

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

2016 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李长利	因公请假	刘焕波
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川
董事	刘建平	因公请假	刘焕波

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

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

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介.....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	33
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.....	40
第十一节	备查文件目录.....	116

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
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
五洲美乐	指	北京五洲美乐啤酒餐厅有限公司
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	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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京证监局
报告期	指	2016 年半年度

第二节 公司简介

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、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	1998年10月09日
注册登记地点	北京市朝阳区北辰东路8号
企业法人营业执照注册号	91110000633791930G
税务登记号码	91110000633791930G
组织机构代码	91110000633791930G

报告期内注册变更情况查询索引

北京市工商局企业信用信息网 <http://qyxy.baic.gov.cn>

七、其他有关资料

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）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，开发产品包括住宅、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。目前主要开发项目有：北辰绿色家园、碧海方舟、北辰红橡墅、北辰香麓、北辰福第、北辰墅院 1900、当代北辰悦 MOMA、北辰三角洲、北辰中央公园、北辰当代优+、北辰奥园、杭州顺发旭辉国悦府一期、杭州顺发旭辉国悦府二期、北辰朗诗南门绿郡、北辰旭辉壹号院、北辰旭辉铂悦金陵、成都北辰香麓、北辰旭辉铂悦庐州府、北辰光谷里、北辰南湖香麓、廊坊龙河新区项目、杭州山阴路项目、杭州湘湖项目。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓和购物中心业态，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、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓、北辰购物中心亚运村店、北辰购物中心北苑店等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

此外，公司近两年来持续拓展会展品牌输出工作，并于 2015 年末通过整合公司旗下会展、酒店、信息服务等产业资源，成立了北辰会展集团，为公司会展产业发展搭建了坚实的平台和完善的架构，更为公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新提供了广阔的空间。截至目前，公司已累计签约包括珠海国际会展中心、南昌国际会展中心及酒店、北京雁栖湖国际会展中心、宁夏国际会堂、杭州国际博览中心及酒店、连云港徐圩新区会展中心及酒店、武汉世贸中心、林芝五洲皇冠酒店、三亚财经论坛会议中心及酒店、中国·红岛国际会议展览中心、海南国际热带农业会展中心、石家庄国际展览中心、北京一北宾馆、山东泓任五洲皇冠酒店、江西鸿伟五洲皇冠酒店等 19 个会展及酒店的受托管理和顾问咨询项目。

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。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、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	4,396,479,132	3,249,466,815	35.30
归属于上市公司股东的净利润	396,233,385	379,731,658	4.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	376,254,946	377,282,038	-0.27
经营活动产生的现金流量净额	1,583,300,688	-1,230,959,106	228.62
	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	11,459,482,047	11,265,269,862	1.72
总资产	56,437,000,612	47,413,128,128	19.03

(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)	0.12	0.11	9.09
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.11	0.11	—
加权平均净资产收益率(%)	3.47	3.43	增加0.04个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	3.29	3.41	减少0.12个百分点

二、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	396,233,385	379,731,658	11,459,482,047	11,265,269,862
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)	70,133,615	64,247,342	1,322,320,953	1,252,187,138
投资性房地产公允价值变 化(a)	90,580,000	-17,071,000	4,177,416,000	4,086,836,000
1997 年企业改制资产评	1,343,000	1,343,000	-2,034,000	-3,377,000

估产生的差异(b)				
按境外会计准则	558,290,000	428,251,000	16,957,185,000	16,600,916,000

(二) 境内外会计准则差异的说明:

差异原因说明如下:

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

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

三、 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	-36,231
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,034,844
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,613,317
少数股东权益影响额	19,491
所得税影响额	-6,652,982
合计	19,978,439

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一)、经营环境

二零一六年上半年，面对错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力，我国政府按照稳中求进的工作总基调，着力去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，加快推进供给侧结构性改革，促进区域协调发展和新型城镇化建设，大力推动“大众创业、万众创新”，坚持创新驱动，增强微观主体的活力和经济增长的内生动力。上半年我国国民经济运行总体平稳，GDP增速达到6.7%。

1、发展物业

二零一六年初，在中央加快去库存的宏观调控背景下，房地产政策延续了宽松基调，通过调首付、降税负、宽信贷等多种方式有效提振市场需求，一线及热点二线城市成交价格快速上涨，成交量显著提升，去化周期快速下降，商品房开发投资全面回暖。同时，销售带来的资金快速回笼使房地产企业拿地热情高涨，一线及热点二线城市的楼面价格不断上涨，溢价率屡创新高。总体来看，二零一六年上半年房地产行业整体实现了高速增长，但区域分化依然明显。三四线城市虽然成交量实现了一定增长，但由于库存仍居高位，房地产投资持续不振。

根据国家统计局数据（下同），二零一六年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积57,084万平方米，同比上升28.6%，商品住宅平均销售价格为人民币7,322元/平方米，同比上升12.3%。

一线城市中，北京房地产市场在宽松的政策环境刺激下，需求快速释放，商品住宅成交价格不断攀升。随着城区土地资源日益稀缺，供应量逐步减少，土地市场的楼面价和溢价率再创新高。二零一六年上半年北京市商品住宅销售面积为390万平方米，同比下降18.9%，销售金额为人民币1,217亿元，同期增长19.5%，平均售价为人民币31,217元/平方米，较去年同期增长47.4%。

二线及其他城市房地产市场呈分化走势，以南京、苏州、合肥为代表的热点城市成交活跃，土地市场持续升温。但从整体来看，部分二线及其他城市由于存量较大，供大于求的局面依然存在，市场仍以去库存为主。

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 (%)
长沙	973	25.6%	580	36.8%	5,962	8.8%
武汉	1,385	41.4%	1,290	61.8%	9,314	14.4%
杭州	935	63.0%	1,478	74.7%	15,811	7.2%
成都	1,424	28.4%	977	39.2%	7,001	8.4%
苏州	1,330	76.0%	1,685	120%	12,668	25.0%
南京	761	75.9%	1,290	130.2%	16,952	30.9%
合肥	853	51.3%	694	71.1%	8,142	13.1%
廊坊	157.9	60.5%	113.8	73.1%	7,208	7.8%

数据来源：国家统计局、克而瑞数据

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济增长结构和发展服务经济的有利背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的发展态势。其中写字楼市场方面，在北京市持续推动产业结构向高端化、服务化、集聚化方向转型的政策引导下，市场需求保持稳定，租金水平维持在高位，但受供应量增长影响，

空置率小幅提升；在“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“贸易强国”战略目标的有利背景下，会展作为物流、人流、资金流、信息流高度聚合的平台，是连接生产与消费的重要纽带，对相关服务业及城市经济发展的拉动作用日益显著；高端酒店和餐饮业态受益于旅游、金融、信息技术等产业的快速发展以及国民消费水平的升级，业绩逐步回暖，二季度实现出租率和平均房价双增长；公寓市场供需变化不大，租金水平稳步提升。

3、商业物业

受宏观经济增速放缓以及电商、折扣店等多元化零售模式逐步兴起的叠加影响，传统商业面临的竞争持续升级，为了应对市场变化，传统商业依托电商无可比拟的实体场景优势，通过引入生活体验方式及多元娱乐业态方式，满足消费者购物、休闲、社交、娱乐等多层次消费需求。

(二)、报告期经营回顾

二零一六年上半年，面对我国经济发展新常态，公司深入分析市场变化形势，准确把握市场发展机遇，紧紧围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，不断融入新的经营理念和新的业务模式，公司经营水平持续提升。

二零一六年上半年，因可供结算产品增加，公司实现营业收入人民币 439,647.9 万元，同比上升 35.30%。利润总额、净利润和归属于母公司净利润分别为人民币 52,708.3 万元、38,807.0 万元和 39,623.3 万元，同比分别下降 4.37%、下降 5.77%、上升 4.35%。此外，报告期内公司严格控制各项成本费用支出，将成本费用控制在预算指标内。

1、发展物业

报告期内，公司致力于加快项目开发周转速度，紧抓房地产市场回暖机遇，加速去化。通过开展灵活的、有针对性的营销策略，积极推进项目的开盘入市，销售业绩同比大幅增长，并成功跻身房企销售百强行列，累计实现销售金额 94.1 亿元，较去年同期增长了 350%。报告期内，发展物业实现开复工面积 378 万平方米，竣工面积 50 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 941,437 万元（含车位）和 70.1 万平方米，项目开发建设呈现诸多亮点。

北辰红橡墅项目通过开展线上、线下等多种营销互动，加大项目推介力度，实现合同金额 4.4 亿元。面对部分重点二线城市回暖契机，项目销售氛围持续升温，南京北辰旭辉铂悦金陵项目、苏州北辰旭辉壹号院项目、武汉北辰当代优+项目更是出现推盘即售罄的热卖场面，分别实现合同金额 11.8 亿元（202 套）、12.6 亿元（375 套）、6.4 亿元（774 套）。杭州国悦府一期项目和北辰奥园项目，运用灵活的定价机制，以事件营销推动知名度，项目一经开盘便受到客户的欢迎和追捧，分别实现合同金额 10.3 亿元（240 套）、5.2 亿元（484 套）。北辰三角洲项目作为长沙最具影响力的城市综合体，在商业商务氛围的持续积淀和舒适的居住环境以及完善的配套设施的带动下，销售业绩一直处于区域领先水平。截至报告期末，北辰三角洲项目累计实现开工面积 390 万平方米，竣工面积 222 万平方米，分别占总建筑规模的 72%和 41%，报告期内，北辰三角洲项目实现销售面积 30.6 万平方米（2665 套），合同金额人民币 27.6 亿元，持续蝉联长沙楼市单盘销售金额和销售面积的双项冠军。

二零一六年上半年，发展物业实现营业收入人民币 304,920.4 万元（含车位），同比大幅上升 53.59%，但由于公司近两年新项目拓展力度加大，项目开发过程中前期费用较往年增加以及可供结转产品结构变化，税前利润为人民币 40,436.1 万元，同比下降 9.60%。

2、投资物业（含酒店）

报告期内，公司一方面以北辰会展集团为平台，持续推进公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合及创新发展；另一方面，公司利用投资物业（含酒店）联动性强的业态综合优势和地处亚奥核心区域的地理优势，通过调整和转换经营理念、提质增效等措施，不断增强现有持有型资产的经营活力、效率和抗风险能力。二零一六年上半年，受现有项目经营提升及新项目经营爬坡的带动，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 119,839.3 万元，同比上升 9.92%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 40,107.6 万元，同比上升 18.87%。

北辰会展集团自二零一五年末成立以来,准确把握行业发展机遇、科学整合内外部产业资源,各项业务积极、稳妥、有序开展。其中,会展、酒店的品牌经营和管理输出工作持续推进,报告期内新签 4 个顾问咨询项目及 1 个委托管理项目;会展研发相关工作初见成果,并取得一定的经济效益,报告期内已与国家商务部、北京市朝阳区商务委开展合作,参与《中国展览业“十三五”发展规划》部分子规划及《2016-2020 年朝阳区会展业发展建议书》的编写等工作,同时,与西安丝路国际会议中心签署战略咨询服务合同,相关调研、论证工作已有序开展;会展的主办及承办工作取得突破,报告期内主办了“第三届京交会会展板块主题论坛—会展亦移动”,并协助承办了“2016GMIC 全球移动互联网大会”;会展相关的教育培训、行业交流、会展+互联网经济的融合等工作也在稳步推进当中。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展功能区的核心,报告期内,共接待了 896 个会议和展览,较去年同期增长 30 个。其中,国家会议中心在控制资源消耗降低成本的同时,注重提高资产运营的质量和效益,不断筛选优质客户,培育新型客户群体,积极引入大型 TMT 会议、摄影器材展等一系列热门行业展会;深挖客户潜在需求,强化档期资源优化配置,突破假日淡季销售,成功承接了住院医师大会、亚太核能大会等一系列会议;凭借自身良好的运营能力和社会的广泛认可,快速拓展国际大型会议,会议的签约数量创历年新高。北京国际会议中心,不断创新营销手段,拓展中小型会议市场的同时,注重客户满意度调查,提升会议服务质量,资产运营提质增效取得良好成效,经营业绩稳步增长。

写字楼业态全面巩固和深化客户关系,持续优化客户结构,加强与业主间的互动交流和反馈,物业管理能力和客户服务质量双提升,租金水平保持稳定增长,成为投资物业(含酒店)板块利润的重要来源。

酒店业态灵活运用假期促销策略,不断引入各类商业互动活动和大众餐饮、婚宴消费,酒店知名度不断提升。同时深度挖掘客户潜在需求,利用互联网营销模式,积极培育新的业务增长点,房价和出租率优于同行业平均水平。

公寓业态持续加大会员制推广力度,开展差异化服务和精准的营销策略,初步形成价格动态调整机制,实现了巩固长住市场,提升散客市场,拓宽会议新市场的目标,出租率保持高位,平均价格稳中有升。

3、商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争,继续加大商品品类组合的优化工作,逐步探索业务服务创新模式,在加强互联网理念的同时,强化客户服务体验,不断提升营销精准度和资产运营能力。

