

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2017 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2017 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 - 122
补充资料	1 - 2



审计报告

普华永道中天审字(2018)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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 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。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第二页, 共五页)

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
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注四(6) 于 2017 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 52,551,799,994 元, 约占集团总资产的 66%。由于政府调控政策的不断加强, 2017 年度各地房地产市场均受到了影响。管理层对 2017 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。 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。 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。	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。 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: • 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。 • 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。 • 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。 • 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。 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。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第三页, 共五页)

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 2017 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。

普华永道中天审字(2018)第 10039 号
(第五页, 共五页)

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
2018 年 3 月 21 日

注册会计师


徐涛(项目合伙人)

注册会计师


任丽君

北京北辰实业股份有限公司

2017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	2017年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
		合并	合并	公司	公司
流动资产					
货币资金	四(1)	10,894,413,884	8,075,867,900	6,496,915,080	4,632,071,847
应收账款	四(2)、十六(1)	102,501,156	57,848,504	90,237,857	51,487,467
预付款项	四(3)	2,212,734,774	3,198,197,191	35,531,412	2,795,790,177
应收利息	四(4)	3,574,637	6,541,135	136,371,896	94,594,286
其他应收款	四(5)、十六(2)	2,139,752,024	1,830,933,864	8,946,352,670	9,296,319,905
存货	四(6)	52,551,799,994	41,385,745,924	1,625,995,599	2,633,891,007
一年内到期的非流动资产		-	-	3,828,559,408	-
其他流动资产	四(7)	2,006,018,374	1,574,180,268	36,303,710	37,355,222
流动资产合计		69,910,794,843	56,129,314,786	21,196,267,632	19,541,509,911
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十六(3)	301,698,283	254,960,429	2,769,252,853	2,931,018,036
投资性房地产	四(10)	5,031,973,995	5,161,239,378	5,021,507,894	5,150,390,372
固定资产	四(11)	2,346,278,029	2,443,492,714	1,201,653,015	1,263,940,349
在建工程	四(12)	231,882,902	5,430,398	10,349,604	5,430,398
无形资产	四(13)	9,194,440	8,379,174	6,649,592	5,502,631
长期待摊费用	四(14)	20,036,374	23,458,740	1,368,502	-
长期应收款	四(8)	1,506,726,334	-	11,154,721,967	8,541,434,092
递延所得税资产	四(15)	621,436,053	315,013,009	214,075,203	156,911,242
非流动资产合计		10,069,226,410	8,211,973,842	20,379,578,630	18,054,627,120
资产总计		79,980,021,253	64,341,288,628	41,575,846,262	37,596,137,031

北京北辰实业股份有限公司

2017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	2017年 12月31日 合并	2016年 12月31日 合并	2017年 12月31日 公司	2016年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	四(17)	700,000,000	780,000,000	700,000,000	500,000,000
应付账款	四(18)	5,196,582,061	3,741,301,533	1,004,396,582	1,280,821,806
预收款项	四(19)	22,563,894,314	18,350,958,213	728,978,158	1,261,891,107
应付职工薪酬	四(20)	137,388,739	85,294,956	113,540,237	63,909,279
应交税费	四(21)	1,974,506,778	1,669,326,649	730,984,217	629,416,994
应付利息	四(22)	302,792,533	219,635,983	210,603,572	202,569,060
应付股利	四(23)	1,162,190	1,162,190	-	-
其他应付款	四(24)	1,901,838,691	2,046,893,511	6,493,097,972	4,567,130,532
一年内到期的非流动负债	四(25)	6,231,435,755	2,902,150,000	4,863,981,149	1,712,150,000
流动负债合计		39,009,601,061	29,796,723,035	14,845,581,887	10,217,888,778
非流动负债					
长期借款	四(26)	21,001,811,277	16,851,741,920	11,618,441,277	13,092,841,920
应付债券	四(27)	4,887,883,361	3,971,794,770	4,887,883,361	3,971,794,770
长期应付款	四(28)	1,579,476,016	1,462,854,606	-	700,000,000
长期应付职工薪酬	四(30)	139,237,272	4,444,632	139,237,272	4,444,632
递延收益	四(29)	-	4,305,268	-	4,305,268
非流动负债合计		27,608,407,926	22,295,141,196	16,645,561,910	17,773,386,590
负债合计		66,618,008,987	52,091,864,231	31,491,143,797	27,991,275,368
股东权益					
股本	四(31)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	四(32)	3,648,897,300	3,648,897,300	3,681,309,353	3,681,309,353
其他综合收益		-	-	-	-
盈余公积	四(33)	874,944,041	806,757,841	874,944,041	806,757,841
未分配利润	四(34)	4,708,110,923	3,837,907,665	2,161,429,071	1,749,774,469
归属于母公司股东权益合计		12,598,972,264	11,660,582,806	10,084,702,465	9,604,861,663
少数股东权益		763,040,002	588,841,591	-	-
股东权益合计		13,362,012,266	12,249,424,397	10,084,702,465	9,604,861,663
负债及股东权益总计		79,980,021,253	64,341,288,628	41,575,846,262	37,596,137,031

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

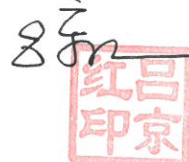
企业负责人:



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

2017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	2017年度 合并	2016年度 合并	2017年度 公司	2016年度 公司
一、营业收入	四(35)、十六(4)	15,456,514,443	9,829,779,247	4,034,603,750	3,786,926,931
减: 营业成本	四(35)(40)、十六(4)	(10,374,482,275)	(6,697,125,488)	(1,899,202,751)	(1,994,890,707)
税金及附加	四(36)	(1,392,268,942)	(929,511,977)	(388,233,841)	(401,445,484)
销售费用	四(37)(40)	(505,754,217)	(540,229,545)	(112,642,017)	(127,848,655)
管理费用	四(38)(40)	(894,118,964)	(697,384,484)	(703,621,209)	(538,156,603)
财务费用-净额	四(39)	(492,981,430)	(426,754,443)	(9,419,740)	(437,207,969)
资产减值损失	四(42)	(11,580,296)	(9,286)	(550,000)	26,408
投资收益/(损失)	四(41)、十六(5)	62,054,893	123,825,135	12,342,983	(18,387,600)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		46,086,731	117,679,108	(3,625,180)	(24,533,627)
资产处置收益		899,305	941,287	4,433	14,916
其他收益	四(29)	8,926,600	-	7,426,600	-
二、营业利润		1,857,209,117	663,530,446	940,708,208	269,031,237
加: 营业外收入	四(43)	7,947,977	25,256,663	3,159,552	17,521,778
减: 营业外支出	四(44)	(59,666,997)	(3,769,800)	(25,352,277)	(2,870,722)
三、利润总额		1,805,490,097	685,017,309	918,515,483	283,682,293
减: 所得税费用	四(45)	(494,881,028)	(160,412,975)	(236,653,481)	(72,914,690)
四、净利润		1,310,609,069	524,604,334	681,862,002	210,767,603
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,327,791,418	537,934,551	684,645,273	224,138,049
终止经营净亏损		(17,182,349)	(13,330,217)	(2,783,271)	(13,370,446)
按所有权归属分类					
少数股东损益		170,198,411	(75,981,110)	-	-
归属于母公司股东的净利润		1,140,410,658	600,585,444	681,862,002	210,767,603
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		1,310,609,069	524,604,334	681,862,002	210,767,603
归属于母公司股东的综合收益总额		1,140,410,658	600,585,444	681,862,002	210,767,603
归属于少数股东的综合收益总额		170,198,411	(75,981,110)	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(46)	0.34	0.18		
稀释每股收益	四(46)	0.34	0.18		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

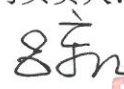
企业负责人:




