

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2018 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

1、发展物业政策风险

在市场经济条件下，房地产行业的发展与国家经济形势和政策导向紧密相关，因此在很大程度上受限于政策的调控。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房地产开发商在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险，造成经济损失。

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

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，市场需求与城市价值的挖掘成为房企拿地战略上的核心考量，从而引发热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，土地成交价居高不下，开发成本飙升，造成房企现金流出现危机，从而进一步传导至房价上涨快，引发新一轮调控政策出台。同时在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，企业利润空间或将被压缩，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

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

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及加大会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司陆续出台了不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，通过引入更多专业技能人才，激发组织内部活力，并做好人才续接计划，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

十、其他

适用 不适用

目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况的讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	32
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第九节	公司债券相关情况.....	37
第十节	财务报告.....	41
第十一节	备查文件目录.....	121

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰置业	指	苏州北辰置业有限公司
重庆涪望	指	重庆涪望投资有限责任公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
北辰地产集团	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
长沙峰瑞	指	长沙峰瑞企业管理咨询有限公司
长沙峰润	指	长沙峰润企业管理咨询有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2018 年半年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	5,470,243,566	7,852,746,675	-30.34
归属于上市公司股东的净利润	637,773,468	623,069,190	2.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	592,299,826	618,126,325	-4.18
经营活动产生的现金流量净额	-124,341,734	957,930,063	-112.98
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	13,063,175,804	12,598,972,264	3.68
总资产	86,788,247,805	79,980,021,253	8.51

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.19	0.19	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.19	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.18	0.18	0.00
加权平均净资产收益率(%)	4.96	5.22	减少0.26个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	4.61	5.18	减少0.57个百分点

八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	637,773,468	623,069,190	13,063,175,804	12,598,972,264
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性 房地产所计提折旧(a)	68,978,532	69,356,810	1,598,988,196	1,530,008,736
投资性房地产公允价值变 化(a)	52,263,000	79,580,000	4,313,477,000	4,261,214,000
按境外会计准则	759,015,000	772,006,000	18,975,641,000	18,390,195,000

(二) 境内外会计准则差异的说明:

√适用 □不适用

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

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-578,601
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	157,484
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,486,668
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	77,467
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,139,187
少数股东权益影响额	-502,254
所得税影响额	-15,306,309
合计	45,473,642

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 14 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 29 个，开发规模和市场占有率不断提升。

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

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 21 个，实现受托管理会展场馆总面积 258 万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

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

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十一年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 14 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

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

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

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

二零一八年上半年,我国政府坚持稳中求进的工作总基调,贯彻落实新发展理念,主动适应、把握、引领经济发展新常态,深入推进供给侧结构性改革,着力提升经济发展质量,促进经济结构优化升级,国民经济呈现出增长与质量、结构、效益相得益彰的良好发展局面,二零一八年上半年 GDP 同比增长 6.8%。

1、发展物业

二零一八年上半年,中国房地产政策调控力度不减,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,实行差别化调控,抑制非理性需求,强调并落实“有效供给”,同时大力发展住房租赁市场,加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,构建系统完善的住房供应保障体系。具体到市场表现,一方面,商品房销售面积、销售金额继续保持小幅上涨,商品房开发投资额同比回落,新开工面积小幅增长,房价趋稳。另一方面,上半年各地政府继续加大土地供应,一线城市土地成交面积增速较低,二三线城市成为拿地热点,三四线城市住宅用地成交面积同比增幅显著。据国家统计局数据显示,今年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 77,143 万平方米,同比增长 3.3%,商品住宅平均销售价格 8,467.11 元/平方米,同比增长 11.3%。

从不同城市具体表现来看,一线城市受调控政策影响,商品住宅成交面积同比下降,价格涨幅收窄,房价保持稳定。其中,北京新建商品房成交量呈现下跌趋势,土地流拍数量增加。二线城市仍为房企拿地热点,房价涨幅较去年同期收窄。三四线城市商品住宅成交面积增幅显著,部分城市土地市场热度升温,高总价、高溢价地块成交体量增大。

表 1: 截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	161.42	-40.3	629.26	-35.4	38,982.78	8.2
长沙	831.38	2.8	605.49	7.4	7,282.92	4.5
武汉	1,595.33	7.9	1,941.67	27.7	12,170.95	18.4
杭州	640.35	-13.1	1,531.80	11.1	23,921.42	27.9
苏州	783.77	-3.2	1,222.53	-3.0	15,598.04	0.2
宁波	709.60	5.2	1,188.50	20.9	16,748.97	14.9
南京	508.08	-27.0	890.01	-10.2	17,517.00	23.1
合肥	505.39	-3.7	660.24	14.1	13,064.00	18.6
成都	1,214.86	-20.9	1,150.55	-8.5	9,470.64	15.7
重庆	2,930.43	2.6	2,330.74	29.5	7,953.58	26.3
廊坊	29.68	-80.3	39.18	-74.5	13,227.11	18.5
无锡	547.11	14.0	649.33	27.3	11,868.50	11.6
海口	202.07	5.1	241.34	7.8	11,943.46	2.5
眉山	174.60	52.2	149.79	151.0	8,579.04	65.0

数据来源:国家统计局、克而瑞数据,廊坊数据为“廊坊市建委”数据。

2、投资物业(含酒店)

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实首都城市战略定位的背景下,投资物业(含酒店)市场呈现稳中向好的趋势。同时,中国经济转型驱动下的行业创新以及稳定的经济发展态势,也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。二零一八年上半年,北京写字楼市场

净吸纳量增长，空置率有所下降，租金水平小幅上涨。在国家“十三五”规划将包括会展业在内的服务贸易作为发展重点，提出建设“贸易强国”战略目标的有利背景下，会展业迎来更广阔的发展空间，并带动相关产业的持续发展。酒店业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转，入住率及平均房价保持平稳，餐饮业在国民消费水平升级的带动下，市场稳中有增。公寓市场在政策的支持和引导下需求日渐旺盛，长租公寓市场发展迅速。

二、报告期经营回顾

二零一八年上半年，面对错综复杂的市场环境和经济形势，公司紧紧围绕创建“全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业”的战略目标，坚持重资产投资业务与轻资产服务业务并重的发展模式，持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张战略，积极探索培育创新业务发展，公司经营规模持续增长。二零一八年上半年，虽然受房地产项目结算周期影响，本期可结算面积减少，公司实现营业收入人民币 547,024.4 万元，同比下降 30.34%。但由于结算项目结构变化，去年同期结算项目中含保障房项目，同时结算项目毛利率提高，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润同比分别上升 24.13%、26.44%和 2.36%，分别为人民币 112,384.2 万元、85,230.1 万元和 63,777.3 万元。

1、发展物业

在房地产行业调控政策不断趋紧、调控方式不断升级的背景下，公司通过反复研判项目定位，及时调整营销策略，紧抓市场有利窗口，加大产品推售力度，实现了促去化、快周转的运作目标，发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一八年上半年，受结算周期影响，本期可结算面积减少的影响，发展物业实现营业收入人民币 414,902.3 万元（含车位），同比下降 36.01%，由于结算项目结构变化，税前利润为人民币 98,669.3 万元，同比上升 21.56%。报告期内，发展物业实现开复工面积 674.2 万平方米，竣工面积 67.16 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 147.50 亿元（含车位）和 87.00 万平方米。

销售业绩稳定增长。随着房地产行业调控的深度和广度不断升级，公司加强对市场形势的研判，灵活把握营销策略，将快周转、快回款放在首位，上半年销售回笼金额人民币 141.09 亿元，回笼率达到 95.65%。其中，部分重点城市表现突出，长沙北辰三角洲项目，凭借其稀缺的区位优势 and 成熟的物业配套，报告期内实现合同销售金额人民币 24.69 亿元，现金回款人民币 23.46 亿元；重庆悦来壹号项目、武汉蔚蓝城市项目、杭州国颂府项目上半年均实现开盘持续热销，销售金额分别为人民币 9.90 亿元、人民币 8.91 亿元、人民币 7.08 亿元。

合理拓展土地储备。在土地资源日益稀缺，土地竞买日益激烈，地价成本不断攀升的背景下，公司持续深耕人口流入多、需求支撑强的一二线重点城市，密切关注发展潜力大、人均消费能力强的重点三线城市，通过招拍挂、股权收购和合作开发等多种模式，合理拓展土地储备。截至报告期末公司共计进入 14 个城市，实现总土地储备 845.06 万平方米，基本实现了地产业务的规模化发展和全国化布局。

持续推进体系机制建设。北辰地产集团自成立以来，不断完善制度体系建设，加强计划运营、全面预算管理，标准化体系建设形成初步成果，不断创新激励机制，加强人才队伍培养，推进地产业务向更高的管理水平迈进。

2、投资物业（含酒店）

面对新经济形势下的机遇与挑战、立足北京“四个中心”的功能定位及京津冀协同发展的整体规划，公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展模式，充分发挥以会展为龙头、联动多业态相互促进的发展策略，牢固树立多元化创新及服务的发展理念，整体资产盈利水平全面提升，品牌软实力日益凸显。二零一八年上半年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 127,438.4 万元，同比上升 3.20%，实现税前利润人民币 42,470.5 万元，同比上升 0.73%。

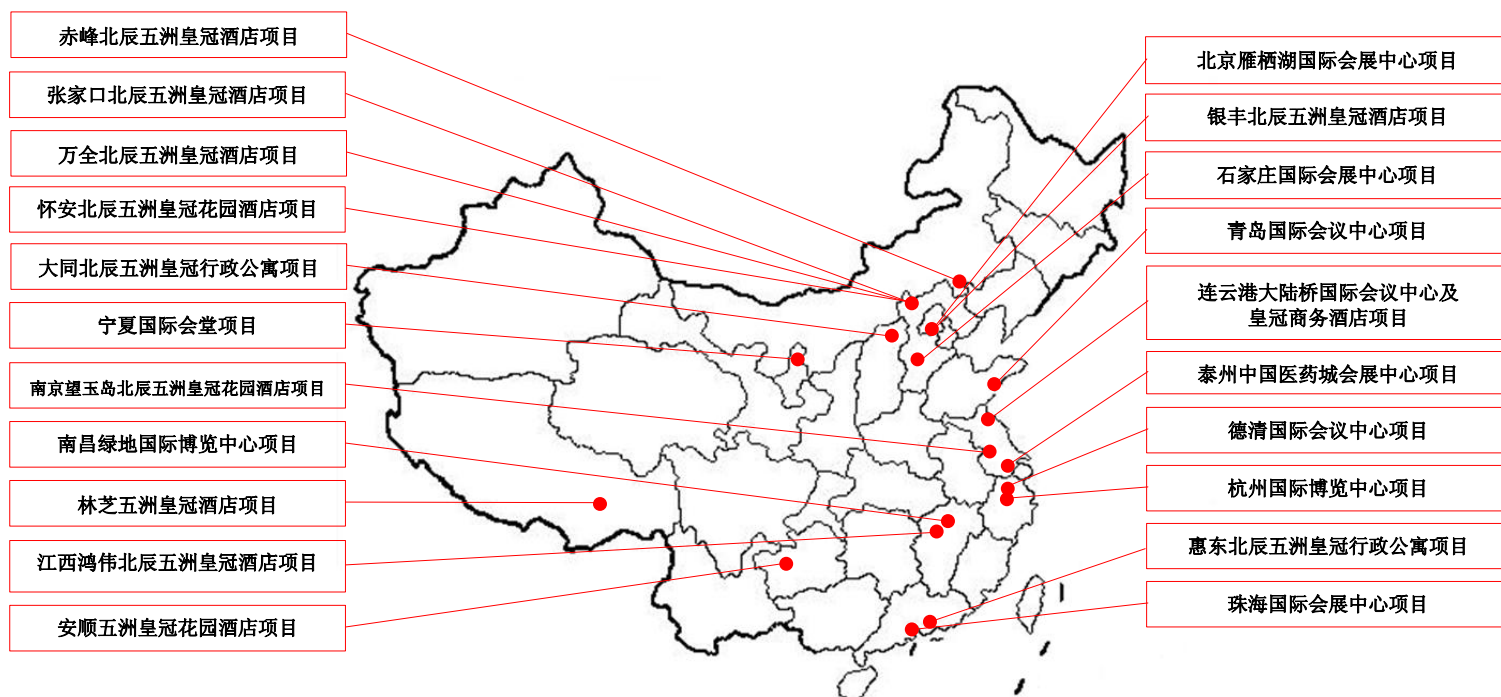
北辰会展品牌影响力持续提升。北辰会展集团在先后完成北京 APEC 领导人会议周、杭州 G20 峰会、“一带一路”高峰论坛、厦门金砖会晤等一系列高端政务国务活动的服务保障后，报告期内再一次圆满完成了青岛上合峰会服务保障任务。北辰会展已成为首都向世界展示“北京服务”的重要窗口，北辰会展的品牌价值和社会影响力持续提升。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心把握客户行业细分特点，深挖已有客户消费潜力，加大市场走访力度，不断积累大型客户资源，统筹安排会议档期匹配度，资产经营业绩稳步增长，报告期内收入水平再创新高；写字楼业态通过多项目联销，积极调整升级客户结构，不断提升智能化服务水平，出租率和租金维持在较高水平，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源；酒店及公寓业态以市场需求为导向，通过打造主题式特色酒店客房和场景式活动消费场所，不仅有效增强了消费体验的个性化和舒适度，更切实提升了客户满意度，报告期内出租率水平维持在高位，平均价格稳步增长。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展借助“一带一路”等国家战略实施所带来的行业发展机遇，在各地政府加大扶持会展业的良好政策环境下，充分发挥北辰会展品牌影响力，通过资源整合，加快拓展会展全产业链发展的步伐，经营呈现诸多亮点。

