385,710,108	-	385,710,108	698,357,179	27,239,036	725,596,215	350,120,373	-	350,120,373
苏州北辰旭昭	3,110,772,922	7,157,841	3,117,930,763	1,879,786,551	559,000,000	2,438,786,551	1,025,056,226	47,550	1,025,103,776	325,246,426	-	325,246,426

	2016 年度				2015 年度			
	营业收入	净亏损	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
姜庄湖	154,785,875	(91,758,714)	(91,758,714)	150,296,943	418,201,191	101,060,541	101,060,541	(166,266,722)
苏州北辰旭昭	-	(20,713,138)	(20,713,138)	(265,162,191)	-	(142,650)	(142,650)	(960,117,887)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例 直接	持股比例 间接
合营企业 –						
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	是	45%	-
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	是	35%	-
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	25%
联营企业 –						
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	是	35%	-

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 武汉当代

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	863,727,674	960,825,874
其中：现金	131,213,984	90,162,295
非流动资产	1,008,756	1,083,279
资产合计	864,736,430	961,909,153
流动负债	788,236,619	928,123,241
非流动负债	34,000,000	-
负债合计	822,236,619	928,123,241
按持股比例计算的净资产份额(i)	19,124,915	15,203,660
调整事项		
—内部交易未实现利润	(13,060,392)	(7,048,194)
对合营企业权益投资的账面价值	6,064,523	8,155,466
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2016 年度	2015 年度
营业收入	550,255,381	-
净利润/(亏损)	8,713,899	(14,911,622)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	8,713,899	(14,911,622)
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(ii) 杭州辰旭

	2016 年 12 月 31 日
流动资产	2,375,195,837
其中：现金	168,430,242
非流动资产	403,044
资产合计	2,375,598,881
流动负债	1,941,397,055
非流动负债	100,000,000
负债合计	2,041,397,055
按持股比例计算的净资产份额(i)	116,970,639
调整事项	
—内部交易未实现利润	(5,337,002)
对合营企业权益投资的账面价值	111,633,637
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iii) 杭州金湖

	2016 年 12 月 31 日
流动资产	633,723,619
其中：现金	142,501,949
非流动资产	259,538
资产合计	633,983,157
流动负债	134,418,593
非流动负债	-
负债合计	134,418,593
按持股比例计算的净资产份额(i)	124,891,141
调整事项	
—内部交易未实现利润	(1,334,569)
对合营企业权益投资的账面价值	123,556,572
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用

	2016 年 5 月 9 日(公司成立日)至 2016 年 12 月 31 日止期间
营业收入	-
净亏损	(435,436)
其他综合收益	-
综合亏损总额	(435,436)
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-

(i) 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。

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	737,310,183	277,264,769
其中：现金	264,792,095	4,996,769
非流动资产	3,833,998	-
资产合计	741,144,181	277,264,769
流动负债	697,160,256	272,395,115
非流动负债	-	-
负债合计	697,160,256	272,395,115
按持股比例计算的净资产份额(i)	15,371,322	2,434,827
调整事项		
—内部交易未实现利润	(8,031,772)	(2,313,430)
对联营企业权益投资的账面价值	7,339,550	121,397
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用

	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
净亏损	(5,885,729)	(130,346)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(5,885,729)	(130,346)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

六　在其他主体中的权益(续)

(2)　在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d)　不重要联营企业的汇总信息

	2016 年度	2015 年度
投资账面价值合计	6,366,147	6,427,918
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(61,771)	(55,767)
其他综合收益(i)	-	-
综合亏损总额	(61,771)	(55,767)

(i)　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。

(e)　于 2016 年 12 月 31 日，本集团无未确认的合营企业和联营企业发生的超额亏损(2015 年 12 月 31 日：无)。

七　分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

七　分部信息(续)

