

北京北辰实业股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 – 5
2019 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 – 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 – 134
补充资料	1 – 2

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
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注四(5) 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。 管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。 我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。	我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。 我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序: • 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。 • 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。 • 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。 • 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。

普华永道中天审字(2020)第 10039 号
(第三页, 共五页)

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 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。

普华永道中天审字(2020)第 10039 号
(第四页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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。

普华永道中天审字(2020)第 10039 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

从与审计委员会沟通过的事项中, 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



徐 涛(项目合伙人)

注册会计师



任 丽 君

北京北辰实业股份有限公司

2019年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2019年 12月31日 合并	2018年 12月31日 合并	2019年 12月31日 公司	2018年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	14,811,678,902	13,756,605,779	7,104,572,325	6,177,679,562
应收账款	四(2)、十六(1)	55,241,187	70,175,196	43,629,940	60,310,141
预付款项	四(3)	208,202,163	2,299,731,771	23,016,688	2,261,034,756
其他应收款	四(4)、十六(2)	3,963,257,916	3,289,646,246	814,731,959	1,123,241,470
存货	四(5)	60,734,105,543	60,395,550,007	1,277,927,623	2,824,339,997
一年内到期的非流动资产					
流动资产	四(7)	16,019,202	119,114,418	7,600,669,775	8,653,831,854
其他流动资产	四(6)	3,062,045,448	3,046,798,731	76,633,814	51,945,078
流动资产合计		82,850,550,361	82,977,622,148	16,941,182,124	21,152,382,858
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十六(3)	463,980,546	327,772,994	6,515,696,753	2,849,802,853
投资性房地产	四(10)	6,389,491,417	4,851,536,879	4,754,806,782	4,841,453,684
固定资产	四(11)	2,381,778,836	2,583,428,568	1,079,497,258	1,149,346,800
在建工程		3,573,479	3,030,724	3,226,744	3,030,724
无形资产	四(13)	15,680,163	12,958,555	8,770,506	9,222,928
使用权资产	四(12)	56,513,165	—	25,989,904	—
长期待摊费用	四(14)	9,934,661	18,458,084	—	397,748
长期应收款	四(8)	170,483,313	110,318,370	17,118,866,794	11,389,651,615
递延所得税资产	四(15)	1,340,213,368	864,640,179	271,273,600	197,240,131
其他非流动资产	四(16)	129,479,686	144,633,361	—	—
非流动资产合计		10,961,128,634	8,916,777,714	29,778,128,341	20,440,146,483
资产总计		93,811,678,995	91,894,399,862	46,719,310,465	41,592,529,341

北京北辰实业股份有限公司

2019年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2019年 12月31日 合并	2018年 12月31日 合并	2019年 12月31日 公司	2018年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	四(18)	901,135,833	1,100,000,000	901,135,833	1,100,000,000
应付账款	四(19)	6,723,057,465	6,724,934,667	751,991,843	1,072,349,810
预收款项	四(20)	239,101,670	276,384,713	238,326,411	274,828,696
合同负债	四(21)	24,287,096,476	28,444,766,135	701,930,629	391,159,806
应付职工薪酬	四(22)	125,184,965	120,727,123	89,145,393	86,953,193
应交税费	四(23)	3,192,584,119	2,774,320,675	680,980,587	772,720,192
其他应付款	四(24)	3,925,630,574	2,407,720,993	11,256,885,949	7,595,493,312
一年内到期的非流动负债	四(25)	10,709,332,630	8,263,916,309	6,250,057,350	2,556,618,309
流动负债合计		50,103,123,732	50,112,770,615	20,870,453,995	13,850,123,318
非流动负债					
长期借款	四(26)	20,498,379,889	16,365,883,345	10,975,219,907	12,157,513,345
应付债券	四(27)	1,548,298,593	3,403,061,006	1,548,298,593	3,403,061,006
租赁负债	四(29)	31,482,614	—	10,854,767	—
长期应付款	四(28)	1,434,826,089	5,031,574,000	—	—
长期应付职工薪酬	四(30)	125,670,954	137,127,179	125,670,954	137,127,179
递延收益		1,943,396	—	—	—
非流动负债合计		23,640,601,535	24,937,645,530	12,660,044,221	15,697,701,530
负债合计		73,743,725,267	75,050,416,145	33,530,498,216	29,547,824,848
股东权益					
股本	四(31)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,630,379,842	1,613,451,200	2,630,379,842	1,613,451,200
其中:永续债	十六(4)	2,630,379,842	1,613,451,200	2,630,379,842	1,613,451,200
资本公积	四(32)	3,648,897,300	3,648,897,300	3,681,309,353	3,681,309,353
其他综合收益	四(30)	(3,224,494)	(3,843,924)	(3,224,494)	(3,843,924)
盈余公积	四(33)	1,012,472,728	947,726,656	1,012,472,728	947,726,656
未分配利润	四(34)	6,712,512,444	5,644,210,842	2,500,854,820	2,439,041,208
归属于母公司股东权益合计		17,368,057,820	15,217,462,074	13,188,812,249	12,044,704,493
少数股东权益		2,699,895,908	1,626,521,643	—	—
股东权益合计		20,067,953,728	16,843,983,717	13,188,812,249	12,044,704,493
负债及股东权益总计		93,811,678,995	91,894,399,862	46,719,310,465	41,592,529,341

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

贺江川



主管会计工作的负责人:

崔薇



会计机构负责人:

高杰



北京北辰实业股份有限公司

2019 年度合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度 合并	2018 年度 合并	2019 年度 公司	2018 年度 公司
一、营业收入	四(35)、十六(5)	20,122,363,737	17,864,162,781	2,625,434,541	2,640,639,386
减: 营业成本	四(35)(40)、 十六(5)	(12,904,431,801)	(11,882,236,825)	(1,069,346,240)	(1,046,425,548)
税金及附加	四(36)	(2,004,831,062)	(1,171,700,408)	(230,627,308)	(207,269,392)
销售费用	四(37)(40)	(555,160,972)	(507,186,414)	(86,698,623)	(78,854,671)
管理费用	四(38)(40)	(918,201,332)	(889,736,302)	(596,893,072)	(553,663,679)
财务费用	四(39)	(414,765,768)	(546,389,414)	69,686,979	64,450,840
其中: 利息费用		547,320,932	658,604,844	-	-
利息收入		137,297,593	124,844,124	73,089,442	74,694,827
加: 其他收益	四(41)	26,423,604	5,546,707	17,130,074	2,007,998
投资收益	四(42)、十六(6)	189,636,999	189,505,564	378,290,644	170,129,055
其中: 对联营企业和合营企 业的投资收益		187,469,308	115,535,205	-	-
资产减值损失	四(43)	(763,604,394)	(236,327,121)	(20,000,000)	(10,000,000)
信用减值损失	四(44)	(28,134,562)	(19,893,755)	(234,945,567)	(36,702,546)
资产处置(损失)/收益		(3,056,100)	236,456	-	210,792
二、营业利润		2,746,238,349	2,805,981,269	852,031,428	944,522,235
加: 营业外收入	四(45)	34,976,787	19,761,700	23,306,880	10,690,824
减: 营业外支出	四(46)	(18,009,484)	(25,423,673)	(11,893,667)	(6,440,027)
三、利润总额		2,763,205,652	2,800,319,296	863,444,641	948,773,032
减: 所得税费用	四(47)	(919,365,196)	(807,177,767)	(215,983,915)	(237,267,359)
四、净利润		1,843,840,456	1,993,141,529	647,460,726	711,505,673
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,850,261,893	2,032,338,018	653,972,148	736,775,083
终止经营净亏损		(6,421,437)	(39,196,489)	(6,511,422)	(25,269,410)
按所有权归属分类					
少数股东损益		189,891,740	803,629,867	-	-
归属于母公司股东的净利润		1,653,948,716	1,189,511,662	647,460,726	711,505,673
五、其他综合收益的税后净额	四(30)	619,430	(3,843,924)	619,430	(3,843,924)
六、综合收益总额		1,844,459,886	1,989,297,605	648,080,156	707,661,749
归属于母公司股东的综合收益总额		1,654,568,146	1,185,667,738	648,080,156	707,661,749
归属于少数股东的综合收益总额		189,891,740	803,629,867	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(48)	0.46	0.35	—	—
稀释每股收益	四(48)	0.46	0.35	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