公司全力推进会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出，现已逐步形成以受托管理为核心的多元化服务盈利模式，以及全国化、多城市延伸扩展的战略布局，进一步巩固了场馆运营管理的行业领先地位。报告期内，北辰会展集团成功签约德清国际会议中心、石家庄国际会展中心、万全北辰五洲皇冠酒店、怀安北辰五洲皇冠花园酒店、南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店 5 个受托管理项目以及威海国际会展中心、深圳前湾会议中心、成都天府国际会议中心、上海张江科学会堂、宁波国际贸易展览中心 5 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 21 个城市，累计受托管理酒店 11 家，受托管理会展场馆 10 个，实现受托管理总面积 258 万平方米；报告期内，北辰会展首次成功主办第一届“中国游戏节”，该展会聚集了 140 余家国内外知名游戏企业，170 余款游戏产品参与了现场展示和体验，是北辰会展进入会展上游产业的良好开端；会展研发业务秉承“政府智库、业界智囊”的业务定位，积极对接政府课题研究，逐步探索校企合作的人才培养模式，为北辰会展业的长足发展提供了持久源动力。

图 1：公司截至 2018 年上半年受托管理项目



3、培育业务

在健康养老方面，公司以试水长沙国际健康城为良好契机，不断汲取项目运营经验，积极研究探索可复制的北辰特色养老运营模式，为北辰健康养老产业快速扩张提供有利路径。在文化创意方面，公司在充分研讨文化创意成功案例和对接标杆企业的同时，积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展。

4、融资工作

公司积极推进实施资本扩张战略，强化资本运作对公司发展的促进作用的同时，深入研究多渠道融资途径，不断创新融资方式，持续优化资本结构。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,470,243,566	7,852,746,675	-30.34
营业成本	3,318,605,348	5,577,688,290	-40.50
销售费用	216,284,819	195,603,164	10.57
管理费用	322,784,848	318,699,052	1.28
财务费用	240,316,328	247,396,855	-2.86
经营活动产生的现金流量净额	-124,341,734	957,930,063	-112.98
投资活动产生的现金流量净额	477,794,138	-1,780,495,333	126.83
筹资活动产生的现金流量净额	-860,294,987	4,252,969,034	-120.23

营业收入变动原因说明:主要由于公司本期发展物业受结算周期影响,可结算面积减少所致

营业成本变动原因说明:主要由于公司本期发展物业收入减少,相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明:主要由于公司本期发展物业开发规模增加, 营销管理费增加所致

管理费用变动原因说明:主要由于公司经营规模扩大, 相应管理费用增加所致

财务费用变动原因说明:主要由于公司本期融资规模控制在合理范围内

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期购买商品、接受劳务支付现金增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期投资现金支付减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期借款减少所致

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内发展物业受结算周期影响, 可结算面积减少, 实现营业收入 41.49 亿元, 同比下降 36.01%, 受结转项目毛利上升影响, 实现利润 9.87 亿元, 同比增长 21.56%。

报告期内投资物业(含酒店)持有项目持续提升, 实现营业收入 12.74 亿元, 同比增长 3.20%, 实现利润 4.25 亿元, 同比增长 0.73%。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位: 元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	175,510,764	0.20	2,212,734,774	2.77	-92.07	主要由于公司本期发展物 业预付土地价款转入存货 所致
应收利息	30,794,578	0.04	3,574,637	0.004	761.47	主要由于公司本期应收合 联营公司借款利息增加所 致
应收股利	54,000,000	0.06	-	-	-	主要由于公司本期应收合 营公司股利增加所致
存货	61,426,668,154	70.78	52,551,799,994	65.71	16.89	主要由于公司本期新项目 开发成本增加所致
一年内到期的非 流动资产	278,716,370	0.32	-	-	-	主要由于公司本期应收关 联方款项将于一年内到期 所致
其他流动资产	2,529,418,925	2.91	2,006,018,374	2.51	26.09	主要由于公司本期预缴税 费增加所致

长期股权投资	396,922,921	0.46	301,698,283	0.38	31.56	主要由于应确认的合联营公司投资收益增加所致
长期应收款	830,180,660	0.96	1,506,726,334	1.88	-44.90	主要由于公司本期应收合联营公司往来款较年初减少所致
预收款项	28,413,292,271	32.74	22,563,894,314	28.21	25.92	主要由于公司本期预收房款增加所致
应付职工薪酬	80,964,479	0.09	137,388,739	0.17	-41.07	主要由于公司本期支付计提的辞退福利及奖金所致
应付股利	78,934,390	0.09	1,162,190	0.001	6,691.87	主要由于公司本期尚未支付H股股利所致
其他应付款	5,415,805,279	6.24	1,901,838,691	2.38	184.77	主要由于公司本期应付少数股东款项增加所致
少数股东权益	1,028,918,987	1.19	763,040,002	0.95	34.84	主要由于非全资子公司实现盈利所致

其他说明

报告期末公司总资产 867.88 亿元，比上年期末增长 8.51%。其中：流动资产占公司总资产 89.18%，占比上升 1.77 个百分点。公司重要资产如下：货币资金占公司总资产 12.39%，较上年末下降 1.23 个百分点；存货占公司总资产 70.78%，较上年期末上升 5.07 个百分点。

报告期末公司负债总额 726.96 亿元，较上年期末增长 9.12%。其中预收账款 284.13 亿元，占负债总额 39.09%，占比上升 5.22 个百分点；借款（金融机构借款）242.56 亿元，占负债总额的 33.37%，占比下降 6.57 个百分点；应付债券 48.93 亿元，占负债总额 6.73%，占比下降 1.21 个百分点。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,415,966,306	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	28,221,567,490	借款抵押
固定资产	1,963,877,777	借款抵押
投资性房地产	4,916,023,513	借款抵押
合计	36,517,435,086	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

1、报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	24.07	1.03	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	69,500	-	144,300	13,342	627
2	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	0.66	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	5,923	959
3	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	在建	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	-	207,900	51,567	1,129
4	北京北七家项目	北京昌平	住宅	拟建	51%	93.09	51.29	86,600	284,000	170,400	87,000	284,000	-	-	-	-	-	-	-
5	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	330.00	5.18	780,000	5,200,000	3,820,000	-	852,300	236,600	4,347,700	1,384,200	-	3,066,100	424,182	202,120
6	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	33.12	2.84	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	195,200	481,000	136,001	59,493
7	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	在建	45%	21.00	1.20	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	8,974	2,661
8	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	34.00	1.92	84,200	491,500	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	78,304	33,727
9	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	48.43	3.67	358,000	976,000	716,000	-	738,500	-	237,500	237,500	-	-	85,693	82,209
10	武汉北辰金地悦风华	湖北武汉	住宅	拟建	51%	22.69	0.59	41,800	178,300	127,000	64,900	178,300	-	-	-	-	-	-	-
11	武汉北辰孔雀城航天府▲	湖北武汉	住宅	拟建	60%	12.97	8.00	75,200	218,600	172,800	103,700	218,600	-	-	-	-	-	-	-
12	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	28.30	1.14	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	142,900	142,900	317,500	15,929	2,589
13	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	1.60	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	140	140
14	杭州璟悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	1.31	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
15	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.00	1.11	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	29,437	20,144
16	杭州都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	在建	25%	5.50	5.60	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	-	-	67,065	58,282
17	杭州九堡项目▲	浙江杭州	住宅	拟建	100%	11.03	3.31	12,200	39,900	25,800	-	39,900	-	-	-	-	-	-	-
18	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	在建	100%	42.00	1.53	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	51,946	20,095
19	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	5.37	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	202,923	163,834
20	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	27.10	0.82	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	105,000	105,000	105,000	1,637	1,360
21	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	在建	50%	25.46	1.22	178,700	296,400	180,500	90,300	24,000	-	272,400	102,500	-	169,900	33,627	27,792
22	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	1.98	170,000	392,900	268,800	-	-	220,300	392,900	392,900	-	-	-	-
23	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	1.69	88,000	264,900	196,000	96,000	9,500	129,000	255,400	255,400	-	-	77,760	12,834
24	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	555,100	413,800	165,500	207,600	158,400	347,500	347,500	-	-	150,897	24,194
25	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	在建	40%	24.92	1.78	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	236,900	152,700	152,700	10,512	5,977
26	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	在建	100%	15.69	0.86	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	-	2,280	506
27	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	22.35	1.12	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	-	128,268	36,257
28	成都北辰天麓御府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.25	0.59	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	120,000	-	-	-	-
29	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	新开工	100%	27.18	0.68	129,800	312,100	233,800	-	112,900	199,200	199,200	199,200	-	-	-	-
30	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	0.93	140,700	419,200	296,800	-	239,100	-	180,100	180,100	-	-	7,218	1,510
31	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	43.00	2.62	141,700	348,000	239,000	119,500	14,500	55,500	333,500	333,500	75,700	75,700	20,412	16,603
32	重庆北辰悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	104.00	2.18	429,100	1,163,700	918,000	-	810,200	173,500	353,500	353,500	-	-	103,749	94,939
33	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	0.92	106,800	278,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	114,100	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1365.28	116.44	4,485,900	15,443,000	11,263,200	2,085,000	4,154,600	1,406,500	11,274,100	6,742,000	671,600	5,306,000	1,707,788	869,981

- 注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。
2、总投资额为项目的预计总投资额。
3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。
4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

- 5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。
- 6、报告期内，公司总土地储备为 845.06 万平方米，权益土地储备为 719.12 万平方米，新增房地产储备 25.85 万平方米；新开工面积 140.65 万平方米，同比上涨 60.30%；开复工面积 674.20 万平方米，同比上涨 56.42%；竣工面积 67.16 万平方米，同比上涨 38.35%；销售面积为 87.00 万平方米，同比上涨 72.99%；销售金额为 147.50 亿元，同比上涨 58.45%；结算面积为 26.41 万平方米；结算金额为 42.01 亿元。

2、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地 产的租金 收入	是否采用 公允价值 计量模式	公司 所占权益
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,000	29,155	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	6,359	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,380	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	38,000	2,609	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	139,367	10,512	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	17,175	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	4,500	823	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,791	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	5,256	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	7,758	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,425	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	9,684	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	13,473	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,689	1,535	否	100%

- 注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。
2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。
3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。
4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含名门多福百货商业项目的建筑面积和经营收入。

3、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,914,944	6.16	72,487

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州北辰置业有限公司	杭州市	50,000,000	房地产开发	杭州北辰蜀山项目	2,491,533,159	213,651,528	915,796,900	134,643,406
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	13,820,913,545	3,211,277,773	627,789,136	112,985,905
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥市	50,000,000	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	3,295,849,154	196,213,949	946,428,340	180,846,072
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	700,000,000	房地产开发	苏州北辰旭辉壹号院	3,321,687,163	1,133,447,234	341,742,633	94,510,869

2、本年度新取得主要子公司情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	主要经营范围
成都北辰中金展览有限公司	成都市	5,000,000	51	展览服务
武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市	30,000,000	60	房地产开发
杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市	20,000,000	100	房地产开发
武汉金辰盈智置业有限公司	武汉市	20,000,000	51	房地产开发
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	2,000,000	51	企业管理咨询
北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	50,000,000	51	房地产开发

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

二零一八年下半年，面对经济运行过程中的新问题、新挑战及外部环境的变化，我国将坚持稳中求进的工作总基调，保持经济运行在合理区间。同时，将继续推进供给侧结构性改革，加快现代化经济体系建设，推动经济社会高质量平稳健康发展。

就发展物业而言，调控政策将持续深化，政府将继续坚持因城施策，以促进供求平衡为目标，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。同时，集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网等方面的制度改革及创新都将推动房地产市场平稳健康发展长效机制的建立。

就投资物业（含酒店）而言，随着国务院《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》的出台，未来会展业将向着市场化、专业化、国际化、信息化方向发展。同时，在国家政策扶持和巨大市场潜力的共同作用下，长租公寓市场前景利好。此外，亚投行、“一带一路”等国家项目的开展以及自贸区的建设，将进一步刺激写字楼市场需求的增长；国家加快发展服务消费，并大力发展会展业和旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营效益的提升。

(二) 公司发展战略

面对我国经济发展呈现出的增长与质量、结构、效益相得益彰的良好局面，公司将把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为方向，在地产快开发、会展稳运营的基础上，坚持创新发展，推动传统业务的经营提升和新型业务的开拓发展，加快将公司建设成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

1、发展物业

发展策略方面，公司坚持全国化、规模化、多元化的发展战略，围绕“巩固一线、加强二线、关注三线”的扩张策略，持续深耕以核心区域为中心的城市群和城市带，采取合作开发、收购兼

并等多途径，持续充盈公司土地储备；项目运作方面，公司将密切关注市场动向，准确把握操盘重点、节奏和力度，及时调整营销策略，确保项目快周转；发展模式创新方面，公司将发挥房地产综合运营优势，加强地产与会展、健康养老、文化创意等产业的联动及融合发展，创新商业模式，打造全国一流复合地产品牌企业。