(a)　2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,065,747,839	2,444,525,302	187,269,344	132,236,762	-	-	9,829,779,247
分部间交易收入	-	23,061,721	-	26,814,876	-	(49,876,597)	-
主营业务成本	5,466,492,323	990,962,086	123,173,882	116,497,197	-	-	6,697,125,488
利息收入	31,730,646	4,778,387	543,612	1,605,292	52,050,116	-	90,708,053
利息费用	26,986,835	-	-	-	477,010,748	-	503,997,583
对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益	117,740,879	-	-	-	(61,771)	-	117,679,108
资产减值损失	(140,334)	149,620	-	-	-	-	9,286
折旧费与摊销费	4,134,044	283,398,126	36,436,970	6,118,602	2,864,560	-	332,952,302
利润/(亏损)总额	468,848,072	783,275,180	(17,786,750)	(16,539,100)	(532,780,093)	-	685,017,309
所得税费用	103,131,179	197,098,952	(4,456,533)	(4,159,404)	(131,201,219)	-	160,412,975
净利润/(亏损)	365,716,893	586,176,228	(13,330,217)	(12,379,696)	(401,578,874)	-	524,604,334
资产总额	51,654,965,027	7,275,387,967	385,470,936	101,749,041	4,923,715,657	-	64,341,288,628
负债总额	42,247,880,205	2,804,368,393	141,094,484	167,686,686	6,730,834,463	-	52,091,864,231
对合营企业和联营企业的长期股权投资	248,594,282	-	-	-	6,366,147	-	254,960,429
非流动资产增加额(i)	48,712,316	46,674,732	306,875	7,104,308	7,773,850	-	110,572,081

(i)　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。

七　分部信息(续)

(a)　2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续)：

2016 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

七　分部信息(续)

(b)　2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

(i)　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。

七　分部信息(续)

(b)　2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续)：

2015 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
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

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
北辰集团	1,800,000,000	-	-	1,800,000,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

八　关联方关系及其交易(续)

(3)　其他关联方情况

	与本集团的关系
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心(以下称“辰运物业”)	与本集团同受母公司控制

(4)　关联交易

(a)　接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价政策	2016 年度	2015 年度
北辰集团	接受劳务	支付商标及标识许可使用费	本集团接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	10,000

(b)　租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2016 年确认的租赁费	2015 年确认的租赁费
北辰集团	本公司	土地使用权	15,524,761	15,310,415
辰运物业	信诚物业	办公用房	900,000	900,000
			16,424,761	16,210,415

八　关联方关系及其交易(续)

(4)　关联交易(续)

(c)　担保

本集团作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	1,280,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	300,000,000	2015 年 1 月 28 日	2017 年 1 月 27 日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	100,000,000	2016 年 2 月 29 日	2017 年 2 月 28 日	尚未履行完毕
北辰集团(iv)	1,700,000,000	2013 年 5 月 30 日	2020 年 10 月 21 日	尚未履行完毕
	3,380,000,000			

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

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

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

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

八　关联方关系及其交易(续)

(4)　关联交易(续)

(d)　自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

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

(e)　自北辰集团取得股东往来款

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

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

(f)　为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

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

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

八　关联方关系及其交易(续)

(4)　关联交易(续)

(g)　为杭州旭发提供项目开发往来款及取得的利息

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
股东往来款本金	136,197,025	-	(136,197,025)	-
股东往来款利息	4,626,859	5,718,342	(10,345,201)	-
	140,823,884	5,718,342	(146,542,226)	-

(h)　为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	53,000,000	-	53,000,000
股东往来款利息	-	1,334,569	-	1,334,569
	-	54,334,569	-	54,334,569

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

(i)　自关联方取得资金(附注四(23))

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

(j)　关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	16,311,912	13,582,565

八　关联方关系及其交易(续)

(5)　关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉当代	74,153,875	-	277,500,000	-
	杭州金湖	53,000,000	-	-	-
	杭州旭发	-	-	136,197,025	-
		127,153,875	-	413,697,025	-
应收利息	武汉当代	5,206,566	-	26,375,813	-
	杭州金湖	1,334,569	-	-	-
	杭州旭发	-	-	4,626,859	-
		6,541,135	-	31,002,672	-

应付关联方款项：

		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	17,957,774	-
	杭州金湖	62,500,000	
	杭州辰旭	268,388,321	-
		348,846,095	-
长期应付款	北辰集团	700,000,000	-
一年内到期的长期借款	北辰集团	-	700,000,000
应付利息	北辰集团	-	1,144,306

八　关联方关系及其交易(续)

(6)　关联方承诺

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

租赁

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
-租入		
北辰集团	298,175,410	313,700,171

九　或有事项

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

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

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	3,647,341,248
杭州北辰奥园	916,002,519
北辰铂悦庐州府	881,181,115
北辰・旭辉壹号院	791,789,087
北辰香麓(温泉镇项目)	560,749,304
北辰・墅院 1900	491,077,284
北辰红橡墅	446,839,382
北辰中央公园	298,794,276
北辰・香麓	193,019,358
北辰・朗诗南门绿郡	425,272,317
当代北辰悦 MOMA	75,057,906
绿色家园项目	18,184,715
其他	5,031,056
	8,750,339,567

十 承诺事项

(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：

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

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

十一 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	202,021,200

根据 2017 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 202,021,200 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(32))。