贺江川
川贺
印江

主管会计工作的负责人:

崔薇
崔薇
印薇

会计机构负责人:

高杰
高杰
印杰

北京北辰实业股份有限公司

2019 年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

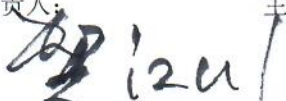
项目	2019 年度 合并	2018 年度 合并	2019 年度 公司	2018 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,325,969,992	25,823,211,095	3,068,700,921	2,867,988,593
收到的税费返还	7,300,121	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	497,956,181	632,312,778	99,106,115	496,908,812
经营活动现金流入小计	19,831,226,294	26,455,523,873	3,167,807,036	3,364,897,405
购买商品、接受劳务支付的现金	(12,115,580,427)	(18,033,668,701)	(1,641,087,806)	(4,153,593,244)
支付给职工以及为职工支付的现金	(1,246,975,309)	(1,106,278,643)	(734,038,261)	(655,023,697)
支付的各项税费	(3,860,452,272)	(3,397,753,000)	(788,870,611)	(669,704,760)
支付其他与经营活动有关的现金	(2,487,323,161)	(1,384,915,257)	(489,056,918)	(478,842,155)
经营活动现金流出小计	(19,710,331,169)	(23,922,615,601)	(3,653,053,596)	(5,957,163,856)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	120,895,125	2,532,908,272	(485,246,560)	(2,592,266,451)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	53,804,056	181,435,233	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	1,186,766	2,086,413	726,351	1,535,985
收回关联方贷款本金	181,788,834	1,409,000,000	18,674,965,076	20,129,259,682
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	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	(135,683,808)	(122,770,018)	(103,595,762)	(23,366,235)
投资支付的现金	-	-	(3,685,893,900)	(90,550,000)
向关联方提供借款	-	(120,000,000)	(14,699,497,534)	(16,354,810,576)
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)	(18,488,987,196)	(16,468,726,811)
投资活动产生的现金流量净额	101,095,848	1,349,751,628	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	1,952,100,000	1,655,142,000	991,600,000	1,606,392,000
其中: 子公司吸收少数股东投资收到 的现金	960,500,000	48,750,000	-	-
发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持 专项计划(以下称“专项计划”)收到 的现金	-	1,000,000,000	-	-
取得借款收到的现金	10,500,183,605	5,894,214,371	2,670,228,069	4,289,214,371
自母公司取得的借款	-	3,000,000,000	-	3,000,000,000
自少数股东收到的现金	667,356,629	4,944,944,000	-	-
发行债券收到的现金	1,190,400,000	-	1,190,400,000	-
自合联营公司收到现金	555,225,875	372,000,000	555,225,874	372,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	31,735,983	-	-	-
筹资活动现金流入小计	14,897,002,092	16,866,300,371	5,407,453,943	9,267,606,371
偿还债务支付的现金	(10,291,428,476)	(9,540,427,326)	(3,627,458,476)	(6,451,827,326)
归还母公司借款	-	(3,700,000,000)	-	(3,700,000,000)
支付予少数股东的现金	(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)	(519,802,975)	(172,759,123)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(2,786,041,899)	(2,321,560,567)	(1,559,600,134)	(1,702,830,456)
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	(92,314,221)	(14,360,377)	(9,112,269)	-
筹资活动现金流出小计	(15,195,039,560)	(18,743,879,921)	(5,715,973,854)	(12,027,416,905)
筹资活动使用的现金流量净额	(298,037,468)	(1,877,579,550)	(308,519,911)	(2,759,810,534)
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金净(减少)/增加额	(76,046,495)	2,005,080,350	926,871,997	(319,259,356)
加: 年初现金余额	11,851,787,876	9,846,707,526	6,167,840,790	6,487,100,146
六、年末现金余额	11,775,741,381	11,851,787,876	7,094,712,787	6,167,840,790

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:








北京北辰实业股份有限公司

2019 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	归属于母公司股东权益		其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
			资本公积	永续债					
2017 年 12 月 31 日									
年末余额		3,367,020,000	3,648,897,300	-	-	874,944,041	4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266
会计政策变更		-	-	-	-	1,632,048	195,170,224	27,101,774	223,904,046
2018 年 1 月 1 日									
年初余额		3,367,020,000	3,648,897,300	-	-	876,576,089	4,903,281,147	790,141,776	13,585,916,312
2018 年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	-	1,189,511,662	803,629,867	1,993,141,529
其他综合收益	四(30)	-	-	-	(3,843,924)	-	-	-	(3,843,924)
综合收益总额合计		-	-	-	(3,843,924)	-	1,189,511,662	803,629,867	1,989,297,605
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	48,750,000	48,750,000
其他权益工具持有者投入资本	十六(4)	-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配									
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	-	71,150,567	(71,150,567)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	-	(370,372,200)	(16,000,000)	(386,372,200)
其他	四(34)	-	7,059,200	-	-	-	(7,059,200)	-	-
2018 年 12 月 31 日									
年末余额		3,367,020,000	1,613,451,200	3,648,897,300	(3,843,924)	947,726,656	5,644,210,842	1,626,521,643	16,843,983,717
2019 年 1 月 1 日									
年末余额		3,367,020,000	1,613,451,200	3,648,897,300	(3,843,924)	947,726,656	5,644,210,842	1,626,521,643	16,843,983,717
2019 年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	-	1,653,948,716	189,891,740	1,843,840,456
其他综合收益	四(30)	-	-	-	619,430	-	-	-	619,430
综合收益总额合计		-	-	-	619,430	-	1,653,948,716	189,891,740	1,844,459,886
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	960,500,000	960,500,000
其他权益工具持有者投入资本	十六(4)	-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配									
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	-	64,746,072	(64,746,072)	-	-
对股东的分配	四(34)	-	(91,530,000)	-	-	-	(404,042,400)	(77,017,475)	(572,589,875)
其他	四(34)	-	116,858,642	-	-	-	(116,858,642)	-	-
2019 年 12 月 31 日									
年末余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,648,897,300	(3,224,494)	1,012,472,728	6,712,512,444	2,699,895,908	20,067,953,728

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

贺江川

川贺印江

主管会计工作的负责人:

崔薇

之崔印薇

会计机构负责人:

高小

高小印

北京北辰实业股份有限公司

2019 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2017 年 12 月 31 日								
年末余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
会计政策变更		-	-	-	-	1,632,048	14,688,431	16,320,479
2018 年 1 月 1 日								
年初余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
2018 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	-	711,505,673	711,505,673
其他综合收益	四(30)	-	-	-	(3,843,924)	-	-	(3,843,924)
综合收益总额合计		-	-	-	(3,843,924)	-	711,505,673	707,661,749
股东投入和减少资本								
其他权益工具持有者 投入资本	十六(4)	-	1,606,392,000	-	-	-	-	1,606,392,000
利润分配								
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	-	71,150,567	(71,150,567)	-
对股东的分配	四(34)	-	-	-	-	-	(370,372,200)	(370,372,200)
其他	四(34)	-	7,059,200	-	-	-	(7,059,200)	-
2018 年 12 月 31 日								
年末余额		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
2019 年 1 月 1 日								
年末余额		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
2019 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	-	647,460,726	647,460,726
其他综合收益	四(30)	-	-	-	619,430	-	-	619,430
综合收益总额合计		-	-	-	619,430	-	647,460,726	648,080,156
股东投入和减少资本								
其他权益工具持有者 投入资本	十六(4)	-	991,600,000	-	-	-	-	991,600,000
利润分配								
提取盈余公积	四(33)	-	-	-	-	64,746,072	(64,746,072)	-
对股东的分配	四(34)	-	(91,530,000)	-	-	-	(404,042,400)	(495,572,400)
其他	四(34)	-	116,858,642	-	-	-	(116,858,642)	-
2019 年 12 月 31 日								
年末余额		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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