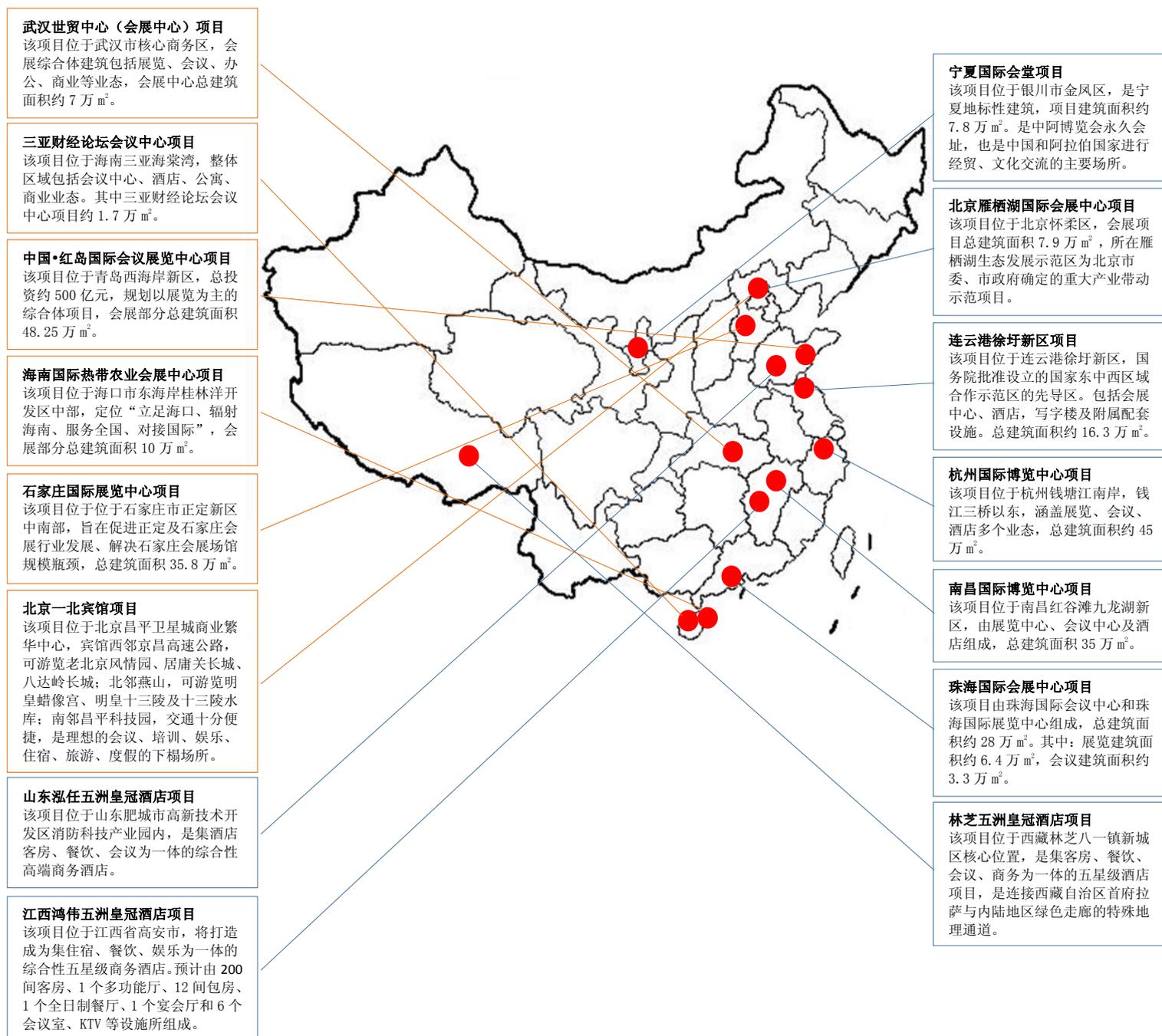
4、公司发展战略执行情况

报告期内,公司牢牢把握产业发展变革中的新机遇,不断增强创新理念对企业发展的有力推动,持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大扩张战略的实施。

在低成本扩张战略方面,公司通过合作开发和收购兼并等方式,不断完善京津冀、长三角、中部及川渝经济圈等热点区域城市的战略布局,报告期内实现了成都和杭州市场的持续深耕,共计新增 4 宗土地,总建筑面积约 54 万平方米。

在品牌扩张战略方面,借助人气不断积蓄的“北辰会展集团”影响力,公司持续推进会议场馆和酒店的管理输出工作。报告期内,成功签约江西鸿伟五洲皇冠酒店项目的受托管理,海南国际热带农业会展中心、中国·红岛国际会议展览中心、石家庄国际展览中心、北京一北宾馆 4 个项目的前期顾问咨询,并逐步形成了工程顾问、采购顾问、运营顾问等多个细分咨询品牌的精细化管理,实现了受托管理的会议场馆和酒店向全国化、多城市延伸扩展的输出布局。此外,已开业的珠海国际会展中心项目,报告期内,共计接待会议和展览 79 场次;二零一六年新开业的北京雁栖湖国际会展中心项目,报告期内,共计接待各类活动 62 场次。伴随已签署的受托管理项目陆续开业经营,接待的会议展览数量逐月攀升,公司专业化的会展及酒店运营管理能力,得到了业内广泛的认可和赞赏。

表 2：公司截至 2016 年上半年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



注：黄色框内项目为顾问咨询项目；蓝色框内项目为受托经营项目。

在资本扩张战略方面，公司借助“总部融资”平台，积极开展银行融资、公募债、私募债、信托等多种融资方式，不断优化公司债务结构，实现融资渠道多元化。报告期内，公司以较低利率 4.48% 完成了非公开发行 2016 年公司债券（第一期）15 亿元的发行工作，进一步降低了公司有息负债的综合成本。

（三）、行业竞争格局和发展趋势

二零一六年下半年，面对复杂严峻的国际形势和增速回落的国内经济，我国将坚持稳中求进的工作总基调，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，继续实施积极的财政政策

和稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，提高供给质量，扩大消费需求，着力提升经济增长质量和资源配置效率，保持我国经济平稳健康发展态势。

就发展物业而言，随着城市间分化格局日益显著，“分类调控、因地施策”的宏观调控政策将成为二零一六年下半年的主基调，整体市场热度也将有所回落。年初以来，上海、深圳、苏州、南京等热点城市房价的大幅上涨已相继引发各地调控政策的出台，使区域市场有所降温，对成交产生一定的抑制作用。此外，前期刺激政策已经逐步被消化，政策的边际效应递减明显，特别是价格快速上涨对需求存在负面影响。因此从短期来看，一二线热点城市限制性政策效应将逐步显现，以稳定市场预期，但三四线等库存较高的城市预计仍将保持相对宽松的调控政策，以应对较大的库存去化压力。从中长期来看，随着人口城镇化布局的推进、土地制度的改革以及宏观调控长效机制的确立，房地产市场供需更趋良性，将为房地产行业持续健康发展提供有力支持。

就投资物业（含酒店）而言，在国务院相继发布《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》、《国务院服务贸易发展部际联席会议制度》等推动我国会展业专业化、国际化、品牌化改革发展措施的指引下，我国将以重大外事活动 G20 峰会的举办为契机，加快会展与互联网、大数据等新经济、新技术的融合，为会展产业的发展提供更加广阔的空间。此外，国务院二零一六年六月三日出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（以下简称“《意见》”），全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作，《意见》明确到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，为公寓市场的发展提供了良好的政策环境。就商业物业而言，在经济改革不断推进、居民收入持续较快增长以及分配结构不断优化的基础上，随着供给侧结构性改革的持续推进，供给质量和消费环境将加快改善，有利于进一步释放消费潜力。

（四）、公司发展战略

面对我国经济发展新常态，公司将把创新作为引领发展的第一动力，继续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，坚定的沿着“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的总体发展方向，全面提升公司发展的速度和规模、质量和效益，不断增强公司可持续发展能力，努力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。二零一六年下半年，公司严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。

1、发展物业

公司将继续秉持积极谨慎的拿地原则，密切跟踪土地市场形势变化，在强化研究重点城市、重点区域的基础上，通过参与公开竞拍以及合作开发、收购兼并等多种方式，在持续深耕已进入城市的同时，有序增加新进入城市的数量，加快实现公司全国化扩张的战略布局。

面对当前的房地产政策环境，公司将更加注重分类调控、因城施策的政策影响，抓住当前市场有利形势，加快现有项目的开发建设进度和资金周转速度，加大推盘与销售力度，力争下半年销售再添佳绩。

二零一六年下半年，公司预计实现新开工面积 105 万平方米，开复工面积 434 万平方米，竣工面积 39 万平方米，力争实现销售 33 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 58 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司在做优做精现有物业、努力提升资产运营质量和效益的基础上，厚植服务保障优势，全力做好 G20 峰会、ISO 大会、首届冬博会等重大活动的接待服务任务。创新业务方面，公司将以北辰会展集团为依托，通过北辰会展集团旗下 6 家实体公司，持续推进实施“加快会展、酒店的品牌经营和管理输出”、“挺进会展研发、教育、培训与行业交流”、“实现会展+互联网经济的融合发展”和“开拓会议展览的主办及承办”4 大业务体系，同时，积极探索健康养老、文化创意等培育业务，促进公司重资产投资性业务和轻资产服务性业务并重发展。

3、商业物业

商业物业将针对零售市场变化，进一步加大招商和市场营销工作力度，强化现有资源的整合利用，积极改变传统商贸模式的不足，构建线上、线下双项融合的营销渠道，努力提高公司资产运营效率和综合服务能力。

4、融资工作和资本开支

公司将利用“总部融资”模式，强化资金的优化配置，不断扩宽企业直接融资渠道，结合公司项目具体运营情况，创新多元化融资模式，进一步提高资金的使用效率。

二零一六年下半年，公司预计固定资产投资人民币1.4亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(五)、公司可能面对的风险

1、市场风险

由于房地产市场分化严重，房地产企业普遍收缩布局，聚焦经济发展前景好、人口净流入的核心城市，导致部分优质地块竞争激烈，土地市场楼面价格与成交溢价率居高不下，甚至出现“面粉比面包贵”的现象，公司开发成本可能随之上升，为公司的稳定运营、土地储备和房地产销售带来风险。

针对上述风险，公司发展物业将充分关注市场发展趋势及客户需求变化，加强对新进入城市的评估与预判，运用灵活多样的商业合作模式，着力提升产品品质和周转速度，进一步提高项目开发管理能力，防范市场风险，增强公司核心竞争力。

2、发展物业政策风险

房地产行业发展与国家政策导向往往紧密相关，上半年在政府陆续出台降准、降低首付比例等利好政策的刺激下，部分热点城市房价快速攀升，土地市场持续升温，但如果房价和地价的上涨预期不能被有效遏制，未来不排除政府从土地、信贷或税收等领域进行政策调整的可能性，或将增添房地产市场中短期走势的不确定性。房地产项目运作周期较长，期间市场一旦出现大幅波动，将可能会为房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定的风险。

针对上述风险，公司发展物业将密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，加强对国家宏观政策的把握，依据政策导向不断优化业务发展方向，实现项目快周转，不断增强发展物业可持续发展的潜力。

3、公司人才培养的短期风险

公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，有效增强了企业的可持续发展能力，但随着跨区域房地产项目以及酒店、会展受托管理项目的快速增加，公司对高级管理人才、专业人才的需求量大幅提升，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等在内的一系列培训课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时通过出台不同层级任职资格基本条件等相关规定，进一步明确用人标准，规范人员引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有力的人才保障。

(六)、报告期内公司经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	是/否涉及 合作开发 项目	合作开发项目 涉及的面积 (平方米)	合作开发 项目的权 益 占比(%)
1	北辰三角洲	1,586,000	3,920,000	否	-	100
2	北辰中央公园	621,000	720,000	是	367,000	51
3	北辰朗诗南门绿郡	83,000	159,000	是	64,000	40
4	北辰旭辉壹号院	98,000	181,000	是	91,000	50
5	北辰旭辉铂悦金陵	5,000	71,000	是	36,000	51

6	北辰光谷里	477,000	337,000	是	172,000	51
7	北辰南湖香麓	294,000	210,000	否	-	100
8	廊坊龙河新区项目	419,000	297,000	否	-	100
9	杭州山阴路项目	69,000	48,000	否	-	100
10	杭州湘湖项目	177,000	144,000	是	36,000	25
	合计	3,829,000	6,087,000	-	766,000	-

- 注：1、规划计容建筑面积和合作开发项目涉及的面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
2、持有待开发土地面积为持有待开发土地的总建筑面积；
3、规划计容建筑面积为规划项目总计容建筑面积；
4、合作开发项目涉及的面积为合作项目所占权益的计容建筑面积；
5、公司总土地储备为 736.26 万平方米，权益土地储备为 604.28 万平方米，上述土地储备不包含在开发未销售项目。

2、报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投 资额	报告期 实际投 资额
1	北京 朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,200	0	1,600,200	90.60	0.07
2	北京 朝阳	碧海方舟	别墅、公寓、 住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43	0.04
3	北京 昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	27.58	1.31
4	北京 海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.29
5	北京 朝阳	北辰福第	商业、住宅及 配套	竣工	161,600	390,000	459,300	0	459,300	27.54	0.59
6	北京 顺义	北辰墅院 1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	137,100	207,900	24.45	0.53
7	北京 顺义	当代北辰悦 MOMA	自住型商品 房、两限房	在建	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	1.48
8	湖南 长沙	北辰三角洲	住宅、商业、 写字楼等	在建	780,000	3,920,000	5,490,000	1,865,800	2,217,200	330.00	9.11
9	湖南 长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	285,800	184,700	48.00	2.19
10	湖北 武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	240,000	313,800	313,800	0	21.00	1.72
11	浙江 杭州	北辰奥园	住宅、商业	在建	83,900	230,000	317,500	317,500	0	28.30	2.37
12	浙江 杭州	杭州顺发旭辉国悦府 一期	住宅、商业	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	0	14.85	1.07
13	浙江 杭州	杭州顺发旭辉国悦府 二期	住宅、商业	新开工	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.08
14	江苏 南京	北辰旭辉铂悦金陵	住宅	新开工	25,300	71,000	105,300	100,800	0	27.00	17.10
15	四川 成都	北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	新开工	63,600	159,000	234,300	151,000	0	25.26	1.76
16	四川 成都	成都北辰香麓	住宅、商业	新开工	40,400	97,000	151,700	5,100	0	13.59	7.43
17	江苏 苏州	北辰旭辉壹号院	住宅、商业	新开工	178,700	181,000	267,500	170,000	0	25.00	12.00
18	安徽 合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	新开工	141,700	239,000	328,600	41,500	0	42.14	25.40
		合计	-	-	3,544,900	8,239,000	11,264,200	3,778,700	5,155,500	819.62	84.54

