

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2019 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一九年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一九年十二月三十一日，按照中国会计准则，在公司发展物业结算面积增加的带动下，公司实现营业收入人民币 2,012,236.4 万元，同比上升 12.64%。利润总额为人民币 276,320.6 万元，同比下降 1.33%。由于结转项目权益占比增加，因此归属于母公司股东的净利润同比上升 39.04%，达到 165,394.9 万元。每股收益为人民币 0.46 元。

回顾二零一九年，世界经济增长持续放缓，国内外风险挑战明显上升，我国政府坚持稳中求进，推动高质量发展，国民经济运行总体保持在合理区间。面对复杂的国内外经济环境，公司坚持以低成本扩张、品牌扩张、资本扩张三大战略为指引，迎难而上，奋力拼搏，报告期内营业收入稳定增长，利润水平再创佳绩。其中，发展物业坚持“大运营”指导下的快周转原则，大力加强战略布局规划，全面提升经营管理水平。投资物业坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，不断加大会展产业链延伸的扩张步伐，北辰会展品牌影响力持续增强。

展望二零二零年，虽然年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情在短期内对各行各业造成一定冲击，但我国政府仍将坚持新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，以改革开放为动力，推动经济社会持续健康发展，中国经济长期向好的基本面不会变。在此形势下，机遇与挑战并存，公司将以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，稳步推进主营业务高质量发展。其中，发展物业要强基固本、稳中求进。一方面要完善机制建设，加快现有项目的开发、建设及销售，另一方面要科学、审慎、精准拓展土地储备。投资物业要抓住机遇、乘势而上。在持续做优做强重资产持有型业务同时，大力拓展并不断创新轻资产服务型业务。此外，公司将利用综合运营优势，积极整合多业态资源，深入挖掘不同业态融合发展的新机遇，进一步提升公司核心竞争力。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，为把公司打造成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业而努力奋斗！

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	董安生	个人身体原因	无

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2019年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.15元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利505,053,000元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

1、新型冠状病毒肺炎疫情的短期风险

二零二零年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情对二零二零年一季度的中国经济产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务业均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及相关防控措施的开

展，公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在短期内将受到一定影响。

针对上述风险，公司认真建立、健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作，截至目前基本实现全面复工复产。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。其中，发展物业一方面将通过制定“一城一策”，抓机遇、多途径促销售，另一方面将严格控制成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过提升、优化服务，拓宽营销渠道，稳定并吸引客源，另一方面将在巩固现有业务和项目基础上，积极拓展新项目。

2、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，利润空间或将被压缩，给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、重大国务政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

十、其他

适用 不适用

公司于2020年3月31日披露未经审计业绩公告，与未经审计业绩公告相比，本公司经审计的年度财务数据无重大调整。

目 录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	31
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	57
第十一节	财务报告.....	62
第十二节	备查文件目录.....	160

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺会展	指	北京北辰兴顺会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2019 年年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)	2017年
营业收入	20,122,363,737	17,864,162,781	12.64	15,456,514,443
归属于上市公司股东的净利润	1,653,948,716	1,189,511,662	39.04	1,140,410,658
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,629,287,968	1,130,538,395	44.12	1,265,232,627
经营活动产生的现金流量净额	120,895,125	2,532,908,272	-95.23	-1,628,276,493
	2019年末	2018年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	17,368,057,820	15,217,462,074	14.13	12,598,972,264
总资产	93,811,678,995	91,894,399,862	2.09	79,980,021,253

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.46	0.35	31.43	0.34
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.35	31.43	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.45	0.33	36.36	0.38
加权平均净资产收益率(%)	10.87	9.02	增加1.85个百分点	9.41
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	10.70	8.57	增加2.13个百分点	10.45

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,653,948,716	1,189,511,662	17,368,057,820	15,217,462,074
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下 投资性房地产所 计提折旧(a)	137,877,284	136,830,338	1,804,717,180	1,666,839,926
投资性房地产公 允值变化(a)	113,742,000	84,147,000	4,665,618,000	4,345,361,000
按境外会计准则	1,905,568,000	1,410,489,000	23,838,393,000	21,229,663,000

(二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

九、2019 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	5,042,944,146	3,506,061,621	1,523,090,851	10,050,267,119
归属于上市公司股东的净利润	819,720,918	465,003,695	19,416,665	349,807,438
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	814,516,131	466,290,662	13,924,286	334,556,889
经营活动产生的现金流量净额	-3,061,148,225	2,295,436,313	1,589,276,403	-702,669,366

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-6,197,857	-6,558,511	-369,898
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	23,113,728	7,346,284	12,024,386
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,799,208	88,796,220	48,235,668
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/	-	17,175,890
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/	/	35,149
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	143,810	/
辞退福利	-265,000	-4,201,284	-173,250,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,719,060	-922,273	-53,547,603
少数股东权益影响额	-3,216,105	3,043,365	-1,703,652
所得税影响额	-9,292,286	-28,674,344	26,578,091
合计	24,660,748	58,973,267	-124,821,969

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 15 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建、在售项目 45 个，开发规模和市场占有率不断提升。

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

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 34 个，实现受托管理会展场馆总面积 325.5 万平方米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

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

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十三年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

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

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

二零一九年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国政府坚持稳中求进，推动高质量发展，扎实做好“六稳”工作，三大攻坚战取得关键进展，改革开放迈出重要步伐，供给侧结构性改革继续深化，全面建成小康社会实现新的重大进展。全年 GDP 增速达到 6.1%，经济社会持续健康发展。

1、发展物业

二零一九年，中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；地方政府进一步深化因城施策、分类调控，保持房地产市场稳定。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，全国房地产市场整体平稳运行。此外，全年土地市场中住宅用地成交规模小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年基本持平。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一九年全国房地产市场商品住宅销售面积 150,144 万平方米，同比上涨 1.5%，商品住宅平均销售价格为人民币 9,287 元/平方米，同比上涨 8.7%。

一线城市中，北京商品住宅市场量价同比齐升，刚需产品成为市场主力，但整体供大于求，库存量及出清周期回升；北京宅地市场成交量稳中略涨，成交楼面均价微降，溢价率小幅下降。广州商品住宅市场成交量与去年相比略有下滑。二线城市商品住宅成交量总体与上年基本持平，城市间分化格局愈加明显。三线城市商品住宅成交均价小幅提升，涨幅延续回落态势，成交规模同比降幅明显。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	790.6	50.1	3,033.1	53.9	38,366	2.5
长沙	2,005.8	1.6	1,650.2	7.3	8,227	5.5
武汉	2,981.8	-7.7	4,125.1	0.7	13,834	9.1
杭州	1,284.3	-3.4	3,406.1	5.2	26,522	8.9
苏州	1,983.6	10.9	3,492.0	20.4	17,605	8.6
宁波	1,438.9	10.8	2,295.9	9.1	15,956	-1.5
南京	1,137.2	15.7	2,209.4	14.1	19,428	-1.4
合肥	1,155.7	4.7	1,628.0	12.9	14,086	7.8
成都	2,564.9	-3.6	3,008.4	15.6	11,729	19.9
重庆	5,149.1	-5.1	4,457.8	0.3	8,657	5.7
廊坊	661.3	-15.4	729.5	-11.2	11,032	5.0
无锡	1,239.6	-0.5	1,776.2	22.0	14,329	22.6
海口	373.5	12.7	581.2	38.7	15,562	23.1
广州	1,106.6	-2.8	2,657.5	8.2	24,015	11.3
眉山	544.3	32.7	456.6	29.3	8,389	-2.5

数据来源：CREIS 中指数据。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和北京市落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，我国会展业近年来专业化、市场化、国际化水平不断提高，已成为构建现代市场体系和开放型经济体系的重要平台，我国也正在成为全球展览业的中坚力量。二零一九年北京写字楼市场新增供应量较高，整体租金水平小幅下跌。北京高端酒店市场接待住宿人数同比有所下降。公寓市场供给与需求不断平衡，租金整体保持平稳。

二、报告期内主要经营情况

二零一九年，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，发展物业积极开拓，投资物业稳健运营，创新业务扎实推进，资产规模、收入水平再上新台阶。报告期内，在公司发展物业结算面积增加的带动下，公司实现营业收入人民币 2,012,236.4 万元，同比上升 12.64%。公司利润总额、净利润分别为人民币 276,320.6 万元、184,384.0 万元。结转项目权益占比增加，归属母公司净利润为 165,394.9 万元，同比上升 39.04%。每股收益为人民币 0.46 元，同比上升 31.43%。

1、发展物业

二零一九年，公司深入研判各地政策变化下的新形势和新挑战，把快周转放在首要位置，坚持以客户为中心，准确把握销售时机，采取灵活的推盘策略，整体经营业绩保持稳定。二零一九年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 1,735,247.1 万元（含车位），同比上升 14.66%，税前利润为人民币 268,207.1 万元，同比下降 0.59%。报告期内，发展物业实现开复工面积 870 万平方米，竣工面积 267 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 190 亿元（含车位）和 126 万平方米。

多措并举促进销售。在房地产宏观调控力度不减，行业销售规模增速放缓的背景下，一方面，公司以大运营视角进行市场研判和经营部署，紧抓部分区域需求释放契机，积极开展有针对性的营销策略；另一方面，公司为提升产品竞争力，紧密围绕客户敏感点，按照“全时、全区、全龄、全程”的研发思想，提出了公共区域品质提升系统性解决方案，为实现“北辰特色标准化体系”打下坚实基础。报告期内，长沙、武汉、宁波、成都、重庆项目分别实现合同销售金额 34.57 亿元、43.59 亿元、20.08 亿元、10.72 亿元、10.75 亿元。

合理拓展土地储备。公司密切关注市场政策导向，深入开展前期拓展研究，精准把控投资节奏，持续加强一、二线热点区域深耕策略和前瞻性战略布局，聚焦长三角、珠三角、大湾区等热点区域，报告期内成功进入粤港澳大湾区核心城市广州，这也是公司全国化战略的重要一步。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市，总土地储备 719 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 45 个，规划总建筑面积 1,943 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系。以客户需求为出发点，持续提高客户满意度；运用公区模块设计，健全完善标准化体系；信息化覆盖全面推进，实现项目实时监控。公司科学管控总体水平不断提升。

2、投资物业（含酒店）

公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，充分发挥会展产业服务品牌、管理品牌、咨询品牌三大子品牌的比较优势，加大会展产业链延伸的扩张步伐，探索创新型业务支撑的有效路径，资产的经济收益和社会效益全面提升。二零一九年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 266,035.8 万元，同比上升 1.19%，受部分物业更新改造影响，实现税前利润人民币 82,262.5 万元，同比下降 6.91%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。在北京打造国际交往活跃、国际化服务完善、国际影响力凸显的国际交往中心的有利背景下，北辰会展集团发挥专业优势，履行责任担当，报告期内为第二届“一带一路”国际合作高峰论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会、2019 年国际篮联篮球世界杯、北京大兴国际机场投运仪式等重大活动提供了优质的服务保障，屡获会务组织部门肯定和中外客人好评。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心重点聚焦国际会议市场潜在需求，强化专业化、市场化、国际化的运营目标，积极搭建立体化国际交往平台，持续加大拓展力度，市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态始终立足于满足客户办公需求，注重客户办公体验，内部深挖客户资源，外部拓宽销售渠道，出租率和租金在区

域内维持高位水平。酒店及公寓业态积极应对市场变化，倾力打造主题活动、亲子房间为主的特色营销，反复打磨服务细节，完善服务品质，提高宾客体验，房价和出租率优于市场平均水平。

创新发展轻资产服务型业务。面对北京“四个中心”城市功能定位和“一核两轴四区域”空间布局的进一步优化，公司发挥北辰会展之所长，不断塑造北辰会展品牌形象的同时，持续推动打通会展上下游产业链重要节点，充分发挥会展经济的带动作用，筑造北辰会展产业发展新高地，报告期内经营成果丰硕。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务全国化、多城市延伸的战略布局已展开，规模化发展已形成，业界话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约福州数字中国会展中心、雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇、崇礼国际会议会展中心和威海国际经贸交流中心 4 家委托管理场馆，并在深圳、郑州、威海等会展重点城市新签订 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理会展场馆 15 个，受托管理酒店 19 家，实现受托管理会展场馆总面积 325.5 万平方米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业；会展主承办业务总结前期项目经验，整合多方展会资源，业务拓展取得阶段性成果。报告期内，成功举办了自办展“2019 中国游戏节”和“2019 中国成都国际供应链与物流技术及装备博览会”；会展研发业务为公司会展业务发展提供有力的理论支持，并积极参与城市会展体系平台建设，包括参与市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国展览指数报告》发布、校企合作教育培训等；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至报告期末受托管理项目分布图

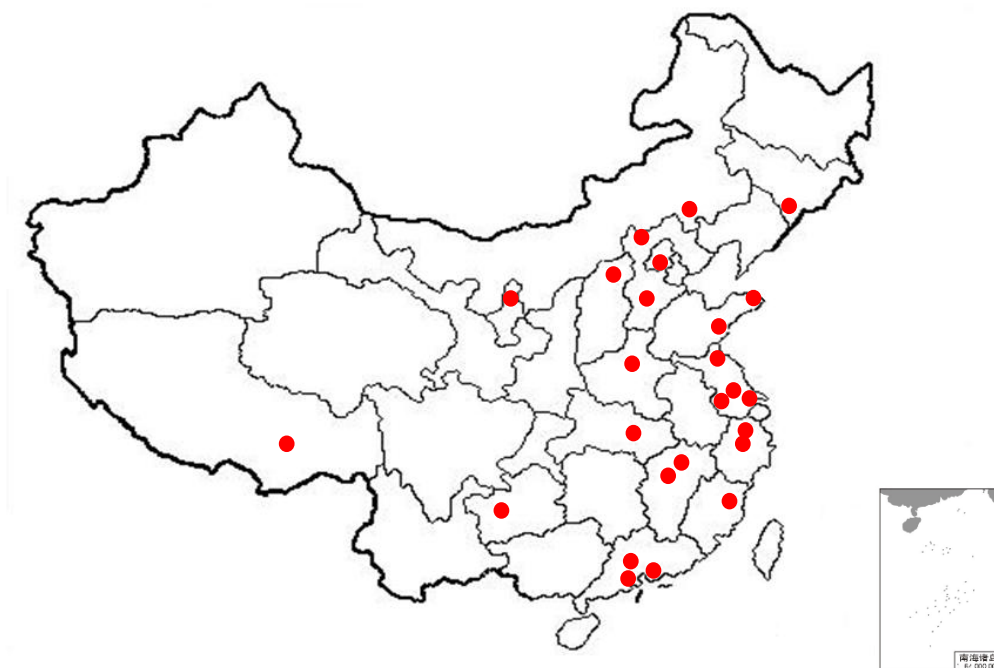


表 2：公司截至报告期末受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌绿地国际博览中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	连云港大陆桥会议中心及配套酒店	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州国际博览中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓

6	宁夏国际会堂	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中国医药城会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	青岛国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家庄国际会展中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	德清国际会议中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	南通国际会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12	福州数字中国会展中心	杭州国际博览中心北辰大酒店
13	崇礼国际会议会展中心及配套酒店	南昌绿地五洲皇冠酒店
14	雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇	大陆桥皇冠商务酒店
15	威海国际经贸交流中心及配套酒店	南通科创中心酒店
16		武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		广州香雪五洲皇冠酒店
19		通化万峰北辰五洲皇冠酒店

3、培育业务

在健康养老方面，公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心自去年正式亮相至今开业一年有余，凭借先进的服务理念，完备的硬件设施及优质的养老服务，已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。在文化创意方面，公司密切关注行业发展动态，深刻分析了行业未来发展存在的现实问题，积极吸纳较为成熟的文创产业项目运营实践经验，着力促进公司多业务协同发展。

4、融资工作

在金融监管加强、去杠杆、去通道信用收紧的背景下，公司统筹考虑政策环境、利率水平、资产负债结构等因素，有效选择相关融资工具，灵活利用“总部融资”等多元化融资模式，为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

5、综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司围绕打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业为目标，持续推进品牌创新，实施品牌战略，在发展变革中锐意进取。报告期内，公司凭借优秀的销售业绩以及雄厚的综合实力，稳居中国房地产百强行列，再次荣获“2019年中国房地产百强企业”和“2019年中国房地产百强之星”两项殊荣；并先后取得权威媒体发布的“2019沪深上市房地产公司投资价值TOP10”、“2019沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10”、“2019值得资本市场关注的房地产公司”等多项荣誉；此外，在中国房地产品牌价值研究评选活动中，公司连续第十三年获得“中国复合地产专业领先品牌”，公司品牌价值突破百亿，同时北京北辰信诚物业管理有限责任公司凭借专业的管理和优质的服务，被评为“2019中国物业服务特色品牌企业”，公司品牌价值、品牌影响力持续提升。

荣誉的背后是信任也是责任，北辰实业将继续秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，提高服务品质，在发展变革中不断创新，锐意进取。

6、投资者关系

公司不断完善投资者关系管理工作机制，通过搭建实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，与投资者形成及时有效的双向互通渠道，更好的增进投资者对公司了解，凝聚共识，为公司全方位、立体化地做好投资者关系管理工作奠定基础。

7、践行社会责任，推动企业可持续发展

二零一九年是新中国成立70周年，是实现“十三五”规划的关键一年，也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业卓有成效的一年。报告期内，公司积极开展关爱特殊群体公益活动，向北京春苗慈善基金会捐赠善款95万元，努力促进社会健康和谐发展；认真推进

白虎头村结对帮扶工作，助力白虎头村 27 户低收入户实现二零一九当年全部脱低，脱贫攻坚取得重大进展；坚持以绿色发展为引领，参与协办了北京市首个小微湿地保护修复示范建设项目，并扎实做好各项环境保护工作，年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约 5000 吨，以实际行动助力首都生态环境建设；公司更以可持续发展为目标，连续十年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中，并凭借雄厚的综合实力获评“2019 年度 ESG 卓越企业”。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	20,122,363,737	17,864,162,781	12.64
营业成本	12,904,431,801	11,882,236,825	8.60
销售费用	555,160,972	507,186,414	9.46
管理费用	918,201,332	889,736,302	3.20
财务费用	414,765,768	546,389,414	-24.09
经营活动产生的现金流量净额	120,895,125	2,532,908,272	-95.23
投资活动产生的现金流量净额	101,095,848	1,349,751,628	-92.51
筹资活动产生的现金流量净额	-298,037,468	-1,877,579,550	84.13