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

2017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	2017 年度 合并	2016 年度 合并	2017 年度 公司	2016 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		20,400,626,150	23,547,713,639	3,675,230,610	4,423,082,408
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	527,265,253	462,098,101	2,903,429,290	6,703,421,420
经营活动现金流入小计		20,927,891,403	24,009,811,740	6,578,659,900	11,126,503,828
购买商品、接受劳务支付的现金		(17,492,755,693)	(18,434,186,197)	(693,288,847)	(3,626,029,683)
支付给职工以及为职工支付的现金	四(20)	(1,004,482,584)	(953,922,115)	(616,125,083)	(630,780,647)
支付的各项税费		(3,202,152,717)	(2,164,948,892)	(690,720,918)	(523,132,161)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(856,776,902)	(396,572,738)	(405,377,065)	(241,244,410)
经营活动现金流出小计		(22,556,167,896)	(21,949,629,942)	(2,405,511,913)	(5,021,186,901)
经营活动产生的现金流量净额	四(48)(a)	(1,628,276,493)	2,060,181,798	4,173,147,987	6,105,316,927
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		94,617,618	44,874,890	1,153,116,408	575,086,769
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,273,469	4,693,447	6,932,115	1,789,275
收回合营企业贷款本金	八(5)(e)(f)	213,721,375	342,043,150	12,436,670,634	8,205,754,723
取得子公司收到的现金净额		-	2,755	-	-
收回投资收到的现金		3,400,000,000	1,606,146,027	3,400,000,000	1,606,146,027
收到其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		3,717,612,462	1,997,760,269	16,996,719,157	10,388,776,794
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(109,047,401)	(107,255,375)	(97,465,277)	(89,746,979)
处置子公司支付的现金净额		-	(168,430,242)	-	-
投资支付的现金		(3,422,700,000)	(1,745,567,430)	(3,460,000,000)	(1,991,567,430)
向合营企业提供借款	八(5)(f)(g)(h)	(1,557,356,334)	(55,500,000)	(16,422,955,738)	(13,505,782,835)
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(d)	-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(5,089,103,735)	(2,076,753,047)	(19,980,421,015)	(15,587,097,244)
投资活动产生的现金流量净额		(1,371,491,273)	(78,992,778)	(2,983,701,858)	(5,198,320,450)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		4,000,000	79,500,000	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000	79,500,000	-	-
取得借款收到的现金		15,608,683,602	8,933,763,669	6,453,415,602	3,993,763,669
取得母公司借款收到的现金		-	700,000,000	-	700,000,000
取得少数股东借款收到的现金		1,028,178,016	2,452,667,834	-	-
发行债券收到的现金		1,320,000,000	1,488,000,000	1,320,000,000	1,488,000,000
从少数股东收回的现金		1,180,323,478	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)(e)	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		19,141,185,096	13,653,931,503	7,773,415,602	6,181,763,669
偿还债务支付的现金		(8,832,683,096)	(7,558,443,953)	(5,676,783,096)	(5,205,129,843)
归还和提供少数股东款项支付的现金		(2,946,285,973)	(4,622,224,601)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,985,320,389)	(2,038,246,680)	(1,399,371,013)	(1,299,337,110)
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(47)(f)	(50,782,700)	-	(21,683,000)	-
筹资活动现金流出小计		(13,815,072,158)	(14,218,915,234)	(7,097,837,109)	(6,504,466,953)
筹资活动产生的现金流量净额		5,326,112,938	(564,983,731)	675,578,493	(322,703,284)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加额					
加: 年初现金余额	四(48)(c)	2,326,345,172	1,416,205,289	1,865,024,622	584,293,193
		7,520,362,354	6,104,157,065	4,622,075,524	4,037,782,331
六、年末现金余额					
	四(48)(d)	9,846,707,526	7,520,362,354	6,487,100,146	4,622,075,524

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:

- 4 -



会计机构负责人:

8 8



北京北辰实业股份有限公司

2017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		
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(33)	-	-		21,076,760	(21,076,760)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	-		-	(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
2017年1月1日								
年初余额		3,367,020,000	3,648,897,300		806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
2017年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-		-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
其他综合收益		-	-		-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-		-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-		-	-	4,000,000	4,000,000
其他		-	-		-	-	-	-
利润分配								
提取盈余公积	四(33)	-	-		68,186,200	(68,186,200)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	-		-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2017年12月31日								
年末余额		3,367,020,000	3,648,897,300		874,944,041	4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266

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

2017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
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(33)	-	-	-	21,076,760	(21,076,760)	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	(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
2017年1月1日年初余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
2017年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
利润分配							
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	68,186,200	(68,186,200)	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2017年12月31日							
年末余额		3,367,020,000	3,681,309,353	-	874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

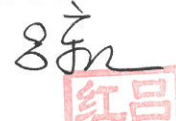
企业负责人:




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

2017 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 2017 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地产集团有限公司(以下称“地产集团”)、武汉北辰辰智房地产开发有限公司(以下称“武汉辰智”)、武汉北辰辰慧房地产开发有限公司(以下称“武汉辰慧”)、海口辰智置业有限公司(以下称“海口辰智”)、成都北辰华府置业有限公司(以下称“成都华府”)、四川北辰天仁置业有限公司(以下称“四川天仁”)及武汉北辰领航商务会展有限公司(以下称“武汉领航”), 详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 3 月 21 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。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(29)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 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。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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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，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纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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) 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。

(28) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

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 1 月 1 日
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额(附注四(29))。2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列	固定资产 递延收益	4,305,268 (4,305,268)
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益(附注四(29))。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
		2016 年度
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 营业外收入	941,287 (941,287)
本集团 2017 年度发生的终止经营(附注十一)按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行重述，并增加右述两行报表项目。除此之外，2016 年度的比较报表未重列。	持续经营净利润 终止经营净利润	537,934,551 (13,330,217)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	894,902	973,776
银行存款	10,893,518,982	8,074,894,124
	<u>10,894,413,884</u>	<u>8,075,867,900</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

于 2017 年 12 月 31 日，银行存款中包括 270,388,198 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金 (2016 年 12 月 31 日：82,801,587 元)，570,543,999 元的住户按揭贷款保证金(2016 年 12 月 31 日：69,011,428 元)，206,774,161 元的购房款共管银行账户余额(2016 年 12 月 31 日：403,692,531 元)。

(2) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	102,583,940	58,078,658
减：坏账准备	(82,784)	(230,154)
	<u>102,501,156</u>	<u>57,848,504</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	95,473,441	44,704,105
一到二年	5,704,009	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>102,583,940</u>	<u>58,078,658</u>

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 47,318,767 元 (2016 年 12 月 31 日：20,689,907 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	40,222,944	7,538,083
一到二年	5,694,333	11,909,132
两到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>47,318,767</u>	<u>20,689,907</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	56,665,219	55%	-	-	21,434,868	37%	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备	45,918,721	45%	(82,784)	0.2%	36,643,790	63%	(230,154)	0.6%
	<u>102,583,940</u>	<u>100%</u>	<u>(82,784)</u>	<u>0.1%</u>	<u>58,078,658</u>	<u>100%</u>	<u>(230,154)</u>	<u>0.4%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

- (c) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2017 年度，本集团计提 34,457 元坏账准备，收回或转回的坏账准备金额为 32,207 元(2016 年度：计提的坏账准备金额为 152,094 元，无收回或转回的坏账准备)。
- (f) 于 2017 年度，本集团实际核销的应收账款 149,620 元(2016 年度：无)。
- (g) 于 2017 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	<u>46,573,317</u>	<u>-</u>	<u>45%</u>

- (h) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,184,379,536	98.7%	3,161,246,431	98.8%
一到二年	2,221,029	0.1%	29,633,590	1.0%
二到三年	18,888,212	0.9%	3,834,088	0.1%
三年以上	7,245,997	0.3%	3,483,082	0.1%
	<u>2,212,734,774</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,198,197,191</u>	<u>100.0%</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 28,355,238 元(2016 年 12 月 31 日：36,950,760 元)，主要为预付的中介机构服务费，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方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	<u>2,073,709,649</u>	<u>94%</u>

(4) 应收利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方利息(附注八(6))	<u>3,574,637</u>	<u>6,541,135</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金	6,419,135	52,511,533
预付货款(c)(i)	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,355,614	4,376,797
备用金	4,722,142	4,357,621
保证金	48,667,536	10,000,000
应收关联方款项(附注八(6))	1,584,000,000	127,153,875
应收少数股东款项(i)	384,140,323	1,530,617,365
代垫款项	105,180,835	100,389,228
其他	6,604,125	3,835,381
	<u>2,154,369,710</u>	<u>1,845,521,800</u>
减: 坏账准备	(14,617,686)	(14,587,936)
净额	<u>2,139,752,024</u>	<u>1,830,933,864</u>

(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:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	1,335,145,754	1,680,982,251
一到二年	771,420,520	133,631,385
二到三年	17,219,396	12,887,281
三年以上	30,584,040	18,020,883
	<u>2,154,369,710</u>	<u>1,845,521,800</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

于 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中 34,784,051 元 (2016 年 12 月 31 日：38,886,665 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：

其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	12,868,563	22,525,722
二到三年	15,949,135	12,887,281
三年以上	5,966,353	3,473,662
	<u>34,784,051</u>	<u>38,886,665</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	2,055,772,146	95%	(12,280,000)	0.6%	1,793,335,469	97%	(12,280,000)	0.7%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	98,597,564	5%	(2,337,686)	2.4%	52,186,331	3%	(2,307,936)	4.4%
	<u>2,154,369,710</u>	<u>100%</u>	<u>(14,617,686)</u>	<u>0.7%</u>	<u>1,845,521,800</u>	<u>100%</u>	<u>(14,587,936)</u>	<u>0.8%</u>

(c) 于 2017 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”)	<u>12,280,000</u>	<u>(12,280,000)</u>	100%	(i)

(i) 于 2017 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(2016 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 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(e) 于 2017 年度，本集团计提坏账准备 32,692 元，收回或转回坏账准备 2,942 元(2016 年度：计提 40,715 元，收回或转回坏账准备 183,523 元)。

(f) 于 2017 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2016 年度：无)。

(g) 于 2017 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
旭昭(香港)有限公司 (以下称“旭昭香 港”)	关联方	1,265,000,000	1 年以内及 1 至 2 年	59%	-
南京宁康投资管理有 限公司(以下称 “南京宁康”)	关联方	294,000,000	1 年以内	14%	-
深圳联新投资管理有 限公司(以下称 “深圳联新”)	第三方	224,501,855	1 年以内	10%	-
成都朗铭置业有限公 司(以下称“成都 朗铭”)	第三方	159,638,468	1 年以内	7%	-
合肥旭辉企业管理有 限公司(以下称 “合肥旭辉”)	关联方	25,000,000	1 年以内	1%	-
		<u>1,968,140,323</u>		<u>91%</u>	<u>-</u>

(h) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	44,605,248,108	-	44,605,248,108
开发产品(b)	7,905,452,758	(6,998,297)	7,898,454,461
库存商品	24,844,098	(4,793,912)	20,050,186
库存材料	9,821,698	-	9,821,698
低值易耗品及包装物	18,225,541	-	18,225,541
	<u>52,563,592,203</u>	<u>(11,792,209)</u>	<u>52,551,799,994</u>