二零一八年下半年，公司预计实现新开工面积79.35万平方米，开复工面积647.84万平方米，竣工面积100.84万平方米。受房地产调控政策影响，二零一八年下半年公司力争实现销售67.45万平方米，签订合同金额（含车位）人民币92.49亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将坚持品牌化、市场化、专业化、标准化发展策略。首先，继续打造“北京服务”品牌，为创建全国最具影响力的会展品牌企业奠定坚实基础。其次，抢抓机遇，不断做大做强重资产持有型业务，同时，积极促进会展各实体企业间的资源共享和业务联动，实现资产规模效益和管理协同效应。再次，坚持创新驱动，积极推进北辰会展的品牌管理输出和产业链延伸，大力培育会展主承办业务、推进互联网+业务落地实施，通过尝试以PPP方式建设经营会展项目等方式，不断探索会展产业链高附加值业务，促进会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展。

3、培育业务

健康养老方面，公司将加快长沙国际健康城项目落地生根，通过盘活公司现有社区资源，一方面加强养老基础设施建设，另一方面构建养老标准体系，培育北辰服务品牌，为公司养老产业全国化扩张提供有力支撑。文化创意方面，公司将广泛调研已成熟的文化创业产业聚集区，汲取先进的运营管理理念，加快项目落地实施。

4、融资工作和资本开支

公司将结合市场政策变化，配合公司主营业务规模扩张，充分发挥“总部融资”模式的优势，在传统银行融资的基础上，搭建多元化融资平台，不断探索多种资本市场融资工具，通过公司债、中期票据、资产证券化等方式，不断优化公司的资本结构和债务结构，为公司可持续发展奠定坚实基础保障。

二零一八年下半年，公司预计固定资产投资人民币1.2亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

四、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

1、发展物业政策风险

在市场经济条件下，房地产行业的发展与国家经济形势和政策导向紧密相关，因此在很大程度上受限于政策的调控。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房地产开发商在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险，造成经济损失。

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

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，市场需求与城市价值的挖掘成为房企拿地战略上的核心考量，从而引发热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，土地成交价居高不下，开发成本飙升，造成房企现金流出现危机，从而进一步传导至房价上涨快，引发新一轮调控政策出台。同时在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，企业利润空间或将被压缩，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

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

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及加大会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司陆续出台了不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，通过引入更多专业技能人才，激发组织内部活力，并做好人才续接计划，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2018 年 3 月 29 日
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2018 年 5 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日； 期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日； 期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股	承诺时间：2015 年 12 月	否	是

		公司	子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年9月30日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	4日；期限：长期有效		
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003年8月8日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003年8月8日；期限：长期有效	否	是

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	100	现金	不适用
北	母	其它流	北辰集团将	根据本公司1997年H	7,099,616	7,099,616	32.73	现金	不适用

辰集团	公司	出	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整）					
北辰集团	母公司	其它流	实际支付股东往来款利息	同期同档次国家基准利率	16,809,722	16,809,722	100	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	450,000	450,000	2.07	现金	不适用
合计				/	/	24,364,338	/	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	700,000,000	-	700,000,000
合计		-	-	-	700,000,000	-	700,000,000
关联债权债务形成原因		①北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用，报告期内应付往来款利息 16,809,722 元，已支付北辰集团往来款利息 16,809,722 元。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

√适用 □不适用

(1) 托管情况

□适用 √不适用

(2) 承包情况

□适用 √不适用

(3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
北京北辰集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地，面积约 167,000 平方米	7,099,616	1997 年 4 月 11 日	租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定	是	母公司

租赁情况说明

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。该土地的面积约 167,000 平方米，租期由

40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。2018 年上半年租金为人民币 7,099,616 元，该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整。该交易为本公司租赁母公司资产，属于关联交易。

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计 （不包括对子公司的担保）	3.8
报告期末担保余额合计（A） （不包括对子公司的担保）	3.8
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	79.8
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	83.6
担保总额占公司净资产的比例（%）	64
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	83.6
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	83.6
担保情况说明	报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币20.8亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币15,975,362,626元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	武汉北辰金地阅风华	湖北省武汉市 P (2017) 131 号地块	武汉金辰盈智置业有限公司	武汉市东西湖区国土资源和规划局	2018 年 1 月 17 日	133,820
2	北京北七家项目	北京市昌平区北七家镇 CP07-0203-0007 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地项目	北京宸宇房地产开发有限公司	北京市规划和国土资源管理委员会	2018 年 2 月 12 日	648,000
3	武汉北辰孔雀城航天府	湖北省武汉市 P (2017) 160 号地块	武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市新洲区国土资源和规划局	2018 年 4 月 13 日	39,000
4	杭州九堡项目	杭政储出 (2018) 10 号地块	杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市国土资源局	2018 年 4 月 26 日	66,160

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	悦来会展中心北辰项目二期施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	2018年4月10日	40,827
2	《建设工程施工合同》及补充协议(B6902地块A2区、B区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年4月28日	19,123
3	《建设工程施工合同》及补充协议(B6902地块A1区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年5月3日	10,708
4	《建设工程施工合同》及补充协议(B6903地块A区、B区)	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2018年5月8日	17,880
5	北辰·天麓御府建安工程施工总承包合同	成都北辰华府置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2018年5月15日	45,984
6	北辰新河三角洲项目C1区建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司	2018年6月13日	19,520
7	北辰·国颂府建安工程施工总承包合同	四川北辰天仁置业有限公司	成都市第七建筑工程公司	2018年6月15日	35,746

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

公司秉承“创造物业价值，筑就百年基业”经营理念，在加快创建“全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业”的同时，积极践行企业精准扶贫，履行企业社会责任。目前，公司已启动对北京市门头沟区斋堂镇白虎头村的精准帮扶工作，未来公司将围绕精准识别、精准帮扶、精准管理，因地制宜、科学规划，通过发展特色产业、加快贫困人口就业等多种扶持方式，不断增强帮扶地区经济造血能力。

2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至 2018 年 6 月 30 日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

在防治污染设施建设方面，公司北辰洲际酒店采取 IHG 的有害物质管理政策，对酒店里的有害物质包括清洗液、涂料、脱漆剂和稀释剂等物质确定隔离贮存区域并认真管理，避免潜在的健康和环境风险，并在机械房和地下室安装仪表计量建筑的能源使用情况，通过设立计量专职对系统性能和能耗进行定量分析，对酒店的能源消耗做评估，北辰洲际酒店已于 2017 年参加

“IHGGreenEngage 绿色环保参与计划”，并获得第 2 级认证。五洲皇冠国际酒店对老旧的中水设备进行改造，将原有设计日处理 320 立方米的处理设备更新为 180 立方米日处理量的高效设备，同时新增加冷却塔供冷设备，该设备可在每年的过度季为酒店提供自然冷源，降低空调系统能耗。国家会议中心的内街和展览厅为自然通风区域设置了电动开启窗，东侧则利用下沉花园降低地表温度。利用自然通风，按一年 50 天过渡季计算，每年可节电约 38 万度。此外，公司房地产开发项目在取得发改委立项前均进行第三方环境影响评价。

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017 年，财政部分别修订并发布了《企业会计准则第 14 号—收入》、《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下统称“金融工具准则”）等五项会计准则，并要求在境内外同时上市的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行上述会计准则。按照上述要求，本集团将自 2018 年 1 月 1 日起执行上述五项会计准则，采用上述准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	162,094
------------------	---------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数量	质押或冻 结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	126,650	686,445,149	20.387	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	22,063,018	102,883,233	3.056	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	境内非国有法人
云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托	-2,735,110	54,178,302	1.609	0	无	0	国有法人
华泰证券股份有限公司	21,719,500	41,719,500	1.239	0	无	0	境内非国有法人

陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·荣耀12号证券投资集合资金信托计划	36,930,000	36,930,000	1.097	0	无	0	国有法人
钟燕	23,500,000	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
全国社保基金一一六组合	3,000,000	19,995,651	0.594	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,445,149	境外上市外资股	686,445,149				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	102,883,233	人民币普通股	102,883,233				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
云南国际信托有限公司—云信增利24号证券投资单一资金信托	54,178,302	人民币普通股	54,178,302				
华泰证券股份有限公司	41,719,500	人民币普通股	41,719,500				
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·荣耀12号证券投资集合资金信托计划	36,930,000	人民币普通股	36,930,000				
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000				
全国社保基金一一六组合	19,995,651	人民币普通股	19,995,651				
上述股东关联关系或一致行动的说明		第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。					

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告，股权分置改革新老划断后，凡在境内证券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李长利	董事	解任
赵惠芝	董事	解任
刘建平	董事	解任
刘焕波	董事	解任
赵崇捷	监事会主席	解任
宋忆宁	监事	解任
李云	董事	选举
陈德启	董事	选举
张文雷	董事	选举
郭川	董事	选举
王建新	监事会主席	选举
刘慧	监事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

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

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

2018年5月29日，本公司召开第八届第一次董事会会议，选举贺江川为本公司第八届董事会董事长，聘任李伟东为本公司总经理。

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

“14 北辰 02”为 7 年期, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内, “14 北辰 02”未到债券含权条款行权期, 未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

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

其他说明：

适用 不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

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

四、公司债券评级情况

适用 不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2018 年 5 月 21 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+ 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+ 的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

2、2017 年度第一期中期票据：

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

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

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2018 年 6 月 27 日根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
流动比率	1.64	1.79	-8.38%
速动比率	0.34	0.44	-22.73%
资产负债率（%）	83.76%	83.29%	增加 0.47 个百分点
贷款偿还率（%）	100%	100%	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
EBITDA 利息保障倍数	1.53	1.51	1.32%
利息偿付率（%）	100%	100%	

九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、16 北辰 01

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

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

2、2017 年度第一期中期票据

公司于 2017 年 2 月 28 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过了注册发行中期票据事宜（详见公司 2017-014 号公告），并已收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）于 2017 年 9 月 8 日出具的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN487 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 20 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，公司在注册有效期内可分期发行（详见公司 2017-050 号公告）。

公司于 2017 年 9 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，发行金额 13.20 亿元，发行利率为 5.14%，起息日为 2017 年 9 月 20 日，期限为 5 年，附第三年末投资者回售选择权。报告期内，该中期票据未到第一次付息日。

十一、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2018 年 6 月 30 日，本集团获得银行授信总额人民币 193 亿元，已提取借款人民币 126 亿元，剩余授信额度人民币 67 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置设立专门的偿付工作小组、偿债应急保障方案、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券及时安全付息、兑付。

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

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

第十节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2018年6月30日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		10,755,831,249	10,894,413,884
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		126,565,155	102,501,156
预付款项		175,510,764	2,212,734,774
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		30,794,578	3,574,637
应收股利		54,000,000	-
其他应收款		2,023,548,225	2,139,752,024
买入返售金融资产			
存货		61,426,668,154	52,551,799,994
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		278,716,370	-
其他流动资产		2,529,418,925	2,006,018,374
流动资产合计		77,401,053,420	69,910,794,843
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		830,180,660	1,506,726,334
长期股权投资		396,922,921	301,698,283
投资性房地产		4,940,320,447	5,031,973,995
固定资产		2,292,982,664	2,346,278,029
在建工程		265,086,547	231,882,902
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		7,858,591	9,194,440
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		17,009,771	20,036,374
递延所得税资产		627,274,806	621,436,053
其他非流动资产		9,557,978	-
非流动资产合计		9,387,194,385	10,069,226,410
资产总计		86,788,247,805	79,980,021,253
流动负债：			
短期借款		700,000,000	700,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,053,965,849	5,196,582,061
预收款项		28,413,292,271	22,563,894,314
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		80,964,479	137,388,739
应交税费		1,866,408,753	1,974,506,778
应付利息		238,725,399	302,792,533
应付股利		78,934,390	1,162,190
其他应付款		5,415,805,279	1,901,838,691
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,253,172,802	6,231,435,755
其他流动负债		3,701,073	-
流动负债合计		47,104,970,295	39,009,601,061
非流动负债：			
长期借款		19,003,267,828	21,001,811,277
应付债券		4,893,002,119	4,887,883,361
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,562,016,000	1,579,476,016
长期应付职工薪酬		132,896,772	139,237,272
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,591,182,719	27,608,407,926
负债合计		72,696,153,014	66,618,008,987
所有者权益			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,648,897,300	3,648,897,300
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		876,576,089	874,944,041
一般风险准备			
未分配利润		5,170,682,415	4,708,110,923
归属于母公司所有者权益合计		13,063,175,804	12,598,972,264
少数股东权益		1,028,918,987	763,040,002
所有者权益合计		14,092,094,791	13,362,012,266
负债和所有者权益总计		86,788,247,805	79,980,021,253