贺江川



主管会计工作的负责人:

崔薇



会计机构负责人:

高杰



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六, 本年度新纳入合并范围的子公司主要有廊坊市辰智房地产开发有限公司(以下称“廊坊辰智”)、成都北辰天辰置业有限公司(以下称“成都天辰”)、武汉金辰盈创置业有限公司(以下称“武汉金辰盈创”)、重庆北辰合悦置业有限公司(以下称“重庆合悦”)、广州辰旭置业有限公司(以下称“广州辰旭”)以及北京北辰兴顺会展有限公司(以下称“北京兴顺会展”)详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 4 月 21 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在应收款项的预期信用损失的计量(附注二(9))、存货的计价方法(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、收入的确认和计量(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(29)(b)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 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。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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。

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(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，但并不能控制或其他方一起共同控制这些政策的制定。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产、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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、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。

(19) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 预计负债

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

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

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

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。

(22) 收入确认

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品(续)

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

(b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(9))；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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(b) 提供劳务(续)

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。

(23) 政府补助

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

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

与资产有关的政府补助，是指本集团取得的、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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 维修基金和质量保证金

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

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

(26) 租赁

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁(续)

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。

(27) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28) 分部信息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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

根据附注二(22)所述的会计政策，针对在某一时点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，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(i) 收入确认(续)

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

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

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

(ii) 金融资产减值

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 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)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
增值税(a)	应纳税增值额(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%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%

(a) 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

(a) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	877,465	939,328
银行存款	14,810,801,437	13,755,666,451
	<u>14,811,678,902</u>	<u>13,756,605,779</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	94,485,199	85,798,597
减：坏账准备	(39,244,012)	(15,623,401)
	<u>55,241,187</u>	<u>70,175,196</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	64,715,435	55,657,635
一到二年	1,130,298	23,458,357
二到三年	22,712,418	5,494,754
三年以上	5,927,048	1,187,851
	<u>94,485,199</u>	<u>85,798,597</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

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

(c) 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)。

(d) 坏账准备

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	39,244,012	15,623,401

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收购房款：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	279,741	1%	(2,797)	1,530,819	1%	(15,308)
逾期超过 90 日	5,000	100%	(5,000)	5,000	100%	(5,000)
	<u>284,741</u>		<u>(7,797)</u>	<u>1,535,819</u>		<u>(20,308)</u>

组合一 应收物业费：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	9,231,968	1%	(92,320)	6,992,331	1%	(69,923)
逾期超过 90 日	10,368,798	100%	(10,368,798)	-	100%	-
	<u>19,600,766</u>		<u>(10,461,118)</u>	<u>6,992,331</u>		<u>(69,923)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收酒店及餐饮服务款:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	13,474,006	1%	(134,740)	17,996,740	1%	(179,967)
逾期 1-30 日	165,705	30%	(49,711)	125,099	30%	(37,530)
逾期超过 90 日	1,101,487	100%	(1,101,487)	930,003	100%	(930,003)
	<u>14,741,198</u>		<u>(1,285,938)</u>	<u>19,051,842</u>		<u>(1,147,500)</u>

组合一应收会展服务款-国有企业:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
逾期 1-30 日	2,000,005	2%	(40,000)	6,375,210	2%	(127,504)
逾期超过 90 日	-	10%	-	14,000	10%	(1,400)
	<u>2,000,005</u>		<u>(40,000)</u>	<u>6,389,210</u>		<u>(128,904)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	1,043,708	0.5%	(5,219)	739,425	0.5%	(3,697)
逾期 1-30 日	3,043,644	5%	(152,182)	1,768,215	5%	(88,411)
逾期超过 90 日	230,131	50%	(115,066)	539,130	50%	(269,565)
	<u>4,317,483</u>		<u>(272,467)</u>	<u>3,046,770</u>		<u>(361,673)</u>

组合一应收租赁款:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	2,763,208	0.2%	(5,526)	141,700	0.2%	(283)
逾期 1-30 日	22,224,716	1%	(222,247)	19,988,096	1%	(199,881)
逾期超过 90 日	2,005,204	20%	(401,041)	2,104,951	20%	(420,990)
	<u>26,993,128</u>		<u>(628,814)</u>	<u>22,234,747</u>		<u>(621,154)</u>

(iii) 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)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

(f) 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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	199,025,958	95.6%	2,288,106,011	99.5%
一到二年	2,404,165	1.2%	6,206,601	0.3%
二到三年	1,772,116	0.9%	759,235	-
三年以上	4,999,924	2.3%	4,659,924	0.2%
	<u>208,202,163</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,299,731,771</u>	<u>100.0%</u>

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。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收少数股东款项(i)	1,713,426,407	1,742,853,457
应收关联方款项(附注八(6))	1,258,557,644	1,373,835,139
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
	<u>3,985,805,492</u>	<u>3,308,194,951</u>
减：坏账准备	<u>(22,547,576)</u>	<u>(18,548,705)</u>
	<u>3,963,257,916</u>	<u>3,289,646,246</u>

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

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2018 年 12 月 31 日	3,293,647,730	(4,001,484)	14,547,221	(14,547,221)	(18,548,705)
本年变动/计提	677,610,541	(3,998,871)	-	-	(3,998,871)
2019 年 12 月 31 日	3,971,258,271	(8,000,355)	14,547,221	(14,547,221)	(22,547,576)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月 内预期信用损 失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收少数股东款项	1,713,426,407	0.10%	(1,713,426)	回收可能性
应收关联公司款项	1,258,557,644	0.10%	(1,258,558)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	866,429,567	0.50%	(4,364,148)	回收可能性
应收代垫款项	122,064,167	0.50%	(610,321)	回收可能性
工程专项基金	1,848,212	0.50%	(9,241)	回收可能性
其他	8,932,274	0.50%	(44,661)	回收可能性
	<u>3,971,258,271</u>		<u>(8,000,355)</u>	

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预 期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
应收代垫款项	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
预付账款	12,280,000	100%	(12,280,000)	i)
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

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。

(b) 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 148,027 元(2018 年度：计提坏账准备 3,931,019 元，无收回或转回的坏账准备)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
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			1 至 3 年		
(以下称“旭昭香港”)	关联方	805,000,000	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			1 年以内		
“合肥旭辉”)	关联方	201,000,000	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)
		<u>2,796,751,855</u>		<u>70%</u>	<u>(2,796,752)</u>

(e) 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

(a) 存货分类如下：

2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	56,340,786,845	(998,806,105)	55,341,980,740
开发产品(e)	5,345,242,705	(2,645,912)	5,342,596,793
库存商品	8,485,162	(793,912)	7,691,250
库存材料	20,746,867	-	20,746,867
低值易耗品及包装物	21,089,893	-	21,089,893
	<u>61,736,351,472</u>	<u>(1,002,245,929)</u>	<u>60,734,105,543</u>
2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	51,481,511,398	(236,327,121)	51,245,184,277
开发产品(e)	9,104,334,706	(1,520,502)	9,102,814,204
库存商品	4,960,408	(793,912)	4,166,496
库存材料	9,213,975	-	9,213,975
低值易耗品及包装物	34,171,055	-	34,171,055
	<u>60,634,191,542</u>	<u>(238,641,535)</u>	<u>60,395,550,007</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
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
库存商品	793,912	-	-	-	-	793,912
	<u>238,641,535</u>	<u>763,604,394</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,245,929</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 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	49,317	49,316,623	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	至 2021 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
宁波董天府	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	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	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	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(武汉宸慧)	武汉市	2018 年	2021 年	4,079,440	2,315,357,623	1,872,059,434
武汉北辰蔚蓝城市(武汉宸智)	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	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	-
武汉北辰金地溪时代	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 开发成本(续)