	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
	<u>41,385,989,837</u>	<u>(243,913)</u>	<u>41,385,745,924</u>

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2017 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或 转销	其他	
开发产品	-	6,998,297	-	-	-	6,998,297
库存商品	243,913	4,549,999	-	-	-	4,793,912
	<u>243,913</u>	<u>11,548,296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,792,209</u>

(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
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	不适用
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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2013 年	2018 年	2,407,000	987,479,424	969,993,319
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,589,881	3,501,636
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,347,000	49,229,672	1,920,919,294
长沙北辰三角洲	长沙市	2008 年	待定 2016 年	19,937,000	7,401,238,475	9,225,071,109
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	至 2018 年	4,800,000	1,302,129,053	834,276,591
杭州北辰蜀山项目	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,222,405,799	1,786,310,663
杭州国颂府	杭州市	2016 年	2019 年	1,136,380	1,046,069,884	914,182,705
宁波北辰府	宁波市	2017 年	2020 年	3,769,750	2,729,140,286	1,226,234,804
宁波堇天府	宁波市	2017 年	2019 年	5,949,723	3,545,373,631	1,652,990,005
成都朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	1,812,000	1,769,833,207	1,413,785,428
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,372	1,026,888,651	865,148,664
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2020 年 2017 年	2,215,683	1,317,275,266	1,125,945,573
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016 年	至 2018 年	1,506,461	636,596,166	1,360,180,033
苏州观澜府	苏州市	2017 年	2019 年	待定	3,299,335,798	1,696,966,075
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,387,000	2,111,777,982	1,881,537,616
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年	3,500,799	881,989,318	651,802,536
廊坊北辰香麓	廊坊市	2016 年	2019 年	1,956,060	836,565,094	708,708,052
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2025 年	8,741,970	3,192,903,001	1,723,163,413
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,300,000	3,019,138,712	2,633,733,277
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉辰慧)	武汉市	待定	待定	3,306,372	1,631,471,058	-
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉辰智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,200,226,733	-
四川仁寿项目	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,130,072,737	-
成都双流项目	成都市	2018 年	待定	1,353,936	854,419,264	-
海口西海岸项目	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,410,099,016	-
					<u>44,605,248,108</u>	<u>32,594,450,793</u>

于 2017 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,831,878,358 元(2016 年 12 月 31 日：3,070,221,762 元)。2017 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.76%(2016 年度：6.35%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
	2010 年				
北京北辰香麓	至 2012 年	236,878,576	-	(43,337,521)	193,541,055
北京碧海方舟	2013 年	65,723,515	-	-	65,723,515
	2010 年				
北京北辰福第	至 2014 年	128,662,074	-	(22,170,018)	106,492,056
	2007 年				
北京香山清琴	至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
	2012 年				
长沙北辰三角洲(i)	至 2016 年	4,999,625,000	3,237,194,972	(4,544,932,587)	3,691,887,385
	2015 年				
北京北辰墅院 1900	至 2016 年	2,223,366,519	-	(942,930,491)	1,280,436,028
北京北辰红橡墅	2016 年	400,055,046	694,114,046	(290,366,586)	803,802,506
长沙北辰中央公园(i)	2016 年	637,717,315	-	(355,477,379)	282,239,936
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	-	2,033,782,831	(1,880,848,476)	152,934,355
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年	-	1,459,570,297	(1,134,994,640)	324,575,657
杭州北辰蜀山项目	2017 年	-	958,987,280	-	958,987,280
其他	2001 年	276,870	5,097,217	(4,501,296)	872,791
		<u>8,729,266,812</u>	<u>8,388,746,643</u>	<u>(9,219,558,994)</u>	<u>7,898,454,461</u>

(i) 本年减少变动中的金额包括本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调减所致。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 30,818,731,494 的存货(2016 年 12 月 31 日：15,348,584,467 元)作为长期借款(附注(四)(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>2,006,018,374</u>	<u>1,574,180,268</u>

(8) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	1,470,788,834	-
应收保证金	35,937,500	-
	<u>1,506,726,334</u>	<u>-</u>

(9) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(a)	292,625,687	241,254,732
联营企业(b)	9,072,596	13,705,697
	<u>301,698,283</u>	<u>254,960,429</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>301,698,283</u>	<u>254,960,429</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动							2017 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	
武汉当代北辰置业有限公司(以下 称“武汉当代”)	6,064,523	-	-	60,066,552	-	-	-	-	-	-
杭州辰旭置业有限公司(以下称 “杭州辰旭”)	111,633,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州金湖房地产开发有限公司 (以下称“杭州金湖”)	123,556,572	-	-	(8,695,597)	-	-	-	-	-	-
无锡北辰盛阳置业有限公司(以 下称“无锡盛阳”)(i)	-	8,000,000	-	(8,000,000)	-	-	-	-	-	-
	241,254,732	8,000,000	-	43,370,955	-	-	-	-	292,625,687	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 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
北京北辰星房地产投资基金管理有限 公司(以下称“北辰星基金”)	6,366,147	-	-	(18,161)	-	-	-	-	6,347,986
杭州旭发置业有限公司(以下称“杭州 旭发”)	7,339,550	-	-	(4,614,940)	-	-	-	-	2,724,610
无锡市辰万房地产开发有限公司(以下 称“无锡辰万”)(i)	-	14,700,000	-	(14,700,000)	-	-	-	-	-
	13,705,697	14,700,000	-	(19,333,101)	-	-	-	-	9,072,596

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 于 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	7,333,715,290	61,953,624	(6,744,825)	7,388,924,089
累计折旧 (摊销)	(2,172,475,912)	(184,474,182)	-	(2,356,950,094)
账面净值	5,161,239,378	(122,520,558)	(6,744,825)	5,031,973,995
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,161,239,378</u>	<u>(122,520,558)</u>	<u>(6,744,825)</u>	<u>5,031,973,995</u>

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。

2017 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 184,474,182 元(2016 年度：185,955,281 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 4,977,492,293 元(原价 7,304,600,829 元)的投资性房地产(2016 年 12 月 31 日：账面价值 5,109,837,055 元、原价 7,257,999,932 元)作为长期借款(附注四(26))、一年内到期的长期借款(附注四(25))及短期借款(附注四(17))的抵押物。

于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 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					
2016 年 12 月 31 日	2,903,148,910	642,866,328	54,592,129	453,779,648	4,054,387,015
本年增加	162,698	17,530,500	2,385,775	11,777,422	31,856,395
购置	162,698	17,530,500	2,385,775	11,433,405	31,512,378
在建工程转入	-	-	-	344,017	344,017
本年减少	(1,804,839)	(14,457,215)	(2,047,542)	(6,730,165)	(25,039,761)
处置及报废	(1,804,839)	(10,151,947)	(2,047,542)	(6,730,165)	(20,734,493)
政府补助	-	(4,305,268)	-	-	(4,305,268)
其他	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649

累计折旧					
2016 年 12 月 31 日	(786,724,492)	(465,269,754)	(38,521,560)	(320,365,418)	(1,610,881,224)
本年增加	(55,661,458)	(34,545,731)	(3,607,954)	(28,078,195)	(121,893,338)
计提	(55,661,458)	(34,545,731)	(3,607,954)	(28,078,195)	(121,893,338)
本年减少	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
处置及报废	742,222	9,438,336	1,572,791	6,108,670	17,862,019
其他	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	(841,643,728)	(490,377,149)	(40,556,723)	(342,334,943)	(1,714,912,543)

减值准备					
2016 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)

账面价值					
2017 年 12 月 31 日	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029
2016 年 12 月 31 日	2,116,424,418	177,588,647	16,070,569	133,409,080	2,443,492,714

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 1,992,103,028 元(原价 2,659,606,650 元)的房屋及建筑物(2016 年 12 月 31 日：账面价值为 2,045,763,509 元、原价 2,659,443,952 元)作为长期借款(附注四(26))、一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2017 年 12 月 31 日固定资产计提的折旧金额为 121,893,338 元(2016 年度：138,291,480 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：95,338,799 元、3,127,092 元及 23,427,447 元(2016 年：106,315,614 元、2,899,903 元及 29,075,963 元)。

2017 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 344,017 元(2016 年度：2,941,934 元)。

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2016 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

	2017 年 12 月 31 日			2016 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
长沙国际健康城(i)	221,533,298	-	221,533,298	-	-	-
零星改造工程	10,349,604	-	10,349,604	5,430,398	-	5,430,398
	<u>231,882,902</u>	<u>-</u>	<u>231,882,902</u>	<u>5,430,398</u>	<u>-</u>	<u>5,430,398</u>

(i) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年转 入固定 资产	其他 减少	2017 年 12 月 31 日	工程 投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中: 本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
长沙国际健康城	323,974,098	-	<u>221,533,298</u>	-	-	<u>221,533,298</u>	68%	68%	<u>48,051,120</u>	-	-	自筹

于 2017 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(2016 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

办公软件

原价

2016 年 12 月 31 日	12,547,498
本年增加	6,338,999
购置	6,338,999
本年减少	(86,068)
报废	(86,068)
2017 年 12 月 31 日	18,800,429

累计摊销

2016 年 12 月 31 日	(4,168,324)
本年增加	(5,497,665)
计提	(5,497,665)
本年减少	60,000
报废	60,000
2017 年 12 月 31 日	(9,605,989)