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司资产负债表

2018年6月30日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		4,906,919,300	6,496,915,080
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		95,564,537	90,237,857
预付款项		30,774,054	35,531,412
应收利息		347,663,407	136,371,896
应收股利			
其他应收款		6,516,283,078	8,946,352,670
存货		1,464,047,262	1,625,995,599
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		6,207,223,401	3,828,559,408
其他流动资产		53,926,853	36,303,710
流动资产合计		19,622,401,892	21,196,267,632
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		11,076,346,137	11,154,721,967
长期股权投资		2,799,802,853	2,769,252,853
投资性房地产		4,930,045,800	5,021,507,894
固定资产		1,167,793,007	1,201,653,015
在建工程		11,126,603	10,349,604
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,222,670	6,649,592
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		869,557	1,368,502
递延所得税资产		207,847,811	214,075,203
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,199,054,438	20,379,578,630
资产总计		39,821,456,330	41,575,846,262
流动负债:			
短期借款		700,000,000	700,000,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		874,920,794	1,004,396,582
预收款项		567,824,932	728,978,158
应付职工薪酬		71,012,301	113,540,237
应交税费		690,817,317	730,984,217
应付利息		137,813,534	210,603,572
应付股利		77,772,200	-
其他应付款		6,259,568,676	6,493,097,972
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,053,172,802	4,863,981,149
其他流动负债			
流动负债合计		14,432,902,556	14,845,581,887
非流动负债：			
长期借款		10,343,397,828	11,618,441,277
应付债券		4,893,002,119	4,887,883,361
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		132,896,772	139,237,272
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,369,296,719	16,645,561,910
负债合计		29,802,199,275	31,491,143,797
所有者权益：			
股本		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		876,576,089	874,944,041
未分配利润		2,094,351,613	2,161,429,071
所有者权益合计		10,019,257,055	10,084,702,465
负债和所有者权益总计		39,821,456,330	41,575,846,262

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

合并利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,470,243,566	7,852,746,675
其中：营业收入		5,470,243,566	7,852,746,675
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,437,717,384	6,969,019,387
其中：营业成本		3,318,605,348	5,577,688,290
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		339,626,100	629,601,608
销售费用		216,284,819	195,603,164
管理费用		322,784,848	318,699,052
财务费用		240,316,328	247,396,855
资产减值损失		99,941	30,418
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		84,597,978	16,531,419
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		84,597,978	14,717,720
资产处置收益（损失以“－”号填列）		65,808	881,366
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益		2,185	—
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,117,192,153	901,140,073
加：营业外收入		8,055,130	4,922,105
减：营业外支出		1,405,053	715,733
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,123,842,230	905,346,445
减：所得税费用		271,541,551	231,250,677
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		852,300,679	674,095,768
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		854,846,527	673,868,275
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,545,848	227,493
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		637,773,468	623,069,190

2. 少数股东损益		214,527,211	51,026,578
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		852,300,679	674,095,768
归属于母公司所有者的综合收益总额		637,773,468	623,069,190
归属于少数股东的综合收益总额		214,527,211	51,026,578
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.19	0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.19	0.19

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司利润表

2018年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,286,570,508	2,244,644,518
减：营业成本		515,215,497	1,181,533,504
税金及附加		97,346,230	190,784,396
销售费用		37,756,017	57,082,657
管理费用		232,530,501	245,889,460
财务费用		22,040,902	24,157,979
资产减值损失		32,199	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-233,004,634
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-4,418,636
资产处置收益（损失以“-”号填列）		36,562	-
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		381,685,724	312,191,888
加：营业外收入		4,012,765	2,947,988
减：营业外支出		851,844	421,951
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		384,846,645	314,717,925
减：所得税费用		96,240,334	141,320,255
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		288,606,311	173,397,670
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		288,314,714	176,840,145
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		291,597	-3,442,475
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			

六、综合收益总额		288,606,311	173,397,670
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

合并现金流量表

2018 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		12,632,251,173	10,078,158,125
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		335,393,565	257,680,708
经营活动现金流入小计		12,967,644,738	10,335,838,833
购买商品、接受劳务支付的现金		10,112,529,586	7,121,976,828
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		501,005,570	468,975,291
支付的各项税费		1,895,639,374	1,492,883,036
支付其他与经营活动有关的现金		582,811,942	294,073,615
经营活动现金流出小计		13,091,986,472	9,377,908,770
经营活动产生的现金流量净额		-124,341,734	957,930,063
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		495,600,000	674,153,875
取得投资收益收到的现金		27,266,727	9,443,921
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,921,057	1,980,985
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		524,787,784	685,578,781
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,993,646	80,260,940
投资支付的现金		-	2,385,813,174
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		46,993,646	2,466,074,114
投资活动产生的现金流量净额		477,794,138	-1,780,495,333
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		24,250,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,250,000	-
取得借款收到的现金		2,469,187,753	8,765,685,541
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		4,849,418,000	1,030,218,015
筹资活动现金流入小计		7,342,855,753	9,795,903,556
偿还债务支付的现金		6,732,323,653	4,435,060,671
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,470,827,087	1,107,873,851
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		8,203,150,740	5,542,934,522
筹资活动产生的现金流量净额		-860,294,987	4,252,969,034
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-506,842,583	3,430,403,764
加：期初现金及现金等价物余额		9,846,707,526	7,520,362,354
六、期末现金及现金等价物余额		9,339,864,943	10,950,766,118

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司现金流量表

2018年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,313,581,699	2,219,222,136
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		303,432,667	262,569,134
经营活动现金流入小计		1,617,014,366	2,481,791,270
购买商品、接受劳务支付的现金		2,195,566,685	417,757,247
支付给职工以及为职工支付的现金		306,683,673	302,653,585
支付的各项税费		309,217,347	432,561,809
支付其他与经营活动有关的现金		159,802,380	122,484,540
经营活动现金流出小计		2,971,270,085	1,275,457,181
经营活动产生的现金流量净额		-1,354,255,719	1,206,334,089
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,652,792,384	8,557,384,630
取得投资收益收到的现金		966,426,617	246,519,565
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		535,408	11,761
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,619,754,409	8,803,915,956
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,424,512	73,131,226
投资支付的现金		5,046,037,753	11,582,184,465
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,053,462,265	11,655,315,691
投资活动产生的现金流量净额		1,566,292,144	-2,851,399,735
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,829,187,753	5,431,685,541
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		329,500,000	645,173,097
筹资活动现金流入小计		2,158,687,753	6,076,858,638
偿还债务支付的现金		2,974,539,549	1,713,768,258
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		986,192,181	861,218,653
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,960,731,730	2,574,986,911
筹资活动产生的现金流量净额		-1,802,043,977	3,501,871,727
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额		-1,590,007,552	1,856,806,081
加：期初现金及现金等价物余额		6,487,100,146	4,622,075,524
六、期末现金及现金等价物余额		4,897,092,594	6,478,881,605

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

合并所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				874,944,041		4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266
加：会计政策变更								1,632,048		195,170,224	27,101,774	223,904,046	
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,648,897,300				876,576,089		4,903,281,147	790,141,776	13,585,916,312
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										267,401,268	238,777,211	506,178,479	
（一）综合收益总额										637,773,468	214,527,211	852,300,679	
（二）所有者投入和减少资本											24,250,000	24,250,000	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												24,250,000	24,250,000
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-370,372,200	-370,372,200
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300				876,576,089		5,170,682,415	1,028,918,987	14,092,094,791

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

(三) 利润分配								68,186,200		-270,207,400		-202,021,200
1. 提取盈余公积								68,186,200		-68,186,200		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-202,021,200		-202,021,200
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,648,897,300			874,944,041		4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

母公司所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
加：会计政策变更									1,632,048	14,688,431	16,320,479
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-81,765,889	-81,765,889
（一）综合收益总额										288,606,311	288,606,311
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-370,372,200	-370,372,200
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-370,372,200	-370,372,200

3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,681,309,353				876,576,089	2,094,351,613	10,019,257,055

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

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

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：吕京红

二、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2018年6月30日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2018年8月23日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注七,本期新纳入合并范围的子公司主要有成都北辰中金、武汉裕辰、杭州京诚、武汉金辰盈智、武汉北辰创意及北京宸宇。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至2018年6月30日止6个月期间财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2018年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2018年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

对于应收账款和合同资产，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。

本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，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。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

适用 不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。**10. 长期股权投资**

适用 不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

适用 不适用

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

14. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

适用 不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

适用 不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实

际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

20. 收入

√适用 □不适用

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

(a) 销售商品

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或

•本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

对于在某一时点转移商品控制权的房地产的销售合同,收入于客户获得实物所有权或开发产品的法定所有权且本集团已获得现时的付款请求权并很可能收回对价时确认。

在确定合同交易价格时,若融资成分重大,本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

(b)提供劳务

收入在劳务已提供,并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

21. 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。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与资产有关的政府补助,是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

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。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本,用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润,与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

23. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

收入确认

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

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

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

(6) 合同取得成本

在应用新收入准则后，为获得合同而直接产生的印花税和销售佣金如果预计可收回，则可资本化并记录在其他非流动资产中。

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)，本集团已采用上述准则编制截至2018年6月30日止6个月期间财务报表，对本集团财务报表的影响如下：

根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整2018年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，截至2017年6月30日止6个月期间的比较财务报表未重列。

与原收入准则相比，执行新收入准则导致本集团于2018年6月30日资产总额和负债总额分别减少人民币804,013,303元和人民币1,067,793,407元，截至2018年6月30日止六个月期间的归属于母公司股东的净利润增加人民币16,783,313元。

五、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

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

根据财政部、国家税务总局颁布的《关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32号)及相关规定,本集团下属房地产开发业务及投资物业和酒店业务适用增值税,一般计税方式下,自2018年5月1日起,原适用17%和11%税率的,税率分别调整为16%、10%。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	943,201	894,902
银行存款	10,754,888,048	10,893,518,982
其他货币资金	-	-
合计	10,755,831,249	10,894,413,884
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于2018年6月30日,银行存款中包括319,373,298元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2017年12月31日:270,388,198元),816,184,843元的住户按揭贷款保证金(2017年12月31日:570,543,999元),280,408,165元的购房款共管银行账户余额(2017年12月31日:206,774,161元)。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	51,381,196	41	-	-	51,381,196	56,665,219	55	-	-	56,665,219
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	75,307,732	59	123,773	0.2	75,183,959	45,918,721	45	82,784	0.2	45,835,937
合计	126,688,928	/	123,773	/	126,565,155	102,583,940	/	82,784	/	102,501,156

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额117,456元;本期收回或转回坏账准备金额76,467元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	49,183,467	-	39%

其他说明:

√适用 □不适用

应收账款账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	96,934,293	95,473,441
一到二年	26,842,581	5,704,009
二到三年	1,656,095	218,639
三年以上	1,255,959	1,187,851
	<u>126,688,928</u>	<u>102,583,940</u>

于2018年6月30日,应收账款57,183,446元(2017年12月31日:47,318,767元)已逾期。基于对客户财务状况及其信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提坏账准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	27,552,584	40,222,944
一到二年	26,824,116	5,694,333
二到三年	1,623,895	218,639
三年以上	1,182,851	1,182,851
	<u>57,183,446</u>	<u>47,318,767</u>

于2018年6月30日,本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2017年12月31日:无)。

于2018年6月30日,本集团无按组合计提坏账准备的应收账款(2017年12月31日:无)。

截至2018年6月30日止6个月期间,本集团无实际核销的应收账款(截至2017年6月30日止6个月期间:149,620元)。

于2018年6月30日,本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2017年12月31日:无)。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	146,237,823	83.3	2,184,379,536	98.7
1至2年	8,878,004	5.1	2,221,029	0.1
2至3年	15,677,306	8.9	18,888,212	0.9
3年以上	4,717,631	2.7	7,245,997	0.3

合计	175,510,764	100.0	2,212,734,774	100.0
----	-------------	-------	---------------	-------

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于2018年6月30日,账龄超过一年的预付款项为29,272,941元(2017年12月31日:28,355,238元),主要为预付的中介机构服务费,由于尚未达到结算条件,该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	94,508,899	54%

4、 应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方利息	30,794,578	3,574,637
合计	30,794,578	3,574,637

5、 应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收武汉当代股利	54,000,000	-
合计	54,000,000	-

经2018年5月24日股东大会批准,武汉当代向全体股东派发现金股利人民币120,000,000元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币54,000,000元。截至本财务报表报出日,上述股利已全部收到。

6、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,960,622,600	96	12,280,000	0.6	1,948,342,600	2,055,772,146	95	12,280,000	0.6	2,043,492,146
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	77,602,263	4	2,396,638	3.1	75,205,625	98,597,564	5	2,337,686	2.4	96,259,878
合计	2,038,224,863	/	14,676,638	/	2,023,548,225	2,154,369,710	/	14,617,686	/	2,139,752,024

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
北京金恒生科技发展有限公司（以下称“金恒生”）	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 59,952 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,000 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	17,292,038	6,419,135
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	5,924,537	2,355,614
备用金	1,749,181	4,722,142
保证金	58,416,040	48,667,536
应收关联方款项	1,530,000,000	1,584,000,000
应收少数股东款项	300,140,323	384,140,323
代垫款项	103,628,474	105,180,835
其他	8,794,270	6,604,125
减：坏账准备	-14,676,638	-14,617,686
合计	2,023,548,225	2,139,752,024

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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	关联方	1,015,000,000	1年以内及1到2年	50	-
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	关联方	490,000,000	1年以内及1到2年	24	-
深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)	第三方	175,501,855	1年以内及1到2年	9	-
成都朗铭置业有限公司(以下称“成都朗铭”)	第三方	124,638,468	1年以内及1到2年	6	-
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	关联方	25,000,000	1到2年	1	-

合计	/	1,830,140,323	/	90	-
----	---	---------------	---	----	---

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款账龄分析如下：

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	1,363,916,168	1,335,145,754
一到二年	636,271,069	771,420,520
二到三年	19,346,282	17,219,396
三年以上	18,691,344	30,584,040
	<u>2,038,224,863</u>	<u>2,154,369,710</u>

于2018年6月30日，其他应收款中27,054,985元（2017年12月31日：34,784,051元）已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分其他应收款的逾期账龄分析如下：