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%)。

(e) 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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

- (i) 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(附注四(10))，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(附注(四)(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>3,062,045,448</u>	<u>3,046,798,731</u>
(7) 一年内到期的非流动资产		
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	-	107,281,700
应收信托保证金	<u>16,099,701</u>	<u>12,000,000</u>
	16,099,701	119,281,700
减：坏账准备	<u>(80,499)</u>	<u>(167,282)</u>
	<u>16,019,202</u>	<u>119,114,418</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	-	74,507,134
应收保证金	171,340,013	36,066,073
	171,340,013	110,573,207
减：坏账准备	(856,700)	(254,837)
	170,483,313	110,318,370

(9) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业(a)	434,679,367	262,249,006
联营企业(b)	29,301,179	65,523,988
	463,980,546	327,772,994
减：长期股权投资减值准备	-	-
	463,980,546	327,772,994

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动						2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
北京北极星房地产投资基金 管理有限公司 (以下称“北极星基金”)	6,519,906	-	-	1,824,787	-	-	-	-	8,344,693
杭州旭发置业有限公司 (以下称“杭州旭发”)	59,004,082	-	-	13,214,160	-	-	(51,261,756)	-	20,956,486
	65,523,988	-	-	15,038,947	-	-	(51,261,756)	-	29,301,179

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 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北辰盛阳置业有限公司(以下称“无锡盛阳”)和无锡市辰万房地产开发有限公司(以下称“无锡辰万”)的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2018 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少	2019 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	7,390,048,895	1,900,437,408	(1,324,141)	9,289,162,162
累计折旧(摊销)	(2,538,512,016)	(362,350,456)	1,191,727	(2,899,670,745)
账面净值	4,851,536,879	1,538,086,952	(132,414)	6,389,491,417
减值准备	-	-	-	-
账面价值	4,851,536,879	1,538,086,952	(132,414)	6,389,491,417

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。

- (i) 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(附注四(5)、四(11))，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(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产(a)	2,381,778,836	2,583,428,568
固定资产清理	-	-
	2,381,778,836	2,583,428,568

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2018 年 12 月 31 日	3,226,013,589	639,003,236	48,037,793	450,502,587	4,363,557,205
本年增加					
购置	-	18,015,088	1,293,697	19,871,615	39,180,400
在建工程转入	-	336,186	-	952,216	1,288,402
其他	(35,637,004)	24,245,259	-	11,391,745	-
本年减少					
处置及报废	-	(23,577,113)	(2,759,109)	(13,848,122)	(40,184,344)
转入投资性房地产 (附注四(10))	(190,634,115)	(20,166,417)	-	(360,885)	(211,161,417)
其他(i)	(82,964,461)	(29,395)	-	-	(82,993,856)
2019 年 12 月 31 日	2,916,778,009	637,826,844	46,572,381	468,509,156	4,069,686,390

累计折旧					
2018 年 12 月 31 日	(901,654,741)	(498,190,235)	(35,981,217)	(344,289,367)	(1,780,115,560)
本年增加					
计提	(64,516,986)	(28,822,354)	(2,847,801)	(24,752,875)	(120,940,016)
本年减少					
处置及报废	-	21,156,795	2,491,430	10,998,823	34,647,048
转入投资性房地产 (附注四(10))	159,089,314	19,108,461	-	316,276	178,514,051
2019 年 12 月 31 日	(807,082,413)	(486,747,333)	(36,337,588)	(357,727,143)	(1,687,894,477)

减值准备					
2018 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)

账面价值					
2019 年 12 月 31 日	2,109,695,596	151,071,584	10,234,793	110,776,863	2,381,778,836
2018 年 12 月 31 日	2,324,358,848	140,805,074	12,056,576	106,208,070	2,583,428,568

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

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(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2019 年 12 月 31 日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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 使用权资产

	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
原价				
2018 年 12 月 31 日	—	—	—	—
会计政策变更	-	-	-	-
2019 年 1 月 1 日	-	-	-	-
本年增加				
新增租赁合同	55,746,947	15,266,248	282,349	71,295,544
2019 年 12 月 31 日	55,746,947	15,266,248	282,349	71,295,544
累计折旧				
2018 年 12 月 31 日	—	—	—	—
会计政策变更	-	-	-	-
2019 年 1 月 1 日	-	-	-	-
本年增加				
计提	(10,871,701)	(3,816,562)	(94,116)	(14,782,379)
2019 年 12 月 31 日	(10,871,701)	(3,816,562)	(94,116)	(14,782,379)
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	44,875,246	11,449,686	188,233	56,513,165
2018 年 12 月 31 日	—	—	—	—

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

办公软件

原价

2018 年 12 月 31 日	30,924,145
本年增加	
购置	13,064,233
本年减少	
处置	-
2019 年 12 月 31 日	43,988,378

累计摊销

2018 年 12 月 31 日	(17,965,590)
本年增加	
计提	(10,342,625)
本年减少	
处置	-
2019 年 12 月 31 日	(28,308,215)

账面价值

2019 年 12 月 31 日	15,680,163
2018 年 12 月 31 日	12,958,555

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2019 年 12 月 31 日
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
	<u>18,458,084</u>	<u>5,647,668</u>	<u>(12,456,177)</u>	<u>(1,714,914)</u>	<u>9,934,661</u>

(15) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
预提费用	2,896,894,760	724,223,690	1,722,535,780	430,633,945
抵销内部未实现利润	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
资产减值准备	164,788,436	41,197,109	133,410,184	33,352,546
	<u>5,360,853,472</u>	<u>1,340,213,368</u>	<u>3,458,560,716</u>	<u>864,640,179</u>
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		<u>1,096,585,145</u>		<u>612,635,672</u>
		<u>1,340,213,368</u>		<u>864,640,179</u>

(b) 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)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	909,065,944	145,492,631
可抵扣亏损	<u>447,391,496</u>	<u>150,302,037</u>
	<u>1,356,457,440</u>	<u>295,794,668</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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	-
	<u>447,391,496</u>	<u>150,302,037</u>

(16) 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合同取得成本	129,479,686	144,633,361
减：合同取得成本减值准备	-	-
	<u>129,479,686</u>	<u>144,633,361</u>

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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 短期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	801,015,000	800,000,000
保证借款(a)	100,120,833	300,000,000
	<u>901,135,833</u>	<u>1,100,000,000</u>

- (a) 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(附注八(5)(c))。

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	6,565,224,242	6,560,598,027
其他	157,833,223	164,336,640
	<u>6,723,057,465</u>	<u>6,724,934,667</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,658,203,896 元(2018 年 12 月 31 日：2,140,111,935 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收租赁款	<u>239,101,670</u>	<u>276,384,713</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 47,358,629 元(2018 年 12 月 31 日：47,459,624 元)，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款。

(21) 合同负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	24,145,578,877	28,329,021,728
其他(ii)	<u>141,517,599</u>	<u>115,744,407</u>
	<u>24,287,096,476</u>	<u>28,444,766,135</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 合同负债(续)

(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(武汉宸智)	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(武汉宸慧)	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%
北京金宸府	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>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 合同负债(续)

(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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	105,359,515	99,338,442
应付设定提存计划(b)	9,918,225	9,794,588
应付辞退福利(c)	9,907,225	11,594,093
	<u>125,184,965</u>	<u>120,727,123</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	88,549,334	922,752,737	(918,473,039)	92,829,032
职工福利费	-	44,968,197	(44,968,197)	-
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
住房公积金	3,889	62,830,658	(62,800,102)	34,445
工会经费和职工教育经费	5,163,678	21,731,945	(21,123,432)	5,772,191
其他短期薪酬	1,926,019	2,123,506	(1,038,842)	3,010,683
	<u>99,338,442</u>	<u>1,121,735,091</u>	<u>(1,115,714,018)</u>	<u>105,359,515</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
基本养老保险	7,920,925	95,680,140	(96,293,641)	7,307,424
企业年金缴费	1,384,478	18,851,938	(18,125,481)	2,110,935
失业保险费	489,185	4,285,036	(4,274,355)	499,866
	<u>9,794,588</u>	<u>118,817,114</u>	<u>(118,693,477)</u>	<u>9,918,225</u>