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 201.22 亿元，增长 12.64%，主要由于本期发展物业收入增长所致；营业成本 129.04 亿元，增长 8.60%，主要由于本期营业收入增长所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	17,352,470,551	11,722,304,311	32.45	14.66	8.92	增加 3.56 个百分点
投资物业和酒店业务	2,660,358,066	1,070,490,135	59.76	1.19	5.85	减少 1.77 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长沙北辰三角洲	6,888,847,901	3,923,204,571	43.05	630.55	649.50	减少 1.44 个百分点
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,910,994,824	1,529,958,374	19.94	-10.64	2.12	减少 10.01 个百分点
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,420,440,364	1,288,515,448	9.29	-	-	不适用
成都北辰南湖香麓	1,075,382,337	769,824,732	28.41	-	-	不适用
重庆悦来壹号	975,383,476	734,033,001	24.74	1,082.29	1,255.48	减少 9.62 个百分点
成都北辰朗诗南门绿郡	913,362,608	736,050,665	19.41	-37.38	-38.42	增加 1.36 个百分点
长沙北辰中央公园	868,249,829	627,965,323	27.67	-14.65	-7.71	减少 5.43 个百分点

北京北辰红橡墅	737,507,882	532,179,671	27.84	28.92	26.22	增加 1.55 个百分点
苏州北辰旭辉壹号院	572,578,458	270,592,764	52.74	-61.67	-68.04	增加 9.41 个百分点
成都北辰香麓	535,766,600	287,039,042	46.42	-41.62	-63.21	增加 31.45 个百分点
宁波董天府	488,900,759	355,054,370	27.38	5.18	6.55	减少 0.94 个百分点
杭州北辰蜀山项目	354,111,328	208,510,310	41.12	-85.98	-88.01	增加 9.98 个百分点
宁波北辰府	253,138,716	233,028,471	7.94	165.54	160.33	增加 1.84 个百分点
北京北辰墅院 1900	141,456,399	77,873,114	44.95	-42.12	-41.92	减少 0.19 个百分点
杭州国颂府	69,572,143	52,804,664	24.10	-61.97	-64.66	增加 5.79 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长沙地区	7,975,882,141	4,709,355,853	40.96	306.89	291.18	增加 2.37 个百分点
北京地区	3,542,067,004	1,691,295,512	52.25	-1.93	-1.91	减少 0.01 个百分点
成都地区	2,526,783,864	1,798,272,872	28.83	6.26	-9.02	增加 11.96 个百分点
合肥地区	1,910,994,824	1,529,963,466	19.94	-10.64	2.12	减少 10.01 个百分点
武汉地区	1,427,920,872	1,301,677,025	8.84	-	-	不适用
重庆地区	975,383,476	734,033,001	24.74	1,082.29	1,255.48	减少 9.62 个百分点
宁波地区	742,982,826	588,082,841	20.85	32.64	39.11	减少 3.69 个百分点
苏州地区	575,424,402	270,592,764	52.98	-61.48	-68.04	增加 9.64 个百分点
杭州地区	424,155,169	261,314,974	38.39	-84.34	-86.16	增加 8.12 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内公司发展物业可结算面积增加实现收入 173.52 亿元，同比增长 14.66%。

报告期内投资物业（含酒店）实现收入 26.60 亿元，同比增长 1.19%。

从地区分布来看，长沙地区实现收入 79.76 亿元，占全年营业收入的 39.64%；北京地区实现收入 35.42 亿元，占全年营业收入的 17.60%；成都地区实现收入 25.27 亿元，占全年营业收入的 12.56%；合肥地区实现收入 19.11 亿元，占全年营业收入的 9.50%；武汉地区实现收入 14.28 亿元，占全年营业收入的 7.10%。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资物业 (含酒店)	人工成本	308,974,640	2.39	260,707,177	2.19	18.51
投资物业 (含酒店)	资产折旧	284,662,258	2.21	261,075,631	2.20	9.03
投资物业 (含酒店)	修理费	65,230,159	0.51	52,547,745	0.44	24.14
投资物业 (含酒店)	物料消耗	175,631,576	1.36	175,471,289	1.48	0.09
投资物业 (含酒店)	能源费	113,559,059	0.88	116,266,438	0.98	-2.33
发展物业	房地产开发成本	11,722,304,311	90.84	10,761,891,093	90.57	8.92

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 34,778.70 万元，占年度销售总额 1.73%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 202,892.22 万元，占年度采购总额 23.14%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

公司严格按照预算控制成本费用，本期各项费用支出均控制在合理范围之内。其中，销售费用 5.55 亿元，较去年同期增长 9.46%；财务费用 4.15 亿元，由于本期资本化金额增加，因此较去年同期减少 24.09%。

4. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 1.21 亿元，比上年同期减少 24.12 亿元，主要由于公司本期发展物业经营活动净现金流量减少所致。

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为 1.01 亿元，比上年同期减少 12.49 亿元，主要由于公司本期与去年同期相比，收回关联方往来款项减少所致。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-2.98 亿元，比上年同期增加 15.80 亿元，主要由于公司本期借款增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
预付款项	208,202,163	0.22	2,299,731,771	2.50	-90.95	主要由于公司期初预付土地款转入存货所致
一年内到期的非流动资产	16,019,202	0.02	119,114,418	0.13	-86.55	主要由于公司本期收回应收关联方款项所致
长期股权投资	463,980,546	0.49	327,772,994	0.36	41.56	主要由于公司合营企业本期按权益法确认投资收益所致
投资性房地产	6,389,491,417	6.81	4,851,536,879	5.28	31.70	主要由于公司将存货及固定资产持有用途改变转为投资性房地产核算所致
使用权资产	56,513,165	0.06	-	-	-	主要由于公司按新租赁准则确认的使用权资产所致
长期应收款	170,483,313	0.18	110,318,370	0.12	54.54	主要由于公司本期应收保证金增加所致
递延所得税资产	1,340,213,368	1.43	864,640,179	0.94	55.00	主要由于公司本期可抵扣暂时性差异增加所致
其他应付款	3,925,630,574	4.18	2,407,720,993	2.62	63.04	主要由于合同负债相关的代转销项税额增加所致
一年内到期的非流动负债	10,709,332,630	11.42	8,263,916,309	8.99	29.59	主要由于公司本期长期应付款及应付债券重分类所致
应付债券	1,548,298,593	1.65	3,403,061,006	3.70	-54.50	主要由于本期按偿还期限重分类至一年内到期的非流动负债所致
租赁负债	31,482,614	0.03	-	-	-	主要由于公司按新租赁准则确认租赁负债所致
长期应付款	1,434,826,089	1.53	5,031,574,000	5.48	-71.48	主要由于公司本期应付少数股东款项重分类至一年内到期的非流动负债所致
其他权益工具	2,630,379,842	2.80	1,613,451,200	1.76	63.03	主要由于公司本期发行符合权益工具确认条件的中期票据所致
少数股东权益	2,699,895,908	2.88	1,626,521,643	1.77	65.99	主要由于公司本期非全资子公司少数股东投入资本增加所致

其他说明

报告期末公司总资产 938.12 亿元，较去年同期增长 2.09%。其中，流动资产与去年同期基本持平，非流动资产较去年同期增长 22.93%。

报告期末公司负债总额 737.44 亿元，较去年同期减少 1.74%。其中，流动负债与去年同期基本持平，非流动负债较去年同期减少 5.20%。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,035,937,521	按揭贷款保证金、工程建设履约保证金等
存货	21,480,427,848	借款抵押
固定资产	1,814,894,024	借款抵押
投资性房地产	4,753,048,759	借款抵押
合计	31,084,308,152	/

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见如下“房地产行业经营性信息分析”

1. 报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	11,548	4,575
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	69,500	29,300	173,500	36,340	209
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	0.03	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	5,400	213,300	47,228	12,767
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	93.09	7.27	86,600	280,100	170,400	86,900	-	280,100	280,100	280,100	-	-	195,667	5,159
6	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	330.00	23.56	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	-	4,449,000	939,000	399,800	3,909,800	315,475	198,434
7	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	48.00	2.78	336,300	927,100	720,000	367,200	-	161,900	927,100	472,100	106,000	561,000	108,281	84,251
8	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	3.25	27,700	145,400	107,900	-	-	145,400	145,400	145,400	-	-	49,861	3,262
9	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.89	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	5,212	2,006
10	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	33.94	2.91	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	70,251	18,769
11	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	86.63	17.14	358,000	980,100	716,000	-	234,700	121,500	745,400	745,400	237,500	237,500	222,893	176,207
12	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	22.83	2.31	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	178,900	-	-	110,840	72,060
13	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	在建	60%	12.97	2.50	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	-	-	105,078	52,889
14	武汉 P067 地块项目	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	20.00	2.09	50,500	177,200	126,200	-	-	177,200	177,200	-	-	-	-	-
15	武汉 P068 地块项目	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	16.20	2.20	63,200	223,700	158,100	-	-	223,700	223,700	-	-	-	-	-
16	武汉北辰金地璞时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	18.72	10.77	50,500	212,100	151,400	-	-	212,100	212,100	212,100	-	-	30,101	26,419
17	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	26.78	1.06	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	12,677	4,203
18	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	0.12	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-
19	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.12	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
20	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.06	1.39	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	69,900	69,900	5,127	4,410
21	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.78	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	209,700	209,700	1,366	1,255
22	杭州聆湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	1.52	12,200	44,400	25,700	-	-	44,400	44,400	44,400	-	-	-	-
23	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	41.71	5.43	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	189,700	189,700	101,637	53,458
24	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	59.50	4.52	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	404,800	404,800	12,280	9,569
25	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	29.76	1.02	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	157	157
26	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	28.78	0.31	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,464	-
27	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	5.31	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	392,900	-	-	107,912	33,170
28	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	1.82	88,000	254,600	196,000	96,000	-	-	254,600	254,600	125,000	125,000	101,020	100,486
29	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	3.35	137,900	554,400	413,800	165,500	-	-	554,400	554,400	190,300	190,300	247,676	170,378
30	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	20.04	0.70	63,600	235,100	158,600	63,400	-	-	235,100	84,100	84,100	235,100	2,637	-1,168
31	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	14.71	1.82	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	148,300	148,300	148,300	21,168	19,063
32	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	3.60	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	149,400	149,400	18,280	5,435
33	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	在建	100%	15.26	2.27	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	-	-	79,532	11,914
34	成都北辰鹿鸣院	四川成都	住宅、商业	在建	100%	26.51	15.41	80,100	227,100	160,300	-	-	227,100	227,100	227,100	-	-	-	-
35	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	16.60	3.39	59,900	199,200	149,800	-	-	-	199,200	199,200	-	-	71,849	24,315
36	四川龙熙台	四川眉山	住宅、商业	拟建	100%	13.70	-	69,900	137,300	84,000	-	137,300	-	-	-	-	-	-	-
37	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.61	140,700	412,700	296,800	-	134,600	-	278,100	278,100	-	-	68,882	38,131
38	廊坊 2018-4 地块项目	河北廊坊	住宅	拟建	100%	25.31	10.71	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	-
39	廊坊 2019-3 地块项目▲	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.09	-	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-
40	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	42.14	2.40	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	198,400	143,000	202,700	37,370	15,210
41	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	11.18	429,100	1,274,000	918,000	-	437,800	251,000	836,200	836,200	176,800	176,800	126,514	87,414
42	重庆北辰中央公园▲	重庆渝北	住宅	拟建	100%	22.42	11.88	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	-
43	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	4.52	106,800	263,400	206,000	-	103,000	46,200	160,400	160,400	-	-	87,335	25,990
44	广州增城项目▲	广东广州	住宅、商业	拟建	100%	36.61	10.69	25,900	117,700	77,800	-	117,700	-	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1,639.45	186.99	5,098,000	17,431,200	12,584,600	1,936,200	2,512,200	1,890,500	14,918,900	8,699,100	2,668,800	8,790,700	2,419,560	1,260,397

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

6、报告期内，公司总土地储备为 718.61 万平方米；权益土地储备为 656.72 万平方米；新增房地产储备 33.74 万平方米；

新开工面积 189.05 万平方米，同比下降 32.83%；开复工面积 869.91 万平方米，同比上涨 8.10%；竣工面积 266.88 万平方米，同比上涨 109.24%；

销售面积为 126.04 万平方米，同比下降 30.52%；销售金额为 189.96 亿元，同比下降 32.66%；结算面积为 129.18 万平方米，同比上涨 43.04%；结算金额为 173.52 亿元，同比上涨 14.66%。

2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	公司所占权益
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	70,353	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	12,547	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	7,309	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,666	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	17,984	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	31,008	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,810	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	15,254	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	10,838	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	15,344	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	17,628	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	19,809	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	26,660	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	3,368	否	100%

注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。
2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。
3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。
4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

3. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,066,986	5.98	170,057

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情请见如下

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	注册地	主要业务	投资份额	持股比例(%)	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	是否涉诉
廊坊市辰智房地产开发有限公司	3,100	廊坊市	房地产开发	3,100	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否
武汉金辰盈创置业有限公司	2,450	武汉市	房地产开发	2,450	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否
成都北辰天辰置业有限公司	5,000	成都市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否

重庆北辰合悦置业有限公司	5,000	重庆市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅	否
广州辰旭置业有限公司	5,000	广州市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否
北京北辰兴顺会展有限公司	5,000	北京市	承办展览展示活动；会议服务	4,500	90	自有资金	北京顺义文化旅游投资集团有限公司	长期	会议、展览展示活动	否

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	14,418,503,100	4,638,219,280	7,108,104,010	1,325,178,675
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥市	50,000,000	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,262,364,207	610,203,124	1,910,994,824	209,458,576
武汉北辰智房地产开发有限公司	武汉市	30,000,000	房地产开发	武汉北辰蔚蓝城市	2,770,658,022	32,921,389	1,420,440,364	25,331,472
成都北辰天府置业有限公司	成都市	50,000,000	房地产开发	成都北辰南湖香麓	1,489,793,615	148,622,396	1,075,382,337	119,176,235
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	房地产开发	重庆悦来壹号	4,352,829,594	152,868,564	975,383,476	78,915,098

2、本年度新取得主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	主要业务
廊坊市辰智房地产开发有限公司	廊坊市	3,100	100	房地产开发
武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市	2,450	100	房地产开发
成都北辰天辰置业有限公司	成都市	5,000	100	房地产开发
重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市	5,000	100	房地产开发
广州辰旭置业有限公司	广州市	5,000	100	房地产开发
北京北辰兴顺会展有限公司	北京市	5,000	90	承办展览展示活动；会议服务

3、本年度注销子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	主要业务
杭州威杰投资咨询有限公司	杭州市	10	100	服务；投资咨询（除证券、期货）；投资管理
重庆涪望投资有限责任公司	重庆市	1000	100	投资业务（不含金融业务）；企业资产管理咨询服务

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

二零二零年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，我国将坚持新发展理念，注重高质量发展，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，确保经济运行在合理区间。此外，新型冠状病毒肺炎疫情的冲击是短期的，我国经济长期向好的基本面没有变。

就发展物业而言，我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。同时加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的长效性、稳定性，为房地产行业的长期发展构建良好环境。

就投资物业（含酒店）而言，随着我国对外开放进程持续推进，中国特色大国外交理念、“一带一路”合作倡议及区域合作不断深入，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇，并将进一步释放对酒店及餐饮等相关产业的拉动效应。二零一九年底中央经济工作会重申要大力发展租赁住房，为公寓市场提供了良好的政策环境。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将牢牢把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，以地产快开发、会展稳运营作为发展基础，以创新驱动、高质量发展作为发展动力，加快将公司建设成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

1、发展物业

发展策略方面，公司将及时关注相关政策，针对经济活力强、人口密度高的京津冀、长三角、粤港澳、成渝圈等重点区域，加大前期调研力度，坚持区域深耕，一城一策，积极获取优质土地资源，为公司可持续发展保驾护航；项目运作方面，公司将在提升项目开发速度、提高现金回款比率的同时，主动迎合市场需求变化，优化产品结构、升级产品服务，增强企业综合竞争实力。发展模式创新方面，公司将聚焦地产开发主业，整合多样化资源，通过地产开发与会议展览、健康养老、文化创意等有机融合，挖掘协同发展下孕育的新机遇，激发各自优势，增强各业态合力，为公司业务发展提供新动力。

2、投资物业（含酒店）

公司将在坚持品牌化、市场化、专业化、标准化的运营基础上，加强顶层设计、整体谋划，切实提升会展资源的整合能力，增强会展研究业务、会展主承办业务、会展场馆受托业务等产业链内各业务端的关联性、系统性、协同性，更大限度的激发北辰会展产业潜在发展空间，从而更快实现创建全国最具影响力的会展品牌企业的愿景。

3、培育业务

健康养老方面，长沙北辰欧葆庭国际颐养中心的开业运营是公司对于养老产业模式的有益探索和深入实践，公司不仅要在现有养老项目积蓄自身服务管理经验，构建完整的养老照护体系，更

要站在政策层面和专业化视角，努力将养老地产与现有房地产开发主营业务相互融合渗透，创造出可持续发展的养老开发模式。文化创意方面，公司将不断剖析文化创意产业对其他产业领域的渗透和支撑作用，充分利用其高融合性、高延展性、高附加值的特点，努力推进与公司主营业务的交互融合，相互促进。

4、融资工作和资本开支

公司将紧抓资本市场融资窗口期，充分利用“总部融资”模式的优势，适时开展债权融资工作，进一步降低财务成本，强化项目现金管控力度，提高资金使用效率，持续拓宽多种融资途径，满足各板块项目建设运营资金需求。

二零二零年，公司预计固定资产投资人民币 7.3 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

二零二零年，公司发展物业预计实现新开工面积 108 万平方米，开复工面积 753 万平方米，竣工面积 248 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二零年公司力争实现销售 126 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 230 亿元。

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

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、新型冠状病毒肺炎疫情的短期风险

二零二零年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情对二零二零年一季度的中国经济产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务行业均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及相关防控措施地开展，公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在短期内将受到一定影响。

针对上述风险，公司认真建立、健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作，截至目前基本实现全面复工复产。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。其中，发展物业一方面将通过制定“一城一策”，抓机遇、多途径促销售，另一方面将严格控制成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过提升、优化服务，拓宽营销渠道，稳定并吸引客源，另一方面将在巩固现有业务和项目基础上，积极拓展新项目。

2、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，利润空间或将被压缩，给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、重大国务政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，并兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2018年-2020年）》，并已经2017年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法、完备，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，经2019年5月28日召开的公司2018年年度股东大会审议通过，公司2018年利润分配方案以公司实施2018年年度利润分配股权登记日总股本3,367,020,000股为基数，向全体股东每股派0.12元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A股股息派发已于2019年6月27日完成，H股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币404,042,400元，占2018年归属于上市公司普通股股东的净利润的34.17%。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019年	0	1.50	0	505,053,000	1,537,090,074	32.86
2018年	0	1.20	0	404,042,400	1,182,452,462	34.17
2017年	0	1.10	0	370,372,200	1,140,410,658	32.48