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

3、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	3,375	-	993
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	67,265	13,399	13,399

3	北京海淀	北辰香麓	住宅	31,988	-	17,516
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	27,729	-	11,754
5	北京顺义	当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	36,187	4,908	4,908
6	北京顺义	北辰墅院 1900	住宅	49,630	12,835	12,835
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	779,310	306,089	306,089
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	125,963	63,586	63,586
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	84,361	79,999	79,999
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	129,919	46,858	46,858
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	42,809	33,743	33,743
12	江苏苏州	北辰旭辉壹号院	住宅、商业	69,821	67,812	67,812
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦金陵	住宅	26,911	26,574	26,574
14	四川成都	北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	44,618	15,143	15,143
		合计	-	1,519,886	670,945	701,208

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、已售面积为项目期房和现房销售的建筑面积合计数；

3、2016年1-6月销售面积为70.12万平方米、销售金额为94.14亿元、结算面积为26.89万平方米、结算金额为30.49亿元。

4、报告期内房地产出租情况

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
	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	29,000	否
1	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	5,665	否
2	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,069	否
3	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	3,394	否
4	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	11,360	否
5	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	15,606	否
6	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,080	否
7	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	4,690	否
8	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	8,914	否
9	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,508	否
10	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	8,250	否
11	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	11,260	否
12	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	9,053	否
13	北京	北辰购物中心北苑店	商业	49,689	3,198	否

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；

2、北辰购物中心北苑店商业经营方式为租赁为主，联营、自营为辅；

3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

5、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。

5、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
2,560,261	6.55	63,288

(七) 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	4,396,479,132	3,249,466,815	35.30
营业成本	2,731,589,780	1,719,621,001	58.85
销售费用	233,310,589	149,284,423	56.29
管理费用	317,104,407	315,767,140	0.42
财务费用	208,658,280	180,661,560	15.50
经营活动产生的现金流量净额	1,583,300,688	-1,230,959,106	228.62
投资活动产生的现金流量净额	-90,062,278	-124,276,701	27.53
筹资活动产生的现金流量净额	2,933,504,646	2,275,237,013	28.93

营业收入变动原因说明:主要由于发展物业长沙北辰三角洲等项目结算面积增加所致。

营业成本变动原因说明:主要由于本期发展物业及投资物业收入增加,相应结转成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要由于发展物业近两年新项目拓展力度加大营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:主要由于公司加强预算管理,严格费用管控所致。

财务费用变动原因说明:主要由于本期融资规模扩大,利息支出增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于发展物业及投资物业销售收入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期购建固定资产支出及投资支付的现金较去年同期减少所致。

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增加所致。

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**

报告期内,发展物业实现营业收入 30.49 亿元,同比增长 53.59%;受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 4.04 亿元,同比下降 9.60%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为 50.95%。

报告期内,投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长,实现营业收入 11.98 亿元,同比增长 9.92%;实现利润 4.01 亿元,同比增长 18.87%。投资物业(含酒店)板块利润占公司三大板块利润比例为 50.54%。

报告期内,商业物业受电商市场冲击及市场竞争加剧的影响,商业物业实现营业收入 1.02 亿元;实现利润-1184 万元,商业板块利润占公司三大板块利润比例为-1.49%。

(2) 经营计划进展说明

报告期内,公司受房地产结算面积增加及投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长的影响,实现营业收入 43.96 亿元,同比增长 35.30%;受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 5.27 亿元,同比下降 4.37%。收入利润完成计划进度。公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

(八) 行业、产品或地区经营情况分析**1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	3,049,204,292	2,141,107,760	29.78	53.59	80.20	减少 10.37 个百分点
投资物业和酒店业务	1,198,392,570	476,854,005	60.21	9.92	16.43	减少 2.23 个百分点
零售商业业务	102,586,404	64,920,168	36.72	-18.92	-14.68	减少 3.14 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北辰香麓(温泉镇项目)	259,312,897	136,324,338	47.43	-10.17	-2.93	减少 3.92 个百分点
北辰红橡墅	410,694,880	245,484,235	40.23	-	-	
碧海方舟北区	62,485,505	15,620,844	75.00	-78.25	-79.03	增加 0.92 个百分点
长沙北辰三角洲	2,060,482,475	1,528,927,433	25.80	69.55	76.87	减少 3.07 个百分点
北辰中央公园项目	251,572,678	214,750,910	14.64	-	-	

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内由于发展物业结算面积增加,本期实现营业收入 30.49 亿元,较去年同期增长 53.59%,受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 4.04 亿元,同比下降 9.60%。

报告期内由于投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长,本期实现营业收入 11.98 亿元,较去年同期增长 9.92%,投资物业及时调整营销措施,不断提升经营业绩,实现利润 4.01 亿元,较去年同期增长 18.87%。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	1,989,899,257	1.41
长沙地区	2,397,991,346	87.52

主营业务分地区情况的说明

报告期内,北京地区实现主营业务收入 198,990 万元,占本公司主营业务收入的 45.35%;长沙地区实现主营业务收入 239,799 万元,占本公司主营业务收入的 54.65%。

(九) 核心竞争力分析

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、行业集中度显著提升、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，步入长期健康、平稳的中高速发展阶段，城市差异化发展成为新常态。与此同时，在政府坚持分类指导、因地施策、积极化解房地产库存的背景下，房地产市场迎来政策宽松期，呈现出以变革、创新为动力，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公司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及品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、公寓、别墅、写字楼、商业物业、保障房等多业态项目，并且在大型、综合房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九年荣获中国房地产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，截至报告出具日，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、合肥、廊坊、重庆、宁波等共11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，在会议展览的主办承办业务、会展研发、教育、培训业务以及会展+互联网业务等方面开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新提供提供了广阔的空间。

未来，公司将进一步围绕低成本扩张、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企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

(十) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

□适用 √不适用

(2) 委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
武汉光谷创意文化科技园有限公司	40,000	3年	10.5%	本项目	由武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司持有的该公司的股权提供股权质押担保	否	否	否	否	自有资金	控股子公司		

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	-	3,517,070,000	-	无
合计	/	3,517,070,000	-	3,517,070,000	-	/

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益107万元。	是		
北辰大厦	是	1,202,850,000		1,202,850,000	是	已竣工		报告期内实现效益8,793万元。			北辰大厦项目由于市场需求以及产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投资减少,该项目变更已经2008年5月6日召开的2007年度股东大会及2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准。
偿还债项	否	183,400,000		183,400,000	是						
一般营运资金	是	336,970,000		336,970,000	是						2008年5月6日召开的2007年年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由161,910万元调减为128,213万元,剩余募集资

											金 33,697 万元及利息, 变更为一般营运资金。
一般营运资金	是	79,280,000		79,280,000	是						2011 年 6 月 1 日召开的 2010 年年度股东大会批准, 将北辰大厦项目结余募集资金 7,928 万元及利息, 变更为一般营运资金。
合计	/	3,517,070,000		3,517,070,000	/	/		/	/	/	/

(3) 募集资金变更项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额			416,250,000							
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本报告期投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
一般营运资金	北辰大厦	336,970,000		336,970,000	是					
一般营运资金	北辰大厦	79,280,000		79,280,000	是					
合计	/	416,250,000		416,250,000	/		/	/	/	/

4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元 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
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	1,100	房地产开发	北辰红橡墅	213,170.29	2,594.57	41,069.49	10,499.99
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	1,737,318.75	229,545.99	214,705.55	21,668.39
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	2,041	房地产开发	北辰中央公园	191,844.65	816.04	25,157.27	1,996.71

5、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

根据公司章程的规定，公司的利润分配原则是公司可以通过现金或股票的形式分配股利，以中国会计准则为标准，公司每年分配的现金股利应不低于当年公司可供分配利润的 10%，公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司现金分红的方案依法经过公司董事会审议，并报股东大会批准，独立董事和中小股东能够充分表达意见，程序合法、完备。

报告期内，经 2016 年 5 月 25 日召开的公司 2015 年年度股东大会审议通过，公司 2015 年利润分配方案以公司 2015 年年末总股本 3,367,020,000 为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2016 年 6 月 16 日完成，H 股股息已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2015 年归属母公司净利润的 33.01%。

(二) 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、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) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、破产重整相关事项

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

□适用 √不适用

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、重大关联交易

√适用 □不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、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	市场价格	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	借款	本公司自北辰集团取得委托信用借款	本公司自北辰集团取得委托信用借款,利率为固定利率或同期同档次国家基准利率,本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	300,000,000	300,000,000	32.97	现金		不适用
北辰集团	母公司	借款	本公司归还北辰集团委托信用借款	本公司自北辰集团取得委托信用借款,利率为固定利率或同期同档次国家基准利率,本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	450,000,000	450,000,000	100	现金		不适用
北辰集团	母公司	借款	利息费用	本公司自北辰集团取得委托信用借款,利率为固定利率或同期同档次国家基准利率,本公司不需要为这些借款提供任何抵押或担保	16,805,625	16,805,625	1.94	现金		不适用
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	使用商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	0.03	现金		不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用。	根据本公司1997年H股上市时的有关协议。(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	7,733,077	7,733,077	43.02	现金		不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司与北辰集团	450,000	450,000	2.50	现金		不适用

			之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同							
武汉当代	合营公司	其它流入	本公司与合营企业之间项目开发往来款	市场定价	50,400,000	50,400,000	37.84	现金		不适用
武汉当代	合营公司	其它流入	本公司与合营企业之间项目开发往来款	市场定价	26,375,813	26,375,813	46.63	现金		不适用
杭州旭发	联营公司	其它流入	本公司与联营企业之间项目开发往来款	市场定价	82,800,530	82,800,530	62.16	现金		不适用
杭州旭发	联营公司	其它流入	本公司与联营企业之间项目开发往来款	市场定价	7,199,470	7,199,470	12.73	现金		不适用
杭州金湖	合营公司	其它流出	本公司与联营企业之间项目开发往来款	市场定价	53,000,000	53,000,000	100	现金		不适用
合计				/	/	/	/	/	/	/
关联交易的说明		<p>①委托信用借款 报告期内本公司自北辰集团取得委托信用借款300,000,000元，归还到期委托信用借款450,000,000元。</p> <p>②委托信用借款利息费用 报告期内本公司实际支付委托信用借款利息16,805,625元，占本公司本年利息支出的1.94%，该交易以现金方式结算。</p> <p>③使用商标及标识许可 根据本公司与北辰集团于1997年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》，报告期内公司向北辰集团支付商标及标识许可使用费人民币5,000元，占本公司租赁费用的0.03%，该交易以现金方式结算。</p> <p>④土地租赁费 根据1997年4月11日本公司与北辰集团签订的租赁协议，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。报告期内租金为人民币7,733,077元，占本公司租赁费用的43.02%，该交易以现金方式结算。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。</p> <p>⑤接受房屋租赁 2016年本公司之子公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司与北辰集团之分公司辰运物业签署房屋租赁合同，信诚物业租赁辰运物业部分房屋作为办公用房，租赁期为1年，自2016年1月1日起至2016年12月31日止。报告期内租金为人民币450,000元，占本公司租赁费用的2.50%，该交易以现金方式结算。</p> <p>⑥合营企业往来款及利息 本公司向合营企业武汉当代提供项目开发往来款，报告期内收到还款50,400,000元。收到往来款利息26,375,813元，占本公司利息收入的46.63%，该交易以现金方式结算。 报告期内本公司向合营企业杭州金湖提供项目开发往来款53,000,000元。</p> <p>⑦联营企业往来款及利息 本公司向联营企业杭州旭发提供项目开发往来款，报告期内收到还款82,800,530元，收到往来款利息7,199,470元，占本公司利息收入的12.73%，该交易以现金方式结算。</p>								

(二) 关联债权债务往来

1、 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	-	-	-	701,144,306	-150,301,945	550,842,361
武汉当代	合营公司	303,875,813	-68,182,315	235,693,498	-	-	-
杭州金湖	合营公司	-	53,000,000	53,000,000	-	-	-
杭州旭发	联营公司	140,823,884	-85,554,920	55,268,964	-	-	-
合计		444,699,697	-100,737,235	343,962,462	701,144,306	-150,301,945	550,842,361
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；					

	②为支持合、联营公司经营，本公司按照持股比例向合、联营公司提供项目开发往来款。
关联债权债务清偿情况	上述关联债权债务将在约定期限内予以收回或清偿。
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的经营成果及财务状况无重大影响。

六、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
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约 167,000 平方米	7,733,077	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。截至 2016 年 6 月 30 日止租金为人民币 7,733,077 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)	0
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	0
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	23.18
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	30.77

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	30.77
担保总额占公司净资产的比例（%）	26.85
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）	30.77
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）	30.77
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币14亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币44.1亿元。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4,776,631,467元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同或交易