(c) 应付辞退福利

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付辞退福利(一年内到期部分) (附注四(30))	<u>9,907,225</u>	<u>11,594,093</u>

(23) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交土地增值税	2,444,723,185	1,474,901,815
应交企业所得税	583,372,777	852,994,314
应交增值税	116,137,432	296,509,331
应交城市维护建设税	7,003,678	11,001,903
应交营业税	940,507	9,447,246
应交契税	-	73,892,400
应交教育费附加及其他	40,406,540	55,573,666
	<u>3,192,584,119</u>	<u>2,774,320,675</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	276,388,403	292,483,703
应付关联公司款项(ii)(附注八(6))	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	-
应付子公司少数股东的股利	17,162,190	17,162,190
应付债券利息	-	169,623,119
应付少数股东借款利息	-	212,187,439
分期付息到期还本的长期借款利息	-	100,976,766
短期借款应付利息	-	1,343,667
其他(iv)	2,152,420,152	225,854,951
	<u>3,925,630,574</u>	<u>2,407,720,993</u>

- (i) 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项, 其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%, 剩余款项不计息; 上述款项均无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (ii) 应付关联公司款项主要是本公司自合联营公司取得的往来款项, 该款项不计息, 无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (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。

于 2019 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的其他应付款为 663,830,487 元(2018 年 12 月 31 日: 734,444,071 元), 主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项, 因为相关协议未到期, 上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	3,730,211,126	872,298,000
一年内到期的应付债券(附注四(27))	3,584,761,087	1,494,322,183
一年内到期的长期借款(附注四(26))	3,368,616,457	5,897,296,126
一年内到期的租赁负债(附注四(29))	25,743,960	—
	<u>10,709,332,630</u>	<u>8,263,916,309</u>

(26) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	15,761,452,721	21,563,179,471
保证借款(ii)	7,830,194,566	700,000,000
信用借款	275,349,059	—
	<u>23,866,996,346</u>	<u>22,263,179,471</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(3,195,427,331)	(5,897,296,126)
保证借款	(20,040,067)	—
信用借款	(153,149,059)	—
	<u>(3,368,616,457)</u>	<u>(5,897,296,126)</u>
	<u>20,498,379,889</u>	<u>16,365,883,345</u>

- (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(附注四(5))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(附注四(10)、附注四(11))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 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(附注八(5)(c))；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。

- (iii) 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%)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	重分类	2019 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-5 年期(a)	597,802,134	-	(33,854,913)	2,220,242	(600,022,376)	-
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,492,715,050	-	(78,000,000)	2,255,549	(1,494,970,599)	-
2016 年公司债券-5 年期(b)	-	-	(31,913,556)	-	356,667,787	356,667,787
2017 年中期票据-5 年期(c)	1,312,543,822	-	(67,848,000)	2,094,190	(1,314,638,012)	-
2019 年公司债券-5 年期(d)	-	1,190,400,000	(40,793,425)	1,230,806	-	1,191,630,806
	3,403,061,006	1,190,400,000	(252,409,894)	7,800,787	(3,052,963,200)	1,548,298,593

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2014 年公司债券-5 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000
2014 年公司债券-7 年期(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000
2016 年公司债券-5 年期(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000
2017 年中期票据-5 年期(c)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000
2019 年公司债券-5 年期(d)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券，其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2018 年 1 月 22 日，投资者选择回售 400,798,000 元，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

- (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) 长期应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	3,473,594,484	4,202,574,000
应付北京市第三建筑工程有限 公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	702,690,856	701,298,000
专项计划(iii)	988,751,875	1,000,000,000
	<u>5,165,037,215</u>	<u>5,903,872,000</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(3,007,768,395)	(156,000,000)
应付北京三建款项	(702,690,856)	(701,298,000)
专项计划	(19,751,875)	(15,000,000)
	<u>(3,730,211,126)</u>	<u>(872,298,000)</u>
	<u>1,434,826,089</u>	<u>5,031,574,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款(续)

- (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京北辰地产集团有限公司(以下称“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。

(29) 租赁负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债	57,226,574	—
减: 一年内到期的非流动负债 (附注四(25))	(25,743,960)	—
	<u>31,482,614</u>	<u>—</u>

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付辞退福利	135,578,179	148,721,272
减：将于一年内支付的部分 (附注四(22)(c))	(9,907,225)	(11,594,093)
	<u>125,670,954</u>	<u>137,127,179</u>

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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

	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>
	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动		2018 年 12 月 31 日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	(150,000,000)	-	-
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	<u>150,000,000</u>	<u>(150,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	150,000,000	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	<u>3,217,020,000</u>	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本(续)

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

(32) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	786,257,242	64,746,072	-	851,003,314
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>947,726,656</u>	<u>64,746,072</u>	<u>-</u>	<u>1,012,472,728</u>

	2017 年 12 月 31 日	调整	2018 年 1 月 1 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	713,474,627	1,632,048	715,106,675	71,150,567	-	786,257,242
任意盈余公积金	161,469,414	-	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>874,944,041</u>	<u>1,632,048</u>	<u>876,576,089</u>	<u>71,150,567</u>	<u>-</u>	<u>947,726,656</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润(调整前)	5,644,210,842	4,708,110,923
调整	-	195,170,224
年初未分配利润(调整后)	5,644,210,842	4,903,281,147
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,653,948,716	1,189,511,662
减：提取法定盈余公积	(64,746,072)	(71,150,567)
应付普通股股利	(404,042,400)	(370,372,200)
应付其他权益工具股利	(116,858,642)	(7,059,200)
年末未分配利润	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(附注十一(1))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	20,109,416,980	17,858,326,204
其他业务收入	12,946,757	5,836,577
	<u>20,122,363,737</u>	<u>17,864,162,781</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	12,904,167,493	11,881,433,550
其他业务成本	264,308	803,275
	<u>12,904,431,801</u>	<u>11,882,236,825</u>

(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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	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
宁波董天府	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(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

(i) 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)。

(ii) 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)。

(36) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	计缴标准
土地增值税	1,576,248,645	725,866,206	附注三
房产税	168,827,555	170,263,580	附注三
增值税	94,244,434	85,090,587	附注三
城市维护建设税	65,021,967	56,356,696	附注三
教育费附加	41,167,354	38,155,878	
印花税	16,794,685	20,594,392	
营业税	3,502,800	24,774,952	
其他	39,023,622	50,598,117	
	<u>2,004,831,062</u>	<u>1,171,700,408</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 销售费用

	2019 年度	2018 年度
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(附注四(11))	2,699,440	2,996,235
修理装修费	234,135	856,412
其他	13,285,790	14,935,328
	<u>555,160,972</u>	<u>507,186,414</u>

(38) 管理费用

	2019 年度	2018 年度
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(附注四(11))	15,469,583	20,648,202
使用权资产折旧(附注四(12))	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
	<u>918,201,332</u>	<u>889,736,302</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用

	2019 年度	2018 年度
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)
利息费用	547,320,932	658,604,844
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
	<u>414,765,768</u>	<u>546,389,414</u>

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	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(附注四(10))	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(附注四(11))	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(附注四(14))	12,456,177	10,057,607
无形资产摊销(附注四(13))	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
	<u>14,377,794,105</u>	<u>13,279,159,541</u>