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

相关的承诺		的董事、监事、高级管理人员	在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年9月30日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015年12月4日；期限：长期有效		
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年9月30日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015年12月4日；期限：长期有效	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003年8月8日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003年8月8日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018年11月5日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	承诺时间：2018年11月5日；期限：长期有效	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下称“新租赁准则”),并于2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)及修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(以下称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第12号——债务重组》(以下称“债务重组准则”),本集团已采用上述准则和通知编制2019年度的财务报表。新租赁准则、修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响,其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下:

(1) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下:

单位:元 币种:人民币

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	
		2018年12月31日	2018年1月1日
本集团将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	70,175,196	102,501,156
	应收票据及应收账款	-70,175,196	-102,501,156
本集团将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	6,724,934,667	5,196,582,061
	应付票据及应付账款	-6,724,934,667	-5,196,582,061

(ii) 对本公司资产负债表的影响列示如下:

单位:元 币种:人民币

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	
		2018年12月31日	2018年1月1日
本公司将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	60,310,141	90,237,857
	应收票据及应收账款	-60,310,141	-90,237,857
本公司将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	1,072,349,810	1,004,396,582
	应付票据及应付账款	-1,072,349,810	-1,004,396,582

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

境内会计师事务所报酬	253
境内会计师事务所审计年限	16 年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	395
境外会计师事务所审计年限	22 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	0.02	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	16,426,481	16,426,481	30.28	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	1.66	现金	不适用
合计				/	/	17,336,481	/	/	/

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
为提升本公司资产完整性和经营稳定性，2019年9月27日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购控股股东北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权。亚运村大宗地共计235,516.67平方米，不含税的初步评估值约为人民币47.39亿元，根据交易双方签署的附生效条件的《土地使用权转让协议书》，最终转让价格以具备相关资格的第三方资产评估机构对转让地块所进行评估，且经北京市人民政府国	详情请见2019年9月28日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关联交易公告》(公告编号:临2019-046)、《北辰实业关于控股股东拟变更有关承诺事项的公告》(公告编号:临2019-047)、《北辰实业第八届第四十五次董事会决议公告》(公告编号:临2019-048)、《北辰实业第八届第七次监事会决议公告》(公告编号:临2019-049)等系列公告。

<p>有资产监督管理委员会所核准的评估价值为依据，由北辰集团和本公司双方最终确认。该交易需提交本公司股东大会和 H 股类别股东会议审议。</p>	
--	--

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约 167,000 平方米	16,426,481	1997 年 4 月 11 日	是	母公司

租赁情况说明

1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签订了一项租赁协议，根据该租赁协议及后续签署的补充协议约定，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用，该土地的面积约 167,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。

2019 年 9 月 27 日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于 2019 年 9 月 30 日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》。该交易尚需提交本公司股东大会和 H 股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照 1997 年 4 月 18 日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2019 年度租金为人民币 16,426,481 元，该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计 （不包括对子公司的担保）	3.00
报告期末担保余额合计（A） （不包括对子公司的担保）	2.26
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	76.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	105.15
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	107.41
担保总额占公司净资产的比例（%）	61.84
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	91.06
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	20.57
上述三项担保金额合计（C+D+E）	111.63
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币5.95亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币

	27.03亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币184.40亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。
--	---

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	成都北辰鹿鸣院	成都双流协和 2018-B-017 地块	成都北辰天辰置业有限公司	成都市双流区国土资源局	2019年1月2日	125,757

2	武汉北辰金地漾时代	湖北省武汉市 P (2018) 164 号地块	武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市东西湖区国土资源和规划局	2019 年 1 月 11 日	78,710
3	武汉 P067 地块项目	湖北省武汉市 P (2018) 067 号地块	武汉辰发房地产开发有限公司	武汉市国土资源管理局武汉经济技术开发区分局	2019 年 1 月 24 日	47,708
4	武汉 P068 地块项目	湖北省武汉市 P (2018) 068 号地块	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉市国土资源管理局武汉经济技术开发区分局	2019 年 1 月 24 日	59,754
5	重庆北辰中央公园	渝北区两路组团 S16-2、S16-3	重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市规划和自然资源局	2019 年 4 月 26 日	109,000
6	广州增城项目	广州市增城区荔城街廖家村 83001209A18116 地块	广州辰旭置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2019 年 4 月 29 日	97,800

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额(万元)
1	北辰海口西海岸项目 B7001 地块建设工程施工合同	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2019 年 1 月 7 日	16,954
2	悦来会展中心北辰项目三期 (C10-1/06、C14-1/06、C14-2/07 号地块) 施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2019 年 1 月 9 日	65,673
3	公寓公司 G 座装修工程施工总承包合同	北京北辰实业股份有限公司公寓经营管理分公司	北京建工路桥集团有限公司	2019 年 4 月 28 日	10,313
4	住宅、商业、商务项目 (P(2016)110 号地块) 二期建安工程施工总承包合同	武汉北辰慧房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2019 年 8 月 5 日	26,309
5	成都北辰双流协成 2018-B-017 地块项目施工总承包合同	成都北辰天辰置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2019 年 9 月 5 日	46,628
6	武汉 P (2018) 067 号地块项目施工合同	武汉辰发房地产开发有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2019 年 9 月 25 日	30,141
7	北辰海口西海岸项目二期 B7102 地块 (A 区) 建设工程施工合同	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2019 年 9 月 30 日	26,074
8	湘府世纪住宅小区二期 E+F2 区 28#-47# 栋, E 区商业、配套用房-1, E 区商业、配套用房-2, E 区地下室, F2 区地下室及垃圾站建安工程施工总承包合同	长沙世纪御景房地产有限公司	中建五局第三建设有限公司	2019 年 11 月 7 日	32,433
9	廊坊北辰香麓项目四期总包工程建筑施工合同	廊坊市北辰房地产开发有限公司	北京市政建设集团有限责任公司	2019 年 11 月 8 日	16,039
10	武汉 P (2018) 068 号地块项目施工合同	武汉辰展房地产开发有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2019 年 11 月 25 日	47,888
11	悦来会展中心北辰项目四期 (C06-1/06、C10-3/06、C15-2/07 号地块) 施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中铁建工集团有限公司	2019 年 12 月 2 日	95,910
12	077 号地块项目建安工程施工总承包合同	长沙滨辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2019 年 12 月 10 日	38,307
13	建设工程施工合同	北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司	北京市第五建筑工程集团有限公司	2019 年 12 月 26 日	14,268

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据 (以下简称“本期中期票据”) 发行总额为人民币 10 亿元, 期限 3+N 年, 票面利率 5.20%。本期中期票据于 2018 年 11 月 20 日获得中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN666 号), 注册金额为人民币 17.6 亿元, 第一期人民币 10 亿元于 2019 年 6 月 28 日发行完毕, 公司于 2019 年 6 月 29 日

披露了《北京北辰实业股份有限公司关于 2019 年度第一期中期票据发行完成的公告》。根据募集说明书披露，本期中期票据募集资金全部计划用于项目开发建设，截至本报告日尚未使用完毕，已使用部分按照募集说明书约定用途使用。

2、报告期内，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 7.64 亿元。详情请见 2020 年 3 月 31 日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关于 2019 年度计提资产减值准备的公告》（公告编号：临 2020-010）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

基本方略：

（1）消费扶贫。通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，公司工会及各下属企业积极配合采购扶贫产品，以消费扶贫带动五省 72 县相关区域产业发展及就业需求。

（2）公益扶贫。结合五省 72 县相关区域调研情况，开展贫困地区慈善捐助、助困、助医、助残、助老、助学等公益活动。

（3）一企一村结对帮扶。公司通过农产品帮销拉动北京市门头沟区斋堂镇白虎头村农业产业发展，并带动部分村民及低收入人员实现就近就业；公司公益捐赠帮扶白虎头村，统一规划利用闲置民宅建设高端民宿，带动该村民宿产业发展，激发内生动力。

主要任务及总体目标：

按照“帮扶措施到户、帮扶责任到人、帮扶成效到位”的总体要求，认真落实各项扶贫措施，扎实开展精准帮扶工作，继续加大对“一企一村”白虎头村的帮扶力度，努力促进白虎头村集体经济发展。

保障措施：

党委常委会、董事会、总经理办公会专题研究扶贫工作，制定方案及计划，成立扶贫工作小组具体落实扶贫工作部署，下属各企业明确责任人，积极完成工作任务，最终实现扶贫工作谋划同步、内容设置同步、工作落实同步。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

（1）消费扶贫

公司根据北京市消费扶贫双创中心经营范围提供精准帮扶，通过工会集体采购，助力“五省 72 县”贫困人口增收 101.53 万元；收购白虎头村集体种植的玉米、小枣，提高村集体收入，带动农民增收 35 万元、人均增收 2000 元，圆满完成年度目标。

（2）公益扶贫

向河北省张家口市贫困县捐赠 3 辆“流动卫生室”，共计 51 万元；与北京市慈善总会及门头沟斋堂镇政府签署了对白虎头村精准扶贫的捐赠协议，捐赠该村 700 万元。

（3）一企一村结对帮扶

通过公益帮扶、党建共建、农产品帮销等多种方式，助力该村 27 个低收入户实现 2019 年当年全部脱低，并完成带动该村人均增收 2000 元的工作目标。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
-----	---------

一、总体情况	
其中：1. 资金	887.53
2. 物资折款	1.8
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
5. 健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	51
8. 社会扶贫	
8.3 扶贫公益基金	700
9. 其他项目	
9.2 投入金额	138.33

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

一、深入河北、内蒙开展扶贫调研考察工作，就公益扶贫和消费扶贫两方面带动当地产业发展及就业帮扶。

二、根据“双创中心”经营范围及时提供精准的消费帮扶，切实发挥好“双创中心”平台作用。

三、继续加大对白虎头村的帮扶力度，重点抓好消费帮扶和公益帮扶项目规划及美丽“乡村”建设，努力促进白虎头村集体经济发展，力争实现2020年带动白虎头村全面脱贫。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零一九年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用 □不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至2019年12月31日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

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

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
私募债	2019-04-16	4.80%	1,200,000,000	2019-04-26	1,200,000,000	2024-04-16

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

经上海证券交易所“上证函[2019]387号”文核准，公司于2019年4月16日非公开发行公司债券（“19北辰F1”），发行规模为人民币12亿元，票面年利率为4.80%，期限为不超过5年，附第3年末发行人调整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。目前尚未到债券含权条款行权期，未发生行权。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	159,322
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	159,193

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,010,000	687,652,199	20.423	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	-4,525,733	98,357,500	2.921	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	17,454,713	44,078,948	1.309	0	无	0	境外法人
钟燕	0	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
中意人寿保险有限公司—分红产品2	10,657,075	16,986,940	0.505	0	无	0	未知
郑鹏	13,717,587	13,717,587	0.407	0	无	0	未知
泰康人寿保险有限责任公司—投连—多策略优选	-5,273,012	13,424,975	0.399	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				

HKSCC NOMINEES LIMITED	687,652,199	境外上市外资股	687,652,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	98,357,500	人民币普通股	98,357,500
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353
香港中央结算有限公司	44,078,948	人民币普通股	44,078,948
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
中意人寿保险有限公司—分红产品 2	16,986,940	人民币普通股	16,986,940
郑鹏	13,717,587	人民币普通股	13,717,587
泰康人寿保险有限责任公司—投连—多策略优选	13,424,975	人民币普通股	13,424,975
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

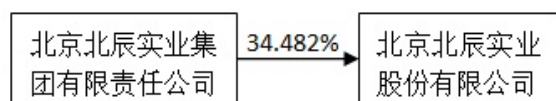
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

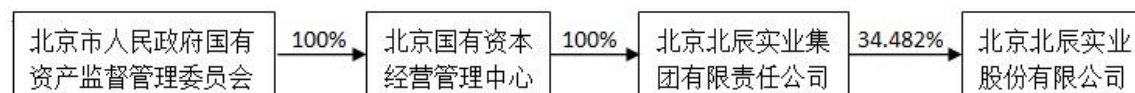
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贺江川	董事长	男	55	2018年5月29日	2021年5月28日	0	0	0	70.18	否
李伟东	董事	男	51	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	70.18	否
李伟东	总经理	男	51	2018年5月29日		0	0	0	0	否
李云	董事	女	52	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	60.87	否
陈德启	董事	男	56	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	58.64	否
陈德启	副总经理	男	56	2015年11月6日		0	0	0	0	否
张文雷	董事	女	52	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	61.76	否
张文雷	副总经理	女	52	2012年3月21日		0	0	0	0	否
郭川	董事	男	51	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	58.64	否
郭川	副总经理	男	51	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	51	2004年2月27日		0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	51	2008年7月14日		0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	64	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
董安生	独立董事	男	68	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
吴革	独立董事	男	52	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	8.57	否
王建新	监事会主席	男	58	2018年5月29日	2021年5月28日	0	0	0	0	否
张金利	监事	男	56	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	56.43	否
刘慧	监事	男	56	2018年5月28日	2021年5月28日	0	0	0	0	否
颜景辉	监事	男	59	2018年3月20日	2021年5月28日	0	0	0	58.57	否
张卫延	监事	男	60	2018年3月20日	2021年5月28日	0	0	0	54.53	否
杜敬明	副总经理	男	55	2012年3月21日		0	0	0	58.64	否
刘铁林	副总经理	男	57	2002年9月24日		0	0	0	59.53	否
孙东樊	副总经理	男	57	2017年3月7日		0	0	0	59.53	否
崔薇	财务总监	女	46	2013年8月7日		0	0	0	76.94	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	830.15	/

姓名	主要工作经历
贺江川	55岁，本公司董事长，北京市第十五届人大代表。贺先生毕业于天津大学和首都经贸大学，工学学士和经济学硕士学位，高级经济师。贺先生曾出任北京市政府住房制度改革办公室副主任及北京市住房资金管理中心负责人，一九九四年十一月加入北辰集团任副总经理，一九九七年任本公司执行董事、副总经理并兼任公司秘书，二零零四年二月任本公司总经理，二零零七年四月获委任为本公司董事长。二零一八年五月获重选连任为本公司执行董事及董事长。贺先生具有三十一年有关住房制度改革、房地产金融、房地产开发管理经验及会展业创新管理经验，曾荣获北京市第四届优秀青年企业家金奖及第六届北京影响力评选活动“最具影响力十大企业家”称号。
李伟东	51岁，本公司执行董事、总经理。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零一八年五月获重选连任为本公司执行董事、总经理。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李云	52岁，本公司执行董事。李女士毕业于北京理工大学，工商管理硕士，高级经济师、

	高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月获选出任本公司执行董事。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
陈德启	56岁，本公司执行董事、副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长，北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理，北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。
张文雷	52岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
郭川	51岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
符耀文	64岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富的经验。
董安生	68岁，本公司独立非执行董事。董先生毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。
吴革	52岁，本公司独立非执行董事。吴先生先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授，博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事，中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。
王建新	58岁，本公司股东代表监事。王先生毕业于北京市委党校，经济管理专业硕士，高级会计师。王先生历任北京市粮食工业公司副总经理，北京市古船面粉集团副总经理，北京市古船食品有限公司总经理、董事长，北京粮食集团有限责任公司副总经理、董事、总经理，曾任北京市国有企业监事会正局级监事会主席。王先生在企业管理及监事会工作方面具有丰富经验。
张金利	56岁，本公司股东代表监事。张先生毕业于北京师范学院和北京航空航天大学，理学硕士、管理学博士。张先生曾任北京市怀柔区汤河口镇党委书记、怀柔区政府区长助理、区住房城乡建设委主任、北京市住房城乡建设委重点工程协调处处长、北京市对口支援和经济合作工作领导小组西藏拉萨指挥部专职副指挥。张先生于二零一五年加入本公司，主管纪检监察工作。张先生具有丰富的行政管理和监督工作经验。
刘慧	56岁，本公司股东代表监事。刘先生毕业于中国人民大学，本科学历，经济师。刘先生历任北京市丰台区税务局税务所副所长、稽查队队长、北京市国家税务局助理调研员，曾任北京市国有企业监事会正处级专职监事。刘先生在税收工作和监事会工作方面具有丰富经验。
颜景辉	59岁，本公司职工监事。颜先生毕业于北京市委党校，研究生学历。颜先生于一九九

	零年加入北辰集团，曾任北京剧院党支部书记、总经理，北京辰奥咖啡有限公司总经理、副董事长，北辰亚运村汽车交易市场中心副总经理，现任本公司工会副主席，二零一八年三月获重选连任为本公司职工监事。颜先生在公司行政管理及工会工作方面具有丰富的工作经验。
张卫延	60岁，本公司职工监事。张先生毕业于北京市委党校，本科学历，高级会计师。张先生于一九九零年加入北辰集团，现任本公司审计部部长，二零一八年三月获重选连任为本公司职工监事。张先生在公司财务管理和公司审计方面具有丰富经验。
杜敬明	55岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
刘铁林	57岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。
孙东樊	57岁，本公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司总经理，北京北辰实业股份有限公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理。现任北京北辰会展集团有限公司董事长，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。
崔薇	46岁，本公司财务总监。崔女士毕业于中央财经大学，管理学硕士，高级会计师。崔女士曾任北京市市政一有限责任公司副总会计师、总会计师、北京市政建设集团有限责任公司总会计师。崔女士于二零一三年加入本公司，出任本公司财务总监。崔女士在公司财务管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

适用 不适用

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

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

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

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

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

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
符耀文	汇盈控股有限公司	执行董事	2018年3月	
董安生	中国人民大学法学院	教授	1992年7月	
	上海新黄浦置业股份公司	独立董事	2015年6月	
	王府井集团股份有限公司	独立董事	2013年6月	2019年12月
	华数传媒控股股份公司	独立董事	2015年9月	
吴革	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2005年12月	
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015年5月	
	天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司	独立董事	2015年4月	
	北京海量数据技术股份有限公司	独立董事	2014年6月	
	民生控股股份有限公司	独立董事	2019年4月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,717
主要子公司在职员工的数量	1,723
在职员工的数量合计	5,440
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,022
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	2,013
安保人员	300
运行维修人员	617
收款人员	147
厨师	656
服务人员	976
其他人员	731
合计	5,440
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	257
本科	1,654
大专	1,444
中专	552
其他	1,533
合计	5,440