账面价值

2017 年 12 月 31 日	9,194,440
2016 年 12 月 31 日	8,379,174

2017 年度无形资产的摊销金额为 5,497,665 元(2016 年度: 2,017,451 元)。

(14) 长期待摊费用

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2017 年 12 月 31 日
酒店一次性采购的营运物资	18,949,892	10,539	(6,259,940)	12,700,491
其他	4,508,848	3,968,639	(1,141,604)	7,335,883
	<u>23,458,740</u>	<u>3,979,178</u>	<u>(7,401,544)</u>	<u>20,036,374</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	22,505,756	5,626,439	15,075,080	3,768,770
抵销内部未实现利润	558,238,280	139,559,570	42,139,108	10,534,777
预提费用及其他	1,520,982,524	380,245,631	989,620,144	247,405,036
可抵扣亏损	384,017,652	96,004,413	213,217,704	53,304,426
	<u>2,485,744,212</u>	<u>621,436,053</u>	<u>1,260,052,036</u>	<u>315,013,009</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		61,981,037		99,024,519
预计于 1 年后转回的金额		<u>559,455,016</u>		<u>215,988,490</u>
		<u>621,436,053</u>		<u>315,013,009</u>

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2016 年 12 月 31 日：无)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	4,000,000	-
可抵扣亏损	<u>57,763,194</u>	<u>72,308,010</u>
	<u>61,763,194</u>	<u>72,308,010</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2018	3,355,389	3,355,389
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	16,255,130
2021	11,658,662	37,837,439
2022	17,810,466	-
	<u>57,763,194</u>	<u>72,308,010</u>

(16) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	14,818,090	67,149	(35,149)	(149,620)	14,700,470
其中：应收账款坏账准备	230,154	34,457	(32,207)	(149,620)	82,784
其他应收款坏账准备	14,587,936	32,692	(2,942)	-	14,617,686
存货跌价准备	243,913	11,548,296	-	-	11,792,209
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>15,075,080</u>	<u>11,615,445</u>	<u>(35,149)</u>	<u>(149,620)</u>	<u>26,505,756</u>

(17) 短期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	500,000,000	400,000,000
保证、抵押借款(a)	<u>200,000,000</u>	<u>380,000,000</u>
	<u>700,000,000</u>	<u>780,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款(续)

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，银行保证借款 200,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：100,000,000 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(附注八(5)(c))。

于 2017 年度，短期借款的年利率区间为 4.35%至 6.10%(2016 年度：4.35%至 8.20%)。

(18) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	4,964,181,997	3,503,590,755
其他	232,400,064	237,710,778
	<u>5,196,582,061</u>	<u>3,741,301,533</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,770,059,020 元(2016 年 12 月 31 日：1,301,185,802 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(19) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	22,231,835,458	18,018,909,495
其他(ii)	332,058,856	332,048,718
	<u>22,563,894,314</u>	<u>18,350,958,213</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2017 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	119,851,256	167,941,777	2010 年至 2012 年	不适用
北京北辰福第	57,294,368	113,509,130	2010 年至 2013 年	不适用
北京北辰墅院 1900	234,578,735	616,193,622	2015 年至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲	3,941,218,298	5,712,395,316	2012 年至 2017 年	87%
北京碧海方舟	6,000,000	6,000,000	2013 年	不适用
长沙北辰中央公园	874,592,472	539,946,286	2016 年至 2018 年	88%
北京北辰红橡墅	1,286,247,952	861,887,431	2016 年	51%
北京当代北辰悦 MOMA	63,312,947	1,872,342,017	2018 年	94%
杭州北辰蜀山项目	3,156,927,975	1,759,132,802	2018 年	64%
苏州北辰旭辉壹号院	1,400,092,299	1,704,423,719	2018 年	86%
成都朗诗南门绿郡	2,205,789,247	844,653,782	2018 年	56%
南京北辰旭辉铂悦金陵	3,191,170,470	1,529,190,623	2018 年	59%
成都北辰香麓	1,029,455,954	429,454,666	2018 年	55%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,951,410,727	1,804,138,306	2018 年	88%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	81,060,426	-	2019 年	100%
廊坊北辰香麓	25,153,613	-	2023 年	15%
成都北辰南湖香麓	408,590,383	-	2020 年	19%
重庆北辰悦来壹号	55,195,125	-	2025 年	22%
杭州国颂府	182,815,514	-	2018 年	20%
宁波北辰府	123,347,682	-	2019 年	21%
宁波董天府	817,055,587	-	2019 年	81%
其他	20,674,428	57,700,018	2001 年至 2010 年	不适用
	<u>22,231,835,458</u>	<u>18,018,909,495</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,351,937,463 元(2016 年 12 月 31 日：2,678,609,727 元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	89,458,965	74,850,188
应付设定提存计划(b)	9,472,414	9,802,109
应付辞退福利(c)	38,457,360	642,659
	<u>137,388,739</u>	<u>85,294,956</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	67,635,306	746,583,291	(733,377,283)	80,841,314
职工福利费	-	42,301,006	(42,301,006)	-
社会保险费	2,476,687	56,288,276	(55,915,312)	2,849,651
其中：医疗保险费	1,946,151	50,864,255	(50,249,141)	2,561,265
工伤保险费	73,765	1,948,426	(1,936,928)	85,263
生育保险费	456,771	3,475,595	(3,729,243)	203,123
住房公积金	208,668	50,090,581	(50,265,339)	33,910
工会经费和职工教育经费	3,944,641	17,341,381	(16,861,693)	4,424,329
其他短期薪酬	584,886	3,788,545	(3,063,670)	1,309,761
	<u>74,850,188</u>	<u>916,393,080</u>	<u>(901,784,303)</u>	<u>89,458,965</u>

(b) 设定提存计划

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	8,629,986	88,630,230	(89,270,112)	7,990,104
企业年金缴费	1,026,801	10,141,608	(10,166,383)	1,002,026
失业保险费	145,322	3,596,748	(3,261,786)	480,284
	<u>9,802,109</u>	<u>102,368,586</u>	<u>(102,698,281)</u>	<u>9,472,414</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付辞退福利(一年内到期部分)	38,457,360	642,659

2017年度，本集团因终止经营(附注十一)部分分、子公司而与其员工解除劳动关系所提供的辞退福利为173,453,000元，其中预计一年内支付的部分为38,001,000元。

(21) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,382,800,124	997,925,828
应交企业所得税	360,579,475	347,942,173
应交契税	62,079,600	263,153,029
简易计税	22,555,743	24,466,587
未交增值税	100,155,779	7,471,043
应交城市维护建设税	4,048,609	2,720,356
应交营业税	1,086,004	1,589,616
其他	41,201,444	24,058,017
	<u>1,974,506,778</u>	<u>1,669,326,649</u>

(22) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付债券利息	183,886,603	165,065,754
应付少数股东借款利息	12,443,692	10,166,572
分期付息到期还本的长期借款利息	105,482,643	43,178,655
短期借款应付利息	979,595	1,225,002
	<u>302,792,533</u>	<u>219,635,983</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付股利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东的股利(i)	<u>1,162,190</u>	<u>1,162,190</u>

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日和 2016 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。

(24) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	107,461,482	789,702,417
应付关联公司款项(ii)(附注八(6))	588,951,306	348,846,095
押金及保证金	391,449,465	359,276,198
预提费用	107,484,029	149,901,406
应付诚意金	271,140,484	54,331,630
应付维修费	66,073,505	77,793,864
应付能源费	28,728,312	35,363,648
代收售房契税、公共维修基金	79,035,647	32,284,273
应付销售代理费	48,174,244	16,722,979
应付物业管理费	19,990,771	20,569,289
代收能源费	3,972,136	3,302,782
拆迁安置费	427,951	459,951
其他	<u>188,949,359</u>	<u>158,338,979</u>
	<u>1,901,838,691</u>	<u>2,046,893,511</u>

- (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。
- (ii) 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。
- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 806,852,019 元(2016 年 12 月 31 日：270,638,300 元)，主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项，因为相关协议未到期，上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(26))	4,906,783,149	2,902,150,000
一年内到期的应付债券(附注四(27))	400,798,000	-
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	923,854,606	-
	<u>6,231,435,755</u>	<u>2,902,150,000</u>

(26) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	24,848,594,426	17,165,591,920
质押借款	-	1,050,000,000
担保借款	700,000,000	-
信用借款	-	1,178,300,000
委托借款	360,000,000	360,000,000
	<u>25,908,594,426</u>	<u>19,753,891,920</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(4,546,783,149)	(2,152,150,000)
质押借款	-	(750,000,000)
信用借款	-	-
委托借款	(360,000,000)	-
	<u>(4,906,783,149)</u>	<u>(2,902,150,000)</u>
	<u>21,001,811,277</u>	<u>16,851,741,920</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款中 13,749,677,760 元(2016 年 12 月 31 日：6,771,191,920 元)系由本集团的存货(附注四(6))作为抵押；11,098,916,666 元(2016 年 12 月 31 日：8,682,250,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10))、(附注四(11))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2018 年 3 月 16 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2017 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 5,336,666,666 元(2016 年 12 月 31 日：2,380,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))；2,342,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：2,359,000,000 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。

- (ii) 于 2017 年度，长期借款的年利率区间为 4.41% 至 9.60% (2016 年度：4.75% 至 9.60%)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	转入一年内 到期	2017 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-5 年期(a)	993,548,859	-	(48,000,000)	2,004,277	(400,798,000)	594,755,136
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,488,543,326	-	(78,000,000)	2,031,257	-	1,490,574,583
2016 年公司债券-5 年期(b)	1,489,702,585	-	(67,200,000)	2,257,172	-	1,491,959,757
2017 年中期票据-5 年期(c)	-	1,310,100,000	(18,820,849)	493,885	-	1,310,593,885
	3,971,794,770	1,310,100,000	(212,020,849)	6,786,591	(400,798,000)	4,887,883,361