	2018年6月30日	2017年12月31日
一到二年	20,257,870	12,868,563
二到三年	4,519,577	15,949,135
三年以上	2,277,538	5,966,353
	<u>27,054,985</u>	<u>34,784,051</u>

于2018年6月30日，本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款（2017年12月31日：无）。

截至2018年6月30日止6个月期间，本集团无实际核销的其他应收款（截至2017年6月30日止6个月期间：无）。

于2018年6月30日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（2017年12月31日：无）。

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	22,163,715	4,793,912	17,369,803	24,844,098	4,793,912	20,050,186
开发成本(a)	52,052,844,004	-	52,052,844,004	44,605,248,108	-	44,605,248,108
开发产品(b)	9,332,949,940	2,220,746	9,330,729,194	7,905,452,758	6,998,297	7,898,454,461
库存材料	8,316,275	-	8,316,275	9,821,698	-	9,821,698
低值易耗品及包装物	17,408,878	-	17,408,878	18,225,541	-	18,225,541
合计	61,433,682,812	7,014,658	61,426,668,154	52,563,592,203	11,792,209	52,551,799,994

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2018年 6月30日	2017年 12月31日
北京北辰红橡墅	北京市	2013年	2018年	2,407,000	982,420,192	987,479,424
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,656,506	3,589,881
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2018年	2,347,000	49,229,672	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2008年	待定	19,937,000	7,294,927,077	7,401,238,475
长沙北辰中央公园	长沙市	2014年	2016年至 2018年	4,800,000	838,655,426	1,302,129,053
杭州北辰蜀山路项目	杭州市	2015年	2017年至 2018年	2,830,000	-	1,222,405,799
杭州国颂府	杭州市	2016年	2019年	1,136,380	1,057,615,547	1,046,069,884
宁波北宸府	宁波市	2017年	2020年	3,769,750	2,799,940,989	2,729,140,286
宁波堇天府	宁波市	2017年	2019年	5,949,723	3,691,809,765	3,545,373,631
成都北辰朗诗南门绿郡	成都市	2016年	2019年	1,812,000	582,983,691	1,769,833,207
成都北辰香麓	成都市	2016年	2018年	1,352,372	1,164,798,839	1,026,888,651
成都北辰南湖香麓	成都市	2016年	2020年	2,215,683	1,440,566,244	1,317,275,266
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016年	2017年	1,506,461	660,495,754	636,596,166
苏州观澜府	苏州市	2017年	2019年	待定	3,458,338,756	3,299,335,798
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016年	2018年	2,387,000	2,241,155,580	2,111,777,982
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2020年	3,500,799	1,057,669,011	881,989,318
廊坊北辰香麓	廊坊市	2016年	2019年	1,956,060	904,367,115	836,565,094
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2025年	8,741,970	3,353,022,272	3,192,903,001
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016年	2018年	4,300,000	2,567,720,446	3,019,138,712
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉辰慧)	武汉市	待定	待定	3,306,372	1,631,471,058	1,631,471,058
武汉北辰蔚蓝城市 (武汉辰智)	武汉市	2017年	2021年	3,998,373	2,470,084,596	2,200,226,733
四川北辰国颂府	眉山市	2018年	待定	2,567,528	1,185,241,601	1,130,072,737
成都北辰天麓御府	成都市	2018年	待定	1,353,936	909,245,983	854,419,264
海口西海岸项目	海口市	2017年	2020年	4,332,840	2,546,598,091	2,410,099,016
武汉北辰孔雀城航天府	武汉市	2018年	2020年	1,300,000	410,622,181	-
武汉北辰金地阅风华	武汉市	2018年	2020年	2,100,000	1,394,359,612	-
北京北七家项目	北京市	2018年	待定	9,309,000	6,674,400,000	-
杭州九堡项目	杭州市	待定	待定	1,103,000	681,448,000	-
					<u>52,052,844,004</u>	<u>44,605,248,108</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2017年 12月31日	本期增加	本期减少	2018年 6月30日
北京北辰香麓	2010年至 2012年	193,541,055	-	8,237,933	185,303,122
北京碧海方舟	2013年	65,723,515	-	-	65,723,515
北京北辰福第	2010年至 2014年	106,492,056	-	-	106,492,056
北京香山清琴	2007年至 2010年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲	2012年至 2017年	3,691,887,385	-	341,274,681	3,350,612,704
北京北辰墅院1900	2015年至 2016年	1,280,436,028	-	149,444,157	1,130,991,871
北京北辰红橡墅	2016年	803,802,506	-	434,529,753	369,272,753

	2016年				
长沙北辰中央公园	至 2018 年	282,239,936	804,496,707	203,479,228	883,257,415
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	152,934,355	-	36,838,441	116,095,914
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年	324,575,657	34,337,869	162,489,770	196,423,756
	2017 年				
杭州北辰蜀山路项目	至 2018 年	958,987,280	1,292,239,783	825,225,354	1,426,001,709
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年	-	1,369,121,554	11,076,304	1,358,045,250
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年	-	752,788,742	648,114,301	104,674,441
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>7,898,454,461</u>	<u>4,252,984,655</u>	<u>2,820,709,922</u>	<u>9,330,729,194</u>

于 2018 年 6 月 30 日,账面价值为 28,221,567,490 的存货(2017 年 12 月 31 日:30,818,731,494 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	4,793,912	-	-	-	-	4,793,912
开发产品	6,998,297	-	-	4,777,551	-	2,220,746
合计	11,792,209	-	-	4,777,551	-	7,014,658

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 □不适用

于 2018 年 6 月 30 日,开发成本中包含的资本化利息为 3,515,214,364 元(2017 年 12 月 31 日:3,831,878,358 元)。截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.11%(截至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间:6.49%)。

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下:

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	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

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	180,945,674	-
合同取得成本	97,770,696	-
合计	278,716,370	-

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预交税费及待认证及抵扣进项税	2,515,417,597	2,006,018,374
其他	14,001,328	-
合计	2,529,418,925	2,006,018,374

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
应收关联方款项	794,243,160	-	794,243,160	1,470,788,834	-	1,470,788,834	-
应收保证金	35,937,500	-	35,937,500	35,937,500	-	35,937,500	-
合计	830,180,660	-	830,180,660	1,506,726,334	-	1,506,726,334	/

11、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值 准备 期末 余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计 提 减 值 准 备			其他
一、合营企业											
武汉当代	66,131,075	-	-	80,338,814	-	-	-54,000,000	-	26,047,168	118,517,057	-
杭州辰旭	111,633,637	-	-	-	-	-	-	-	-	111,633,637	-
杭州金湖	114,860,975	-	-	4,477,251	-	-	-	-	9,759,325	129,097,551	-
小计	292,625,687	-	-	84,816,065	-	-	-54,000,000	-	35,806,493	359,248,245	-
二、联营企业											
北极星基金	6,347,986	-	-	122,602	-	-	-	-	-	6,470,588	-
杭州旭发	2,724,610	-	-	-340,689	-	-	-	-	28,820,167	31,204,088	-
小计	9,072,596	-	-	-218,087	-	-	-	-	28,820,167	37,674,676	-
合计	301,698,283	-	-	84,597,978	-	-	-54,000,000	-	64,626,660	396,922,921	-

12、投资性房地产

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,388,924,089	7,388,924,089
2. 本期增加金额	317,796	317,796
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	317,796	317,796
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-

(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,389,241,885	7,389,241,885
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,356,950,094	2,356,950,094
2. 本期增加金额	91,971,344	91,971,344
(1) 计提或摊销	91,971,344	91,971,344
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,448,921,438	2,448,921,438
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,940,320,447	4,940,320,447
2. 期初账面价值	5,031,973,995	5,031,973,995

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

截至2018年6月30日止6个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为91,971,344元(截至2017年6月30日止6个月期间:92,477,560元)。

于2018年6月30日,账面价值为4,916,023,513元(原价7,352,370,178元)的投资性房地产(2017年12月31日:账面价值4,977,492,293元、原价7,304,600,829元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于2018年6月30日,本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值,故未对其计提减值准备(2017年12月31日:无)。

13、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649
2. 本期增加金额	1,805,500	2,009,187	114,571	5,220,752	9,150,010
(1) 购置	1,805,500	2,009,187	114,571	5,220,752	9,150,010
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	3,880,014	3,044,208	5,754,247	12,678,469
(1) 处置或报废	-	3,880,014	3,044,208	5,754,247	12,678,469
4. 期末余额	2,903,312,269	644,068,786	52,000,725	458,293,410	4,057,675,190
二、累计折旧					

1. 期初余额	841,643,728	490,377,149	40,556,723	342,334,943	1,714,912,543
2. 本期增加金额	28,550,737	21,845,897	2,351,911	7,197,172	59,945,717
(1) 计提	28,550,737	21,845,897	2,351,911	7,197,172	59,945,717
3. 本期减少金额	-	3,439,838	2,736,216	4,002,757	10,178,811
(1) 处置或报废	-	3,439,838	2,736,216	4,002,757	10,178,811
4. 期末余额	870,194,465	508,783,208	40,172,418	345,529,358	1,764,679,449
三、减值准备					
1. 期初余额	-	7,927	-	5,150	13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,033,117,804	135,277,651	11,828,307	112,758,902	2,292,982,664
2. 期初账面价值	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029

其他说明：

√适用 □不适用

于2018年6月30日，账面价值为1,963,877,777元(原价2,661,412,150元)的房屋及建筑物(2017年12月31日：账面价值为1,992,103,028元、原价2,659,606,650元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至2018年6月30日止6个月期间，固定资产计提的折旧金额为59,945,717元(截至2017年6月30日止6个月期间：62,564,598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：46,710,269元、1,648,361元及11,587,087元(截至2017年6月30日止6个月期间：51,171,881元、1,119,131元及10,273,586元)。

截至2018年6月30日止6个月期间，本集团无在建工程转入固定资产(截至2017年6月30日止6个月期间：4,493,705元)。

(a) 于2018年6月30日，本集团无暂时闲置的固定资产(2017年12月31日：无)。

(b) 于2018年6月30日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2017年12月31日：无)。

(c) 于2018年6月30日，本集团无持有待售的固定资产(2017年12月31日：无)。

(d) 于2018年6月30日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2017年12月31日：无)。

(e) 于2018年6月30日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提坏账准备(2017年12月31日：无)。

14、在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际健康城	253,058,561	-	253,058,561	221,533,298	-	221,533,298
零星改造工程	12,027,986	-	12,027,986	10,349,604	-	10,349,604
合计	265,086,547	-	265,086,547	231,882,902	-	231,882,902

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利率资本化率(%)	资金来源
长沙国际健康城	323,974,098	221,533,298	31,525,263	-	-	253,058,561	78%	78%	48,051,120	-	-	自筹
合计	323,974,098	221,533,298	31,525,263	-	-	253,058,561	/	/	48,051,120	-	/	/

于2018年6月30日，本集团在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2017年12月31日：无)。

15、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	18,800,429	18,800,429
2. 本期增加金额	3,158,240	3,158,240
(1) 购置	3,158,240	3,158,240
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	21,958,669	21,958,669
二、累计摊销		
1. 期初余额	9,605,989	9,605,989
2. 本期增加金额	4,494,089	4,494,089
(1) 计提	4,494,089	4,494,089
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	14,100,078	14,100,078
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	7,858,591	7,858,591
2. 期初账面价值	9,194,440	9,194,440

16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	12,700,491	-	3,128,847	-	9,571,644
其他	7,335,883	1,163,956	1,061,712	-	7,438,127
合计	20,036,374	1,163,956	4,190,559	-	17,009,771

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	17,828,146	4,457,037	22,505,756	5,626,439
内部交易未实现利润	764,032,704	191,008,176	558,238,280	139,559,570
可抵扣亏损	252,939,788	63,234,947	384,017,652	96,004,413
预提费用及其他	1,474,298,584	368,574,646	1,520,982,524	380,245,631
合计	2,509,099,222	627,274,806	2,485,744,212	621,436,053

其中：	2018年6月30日	2017年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	21,495,630	61,981,037
预计于1年后转回的金额	605,779,176	559,455,016
	<u>627,274,806</u>	<u>621,436,053</u>

(2). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,000,000	4,000,000
可抵扣亏损	93,860,904	57,763,194
合计	97,860,904	61,763,194

(3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2018	3,355,389	3,355,389
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	10,078,625
2021	11,658,662	11,658,662
2022	17,810,466	17,810,466
2023	36,097,710	-
合计	93,860,904	57,763,194

18、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	9,557,978	-
合计	9,557,978	-

19、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	200,000,000	200,000,000
信用借款	500,000,000	500,000,000
合计	700,000,000	700,000,000

短期借款分类的说明：

于2018年6月30日，银行保证借款200,000,000元(2017年12月31日：200,000,000元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

截至2018年6月30日止6个月期间，短期借款的年利率区间为4.57%至4.61%（截至2017年6月30日止6个月期间：4.35%至4.61%）。

20、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,928,420,001	4,964,181,997
其他	125,545,848	232,400,064
合计	5,053,965,849	5,196,582,061

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	2,285,851,889	尚未结算
合计	2,285,851,889	/

21、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	28,062,455,127	22,231,835,458
其他(ii)	350,837,144	332,058,856

合计	28,413,292,271	22,563,894,314
----	----------------	----------------

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房款	10,306,040,332	尚未办理入住手续
合计	10,306,040,332	/