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

持续推进各项培训开发活动，推动各类人才培养。公司开展以需求为导向的多层次、多渠道、多形式培训，并取得了良好的效果。2019 年公司从经营战略发展及人才培养需求出发，以理论与实践相结合的方式，组织开展面向应届毕业生、技术技能人才、经营管理人才的各项培训活动。公司通过讲师授课结合户外拓展的形式开展应届毕业生入职培训活动，帮助应届毕业生了解企业文化、建立个人及团体意识、为完成社会人向职场人转变打下坚实的第一步。持续发挥技能人才工作室作用，开展技能人才专业培训及技能展演活动，传承技艺、展示技能。以“加强交流求实效、强化管理上水平、增强协作促共享”为目标，开展公司企业间交叉培训，充分挖掘整合内部资源，搭建企业间人才交流平台和技术交流平台。公司组织财务人员“优财计划”、人力资源专业培训等业务培训，各企业和各业务板块充分发挥主体作用开展培训，地产板块开展“领航、远航、启航”培训，会展板块组织“飞鹰计划”。报告期内，公司母子公司人员培训覆盖率超过 90%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	900,500 小时
-----------	------------

劳务外包支付的报酬总额	2,492 万元
-------------	----------

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

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

报告期内，公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2018 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等合法权益。

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

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

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

2020 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

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

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2019 年 5 月 29 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 8 月 27 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2019 年 8 月 28 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贺江川	否	34	33	31	1	0	否	0

李伟东	否	34	34	31	0	0	否	2
李云	否	34	32	31	2	0	否	0
陈德启	否	34	33	31	1	0	否	2
张文雷	否	34	34	31	0	0	否	1
郭川	否	34	34	31	0	0	否	2
符耀文	是	34	34	32	0	0	否	0
董安生	是	34	34	31	0	0	否	0
吴革	是	34	34	31	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

报告期内，公司董事没有出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况

年内召开董事会会议次数	34
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	31
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 战略委员会 2019 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，在分析公司面临的外部环境的同时，结合公司经营管理实际，研究了公司大额资产收购等事项，充分发挥了专业委员会的作用。

(二) 审计委员会 2019 年年度履职情况：

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

(三) 薪酬与考核委员会 2019 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开一次会议，以企业效益为导向，激励企业提高人工成本产出效率，听取审议了公司 2019 年度工资总额预算方案。

(四) 提名委员会 2019 年年度履职情况：

公司董事会提名委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定，公司董事会提名委员会各成员规范履职、勤勉尽职，于报告期内召开了一次会议，认真核查了董事会架构及多元化组成，确保了董事会运作的规范性及有效性。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

本公司已经建立了绩效考核评价和薪酬制度。高级管理人员薪酬主要包括基本薪酬和绩效年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、所承担责任和企业特点等因素综合确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、组织考核以及高级管理人员年度绩效考核结果等因素确定并发放。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	5.99202 (注 1)	5.65	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15.00 (注 2)	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 北辰 01	135403.SH	2016 年 4 月 21 日	2021 年 4 月 21 日	3.60	4.48	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019 年 4 月 16 日	2024 年 4 月 16 日	12.00	4.80	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020 年 1 月 15 日	2025 年 1 月 15 日	6.00	4.17	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行

注 1: 2020 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成“14 北辰 01”本金和当期利息兑付, 兑付后“14 北辰 01”债券余额为 0。

注 2: 2020 年 1 月 20 日, 公司根据“14 北辰 02”回售申报情况完成回售债券的兑付。本次回售实施完毕后, “14 北辰 02”在上海证券交易所挂牌并交易的债券余额为人民币 14.97775 亿元。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019 年 1 月 21 日, 公司按时足额完成“14 北辰 01”和“14 北辰 02”当期利息兑付。

2019 年 4 月 22 日, 公司按时足额完成“16 北辰 01”当期利息及回售资金兑付。

公司不存在未按期、未足额支付及应付未付公司债券利息及本金的情况。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“14 北辰 01”为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2017 年 12 月 22 日将票面利率由 4.80%上调至 5.65%。2018 年 1 月 22 日回售实施完毕后, “14 北辰 01”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 599,202 手, 金额人民币 5.99202 亿元。2020 年 1 月 20 日本金和当期利息全额兑付完毕后, “14 北辰 01”从上海证券交易所摘牌。

“14 北辰 02”为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2019 年 12 月 20 日决定不上调票面利率, 即“14 北辰 02”存续期后 2 年的票面利率仍为 5.20%。2020 年 1 月 20 日回售实施完毕后, “14 北辰 02”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 1,497,775 手, 金额人民币 14.97775 亿元。

“16 北辰 01”为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2019 年 3 月 22 日决定不上调票面利率, 即“16 北辰 01”债券存续期后两年票面利率仍为 4.48%。2019 年 4 月 22 日回售实施完毕后, “16 北辰 01”在上海证券交易所挂牌并交易的数量减少至 360,000 手, 金额人民币 3.60 亿元。

“19 北辰 F1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

“20 北辰 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	瑞银证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层
	联系人	贾巍巍
	联系电话	010-58328888
债券受托管理人	名称	天风证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区佟麟阁路 85 号
	联系人	杜科
	联系电话	010-56702805
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

√适用 □不适用

“14 北辰 01”、“14 北辰 02”、“16 北辰 01”债券受托管理人为瑞银证券有限责任公司，资信评级机构为联合信用评级有限公司；“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”债券受托管理人为天风证券股份有限公司，资信评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

“16 北辰 01”募集资金总额为人民币 15.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还银行贷款 7.30 亿元（其中 4.50 亿元已以自有资金先行垫付偿还），剩余部分用于补充公司流动资金。

“16 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“19 北辰 F1”募集资金总额为人民币 12.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还投资者回售的公司债券本金及 2019 年应付利息，其中 11.40 亿元用于偿还 16 北辰 01 回售债券本金，剩余资金用于偿还 16 北辰 01 债券 2019 年应付利息。“19 北辰 F1”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“20 北辰 01”募集资金总额为人民币 6.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。“20 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至本报告出具日，上述募集资金已使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2019 年 5 月 15 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》,评级报告维持公司 AA+的主体长期信用等级,评级展望为“稳定”,同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

2、“16 北辰 01”

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

联合信用评级于 2019 年 5 月 15 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》,评级报告维持公司 AA+的主体长期信用等级,评级展望为“稳定”,同时维持“16 北辰 01”AA+的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。

3、“19 北辰 F1”

上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“新世纪评级”)于 2019 年 3 月 29 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,公司主体信用等级为 AA+,评级展望为“稳定”,19 北辰 F1 债项信用等级为 AA+。根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

4、“20 北辰 01”

新世纪评级于 2019 年 12 月 31 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,公司主体信用等级为 AA+,评级展望为“稳定”,20 北辰 01 债项信用等级为 AA+。根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

5、2017 年度第一期中期票据

联合资信评估有限公司于 2019 年 6 月 19 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》,评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+,本次评级报告与上述本公司公司债券 2019 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

报告期内,公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内,公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，“16 北辰 01”为非公开发行的公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2019 年 6 月 26 日根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

“19 北辰 F1”和“20 北辰 01”为非公开发行的公司债券，公司聘请了天风证券股份有限公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，天风证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。目前受托管理人尚未披露“19 北辰 F1”的 2019 年度受托管理事务报告，预计将通过上交所网站专区或上交所认可的其它方式向合格投资者披露。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,652,884,186	3,779,334,257	-3.35%	
流动比率	1.65	1.66	-0.60%	
速动比率	0.44	0.45	-2.22%	
资产负债率 (%)	78.61%	81.67%	减少 3.06 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.10	0.11	-9.09%	
利息保障倍数	1.47	1.61	-8.70%	
现金利息保障倍数	1.71	2.81	-39.15%	主要由于本期经营活动现金净流量减少所致
EBITDA 利息保障倍数	1.63	1.76	-7.39%	
贷款偿还率 (%)	100%	100%		
利息偿付率 (%)	100%	100%		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准，公司于 2017 年 9 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，发行金额人民币 13.20 亿元，发行利率为 5.14%，起息日为 2017 年 9 月 20 日，期限为 5 年，附第三年末投资者回售选择权，按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司已于 2019 年 9 月 20 日完成该中期票据当期付息工作，不存在未按期，未足额支付及应付未付该中期票据利息的情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 211 亿元，已提取借款人民币 123 亿元，剩余授信额度人民币 88 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置设立专门的偿付工

作小组、偿债应急保障方案、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券及时安全付息、兑付。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至报告期末，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的相关重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2020)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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>于 2019 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 60,734,105,543 元, 约占集团总资产的 65%。管理层对 2019 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2019 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(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2020 年 4 月 21 日

注册会计师

注册会计师

徐涛(项目合伙人)

任丽君

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		14,811,678,902	13,756,605,779
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		55,241,187	70,175,196
应收款项融资			
预付款项		208,202,163	2,299,731,771
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		3,963,257,916	3,289,646,246
其中：应收利息		-	634,504
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		60,734,105,543	60,395,550,007
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		16,019,202	119,114,418
其他流动资产		3,062,045,448	3,046,798,731
流动资产合计		82,850,550,361	82,977,622,148
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		170,483,313	110,318,370
长期股权投资		463,980,546	327,772,994
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,389,491,417	4,851,536,879
固定资产		2,381,778,836	2,583,428,568
在建工程		3,573,479	3,030,724
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		56,513,165	-
无形资产		15,680,163	12,958,555

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		9,934,661	18,458,084
递延所得税资产		1,340,213,368	864,640,179
其他非流动资产		129,479,686	144,633,361
非流动资产合计		10,961,128,634	8,916,777,714
资产总计		93,811,678,995	91,894,399,862
流动负债：			
短期借款		901,135,833	1,100,000,000
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,723,057,465	6,724,934,667
预收款项		239,101,670	276,384,713
合同负债		24,287,096,476	28,444,766,135
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		125,184,965	120,727,123
应交税费		3,192,584,119	2,774,320,675
其他应付款		3,925,630,574	2,407,720,993
其中：应付利息		-	484,130,991
应付股利		17,162,190	17,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,709,332,630	8,263,916,309
其他流动负债			
流动负债合计		50,103,123,732	50,112,770,615
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		20,498,379,889	16,365,883,345
应付债券		1,548,298,593	3,403,061,006
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		31,482,614	-
长期应付款		1,434,826,089	5,031,574,000
长期应付职工薪酬		125,670,954	137,127,179
预计负债			
递延收益		1,943,396	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,640,601,535	24,937,645,530

负债合计		73,743,725,267	75,050,416,145
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,630,379,842	1,613,451,200
其中：优先股			
永续债		2,630,379,842	1,613,451,200
资本公积		3,648,897,300	3,648,897,300
减：库存股			
其他综合收益		-3,224,494	-3,843,924
专项储备			
盈余公积		1,012,472,728	947,726,656
一般风险准备			
未分配利润		6,712,512,444	5,644,210,842
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		17,368,057,820	15,217,462,074
少数股东权益		2,699,895,908	1,626,521,643
所有者权益（或股东权益）合计		20,067,953,728	16,843,983,717
负债和所有者权益（或股东权益）总计		93,811,678,995	91,894,399,862

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		7,104,572,325	6,177,679,562
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		43,629,940	60,310,141
应收款项融资			
预付款项		23,016,688	2,261,034,756
其他应收款		814,731,959	1,123,241,470
其中: 应收利息		-	106,842,396
应收股利			
存货		1,277,927,623	2,824,339,997
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,600,669,775	8,653,831,854
其他流动资产		76,633,814	51,945,078
流动资产合计		16,941,182,124	21,152,382,858
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		17,118,866,794	11,389,651,615
长期股权投资		6,515,696,753	2,849,802,853
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,754,806,782	4,841,453,684
固定资产		1,079,497,258	1,149,346,800
在建工程		3,226,744	3,030,724
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		25,989,904	-
无形资产		8,770,506	9,222,928
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	397,748
递延所得税资产		271,273,600	197,240,131
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,778,128,341	20,440,146,483
资产总计		46,719,310,465	41,592,529,341
流动负债:			

短期借款		901,135,833	1,100,000,000
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		751,991,843	1,072,349,810
预收款项		238,326,411	274,828,696
合同负债		701,930,629	391,159,806
应付职工薪酬		89,145,393	86,953,193
应交税费		680,980,587	772,720,192
其他应付款		11,256,885,949	7,595,493,312
其中：应付利息		-	181,032,520
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,250,057,350	2,556,618,309
其他流动负债			
流动负债合计		20,870,453,995	13,850,123,318
非流动负债：			
长期借款		10,975,219,907	12,157,513,345
应付债券		1,548,298,593	3,403,061,006
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		10,854,767	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬		125,670,954	137,127,179
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,660,044,221	15,697,701,530
负债合计		33,530,498,216	29,547,824,848
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,630,379,842	1,613,451,200
其中：优先股			
永续债		2,630,379,842	1,613,451,200
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		-3,224,494	-3,843,924
专项储备			
盈余公积		1,012,472,728	947,726,656
未分配利润		2,500,854,820	2,439,041,208
所有者权益（或股东权益）合计		13,188,812,249	12,044,704,493
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,719,310,465	41,592,529,341

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并利润表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		20,122,363,737	17,864,162,781
其中：营业收入		20,122,363,737	17,864,162,781
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,797,390,935	14,997,249,363
其中：营业成本		12,904,431,801	11,882,236,825
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		2,004,831,062	1,171,700,408
销售费用		555,160,972	507,186,414
管理费用		918,201,332	889,736,302
研发费用			
财务费用		414,765,768	546,389,414
其中：利息费用		547,320,932	658,604,844
利息收入		137,297,593	124,844,124
加：其他收益		26,423,604	5,546,707
投资收益（损失以“-”号填列）		189,636,999	189,505,564
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		187,469,308	115,535,205
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-28,134,562	-19,893,755
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-763,604,394	-236,327,121
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,056,100	236,456
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,746,238,349	2,805,981,269
加：营业外收入		34,976,787	19,761,700
减：营业外支出		18,009,484	25,423,673

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,763,205,652	2,800,319,296
减：所得税费用		919,365,196	807,177,767
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,843,840,456	1,993,141,529
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,850,261,893	2,032,338,018
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,421,437	-39,196,489
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,653,948,716	1,189,511,662
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		189,891,740	803,629,867
六、其他综合收益的税后净额		619,430	-3,843,924
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		619,430	-3,843,924
（1）重新计量设定受益计划变动额		619,430	-3,843,924
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,844,459,886	1,989,297,605
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		1,654,568,146	1,185,667,738
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		189,891,740	803,629,867

八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.46	0.35
（二）稀释每股收益(元/股)		0.46	0.35

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司利润表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		2,625,434,541	2,640,639,386
减：营业成本		1,069,346,240	1,046,425,548
税金及附加		230,627,308	207,269,392
销售费用		86,698,623	78,854,671
管理费用		596,893,072	553,663,679
研发费用			
财务费用		-69,686,979	-64,450,840
其中：利息费用			
利息收入		73,089,442	74,694,827
加：其他收益		17,130,074	2,007,998
投资收益（损失以“-”号填列）		378,290,644	170,129,055
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-234,945,567	-36,702,546
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-20,000,000	-10,000,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	210,792
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		852,031,428	944,522,235
加：营业外收入		23,306,880	10,690,824
减：营业外支出		11,893,667	6,440,027
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		863,444,641	948,773,032
减：所得税费用		215,983,915	237,267,359
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		647,460,726	711,505,673
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		653,972,148	736,775,083
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,511,422	-25,269,410
五、其他综合收益的税后净额		619,430	-3,843,924
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		619,430	-3,843,924
1. 重新计量设定受益计划变动额		619,430	-3,843,924
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			

3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		648,080,156	707,661,749
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并现金流量表
2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
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		19,325,969,992	25,823,211,095
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		7,300,121	-
收到其他与经营活动有关的现金		497,956,181	632,312,778
经营活动现金流入小计		19,831,226,294	26,455,523,873
购买商品、接受劳务支付的现金		12,115,580,427	18,033,668,701
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,246,975,309	1,106,278,643
支付的各项税费		3,860,452,272	3,397,753,000
支付其他与经营活动有关的现金		2,487,323,161	1,384,915,257
经营活动现金流出小计		19,710,331,169	23,922,615,601
经营活动产生的现金流量净额		120,895,125	2,532,908,272
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		181,788,834	1,409,000,000
取得投资收益收到的现金		53,804,056	181,435,233
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,186,766	2,086,413
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		236,779,656	1,592,521,646
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		135,683,808	122,770,018
投资支付的现金		-	120,000,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		135,683,808	242,770,018
投资活动产生的现金流量净额		101,095,848	1,349,751,628
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,952,100,000	1,655,142,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		960,500,000	48,750,000
取得借款收到的现金		10,500,183,605	5,894,214,371
发行债券收到的现金		1,190,400,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,254,318,487	9,316,944,000
筹资活动现金流入小计		14,897,002,092	16,866,300,371
偿还债务支付的现金		10,291,428,476	9,540,427,326
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,786,041,899	2,321,560,567
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		77,017,475	-
支付其他与筹资活动有关的现金		2,117,569,185	6,881,892,028
筹资活动现金流出小计		15,195,039,560	18,743,879,921
筹资活动产生的现金流量净额		-298,037,468	-1,877,579,550
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-76,046,495	2,005,080,350
加：期初现金及现金等价物余额		11,851,787,876	9,846,707,526
六、期末现金及现金等价物余额		11,775,741,381	11,851,787,876

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,068,700,921	2,867,988,593
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		99,106,115	496,908,812
经营活动现金流入小计		3,167,807,036	3,364,897,405
购买商品、接受劳务支付的现金		1,641,087,806	4,153,593,244
支付给职工及为职工支付的现金		734,038,261	655,023,697
支付的各项税费		788,870,611	669,704,760
支付其他与经营活动有关的现金		489,056,918	478,842,155
经营活动现金流出小计		3,653,053,596	5,957,163,856
经营活动产生的现金流量净额		-485,246,560	-2,592,266,451
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,674,965,076	20,129,259,682
取得投资收益收到的现金		1,533,934,237	1,370,748,773
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		726,351	1,535,985
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,209,625,664	21,501,544,440
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,595,762	23,366,235
投资支付的现金		18,385,391,434	16,445,360,576
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,488,987,196	16,468,726,811
投资活动产生的现金流量净额		1,720,638,468	5,032,817,629
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		991,600,000	1,606,392,000
取得借款收到的现金		2,670,228,069	4,289,214,371
发行债券收到的现金		1,190,400,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		555,225,874	3,372,000,000
筹资活动现金流入小计		5,407,453,943	9,267,606,371
偿还债务支付的现金		3,627,458,476	6,451,827,326
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,559,600,134	1,702,830,456
支付其他与筹资活动有关的现金		528,915,244	3,872,759,123
筹资活动现金流出小计		5,715,973,854	12,027,416,905
筹资活动产生的现金流量净额		-308,519,911	-2,759,810,534
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		926,871,997	-319,259,356