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000
2014 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
2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000

- (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，于 2018 年 1 月 22 日，投资者选择回售 400,798,000 元；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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	1,102,032,622	762,854,606
应付北京市第三建筑工程有限 公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	701,298,000	-
应付关联方款项(附注八(6))	700,000,000	700,000,000
	<u>2,503,330,622</u>	<u>1,462,854,606</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(223,854,606)	-
应付关联方款项(附注八(6))	(700,000,000)	-
	<u>(923,854,606)</u>	<u>-</u>
	<u>1,579,476,016</u>	<u>1,462,854,606</u>

(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。

(29) 递延收益

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助(a)	<u>4,305,268</u>	<u>-</u>	<u>(4,305,268)</u>	<u>-</u>	建造环保设备补贴

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 递延收益(续)

(a) 政府补助

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少 冲减固定资产	2017 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	4,305,268	-	(4,305,268)	-	与资产相关

本集团当年计入损益或冲减相关成本的政府补助的明细如下：

政府补助项目	种类	本年计入损益或冲减相关成本的金额	本年计入损益或冲减相关成本的列报项目
楼宇升级改造奖励	与收益相关	3,610,000	计入其他收益
产业引导资金	与收益相关	5,040,000	计入其他收益
清洁生产项目补助	与收益相关	276,600	计入其他收益
其他	与收益相关	3,097,786	计入营业外收入
		12,024,386	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
辞退福利	177,694,632	5,087,291
减：将于一年内支付的部分 (附注四(20)(c))	(38,457,360)	(642,659)
	<u>139,237,272</u>	<u>4,444,632</u>

将于 1 年内支付的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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	-
折现率	4%	4%

计入当期损益的辞退福利为：

	2017 年度	2016 年度
财务费用	(203,000)	(195,000)
管理费用	173,453,000	-
	<u>173,250,000</u>	<u>(195,000)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

	2016 年	本年增减变动		2017 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
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
	2015 年	本年增减变动		2016 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 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。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。

(32) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
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)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	645,288,427	68,186,200	-	713,474,627
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>806,757,841</u>	<u>68,186,200</u>	<u>-</u>	<u>874,944,041</u>
	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
	<u>785,681,081</u>	<u>21,076,760</u>	<u>-</u>	<u>806,757,841</u>

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 2017 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 68,186,200 元(2016 年度：按净利润的 10%提取，共 21,076,760 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 2017 年度未提取任意盈余公积金(2016 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	3,837,907,665	3,460,420,181
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,140,410,658	600,585,444
减：提取法定盈余公积	(68,186,200)	(21,076,760)
应付普通股股利	(202,021,200)	(202,021,200)
年末未分配利润	<u>4,708,110,923</u>	<u>3,837,907,665</u>

根据 2017 年 6 月 1 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 2018 年 3 月 21 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 0.11 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 370,372,200 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十二(1))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	15,442,341,019	9,809,305,178
其他业务收入	14,173,424	20,474,069
	<u>15,456,514,443</u>	<u>9,829,779,247</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	10,374,333,462	6,696,804,992
其他业务成本	148,813	320,496
	<u>10,374,482,275</u>	<u>6,697,125,488</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 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)	12,592,206,886	9,195,802,154	7,065,747,839	5,466,492,323
投资物业和酒店业务	2,599,091,300	986,243,098	2,444,525,302	990,962,086
零售商业业务	153,290,217	93,083,487	187,269,344	123,173,882
其他业务	97,752,616	99,204,723	111,762,693	116,176,701
	<u>15,442,341,019</u>	<u>10,374,333,462</u>	<u>9,809,305,178</u>	<u>6,696,804,992</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 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

	2017 年度		2016 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	6,159,898,258	4,543,505,850	4,111,691,670	3,344,985,786
北京当代北辰悦 MOMA	2,075,225,615	1,873,850,179	-	-
长沙北辰中央公园	457,291,740	340,145,573	700,389,900	595,280,620
北京北辰红橡墅	437,511,935	290,366,586	628,260,998	373,202,367
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
苏州北辰旭辉壹号院	1,830,570,531	1,134,994,640	-	-
北京碧海方舟	-	-	150,512,023	71,027,682
其他	83,865,168	4,501,296	96,566,138	70,247,115
	<u>12,592,206,886</u>	<u>9,195,802,154</u>	<u>7,065,747,839</u>	<u>5,466,492,323</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>14,173,424</u>	<u>148,813</u>	<u>20,474,069</u>	<u>320,496</u>

(36) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度	计缴标准
营业税	164,393,844	305,872,953	附注三
城市维护建设税	52,479,063	34,888,096	附注三
教育费附加	39,276,001	25,323,314	
消费税	240,939	2,512,014	
土地增值税	819,982,248	470,252,139	附注三
增值税	56,070,830	-	
房产税	197,179,631	74,068,741	附注三
印花税	26,542,032	11,800,904	
其他	36,104,354	4,793,816	
	<u>1,392,268,942</u>	<u>929,511,977</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
薪酬支出	160,692,684	162,784,808
广告费	125,511,169	138,324,675
咨询服务费	119,247,722	117,464,432
办公消耗费	55,146,188	63,295,929
能源费	11,738,523	21,699,600
租赁费用	12,164,617	11,498,221
固定资产折旧(附注四(11))	3,127,092	2,899,903
修理装修费	2,511,614	3,263,720
其他	15,614,608	18,998,257
	<u>505,754,217</u>	<u>540,229,545</u>

(38) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
薪酬支出	629,918,237	408,465,108
税金	-	22,010,231
修理费	41,454,319	44,958,759
固定资产折旧(附注四(11))	23,427,447	29,075,963
咨询服务费	27,669,653	51,736,762
运营管理费	49,886,734	52,640,234
租赁费用	27,676,094	24,291,331
能源费	10,976,695	11,730,635
宣传费	1,694,213	2,090,523
无形资产摊销	5,148,532	2,017,451
低值易耗品	1,777,827	2,282,855
其他	74,489,213	46,084,632
	<u>894,118,964</u>	<u>697,384,484</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用

	2017 年度	2016 年度
利息支出	1,820,815,977	1,698,423,132
减：资本化利息	(1,230,509,149)	(1,194,425,549)
利息费用	590,306,828	503,997,583
减：利息收入	(104,140,589)	(90,708,053)
汇兑(收益)/损失	(316,925)	540,699
手续费及其他	7,132,116	12,924,214
	<u>492,981,430</u>	<u>426,754,443</u>

(40) 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：

	2017 年度	2016 年度
发展物业销售成本	9,195,802,154	5,466,492,323
职工薪酬支出	1,035,923,813	817,610,527
耗用的低值易耗品等	202,948,377	206,441,623
投资性房地产摊销(附注四(10))	184,474,182	185,955,281
咨询服务费	214,275,246	215,582,935
固定资产折旧(附注四(11))	121,893,338	138,291,480
能源费	124,313,198	142,049,801
零售商品成本	91,747,015	110,789,807
办公消耗费	148,317,082	151,747,272
广告费	127,270,729	140,386,520
资产保养维修费用	90,830,901	107,195,094
税金	-	22,599,177
物业管理费	82,478,347	97,837,126
租赁费用	38,890,138	38,586,734
长期待摊费用摊销(附注四(14))	7,401,544	6,688,090
无形资产摊销(附注四(13))	5,497,665	2,017,451
其他	102,291,727	84,468,276
	<u>11,774,355,456</u>	<u>7,934,739,517</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 投资收益/(损失)

	2017 年度	2016 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	17,175,890	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	46,086,731	1,687,120
注销子公司确认投资损失	(1,207,728)	-
	<u>62,054,893</u>	<u>123,825,135</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(42) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
存货跌价准备	11,548,296	-
坏账损失	32,000	9,286
	<u>11,580,296</u>	<u>9,286</u>

(43) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	1,991,421	12,631,202	1,991,421
政府补助(a)	3,097,786	12,166,306	3,097,786
其他	2,858,770	459,155	2,858,770
	<u>7,947,977</u>	<u>25,256,663</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业外收入(续)

(a) 政府补助明细

	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与 收益相关
产业扶持补助	-	9,450,000	与资产相关
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
招商引资	825,000	-	与收益相关
财政奖励	1,367,493	180,000	与收益相关
其他	905,293	24,785	与收益相关
	<u>3,097,786</u>	<u>12,166,306</u>	

(44) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年 度非经常性损 益的金额
赔偿及违约金支出	278,821	2,500	278,821
非流动资产报废损失	1,269,203	1,929,303	1,269,203
对外捐赠	11,270,000	1,016,800	11,270,000
罚没支出	46,246,063	745,925	46,246,063
其他	602,910	75,272	602,910
	<u>59,666,997</u>	<u>3,769,800</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	801,304,072	265,119,504
递延所得税	<u>(306,423,044)</u>	<u>(104,706,529)</u>
	<u>494,881,028</u>	<u>160,412,975</u>

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：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	<u>1,805,490,097</u>	<u>685,017,309</u>
按适用税率计算的所得税	451,372,524	171,254,327
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	50,367,041	8,733,902
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	4,452,617	9,459,360
非应纳税收入	(12,311,154)	(28,997,997)
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	1,000,000	-
所得税费用	<u>494,881,028</u>	<u>160,412,975</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 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：

	2017 年度	2016 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,140,410,658	600,585,444
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	0.34	0.18
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.34	0.18
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2017 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2016 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(47) 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