1、重大土地出让及合作开发合同

序号	项目名称	地块名称	受让方	出让方	签约日期	签约金额（万元）
1	北辰旭辉铂悦庐州府项目	合肥市西二环以东、北二环以南 N1508 地块	北京北辰实业股份有限公司、旭辉集团合肥置业有限公司	合肥市国土资源局	2016年1月6日	225,301
2	杭州山阴路项目	杭州市北干中单元萧政储出（2016）3号地块	北京北辰实业股份有限公司	浙江省杭州市国土资源局萧山分局	2016年4月14日	83,500
3	北辰南湖香麓项目	成都市天府新区华阳街道二江寺村一组 TF(07/05):2016-06 地块	北京北辰实业股份有限公司	成都市国土资源局	2016年4月15日	44,869.46
4	北辰南湖香麓项目	成都市天府新区华阳街道二江寺村一组 TF(07/05):2016-07 地块	北京北辰实业股份有限公司	成都市国土资源局	2016年4月15日	46,207.84

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额（万元）
1	北辰新河三角洲项目 C2 区 1-9 栋、地下车库、商铺及连接平台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	2016年1月18日	73,062
2	湘府世纪住宅小区(二期)C区 1#-10# 栋、S1-S3 栋、公寓、幼儿园及地下车库建安工程施工总承包合同	长沙世纪御景房地产有限公司	中建五局第三建设有限公司	2016年3月25日	28,388
3	北辰新河三角洲项目 C3 区 1#栋-9# 栋、G 层地下车库、幼儿园及连接平	长沙北辰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2016年4月11日	64,329

	台建安工程施工总承包合同				
4	北辰大源项目（北辰·香麓）建安工程施工总承包合同	成都北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2016年6月17日	21,741

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

（一）上市公司、持股5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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
其他承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003年8月8日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003年8月8日； 期限：长期有效	否	是
其他承诺	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
其他承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年9月30日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚	承诺时间：2015年12月4日； 期限：长期有效	否	是

		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。			
--	--	---	--	--	--

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

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

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

报告期内，公司根据业务发展需要，完善了有关项目投资、产品标准化、资金管理等方面的制度，并下发给各分子公司认真学习、严格执行，不仅提升了公司业务的专业化水平、管理和决策的效率，同时强化了风险管控机制，进一步保障了公司的依法合规运作。

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

2016 年下半年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

十二、其他重大事项的说明

(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 其他

1、经公司第六届董事会第七十六次会议审议通过，本公司拟非公开发行不超过 55,432 万股（含 55,432 万股）A 股股票，发行价格不低于 4.51 元/股，即不低于第六届董事会第七十六次会议决议公告日（即 2015 年 4 月 17 日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。拟募集资金总额不超过 250,000 万元（含 250,000 万元），在扣除发行费用后将全部用于北辰新河三角洲 E4、E6 区和杭州萧山北辰·奥园项目的开发建设，以及偿还银行贷款。本次非公开发行 A 股股票相关事项已获得北京市国资委批复和公司股东大会审议通过。2016 年 2 月 3 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准北京北辰实业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]204 号），核准了公司本次非公开发行 A 股股票事宜（请详见公司于 2016 年 2 月 3 日披露的公告，公告编号：临 2016-003）。鉴于资本市场的变化，公司未能在中国证监会核准发行之日起 6 个月内（即 2016 年 7 月 28 日前）完成本次非公开发行股票事宜。因此本次非公开发行股票的批复到期自动失效。（请详见公司于 2016 年 7 月 30 日披露的公告，公告编号：临 2016-039）。

第六节 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。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	238,749
---------------	---------

(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	冻结	150,000,000	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	24,000	684,152,499	20.319	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
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
中国证券金融股份有限公司	24,344,134	34,805,073	1.034	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置混合型证券投资基金	32,018,800	32,018,800	0.951	0	无	0	境内非国有法人
农银人寿保险股份有限公司-传统保险产品	29,037,666	29,037,666	0.862	0	无	0	其他
方跃伦	-96,185	13,019,016	0.387	0	无	0	境内自然人
医院管理局公积金计划-自有资金	8,907,700	8,907,700	0.265	0	无	0	其他
陶安东	4,484,400	7,828,400	0.233	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	684,152,499	境外上市外资股	684,152,499				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353				
中国证券金融股份有限公司	34,805,073	人民币普通股	34,805,073				
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置混合型证券投资基金	32,018,800	人民币普通股	32,018,800				
农银人寿保险股份有限公司-传统保险产品	29,037,666	人民币普通股	29,037,666				
方跃伦	13,019,016	人民币普通股	13,019,016				
医院管理局公积金计划-自有资金	8,907,700	人民币普通股	8,907,700				
陶安东	7,828,400	人民币普通股	7,828,400				
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司H股股份,为 代表多个客户持有;第3大股东王府井集团股份有限公司与本公 司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资 产监督管理委员会;未知其余股东之间是否存在关联关系,也未 知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动 人。						

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，北辰集团持有的本公司1.5亿股股份目前处于冻结状态。

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。北辰集团已于2015年11月20日缴付第一笔6,000万元款项，截至目前，北辰集团持有的公司1.5亿股仍处于冻结状态。

(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	变动原因
郭雳	独立董事	离任	因工作需要
董安生	独立董事	选举	因工作需要
李国锐	监事	离任	退休
张金利	监事	选举	因工作需要
柳耀中	监事	离任	退休
颜景辉	监事	选举	因工作需要

三、其他说明

1、2016年3月22日，本公司职工监事柳耀中因个人年龄原因辞去公司第七届监事会职工监事的职务，本公司第二届职工代表大会推举颜景辉为公司第七届监事会职工监事。

2、2016年3月30日，本公司召开第七届第四十二次董事会会议，选举董安生为本公司独立非执行董事。同日，本公司股东代表监事李国锐因个人年龄原因辞去公司第七届监事会股东代表监事的职务，本公司召开第七届第四次监事会会议，选举张金利为本公司由股东代表出任的监事。

3、2016年5月25日，本公司2015年年度股东大会审议通过选举董安生为公司第七届董事会独立非执行董事；选举张金利为公司第七届监事会由股东代表出任的监事。

4、2016年8月5日，本公司执行董事、总经理曾劲因工作变动申请辞去公司第七届董事会执行董事、董事会下属提名委员会委员、战略委员会委员及总经理的职务。同日，本公司召开第七届第六十五次董事会会议，提名李伟东为本公司第七届董事会执行董事候选人，提交本公司2016年第一次临时股东大会审议批准；聘任李伟东为本公司总经理。

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
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	10	4.80%	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
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

公司债券其他情况的说明

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2016年1月14日公告了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券2016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。

“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;“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,上述公司债券均未到债券含权条款行权期,未发生行权。

报告期内,公司发行的2006年北京北辰实业股份有限公司债券(以下简称“06北辰债”)于2016年5月29日到期,公司于2016年5月18日公告了《2006年北京北辰实业股份有限公司公司债券(10年期)2016年本息兑付及摘牌公告》,截至报告期末,“06北辰债”的相关本息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付债券本金或利息的情况,该债券已于2016年5月25日顺利摘牌。

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	010-5832 8888
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
	联系人	刘薇
	联系电话	010-8517 2818

其他说明:

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

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，并按照《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》上列明的用途使用。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

四、公司债券资信评级机构情况

“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 2016 年 5 月 30 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2016 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)。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

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

公司发行的“14 北辰 01”、“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

“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，分别于 2016 年 4 月 8 日、2016 年 4 月 26 日、2016 年 5 月 17 日和 2016 年 5 月 21 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受托管理事务临时报告和年度受托管理事务报告。

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

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(%)	变动原因
流动比率	2.21	2.13	3.76	
速动比率	0.60	0.45	33.33	主要由于公司本期货币资金增加及偿还了于今年到期的应付债券所致。
资产负债率	78.60%	74.97%	增加 3.63 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(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	1.07	1.51	-29.14%	主要由于本期公司借款

				规模扩大，利息费用增加所致。
利息偿付率	100%	100%	—	

九、报告期末公司资产情况

所有权或使用权受到限制的资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	340,196,245	房地产开发项目工程建设合同履约担保金及按揭贷款保证金
存货	16,210,760,231	银行借款抵押物
固定资产	2,076,338,769	
投资性房地产	4,229,887,624	
合计	22,857,182,869	/

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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20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。报告期内，该债券应付利息金额为人民币12,887,671元，将于2017年4月支付。

十一、公司报告期内的银行授信情况

截至2016年6月30日，本集团获得银行授信总额人民币158亿元，已提取借款人民币129亿元，剩余授信额度人民币29亿元。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

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

截至报告期末，公司出现了累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，公司就该等事项进行了披露，并由债券受托管理人及时出具并公告了受托管理事务临时报告。除上述事项外，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

2016 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		10,871,096,366	6,575,392,949
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		111,928,706	58,997,190
预付款项		1,213,908,238	1,008,289,061
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		10,465,967	31,002,672
应收股利			
其他应收款		923,896,244	552,954,206
买入返售金融资产			
存货		35,278,589,247	31,087,698,952
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		48,409,884,768	39,314,335,030
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			
长期股权投资		70,301,065	14,704,781
投资性房地产		5,199,020,328	5,277,604,655
固定资产		2,500,228,807	2,557,245,073
在建工程		9,961,290	10,453,541
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		3,849,827	3,422,941
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,899,394	25,055,627
递延所得税资产		220,855,133	210,306,480

其他非流动资产			
非流动资产合计		8,027,115,844	8,098,793,098
资产总计		56,437,000,612	47,413,128,128
流动负债：			
短期借款		500,000,000	492,214,110
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		3,191,837,162	2,887,149,865
预收款项		11,548,450,229	7,018,306,880
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		74,710,760	80,228,192
应交税费		1,157,185,806	1,080,962,903
应付利息		245,441,186	323,042,451
应付股利		8,079,110	1,162,190
其他应付款		2,518,933,848	2,412,327,259
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,649,370,000	4,158,300,220
其他流动负债			
流动负债合计		21,894,008,101	18,453,694,070
非流动负债：			
长期借款		18,484,464,741	14,607,008,095
应付债券		3,968,778,054	2,478,256,329
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		5,282,291	5,282,291
专项应付款			
预计负债			
递延收益		4,531,117	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,463,056,203	17,090,546,715
负债合计		44,357,064,304	35,544,240,785
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		3,652,148,600	3,652,148,600
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		785,681,081	785,681,081
一般风险准备			
未分配利润		3,654,632,366	3,460,420,181
归属于母公司所有者权益合计		11,459,482,047	11,265,269,862
少数股东权益		620,454,261	603,617,481
所有者权益合计		12,079,936,308	11,868,887,343
负债和所有者权益总计		56,437,000,612	47,413,128,128

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

2016 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		6,191,981,215	4,047,757,415
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		103,342,871	50,828,903
预付款项		156,423,426	215,148,008
应收利息		13,603,413	72,527,542
应收股利			
其他应收款		14,389,121,132	14,820,617,377
存货		3,402,548,999	3,310,619,665
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		24,257,021,056	22,517,498,910
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		627,426,451	815,426,451
长期股权投资		2,765,383,406	2,566,287,112
投资性房地产		5,187,979,869	5,266,372,742
固定资产		1,302,072,195	1,340,845,916
在建工程		9,961,290	10,453,541
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		1,789,370	1,254,062
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		124,397	-
递延所得税资产		118,485,531	113,191,333
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,013,222,509	10,113,831,157
资产总计		34,270,243,565	32,631,330,067
流动负债:			
短期借款		500,000,000	300,000,000
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		1,087,428,269	1,064,101,434

预收款项		1,568,826,734	850,270,257
应付职工薪酬		63,898,437	69,107,301
应交税费		425,022,300	473,155,840
应付利息		102,447,026	187,844,913
应付股利		6,916,920	-
其他应付款		1,030,046,499	1,389,585,247
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,445,370,000	2,908,300,220
其他流动负债			
流动负债合计		6,229,956,185	7,242,365,212
非流动负债：			
长期借款		14,518,464,741	13,307,008,095
应付债券		3,968,778,054	2,478,256,329
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		5,282,291	5,282,291
专项应付款			
预计负债			
递延收益		4,531,117	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,497,056,203	15,790,546,715
负债合计		24,727,012,388	23,032,911,927
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		785,681,081	785,681,081
未分配利润		1,709,220,743	1,764,407,706
所有者权益合计		9,543,231,177	9,598,418,140
负债和所有者权益总计		34,270,243,565	32,631,330,067

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

2016 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		4,396,479,132	3,249,466,815
其中：营业收入		4,396,479,132	3,249,466,815
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,884,073,616	2,700,375,372
其中：营业成本		2,731,589,780	1,719,621,001
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			
营业税金及附加		393,632,672	335,035,858
销售费用		233,310,589	149,284,423
管理费用		317,104,407	315,767,140
财务费用		208,658,280	180,661,560
资产减值损失		-222,112	5,390
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）		-2,899,983	-1,303,212
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,899,983	-1,303,212
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		509,505,533	547,788,231
加：营业外收入		18,659,062	4,584,714
其中：非流动资产处置利得		411,976	18,448
减：营业外支出		1,081,976	1,218,560
其中：非流动资产处置损失		448,207	62,138
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		527,082,619	551,154,385
减：所得税费用		139,012,454	139,305,269
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		388,070,165	411,849,116
归属于母公司所有者的净利润		396,233,385	379,731,658
少数股东损益		-8,163,220	32,117,458
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		388,070,165	411,849,116
归属于母公司所有者的综合收益总额		396,233,385	379,731,658
归属于少数股东的综合收益总额		-8,163,220	32,117,458
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.12	0.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.12	0.11