加：期初现金及现金等价物余额		6,167,840,790	6,487,100,146
六、期末现金及现金等价物余额		7,094,712,787	6,167,840,790

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,016,928,642				619,430		64,746,072		1,068,301,602		2,150,595,746	1,073,374,265	3,223,970,011
(一)综合收益总额							619,430				1,653,948,716		1,654,568,146	189,891,740	1,844,459,886
(二)所有者投入和减少资本			991,600,000										991,600,000	960,500,000	1,952,100,000
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			991,600,000										991,600,000		991,600,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他														960,500,000	960,500,000
(三)利润分配			25,328,642						64,746,072		-585,647,114		-495,572,400	-77,017,475	-572,589,875
1.提取盈余公积									64,746,072		-64,746,072				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配			-91,530,000								-404,042,400		-495,572,400	-77,017,475	-572,589,875
4.其他			116,858,642								-116,858,642				
(四)所有者权益内部															

2019 年年度报告

结转															
1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728

2019 年年度报告

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

2019 年年度报告

结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,016,928,642				619,430		64,746,072	61,813,612	1,144,107,756
(一) 综合收益总额							619,430			647,460,726	648,080,156
(二) 所有者投入和减少资本			991,600,000								991,600,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			991,600,000								991,600,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配			25,328,642						64,746,072	-585,647,114	-495,572,400
1. 提取盈余公积									64,746,072	-64,746,072	
2. 对所有者(或股东)的分配			-91,530,000							-404,042,400	-495,572,400
3. 其他			116,858,642							-116,858,642	
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
加: 会计政策变更									1,632,048	14,688,431	16,320,479
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,613,451,200				-3,843,924		71,150,567	262,923,706	1,943,681,549
(一) 综合收益总额							-3,843,924			711,505,673	707,661,749
(二) 所有者投入和减少资本			1,606,392,000								1,606,392,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,606,392,000								1,606,392,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配			7,059,200						71,150,567	-448,581,967	-370,372,200
1. 提取盈余公积									71,150,567	-71,150,567	
2. 对所有者(或股东)的分配										-370,372,200	-370,372,200
3. 其他			7,059,200							-7,059,200	
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存											

2019 年年度报告

收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2019年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2020年4月21日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注,本年度新纳入合并范围的子公司主要有廊坊辰智、成都天辰、武汉金辰盈创、重庆合悦、广州辰旭以及北辰兴顺会展。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式、固定资产折旧、收入的确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2019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2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

长期应收款组合 1 应收保证金
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法或者五五摊销法进行摊销。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	2.5%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
------	-------	--------	---------	-------------

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本

集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

(b) 提供劳务

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

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

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

本集团将为获取销售商品合同或劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售商品或提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

21. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋、建筑物及土地使用权等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本集团作为出租人

本集团作为出租人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。本集团无融资租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(iv) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

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

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

(ii) 金融资产减值

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

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下称“新租赁准则”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)

及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下称“债务重组准则”),本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。新租赁准则、修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响,其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下:

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下:

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	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	70,175,196	102,501,156
	应收票据及应收账款	-70,175,196	-102,501,156
本集团将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	6,724,934,667	5,196,582,061
	应付票据及应付账款	-6,724,934,667	-5,196,582,061

(ii) 对本公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本公司将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	60,310,141	90,237,857
	应收票据及应收账款	-60,310,141	-90,237,857
本公司将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	1,072,349,810	1,004,396,582
	应付票据及应付账款	-1,072,349,810	-1,004,396,582

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下,应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算;简易计税下,应纳税额按照应纳税销售额乘以 5%征收率计算)	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]第 39 号)及相关规定(以下称“39 号公告”),自 2019 年 4 月 1 日起,本集团下属房地产开发业务适用的增值税税率为 9%。2019 年 4 月 1 日前,该业务如适用增值税简易征收办法,征收率为 5%;如适用一般计税的方式,税率为 10%。

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据 39 号公告,本集团下属的部分投资物业和酒店业务主体作为生产性服务业纳税人,自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,按照当期可抵扣进项税额加计 10%,抵减增值税应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	877,465	939,328
银行存款	14,810,801,437	13,755,666,451
其他货币资金	-	-
合计	14,811,678,902	13,756,605,779
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于2019年12月31日，银行存款中包括516,517,047元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2018年12月31日：480,696,218元)，1,863,321,040元的住户按揭贷款保证金(2018年12月31日：1,263,136,939元)，630,460,442元的购房款共管银行账户余额(2018年12月31日：160,984,746元)以及25,638,992元的其他受限资金账户余额(2018年12月31日：无)。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
1年以内小计	64,715,435
1至2年	1,130,298
2至3年	22,712,418
3年以上	5,927,048
合计	94,485,199

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	28.1	26,547,878	100.0	-	26,547,878	30.9	13,273,939	50.0	13,273,939
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939
按组合计提坏账准备	67,937,321	71.9	12,696,134	18.7	55,241,187	59,250,719	69.1	2,349,462	4.0	56,901,257
其中：										
应收购房款	284,741	0.4	7,797	2.7	276,944	1,535,819	2.6	20,308	1.3	1,515,511
应收物业费	19,600,766	28.9	10,461,118	53.4	9,139,648	6,992,331	11.8	69,923	1.0	6,922,408
应收酒店及餐饮服务款	14,741,198	21.7	1,285,938	8.7	13,455,260	19,051,842	32.2	1,147,500	6.0	17,904,342
应收会展服务款-国有企业	2,000,005	2.9	40,000	2.0	1,960,005	6,389,210	10.8	128,904	2.0	6,260,306

应收会展服务款-其他企业	4,317,483	6.4	272,467	6.3	4,045,016	3,046,770	5.1	361,673	11.9	2,685,097
应收租赁款	26,993,128	39.7	628,814	2.3	26,364,314	22,234,747	37.5	621,154	2.8	21,613,593
合计	94,485,199	/	39,244,012	/	55,241,187	85,798,597	/	15,623,401	/	70,175,196

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	13,273,939	13,273,939	-	-	-	26,547,878
应收购房款	20,308	-	12,511	-	-	7,797
应收物业费	69,923	10,391,195	-	-	-	10,461,118
应收酒店及餐饮服务款	1,147,500	183,665	45,227	-	-	1,285,938
应收会展服务款-国有企业	128,904	-	88,904	-	-	40,000
应收会展服务款-其他企业	361,673	65,293	154,499	-	-	272,467
应收租赁款	621,154	27,609	19,949	-	-	628,814
合计	15,623,401	23,941,701	321,090	-	-	39,244,012

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	30,074,835	26,610,498	32%

其他说明：

√适用 □不适用

于2019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(2018年12月31日：无)。

本年度计提的坏账准备金额为23,941,701元，收回或转回的坏账准备金额为321,090元(2018年度：计提的坏账准备金额为15,684,427元，收回或转回的坏账准备金额为143,810元)。

本年度无实际核销的应收账款(2018年度：无)。

于2019年12月31日，本集团无质押给银行的应收账款(2018年12月31日：无)。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	199,025,958	95.6	2,288,106,011	99.5
1至2年	2,404,165	1.2	6,206,601	0.3
2至3年	1,772,116	0.9	759,235	-

3 年以上	4,999,924	2.3	4,659,924	0.2
合计	208,202,163	100.0	2,299,731,771	100.0

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 2019 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 9,176,205 元(2018 年 12 月 31 日: 11,625,760 元), 主要为预付工程款项, 由于尚未达到结算条件, 该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	165,165,250	79%

4、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	634,504
应收股利	-	-
其他应收款	3,963,257,916	3,289,011,742
合计	3,963,257,916	3,289,646,246

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方利息	-	635,139
减: 坏账准备	-	-635
合计	-	634,504

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	635	-	-	635
2019年1月1日余额在本期	635	-	-	635
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				

本期转回	635	-	-	635
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	-	-	-	-

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收少数股东款项	1,713,426,407	1,742,853,457
应收关联方款项	1,258,557,644	1,373,200,000
保证金	855,906,821	51,986,566
代垫款项	124,331,388	101,696,702
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,446,721	8,910,756
备用金	1,076,025	6,515,682
工程专项基金	1,848,212	2,512,825
其他	8,932,274	7,603,824
减：坏账准备	-22,547,576	-18,548,070
合计	3,963,257,916	3,289,011,742

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

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	4,000,849	-	14,547,221	18,548,070
2019年1月1日余额在本期	4,000,849	-	14,547,221	18,548,070
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	4,146,898	-	-	4,146,898
本期转回	147,392	-	-	147,392
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	8,000,355	-	14,547,221	22,547,576

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收押金、保证金及备用金	337,065	4,027,083	-	-	-	4,364,148
工程专项基金	12,564	-	3,323	-	-	9,241
应收关联公司款项	1,373,200	-	114,642	-	-	1,258,558
应收少数股东款项	1,742,853	-	29,427	-	-	1,713,426
应收代垫款项	2,764,369	113,173	-	-	-	2,877,542
预付账款 (i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
其他	38,019	6,642	-	-	-	44,661
合计	18,548,070	4,146,898	147,392	-	-	22,547,576

(i) 于 2019 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司 (以下称“金恒生”) 的货款 12,280,000 元 (2018 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于对方无法履约且已丧失还款能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1,440,600,000	1 至 2 年	36	1,440,600
旭昭 (香港) 有限公司 (以下称“旭昭香港”)	关联方	805,000,000	1 至 3 年及 3 年以上	20	805,000
南京宁康投资管理有限公司 (以下称“南京宁康”)	关联方	249,900,000	1 至 3 年	6	249,900
合肥旭辉企业管理有限公司 (以下称“合肥旭辉”)	关联方	201,000,000	1 年以内及 2 至 3 年	5	201,000
深圳联新投资管理有限公司	第三方	100,251,855	2 至 3 年	3	100,252
合计	/	2,796,751,855	/	70	2,796,752

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 4,146,898 元, 收回或转回的坏账准备金额为 147,392 元 (2018 年度: 计提坏账准备 3,930,384 元, 无收回或转回的坏账准备)。

于 2019 年度, 本集团无实际核销的其他应收款 (2018 年度: 无)。

于 2019 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 (2018 年 12 月 31 日: 无)。

5、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	8,485,162	793,912	7,691,250	4,960,408	793,912	4,166,496
开发成本(a)	56,340,786,845	998,806,105	55,341,980,740	51,481,511,398	236,327,121	51,245,184,277
开发产品(b)	5,345,242,705	2,645,912	5,342,596,793	9,104,334,706	1,520,502	9,102,814,204
库存材料	20,746,867	-	20,746,867	9,213,975	-	9,213,975
低值易耗品 及包装物	21,089,893	-	21,089,893	34,171,055	-	34,171,055
合计	61,736,351,472	1,002,245,929	60,734,105,543	60,634,191,542	238,641,535	60,395,550,007

(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)	2019年 12月31日	2018年 12月31日
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	2025年	3,461,401	586,152,649	1,010,812,664
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	11,990,449	10,823,501
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2021年 2018年	49,317	49,316,623	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2016年	至2021年 2018年	37,790,393	4,509,993,861	6,049,176,159
长沙北辰中央公园	长沙市	2014年	至2021年	5,080,000	1,113,621,655	1,120,492,104
长沙北辰时光里	长沙市	2019年	2022年	1,306,210	514,611,687	440,846,266
杭州国颂府	杭州市	2016年	2020年	1,513,038	1,121,747,122	1,007,171,029
宁波北宸府	宁波市	2017年	2020年	4,290,482	3,088,137,119	3,057,361,318
宁波堇天府	宁波市	2017年	2020年	6,386,960	4,358,662,601	3,965,780,263
成都北辰朗诗南门绿郡	成都市	2016年	2019年	2,322,271	-	676,076,271
成都北辰南湖香麓	成都市	2016年	2020年 2018年	2,342,810	895,754,110	1,639,257,110
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016年	至2019年 2020年	2,546,000	-	258,255,565
苏州观澜府	苏州市	2017年	至2021年	6,327,460	3,896,196,261	3,443,223,834
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2022年	4,707,831	1,651,158,999	1,211,130,602
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017年	2023年 2019年	3,127,770	1,316,587,897	1,112,395,128
重庆悦来壹号	重庆市	2017年	至2023年	11,629,929	3,697,215,601	3,838,463,199
合肥北辰旭辉铂悦庐 州府	合肥市	2016年	2020年	428,215	265,167,519	1,625,802,229
武汉北辰蔚蓝城市(武 汉辰慧)	武汉市	2018年	2021年 2019年	4,079,440	2,315,357,623	1,872,059,434
武汉北辰蔚蓝城市(武 汉辰智)	武汉市	2017年	至2020年	4,712,165	2,038,567,604	2,910,512,712
四川北辰国颂府	眉山市	2018年	2020年	1,644,730	1,638,194,341	1,403,082,839
成都北辰天麓府	成都市	2018年	2020年 2020年	1,610,558	1,225,492,847	1,100,251,720
海口北辰府	海口市	2018年	至2022年	4,539,020	2,951,158,497	2,706,039,659
北京金辰府	北京市	2019年	2021年	8,700,000	7,634,922,163	6,892,577,313
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018年	2020年	2,255,005	1,774,208,117	1,574,793,288
武汉北辰孔雀洲	武汉市	2018年	2020年	1,464,330	837,690,691	595,494,850
杭州聆潮府	杭州市	2019年	2021年	1,092,250	574,575,655	708,955,548
廊坊2019-3、2018-4 地块项目	廊坊市	2019年	2023年	2,554,928	1,030,497,308	965,120,000

武汉 P067 地块项目	武汉市	2019 年	2022 年	1,549,030	659,121,572	-
武汉 P068 地块项目	武汉市	2019 年	2022 年	2,054,019	796,980,300	-
武汉北辰金地漾时代	武汉市	2019 年	2021 年	2,101,278	1,060,220,322	-
重庆北辰中央公园	重庆市	2019 年	2025 年	2,193,010	1,157,675,863	-
广州增城项目	广州市	2019 年	2023 年	1,894,032	1,051,482,870	-
成都北辰鹿鸣院	成都市	2019 年	2021 年	2,363,150	1,519,520,814	-
					<u>55,341,980,740</u>	<u>51,245,184,277</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
	2010 年				
北京北辰香麓	至 2012 年	193,541,055	-	65,158,114	128,382,941
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
	2010 年				
北京北辰福第	至 2014 年	106,492,056	-	-	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 2019 年	5,403,246,116	2,172,596,229	5,548,188,918	2,027,653,427
	2015 年				
北京北辰墅院 1900	至 2016 年	1,074,996,162	-	77,873,114	997,123,048
	2016 年				
北京北辰红橡墅	至 2019 年	277,850,023	424,715,924	532,179,671	170,386,276
	2016 年				
长沙北辰中央公园	至 2019 年	456,591,255	608,094,543	632,644,049	432,041,749
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	103,821,549	-	10,359,875	93,461,674
	2017 年				
苏州北辰旭辉壹号院	至 2019 年	62,376,001	253,372,968	276,925,593	38,823,376
杭州北辰蜀山项目	2017 年	380,048,350	-	230,155,181	149,893,169
	2018 年				
成都北辰朗诗南门绿郡	至 2019 年	157,601,215	751,007,958	761,238,223	147,370,950
成都北辰香麓	2018 年	440,566,703	-	299,465,515	141,101,188
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	33,037,364	-	19,843,493	13,193,871
	2018 年				
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	至 2019 年	340,183,056	1,609,737,531	1,564,171,899	385,748,688
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	2019 年	-	1,380,934,426	1,343,331,479	37,602,947
重庆悦来壹号	2019 年	-	937,621,348	740,167,789	197,453,559
成都北辰南湖香麓	2019 年	-	1,006,487,780	803,083,205	203,404,575
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>9,102,814,204</u>	<u>9,144,568,707</u>	<u>12,904,786,118</u>	<u>5,342,596,793</u>

2019 年度，本集团持有的账面价值为 1,624,984,347 元存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2018 年度：无)。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 21,480,427,848 元的存货(2018 年 12 月 31 日：20,365,250,381 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	793,912	-	-	-	-	793,912
开发成本	236,327,121	762,478,984	-	-	-	998,806,105
开发产品	1,520,502	1,125,410	-	-	-	2,645,912
合计	238,641,535	763,604,394	-	-	-	1,002,245,929

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于2019年12月31日，开发成本中包含的资本化利息为4,707,911,013元(2018年12月31日：4,099,668,788元)。2019年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.17%(2018年度：5.85%)。

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	-	107,281,700
应收信托保证金	16,099,701	12,000,000
减：坏账准备	-80,499	-167,282
合计	16,019,202	119,114,418

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	3,062,045,448	3,046,798,731
合计	3,062,045,448	3,046,798,731

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	-	-	-	74,507,134	74,507	74,432,627	-
应收保证金	171,340,013	856,700	170,483,313	36,066,073	180,330	35,885,743	-
合计	171,340,013	856,700	170,483,313	110,573,207	254,837	110,318,370	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
武汉当代	81,989,921	-	-	-940,450	-	-	-	-	-	-	81,049,471	-
杭州辰旭	24,040,645	-	-	-3,086,474	-	-	-	-	-	-	20,954,171	-
杭州金湖	156,218,440	-	-	176,457,285	-	-	-	-	-	-	332,675,725	-
小计	262,249,006	-	-	172,430,361	-	-	-	-	-	-	434,679,367	-
二、联营企业												
北极星基金	6,519,906	-	-	1,824,787	-	-	-	-	-	-	8,344,693	-
杭州旭发	59,004,082	-	-	13,214,160	-	-	-51,261,756	-	-	-	20,956,486	-
小计	65,523,988	-	-	15,038,947	-	-	-51,261,756	-	-	-	29,301,179	-
合计	327,772,994	-	-	187,469,308	-	-	-51,261,756	-	-	-	463,980,546	-

其他说明

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团按持股比例计算应分担的无锡盛阳和无锡辰万的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,390,048,895	7,390,048,895
2. 本期增加金额	1,900,437,408	1,900,437,408
(1) 外购	64,291,644	64,291,644
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,836,145,764	1,836,145,764
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	1,324,141	1,324,141
(1) 处置	1,324,141	1,324,141
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	9,289,162,162	9,289,162,162
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,538,512,016	2,538,512,016
2. 本期增加金额	362,350,456	362,350,456
(1) 计提或摊销	183,836,405	183,836,405
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	178,514,051	178,514,051
3. 本期减少金额	1,191,727	1,191,727
(1) 处置	1,191,727	1,191,727
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,899,670,745	2,899,670,745
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-