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

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

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2016 年度及 2015 年度本集团并无利率互换安排。

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

十二　金融风险(续)

(2)　信用风险

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

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

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

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

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	801,419,581	-	-	-	801,419,581
一年内到期的非流动负债(含利息)	2,998,979,714	-	-	-	2,998,979,714
应付账款	3,741,301,533	-	-	-	3,741,301,533
应付利息	219,635,983	-	-	-	219,635,983
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,046,893,511	-	-	-	2,046,893,511
长期应付款(含利息)	-	1,462,854,606	-	-	1,462,854,606
长期借款(含利息)	967,656,319	8,693,997,770	6,087,554,051	4,081,554,826	19,830,762,966
应付债券 (含利息)	193,200,000	193,200,000	3,031,600,000	1,578,000,000	4,996,000,000
财务担保合同(附注十)	8,750,339,567	-	-	-	8,750,339,567
	19,720,588,398	10,350,052,376	9,119,154,051	5,659,554,826	44,849,349,651

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	504,588,206	-	-	-	504,588,206
一年内到期的非流动负债(含利息)	4,397,568,133	-	-	-	4,397,568,133
应付账款	2,887,149,865	-	-	-	2,887,149,865
应付利息	323,042,451	-	-	-	323,042,451
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,412,327,259	-	-	-	2,412,327,259
长期借款(含利息)	989,259,627	4,407,922,790	9,328,841,266	3,519,286,486	18,245,310,169
应付 10 年期债券(含利息)	126,000,000	126,000,000	1,378,000,000	1,656,000,000	3,286,000,000
财务担保合同(附注十)	3,424,501,153	-	-	-	3,424,501,153
	15,065,598,884	4,533,922,790	10,706,841,266	5,175,286,486	35,481,649,426

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的公允价值计量的资产

本集团无持续的公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

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

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

十四 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 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	81%	75%

十五　公司财务报表附注

(1)　应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	51,710,196	50,902,012
减：坏账准备	(222,729)	(73,109)
净额	51,487,467	50,828,903

(a)　应收账款账龄分析如下：

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

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

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

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	21,434,868	41%	-	-	28,329,206	56%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	30,275,328	59%	(222,729)	0.7%	22,572,806	44%	(73,109)	0.3%
	51,710,196	100%	(222,729)	0.4%	50,902,012	100%	(73,109)	0.1%

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

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

(e) 于 2016 年度，本公司计提坏账准备金额为 149,620 元，无收回或转回的坏账准备金额(2015 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)。

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

(g) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

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

(h) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

十五　公司财务报表附注(续)

(2)　其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收子公司款	9,174,388,813	14,377,302,253
工程专项基金	4,350,546	4,301,148
预付货款(附注四(5)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	26,099,039	4,515,481
备用金	3,905,979	4,575,526
保证金	-	3,000,000
应收关联公司款项(附注八(5))	74,153,875	413,697,025
押金	13,062,976	11,783,000
其他	2,625,898	3,886,193
	9,310,867,126	14,835,340,626
减：坏账准备	(14,547,221)	(14,723,249)
	9,296,319,905	14,820,617,377

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备(附注四(5)(c)(i))。

(a)　其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	940,463,222	5,246,061,768
一到二年	2,036,743,928	2,443,607,222
二到三年	232,631,443	6,178,290,930
三年以上	6,101,028,533	967,380,706
	9,310,867,126	14,835,340,626

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

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

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

(b) 其他应收账按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	9,275,959,937	99.63%	(12,280,000)	0.1%	14,822,363,426	99.90%	(12,280,000)	0.1%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	34,907,189	0.37%	(2,267,221)	6.5%	12,977,200	0.10%	(2,443,249)	19.0%
	9,310,867,126	100.00%	(14,547,221)	0.2%	14,835,340,626	100.00%	(14,723,249)	0.1%

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
金恒生	12,280,000	(12,280,000)	100%	附注四(5)(c)(i)

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

(e) 于 2016 年度，本公司未计提坏账准备，转回坏账准备金额为 176,028 元(2015 年度：未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备)。

(f) 于 2016 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2015 年度：无)。

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(g) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
应收子公司款	应收子公司款	9,174,388,813	1 年以内至 3 年以上	98.53%	-
武汉当代	项目开发往来款	74,153,875	1 年至 2 年	0.80%	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.13%	(12,280,000)
北京国际信托有限公司	保障基金及押金	11,783,000	1 年至 2 年	0.13%	-
北京市建设委员会	工程专项基金	3,354,249	3 年以上	0.04%	-
		9,275,959,937		99.63%	(12,280,000)