其他说明

√适用 □不适用

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2018年 6月30日	2017年 12月31日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2018年 6月30日
北京北辰香麓	105,236,004	119,851,256	2010年至2012年	不适用
北京北辰福第	57,294,368	57,294,368	2010年至2014年	不适用
北京北辰墅院1900	72,011,448	234,578,735	2015年至2016年	不适用
长沙北辰三角洲	5,702,569,513	3,941,218,298	2012年至2018年	55%
北京碧海方舟	6,000,000	6,000,000	2013年	不适用
长沙北辰中央公园	1,057,345,987	874,592,472	2016年至2019年	48%
北京北辰红橡墅	826,682,326	1,286,247,952	2018年	52%
北京当代北辰悦MOMA	38,976,356	63,312,947	2017年	95%
杭州北辰蜀山路项目	1,936,078,043	3,156,927,975	2017年至2018年	95%
苏州北辰旭辉壹号院	1,805,827,297	1,400,092,299	2017年至2018年	99%
成都北辰朗诗南门绿郡	2,328,614,887	2,205,789,247	2018年至2019年	83%
南京北辰旭辉铂悦金陵	2,894,507,135	3,191,170,470	2018年	100%
成都北辰香麓	1,037,162,404	1,029,455,954	2018年	71%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,303,992,784	2,951,410,727	2018年	72%
武汉北辰光谷里	203,225,320	-	2020年	100%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	841,281,306	81,060,426	2019年	41%
廊坊北辰香麓	67,801,913	25,153,613	2019年	3%
成都北辰南湖香麓	638,387,405	408,590,383	2019年	95%
重庆北辰悦来壹号	800,043,000	55,195,125	2019年	11%
杭州国颂府	851,401,921	182,815,514	2019年	61%
宁波北宸府	507,598,170	123,347,682	2020年	17%
宁波堇天府	3,955,190,829	817,055,587	2019年	77%
四川北辰国颂府	4,567,839	-	待定	3%
其他	20,658,872	20,674,428	2001年至2010年	不适用
	<u>28,062,455,127</u>	<u>22,231,835,458</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括投资物业及酒店的预收租金及房款等。

22、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	89,458,965	385,660,205	418,329,866	56,789,304
二、离职后福利—设定提存计划	9,472,414	52,580,605	53,912,371	8,140,648
三、辞退福利	38,457,360	6,340,500	28,763,333	16,034,527
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	137,388,739	444,581,310	501,005,570	80,964,479

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	80,841,314	307,828,480	339,511,027	49,158,767
二、职工福利费	-	14,574,680	14,574,680	-
三、社会保险费	2,849,651	28,787,499	28,205,099	3,432,051
其中:医疗保险费	2,561,265	26,113,833	25,588,763	3,086,335
工伤保险费	85,263	883,611	848,119	120,755
生育保险费	203,123	1,790,055	1,768,217	224,961
四、住房公积金	33,910	26,037,111	25,598,663	472,358
五、工会经费和职工教育经费	4,424,329	8,227,884	9,366,554	3,285,659
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	1,309,761	204,551	1,073,843	440,469
合计	89,458,965	385,660,205	418,329,866	56,789,304

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,990,104	45,380,489	46,687,903	6,682,690
2、失业保险费	480,284	2,006,020	2,037,146	449,158
3、企业年金缴费	1,002,026	5,194,096	5,187,322	1,008,800
合计	9,472,414	52,580,605	53,912,371	8,140,648

23、应交税费

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	47,624,899	100,155,779
营业税	1,115,826	1,086,004
企业所得税	262,125,367	360,579,475
城市维护建设税	4,272,214	4,048,609
土地增值税	1,271,576,182	1,382,800,124
契税	214,248,000	62,079,600
简易计税	50,928,985	22,555,743
其他	14,517,280	41,201,444
合计	1,866,408,753	1,974,506,778

24、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	100,511,273	105,482,643
企业债券利息	114,019,663	183,886,603
短期借款应付利息	979,595	979,595
少数股东借款利息	23,214,868	12,443,692
合计	238,725,399	302,792,533

25、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	77,772,200	-
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	78,934,390	1,162,190

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

于2018年6月30日和2017年12月31日，应付子公司少数股东的现金股利由于部分少数股东失去联系，相应股利尚未领取。

26、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	3,280,010,000	107,461,482
应付关联公司款项(ii)	852,116,251	588,951,306
押金及保证金	739,349,470	662,589,949
应付融资款项(iii)	199,636,000	13,040,000
代收售房契税、公共维修基金	87,739,977	79,035,647
预提费用	84,431,253	107,484,029
应付销售代理费	61,006,575	48,174,244
应付维修费	47,216,966	66,073,505
应付能源费	37,091,691	28,728,312
应付物业管理费	7,939,130	19,990,771
代收能源费	2,929,713	3,972,136
拆迁安置费	126,767	427,951
其他	16,211,486	175,909,359
合计	5,415,805,279	1,901,838,691

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东及关联公司款项	767,605,062	相关协议未到期，款项尚未结清

合计	767,605,062	/
----	-------------	---

其他说明

√适用 □不适用

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

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

(iii) 于2018年6月30日，本公司之子公司应付诺亚融易通(芜湖)小额贷款有限公司(以下简称“诺亚融易通”)款项的借款期限为6个月，借款利率为8%，子公司之少数股东以其持有的股权提供流动性支持义务。

27、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,553,172,802	4,906,783,149
1年内到期的应付债券	-	400,798,000
1年内到期的长期应付款	700,000,000	923,854,606
合计	5,253,172,802	6,231,435,755

其他说明：

	2018年6月30日	2017年12月31日
1年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	-	223,854,606
应付关联方款项	700,000,000	700,000,000
	<u>700,000,000</u>	<u>923,854,606</u>

于2018年6月30日，一年内到期的长期借款中4,553,172,802元为抵押借款，其中2,944,922,802元系由本集团存货作为抵押；1,608,250,000元系由本集团投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每月、每季度或每半年支付一次，本金应于2018年7月12日至2019年6月30日偿还。

于2018年6月30日，上述抵押借款中2,017,000,000元系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；210,800,000元系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

28、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,701,073	-
合计	3,701,073	-

29、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	18,303,267,828	20,301,811,277
保证借款	700,000,000	700,000,000
信用借款	-	-
合计	19,003,267,828	21,001,811,277

长期借款分类的说明：

于2018年6月30日，抵押借款中8,293,781,718元(2017年12月31日：11,400,255,722元)系由本集团的存货作为抵押；10,009,486,110元(2017年12月31日：8,901,555,555元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于2019年8月1日至2031年3月7日偿还。

于2018年6月30日，上述抵押借款中3,234,111,110元(2017年12月31日：3,465,555,555元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；1,364,200,000元(2017年12月31日：1,558,400,000元)系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截至2018年6月30日止6个月期间，长期借款的年利率区间为4.41%至8.20%（截至2017年6月30日止6个月期间：4.35%至9.60%）。

30、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014年公司债券-5年期(a)	596,751,761	594,755,136
2014年公司债券-7年期(a)	1,491,641,590	1,490,574,583
2016年公司债券-5年期(b)	1,493,124,672	1,491,959,757
2017年中期票据-5年期(c)	1,311,484,096	1,310,593,885
合计	4,893,002,119	4,887,883,361

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2014年公司债券-5年期(a)	100元	2015年1月20日	5年	1,000,000,000	594,755,136	-	16,927,457	1,996,625	-	596,751,761
2014年公司债券-7年期(a)	100元	2015年1月20日	7年	1,500,000,000	1,490,574,583	-	39,000,000	1,067,007	-	1,491,641,590

2016年公司债券-5年期(b)	100元	2016年4月21日	5年	1,500,000,000	1,491,959,757	-	33,600,000	1,164,915	-	1,493,124,672
2017年中期票据-5年期(c)	100元	2017年9月18日	5年	1,320,000,000	1,310,593,885	-	33,924,000	890,211	-	1,311,484,096
合计	/	/	/	5,320,000,000	4,887,883,361	-	123,451,457	5,118,758	-	4,893,002,119

其他说明:

√适用 □不适用

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

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

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

31、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
应付少数股东款项	878,178,016	860,718,000
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下简称“北京三建”)款项	701,298,000	701,298,000

其他说明:

√适用 □不适用

于2018年6月30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,借款期限为两年,利率为7%,无任何抵押、质押或担保(于2017年12月31日,应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款,借款期限为两年,利率为同期同档国家基准利率上浮30%)。

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。

32、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	148,931,299	177,694,632
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-16,034,527	-38,457,360
合计	132,896,772	139,237,272

其他说明：

√适用 □不适用

将于1年内支付的辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

2018年6月30日

2017年12月31日

工资增长率	10%	10%
折现率	4%	4%

33、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2017年 12月31日	本期增减变动		2018年 6月30日
		其他	小计	
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	-150,000,000	-	-
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	-150,000,000	-	-
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	150,000,000	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	150,000,000	-	3,367,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

(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。

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

35、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	713,474,627	1,632,048	-	715,106,675
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	874,944,041	1,632,048	-	876,576,089

36、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,708,110,923	3,837,907,665
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	195,170,224	-
调整后期初未分配利润	4,903,281,147	3,837,907,665
加：本期归属于母公司所有者的净利润	637,773,468	623,069,190
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	370,372,200	202,021,200
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	5,170,682,415	4,258,955,655

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 195,170,224 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

根据 2018 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.11 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 370,372,200 元；上述提议已经 2018 年 5 月 28 日股东大会批准，截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

37、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,467,148,867	3,318,169,450	7,844,631,889	5,577,465,500
其他业务	3,094,699	435,898	8,114,786	222,790
合计	5,470,243,566	3,318,605,348	7,852,746,675	5,577,688,290

(1) 主营业务收入和主营业务成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	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)	4,149,023,267	2,777,606,629	6,484,053,770	4,984,456,973
投资物业和酒店业务	1,274,383,895	496,626,410	1,234,892,242	495,962,506
其他业务	43,741,705	43,936,411	125,685,877	97,046,021
	<u>5,467,148,867</u>	<u>3,318,169,450</u>	<u>7,844,631,889</u>	<u>5,577,465,500</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	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	526,748,156	341,274,681	2,872,329,702	2,194,056,275
长沙北辰中央公园	299,373,382	203,479,228	329,266,683	267,171,670
北京北辰红橡墅	505,028,112	373,172,376	206,316,925	120,473,804
北京北辰墅院1900	143,160,362	85,313,278	1,015,466,483	702,046,540
北京当代北辰悦MOMA	51,342,754	36,828,263	1,658,009,905	1,467,016,379
杭州北辰蜀山路项目	915,796,900	693,140,677	-	-
杭州国颂府	27,236,558	21,680,921	-	-
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	946,428,340	605,538,747	-	-
宁波堇天府	81,879,039	60,649,381	-	-
宁波北辰府	49,170,751	40,809,812	-	-
南京北辰旭辉铂悦金陵	178,305,965	106,911,945	-	-
重庆北辰悦来壹号	47,159,485	34,875,882	-	-
苏州北辰旭辉壹号院	341,742,633	162,489,770	322,883,172	199,938,124
成都北辰朗诗南门绿郡	34,349,878	11,076,304	-	-
其他	1,300,952	365,364	79,780,900	33,754,181
	<u>4,149,023,267</u>	<u>2,777,606,629</u>	<u>6,484,053,770</u>	<u>4,984,456,973</u>

(2) 其他业务收入和其他业务成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
其他	<u>3,094,699</u>	<u>435,898</u>	<u>8,114,786</u>	<u>222,790</u>

38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	18,087,357	140,575,884
城市维护建设税	17,935,690	25,896,247
教育费附加	12,932,943	18,250,340
房产税	81,841,902	96,519,323
印花税	8,546,870	11,715,564
土地增值税	187,874,386	325,451,420
其他	12,406,952	11,192,830
合计	339,626,100	629,601,608

39、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	68,221,737	69,112,957
广告费	48,330,740	38,755,036
营销管理费	29,703,410	18,605,351
咨询服务费	45,287,623	47,503,194
能源费	2,598,933	5,624,610
租赁费用	5,376,332	5,284,575
固定资产折旧	1,648,361	1,119,131
修理装修费	943,858	864,727
其他	14,173,825	8,733,583
合计	216,284,819	195,603,164

40、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	207,943,529	202,335,261
运营管理费	22,143,858	23,392,160
修理费	17,183,548	18,356,101
租赁费用	16,464,311	12,942,371
固定资产折旧	11,587,087	10,273,586
咨询服务费	13,574,942	18,299,583
能源费	5,025,824	5,337,600
无形资产摊销	3,425,695	2,014,242
低值易耗品	386,694	415,633
宣传费	358,491	982,796
其他	24,690,869	24,349,719
合计	322,784,848	318,699,052

41、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,064,398,485	895,285,544
减：资本化利息	-724,873,098	-611,442,733
减：利息收入	-101,359,457	-39,631,112
汇兑(收益)/损失	-7,188	34,498
手续费及其他	2,157,586	3,150,658
合计	240,316,328	247,396,855

42、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	99,941	30,418
合计	99,941	30,418

43、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	84,597,978	14,717,720
理财产品等取得的投资收益	-	1,813,699
合计	84,597,978	16,531,419

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

44、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	65,808	881,366
合计	65,808	881,366

45、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,185	-
合计	2,185	-

46、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

政府补助	155,299	1,368,097	155,299
赔偿及违约金收入	5,593,461	642,458	5,593,461
其他	2,306,370	2,911,550	2,306,370
合计	8,055,130	4,922,105	8,055,130