(1) 计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	6,389,491,417	6,389,491,417
2. 期初账面价值	4,851,536,879	4,851,536,879

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2019 年度，本集团账面价值为 1,624,984,347 元的存货以及账面价值为 32,647,366 元(原价 211,161,417 元、累计折旧 178,514,051 元)的自用房地产的持有意图变为出租，从存货及固定资产转为投资性房地产核算(2018 年度：无)。

2019 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 183,836,405 元(2018 年度：182,440,904 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 4,753,048,759 元(原价 7,623,748,168 元)的投资性房地产(2018 年 12 月 31 日：账面价值 4,790,067,335 元、原价 7,315,038,768 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：无)。

11、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,381,778,836	2,583,428,568
固定资产清理	-	-
合计	2,381,778,836	2,583,428,568

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,226,013,589	639,003,236	48,037,793	450,502,587	4,363,557,205
2. 本期增加金额	-35,637,004	42,596,533	1,293,697	32,215,576	40,468,802
(1) 购置	-	18,015,088	1,293,697	19,871,615	39,180,400
(2) 在建工程转入	-	336,186	-	952,216	1,288,402
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-35,637,004	24,245,259	-	11,391,745	-
3. 本期减少金额	273,598,576	43,772,925	2,759,109	14,209,007	334,339,617
(1) 处置或报废	-	23,577,113	2,759,109	13,848,122	40,184,344
(2) 转入投资性房地产	190,634,115	20,166,417	-	360,885	211,161,417
(3) 其他(i)	82,964,461	29,395	-	-	82,993,856
4. 期末余额	2,916,778,009	637,826,844	46,572,381	468,509,156	4,069,686,390

二、累计折旧					
1. 期初余额	901,654,741	498,190,235	35,981,217	344,289,367	1,780,115,560
2. 本期增加金额	64,516,986	28,822,354	2,847,801	24,752,875	120,940,016
(1) 计提	64,516,986	28,822,354	2,847,801	24,752,875	120,940,016
3. 本期减少金额	159,089,314	40,265,256	2,491,430	11,315,099	213,161,099
(1) 处置或报废	-	21,156,795	2,491,430	10,998,823	34,647,048
(2) 转入投资性房地产	159,089,314	19,108,461	-	316,276	178,514,051
4. 期末余额	807,082,413	486,747,333	36,337,588	357,727,143	1,687,894,477
三、减值准备					
1. 期初余额	-	7,927	-	5,150	13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,109,695,596	151,071,584	10,234,793	110,776,863	2,381,778,836
2. 期初账面价值	2,324,358,848	140,805,074	12,056,576	106,208,070	2,583,428,568

其他说明：

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 1,814,894,024 元(原价 2,597,644,528 元)的房屋及建筑物(2018 年 12 月 31 日：账面价值为 1,935,612,984 元、原价 2,661,412,150 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2019 年度固定资产计提的折旧金额为 120,940,016 元(2018 年度：119,552,005 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：102,770,993 元、2,699,440 元及 15,469,583 元(2018 年：95,907,568 元、2,996,235 元及 20,648,202 元)。

2019 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 1,288,402 元(2018 年度：322,701,320 元)。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整(2018 年 12 月 31 日：无)。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2018 年 12 月 31 日：无)。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2018 年 12 月 31 日：无)。

(iv) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2018 年 12 月 31 日：无)。

(v) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2018 年 12 月 31 日：无)。

(vi) 于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：无)。

12、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,573,479	3,030,724
工程物资	-	-
合计	3,573,479	3,030,724

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	3,573,479	-	3,573,479	3,030,724	-	3,030,724
合计	3,573,479	-	3,573,479	3,030,724	-	3,030,724

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	55,746,947	15,266,248	282,349	71,295,544
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	55,746,947	15,266,248	282,349	71,295,544
二、累计折旧				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	10,871,701	3,816,562	94,116	14,782,379
(1) 计提	10,871,701	3,816,562	94,116	14,782,379
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	10,871,701	3,816,562	94,116	14,782,379
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	44,875,246	11,449,686	188,233	56,513,165
2. 期初账面价值	-	-	-	-

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	30,924,145	30,924,145
2. 本期增加金额	13,064,233	13,064,233
(1) 购置	13,064,233	13,064,233
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-

(1)处置	-	-
4. 期末余额	43,988,378	43,988,378
二、累计摊销		
1. 期初余额	17,965,590	17,965,590
2. 本期增加金额	10,342,625	10,342,625
(1) 计提	10,342,625	10,342,625
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	28,308,215	28,308,215
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	15,680,163	15,680,163
2. 期初账面价值	12,958,555	12,958,555

其他说明：

√适用 □不适用

2019 年度无形资产的摊销金额为 10,342,625 元(2018 年度：8,359,601 元)。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	6,451,040	112,280	6,275,316	-	288,004
经营租入固定资产改良	12,007,044	5,535,388	6,180,861	1,714,914	9,646,657
合计	18,458,084	5,647,668	12,456,177	1,714,914	9,934,661

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	164,788,436	41,197,109	133,410,184	33,352,546
内部交易未实现利润	2,032,715,432	508,178,858	1,333,875,656	333,468,914
可抵扣亏损	266,454,844	66,613,711	268,739,096	67,184,774
预提费用	2,896,894,760	724,223,690	1,722,535,780	430,633,945
合计	5,360,853,472	1,340,213,368	3,458,560,716	864,640,179

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	243,628,223	252,004,507
预计于 1 年后转回的金额	1,096,585,145	612,635,672
	<u>1,340,213,368</u>	<u>864,640,179</u>

(2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	909,065,944	145,492,631
可抵扣亏损	447,391,496	150,302,037
合计	1,356,457,440	295,794,668

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2020	10,078,590	10,078,625
2021	8,035,354	11,658,662
2022	10,100,971	17,810,466
2023	109,663,245	110,754,284
2024	309,513,336	-
合计	447,391,496	150,302,037

其他说明：

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2018 年 12 月 31 日：无)。

17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	129,479,686	-	129,479,686	144,633,361	-	144,633,361
合计	129,479,686	-	129,479,686	144,633,361	-	144,633,361

其他说明：

2019 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 82,662,896 元(2018 年度：43,705,919 元)。

18、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	100,120,833	300,000,000
信用借款	801,015,000	800,000,000
合计	901,135,833	1,100,000,000

短期借款分类的说明：

于 2019 年 12 月 31 日，银行保证借款 100,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：300,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

于 2019 年度，短期借款的年利率区间为 4.35%至 4.61%(2018 年度：4.57%至 4.61%)。

19、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,565,224,242	6,560,598,027
其他	157,833,223	164,336,640
合计	6,723,057,465	6,724,934,667

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	2,658,203,896	尚未结算
合计	2,658,203,896	/

20、预收款项**(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	239,101,670	276,384,713
合计	239,101,670	276,384,713

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收租赁款	47,358,629	尚未满足收入确认条件
合计	47,358,629	/

21、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	24,145,578,877	28,329,021,728
其他(ii)	141,517,599	115,744,407
合计	24,287,096,476	28,444,766,135

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2019年12月31日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2019年12月31日
宁波堇天府	5,719,168,025	2020年	94%
长沙北辰三角洲	3,830,174,874	2018年至2024年	91%
宁波北宸府	2,035,660,639	2020年	65%
杭州国颂府	1,367,395,711	2020年	99%
武汉金地北辰阅风华	1,340,715,143	2020年	68%
重庆悦来壹号	1,155,716,342	2019年至2023年	67%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,131,918,226	2019年	93%
长沙北辰中央公园	1,040,697,335	2018年至2021年	95%
成都北辰南湖香麓	991,178,448	2020年	92%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	981,345,651	2021年	58%
廊坊北辰香麓	889,053,079	2023年	58%
武汉北辰光谷里	749,305,960	2022年	42%
苏州观澜府	430,103,501	2020年至2021年	16%
北京北辰墅院1900	381,869,018	2015年至2017年	不适用
武汉北辰孔雀洲	348,230,828	2020年	59%
海口北辰府	321,780,317	2022年	28%
北京金辰府	250,451,423	2021年	2%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	248,317,806	2018年至2020年	91%
四川北辰国颂府	222,905,313	2020年	41%
成都北辰天麓府	157,063,928	2020年	16%
武汉北辰金地漾时代	147,807,853	2021年	87%
北京北辰香麓	70,488,121	2010年至2012年	不适用
北京北辰福第	68,898,820	2010年至2013年	不适用
北京北辰红橡墅	67,288,602	2025年	90%
杭州北辰蜀山项目	53,505,517	2017年	96%
北京当代北辰悦MOMA	24,987,471	2017年	97%
长沙北辰时光里	15,958,741	2022年	16%
苏州北辰旭辉壹号院	14,004,793	2017年至2019年	100%
其他	89,587,392	2001年至2018年	不适用
	<u>24,145,578,877</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

于2019年度，包括在期初账面价值中的16,005,877,208元合同负债(2018年度：13,487,252,668元)已于2019年度转入营业收入，包括开发项目预收款15,888,659,667元(2018

年度：13,434,735,017 元)，酒店业务 64,870,100 元(2018 年度：44,367,828 元)，其他业务 52,347,441 元(2018 年度：8,149,823 元)。

22、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	99,338,442	1,121,735,091	1,115,714,018	105,359,515
二、离职后福利-设定提存计划	9,794,588	118,817,114	118,693,477	9,918,225
三、辞退福利	11,594,093	10,880,946	12,567,814	9,907,225
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	120,727,123	1,251,433,151	1,246,975,309	125,184,965

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	88,549,334	922,752,737	918,473,039	92,829,032
二、职工福利费	-	44,968,197	44,968,197	-
三、社会保险费	3,695,522	67,328,048	67,310,406	3,713,164
其中：医疗保险费	3,382,467	61,040,852	60,973,865	3,449,454
工伤保险费	80,923	1,742,965	1,749,853	74,035
生育保险费	232,132	4,544,231	4,586,688	189,675
四、住房公积金	3,889	62,830,658	62,800,102	34,445
五、工会经费和职工教育经费	5,163,678	21,731,945	21,123,432	5,772,191
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	1,926,019	2,123,506	1,038,842	3,010,683
合计	99,338,442	1,121,735,091	1,115,714,018	105,359,515

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,920,925	95,680,140	96,293,641	7,307,424
2、失业保险费	489,185	4,285,036	4,274,355	499,866
3、企业年金缴费	1,384,478	18,851,938	18,125,481	2,110,935
合计	9,794,588	118,817,114	118,693,477	9,918,225

23、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	116,137,432	296,509,331
营业税	940,507	9,447,246
企业所得税	583,372,777	852,994,314

城市维护建设税	7,003,678	11,001,903
土地增值税	2,444,723,185	1,474,901,815
契税	-	73,892,400
教育费附加及其他	40,406,540	55,573,666
合计	3,192,584,119	2,774,320,675

24、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	484,130,991
应付股利	17,162,190	17,162,190
其他应付款	3,908,468,384	1,906,427,812
合计	3,925,630,574	2,407,720,993

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	-	100,976,766
企业债券利息	-	169,623,119
短期借款应付利息	-	1,343,667
少数股东借款利息	-	212,187,439
合计	-	484,130,991

应付股利

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	276,388,403	292,483,703
应付关联公司款项(ii)	652,587,204	620,589,932
押金及保证金	483,588,908	455,029,893
预提费用	98,442,141	81,503,972
应付销售代理费	65,641,304	55,624,206
应付维修费	39,559,028	42,544,786
代收售房契税、公共维修基金	33,906,296	51,642,218

应付能源费	34,834,193	33,103,848
应付诚意金	28,813,248	22,793,193
应付物业管理费	23,890,742	25,257,110
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)(以下称“嘉兴稳投”)借款(iii)	18,396,765	-
其他(iv)	2,152,420,152	225,854,951
合计	3,908,468,384	1,906,427,812

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	663,830,487	相关协议未到期，上述款项尚未结清
合计	663,830,487	/

其他说明：

√适用 □不适用

(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。

(iii) 于2019年度，本集团自嘉兴稳投取得借款18,357,500元，期限为1年，将于2020年4月到期，借款利率为7.00%，无任何抵押、质押或担保。

(iv) 上述款项中包括与合同负债相关的增值税费。

25、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,368,616,457	5,897,296,126
1年内到期的应付债券	3,584,761,087	1,494,322,183
1年内到期的长期应付款	3,730,211,126	872,298,000
1年内到期的租赁负债	25,743,960	-
合计	10,709,332,630	8,263,916,309

26、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	15,761,452,721	21,563,179,471
保证借款	7,830,194,566	700,000,000
信用借款	275,349,059	-
减：一年内到期的抵押借款	-3,195,427,331	-5,897,296,126
减：一年内到期的保证借款	-20,040,067	-
减：一年内到期的信用借款	-153,149,059	-

合计	20,498,379,889	16,365,883,345
----	----------------	----------------

长期借款分类的说明:

(i) 于 2019 年 12 月 31 日, 上述抵押借款包括应付利息 23,868,121 元(2018 年 12 月 31 日: 无), 其中: 借款本金 5,114,390,158 元(2018 年 12 月 31 日: 10,086,623,917 元)系由本集团的存货作为抵押; 10,623,194,442 元(2018 年 12 月 31 日: 11,476,555,554 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押, 利息每半年或每季度或每月支付一次, 本金应于 2020 年 6 月 5 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2019 年 12 月 31 日, 上述抵押借款中 4,178,444,442 元(2018 年 12 月 31 日: 4,465,555,554 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保; 1,141,400,000 元(2018 年 12 月 31 日: 1,168,400,000 元)系由本集团的子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 2019 年 12 月 31 日, 上述保证借款包括应付利息 399,059 元(2018 年 12 月 31 日: 无), 其中: 借款本金 7,398,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 700,000,000)由本集团合并范围内的子公司取得, 系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保; 416,400,000 元(2018 年 12 月 31 日: 无)由本公司取得, 系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

于 2019 年度, 长期借款的年利率区间为 4.41%至 8.30%(2018 年度: 4.41%至 8.20%)。

27、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	-	597,802,134
2014 年公司债券-7 年期(a)	-	1,492,715,050
2016 年公司债券-5 年期(b)	356,667,787	-
2017 年中期票据-5 年期(c)	-	1,312,543,822
2019 年公司债券-5 年期(d)	1,191,630,806	-
合计	1,548,298,593	3,403,061,006

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

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	597,802,134	-	33,854,913	2,220,242	-	-600,022,376	-
2014 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,492,715,050	-	78,000,000	2,255,549	-	-1,494,970,599	-
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	-	-	31,913,556	-	-	356,667,787	356,667,787

2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,312,543,822	-	67,848,000	2,094,190	-	-1,314,638,012	-
2019 年公司债券-5 年期(d)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	1,190,400,000	40,793,425	1,230,806	-	-	1,191,630,806
合计	/	/	/	6,520,000,000	3,403,061,006	1,190,400,000	252,409,894	7,800,787	-	-3,052,963,200	1,548,298,593

其他说明：

适用 不适用

(a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券，其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2018 年 1 月 22 日，投资者选择回售 400,798,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 5.65%；7 年期债券的票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2019 年 4 月 22 日，投资者选择回售 1,140,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 4.48%。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。

(d) 经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”核准，本公司于 2019 年 4 月 16 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.80%，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。

28、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	57,226,574	-
减：一年内到期的非流动负债	-25,743,960	-
合计	31,482,614	-

其他说明：

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

29、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,434,826,089	5,031,574,000
专项应付款	-	-
合计	1,434,826,089	5,031,574,000

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付少数股东款项(i)	4,202,574,000	3,473,594,484
应付北京三建款项(ii)	701,298,000	702,690,856
专项计划(iii)	1,000,000,000	988,751,875
减：一年内到期的应付少数股东款项	-156,000,000	-3,007,768,395
减：一年内到期的应付北京三建款项	-701,298,000	-702,690,856
减：一年内到期的专项计划	-15,000,000	-19,751,875
合计	5,031,574,000	1,434,826,089

其他说明：

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：2,793,285,824 元的借款利率为 6.5%；614,860,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(于 2018 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,270,456,000 元的借款利率为 6.5%；932,118,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保)。

(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。经双方协商一致，上述款项将延期至 2020 年 11 月偿还，其他借款条件不变。

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

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	135,578,179	148,721,272
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-9,907,225	-11,594,093
合计	125,670,954	137,127,179

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	10%
折现率	2.75%至 3.50%	3.00%至 3.75%

计入当期综合收益的辞退福利为：

	2019 年度	2018 年度
财务费用	432,000	5,490,000
其他综合收益	-619,430	3,843,924
	<u>-187,430</u>	<u>9,333,924</u>

31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	-	1,943,396	-	1,943,396	政府部门拨款
合计	-	1,943,396	-	1,943,396	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
文化创意展示中心建设专项费	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	与资产相关
信息消费体验中心建设	-	943,396	-	-	-	943,396	与资产相关

32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动		2019 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

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。

33、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2018 年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为 1,620,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2019 年 12 月 31 日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具 1,612,138,746 元。

于 2019 年 6 月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2019 年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为 1,000,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2019 年 12 月 31 日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具 1,018,241,096 元。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018 年度第一期中期票据	16,200,000	1,613,451,200	-	90,217,546	-	91,530,000	16,200,000	1,612,138,746
2019 年度第一期中期票据	-	-	10,000,000	1,018,241,096	-	-	10,000,000	1,018,241,096
合计	16,200,000	1,613,451,200	10,000,000	1,108,458,642	-	91,530,000	26,200,000	2,630,379,842

34、资本公积

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-3,843,924	619,430	-	-	-	619,430	-	-3,224,494
其中：重新计量设定受益计划变动额	-3,843,924	619,430	-	-	-	619,430	-	-3,224,494
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	-3,843,924	619,430	-	-	-	619,430	-	-3,224,494

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	786,257,242	64,746,072	-	851,003,314
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	947,726,656	64,746,072	-	1,012,472,728

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2019年度按净利润的10%提取法定盈余公积金64,746,072元(2018年度：按净利润的10%提取，共71,150,567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2019年度未提取任意盈余公积金(2018年度：无)。

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,644,210,842	4,708,110,923
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	195,170,224
调整后期初未分配利润	5,644,210,842	4,903,281,147
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,653,948,716	1,189,511,662
减：提取法定盈余公积	64,746,072	71,150,567
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	404,042,400	370,372,200
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	116,858,642	7,059,200
期末未分配利润	6,712,512,444	5,644,210,842

根据2019年5月28日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.12元，按已发行股份3,367,020,000股计算，共计404,042,400元。