	2017 年度	2016 年度
利息收入	104,140,589	83,359,810
押金及保证金	229,911,728	208,398,227
代收的契税、公共维修基金	55,441,931	62,374,868
收到关联方款项	122,000,000	80,457,774
政府补助	12,024,386	12,166,306
其他	3,746,619	15,341,116
	527,265,253	462,098,101

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 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

	2017 年度	2016 年度
押金及保证金	197,738,461	178,409,603
受限制的担保金及保证金的增加	492,200,812	84,269,662
罚没支出	46,246,063	-
契税及公共维修基金	44,676,630	77,128,051
土地租赁费	15,835,256	15,524,761
办公及会议费	15,911,903	14,348,028
捐赠支出	11,270,000	1,016,800
差旅费	10,102,728	10,320,432
交际应酬费	8,082,521	5,985,785
其他	14,712,528	9,569,616
	<u>856,776,902</u>	<u>396,572,738</u>

(c) 2017 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(d) 2017 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(e) 2017 年度，本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2016 年度：无)。

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
信托借款保证金	40,882,700	-
发行中期票据中介费	9,900,000	-
	<u>50,782,700</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 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

	2017 年度	2016 年度
净利润	1,310,609,069	524,604,334
加：计提资产减值准备(附注四(42))	11,580,296	9,286
固定资产折旧(附注四(11))	121,893,338	138,291,480
无形资产摊销(附注四(13))	5,497,665	2,017,451
投资性房地产摊销(附注四(10))	184,474,182	185,955,281
长期待摊费用的摊销(附注四(14))	7,401,544	6,688,090
处置固定资产及投资性房地产的净(利得)/损失	(899,305)	988,016
固定资产报废损失	1,269,203	-
财务费用	590,306,828	501,986,342
投资(收益)/损失(附注四(41))	(62,054,893)	(123,825,135)
非同一控制下企业合并利得	-	(2,755)
递延所得税资产的增加	(306,423,044)	(104,706,529)
存货的增加	(10,168,626,515)	(10,178,113,604)
受到限制的担保金及保证金的增加	(492,200,812)	(84,269,662)
经营性应收项目的减少/(增加)	514,228,031	(4,056,241,040)
经营性应付项目的增加	6,654,667,920	15,246,800,243
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(1,628,276,493)</u>	<u>2,060,181,798</u>

(b) 2017 年度，本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2016 年度：无)。

(c) 现金净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金的年末余额	9,846,707,526	7,520,362,354
减：现金的年初余额	<u>(7,520,362,354)</u>	<u>(6,104,157,065)</u>
现金净增加额	<u>2,326,345,172</u>	<u>1,416,205,289</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(d) 现金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	894,902	973,776
可随时用于支付的银行存款	9,845,812,624	7,519,388,578
年末现金余额	<u>9,846,707,526</u>	<u>7,520,362,354</u>

(49) 外币货币性项目

	2017 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	746,211	6.53	4,872,758
港元	<u>1,815,916</u>	<u>0.84</u>	<u>1,525,369</u>
	<u>2,562,127</u>		<u>6,398,127</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 其他原因的合并范围变动

- (i) 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰智。
- (ii) 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰慧。
- (iii) 于 2017 年 4 月 17 日, 本公司以持有子公司和合联营公司股权出资设立全资子公司地产集团。
- (iv) 于 2017 年 7 月 27 日, 本公司之全资子公司长沙北辰房地产开发有限公司(以下称“长沙北辰”)以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司海口辰智。
- (v) 于 2017 年 8 月 16 日, 本公司之全资子公司成都北辰置业有限公司(以下称“成都北辰”)以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司成都华府。
- (vi) 于 2017 年 8 月 21 日, 本公司之全资子公司北京北辰领航商务会展有限公司(以下称“领航会展”)与第三方共同出资设立武汉北辰领航商务会展有限公司(以下称“武汉领航”), 分别持有 60%和 40%的权益。
- (vii) 于 2017 年 9 月 8 日, 本公司之全资子公司成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)以现金 100,000,000 元出资设立全资子公司四川天仁。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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	-	100%	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	-	100%	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	-	100%	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
北京北辰会展集团有限公司(以下称“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
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%	设立
杭州北辰置业有限公司(以下称“杭州北辰”)	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80%	投资
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(以下称“北辰酒店”)	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100%	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司(以下称“北辰信通”)	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100%	非同一控制下的企业合并

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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(以下称“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
北京北辰时代会展有限公司(以下称“时代会展”)	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	100%	设立
北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;	-	100%	设立
成都北辰	成都市	成都市	经济贸易咨询	-	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	-	100%	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	-	40%	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
杭州北辰京华置业有限公司(以下称“杭州京华”)	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50%	设立
宁波北辰京华置业有限公司(以下称“宁波京华”)	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100%	设立
重庆北辰两江置业有限公司(以下称“重庆两江”)	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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		取得方式
				直接	间接	
苏州北辰置业有限公司(以下称“苏州北辰置业”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100%	设立
重庆涪望投资有限责任公司(以下称“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
宁波辰新置业有限公司(以下称“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
杭州威杰投资咨询有限公司(以下称“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
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
地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100%	-	设立
长沙峰瑞企业管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100%	设立
长沙峰润企业管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 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

子公司名称	少数股东的持股比例	2017 年度归属于少数股东的损益	2017 年度向少数股东分派股利
姜庄湖	49%	(17,859,496)	-
苏州北辰旭昭	50%	188,749,635	-

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	509,330,519	96,846,056	606,176,575	358,907,398	-	358,907,398	611,611,844	57,815,392	669,427,236	385,710,108	-	385,710,108
苏州北辰旭昭	3,783,068,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606	627,000,000	2,745,871,606	3,110,772,922	7,157,841	3,117,930,763	1,879,786,551	559,000,000	2,438,786,551
	2017 年度											
	营业收入	净亏损/(利润)	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净亏损	综合收益总额	经营活动现金流量				
姜庄湖	-	(36,447,951)	(36,447,951)	39,505	154,785,875	(91,758,714)	(91,758,714)	150,296,943				
苏州北辰旭昭	1,830,570,531	377,499,269	377,499,269	1,037,644,366	-	(20,713,138)	(20,713,138)	(285,162,191)				

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	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%
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	40%
联营企业 -						
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	35%
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	49%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,032,513,146	863,727,674
其中：现金	267,196,551	131,213,984
非流动资产	20,356,414	1,008,756
资产合计	<u>1,052,869,560</u>	<u>864,736,430</u>
流动负债	900,937,268	788,236,619
非流动负债	-	34,000,000
负债合计	<u>900,937,268</u>	<u>822,236,619</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	68,369,531	19,124,915
调整事项		
—内部交易未实现利润	(2,238,456)	(13,060,392)
对合营企业权益投资的账面价值	66,131,075	6,064,523
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	667,853,057	550,255,381
财务收入—净额	1,776,504	624,475
所得税费用	34,080,355	2,904,633
净利润	109,432,481	8,713,899
其他综合收益	-	-
综合收益总额	109,432,481	8,713,899
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	2,375,195,837	2,375,195,837
其中：现金	168,430,242	168,430,242
非流动资产	403,044	403,044
资产合计	<u>2,375,598,881</u>	<u>2,375,598,881</u>
流动负债	1,941,397,055	1,941,397,055
非流动负债	100,000,000	100,000,000
负债合计	<u>2,041,397,055</u>	<u>2,041,397,055</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	116,970,639	116,970,639
调整事项		
—内部交易未实现利润	(5,337,002)	(5,337,002)
对合营企业权益投资的账面价值	111,633,637	111,633,637
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,788,697,447	633,723,619
其中：现金	504,537,050	142,501,949
非流动资产	93,731	259,538
资产合计	<u>1,788,791,178</u>	<u>633,983,157</u>
流动负债	1,305,821,568	134,418,593
非流动负债	-	-
负债合计	<u>1,305,821,568</u>	<u>134,418,593</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	120,742,403	124,891,141
调整事项		
—内部交易未实现利润	(5,881,428)	(1,334,569)
对合营企业权益投资的账面价值	114,860,975	123,556,572
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	-
财务收入—净额	1,300,147	43,360
所得税费用	-	(145,145)
净亏损	16,594,952	435,436
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	16,594,952	435,436
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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)

(iv) 无锡盛阳

2017 年 12 月 31 日

流动资产	1,999,966,218
其中：现金	139,510,185
非流动资产	251,502
资产合计	<u>2,000,217,720</u>
流动负债	1,991,952,938
非流动负债	-
负债合计	<u>1,991,952,938</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	3,305,913
调整事项	
—内部交易未实现利润	(3,305,913)
对合营企业权益投资的账面价值	-
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用

2017 年 4 月 7 日(公司成立日)
至 2017 年 12 月 31 日止期间

营业收入	-
净亏损	11,735,218
财务收入—净额	91,088
所得税费用	-
其他综合收益	-
综合亏损总额	11,735,218

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

(i) 杭州旭发

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	884,159,124	737,310,183
其中：现金	243,358,608	264,792,095
非流动资产	29,326,939	3,833,998
资产合计	<u>913,486,063</u>	<u>741,144,181</u>
流动负债	882,687,680	697,160,256
非流动负债	-	-
负债合计	<u>882,687,680</u>	<u>697,160,256</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	10,756,382	15,371,322
调整事项		
—内部交易未实现利润	(8,031,772)	(8,031,772)
对联营企业权益投资的账面价值	2,724,610	7,339,550
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	-
净亏损	13,185,542	5,885,729
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	13,185,542	5,885,729
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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(续)