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

2016 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		1,405,651,389	1,561,475,092
减：营业成本		576,256,803	663,158,939
营业税金及附加		115,414,448	147,667,545
销售费用		58,933,699	47,860,432
管理费用		250,828,912	235,405,866
财务费用		216,089,347	191,884,608
资产减值损失		-249,696	-
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）		-6,903,706	1,082,857
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,903,706	-1,303,212
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		181,474,170	276,580,559
加：营业外收入		17,110,449	574,603
其中：非流动资产处置利得		19,193	18,437
减：营业外支出		504,402	1,113,205
其中：非流动资产处置损失		440,888	56,784
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		198,080,217	276,041,957
减：所得税费用		51,245,980	67,449,634
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		146,834,237	208,592,323
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		146,834,237	208,592,323
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
2016 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		9,045,332,627	3,332,540,551
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		258,325,325	189,067,963
经营活动现金流入小计		9,303,657,952	3,521,608,514
购买商品、接受劳务支付的现金		5,832,107,340	2,708,586,464
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		423,185,301	343,704,783
支付的各项税费		936,343,254	699,299,296
支付其他与经营活动有关的现金		528,721,369	1,000,977,077
经营活动现金流出小计		7,720,357,264	4,752,567,620
经营活动产生的现金流量净额		1,583,300,688	-1,230,959,106
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	150,000,000
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,863,332	426,482
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		1,863,332	150,426,482
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,425,610	39,375,683
投资支付的现金		62,500,000	235,327,500
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		91,925,610	274,703,183
投资活动产生的现金流量净额		-90,062,278	-124,276,701
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		25,000,000	7,500,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,000,000	7,500,000
取得借款收到的现金		6,710,021,646	4,033,194,213
发行债券收到的现金		1,488,000,000	2,474,815,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,738,094,821	207,751,065
筹资活动现金流入小计		9,961,116,467	6,723,260,278
偿还债务支付的现金		5,891,329,364	3,700,564,310
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,136,282,457	747,458,955
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		7,027,611,821	4,448,023,265
筹资活动产生的现金流量净额		2,933,504,646	2,275,237,013
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		4,426,743,056	920,001,206
加：期初现金及现金等价物余额		6,104,157,065	4,052,622,948
六、期末现金及现金等价物余额		10,530,900,121	4,972,624,154

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

2016 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		2,136,761,377	1,567,249,655
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,641,712,072	116,339,053
经营活动现金流入小计		3,778,473,449	1,683,588,708
购买商品、接受劳务支付的现金		528,991,619	545,725,099
支付给职工以及为职工支付的现金		305,058,185	248,487,149
支付的各项税费		295,356,573	228,976,189
支付其他与经营活动有关的现金		689,976,806	1,300,221,115
经营活动现金流出小计		1,819,383,183	2,323,409,552
经营活动产生的现金流量净额		1,959,090,266	-639,820,844
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	150,000,000
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		633,199	426,082
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		633,199	150,426,082
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,324,196	36,378,285
投资支付的现金		206,000,000	237,827,500
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		230,324,196	274,205,785
投资活动产生的现金流量净额		-229,690,997	-123,779,703
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		3,190,021,646	3,450,986,103
发行债券收到的现金		1,488,000,000	2,474,815,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,444,262,834	-
筹资活动现金流入小计		7,122,284,480	5,925,801,103
偿还债务支付的现金		5,847,781,770	3,549,525,590
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		859,688,789	689,093,579
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,707,470,559	4,238,619,169
筹资活动产生的现金流量净额		414,813,921	1,687,181,934
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		2,144,213,190	923,581,387

加：期初现金及现金等价物余额		4,037,782,331	2,585,583,279
六、期末现金及现金等价物余额		6,181,995,521	3,509,164,666

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

2016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											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
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				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											194,212,185	16,836,780	211,048,965
（一）综合收益总额											396,233,385	-8,163,220	388,070,165
（二）所有者投入和减少资本												25,000,000	25,000,000
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												25,000,000	25,000,000
（三）利润分配											-202,021,200		-202,021,200
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											-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				3,652,148,600				785,681,081		3,654,632,366	620,454,261	12,079,936,308

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				3,697,783,350				749,150,148		3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
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				3,697,783,350				749,150,148		3,087,000,464	172,566,410	11,073,520,372
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-45,634,750				36,530,933		373,419,717	431,051,071	795,366,971
（一）综合收益总额											611,971,850	23,364,564	635,336,414
（二）所有者投入和减少资本					-45,634,750							407,686,507	362,051,757
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					-45,634,750							407,686,507	362,051,757
（三）利润分配									36,530,933		-238,552,133		-202,021,200
1. 提取盈余公积									36,530,933		-36,530,933		
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				3,652,148,600				785,681,081		3,460,420,181	603,617,481	11,868,887,343

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

2016 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				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
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				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-55,186,963	-55,186,963
（一）综合收益总额										146,834,237	146,834,237
（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										-202,021,200	-202,021,200
1. 提取盈余公积											
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				785,681,081	1,709,220,743	9,543,231,177

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				749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
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				749,150,148	1,637,650,512	9,435,130,013
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									36,530,933	126,757,194	163,288,127
（一）综合收益总额										365,309,327	365,309,327
（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									36,530,933	-238,552,133	-202,021,200
1. 提取盈余公积									36,530,933	-36,530,933	
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				785,681,081	1,764,407,706	9,598,418,140

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

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,总部地址为中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2016年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、百货业及物业管理等业务。

本财务报表由本公司董事会于2016年8月17日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的主要子公司详见附注八,本期新纳入合并范围的子公司主要有成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)、杭州北辰京华置业有限公司(以下称“杭州京华”)、北京北辰领航商务会展有限公司(以下称“领航会展”)、杭州威杰投资咨询有限公司(以下称“杭州威杰”)、合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)。

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。

2. 持续经营

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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:

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2016年1-6月财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2016年6月30日的合并及公司财务状况以及2016年1-6月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

(a) 同一控制下的企业合并

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

(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

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

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

(a) 金融资产

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

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

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

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

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

(ii) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

(iii) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(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

(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) 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

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(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

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

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

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。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

20. 收入

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

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

(a) 销售商品

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

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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

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

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

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

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

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

23. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

(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) 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。

(4) 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) 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。

(ii) 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，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。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。

(iii) 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。

(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。

五、税项

1. 主要税种及税率

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	1.2%

根据财政部和国家税务总局颁布的《关于全面推进营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)中的相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产开发、投资物业和酒店等业务均全面适用增值税，税率为 5%，6%及 11%，2016 年 5 月 1 前适用营业税，税率为 5%。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	934,143	1,034,881
银行存款	10,870,162,223	6,574,358,068
其他货币资金	-	-
合计	10,871,096,366	6,575,392,949
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2016 年 6 月 30 日，银行存款中包括 147,585,738 元的房地产开发项目工程建设合同履行担保金（2015 年 12 月 31 日：81,584,380 元），76,946,348 元的住户按揭贷款保证金（2015 年 12 月 31 日：169,538,555 元），115,664,159 元的购房款共管银行账户余额（2015 年 12 月 31 日：220,112,949 元）。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

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	22,568,214	20	-	-	22,568,214	30,371,662	51	-	-	30,371,662
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	89,442,000	80	81,508	0.10	89,360,492	28,703,588	49	78,060	0.30	28,625,528
合计	112,010,214	/	81,508	/	111,928,706	59,075,250	/	78,060	/	58,997,190

(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 3,448 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：

	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	44,375,907	-	40%

其他说明：

应收账款账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	108,571,744	53,873,282
一到二年	2,122,668	3,020,630

两到三年	814,797	1,794,815
三年以上	501,005	386,523
	<u>112,010,214</u>	<u>59,075,250</u>

于 2016 年 6 月 30 日，应收账款 47,765,716 元（2015 年 12 月 31 日：38,616,421 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，本集团认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	44,400,355	33,487,562
一到二年	2,122,668	3,020,630
两到三年	814,797	1,794,815
三年以上	427,896	313,414
	<u>47,765,716</u>	<u>38,616,421</u>

于 2016 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（2015 年 12 月 31 日：无）。

于 2016 年 6 月 30 日，本集团无按组合计提坏账准备的应收账款（2015 年 12 月 31 日：无）。

截至 2016 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 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

于 2016 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（2015 年 12 月 31 日：无）。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

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	1,035,714,707	85	857,363,758	85
1 至 2 年	149,231,759	12	101,538,654	10
2 至 3 年	8,177,593	1	29,902,355	3
3 年以上	20,784,179	2	19,484,294	2
合计	1,213,908,238	100	1,008,289,061	100

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 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 178,193,531（2015 年 12 月 31 日：150,925,303 元），主要为预缴的税金，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该等款项尚未结转。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>45,868,857</u>	<u>4%</u>

其他说明

于 2016 年 6 月 30 日，预付款项中包括预缴的企业所得税、营业税金及附加及土地增值税等共计 1,045,627,839 元(2015 年 12 月 31 日：789,559,999 元)。

4、 应收利息

√适用 □不适用

(1). 应收利息分类

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	10,465,967	31,002,672
合计	10,465,967	31,002,672

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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	905,231,584	96	12,280,000	1	892,951,584	535,750,071	94	12,280,000	2	523,470,071
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	33,274,917	4	2,330,257	7	30,944,660	32,039,952	6	2,555,817	8	29,484,135
合计	938,506,501	/	14,610,257	/	923,896,244	567,790,023	/	14,835,817	/	552,954,206

期末单项金额重大并单独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			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)	12,280,000	12,280,000	100%	于 2016 年 6 月 30 日,账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元(2015 年 12 月 31 日: 12,280,000 元),由于债务人丧失偿债能力,本集团认为该款项无法收回,因此全额计提了坏账准备。
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 26,970 元;本期收回或转回坏账准备金额 252,530 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北辰置地分公司	249,696	对方回款
杭州辰旭	2,834	对方回款

合计	252,530	/
----	---------	---

(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	58,318,934	35,277,928
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	6,891,419	4,301,148
备用金	7,361,030	5,554,748
保证金	10,000,000	13,000,000
应收关联公司款项	333,496,495	413,697,025
代垫款项	86,997,403	79,933,150
应收少数股东款项	418,345,960	-
其他	4,815,260	3,746,024
减：坏账准备	-14,610,257	-14,835,817
合计	923,896,244	552,954,206

(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
旭辉集团股份有限公司 (以下称“旭辉集团”)	资金往来款	250,000,000	1年以内	27	-
武汉当代	项目开发往来款	227,100,000	1至2年	24	-
上海旭登实业有限公司 (以下称“上海旭登”)	资金往来款	74,627,810	1年以内	8	-
杭州旭杰投资有限公司 (以下称“杭州旭杰”)	资金往来款	56,478,778	1年以内	6	-
杭州旭发	项目开发往来款	53,396,495	1至2年	6	-
合计	/	661,603,083	/	71	-

其他说明：

其他应收款账龄分析如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
一年以内	903,863,663	529,851,954
一到二年	12,199,618	13,901,850
二到三年	3,125,135	5,442,275
三年以上	19,318,085	18,593,944
	<u>938,506,501</u>	<u>567,790,023</u>

于2016年6月30日，其他应收款20,169,285元(2015年12月31日：23,214,820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，本集团认为这部分款项可以收回。这部分其他应收款的账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一到二年	12,199,618	13,901,850
二到三年	3,125,135	5,442,275
三年以上	4,844,532	3,870,695
	<u>20,169,285</u>	<u>23,214,820</u>

于 2016 年 6 月 30 日,本集团无按组合计提坏账准备的其他应收款(2015 年 12 月 31 日:无)。

截至 2016 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 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

于 2016 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(2015 年 12 月 31 日:无)。

6、 存货

(1). 存货分类

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	22,231,597	243,913	21,987,684	23,948,316	243,913	23,704,403
开发成本(a)	25,009,563,178	-	25,009,563,178	22,967,245,515	-	22,967,245,515
开发产品(b)	10,205,951,968	-	10,205,951,968	8,053,186,512	-	8,053,186,512
库存材料	24,839,726	-	24,839,726	22,560,955	-	22,560,955
低值易耗品及包装物	16,246,691	-	16,246,691	21,001,567	-	21,001,567
合计	35,278,833,160	243,913	35,278,589,247	31,087,942,865	243,913	31,087,698,952

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
红橡墅	北京市	2013 年	2016 年	2,758,000	918,067,915	1,452,090,086
北辰·墅院 1900(原“顺义马坡项目”)	北京市	2012 年	2016 年	2,505,656	-	1,185,170,222
西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	3,501,636	3,501,636
当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2018 年	2,347,000	1,697,000,481	1,565,145,099
长沙北辰三角洲项目	长沙市	2008 年	待定	33,000,000	9,296,759,705	9,677,084,487
北辰中央公园项目	长沙市	2014 年	2016 年	4,800,000	1,031,130,471	1,625,696,065
北辰·奥园(原“北辰之光”)	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	1,583,978,601	1,320,418,216
国悦府	杭州市	2015 年	2018 年	1,485,000	1,036,680,450	918,959,870
北辰·旭辉壹号院	苏州市	2016 年	2018 年	2,500,000	1,158,986,830	1,024,800,716
北辰旭辉铂悦·金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,700,000	1,718,245,703	1,584,986,837
武汉光谷创意天空项目	武汉市	2016 年	2019 年	待定	480,828,764	437,097,969
龙河新区项目	廊坊市	2016 年	2018 年	待定	685,686,390	460,868,000
北辰·朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	2,526,000	1,227,918,492	1,050,126,821
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,359,000	725,519,862	661,299,491
杭州京华项目	杭州市	2016 年	待定	待定	442,550,000	-
成都天府项目	成都市	2016 年	待定	待定	528,820,169	-
北辰旭辉铂悦·庐州府	合肥市	2016 年	2018 年	4,214,000	2,473,887,709	-
					<u>25,009,563,178</u>	<u>22,967,245,515</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2015 年			2016 年	
		12 月 31 日	本期增加	本期减少	6 月 30 日	
绿色家园项目	2003 年 至 2010 年	26,502,662	-	-	26,502,662	
北辰香麓(温泉镇项目)	2010 年 至 2012 年	560,936,972	-	-136,324,338	424,612,634	
碧海方舟北区	2013 年	96,951,197	-	-15,620,844	81,330,353	
北辰福第(常营项目)	2010 年 至 2014 年	389,232,149	-	-	389,232,149	
香山清琴	2007 年 至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897	
北辰红橡墅	2016 年	-	790,309,253	-245,484,235	544,825,018	
长沙北辰三角洲项目	2012 年 至 2015 年	5,843,117,272	1,206,894,736	-1,528,927,433	5,521,084,575	
北辰·墅院 1900(原“顺义马坡项目”)	2015 年 至 2016 年	1,087,606,840	1,418,049,511	-	2,505,656,351	
北辰中央公园项目	2016 年	-	878,619,716	-214,750,910	663,868,806	
其他	2001 年 至 2007 年	11,877,523	-	-	11,877,523	
		<u>8,053,186,512</u>	<u>4,293,873,216</u>	<u>-2,141,107,760</u>	<u>10,205,951,968</u>	