如附注二(26)所述，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 其他收益

	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
政府补助			
— 招商引资	16,355,693	3,283,019	与收益相关
— 财政奖励	5,368,035	2,007,998	与收益相关
增值税进项加计抵减	3,672,675	—	—
代扣代缴个人所得税			
手续费返还	1,027,201	255,690	—
	<u>26,423,604</u>	<u>5,546,707</u>	

(42) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
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	-
	<u>189,636,999</u>	<u>189,505,564</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(43) 资产减值损失

	2019 年度	2018 年度
存货跌价准备	<u>763,604,394</u>	<u>236,327,121</u>

(44) 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	23,620,611	15,540,617
其他应收款坏账损失	3,998,871	3,931,019
一年内到期非流动资产坏账损失转回	(86,783)	167,282
长期应收款坏账损失	601,863	254,837
	<u>28,134,562</u>	<u>19,893,755</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非 经常性损益的金额
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
政府补助(a)	1,390,000	2,055,267	1,390,000
固定资产处利得	103,702	-	103,702
罚没利得	178,080	-	178,080
其他	2,984,679	5,120,640	2,984,679
	<u>34,976,787</u>	<u>19,761,700</u>	<u>34,976,787</u>

(a) 政府补助明细

	2019 年度	2018 年度	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
	<u>1,390,000</u>	<u>2,055,267</u>	

(46) 营业外支出

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经 常性损益的金额
赔偿及违约金支出	4,570,183	14,478,231	4,570,183
非流动资产报废损失	3,245,459	6,794,967	3,245,459
对外捐赠	8,460,000	950,000	8,460,000
罚没支出	657,596	507,528	657,596
其他	1,076,246	2,692,947	1,076,246
	<u>18,009,484</u>	<u>25,423,673</u>	<u>18,009,484</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,394,938,385	1,075,984,271
递延所得税	(475,573,189)	(268,806,504)
	<u>919,365,196</u>	<u>807,177,767</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	<u>2,763,205,652</u>	<u>2,800,319,296</u>
按适用税率计算的所得税	690,801,413	700,079,824
不得扣除的成本、费用和损失	7,384,426	71,920,015
使用前期未确认的可抵扣亏损	(224,978)	-
当期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损	77,378,334	27,688,571
当期末确认递延所得税资产的暂时性差异	190,893,328	36,373,158
非应纳税收入	(46,867,327)	(28,883,801)
所得税费用	<u>919,365,196</u>	<u>807,177,767</u>

(48) 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	<u>1,537,090,074</u>	<u>1,182,452,462</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>
基本每股收益	<u>0.46</u>	<u>0.35</u>
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：	-	(0.01)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 每股收益(续)

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。

(49) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
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
	<u>497,956,181</u>	<u>632,312,778</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
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
	<u>2,487,323,161</u>	<u>1,384,915,257</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表项目注释(续)

(c) 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)。

(d) 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)。

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
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	-
	<u>31,735,983</u>	<u>-</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
偿还租赁负债支付的金额	16,314,221	-
信托借款保证金	76,000,000	6,000,000
专项计划管理费	-	8,360,377
	<u>92,314,221</u>	<u>14,360,377</u>

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净利润	1,843,840,456	1,993,141,529
加：资产减值准备(附注四(43))	763,604,394	236,327,121
信用减值准备(附注四(44))	28,134,562	19,893,755
使用权资产折旧(附注四(12))	14,782,379	-
固定资产折旧(附注四(11))	120,940,016	119,552,005
无形资产摊销(附注四(13))	10,342,625	8,359,601
投资性房地产摊销(附注四(10))	183,836,405	182,440,904
长期待摊费用的摊销(附注四(14))	12,456,177	10,057,607
处置固定资产及投资性房地产的损失/(收益)	3,056,100	(236,456)
固定资产报废损失	3,141,757	6,794,967
财务费用	547,320,932	658,604,844
投资收益(附注四(42))	(189,636,999)	(189,505,564)
递延所得税资产的增加	(475,573,189)	(268,806,504)
存货的增加	(1,026,570,883)	(7,201,102,282)
受到限制的担保金及保证金的增加	(1,131,119,618)	(857,111,545)
经营性应收项目的减少/(增加)	1,166,052,651	(1,179,909,929)
经营性应付项目的(减少)/增加	(1,753,712,640)	8,994,408,219
经营活动产生的现金流量净额	<u>120,895,125</u>	<u>2,532,908,272</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2019 年度	2018 年度
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(附注四(12))	71,295,544	-
关联债权债务的抵销	-	54,000,000
	<u>270,163,228</u>	<u>54,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	11,775,741,381	11,851,787,876
减：现金的年初余额	(11,851,787,876)	(9,846,707,526)
现金净增加额	<u>(76,046,495)</u>	<u>2,005,080,350</u>

(d) 现金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	877,465	939,328
可随时用于支付的银行存款	<u>11,774,863,916</u>	<u>11,850,848,548</u>
年末现金余额	<u>11,775,741,381</u>	<u>11,851,787,876</u>

(51) 外币货币性项目

	2019 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	813,834	6.98	5,680,561
港元	1,816,286	0.90	1,634,657
欧元	<u>77,737</u>	<u>7.82</u>	<u>607,903</u>
	<u>2,630,120</u>		<u>7,923,121</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 其他原因的合并范围变动

- (i) 于 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 于 2019 年 5 月 23 日，本公司之子公司北京北辰会展集团有限公司(以下称“北辰会展集团”)与第三方共同出资设立北京兴顺会展，分别持有 90%和 10%的权益。
- (vii) 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。
- (viii) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京北辰地产开发股份有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05%	设立
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100%	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51%	设立
长沙北辰房地产开发有限公司	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
北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	北京市	商贸	-	100%	设立
北京北辰信诚物业管理有限公司(以下称“信诚物业”)	北京市	北京市	物业管理	-	100%	设立
北京北辰超市连锁有限公司(以下称“北辰超市”)	北京市	北京市	商贸	100%	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100%	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100%	设立
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51%	投资
杭州北辰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80%	设立
北京北辰当代置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰酒店管理有限公司	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100%	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100%	非同一控制下的企业合并

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接 间接	取得方式
南京旭辰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	设立
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	设立
北京北辰会展信息服务有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	100%	设立
北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	100%	设立
北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	100%	设立
成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	设立
成都辰诗置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
北京北辰领航商务会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	40% 100%	设立
成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宁波北辰京华置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100%	设立
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100%	设立
苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
宁波辰新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51%	非同一控制下的企业合并
地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100%	-	设立
四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100%	设立
海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	100%	设立
成都华府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60%	设立
成都北辰中金展览有限公司(以下称“成都北辰中金”)	成都市	成都市	会议会展服务	51%	-	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接 间接	取得方式
武汉裕辰房地产开发有限公司(以下称“武汉裕辰”)	武汉市	武汉市	房地产开发	60%	设立
杭州北辰京诚置业有限公司(以下称“杭州京诚”)	杭州市	杭州市	房地产开发	100%	设立
武汉金辰盈智置业有限公司(以下称“武汉金辰盈智”)	武汉市	武汉市	房地产开发	50%	设立
北京宸宇房地产开发有限公司(以下称“北京宸宇”)	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务、 企业管理咨询、 商务信息咨询、 企业管理咨询	51% 51%	设立
武汉宸发房地产开发有限公司(以下称“武汉宸发”)	武汉市	武汉市	房地产开发	100%	设立
武汉宸展房地产开发有限公司(以下称“武汉宸展”)	武汉市	武汉市	房地产开发	100%	设立
长沙滨展置业有限公司(以下称“长沙滨展”)	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	设立
廊坊宸智	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
广州宸旭	广州市	广州市	房地产开发	100%	设立
北京兴顺会展	北京市	北京市	会议会展服务、 企业管理咨询	-	设立
				90%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2019 年度归属于少数股东的损益	2019 年度向少数股东分派股利
苏州北辰旭昭	50%	74,643,447	-
合肥辰旭	50%	104,729,288	-
北京宸宇	49%	(129,705,958)	-