根据 2020 年 4 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 0.15 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 505,053,000 元；上述提议尚待股东大会批准。

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,109,416,980	12,904,167,493	17,858,326,204	11,881,433,550
其他业务	12,946,757	264,308	5,836,577	803,275
合计	20,122,363,737	12,904,431,801	17,864,162,781	11,882,236,825

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 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)	17,352,470,551	11,722,304,311	15,133,497,862	10,761,891,093
投资物业和酒店业务	2,660,358,066	1,070,490,135	2,629,019,604	1,011,342,707
其他业务	96,588,363	111,373,047	95,808,738	108,199,750
	<u>20,109,416,980</u>	<u>12,904,167,493</u>	<u>17,858,326,204</u>	<u>11,881,433,550</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2019 年度		2018 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	6,888,847,901	3,923,204,571	942,962,744	523,442,673
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,910,994,824	1,529,958,374	2,138,645,408	1,498,219,149
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,420,440,364	1,288,515,448	-	-
成都北辰南湖香麓	1,075,382,337	769,824,732	-	-
重庆悦来壹号	975,383,476	734,033,001	82,499,583	54,153,168
成都北辰朗诗南门绿郡	913,362,608	736,050,665	1,458,661,244	1,195,302,625
长沙北辰中央公园	868,249,829	627,965,323	1,017,257,027	680,454,334
北京北辰红橡墅	737,507,882	532,179,671	572,069,317	421,644,335
苏州北辰旭辉壹号院	572,578,458	270,592,764	1,493,962,205	846,535,224
成都北辰香麓	535,766,600	287,039,042	917,780,760	780,315,168
宁波堇天府	488,900,759	355,054,370	464,832,554	333,223,123
杭州北辰蜀山项目	354,111,328	208,510,310	2,525,366,670	1,739,094,035
宁波北辰府	253,138,716	233,028,471	95,330,701	89,512,591
北京北辰墅院 1900	141,456,399	77,873,114	244,392,027	134,082,330
北京北辰香麓	97,911,799	65,158,114	209,524	336,377
杭州国颂府	69,572,143	52,804,664	182,934,748	149,432,408
南京北辰旭辉铂悦金陵	28,016,897	19,843,493	2,930,759,423	2,267,241,019
其他	20,848,231	10,668,184	65,833,927	48,902,534
	<u>17,352,470,551</u>	<u>11,722,304,311</u>	<u>15,133,497,862</u>	<u>10,761,891,093</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	12,946,757	264,308	5,836,577	803,275

2019 年度, 主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,376,763,666 元 (2018 年度: 1,024,377,481 元)。

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 24,294,098,635 元 (2018 年 12 月 31 日: 27,194,335,609 元)。

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	3,502,800	24,774,952
城市维护建设税	65,021,967	56,356,696
教育费附加	41,167,354	38,155,878
房产税	168,827,555	170,263,580
印花税	16,794,685	20,594,392
土地增值税	1,576,248,645	725,866,206
增值税	94,244,434	85,090,587
其他	39,023,622	50,598,117
合计	2,004,831,062	1,171,700,408

40、销售费用

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
咨询服务费	185,246,965	123,494,151
薪酬支出	149,602,359	143,788,005
广告费	122,575,066	134,433,816
办公消耗费	61,331,123	66,122,107
租赁费用	12,957,951	14,430,238
能源费	7,228,143	6,130,122
固定资产折旧	2,699,440	2,996,235
修理装修费	234,135	856,412
其他	13,285,790	14,935,328
合计	555,160,972	507,186,414

41、管理费用

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	604,406,586	507,716,618
咨询服务费	107,353,217	62,897,643
运营管理费	51,686,972	119,710,902
修理费	33,788,516	43,762,046
租赁费用	22,906,096	33,532,685

固定资产折旧	15,469,583	20,648,202
使用权资产折旧	14,782,379	-
能源费	14,358,797	11,744,602
无形资产摊销	9,267,513	7,823,992
宣传费	3,821,056	1,753,206
低值易耗品	1,883,288	851,119
其他	38,477,329	79,295,287
合计	918,201,332	889,736,302

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,247,894,325	2,142,026,654
减：资本化利息	-1,700,573,393	-1,483,421,810
减：利息收入	-137,297,593	-124,844,124
汇兑损失	164,564	2,558,043
手续费及其他	4,577,865	10,070,651
合计	414,765,768	546,389,414

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	21,723,728	5,291,017
增值税进项加计抵减	3,672,675	-
个税返还	1,027,201	255,690
合计	26,423,604	5,546,707

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	187,469,308	115,535,205
关联方贷款利息收入	1,799,208	73,970,359
其他	368,483	-
合计	189,636,999	189,505,564

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	3,998,871	3,931,019
债权投资减值损失	-	-

其他债权投资减值损失	-	-
长期应收款坏账损失	601,863	254,837
合同资产减值损失	-	-
应收账款坏账损失	23,620,611	15,540,617
一年内到期非流动资产坏账损失	-86,783	167,282
合计	28,134,562	19,893,755

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	763,604,394	236,327,121
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	763,604,394	236,327,121

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-3,056,100	236,456
合计	-3,056,100	236,456

48、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	103,702	-	103,702
其中：固定资产处置利得	103,702	-	103,702
政府补助	1,390,000	2,055,267	1,390,000
赔偿及违约金收入	19,282,699	12,585,793	19,282,699
无需支付的长账龄应付款项	11,037,627	-	11,037,627
罚没利得	178,080	-	178,080
其他	2,984,679	5,120,640	2,984,679
合计	34,976,787	19,761,700	34,976,787

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	1,390,000	975,115	与收益相关
招商引资	-	300,000	与收益相关
其他	-	780,152	与收益相关

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,245,459	6,794,967	3,245,459
其中：固定资产处置损失	3,245,459	6,794,967	3,245,459
对外捐赠	8,460,000	950,000	8,460,000
赔偿及违约金支出	4,570,183	14,478,231	4,570,183
罚没支出	657,596	507,528	657,596
其他	1,076,246	2,692,947	1,076,246
合计	18,009,484	25,423,673	18,009,484

50、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,394,938,385	1,075,984,271
递延所得税费用	-475,573,189	-268,806,504
合计	919,365,196	807,177,767

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,763,205,652
按法定/适用税率计算的所得税费用	690,801,413
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-46,867,327
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,384,426
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-224,978
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	268,271,662
所得税费用	919,365,196

51、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	137,297,593	124,844,124
押金及保证金	229,869,369	376,625,596
代收的契税、公共维修基金	93,297,063	119,650,367
政府补助	25,057,124	7,346,284
其他	12,435,032	3,846,407
合计	497,956,181	632,312,778

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	1,080,351,179	315,536,789
受限制的担保金及保证金的增加	1,131,119,618	857,111,545
契税及公共维修基金	165,196,719	147,043,796
办公及会议费	19,656,565	16,663,065
罚没及违约金支出	18,731,033	14,478,231
土地租赁费	12,319,861	16,088,620
差旅费	13,029,238	10,810,411
捐赠支出	8,460,000	950,000
交际应酬费	4,982,944	2,939,888
其他	33,476,004	3,292,912
合计	2,487,323,161	1,384,915,257

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

2019 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2018 年度：无)。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

2019 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2018 年度：无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发行专项计划收到的现金	-	1,000,000,000
取得母公司借款收到的现金	-	3,000,000,000
自少数股东收到的现金	667,356,629	4,944,944,000
自合联营公司收到现金	555,225,875	372,000,000

自嘉兴稳投取得的借款	18,357,500	-
退回的信托借款保证金	13,378,483	-
合计	1,254,318,487	9,316,944,000

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还母公司借款	-	3,700,000,000
归还和提供少数股东款项支付的现金	1,505,451,989	2,994,772,528
归还合联营公司支付现金	519,802,975	172,759,123
信托借款保证金	76,000,000	6,000,000
专项计划管理费	-	8,360,377
偿还租赁负债支付的金额	16,314,221	-
合计	2,117,569,185	6,881,892,028

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2019 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 55,776,090 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

52. 现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,843,840,456	1,993,141,529
加：资产减值准备	763,604,394	236,327,121
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	120,940,016	119,552,005
使用权资产摊销	14,782,379	-
无形资产摊销	10,342,625	8,359,601
长期待摊费用摊销	12,456,177	10,057,607
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	3,056,100	-236,456
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,141,757	6,794,967
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	547,320,932	658,604,844
投资损失（收益以“-”号填列）	-189,636,999	-189,505,564
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-475,573,189	-268,806,504
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,026,570,883	-7,201,102,282
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,166,052,651	-1,179,909,929
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,753,712,640	8,994,408,219
其他	-919,148,651	-654,776,886
经营活动产生的现金流量净额	120,895,125	2,532,908,272
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-

一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应付少数股东利息转为本金	198,867,684	-
当期新增的使用权资产	71,295,544	-
关联债权债务的抵销	-	54,000,000
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,775,741,381	11,851,787,876
减: 现金的期初余额	11,851,787,876	9,846,707,526
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-76,046,495	2,005,080,350

(2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,775,741,381	11,851,787,876
其中: 库存现金	877,465	939,328
可随时用于支付的银行存款	11,774,863,916	11,850,848,548
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	11,775,741,381	11,851,787,876

53、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	813,834	6.98	5,680,561
欧元	77,737	7.82	607,903
港币	1,816,286	0.90	1,634,657

54、 其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2019年 1月1日	本年 增加	本年减少		2019年 12月31日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	15,623,401	23,941,701	321,090	-	39,244,012
其中: 单项计提坏账准备	13,273,939	13,273,939	-	-	26,547,878
组合计提坏账准备	2,349,462	10,667,762	321,090	-	12,696,134
其他应收款坏账准备	18,548,705	4,146,898	148,027	-	22,547,576
一年内到期的非流动资产减值准备	167,282	-	86,783	-	80,499
长期应收款减值准备	254,837	601,863	-	-	856,700
小计	34,594,225	28,690,462	555,900	-	62,728,787
存货跌价准备	238,641,535	763,604,394	-	-	1,002,245,929

固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
小计	238,654,612	763,604,394	-	-	1,002,259,006
	273,248,837	792,294,856	555,900	-	1,064,987,793

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
发展物业销售成本	11,722,304,311	10,761,891,093
雇员福利支出	1,035,821,046	886,704,095
咨询服务费	343,172,618	225,774,784
使用的消费品成本	221,601,224	208,398,534
投资性房地产摊销	183,836,405	182,440,904
运营管理费及办公消耗费	145,457,687	237,030,619
能源费	132,148,435	135,605,606
广告推广费用	126,396,122	136,257,635
固定资产折旧	120,940,016	119,552,005
物业管理费	92,474,010	93,621,936
资产保养维修费用	99,252,810	109,025,055
经营性租赁	39,461,869	51,606,923
长期待摊费用摊销	12,456,177	10,057,607
无形资产摊销	10,342,625	8,359,601
使用权资产折旧	14,782,379	-
转售商品成本	628,049	5,470,580
其他	76,718,322	107,362,564
	14,377,794,105	13,279,159,541

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2019 年度金额为 39,461,869 元。

(3) 每股收益

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

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的合并净利润	1,653,948,716	1,189,511,662
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-116,858,642	-7,059,200
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,537,090,074	1,182,452,462
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	0.46	0.35
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.46	0.36
—终止经营基本每股收益：	-0.00	-0.01

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2019 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2018 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

于 2019 年 1 月 7 日，本公司以 31,000,000 元现金出资设立全资子公司廊坊辰智。

于 2019 年 1 月 24 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司成都天辰。

于 2019 年 1 月 30 日，本公司以 24,500,000 元现金出资设立全资子公司武汉金辰盈创。

于 2019 年 4 月 23 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司重庆合悦。

于 2019 年 5 月 6 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司广州辰旭。

于 2019 年 5 月 23 日，本公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立北辰兴顺会展，分别持有 90%和 10%的权益。

于 2019 年 10 月 9 日，本公司已注销子公司杭州威杰投资咨询有限公司。

于 2019 年 11 月 18 日，本公司已注销子公司重庆涪望投资有限责任公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
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
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	成都市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈创	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
重庆合悦	重庆市	重庆市	房地产开发	100	-	设立
广州辰旭	广州市	广州市	房地产开发	100	-	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	会议会展服务、企业管理咨询	-	90	设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50%	74,643,447	-	767,866,097
合肥辰旭	50%	104,729,288	-	305,103,175
北京宸宇	49%	-129,705,958	-	848,686,412

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州北辰旭昭	1,707,039,377	13,265,913	1,720,305,290	184,573,096	-	184,573,096	2,417,152,567	12,368,988	2,429,521,555	1,043,076,255	-	1,043,076,255
合肥辰旭	1,243,559,002	18,808,431	1,262,367,433	652,161,083	-	652,161,083	2,424,185,708	5,644,444	2,429,830,152	2,029,082,378	-	2,029,082,378
北京宸宇	8,161,947,375	272,294	8,162,219,669	5,819,937,637	610,268,945	6,430,206,582	7,128,503,897	115,874	7,128,619,771	407,500,647	6,674,400,000	7,081,900,647

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州北辰旭昭	572,578,458	149,286,894	149,286,894	-412,194,003	1,493,962,205	347,932,320	347,932,320	174,696,652
合肥辰旭	1,910,994,824	209,458,576	209,458,576	179,482,994	2,138,645,408	385,379,892	385,379,892	632,663,136
北京宸宇	-	-264,706,037	-264,706,037	-276,341,234	-	-3,280,876	-3,280,876	-6,688,112,476

2、合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳
流动资产	343,721,403	161,734,346	2,164,842,139	2,761,803,932	362,146,776	267,958,711	3,164,199,906	2,856,124,535
其中: 现金和现金等价物	38,355,535	4,364,614	740,610,230	992,794,678	123,402,798	19,602,954	917,397,431	519,205,392
非流动资产	893,407	169,742	72,171,003	11,928,479	-	286,531	392,259	9,130,157
资产合计	344,614,810	161,904,088	2,237,013,142	2,773,732,411	362,146,776	268,245,242	3,164,592,165	2,865,254,692
流动负债	164,504,874	102,035,027	905,568,979	2,173,477,716	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	1,601,823,425
非流动负债	-	-	-	565,000,000	-	-	-	1,281,785,000
负债合计	164,504,874	102,035,027	905,568,979	2,738,477,716	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	2,883,608,425
少数股东权益								
归属于母公司股东权益								
按持股比例计算的净资产份额	81,049,471	20,954,171	332,861,041	14,101,878	81,989,921	24,040,645	160,758,110	-
调整事项	-	-	-185,316	-14,101,878	-	-	-4,539,670	-
一商誉								
--内部交易未实现利润	-	-	-185,316	-14,101,878	-	-	-4,539,670	-
--其他								
对合营企业权益投资的账面价值	81,049,471	20,954,171	332,675,725	-	81,989,921	24,040,645	156,218,440	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	42,203,743	-	2,447,639,655	1,481,368,360	717,021,351	2,094,732,671	626,005,225	-
财务费用	-247,641	-394,244	-5,663,771	-2,262,537	-1,145,979	-273,757	-5,091,322	4,488,751
所得税费用	-	-518,214	229,470,574	5,123,040	45,431,452	130,251,570	40,654,010	-8,739,657
净利润	-2,089,889	-8,818,497	688,411,722	53,608,428	92,384,938	304,650,854	121,962,030	-26,618,514
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-2,089,889	-8,818,497	688,411,722	53,608,428	92,384,938	304,650,854	121,962,030	-26,618,514
本年度收到的来自合营企业的股利					54,000,000			

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州旭发	无锡辰万	杭州旭发	无锡辰万
流动资产	112,029,261	3,249,614,003	323,575,332	2,346,387,397
非流动资产	5,009,467	40,391,176	14,772,838	4,928,971
资产合计	117,038,728	3,290,005,179	338,348,170	2,351,316,368
流动负债	57,163,055	3,303,103,432	169,765,080	2,024,028,840

非流动负债	-	-	-	312,650,000
负债合计	57,163,055	3,303,103,432	169,765,080	2,336,678,840
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	20,956,486	-	59,004,082	7,172,389
调整事项	-	-	-	-7,172,389
--商誉				
--内部交易未实现利润	-	-	-	-7,172,389
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	20,956,486	-	59,004,082	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	2,896,589	166,303	562,639,581	-
净利润	37,754,743	-27,735,781	60,904,384	-13,930,186
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	37,754,743	-27,735,781	60,904,384	-13,930,186
本年度收到的来自联营企业的股利	51,261,756			

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	8,344,693	6,519,906
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,824,787	171,920
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,824,787	171,920

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	75,399,716	-20,564,750	54,834,966
无锡辰万	64,037,597	14,511,119	78,548,716

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险**(a) 外汇风险**

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019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8,838,024,353元(2018年12月31日：11,379,883,345元)及固定利率合同，金额为14,674,962,832元(2018年12月31日：13,420,635,006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2019年度及2018年度本集团并无利率互换安排。

于2019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20,586,819元(2018年12月31日：约18,749,270元)。

(2) 信用风险

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

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

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

于2019年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

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

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日及对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

2019 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)	928,632,667	-	-	-	928,632,667
一年内到期的非流动负债(含利息)	10,759,321,160	-	-	-	10,759,321,160
应付账款	6,723,057,465	-	-	-	6,723,057,465
其他应付款	3,925,932,082	-	-	-	3,925,932,082
长期应付款(含利息)	49,464,696	538,707,805	221,272,300	1,420,374,244	2,229,819,045
长期借款(含利息)	1,334,310,350	7,925,902,127	11,803,047,451	3,923,860,169	24,987,120,097
应付债券(含利息)	73,728,000	481,070,466	1,325,457,534	-	1,880,256,000
租赁负债(含利息)(i)	-	14,674,153	23,159,286	-	37,833,439
财务担保合同	18,439,722,180	-	-	-	18,439,722,180
	<u>42,234,168,600</u>	<u>8,960,354,551</u>	<u>13,372,936,571</u>	<u>5,344,234,413</u>	<u>69,911,694,135</u>

2018 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,129,827,950	-	-	-	1,129,827,950
一年内到期的非流动负债(含利息)	8,612,768,490	-	-	-	8,612,768,490
应付票据及应付账款	6,724,934,667	-	-	-	6,724,934,667
其他应付款	2,407,720,993	-	-	-	2,407,720,993
长期应付款(含利息)	299,940,954	4,187,805,655	218,232,111	1,495,153,517	6,201,132,237
长期借款(含利息)	951,508,856	6,248,564,288	8,024,716,154	5,255,614,903	20,480,404,201
应付债券(含利息)	179,702,913	3,652,804,980	-	-	3,832,507,893
财务担保合同	19,118,449,541	-	-	-	19,118,449,541
	<u>39,424,854,364</u>	<u>14,089,174,923</u>	<u>8,242,948,265</u>	<u>6,750,768,420</u>	<u>68,507,745,972</u>