于 2016 年 6 月 30 日，账面价值为 16,210,760,231 元的存货(2015 年 12 月 31 日：13,735,302,812 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

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	243,913	-	-	-	-	243,913
合计	243,913	-	-	-	-	243,913

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

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

于 2016 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,490,472,240 元(2015 年 12 月 31 日：2,355,690,292 元)。截至 2016 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 7.2%(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7.2%)。

7、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		

一、合营企业											
武汉当代	8,155,466	-	-	-6,753,612	-	-	-	-	-	1,401,854	-
杭州金湖	-	62,500,000	-	-10	-	-	-	-	-	62,499,990	-
小计	8,155,466	62,500,000	-	-6,753,622	-	-	-	-	-	63,901,844	-
二、联营企业											
北极星基金	6,427,918	-	-	-28,697	-	-	-	-	-	6,399,221	-
杭州旭发(a)	121,397	-	-	-121,397	-	-	-	-	-	-	-
小计	6,549,315	-	-	-150,094	-	-	-	-	-	6,399,221	-
合计	14,704,781	62,500,000	-	-6,903,716	-	-	-	-	-	70,301,065	-

其他说明

(a) 于 2016 年 6 月 30 日，本集团按照持股比例计算应分担的联营企业的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资的账面价值减记至零为限。

8、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,264,125,286	7,264,125,286
2. 本期增加金额	14,927,121	14,927,121
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	14,927,121	14,927,121
(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	7,279,052,407	7,279,052,407
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,986,520,631	1,986,520,631
2. 本期增加金额	93,511,448	93,511,448
(1) 计提或摊销	93,511,448	93,511,448
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,080,032,079	2,080,032,079
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	5,199,020,328	5,199,020,328

2. 期初账面价值	5,277,604,655	5,277,604,655
-----------	---------------	---------------

其他说明

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2016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93,511,448元(截至2015年6月30日止6个月期间:85,664,081元)。

于2016年6月30日,账面价值为4,229,887,624元(原价6,084,296,900元)的投资性房地产(2015年12月31日:账面价值4,307,184,414元、原价6,084,296,900元)作为长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押物。

于2016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(2015年12月31日:无)。

9、固定资产

(1). 固定资产情况

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	2,906,141,414	652,595,138	53,719,137	444,660,058	4,057,115,747
2. 本期增加金额	-	3,554,210	2,400,562	7,016,273	12,971,045
(1) 购置	-	3,388,523	2,400,562	4,486,824	10,275,909
(2) 在建工程转入	-	165,687	-	2,529,449	2,695,136
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	1,299,198	1,884,819	3,156,204	1,508,844	7,849,065
(1) 处置或报废	1,299,198	1,884,819	3,156,204	1,508,844	7,849,065
4. 期末余额	2,904,842,216	654,264,529	52,963,495	450,167,487	4,062,237,727
二、累计折旧					
1. 期初余额	719,128,368	449,083,017	36,702,917	294,943,295	1,499,857,597
2. 本期增加金额	33,557,550	16,140,323	2,619,810	15,770,065	68,087,748
(1) 计提	33,557,550	16,140,323	2,619,810	15,770,065	68,087,748
3. 本期减少金额	485,962	1,671,840	2,575,461	1,216,239	5,949,502
(1) 处置或报废	485,962	1,671,840	2,575,461	1,216,239	5,949,502
4. 期末余额	752,199,956	463,551,500	36,747,266	309,497,121	1,561,995,843
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	2,152,642,260	190,705,102	16,216,229	140,665,216	2,500,228,807
2. 期初账面价值	2,187,013,046	203,504,194	17,016,220	149,711,613	2,557,245,073

其他说明:

于2016年6月30日,账面价值为2,076,338,769元(原价2,658,439,192元)的房屋及建筑物(2015年12月31日:账面价值为2,105,987,341元、原价2,659,443,952元)作为长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押物。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 68,087,748 元(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 77,835,534 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: 52,272,631 元、1,364,586 元、14,450,531 元(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 34,866,563 元、1,904,219 元、41,064,752 元)。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 由在建工程转入固定资产的原价为 2,695,136 元(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

(a) 于 2016 年 6 月 30 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2016 年 6 月 30 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2016 年 6 月 30 日, 本集团无持有待售的固定资产(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2016 年 6 月 30 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2015 年 12 月 31 日: 无)。

10、 在建工程

√适用 □不适用

(1). 在建工程情况

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
国家会议中心酒店及零星改造工程	9,961,290	-	9,961,290	10,453,541	-	10,453,541
合计	9,961,290	-	9,961,290	10,453,541	-	10,453,541

11、 无形资产

(1). 无形资产情况

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	5,573,814	5,573,814
2. 本期增加金额	953,204	953,204
(1) 购置	953,204	953,204
(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	6,527,018	6,527,018
二、累计摊销		
1. 期初余额	2,150,873	2,150,873
2. 本期增加金额	526,318	526,318
(1) 计提	526,318	526,318
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	2,677,191	2,677,191
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	3,849,827	3,849,827
2. 期初账面价值	3,422,941	3,422,941

其他说明：

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 526,318 元(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：553,943 元)。

12、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
经营租入固定资产改良	272,000	907,720	125,386	-	1,054,334
酒店一次性采购的营运物资	24,783,627	158,769	3,097,336	-	21,845,060
合计	25,055,627	1,066,489	3,222,722	-	22,899,394

13、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	14,923,985	3,730,996	15,170,867	3,792,717
内部交易未实现利润	25,807,748	6,451,937	24,952,056	6,238,014
可抵扣亏损	89,944,540	22,486,135	141,249,224	35,312,306
预提费用及其他	752,744,260	188,186,065	659,853,772	164,963,443
合计	883,420,533	220,855,133	841,225,919	210,306,480

2016 年 6 月 30 日

2015 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

50,548,443

62,155,975

预计于 1 年后转回的金额

170,306,690

148,150,505

220,855,133

210,306,480

(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	-	-
可抵扣亏损	46,608,519	35,242,718
合计	46,608,519	35,242,718

(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
2016	-	474,151
2017	151,530	151,530
2018	3,397,033	3,397,033
2019	14,964,804	14,964,804
2020	16,255,200	16,255,200
2021	11,839,952	-
合计	46,608,519	35,242,718

其他说明：

于 2016 年 6 月 30 日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2015 年 12 月 31 日：无)。

14、短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

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	400,000,000	200,000,000
保证借款	-	-
信用借款	100,000,000	100,000,000
委托借款	-	192,214,110
合计	500,000,000	492,214,110

短期借款分类的说明：

于 2016 年 6 月 30 日，银行抵押借款 400,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：200,000,000 元)，系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每季度支付一次，该笔借款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 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，短期借款的年利率区间为 4.60%至 4.61%（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：5.35%至 8.20%）。

15、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	2,050,250,179	2,232,114,756
预提工程款	950,003,281	437,471,502
其他	191,583,702	217,563,607
合计	3,191,837,162	2,887,149,865

(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
应付工程款	1,619,393,134	尚未结算
合计	1,619,393,134	/

16、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)	11,217,347,633	6,710,834,378
其他(ii)	331,102,596	307,472,502
合计	11,548,450,229	7,018,306,880

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	2,184,134,057	尚未办理入住手续
合计	2,184,134,057	/

其他说明

(i) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2016 年 6 月 30 日
绿色家园项目	108,435,138	84,078,439	2003 年 至 2010 年	不适用
北辰香麓(温泉镇项目)	428,624,306	256,338,089	2010 年 至 2012 年	不适用
北辰福第(常营项目)	473,228,908	227,525,113	2010 年 至 2014 年	不适用
长沙北辰三角洲项目	4,234,451,669	3,806,944,520	2012 年 至 2017 年	77%
碧海方舟北区	94,026,518	156,511,983	2013 年	不适用
北辰中央公园	603,724,231	519,430,842	2016 年	71%
北辰红橡墅	482,893,527	452,660,158	2016 年	29%
北辰·墅院 1900(原“顺义 马坡项目”)	255,661,365	1,850,000	2015 年 至 2016 年	6%
当代北辰悦 MOMA	1,200,850,526	805,495,539	2018 年	85%
北辰·奥园(原“北辰之光”)	538,494,825	127,945,413	2018 年	29%
国悦府	1,256,575,538	256,510,213	2018 年	70%

北辰·旭辉壹号院	850,203,208	-	2019年	30%
北辰·朗诗南门绿郡	144,863,130	-	2018年	10%
北辰旭辉铂悦·金陵	532,780,442	-	2018年	38%
			2001年	
其他	12,534,302	15,544,069	至2007年	不适用
	<u>11,217,347,633</u>	<u>6,710,834,378</u>		

(ii) 预收款项中的其他主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。

17、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	67,649,902	356,454,973	360,623,477	63,481,398
二、离职后福利-设定提存计划	11,862,206	61,212,896	62,561,824	10,513,278
三、辞退福利	716,084	-	-	716,084
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	80,228,192	417,667,869	423,185,301	74,710,760

(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	60,370,693	267,376,687	272,102,116	55,645,264
二、职工福利费	-	15,588,903	15,588,903	-
三、社会保险费	2,311,946	29,298,172	28,945,833	2,664,285
其中: 医疗保险费	1,752,956	26,911,116	26,524,513	2,139,559
工伤保险费	67,376	771,575	783,422	55,529
生育保险费	491,614	1,615,481	1,637,898	469,197
四、住房公积金	495,211	36,395,045	35,815,125	1,075,131
五、工会经费和职工教育经费	4,180,872	7,509,302	8,171,500	3,518,674
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	291,180	286,864	-	578,044
合计	67,649,902	356,454,973	360,623,477	63,481,398

(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	9,863,052	51,041,199	52,735,064	8,169,187
2、失业保险费	249,172	2,370,174	2,338,562	280,784
3、企业年金缴费	1,749,982	7,801,523	7,488,198	2,063,307
合计	11,862,206	61,212,896	62,561,824	10,513,278

基本养老保险中包括本集团为员工设立的设定提存计划的企业年金，本集团及员工分别按照上一年平均工资总额的 4% 予以缴存，其中本期应缴存金额为 7,801,523 元，实际缴存金额为 7,488,198 元，期末应付未付金额预计将于 2016 年度支付完毕。

18、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	130,134,599	-
营业税	1,084,599	88,944,050
企业所得税	261,381,891	223,547,020
城市维护建设税	2,754,990	5,992,019
土地增值税	676,885,213	601,205,680
契税及其他	84,944,514	161,274,134
合计	1,157,185,806	1,080,962,903

19、 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	36,284,898	38,238,617
企业债券利息	68,465,754	155,141,096
短期借款应付利息	4,415,662	903,942
应付少数股东借款利息	136,274,872	128,758,796
合计	245,441,186	323,042,451

20、 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
应付本公司股东的股利	6,916,920	-
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	8,079,110	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 2016 年 6 月 30 日和 2015 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。

21、 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)	1,719,556,721	1,651,807,966
押金及保证金	367,067,243	369,385,599
预提费用	136,631,211	90,852,599
应付维修费	53,810,628	79,466,226
应付能源费	33,772,307	46,606,680

代收售房契税、公共维修基金	21,815,935	25,060,834
应付销售代理费	16,722,979	20,051,000
应付物业管理费	8,158,814	5,451,266
代收能源费	2,011,509	1,838,741
拆迁安置费	459,951	459,951
其他	158,926,550	121,346,397
合计	2,518,933,848	2,412,327,259

(i) 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的股东借款，借款期限均为一年，利率区间为 8.50%至 10.00%。

(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	293,387,629	租赁合同未到期，该款项尚未结清。
合计	293,387,629	/

22、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	2,649,370,000	2,659,350,000
1 年内到期的应付债券	-	1,498,950,220
1 年内到期的长期应付款	-	-
合计	2,649,370,000	4,158,300,220

其他说明：

	2015 年 12 月 31 日	本期 发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	2016 年 6 月 30 日
一年内到期的应付债券-						
2006 年 10 年期公司债券	1,498,950,220	-	-	1,049,780	1,500,000,000	-

23、长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

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	16,646,164,741	13,428,708,095
保证借款	-	-
信用借款	1,178,300,000	1,178,300,000
委托借款	660,000,000	-
合计	18,484,464,741	14,607,008,095

长期借款分类的说明:

于 2016 年 6 月 30 日, 抵押借款中 6,999,409,741 元(2015 年 12 月 31 日: 4,509,308,095 元)系由本集团的存货作为抵押; 9,646,755,000 元(2015 年 12 月 31 日: 8,919,400,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押, 利息每季度或每月支付一次, 本金应于 2016 年 7 月 24 日至 2029 年 5 月 5 日偿还。

于 2016 年 6 月 30 日, 上述抵押借款中 3,710,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 3,740,000,000 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; 1,772,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 800,000,000 元)系由本集团少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明, 包括利率区间:

截至 2016 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 11.00%(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 5.25% 至 11.00%)。

24、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年 5 年期公司债券(a)	992,592,040	991,640,622
2014 年 7 年期公司债券(a)	1,487,576,611	1,486,615,707
2016 年 5 年期公司债券(b)	1,488,609,403	-
合计	3,968,778,054	2,478,256,329

(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 5 年期公司债券(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	5 年	1,000,000,000	991,640,622	-	24,000,000	951,418	-	992,592,040
2014 年 7 年期公司债券(a)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,486,615,707	-	39,000,000	960,904	-	1,487,576,611
2016 年 5 年期公司债券(b)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	-	1,488,000,000	12,887,671	609,403	-	1,488,609,403
合计	/	/	/	4,000,000,000	2,478,256,329	1,488,000,000	75,887,671	2,521,725	-	3,968,778,054

其他说明:

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

(b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准, 本公司于 2016 年 4 月 20 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。

25、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	-	-
三、其他长期福利	-	-
应付内退福利	5,998,375	5,998,375
减：一年内支付的部分	-716,084	-716,084
合计	5,282,291	5,282,291

其他说明：

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

	2016年6月30日	2015年12月31日
折现率	4%	4%

26、递延收益

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	-	6,884,789	2,353,672	4,531,117	建造环保设备补贴
合计	-	6,884,789	2,353,672	4,531,117	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
清洁生产项目补助	-	4,688,965	157,848	-	4,531,117	与资产相关
环保设备购置补助	-	2,195,824	2,195,824	-	-	与资产相关
合计	-	6,884,789	2,353,672	-	4,531,117	/

27、股本

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：

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动		2016 年 6 月 30 日
		其他	小计	
有限售条件股份一				
国有法人持股	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
无限售条件股份一				
人民币普通股	2,510,000,000	-	-	2,510,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	-	-	3,217,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

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。北辰集团已于 2015 年 11 月 20 日缴付第一笔 60,000,000 元款项。截至 2016 年 6 月 30 日,北辰集团持有的公司 150,000,000 股仍处于冻结状态,除此之外,北辰集团所持本公司其他股份限售期已届满,可以上市流通。

28、资本公积

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)	3,675,806,622	-	-	3,675,806,622
其他资本公积				
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	-23,699,599	-	-	-23,699,599
合计	3,652,148,600	-	-	3,652,148,600

29、盈余公积

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	624,211,667	-	-	624,211,667
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	785,681,081	-	-	785,681,081

30、未分配利润

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	3,460,420,181	3,087,000,464
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-	-

调整后期初未分配利润	3,460,420,181	3,087,000,464
加：本期归属于母公司所有者的净利润	396,233,385	379,731,658
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	202,021,200	202,021,200
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,654,632,366	3,264,710,922

根据 2016 年 3 月 30 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 202,021,200 元；上述提议已经 2016 年 5 月 22 日股东大会批准，截至本财务报表批准报出日，上述股利已全部支付完毕。

31、营业收入和营业成本

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	4,387,890,603	2,730,975,049	3,240,974,232	1,719,148,610
其他业务	8,588,529	614,731	8,492,583	472,391
合计	4,396,479,132	2,731,589,780	3,249,466,815	1,719,621,001

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	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)	3,049,204,292	2,141,107,760	1,985,291,308	1,188,160,432
投资物业和酒店业务	1,198,392,570	476,854,005	1,090,231,442	409,555,166
零售商业业务	102,586,404	64,920,168	126,521,194	76,090,771
其他业务	37,707,337	48,093,116	38,930,288	45,342,241
	<u>4,387,890,603</u>	<u>2,730,975,049</u>	<u>3,240,974,232</u>	<u>1,719,148,610</u>

(i) 出售开发产品收入及成本

	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	2,573,000	-	23,537,418	4,315,458
北辰香麓(温泉镇项目)	259,312,897	136,324,338	288,681,780	140,438,296
北辰福第(常营项目)	2,082,857	-	170,449,810	104,514,723
北辰红橡墅	410,694,880	245,484,235	-	-
碧海方舟北区	62,485,505	15,620,844	287,355,142	74,475,874
长沙北辰三角洲项目	2,060,482,475	1,528,927,433	1,215,267,158	864,416,081
北辰中央公园项目	251,572,678	214,750,910	-	-
	<u>3,049,204,292</u>	<u>2,141,107,760</u>	<u>1,985,291,308</u>	<u>1,188,160,432</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	8,588,529	614,731	8,492,583	472,391

32、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,490,108	1,954,022
营业税	197,587,250	158,332,072
城市维护建设税	16,140,254	11,822,688
教育费附加	10,848,971	8,590,444
土地增值税	148,772,799	137,320,400
房产税及其他	18,793,290	17,016,232
合计	393,632,672	335,035,858

33、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	65,673,842	48,755,983
营销管理费	62,713,009	15,547,797
广告费	37,737,519	30,161,308
营销服务费	43,114,947	36,899,856
能源费	7,280,051	7,453,271
租赁费用	5,873,080	1,218,269
固定资产折旧	1,364,586	1,904,219
修理装修费	1,713,492	1,466,689
其他	7,840,063	5,877,031
合计	233,310,589	149,284,423

34、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	176,075,451	155,745,175
税金	32,751,649	31,661,648
修理费	14,231,828	13,522,870
固定资产折旧	14,450,531	41,064,752
咨询服务费	26,354,825	14,787,698
运营管理费	18,533,679	15,327,494
租赁费用	12,278,858	14,101,922
能源费	4,418,911	10,183,666
宣传费	167,148	119,298
无形资产摊销	526,318	553,943
低值易耗品	1,136,641	195,225
其他	16,178,568	18,503,449
合计	317,104,407	315,767,140

35、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	867,148,417	622,819,010
减：资本化利息	-632,875,907	-401,216,985
减：利息收入	-32,026,000	-45,791,476
汇兑损失	636,747	21,971
手续费及其他	5,775,023	4,829,040
合计	208,658,280	180,661,560

36、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	-222,112	5,390
合计	-222,112	5,390

37、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	-2,899,983	-1,303,212
合计	-2,899,983	-1,303,212

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

38、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	411,976	18,448	411,976
其中：固定资产处置利得	411,976	18,448	411,976
政府补助	10,103,672	-	10,103,672
赔偿及违约金收入	6,766,301	4,468,490	6,766,301
保证金收入	955,916	-	955,916
其他	421,197	97,776	421,197
合计	18,659,062	4,584,714	18,659,062

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	157,848	-	与资产相关
环保设备购置补助	2,195,824	-	与资产相关
产业扶持补助	7,750,000	-	与收益相关
合计	10,103,672	-	/

39、营业外支出

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	448,207	62,138	448,207
其中：固定资产处置损失	448,207	54,728	448,207
对外捐赠	50,000	-	50,000
赔偿金	2,500	737,349	2,500
罚没支出	551,298	307,839	551,298
其他	29,971	111,234	29,971
合计	1,081,976	1,218,560	1,081,976

40、所得税费用

(1) 所得税费用表

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	149,561,107	155,047,801
递延所得税费用	-10,548,653	-15,742,532
合计	139,012,454	139,305,269

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	527,082,619
按法定/适用税率计算的所得税费用	131,770,655
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	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,281,811
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	2,959,988
所得税费用	139,012,454

41、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	22,991,156	34,267,601

政府补助收入	14,634,789	-
押金及保证金	85,818,183	79,390,100
受限制的担保金及保证金的减少	131,039,639	51,536,070
代收的契税、公共维修基金	-	19,307,925
违约金收入	-	4,000,000
其他	3,841,558	566,267
合计	258,325,325	189,067,963

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

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	88,199,539	955,173,690
契税及公共维修基金	10,500,091	35,500,110
办公及会议费	5,285,830	4,589,662
差旅费	3,594,029	2,480,805
子公司少数股东往来款	418,345,960	-
其他	2,795,920	3,232,810
合计	528,721,369	1,000,977,077

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

截至 2016 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 2015 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

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

截至 2016 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 2015 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

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	1,571,319,009	207,751,065
收回向合联营公司提供的项目开发往来款	166,775,812	-
合计	1,738,094,821	207,751,065

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金说明:

截至 2016 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 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	388,070,165	411,849,116
加: 资产减值准备	-222,112	5,390
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	161,599,196	163,499,615
无形资产摊销	526,318	553,943
长期待摊费用摊销	3,222,722	3,135,471
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)	36,231	43,690
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)	225,237,666	210,078,150
投资损失(收益以“-”号填列)	2,899,983	1,303,212
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-10,548,653	-15,742,532
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)	-3,558,014,388	-767,388,501
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-709,471,151	-938,360,539
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,948,925,072	-351,472,191
其他	131,039,639	51,536,070
经营活动产生的现金流量净额	1,583,300,688	-1,230,959,106
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	10,530,900,121	4,972,624,154
减: 现金的期初余额	6,104,157,065	4,052,622,948
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	4,426,743,056	920,001,206

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中: 库存现金	934,143	1,034,881
可随时用于支付的银行存款	10,529,965,978	6,103,122,184
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	10,530,900,121	6,104,157,065

43、外币货币性项目

√适用 □不适用

(1). 外币货币性项目:

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	802,679	6.63	5,321,762
港币	1,815,598	0.85	1,543,258

44、其他

(1) 资产减值准备

	2015 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少		2016 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	14,913,877	30,418	252,530	-	14,691,765
其中：应收账款坏账准备	78,060	3,448	-	-	81,508
其他应收款坏账准备	14,835,817	26,970	252,530	-	14,610,257
存货跌价准备	243,913	-	-	-	243,913
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
	<u>15,170,867</u>	<u>30,418</u>	<u>252,530</u>	<u>-</u>	<u>14,948,755</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：

	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月
发展物业销售成本	2,141,107,760	1,188,160,432
职工薪酬支出	362,646,573	303,503,640
咨询服务费	133,907,855	71,252,809
办公消耗费	95,827,405	86,850,473
投资性房地产摊销	93,511,448	85,664,081
耗用的低值易耗品等	87,766,671	80,829,192
固定资产折旧	68,087,748	77,835,534
能源费	62,203,145	62,254,410
零售商品成本	60,933,931	76,090,771
资产保养维修费用	41,608,475	39,946,103
广告费	37,906,824	30,282,166
税金	33,226,397	31,892,448
租赁费用	17,973,884	16,701,874
长期待摊费用摊销	3,222,722	3,135,471
审计费	2,522,487	3,601,858
无形资产摊销	526,318	553,943
其他	39,025,133	26,117,359
	<u>3,282,004,776</u>	<u>2,184,672,564</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：

2016 年 1-6 月

2015 年 1-6 月

归属于母公司普通股股东的合并净利润	396,233,385	379,731,658
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.12	0.11
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.12	0.11
—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 2016 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 2015 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：

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

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

于 2016 年 4 月 12 日，本公司之全资子公司北辰会展集团以现金 10,000,000 元出资设立全资子公司领航会展。

于 2016 年 6 月 29 日，本公司之全资子公司杭州京华以现金 62,500,000 元出资设立全资子公司杭州威杰。

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

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	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	5	95	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	50	-	设立
五洲美乐	北京市	北京市	餐饮	59.81	-	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	80	20	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	80	20	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
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(原名“北辰星会展有限公司”)	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	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
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发	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	70	-	设立
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	50	-	设立
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	苏州市	苏州市	房地产开发	50	-	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都北辰	成都市	成都市	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
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
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；	-	100	设立

			组织文化艺术交流活动；企业策划			
杭州威杰	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

(2). 重要的非全资子公司

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%	-1,029,465	-	182,953,698
苏州北辰	50%	-3,449,756	-	346,478,919

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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	668,934,188	31,300,358	700,234,546	326,859,653	-	326,859,653	698,357,179	27,239,036	725,596,215	350,120,373	-	350,120,373
苏州北辰	2,330,023,831	16,113	2,330,039,944	937,082,106	700,000,000	1,637,082,106	1,025,056,226	47,550	1,025,103,776	325,246,426	-	325,246,426

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	66,759,357	-2,100,949	-2,100,949	-6,181,314	293,388,475	78,233,259	78,233,259	-172,721,594
苏州北辰	-	6,899,512	6,899,512	594,108,979	-	-	-	-

2、在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

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
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	50	-	权益法

杭州旭发相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事三分之二同意通过，杭州旭发董事会成员共5名，本集团有权派出1名董事，因此本集团将其作为联营企业核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

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	武汉当代
流动资产	1,321,939,333	960,825,874
其中: 现金和现金等价物	285,118,724	90,162,295
非流动资产	7,688,356	1,083,279
资产合计	1,329,627,689	961,909,153
流动负债	1,262,256,307	928,123,241
非流动负债	40,000,000	-
负债合计	1,302,256,307	928,123,241
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	12,317,122	15,203,660
调整事项	-10,915,268	-7,048,194
--商誉		
--内部交易未实现利润	-10,915,268	-7,048,194
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	1,401,854	8,155,466
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
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-6,414,530	-2,853,290
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-6,414,530	-2,853,290
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

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	杭州旭发
流动资产	277,415,293	277,264,769
非流动资产	-	-
资产合计	277,415,293	277,264,769