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	-	1,002,746	与资产相关
产业扶持补助	-	365,351	与收益相关
环保设备购置补助	60,000	-	与收益相关
财政奖励	95,299	-	与收益相关
合计	155,299	1,368,097	/

47、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	644,409	409,218	644,409
其中：固定资产处置损失	644,409	409,218	644,409
赔偿及违约金支出	6,545	180,344	6,545
罚没支出	359,013	-	359,013
其他	395,086	126,171	395,086
合计	1,405,053	715,733	1,405,053

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	301,582,944	320,280,154
递延所得税费用	-30,041,393	-89,029,477
合计	271,541,551	231,250,677

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,123,842,230
按法定/适用税率计算的所得税费用	280,960,558
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-21,149,495
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,706,060

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	9,024,428
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
所得税费用	271,541,551

49、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	178,058,927	132,890,119
利息收入	101,359,457	39,389,202
代收的契税、公共维修基金	46,734,910	81,482,025
政府补助	157,484	365,351
其他	9,082,787	3,554,011
合计	335,393,565	257,680,708

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的增加	368,259,948	93,672,927
押金及保证金	139,857,192	169,551,630
契税及公共维修基金	51,525,375	13,832,003
办公及会议费	7,498,082	7,488,581
差旅费	5,320,030	5,207,877
罚没支出	359,013	-
其他	9,992,302	4,320,597
合计	582,811,942	294,073,615

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

截至2018年6月30日止6个月期间，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(截至2017年6月30日止6个月期间：无)。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

截至2018年6月30日止6个月期间，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(截至2017年6月30日止6个月期间：无)。

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款收到的现金	4,035,918,000	980,218,015
从少数股东收回的现金	84,000,000	-
自关联方收回或取得资金	729,500,000	50,000,000
合计	4,849,418,000	1,030,218,015

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

截至2018年6月30日止6个月期间,本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(截至2017年6月30日止6个月期间:无)。

50、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	852,300,679	674,095,768
加:资产减值准备	99,941	30,418
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	151,917,061	155,042,158
无形资产摊销	4,494,089	2,014,242
长期待摊费用摊销	4,190,559	3,780,554
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	578,601	-472,148
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	339,525,387	283,600,901
投资损失(收益以“-”号填列)	-84,597,978	-16,531,419
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-30,041,393	-89,029,477
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,754,512,198	-5,907,894,605
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,364,537,656	2,858,580,946
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,395,425,810	3,088,385,652
其他	-368,259,948	-93,672,927
经营活动产生的现金流量净额	-124,341,734	957,930,063
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	9,339,864,943	10,950,766,118
减:现金的期初余额	9,846,707,526	7,520,362,354
加:现金等价物的期末余额	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-506,842,583	3,430,403,764

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,339,864,943	9,846,707,526
其中:库存现金	943,201	894,902
可随时用于支付的银行存款	9,338,921,742	9,845,812,624
二、现金等价物	-	-

三、期末现金及现金等价物余额	9,339,864,943	9,846,707,526
----------------	---------------	---------------

51、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目:

√适用 □不适用

单位:元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	803,244	6.62	5,317,475
港币	1,754,375	0.84	1,473,675

52、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值准备

	2017年	本期	本期减少		2018年
	12月31日		增加	转回	
坏账准备	14,700,470	177,408	77,467	-	14,800,411
其中:应收账款坏账准备	82,784	117,456	76,467	-	123,773
其他应收款坏账准备	14,617,686	59,952	1,000	-	14,676,638
存货跌价准备	11,792,209	-	-	4,777,551	7,014,658
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>26,505,756</u>	<u>177,408</u>	<u>77,467</u>	<u>4,777,551</u>	<u>21,828,146</u>

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类,列示如下:

截至6月30日止6个月

	2018年	2017年
发展物业销售成本	2,777,606,629	4,984,456,973
职工薪酬支出	384,828,265	398,877,956
耗用的低值易耗品等	107,513,210	90,910,710
投资性房地产摊销	91,971,344	92,477,560
咨询服务费	93,850,820	90,092,374
办公消耗费	70,727,268	69,515,859
固定资产折旧	59,945,717	62,564,598
能源费	54,669,641	60,856,362
广告费	48,733,498	39,765,051
物业管理费	37,109,917	23,644,950
资产保养维修费用	36,715,528	44,688,144
租赁费用	21,690,163	19,042,263
无形资产摊销	4,494,089	2,014,242
长期待摊费用摊销	4,190,559	3,780,554
零售商品成本	2,001,274	51,481,129
其他	61,627,093	57,821,781
	<u>3,857,675,015</u>	<u>6,091,990,506</u>

(3) 每股收益

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

	截至6月30日止6个月	
	2018年	2017年
归属于母公司普通股股东的合并净利润	637,773,468	623,069,190
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>0.19</u>	<u>0.19</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.19	0.19
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。截至2018年6月30日止6个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股(截至2017年6月30日止6个月期间：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

七、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

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

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

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

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

于2018年6月1日，本公司以现金20,000,000元出资设立全资子公司杭州京诚。于2018年6月30日，本公司尚未实际支付出资款。

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

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
北辰超市	北京市	北京市	商贸	100	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立

北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50	设立
宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
重庆涪望	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
杭州威杰	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
武汉辰慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
长沙峰瑞	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100	设立
长沙峰润	长沙市	长沙市	企业管理咨询服务	-	100	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	展览服务	51	-	设立

武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	企业管理咨询服务	-	51	设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
姜庄湖	49%	-284,402	-	120,877,495
苏州北辰旭昭	50%	47,255,435	-	566,723,617

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
姜庄湖	467,622,351	97,038,673	564,661,024	317,972,259	-	317,972,259	509,330,519	96,846,056	606,176,575	358,907,398	-	358,907,398
苏州北辰旭昭	3,297,687,797	23,999,366	3,321,687,163	2,188,239,929	-	2,188,239,929	3,783,068,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606	627,000,000	2,745,871,606

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
姜庄湖	-	-580,412	-580,412	-17,765,658	-	-535,616	-535,616	-1,944,336
苏州北辰旭昭	341,742,633	94,510,869	94,510,869	291,891,687	322,883,172	58,732,436	58,732,436	188,849,010

2、合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	武汉当代	杭州金湖	无锡盛阳	武汉当代	杭州金湖	无锡盛阳
流动资产	624,203,633	2,933,973,541	2,802,497,988	1,032,513,146	1,788,697,447	1,999,966,218
其中：现金和现金等价物	120,230,523	755,380,780	801,527,975	267,196,551	504,537,050	139,510,185
非流动资产	29,644,451	3,969,345	343,551	20,356,414	93,731	251,502
资产合计	653,848,084	2,937,942,886	2,802,841,539	1,052,869,560	1,788,791,178	2,000,217,720
流动负债	390,476,846	2,400,293,495	1,853,299,142	900,937,268	1,305,821,568	1,991,952,938
非流动负债	-	-	950,000,000	-	-	-
负债合计	390,476,846	2,400,293,495	2,803,299,142	900,937,268	1,305,821,568	1,991,952,938
少数股东权益						
归属于母公司股东权益						
按持股比例计算的净资产份额	118,517,057	134,412,348	3,305,913	68,369,531	120,742,403	3,305,913
调整事项	-	-5,314,797	-3,305,913	-2,238,456	-5,881,428	-3,305,913
--商誉						
--内部交易未实现利润	-	-5,314,797	-3,305,913	-2,238,456	-5,881,428	-3,305,913
--其他						
对合营企业权益投资的账面价值	118,517,057	129,097,551	-	66,131,075	114,860,975	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	623,590,728	171,966,430		15,777,926		
财务费用	-626,761	-2,542,315	-1,811,959			
所得税费用	57,852,117	10,819,174				
净利润	173,556,351	16,578,980	-8,722,385	7,327,234	-2,578,143	-837,002
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	173,556,351	16,578,980	-8,722,385	7,327,234	-2,578,143	-837,002
本年度收到的来自合营企业的股利	54,000,000					

其他说明

于2016年12月31日，本集团因少数股东增资而丧失对杭州辰旭的控制权，由子公司转为合营企业核算，本集团持有的剩余股权按照公允价值进行重新计量。

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州旭发	无锡辰万	杭州旭发	无锡辰万
流动资产	820,597,264	2,058,488,259	884,159,124	1,787,221,380
非流动资产	6,850,898	14,209,006	29,326,939	512,536
资产合计	827,448,162	2,072,697,265	913,486,063	1,787,733,916
流动负债	720,742,853	1,861,810,496	882,687,680	1,759,166,202
非流动负债	-	195,600,000	-	-
负债合计	720,742,853	2,057,410,496	882,687,680	1,759,166,202
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	37,323,806	13,998,180	10,756,382	13,998,180
调整事项	-6,119,718	-13,998,180	-8,031,772	-13,998,180
--商誉				
--内部交易未实现利润	-6,119,718	-13,998,180	-8,031,772	-13,998,180
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	31,204,088		2,724,610	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入				
净利润	-973,396	-13,280,945	-7,813,657	-710,342
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-973,396	-13,280,945	-7,813,657	-710,342
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
合营企业：				
投资账面价值合计				
下列各项按持股比例计算的合计数				
--净利润				
--其他综合收益				
--综合收益总额				
联营企业：				
投资账面价值合计		6,470,588		6,342,056
下列各项按持股比例计算的合计数				
--净利润		-408,672		-24,091
--其他综合收益		-		-

—综合收益总额	-408,672	-24,091
---------	----------	---------

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	26,899,692	31,353,401	58,253,093
无锡辰万	21,094,066	33,129,884	54,223,950

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2018年6月30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12,403,267,828元(2017年12月31日：14,254,926,293元)及固定利率合同，金额为11,493,002,119元(2017年12月31日：13,214,244,361元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至2018年6月30日止6个月期间及截至2017年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

于2018年6月30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12,515,206元(截至2017年6月30日止6个月期间：约15,232,643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他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2018年6月30日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款(含利息)	710,291,013	-	-	-	710,291,013
一年内到期的非流动负债(含利息)	5,443,357,949	-	-	-	5,443,357,949
应付账款	5,053,965,849	-	-	-	5,053,965,849
应付利息	238,725,399	-	-	-	238,725,399
应付股利	78,934,390	-	-	-	78,934,390
其他应付款	5,415,805,279	-	-	-	5,415,805,279
长期应付款(含利息)	45,584,370	1,578,477,023	-	-	1,624,061,393
长期借款(含利息)	831,170,532	8,202,998,051	9,503,550,347	4,225,570,830	22,763,289,760
应付债券(含利息)	246,902,913	846,104,913	4,678,896,000	-	5,771,903,826
财务担保合同	15,975,362,626	-	-	-	15,975,362,626
	<u>34,040,100,320</u>	<u>10,627,579,987</u>	<u>14,182,446,347</u>	<u>4,225,570,830</u>	<u>63,075,697,484</u>
	2017年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款(含利息)	718,161,250	-	-	-	718,161,250
一年内到期的非流动负债(含利息)	6,473,727,400	-	-	-	6,473,727,400
应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
应付利息	302,792,533	-	-	-	302,792,533
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	1,901,838,691	-	-	-	1,901,838,691
长期应付款(含利息)	99,855,771	1,637,943,315	-	-	1,737,799,086

长期借款(含利息)	646,362,907	7,284,792,175	11,882,432,749	5,821,724,892	25,635,312,723
应付债券(含利息)	73,597,874	246,902,913	4,025,000,913	1,578,000,000	5,923,501,700
财务担保合同	11,461,988,650	-	-	-	11,461,988,650
	<u>26,876,069,327</u>	<u>9,169,638,403</u>	<u>15,907,433,662</u>	<u>7,399,724,892</u>	<u>59,352,866,284</u>

十、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2018年6月30日		2017年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固定利率)	6,600,000,000	6,444,913,505	7,625,000,000	7,481,619,893
长期应付债券	4,893,002,119	4,991,826,829	4,887,883,361	5,011,846,792
合计	<u>11,493,002,119</u>	<u>11,436,740,334</u>	<u>12,512,883,361</u>	<u>12,493,466,685</u>

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

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

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

企业最终控制方是北辰集团

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉	其他
上海永升物业管理股份有限公司（以下称“上海永升”）	其他
上海新置建筑工程有限公司（以下称“上海新置”）	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
旭昭香港	后台管理费	15,204,549	不适用
上海新置	项目建设服务费	83,696,388	不适用
上海永升	物业服务费	11,610,024	不适用

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	7,099,616	7,099,616
辰运物业	办公用房	450,000	450,000

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(i)	560,000,000	2018年6月15日	2020年6月14日	否

(i)于2018年6月15日,本公司与中国农业银行股份有限公司(以下称“农业银行”)签订保证合同,本公司为无锡盛阳从农业银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	200,000,000	2018年3月16日	2019年2月1日	否
北辰集团(ii)	1,190,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(iii)	444,444,444	2017年3月8日	2031年3月7日	否
北辰集团(iv)	944,444,444	2017年4月12日	2031年3月7日	否
北辰集团(v)	972,222,222	2017年4月17日	2031年3月7日	否
北辰集团(vi)	1,700,000,000	2013年5月30日	2020年10月21日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,109,165	7,476,487