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十一、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2019 年 12 月 31 日		2018 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)	11,660,355,536	11,567,643,246	4,986,000,000	4,888,232,981
长期应付债券	1,548,298,593	1,575,187,900	3,403,061,006	3,516,851,382
	<u>13,208,654,129</u>	<u>13,142,831,146</u>	<u>8,389,061,006</u>	<u>8,405,084,363</u>

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

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
旭昭香港	后台管理费	6,606,248	-
上海新置	项目建设服务费	28,527,956	178,622,494
康辰亚奥	采购设备、技术服务	11,279,691	8,101,371

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰会展投资	提供网络接入服务	943,396	-

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	4,038,890	14,340

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	12,319,861	16,088,620
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团作为承租方当期增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2019 年度	2018 年度
北辰集团	土地使用权(i)	11,449,686	-

本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出：

	2019 年度	2018 年度
北辰集团	229,375	-

(i) 于 2019 年 9 月 27 日，本公司与北辰集团签订了《土地使用权转让协议书》，截至财务报表报出日止，该转让事项尚未完成，双方尚在对最终解决方案进行协商。本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(i)	226,000,000	2019年5月24日	2022年5月23日	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	100,000,000	2019年1月21日	2020年1月20日	否
北辰集团(ii)	305,555,554	2017年3月8日	2031年3月7日	否
北辰集团(iii)	916,666,666	2017年4月12日	2031年3月7日	否
北辰集团(iv)	972,222,222	2017年4月17日	2031年3月7日	否
北辰集团(v)	998,000,000	2018年9月28日	2028年9月28日	否
北辰集团(vi)	986,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司作为担保方

(i) 于2019年5月24日，本公司与中国建设银行股份有限公司及江苏银行股份有限公司(以下统称“贷款人”)签订银团贷款保证合同，本公司为无锡盛阳从贷款人取得的长期借款提供不可撤销连带责任保证担保。

本公司作为被担保方

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

(ii) 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。

(iii) 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。

(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) 根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司(以下称“北京国际信托”)的保证合同，北辰集团为本公司取得长期借款提供存续期间不可撤销的连带责任保证担保。

(vi) 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。

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	18,567,471	18,108,535

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 收回无锡辰万股东借款及股东借款利息

	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
股东往来款本金	107,281,700	-	107,281,700	-
股东往来款利息	262,244	975,822	1,238,066	-
	<u>107,543,944</u>	<u>975,822</u>	<u>108,519,766</u>	<u>-</u>

2019年度，本集团收到联营企业无锡辰万项目偿还的开发往来款107,281,700元，该款项利率为固定利率8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(2) 收回无锡盛阳股东借款及股东借款利息

	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
股东往来款本金	74,507,134	-	74,507,134	-
股东往来款利息	372,895	931,339	1,304,234	-
	<u>74,880,029</u>	<u>931,339</u>	<u>75,811,368</u>	<u>-</u>

2019年度，本集团收到合营企业无锡盛阳提前偿还的上述项目开发往来款74,507,134元，该款项为本集团于2018年9月1日向其提供，期限为两年，利率为固定利率9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为关联方提供往来款项

	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
旭昭香港	1,015,000,000	40,000,000	250,000,000	805,000,000
合肥旭辉	25,000,000	176,000,000	-	201,000,000
南京宁康	333,200,000	-	83,300,000	249,900,000
上海新置	-	12,098,224	12,098,224	-
	<u>1,373,200,000</u>	<u>228,098,224</u>	<u>345,398,224</u>	<u>1,255,900,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(4) 为关联方垫付款项

	2019年度	2018年度
北辰会展投资	<u>2,657,644</u>	<u>-</u>

(5) 从关联方取得往来款项

	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
武汉当代	68,000,000	-	10,000,000	58,000,000
杭州金湖	312,500,000	-	-	312,500,000
杭州旭发	76,885,804	10,917,171	87,802,975	-
杭州辰旭	96,201,168	21,808,704	42,000,000	76,009,872
无锡盛阳	-	400,000,000	380,000,000	20,000,000
无锡辰万	-	122,500,000	-	122,500,000
	<u>553,586,972</u>	<u>555,225,875</u>	<u>519,802,975</u>	<u>589,009,872</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(6) 从关联方收到股利

2019 年度, 经股东大会批准, 杭州旭发向全体股东合计派发现金股利人民币 146, 462, 161 元。本集团按照持股比例 35% 确认应收股利人民币 51, 261, 756 元。

于 2019 年 8 月 26 日, 上述股利已全部收到。

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	805,000,000	805,000	1,015,000,000	1,015,000
其他应收款	合肥旭辉	201,000,000	201,000	25,000,000	25,000
其他应收款	南京宁康	249,900,000	249,900	333,200,000	333,200
其他应收款	无锡辰万	-	-	262,244	262
其他应收款	无锡盛阳	-	-	372,895	373
其他应收款	北辰会展投资	2,657,644	2,658	-	-
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	-	-	107,281,700	107,282
长期应收款	无锡盛阳	-	-	74,507,134	74,507

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州旭发	-	76,885,804
其他应付款	武汉当代	58,000,000	68,000,000
其他应付款	杭州金湖	312,500,000	312,500,000
其他应付款	杭州辰旭	76,009,872	96,201,168
其他应付款	南京宁康	29,153,029	31,786,958
其他应付款	无锡盛阳	20,000,000	-
其他应付款	无锡辰万	122,500,000	-
其他应付款	旭昭香港	34,424,303	35,216,002
应付账款	上海新置	34,546,147	65,785,145
应付账款	康辰亚奥	5,779,908	6,790,789
一年内到期的非流动负债	北辰集团	11,389,003	-

7、 关联方承诺

√适用 □不适用

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

接受劳务

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

康辰亚奥

5,060,172

9,766,103

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	10,390,505,198	8,526,082,640
已批准，但尚未签约	12,023,029,279	14,099,936,693
	<u>22,413,534,477</u>	<u>22,626,019,333</u>

(2) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	105,515,658	-
已批准，但尚未签约	763,518,843	-
	<u>869,034,501</u>	<u>-</u>

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2019 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 2019 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	5,190,366,667
宁波堇天府	1,938,521,673
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,402,903,351
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,102,739,537
宁波北辰府	963,004,413
长沙北辰中央公园	942,442,993
重庆悦来壹号	903,212,890
成都北辰朗诗南门绿郡	709,003,737
成都北辰南湖香麓	585,547,563
杭州北辰蜀山项目	569,714,711
成都北辰香麓	559,917,770
杭州国颂府	488,092,823
北京北辰墅院 1900	470,669,510
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	443,700,100
廊坊北辰香麓	401,054,053
成都北辰天麓府	356,282,841
武汉北辰光谷里	251,660,151
苏州北辰旭辉壹号院	194,831,686
北京北辰红橡墅	193,949,006

武汉北辰孔雀洲	176,763,586
苏州观澜府	138,827,843
四川北辰国颂府	94,016,951
其他	362,498,325
	18,439,722,180

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	505,053,000
-----------	-------------

根据 2020 年 4 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 505,053,000 元，未在本财务报表中确认为负债。

2、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒肺炎疫情(以下称“新冠肺炎疫情”)于 2020 年年初在全国爆发,对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行,全国范围延长春节假期,部分地区春节后延迟复工,对人员流动和交通进行一定程度的控制,对特定人群进行隔离,提高办公场所的卫生和防疫要求,以及一系列增加社会距离的措施等。由于新冠肺炎疫情的爆发及相关防控措施,本集团下属房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在短期内受到了一定影响。本集团将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况,据此进行进一步判断和估计,并采取相关应对措施。

(2) 本集团作为出租人,资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下:

	2019 年 12 月 31 日
一年以内	844,817,523
一到二年	484,793,636
二到三年	274,266,360
三到四年	109,039,357
四到五年	83,537,891
五年以上	690,766,250
	2,487,221,017

十五、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

2019 年度,本集团有 3 个报告分部,分别为:

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	17,352,470,551	2,660,358,066	109,535,120	-	-	20,122,363,737
分部间交易收入	-	59,493,971	42,370,536	-	101,864,507	-
营业成本	11,722,304,311	1,070,490,135	111,637,355	-	-	12,904,431,801
利息收入	66,218,438	5,864,702	455,931	64,758,522	-	137,297,593
利息费用	64,338,714	-	-	482,982,218	-	547,320,932
对合营企业和联营企业的投资收益	187,469,308	-	-	-	-	187,469,308
信用减值损失	4,374,454	40,867	23,686,613	32,628	-	28,134,562
资产减值损失	763,604,394	-	-	-	-	763,604,394
折旧费与摊销费	19,967,774	307,381,467	7,721,259	7,287,102	-	342,357,602
利润/(亏损)总额	2,682,070,876	822,624,981	-72,995,526	-668,494,679	-	2,763,205,652
所得税费用	873,785,201	202,692,576	-	-157,112,581	-	919,365,196
净利润/(亏损)	1,808,285,675	619,932,405	-72,995,526	-511,382,098	-	1,843,840,456
资产总额	78,568,331,892	7,297,194,810	92,664,929	7,853,487,364	-	93,811,678,995
负债总额	65,213,869,943	1,317,490,531	118,716,239	7,093,648,554	-	73,743,725,267
对合营企业和联营企业的长期股权投资	463,980,546	-	-	-	-	463,980,546
非流动资产增加额	49,808,593	133,359,201	5,527,735	8,031,054	-	196,726,583

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。

2019 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 2019 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	15,133,497,862	2,629,019,604	101,645,315	-	-	17,864,162,781
分部间交易收入	-	51,010,786	38,906,384	-	89,917,170	-
营业成本	10,761,891,093	1,011,342,707	109,003,025	-	-	11,882,236,825
利息收入	50,709,656	5,589,313	425,587	68,119,568	-	124,844,124
利息费用	34,344,817	-	-	624,260,027	-	658,604,844
对合营企业和联营企业的投资收益	115,535,205	-	-	-	-	115,535,205
信用减值损失	3,918,845	2,003,738	13,788,748	182,424	-	19,893,755
资产减值损失	236,327,121	-	-	-	-	236,327,121
折旧费与摊销费	9,194,296	296,549,565	8,369,043	6,297,213	-	320,410,117
利润/(亏损)总额	2,697,946,968	883,711,268	-93,598,456	-687,740,484	-	2,800,319,296
所得税费用	722,484,555	222,828,378	-	-138,135,166	-	807,177,767
净利润/(亏损)	1,975,462,413	660,882,890	-93,598,456	-549,605,318	-	1,993,141,529
资产总额	77,978,639,298	7,188,818,261	118,755,781	6,608,186,422	-	91,894,399,762
负债总额	66,236,831,998	1,342,924,053	217,042,237	7,253,617,757	-	75,050,416,045
对合营企业和联营企业的长期股权投资	327,772,994	-	-	-	-	327,772,994
非流动资产增加额	18,227,049	123,681,714	15,969,893	8,163,627	-	166,042,283

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2018 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2018 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

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

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

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

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	79%	82%

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	42,499,700
1 至 2 年	1,130,298
2 至 3 年	22,712,418
3 年以上	5,927,048
合计	72,269,464

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	36.7	26,547,878	100.0	-	26,547,878	35.0	13,273,939	50.0	13,273,939
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939
按组合计提坏账准备	45,721,586	63.3	2,091,646	4.6	43,629,940	49,250,014	65.0	2,213,812	4.5	47,036,202
其中：										
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100	-
应收物业费	516,848	1.1	5,168	1.0	511,680	537,944	1.0	5,379	1.0	532,565

应收酒店及餐饮服务款	12,078,535	26.4	1,140,575	9.4	10,937,960	17,115,724	34.8	1,091,860	6.4	16,023,864
应收会展服务款-国有企业	2,000,005	4.4	40,000	2.0	1,960,005	6,389,210	13.0	128,904	2.0	6,260,306
应收会展服务款-其他企业	4,317,483	9.4	272,467	6.3	4,045,016	3,046,770	6.2	361,673	11.9	2,685,097
应收租赁款	26,803,715	58.6	628,436	2.3	26,175,279	22,155,366	45.0	620,996	2.8	21,534,370
合计	72,269,464	/	28,639,524	/	43,629,940	75,797,892	/	15,487,751	/	60,310,141

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	13,273,939	13,273,939	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	5,379	-	211	-	-	5,168
应收酒店及餐饮服务款	1,091,860	101,260	52,545	-	-	1,140,575
应收会展服务款-国有企业	128,904	-	88,904	-	-	40,000
应收会展服务款-其他企业	361,673	65,293	154,499	-	-	272,467
应收租赁款	620,996	27,389	19,949	-	-	628,436
合计	15,487,751	13,467,881	316,108	-	-	28,639,524

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	30,074,835	26,610,498	42%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

本年度计提的坏账准备金额为 13,467,881 元，收回或转回的坏账准备金额 316,108 元(2018 年度计提的坏账准备金额为 15,414,642 元，无收回或转回的坏账准备金额)。

本年度无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2018 年 12 月 31 日：无)。

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	106,842,396

应收股利	-	-
其他应收款	814,731,959	1,016,399,074
合计	814,731,959	1,123,241,470

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合联营公司利息	-	635,139
子公司利息	-	106,314,206
减：坏账准备	-	-106,949
合计	-	106,842,396

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	106,949	-	-	106,949
2019年1月1日余额在本期	106,949	-	-	106,949
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	106,949	-	-	106,949
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	-	-	-	-

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	791,905,444	992,544,207
代垫款项	17,189,601	17,423,190
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,729,679	1,770,068
工程专项基金	723,718	723,718
备用金	1,037,207	639,400
保证金	150,000	150,000
应收关联公司款项	370,659	-

其他	4,834,134	6,533,118
减：坏账准备	-15,488,483	-15,664,627
合计	814,731,959	1,016,399,074

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	1,117,406	-	14,547,221	15,664,627
2019年1月1日余额在本期	1,117,406	-	14,547,221	15,664,627
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	34,158	-	-	34,158
本期转回	210,302	-	-	210,302
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	941,262	-	14,547,221	15,488,483

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	992,544	-	200,639	-	-	791,905
应收代垫款项	75,780	-	1,168	-	-	74,612
应收押金、保证金及备用金	12,797	33,787	-	-	-	46,584
工程专项基金	3,619	-	-	-	-	3,619
应收关联公司款项	-	371	-	-	-	371
其他	32,666	-	8,495	-	-	24,171
合计	15,664,627	34,158	210,302	-	-	15,488,483

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
应收子公司款	应收子公司款	791,905,444	1年以内及1 至2年	95.38	791,905
金恒生	第三方	12,280,000	3年以上	1.48	12,280,000
北京市热力集团有 限责任公司	第三方	5,311,772	1年以内	0.64	26,559
北京振力投资管理 有限公司	第三方	1,682,500	1年以内	0.20	8,413
北辰会展投资	关联方	370,659	1年以内	0.04	1,853
合计	/	811,550,375	/	97.74	13,108,730

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 34,158 元, 收回或转回的坏账准备 210,302 元(2018 年度, 计提的坏账准备金额为 1,117,406 元, 无收回或转回的坏账准备)。

于 2019 年度, 本公司无实际核销的其他应收款(2018 年度: 无)。

于 2019 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(2018 年 12 月 31 日: 无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,545,696,753	30,000,000	6,515,696,753	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853
对联营、合营 企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	6,545,696,753	30,000,000	6,515,696,753	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减 值准备	减值准备期 末余额
北辰地产集团	2,696,056,753	3,363,590,000	-	6,059,646,753	-	-
北辰会展集团	63,196,100	56,803,900	-	120,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
杭州京诚	20,000,000	-	20,000,000	-	20,000,000	20,000,000
武汉裕辰	18,000,000	-	-	18,000,000	-	-
武汉金辰盈智	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
北辰超市	-	-	-	-	-	10,000,000
武汉辰展	-	30,000,000	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	-	30,000,000	-	30,000,000	-	-
廊坊辰智	-	31,000,000	-	31,000,000	-	-
武汉金辰盈创	-	24,500,000	-	24,500,000	-	-

成都天辰	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
合计	2,849,802,853	3,685,893,900	20,000,000	6,515,696,753	20,000,000	30,000,000

其他说明：

2019 年度，本公司向子公司北辰地产集团现金增资 3,363,590,000 元。

2019 年度，本公司向子公司北辰会展集团现金增资 56,803,900 元。

于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰展，2019 年度，本公司实际出资 30,000,000 元。

于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰发，2019 年度，本公司实际出资 30,000,000 元。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,624,556,222	1,069,282,676	2,638,230,045	1,046,353,895
其他业务	878,319	63,564	2,409,341	71,653
合计	2,625,434,541	1,069,346,240	2,640,639,386	1,046,425,548

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	247,357,721	143,418,410	247,992,027	134,805,888
投资物业和酒店业务	2,361,238,538	874,718,611	2,368,604,481	860,175,039
其他	15,959,963	51,145,655	21,633,537	51,372,968
	<u>2,624,556,222</u>	<u>1,069,282,676</u>	<u>2,638,230,045</u>	<u>1,046,353,895</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900	141,456,399	77,873,114	244,392,027	134,082,330
北京北辰香麓	97,911,799	65,158,114	209,524	336,377
其他	7,989,523	387,182	3,390,476	387,181
	<u>247,357,721</u>	<u>143,418,410</u>	<u>247,992,027</u>	<u>134,805,888</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	878,319	63,564	2,409,341	71,653

2019 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 350,841,379 元(2018 年度：22,883,423 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 701,930,629 元(2018 年 12 月 31 日：345,644,605 元)。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方贷款利息收入	378,290,644	170,129,055
合计	378,290,644	170,129,055

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-6,197,857
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	23,113,728
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,799,208
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-
辞退福利	-265,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,719,060
所得税影响额	-9,292,286
少数股东权益影响额	-3,216,105
合计	24,660,748

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.87	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.70	0.45	0.45

3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	1,653,948,716	1,189,511,662	17,368,057,820	15,217,462,074
按境外会计准则调整的项目及金额：				

冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	137,877,284	136,830,338	1,804,717,180	1,666,839,926
投资性房地产公允价值变化(a)	113,742,000	84,147,000	4,665,618,000	4,345,361,000
按境外会计准则	1,905,568,000	1,410,489,000	23,838,393,000	21,229,663,000

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

√适用 □不适用

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

第十二节 备查文件目录

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

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 21 日

修订信息

适用 不适用