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2019 年 12 月 31 日				2018 年 12 月 31 日			
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计
苏州北辰旭昭	1,707,039,377	13,265,913	1,720,305,290	184,573,096	2,417,152,567	12,368,988	2,429,521,555	1,043,076,255
合肥辰旭	1,243,559,002	18,808,431	1,262,367,433	652,161,083	2,424,185,708	5,844,444	2,429,830,152	2,029,082,378
北京宸宇	8,161,947,375	272,294	8,162,219,669	5,819,937,637	7,128,503,897	115,874	7,128,619,771	407,500,647
				610,268,945			6,674,400,000	7,081,900,647

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2019 年度				2018 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)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)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 -						
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	是	-	45%
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	35%
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	25%
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	40%
联营企业 -						
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	是	-	35%
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	49%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 武汉当代

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	343,721,403	362,146,776
其中：现金	38,355,535	123,402,798
非流动资产	893,407	-
资产合计	<u>344,614,810</u>	<u>362,146,776</u>
流动负债	164,504,874	179,946,951
非流动负债	-	-
负债合计	<u>164,504,874</u>	<u>179,946,951</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	81,049,471	81,989,921
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	81,049,471	81,989,921
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	42,203,743	717,021,351
财务收入—净额	247,641	1,145,979
所得税费用	-	45,431,452
净(亏损)/利润	(2,089,889)	92,384,938
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(2,089,889)	92,384,938
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	54,000,000

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(ii) 杭州辰旭

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	161,734,346	267,958,711
其中：现金	4,364,614	19,602,954
非流动资产	169,742	286,531
资产合计	<u>161,904,088</u>	<u>268,245,242</u>
流动负债	102,035,027	199,557,684
非流动负债	-	-
负债合计	<u>102,035,027</u>	<u>199,557,684</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	20,954,171	24,040,645
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	20,954,171	24,040,645
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	2,094,732,671
财务收入—净额	394,244	273,757
所得税费用	(518,214)	130,251,570
净(亏损)/利润	(8,818,497)	304,650,854
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(8,818,497)	304,650,854
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iii) 杭州金湖

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	2,164,842,139	3,164,199,906
其中：现金	740,610,230	917,397,431
非流动资产	72,171,003	392,259
资产合计	<u>2,237,013,142</u>	<u>3,164,592,165</u>
流动负债	905,568,979	2,521,559,724
非流动负债	-	-
负债合计	<u>905,568,979</u>	<u>2,521,559,724</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	332,861,041	160,758,110
调整事项		
—内部交易未实现利润	(185,316)	(4,539,670)
对合营企业权益投资的账面价值	332,675,725	156,218,440
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,447,639,655	626,005,225
财务收入—净额	5,663,771	5,091,322
所得税费用	229,470,574	40,654,010
净利润	688,411,722	121,962,030
其他综合收益	-	-
综合收益总额	688,411,722	121,962,030
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iv) 无锡盛阳

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	2,761,803,932	2,856,124,535
其中：现金	992,794,678	519,205,392
非流动资产	11,928,479	9,130,157
资产合计	<u>2,773,732,411</u>	<u>2,865,254,692</u>
流动负债	2,173,477,716	1,601,823,425
非流动负债	565,000,000	1,281,785,000
负债合计	<u>2,738,477,716</u>	<u>2,883,608,425</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	14,101,878	-
调整事项		
—内部交易未实现利润	(14,101,878)	-
对合营企业权益投资的账面价值	-	-
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,481,368,360	-
财务(收入)/费用	(2,262,537)	4,488,751
所得税费用	5,123,040	(8,739,657)
净利润/(亏损)	53,608,428	(26,618,514)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	53,608,428	(26,618,514)
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

(i) 杭州旭发

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	112,029,261	323,575,332
其中：现金	105,474,162	14,067,652
非流动资产	5,009,467	14,772,838
资产合计	<u>117,038,728</u>	<u>338,348,170</u>
流动负债	57,163,055	169,765,080
非流动负债	-	-
负债合计	<u>57,163,055</u>	<u>169,765,080</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	20,956,486	59,004,082
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	-
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投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,896,589	562,639,581
财务收入—净额	180,351	634,180
所得税费用	14,043,570	20,301,461
净利润	37,754,743	60,904,384
其他综合收益	-	-
综合收益总额	37,754,743	60,904,384
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	51,261,756	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

(ii) 无锡辰万

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	3,249,614,003	2,346,387,397
其中：现金	758,433,462	338,425,299
非流动资产	40,391,176	4,928,971
资产合计	3,290,005,179	2,351,316,368
流动负债	3,303,103,432	2,024,028,840
非流动负债	-	312,650,000
负债合计	3,303,103,432	2,336,678,840
按持股比例计算的净资产份额(i)	-	7,172,389
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	(7,172,389)
对联营企业权益投资的账面价值	-	-
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2019 年度	2018 年度
营业收入	166,303	-
财务费用/(收入)	1,746,072	(3,459,730)
所得税费用	(8,872,285)	-
净亏损	27,735,781	13,930,186
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	27,735,781	13,930,186
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
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(i)	1,824,787	171,920
其他综合收益	-	-
综合收益总额	1,824,787	171,920

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

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的损失 (或本年度分享的净利润)	年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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七

分部信息

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

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	出售开发产品	投资物业和酒店	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(i)	49,808,593	133,359,201	5,527,735	8,031,054	-	196,726,583

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
北辰集团	1,800,000,000	-	-	1,800,000,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注六。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心

(以下称“辰运物业”)

与本集团同受母公司控制

北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”)

与本集团同受母公司控制

南京宁康

重要子公司的少数股东

旭昭香港

重要子公司的少数股东

合肥旭辉

重要子公司的少数股东

上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)

重要子公司的少数股东之子公司

北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)

本集团母公司的联营公司

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2019 年度	2018 年度
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	本集团购买商品、接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	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
			<u>46,423,895</u>	<u>186,733,865</u>

提供劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2019 年度	2018 年度
北辰会展投资	提供网络接入服务	本集团向关联方提供劳务以市场价格作为定价基础	<u>943,396</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019 年确认 的租赁费	2018 年确认 的租赁费
北辰集团	本公司	土地使用权	12,319,861	16,088,620
辰运物业	信诚物业	办公用房	900,000	900,000
			<u>13,219,861</u>	<u>16,988,620</u>

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)	<u>11,449,686</u>	<u>—</u>

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	<u>229,375</u>	<u>—</u>

- (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。

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019 年确认 的租赁收入	2018 年确认 的租赁收入
本公司	北辰会展投资	办公用房	<u>4,038,890</u>	<u>14,340</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	100,000,000	2019 年 1 月 21 日	2020 年 1 月 20 日	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	305,555,554	2017 年 3 月 8 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	916,666,666	2017 年 4 月 12 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(iv)	972,222,222	2017 年 4 月 17 日	2031 年 3 月 7 日	尚未履行完毕
北辰集团(v)	998,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	尚未履行完毕
北辰集团(vi)	986,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	尚未履行完毕
	<u>4,278,444,442</u>			

- (i) 根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保(续)

本集团作为担保方：

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

- (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。

(d) 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)	-
	107,543,944	975,822	(108,519,766)	-

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。

(e) 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)	-
	74,880,029	931,339	(75,811,368)	-

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 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。

(g) 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>

(h) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 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。

(j) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	<u>18,567,471</u>	<u>18,108,535</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	805,000,000	(805,000)	1,015,000,000	(1,015,000)
	合肥旭辉	201,000,000	(201,000)	25,000,000	(25,000)
	南京宁康	249,900,000	(249,900)	333,200,000	(333,200)
	无锡辰万	-	-	262,244	(262)
	无锡盛阳	-	-	372,895	(373)
	北辰会展投资	2,657,644	(2,658)	-	-
		<u>1,258,557,644</u>	<u>(1,258,558)</u>	<u>1,373,835,139</u>	<u>(1,373,835)</u>
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)