(ii) 无锡辰万

2017 年 12 月 31 日

流动资产	1,787,221,380
其中：现金	113,849,170
非流动资产	512,536
资产合计	<u>1,787,733,916</u>

流动负债	1,759,166,202
非流动负债	-
负债合计	<u>1,759,166,202</u>

按持股比例计算的净资产份额(i)	13,998,180
调整事项	
—内部交易未实现利润	(13,998,180)

对联营企业权益投资的账面价值	-
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用

2017 年 3 月 3 日(公司
成立日)至 2017 年 12
月 31 日止期间

营业收入	-
净亏损	1,432,286
其他综合收益	-
综合亏损总额	1,432,286

本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-
--------------------	---

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2017 年度	2016 年度
投资账面价值合计	6,347,986	6,366,147
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(18,161)	(61,771)
其他综合收益(i)	-	-
综合亏损总额	(18,161)	(61,771)

- (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) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认 的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
无锡盛阳	-	26,899,692	26,899,692
无锡辰万	-	21,094,066	21,094,066

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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。

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 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	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(i)	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 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)	-
营业成本	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							
投资收益/(损失)	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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 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

	2017 年 12 月 31 日		2016 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。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注六。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

北京北辰实业集团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
南京宁康(i)	重要子公司的少数股东
旭昭香港(i)	重要子公司的少数股东
合肥旭辉(i)	重要子公司的少数股东
上海永升物业管理股份有限公司 (以下称“上海永升”)(i)	重要子公司的少数股东之联营公司
上海新置建筑工程有限公司 (以下称“上海新置”)(i)	重要子公司的少数股东之子公司
苏州辉协商务咨询有限公司 (以下称“苏州辉协”)(i)	重要子公司的少数股东之子公司
(i) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于 2017 年度作为本集团的关联方予以披露。	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2017 年度	2016 年度
北辰集团	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
南京宁康	后台管理费		55,703,438	不适用
合肥旭辉	后台管理费		73,014,309	不适用
旭昭香港	后台管理费		82,553,384	不适用
上海新置	项目建设服务费		218,108,181	不适用
上海永升	物业服务费		8,294,069	不适用
			<u>437,683,381</u>	<u>10,000</u>

(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	2017 年确认的租赁收入	2016 年确认的租赁收入
北辰集团	本公司	土地使用权	15,835,256	15,524,761
辰运物业	信诚物业	办公用房	900,000	900,000
			<u>16,735,256</u>	<u>16,424,761</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

本集团作为担保方

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
北辰集团(i)	200,000,000	2017 年 3 月 17 日	2018 年 3 月 16 日	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	1,220,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	472,222,222	2017 年 3 月 8 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(iv)	972,222,222	2017 年 4 月 12 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(v)	972,222,222	2017 年 4 月 17 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(vi)	1,700,000,000	2013 年 5 月 30 日	2020 年 10 月 21 日	尚未履行完毕
	<u>5,536,666,666</u>			

- (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) 根据北辰集团与泰康资产管理有限责任公司(以下称“泰康资产”)保证合同，北辰集团为本公司从泰康资产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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自北辰集团取得股东往来款

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	700,000,000	-	-	700,000,000
股东往来款利息	-	33,804,167	(33,804,167)	-
	-	33,804,167	(33,804,167)	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。

(e) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	74,153,875	-	(74,153,875)	-
股东往来款利息	5,206,566	439,837	(5,646,403)	-
	79,360,441	439,837	(79,800,278)	-

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，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。

(f) 为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	53,000,000	86,567,500	(139,567,500)	-
股东往来款利息	1,334,569	4,819,671	(6,154,240)	-
	54,334,569	91,387,171	(145,721,740)	-

于 2016 年 7 月 1 日和 2017 年 4 月 17 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 元和 86,567,500 元，款项期限均为 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	744,281,700	-	744,281,700
股东往来款利息	-	37,197,781	(35,378,426)	1,819,355
	-	781,479,481	(35,378,426)	746,101,055

2017 年度，本集团为联营企业无锡辰万提供项目开发往来款 744,281,700 元，该款项期限为 2 年，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。

(h) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	726,507,134	-	726,507,134
股东往来款利息	-	32,017,941	(30,262,659)	1,755,282
	-	758,525,075	(30,262,659)	728,262,416

2017 年度，本集团为合营企业无锡盛阳提供项目开发往来款 726,507,134 元，该款项期限为 2 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 为关联方提供往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
旭昭香港	750,000,000	515,000,000	-	1,265,000,000
合肥旭辉	65,000,000	75,576,085	(115,576,085)	25,000,000
南京宁康	98,000,000	637,000,000	(441,000,000)	294,000,000
上海新置	-	25,540,000	(25,540,000)	-
	<u>913,000,000</u>	<u>1,253,116,085</u>	<u>(582,116,085)</u>	<u>1,584,000,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(j) 自关联方取得往来款项

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
武汉当代	-	122,000,000	-	122,000,000
杭州金湖	62,500,000	-	(62,500,000)	-
	<u>62,500,000</u>	<u>122,000,000</u>	<u>(62,500,000)</u>	<u>122,000,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

- (k) 于 2017 年 4 月 7 日，本公司之全资子公司苏州北辰置业与苏州辉协共同出资设立无锡盛阳，分别持有 40%、60% 的权益。

(l) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	<u>16,271,696</u>	<u>16,311,912</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2017 年 12 月 31 日		2016 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	-
	杭州金湖	-	-	53,000,000	-
	旭昭香港	1,265,000,000	-	不适用	-
	合肥旭辉	25,000,000	-	不适用	-
	南京宁康	294,000,000	-	不适用	-
		<u>1,584,000,000</u>	<u>-</u>	<u>127,153,875</u>	<u>-</u>
应收利息	武汉当代	-	-	5,206,566	-
	杭州金湖	-	-	1,334,569	-
	无锡辰万	1,819,355	-	-	-
	无锡盛阳	1,755,282	-	-	-
		<u>3,574,637</u>	<u>-</u>	<u>6,541,135</u>	<u>-</u>
长期应收款	无锡辰万	744,281,700	-	-	-
	无锡盛阳	726,507,134	-	-	-
		<u>1,470,788,834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

应付关联方款项：

		2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	17,957,774	17,957,774
	武汉当代	122,000,000	-
	杭州金湖	-	62,500,000
	杭州辰旭	268,388,321	268,388,321
	南京宁康	48,307,518	不适用
	合肥旭辉	49,744,309	不适用
	旭昭香港	82,553,384	不适用
		<u>588,951,306</u>	<u>348,846,095</u>
应付账款	上海新置	<u>215,767,139</u>	<u>不适用</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31	2016 年 12 月 31
一年内到期的非流动负债 北辰集团	<u>700,000,000</u>	<u>-</u>

(7) 关联方承诺

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

租赁

一 租入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>282,340,154</u>	<u>298,175,410</u>

接受劳务

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
上海新置	<u>158,314,578</u>	<u>不适用</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

于 2017 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 2017 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	5,346,161,702
苏州北辰旭辉壹号院	1,323,180,471
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,131,921,157
成都朗诗南门绿郡	786,961,952
长沙北辰中央公园	514,778,133
北京北辰墅院 1900	503,120,723
北京北辰红橡墅	479,815,661
成都北辰香麓	351,089,572
北京北辰香麓	247,401,296
杭州国颂府	167,585,623
北京当代北辰悦 MOMA	158,092,822
杭州北辰蜀山项目	115,617,065
其他	336,262,473
	11,461,988,650

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	7,859,536,052	7,246,932,533
已批准，但尚未签约	19,876,739,003	8,678,438,135
	<u>27,736,275,055</u>	<u>15,925,370,668</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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	21,726,366	18,200,587
一到二年	19,643,810	18,280,390
二到三年	15,416,305	17,044,041
三年以上	240,739,002	255,398,114
	<u>297,525,483</u>	<u>308,923,132</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 终止经营

于2017年11月10日，经本公司第七届董事会第一百二十六次会议决议，批准北辰购物中心亚运村店停止营业。批准北辰购物中心亚运村店停止营业后注销北京北辰实业股份有限公司北辰商业发展分公司、北京北辰实业股份有限公司北辰百货分公司、北京北辰实业股份公司北辰购物中心、北京北辰实业股份有限公司绿色家园购物中心及北京北辰超市连锁有限公司。

上述拟注销的分公司和子公司符合终止经营，其经营成果列示如下：

	2017 年度	2016 年度
终止经营收入	153,290,217	187,269,344
减：终止经营成本和费用	(174,865,334)	(205,056,094)
其中：终止经营确认的减值损失	(4,550,000)	-
终止经营亏损总额	(21,575,117)	(17,786,750)
减：终止经营所得税费用	4,392,768	4,456,533
终止经营的经营亏损	<u>(17,182,349)</u>	<u>(13,330,217)</u>
终止经营净亏损	<u>(17,182,349)</u>	<u>(13,330,217)</u>
归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(17,182,349)	(13,330,217)
归属于母公司普通股股东的持续经营净利润	1,327,791,418	537,934,551

上述拟注销的分公司和子公司的现金流量如下：

	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流量净额	39,091,661	(66,228,028)
投资活动现金流量净额	5,820	(34,311)
筹资活动现金流量净额	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 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

370,372,200

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 370,372,200 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(34))。