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自北辰集团取得股东往来款

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
股东往来款本金	700,000,000	-	-	700,000,000
股东往来款利息	-	16,809,722	16,809,722	-
	700,000,000	16,809,722	16,809,722	700,000,000

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

(2) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
股东往来款本金	744,281,700	-	215,600,000	528,681,700
股东往来款利息	1,819,355	26,622,221	27,266,727	1,174,849
	746,101,055	26,622,221	242,866,727	529,856,549

该款项期限为2年，利率为固定利率8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。截至2018年6月30日止6个月期间，无锡辰万提前偿还人民币215,600,000元。

(3) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
股东往来款本金	726,507,134	-	280,000,000	446,507,134
股东往来款利息	1,755,282	27,864,447	-	29,619,729
	728,262,416	27,864,447	280,000,000	476,126,863

该款项期限为2年，利率为固定利率9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。截至2018年6月30日止6个月期间，无锡盛阳提前偿还人民币280,000,000元。

(4) 为关联方提供往来款项

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
旭昭香港	1,265,000,000	150,000,000	400,000,000	1,015,000,000
合肥旭辉	25,000,000	-	-	25,000,000
南京宁康	294,000,000	196,000,000	-	490,000,000
	1,584,000,000	346,000,000	400,000,000	1,530,000,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(5) 从关联方取得往来款

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
杭州金湖	-	270,000,000	-	270,000,000
杭州旭发	17,957,774	59,500,000	571,969	76,885,805
杭州辰旭	268,388,321	-	59,500,000	208,888,321
	286,346,095	329,500,000	60,071,969	555,774,126

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(6) 从关联方收到股利

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
武汉当代	-	54,000,000	-	54,000,000

本集团按持股比例确认应收武汉当代股利人民币54,000,000元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	1,015,000,000	-	1,265,000,000	-
其他应收款	合肥旭辉	25,000,000	-	25,000,000	-
其他应收款	南京宁康	490,000,000	-	294,000,000	-
应收利息	无锡辰万	1,174,849	-	1,819,355	-
应收利息	无锡盛阳	29,619,729	-	1,755,282	-
应收股利	武汉当代	54,000,000	-	-	-

一年内到期的非流动资产	无锡辰万	129,090,500	-	-	-
一年内到期的非流动资产	无锡盛阳	51,855,174	-	-	-
长期应收款	无锡辰万	399,591,200	-	744,281,700	-
长期应收款	无锡盛阳	394,651,960	-	726,507,134	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州旭发	76,885,804	17,957,774
其他应付款	武汉当代	122,000,000	122,000,000
其他应付款	杭州金湖	270,000,000	-
其他应付款	杭州辰旭	208,888,321	268,388,321
其他应付款	南京宁康	36,824,030	48,307,518
其他应付款	合肥旭辉	40,810,422	49,744,309
其他应付款	旭昭香港	96,707,674	82,553,384
应付账款	上海新置	89,967,222	215,767,139
一年内到期的非流动负债	北辰集团	700,000,000	700,000,000

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

租赁

一 租入

2018年6月30日

2017年12月31日

北辰集团

275,240,538282,340,154**接受劳务**

2018年6月30日

2017年12月31日

上海新置

86,101,201158,314,578**十二、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

2018年6月30日

2017年12月31日

已签约，但尚不必在财务报表上列示

6,310,925,607

7,859,536,052

已批准，但尚未签约

18,438,622,64519,876,739,00324,749,548,25227,736,275,055**(2) 经营租赁承诺事项**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	20,272,044	21,726,366
一到二年	16,250,358	19,643,810
二到三年	14,259,099	15,416,305
三年以上	232,433,309	240,739,002
	<u>283,214,810</u>	<u>297,525,483</u>

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2018 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2018 年 6 月 30 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	5,268,263,097
苏州北辰旭辉壹号院	1,568,329,073
宁波堇天府	1,452,187,368
杭州北辰蜀山路项目	1,426,863,086
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,276,779,894
成都北辰朗诗南门绿郡	841,896,991
长沙北辰中央公园	821,959,706
北京北辰红橡墅	729,556,689
北京北辰墅院 1900	714,240,925
成都北辰香麓	337,700,059
重庆北辰悦来壹号	326,873,194
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	273,953,927
杭州国颂府	270,197,344
北京北辰香麓	250,787,064
宁波北宸府	223,269,128
北京当代北辰悦 MOMA	158,983,619
其他	33,521,462
	<u>15,975,362,626</u>

十三、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

√适用 □不适用

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

本集团有4个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,149,023,267	1,274,383,895	46,836,404	-	-	5,470,243,566
分部间交易收入	-	13,347,188	15,536,427	-	28,883,615	-
营业成本	2,777,606,629	496,835,396	44,163,323	-	-	3,318,605,348
利息收入	27,669,708	2,783,940	432,554	70,473,255	-	101,359,457
利息费用	33,340,891	-	-	306,184,496	-	339,525,387
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	84,597,978	-	-	-	-	84,597,978
资产减值损失	67,741	32,200	-	-	-	99,941
折旧费与摊销费	3,276,224	143,147,454	10,939,644	3,238,387	-	160,601,709
利润/(亏损)总额	986,693,400	424,705,165	-15,249,291	-272,307,044	-	1,123,842,230
所得税费用	232,345,764	108,395,434	-1,775,675	-67,423,972	-	271,541,551
净利润/(亏损)	754,347,636	316,309,731	-13,473,616	-204,883,072	-	852,300,679
资产总额	74,248,332,891	7,340,906,189	174,007,308	5,025,001,417	-	86,788,247,805
负债总额	63,103,491,867	1,077,481,825	282,371,443	8,232,807,879	-	72,696,153,014
对合营企业和联营企业的长期股权投资	396,922,921	-	-	-	-	396,922,921
非流动资产增加额	4,570,882	40,820,870	831,576	1,333,486	-	47,556,814

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。

截至2018年6月30日止6个月期间，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6月30日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明：

√适用 □不适用

截至2017年6月30日止6个月期间及2017年12月31日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,484,053,770	1,234,892,242	83,163,693	50,636,970	-	-	7,852,746,675
分部间交易收入	-	8,132,417	-	19,503,615	-	27,636,032	-
营业成本	4,984,456,973	495,962,506	51,918,516	45,350,295	-	-	5,577,688,290
利息收入	15,310,224	135,297	198,604	22,742	23,964,245	-	39,631,112

利息费用	24,349,804	-	-	-	259,493,007	-	283,842,811
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	14,741,811	-	-	-	-24,091	-	14,717,720
资产减值损失	30,418	-	-	-	-	-	30,418
折旧费与摊销费	2,979,401	139,436,654	13,633,758	2,696,389	2,090,752	-	160,836,954
利润/(亏损)总额	811,721,249	421,608,907	303,429	-5,122,235	-323,164,905	-	905,346,445
所得税费用	207,255,537	106,116,207	75,936	-1,187,787	-81,009,216	-	231,250,677
净利润/(亏损)	604,465,712	315,492,700	227,493	-3,934,448	-242,155,689	-	674,095,768
资产总额	65,663,848,719	7,266,980,818	206,263,052	126,113,261	6,716,815,403	-	79,980,021,253
负债总额	58,917,267,742	980,598,165	153,832,433	95,466,717	6,470,843,930	-	66,618,008,987
对合营企业和联营企业的长期股权投资	301,698,283	-	-	-	-	-	301,698,283
非流动资产增加额	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至2017年6月30日止6个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于2017年12月31日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

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

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

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

于2018年6月30日及2017年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018年6月30日	2017年12月31日
资产负债率	84%	83%

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	46,107,177	48	-	-	46,107,177	55,517,809	61	-	-	55,517,809
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	49,562,668	52	105,308	0.21	49,457,360	34,793,157	39	73,109	0.20	34,720,048
合计	95,669,845	/	105,308	/	95,564,537	90,310,966	/	73,109	/	90,237,857

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 32,199 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	47,043,463	-	49%

其他说明:

适用 不适用

应收账款账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	66,070,305	83,355,562
一到二年	26,687,486	5,548,914
二到三年	1,656,095	218,639
三年以上	1,255,959	1,187,851
	<u>95,669,845</u>	<u>90,310,966</u>

于 2018 年 6 月 30 日,应收账款 54,124,262 元(2017 年 12 月 31 日:46,270,060 元)已逾期,但基于对客户财务状况及其信用记录的分析,本公司认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	24,630,030	39,319,656
一到二年	26,687,486	5,548,914
二到三年	1,623,895	218,639
三年以上	1,182,851	1,182,851
	<u>54,124,262</u>	<u>46,270,060</u>

于 2018 年 6 月 30 日,本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2017 年 12 月 31 日:无)。

于 2018 年 6 月 30 日,本公司无按组合计提坏账准备的应收账款(2017 年 12 月 31 日:无)。

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间,本公司无实际核销的应收账款(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

于 2018 年 6 月 30 日,本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2017 年 12 月 31 日:无)。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,516,424,690	99.1	12,280,000	0.1	6,504,144,690	8,880,230,883	99.1	12,280,000	0.1	8,867,950,883
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14,405,609	0.9	2,267,221	2.8	12,138,388	80,669,008	0.9	2,267,221	2.8	78,401,787
合计	6,530,830,299	/	14,547,221	/	6,516,283,078	8,960,899,891	/	14,547,221	/	8,946,352,670

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
金恒生	12,280,000	12,280,000	100	由于债务人丧失偿债能力,本集团认为该款项无法收回,因此全额计提了坏账准备。
合计	12,280,000	12,280,000	/	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额0元;本期收回或转回坏账准备金额0元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	6,490,472,420	8,906,606,664
工程专项基金	803,905	803,905
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	18,969,111	18,587,869
备用金	570,497	4,692,142
保证金	505,200	12,220,000
押金	2,019,499	1,113,099
其他	5,209,667	4,596,212
减:坏账准备	-14,547,221	-14,547,221
合计	6,516,283,078	8,946,352,670

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收子公司款	6,490,472,420	0至3年及3年以上	99.38	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	0.19	12,280,000
个人	代垫款项	1,694,812	1年以内	0.03	-
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3年以上	0.01	-
北京力迈企业集团公司	代垫款	150,000	3年以上	0.00	-
合计	/	6,505,401,137	/	99.61	12,280,000

其他说明:

√适用 □不适用

其他应收款账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一年以内	2,667,228,112	5,434,272,588
一到二年	689,825,272	417,724,219
二到三年	164,269,710	8,483,957
三年以上	3,009,507,205	3,100,419,127
	<u>6,530,830,299</u>	<u>8,960,899,891</u>

于2018年6月30日,其他应收款中3,283,448元(2017年12月31日:2,731,535元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析,本公司认为这部分款项可以收回,没有发生减值,故未单独计提减值准备。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2018年6月30日	2017年12月31日
一到二年	551,913	-
二到三年	287,000	287,000
三年以上	2,444,535	2,444,535
	<u>3,283,448</u>	<u>2,731,535</u>

于2018年6月30日,本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款(2017年12月31日:无)。

截至2018年6月30日止6个月期间,本公司无实际核销的其他应收款(截至2017年6月30日止6个月期间:无)。

于2018年6月30日,本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2017年12月31日:无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,799,802,853	-	2,799,802,853	2,769,252,853	-	2,769,252,853
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	2,799,802,853	-	2,799,802,853	2,769,252,853	-	2,769,252,853

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-
成都北辰中金	-	2,550,000	-	2,550,000	-	-
武汉金辰盈智	-	10,000,000	-	10,000,000	-	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	18,000,000	-	-
北辰地产集团	2,696,056,753	-	-	2,696,056,753	-	-
合计	2,769,252,853	30,550,000	-	2,799,802,853	-	-

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,284,200,597	515,173,200	2,240,005,519	1,181,523,015
其他业务	2,369,911	42,297	4,638,999	10,489
合计	1,286,570,508	515,215,497	2,244,644,518	1,181,533,504

其他说明：

(1) 主营业务收入和主营业务成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	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)	144,461,314	85,686,058	1,095,247,383	735,800,721
投资物业和酒店业务	1,132,257,593	409,674,928	1,115,215,412	423,087,377
其他	7,481,690	19,812,214	29,542,724	22,634,917
	<u>1,284,200,597</u>	<u>515,173,200</u>	<u>2,240,005,519</u>	<u>1,181,523,015</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
北京北辰墅院 1900	143,160,362	85,313,278	1,015,466,483	702,046,540
其他	1,300,952	372,780	79,780,900	33,754,181
	<u>144,461,314</u>	<u>85,686,058</u>	<u>1,095,247,383</u>	<u>735,800,721</u>

(2) 其他业务收入和其他业务成本

截至6月30日止6个月

	2018年		2017年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
其他	<u>2,369,911</u>	<u>42,297</u>	<u>4,638,999</u>	<u>10,489</u>

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-578,601
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	157,484
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,486,668
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	77,467
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,139,187
所得税影响额	-15,306,309
少数股东权益影响额	-502,254
合计	45,473,642

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.96	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.61	0.18	0.18

3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	637,773,468	623,069,190	13,063,175,804	12,598,972,264
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	68,978,532	69,356,810	1,598,988,196	1,530,008,736
投资性房地产公允价值变化(a)	52,263,000	79,580,000	4,313,477,000	4,261,214,000
按境外会计准则	759,015,000	772,006,000	18,975,641,000	18,390,195,000

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

√适用 □不适用

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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	一、载有法定代表人签名的中期报告文本。
	二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	三、在香港交易所发布的中期业绩报告。
	四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 23 日