应付关联方款项：

		2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	-	76,885,804
	武汉当代	58,000,000	68,000,000
	杭州金湖	312,500,000	312,500,000
	杭州辰旭	76,009,872	96,201,168
	南京宁康	29,153,029	31,786,958
	无锡盛阳	20,000,000	-
	无锡辰万	122,500,000	-
	旭昭香港	34,424,303	35,216,002
		<u>652,587,204</u>	<u>620,589,932</u>
应付账款	上海新置	34,546,147	65,785,145
	康辰亚奥	5,779,908	6,790,789
		<u>40,326,055</u>	<u>72,575,934</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债 北辰集团	<u>11,389,003</u>	<u>-</u>

(7) 关联方承诺

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

接受劳务

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
康辰亚奥	<u>5,060,172</u>	<u>9,766,103</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

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
宁波北宸府	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
	<u>18,439,722,180</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

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(附注四(34))。

(2) 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。

十二 资产负债表日后经营租赁收款额

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
	<u>2,487,221,017</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动风险

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(含利息)	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(含利息)	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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(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。

十五 资本管理

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

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

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

于 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	<u>79%</u>	<u>82%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	72,269,464	75,797,892
减：坏账准备	(28,639,524)	(15,487,751)
净额	<u>43,629,940</u>	<u>60,310,141</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	42,499,700	45,656,928
一到二年	1,130,298	23,458,359
二到三年	22,712,418	5,494,754
三年以上	5,927,048	1,187,851
	<u>72,269,464</u>	<u>75,797,892</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

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

(c) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>28,639,524</u>	<u>15,487,751</u>

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	<u>26,547,878</u>	<u>100%</u>	<u>(26,547,878)</u>	回收可能性

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一应收购房款：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
逾期超过 90 日	<u>5,000</u>	<u>100%</u>	<u>(5,000)</u>	<u>5,000</u>	<u>100%</u>	<u>(5,000)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收物业费:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	516,848	1%	(5,168)	537,944	1%	(5,379)

组合一应收酒店及餐饮服务款:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	10,931,278	1%	(109,312)	16,185,721	1%	(161,857)
逾期 1-30 日	165,705	30%	(49,711)	-	30%	-
逾期超过 90 日	981,552	100%	(981,552)	930,003	100%	(930,003)
	12,078,535		(1,140,575)	17,115,724		(1,091,860)

组合一应收会展服务款-国有企业:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
逾期 1-30 日	2,000,005	2%	(40,000)	6,375,210	2%	(127,504)
逾期超过 90 日	-	10%	-	14,000	10%	(1,400)
	2,000,005		(40,000)	6,389,210		(128,904)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	1,043,708	0.5%	(5,219)	739,425	0.5%	(3,697)
逾期 1-30 日	3,043,644	5%	(152,182)	1,768,215	5%	(88,411)
逾期超过 90 日	230,131	50%	(115,066)	539,130	50%	(269,565)
	<u>4,317,483</u>		<u>(272,467)</u>	<u>3,046,770</u>		<u>(361,673)</u>

组合一应收租赁款:

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	2,573,795	0.2%	(5,148)	62,317	0.2%	(125)
逾期 1-30 日	22,224,716	1%	(222,247)	19,988,096	1%	(199,881)
逾期超过 90 日	2,005,204	20%	(401,041)	2,104,953	20%	(420,990)
	<u>26,803,715</u>		<u>(628,436)</u>	<u>22,155,366</u>		<u>(620,996)</u>

(iii) 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)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

(f) 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)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收子公司款	791,905,444	1,098,858,413
代垫款项	17,189,601	17,423,190
预付货款	12,280,000	12,280,000
备用金	1,037,207	639,400
押金	1,729,679	1,770,068
工程专项基金	723,718	723,718
保证金	150,000	150,000
应收关联公司款项	370,659	635,139
其他	4,834,134	6,533,118
	<u>830,220,442</u>	<u>1,139,013,046</u>
减：坏账准备	<u>(15,488,483)</u>	<u>(15,771,576)</u>
	<u>814,731,959</u>	<u>1,123,241,470</u>

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	1,124,465,825	(1,224,355)	14,547,221	(14,547,221)	(15,771,576)
本年减少/转回	(308,792,604)	283,093	-	-	283,093
2019 年 12 月 31 日	<u>815,673,221</u>	<u>(941,262)</u>	<u>14,547,221</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>(15,488,483)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月 内预期信用损 失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收子公司款项	791,905,444	0.1%	(791,905)	回收可能性
应收代垫款项	14,922,380	0.5%	(74,612)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,916,886	0.5%	(46,584)	回收可能性
工程专项基金	723,718	0.5%	(3,619)	回收可能性
应收关联公司款项	370,659	0.1%	(371)	回收可能性
其他	4,834,134	0.5%	(24,171)	回收可能性
	<u>815,673,221</u>		<u>(941,262)</u>	

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第三段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预 期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
应收代垫款	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
预付货款	12,280,000	100%	(12,280,000)	附注四(4)(a)(iii)
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 33,787 元，收回或转回的坏账准备 316,880 元(2018 年度，计提的坏账准备金额为 1,224,355 元，无收回或转回的坏账准备)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

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

(e) 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(a)	<u>6,545,696,753</u>	<u>2,859,802,853</u>
	6,545,696,753	2,859,802,853
减：长期股权投资减值准备	<u>(30,000,000)</u>	<u>(10,000,000)</u>
	<u>6,515,696,753</u>	<u>2,849,802,853</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动			2019 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额	本期宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
地产集团(i)	2,696,056,753	3,363,590,000	-	-	6,059,646,753	-	-
北辰会展集团(ii)	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)	-
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(iii)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发(iv)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
廊坊辰智(附注五(1)(i))	-	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
武汉金辰盈创(附注五(1)(iii))	-	24,500,000	-	-	24,500,000	-	-
成都天辰(附注五(1)(ii))	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭(附注五(1)(v))	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦(附注五(1)(iv))	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
	2,849,802,853	3,685,893,900	-	(20,000,000)	6,515,696,753	(30,000,000)	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

- (i) 2019 年度，本公司向子公司地产集团现金增资 3,363,590,000 元。
- (ii) 2019 年度，本公司向子公司北辰会展集团现金增资 56,803,900 元。
- (iii) 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。
- (iv) 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) 其他权益工具

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	2,624,556,222	2,638,230,045
其他业务收入	878,319	2,409,341
	<u>2,625,434,541</u>	<u>2,640,639,386</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	1,069,282,676	1,046,353,895
其他业务成本	63,564	71,653
	<u>1,069,346,240</u>	<u>1,046,425,548</u>

(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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司 2019 年度营业收入分解如下：

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

(ii) 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)。

(6) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
关联方贷款利息收入	<u>378,290,644</u>	<u>170,129,055</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置净损失	(6,197,857)	(6,558,511)
计入当期损益的政府补助	23,113,728	7,346,284
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
辞退福利	(265,000)	(4,201,284)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	143,810
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,719,060	(922,273)
	37,169,139	84,604,246
所得税影响额	(9,292,286)	(28,674,344)
少数股东权益影响额(税后)	(3,216,105)	3,043,365
	<u>24,660,748</u>	<u>58,973,267</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

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

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2019 年度 (人民币千元)	2018 年度 (人民币千元)	2019 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2018 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	1,653,949	1,189,511	17,368,058	15,217,462
差异项目及金额 -				
— 冲回中国准则下投资性				
房地产所计提折旧(a)	137,877	136,831	1,804,717	1,666,840
— 投资性房地产公允价值				
变化(a)	113,742	84,147	4,665,618	4,345,361
按香港财务报告准则	1,905,568	1,410,489	23,838,393	21,229,663

差异原因说明如下：

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

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.87	9.02	0.46	0.35	0.46	0.35
扣除非经常性损益后						
归属于公司普通股						
股东的净利润	10.70	8.57	0.45	0.33	0.45	0.33