十三 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 2017 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 14,254,926,293 元(2016 年 12 月 31 日：9,663,541,920 元)及固定利率合同，金额为 13,214,244,361 元(2016 年 12 月 31 日：11,159,994,770 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 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 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 16,289,595 元(2016 年 12 月 31 日：约 16,333,888 元)。

十三 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 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：

	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款(含利息)	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
应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
应付利息	302,792,533	-	-	-	302,792,533
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	1,901,838,691	-	-	-	1,901,838,691
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(附注九)	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 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：应收款项、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。

	2017 年 12 月 31 日		2016 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)	7,625,000,000	7,481,619,893	7,188,200,000	7,221,647,873
长期应付债券	4,887,883,361	5,011,846,792	3,971,794,770	4,117,077,119
合计	12,512,883,361	12,493,466,685	11,159,994,770	11,338,724,992

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 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 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>83%</u>	<u>81%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	90,310,966	51,710,196
减：坏账准备	(73,109)	(222,729)
净额	<u>90,237,857</u>	<u>51,487,467</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	83,355,562	38,335,643
一到二年	5,548,914	12,058,752
两到三年	218,639	-
三年以上	1,187,851	1,315,801
	<u>90,310,966</u>	<u>51,710,196</u>

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 46,270,060 元 (2016 年 12 月 31 日：18,175,123 元)已逾期，但基于对客户财务状况及其信用记录的分析，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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	39,319,656	5,023,299
一到二年	5,548,914	11,909,132
二到三年	218,639	-
三年以上	1,182,851	1,242,692
	<u>46,270,060</u>	<u>18,175,123</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	55,517,809	61%	-	-	21,434,868	41%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	34,793,157	39%	(73,109)	0.2%	30,275,328	59%	(222,729)	0.7%
	90,310,966	100%	(73,109)	0.1%	51,710,196	100%	(222,729)	0.4%

(c) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 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(2016 年度：149,620 元)。

(f) 于 2017 年度，本集团实际核销的应收账款 149,620 元(2016 年度：无)。

(g) 于 2017 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	46,573,317	-	52%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(h) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

(2) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收子公司款	8,906,606,664	9,174,388,813
工程专项基金	803,905	4,350,546
预付货款(附注四(5)(c)(i))	12,280,000	12,280,000
代垫款项	18,587,869	26,099,039
备用金	4,692,142	3,905,979
保证金	12,220,000	-
应收关联公司款项	-	74,153,875
押金	1,113,099	13,062,976
其他	4,596,212	2,625,898
	<u>8,960,899,891</u>	<u>9,310,867,126</u>
减：坏账准备	<u>(14,547,221)</u>	<u>(14,547,221)</u>
	<u>8,946,352,670</u>	<u>9,296,319,905</u>

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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	5,434,272,588	940,463,222
一到二年	417,724,219	2,036,743,928
二到三年	8,483,957	232,631,443
三年以上	3,100,419,127	6,101,028,533
	<u>8,960,899,891</u>	<u>9,310,867,126</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

于 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中 2,731,535 元 (2016 年 12 月 31 日：16,281,297 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一到二年	-	12,130,200
二到三年	287,000	1,423,413
三年以上	2,444,535	2,727,684
	<u>2,731,535</u>	<u>16,281,297</u>

(b) 其他应收账按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	8,880,230,883	99.10%	(12,280,000)	0.1%	9,275,959,937	99.63%	(12,280,000)	0.1%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	80,669,008	0.90%	(2,267,221)	2.8%	34,907,189	0.37%	(2,267,221)	6.5%
	<u>8,960,899,891</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>0.2%</u>	<u>9,310,867,126</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>0.2%</u>

(c) 于 2017 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	<u>12,280,000</u>	<u>12,280,000</u>	<u>100%</u>	附注四(5)(c)(i)

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2017 年度，本公司未计提或转回坏账准备(2016 年度：未计提坏账准备，转回坏账准备金额为 176,028 元)。

(f) 于 2017 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2016 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(g) 于 2017 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	8,906,756,664	1 年以内	99.70%	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	0.14%	(12,280,000)
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3 年以上	0.01%	-
北京振力投资管理 有限公司	押金	865,750	3 年以上	0.01%	-
北京力迈企业集团 公司	代垫款	150,000	3 年以上	0.00%	-
		<u>8,920,856,319</u>		<u>99.86%</u>	<u>(12,280,000)</u>

(h) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,769,252,853	2,916,230,356
合营企业	-	6,662,578
联营企业	-	13,705,697
	<u>2,769,252,853</u>	<u>2,936,598,631</u>
减：长期股权投资减值准备(b)	-	(5,580,595)
	<u>2,769,252,853</u>	<u>2,931,018,036</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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)	-	-	-	-	-
北京五洲美乐啤酒餐 厅有限公司(以下称 “五洲美乐”)(i)	4,780,595	-	-	-	(4,780,595)	-	-	-
绿洲商贸	800,000	-	(800,000)	-	-	-	-	-
信诚物业	4,000,000	-	(4,000,000)	-	-	-	-	-
长沙北辰	1,206,400,000	-	(1,206,400,000)	-	-	-	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	-	-	63,196,100	-	-
世纪御景	228,550,000	-	(228,550,000)	-	-	-	-	-
杭州北辰	40,567,430	-	(40,567,430)	-	-	-	-	-
北京北辰当代	25,000,000	-	(25,000,000)	-	-	-	-	-
南京旭辰	25,500,000	-	(25,500,000)	-	-	-	-	-
武汉光谷	20,816,000	-	(20,816,000)	-	-	-	-	-
苏州北辰旭昭	350,000,000	-	(350,000,000)	-	-	-	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	(28,000,000)	-	-	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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			
成都北辰	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
廊坊房地产	31,000,000	-	(31,000,000)	-	-	-	-	-
成都天府	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
杭州京华	50,000,000	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-
合肥辰旭	25,000,000	-	(25,000,000)	-	-	-	-	-
宁波京华	20,000,000	-	(20,000,000)	-	-	-	-	-
重庆两江	100,000,000	-	(100,000,000)	-	-	-	-	-
苏州北辰置业	30,000,000	-	(30,000,000)	-	-	-	-	-
地产集团	-	2,696,056,753	-	-	-	2,696,056,753	-	-
武汉辰智	-	30,000,000	(30,000,000)	-	-	-	-	-
武汉辰慧	-	30,000,000	(30,000,000)	-	-	-	-	-
	2,916,230,356	2,756,056,753	(2,898,253,661)	-	(4,780,595)	2,769,252,853	-	-

(i) 五洲美乐已于 2017 年 10 月 31 日办理完毕工商注销手续。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
子公司				
五洲美乐(附注十六(3)(a)(i))	4,780,595	-	(4,780,595)	-
绿洲商贸	800,000	-	(800,000)	-
	<u>5,580,595</u>	<u>-</u>	<u>(5,580,595)</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日，绿洲商贸已划转至本公司之全资子公司地产集团。

(4) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	4,025,169,350	3,777,375,662
其他业务收入	9,434,400	9,551,269
	<u>4,034,603,750</u>	<u>3,786,926,931</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	1,899,112,157	1,994,890,707
其他业务成本	90,594	-
	<u>1,899,202,751</u>	<u>1,994,890,707</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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

	2017 年度		2016 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)	1,631,708,807	1,012,939,326	1,474,875,994	1,081,995,868
投资物业和酒店业务	2,333,770,743	836,616,475	2,234,361,004	848,699,992
零售商业业务	44,562,689	6,411,345	49,214,094	16,102,129
其他	15,127,111	43,145,011	18,924,570	48,092,718
	<u>4,025,169,350</u>	<u>1,899,112,157</u>	<u>3,777,375,662</u>	<u>1,994,890,707</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2017 年度		2016 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
北京北辰福第	59,364,762	22,170,018	418,465,826	260,570,075
北京北辰香麓	69,542,427	43,337,521	566,074,040	324,058,397
北京北辰墅院 1900	1,418,936,450	942,930,491	393,787,244	427,120,281
其他	83,865,168	4,501,296	96,548,884	70,247,115
	<u>1,631,708,807</u>	<u>1,012,939,326</u>	<u>1,474,875,994</u>	<u>1,081,995,868</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	<u>9,434,400</u>	<u>90,594</u>	<u>9,551,269</u>	-

(5) 投资收益/(损失)

	2017 年度	2016 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	17,175,890	6,146,027
权益法核算的长期股权投资损失	(3,625,179)	(24,533,627)
注销子公司产生的投资损失	(1,207,728)	-
	<u>12,342,983</u>	<u>(18,387,600)</u>

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

2017 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

	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置净损失	(369,898)	(988,016)
计入当期损益的政府补助	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	48,235,668	7,348,244
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	17,175,890	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	(173,250,000)	195,000
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,149	183,523
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(53,547,603)	11,247,105
	(149,696,408)	36,300,944
所得税影响额	26,578,091	(9,068,808)
少数股东权益影响额(税后)	(1,703,652)	(594,979)
	(124,821,969)	26,637,157

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

2017 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)	
	2017 年度 (人民币千元)	2016 年度 (人民币千元)	2017 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2016 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	1,140,410	600,585	12,598,972	11,660,583
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)	138,356	139,466	1,530,009	1,391,653
投资性房地产公允价值变化(a)	110,995	63,383	4,261,214	4,150,219
1997 年企业改制资产评估产				
生的差异(b)	-	3,377	-	-
按香港财务报告准则	1,389,761	806,811	18,390,195	17,202,455

差异原因说明如下：

- 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。
- 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		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股						
东的净利润	9.41	5.25	0.34	0.18	0.34	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	10.45	5.01	0.38	0.17	0.38	0.17