(h) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2015 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,916,230,356	2,557,162,926
合营企业	6,662,578	8,155,466
联营企业	13,705,697	6,549,315
	2,936,598,631	2,571,867,707
减：长期股权投资减值准备(b)	(5,580,595)	(5,580,595)
	2,931,018,036	2,566,287,112

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

十五　公司财务报表附注(续)

(3)　长期股权投资(续)

(a)　子公司

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备	本年宣告分派的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
北辰房地产	552,070,231	-	-	-	-	552,070,231	-	-
天成天	550,000	-	-	-	-	550,000	-	-
五洲美乐	4,780,595	-	-	-	-	4,780,595	(4,780,595)	-
绿洲商贸	800,000	-	-	-	-	800,000	(800,000)	-
信诚物业	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	-	-
长沙北辰	1,206,400,000	-	-	-	-	1,206,400,000	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
会展集团	63,196,100	-	-	-	-	63,196,100	-	-
世纪御景	228,550,000	-	-	-	-	228,550,000	-	-
杭州北辰	35,000,000	5,567,430	-	-	-	40,567,430	-	-
北京北辰当代	25,000,000	-	-	-	-	25,000,000	-	-
杭州辰旭(附注五(2))	2,500,000	-	-	-	(2,500,000)	-	-	-
南京旭辰	25,500,000	-	-	-	-	25,500,000	-	-

十五　公司财务报表附注(续)

(3)　长期股权投资(续)

(a)　子公司(续)

		本年增减变动						
	2015 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	2016 年 12 月 31 日	减值准备	本年宣告分派的现金股利
武汉光谷	20,816,000	-	-	-	-	20,816,000	-	-
苏州北辰旭昭	350,000,000	-	-	-	-	350,000,000	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	-	-	-	28,000,000	-	-
成都北辰置业	-	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
廊坊房地产	-	31,000,000	-	-	-	31,000,000	-	-
成都天府	-	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
杭州京华	-	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
合肥辰旭	-	25,000,000	-	-	-	25,000,000	-	-
宁波京华	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	-	-
重庆两江	-	100,000,000	-	-	-	100,000,000	-	-
苏州北辰置业	-	30,000,000	-	-	-	30,000,000	-	-
	2,557,162,926	361,567,430	-	-	(2,500,000)	2,916,230,356	(5,580,595)	-

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 长期股权投资减值准备

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐	4,780,595	-	-	4,780,595
绿洲商贸	800,000	-	-	800,000
	5,580,595	-	-	5,580,595

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

(4) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	3,777,375,662	3,534,271,410
其他业务收入	9,551,269	9,668,438
	3,786,926,931	3,543,939,848

	2016 年度	2015 年度
主营业务成本	1,994,890,707	1,577,434,584
其他业务成本	-	-
	1,994,890,707	1,577,434,584

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 出售开发产品业务收入及成本

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	9,551,269	-	9,668,438	-

(5) 投资损失

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(24,533,627)	(16,192,794)
成本法核算的长期股权投资收益	-	2,386,069
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,608,649
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	6,146,027	-
	(18,387,600)	(12,198,076)

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料
2016 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置净损失	(988,016)	(905,066)
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,348,244	10,927,889
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以及处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,146,027	-
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,755	-
辞退福利	195,000	188,000
资产减值准备	183,523	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,413,411	2,591,202
	36,300,944	12,802,025
所得税影响额	(9,068,808)	(3,189,336)
少数股东权益影响额(税后)	(594,979)	1,598
	26,637,157	9,614,287

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号－非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料
2016 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

本公司为在香港联合交易所上市的 H 股公司，本集团按照香港财务报告准则编制了财务报表，并已经罗兵咸永道会计师事务所审计。本财务报表在某些方面与本集团按照香港财务报告准则编制的财务报表之间存在差异，差异项目及金额列示如下：

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2016 年度 (人民币千元)	2015 年度 (人民币千元)	2016 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2015 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	600,585	611,972	11,660,583	11,265,270
差异项目及金额–				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	139,466	129,214	1,391,653	1,252,187
投资性房地产公允值变化(a)	63,383	16,815	4,150,219	4,086,836
1997 年企业改制资产评估产生的差异(b)	3,377	2,686	-	(3,377)
按香港财务报告准则	806,811	760,687	17,202,455	16,600,916

差异原因说明如下：

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

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

三 净资产收益率及每股收益

	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	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于公司普通股股东的净利润	5.25	5.52	0.18	0.18	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.01	5.43	0.17	0.18	0.17	0.18