流动负债	92,515,115	272,395,115
非流动负债	180,000,000	-
负债合计	272,515,115	272,395,115
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	2,450,089	2,434,827
调整事项	-2,450,089	-2,313,430
--商誉		
--内部交易未实现利润	-2,450,089	-2,313,430
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	-	121,397
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
营业收入		
净利润		-30,524
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		-30,524
本年度收到的来自联营企业的股利		

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。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	68,899,211	6,464,255
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-28,707	-19,430
--其他综合收益		
--综合收益总额	-28,707	-19,430

其他说明

净亏损和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州旭发	-	2,085,881	2,085,881

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2016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9,357,284,741元(2015年12月31日：7,580,308,095元)及固定利率合同，金额为13,095,958,054元(2015年12月31日：9,504,956,329元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至2016年6月30日止6个月期间及2015年度本集团并无利率互换安排。

截至2016年6月30日止6个月期间，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12,003,016元(截至2015年6月30日止6个月期间：约9,883,284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：

	2016 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)	513,446,367	-	-	-	513,446,367
一年内到期的非流动					
负债(含利息)	2,786,757,449	-	-	-	2,786,757,449
应付账款	3,191,837,162	-	-	-	3,191,837,162
应付利息	245,441,186	-	-	-	245,441,186
应付股利	8,079,110	-	-	-	8,079,110
其他应付款	2,518,933,848	-	-	-	2,518,933,848
长期借款(含利息)	936,559,791	7,933,186,174	8,876,649,586	4,470,967,850	22,217,363,401
应付债券(含利息)	193,200,000	193,200,000	3,079,600,000	1,656,000,000	5,122,000,000
财务担保合同	4,776,631,467	-	-	-	4,776,631,467
	<u>15,170,886,380</u>	<u>8,126,386,174</u>	<u>11,956,249,586</u>	<u>6,126,967,850</u>	<u>41,380,489,990</u>

	2015 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)	504,588,206	-	-	-	504,588,206
一年内到期的非流动					
负债(含利息)	4,397,568,133	-	-	-	4,397,568,133
应付账款	2,887,149,865	-	-	-	2,887,149,865
应付利息	323,042,451	-	-	-	323,042,451
应付股利	1,162,190	-	-	-	1,162,190
其他应付款	2,412,327,259	-	-	-	2,412,327,259
长期借款(含利息)	989,259,627	4,407,922,790	9,328,841,266	3,519,286,486	18,245,310,169
应付债券(含利息)	126,000,000	126,000,000	1,378,000,000	1,656,000,000	3,286,000,000
财务担保合同	3,424,501,153	-	-	-	3,424,501,153
	<u>15,065,598,884</u>	<u>4,533,922,790</u>	<u>10,706,841,266</u>	<u>5,175,286,486</u>	<u>35,481,649,426</u>

十、公允价值的披露

√适用 □不适用

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

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1)持续的公允价值计量的资产

本集团无持续的公允价值计量的资产。

(2)非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固定利率)	9,127,180,000	9,242,995,958	7,026,700,000	7,190,252,114
应付债券	3,968,778,054	4,107,471,707	2,478,256,329	2,594,200,000
合计	13,095,958,054	13,350,467,665	9,504,956,329	9,784,452,114

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第二层次。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业最终控制方是北辰集团

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八

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

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
武汉当代	合营企业
北极星基金	联营企业
旭发置业	联营企业
杭州金湖	合营企业

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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

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

(2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为承租方：

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	7,733,077	7,099,616
辰运物业	办公用房	450,000	450,000

(3). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为被担保方

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)	400,000,000	2014年11月11日	2016年11月10日	否
北辰集团(i)	300,000,000	2015年1月28日	2017年1月27日	否
北辰集团(ii)	1,700,000,000	2013年5月30日	2020年10月20日	否

北辰集团(iii)	1,310,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	否
北辰集团(iv)	400,000,000	2016年2月29日	2017年2月28日	否

关联担保情况说明

(i) 根据北辰集团与昆仑信托签订的协议，北辰集团为世纪御景向昆仑信托取得的信托借款提供不可撤销的连带责任保证担保。

(ii) 北辰集团为本公司对泰康公司的商业不动产债权投资计划的还款义务的履约提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 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	8,553,260	6,968,157

(5). 其他关联交易

(1) 自北辰集团取得委托借款及委托借款利息

	2015年 12月31日	本期增加	本期减少	2016年 6月30日
委托借款本金	700,000,000	300,000,000	450,000,000	550,000,000
委托借款利息	1,144,306	16,503,680	16,805,625	842,361
	<u>701,144,306</u>	<u>316,503,680</u>	<u>466,805,625</u>	<u>550,842,361</u>

于2016年6月30日，本公司自北辰集团取得的委托信用借款，其中：50,000,000元借款期间为2014年7月25日至2016年7月24日，利率为同期同档次国家基准利率；200,000,000元借款期间为2014年8月15日至2016年8月14日，利率为同期同档次国家基准利率；300,000,000元借款期间为2016年4月29日至2018年4月29日，利率为固定利率4.75%。

(2) 为武汉当代提供项目开发往来款及取得的利息

	2015年 12月31日	本期增加	本期减少	2016年 6月30日
股东往来款本金	277,500,000	-	50,400,000	227,100,000
股东往来款利息	26,375,813	8,593,498	26,375,813	8,593,498
	<u>303,875,813</u>	<u>8,593,498</u>	<u>76,775,813</u>	<u>235,693,498</u>

(3) 为杭州旭发提供项目开发往来款及取得的利息

	2015年 12月31日	本期增加	本期减少	2016年 6月30日
--	-----------------	------	------	----------------

股东往来款本金	136,197,025	-	82,800,530	53,396,495
股东往来款利息	4,626,859	4,445,080	7,199,470	1,872,469
	140,823,884	4,445,080	90,000,000	55,268,964

(4) 为杭州金湖提供项目开发往来款及取得的利息

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 6 月 30 日
股东往来款本金	-	53,000,000	-	53,000,000
股东往来款利息	-	-	-	-
		53,000,000	-	53,000,000

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

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	武汉当代	227,100,000	-	277,500,000	-
其他应收款	杭州旭发	53,396,495	-	136,197,025	-
其他应收款	杭州金湖	53,000,000	-	-	-
应收利息	武汉当代	8,593,498	-	26,375,813	-
应收利息	杭州旭发	1,872,469	-	4,626,859	-

(2). 应付项目

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
长期借款	北辰集团	300,000,000	700,000,000
一年内到期的长期借款	北辰集团	250,000,000	700,000,000
应付利息	北辰集团	842,361	1,144,306

7、关联方承诺

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

租赁

2016 年 6 月 30 日

2015 年 12 月 31 日

-租入

北辰集团

305,967,094

313,700,171

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资本性房地产开发项目支出承诺：

	2016年6月30日	2015年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	3,742,273,189	2,378,970,360
已批准，但尚未签约	9,272,977,009	12,273,800,262
	<u>13,015,250,198</u>	<u>14,652,770,622</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
一年以内	17,190,759	18,473,806
一到二年	17,636,956	17,330,363
二到三年	17,958,581	17,749,175
三年以上	263,818,012	273,435,731
	<u>316,604,308</u>	<u>326,989,075</u>

2、或有事项

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

于2016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2016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
绿色家园项目	26,564,046
北辰香麓(温泉镇项目)	703,791,510
长沙北辰三角洲项目	2,755,871,749
杭州北辰奥园	225,794,495
北辰红橡墅	139,720,921
当代北辰悦 MOMA	73,588,547
国悦府	486,440,630
北辰中央公园项目	118,641,550
其他	246,218,019
	<u>4,776,631,467</u>

十三、其他重要事项

1、分部信息

√适用 □不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	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	3,049,204,292	1,198,392,570	102,586,404	46,295,866	-	-	4,396,479,132
分部间交易收入	136,875	9,413,091	-	13,643,756	-	23,193,722	-
主营业务成本	2,141,107,760	476,854,005	64,920,168	48,707,847	-	-	2,731,589,780
利息收入	10,639,893	2,391,481	294,681	857,749	17,842,196	-	32,026,000
利息费用	8,293,914	-	-	-	225,978,596	-	234,272,510
对合营企业和联营企业的投资损失	10	-	-	-	2,899,973	-	2,899,983
资产减值损失	-225,560	3,448	-	-	-	-	-222,112
折旧费与摊销费	1,855,626	140,425,208	18,644,936	3,139,332	1,283,134	-	165,348,236
利润/(亏损)总额	404,360,827	401,076,387	-11,843,840	-9,944,673	-256,566,082	-	527,082,619
所得税费用	102,372,893	100,771,119	-2,148,111	-2,485,394	-59,498,053	-	139,012,454
净利润/(亏损)	301,987,934	300,305,268	-9,695,729	-7,459,279	-197,068,029	-	388,070,165
资产总额	41,881,494,464	7,460,596,911	411,365,950	90,105,224	6,593,438,063	-	56,437,000,612
负债总额	33,504,700,869	1,822,472,049	149,701,289	175,504,143	8,704,685,954	-	44,357,064,304
对合营企业和联营企业的长期股权投资	63,901,844	-	-	-	6,399,221	-	70,301,065
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	18,193,557	4,629,252	155,275	5,085,408	2,389,559	-	30,453,051

截至 2016 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 2016 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:

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

项目	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	1,985,291,308	1,090,231,442	126,521,194	47,422,871	-	-	3,249,466,815
分部间交易收入	-	6,143,483	-	21,570,803	-	27,714,286	-

主营业务成本	1,188,160,432	409,555,166	76,090,771	45,814,632	-	-	1,719,621,001
利息收入	5,425,528	2,136,429	483,127	1,112,163	36,634,229	-	45,791,476
利息费用	-	-	-	-	221,602,025	-	221,602,025
对合营企业和联营企业的投资损失	1,283,782	-	-	-	19,430	-	1,303,212
资产减值损失	-	5,390	-	-	-	-	5,390
折旧费与摊销费	1,643,885	142,726,591	19,619,060	2,633,322	566,171	-	167,189,029
利润/(亏损)总额	447,280,681	337,404,703	-8,064,851	-7,846,843	-217,619,305	-	551,154,385
所得税费用	112,248,484	84,351,176	-1,070,501	-1,863,050	-54,360,840	-	139,305,269
净利润/(亏损)	335,032,197	253,053,527	-6,994,350	-5,983,793	-163,258,465	-	411,849,116
资产总额	34,663,509,968	7,591,690,384	442,847,940	121,005,026	4,594,074,810	-	47,413,128,128
负债总额	27,912,062,052	3,329,362,261	160,888,689	190,360,401	3,951,567,382	-	35,544,240,785
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	14,704,781	-	14,704,781
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	6,398,021	175,961,134	196,016	25,728,798	282,354	-	208,566,323

截至 2015 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 2015 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

资本管理

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

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

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

于 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>79%</u>	<u>75%</u>

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:

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	21,313,376	21	-	-	21,313,376	28,329,206	56	-	-	28,329,206
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	82,103,604	79	73,109	0.1	82,030,495	22,572,806	44	73,109	0.3	22,499,697
合计	103,416,980	/	73,109	/	103,343,871	50,902,012	/	73,109	/	50,828,903

(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). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

	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	44,375,907	-	43%

其他说明:

应收账款账龄分析如下:

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	99,993,254	45,700,044
一到二年	2,106,924	3,020,630
两到三年	814,797	1,794,815
三年以上	501,005	386,523
	<u>103,415,980</u>	<u>50,902,012</u>

于 2016 年 6 月 30 日, 应收账款 47,557,220 元 (2015 年 12 月 31 日: 36,387,466 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析, 本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	44,207,603	31,258,607
一到二年	2,106,924	3,020,630
二到三年	814,797	1,794,815
三年以上	427,896	313,414
	<u>47,557,220</u>	<u>36,387,466</u>

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：1,049,656）。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无按组合计提坏账准备的应收账款（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无实际核销的应收账款金额（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

于 2016 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（2015 年 12 月 31 日：无）。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

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	14,389,452,813	99.9	12,280,000	0.1	14,377,172,813	14,822,363,426	99.9	12,280,000	0.1	14,810,083,426
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14,141,872	0.1	2,193,553	15.5	11,948,319	12,977,200	0.1	2,443,249	18.8	10,533,951
合计	14,403,594,685	/	14,473,553	/	14,389,121,132	14,835,340,626	/	14,723,249	/	14,820,617,377

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%	于 2016 年 6 月 30 日，账龄为三年以上的其他应收款主要为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元（2015 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。
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 249,696 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北辰置地分公司	249,696	对方回款
合计	249,696	/

(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	14,079,842,113	14,377,302,253
工程专项基金	5,051,205	4,301,148
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	4,995,534	4,515,481
备用金	4,814,099	4,575,526
保证金	-	3,000,000
应收关联公司款项	280,496,495	413,697,025
押金	11,783,000	11,783,000
其他	4,332,239	3,886,193
减:坏账准备	-14,473,553	-14,723,249
合计	14,389,121,132	14,820,617,377

坏账准备主要为本公司对应收金恒生的预付货款计提了全额坏账准备。

(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	14,079,842,113	1年以内至3年以上	97.75	-
武汉当代	项目开发往来款	227,100,000	1至2年	1.58	-
杭州旭发	项目开发往来款	53,396,495	1至2年	0.37	-
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	0.09	12,280,000
北京国际信托有限公司	押金	11,783,000	1年以内	0.08	-
合计	/	14,384,401,608	/	99.87	12,280,000

其他说明:

(1) 其他应收款账龄分析如下:

	2016年6月30日	2015年12月31日
一年以内	6,457,264,036	5,246,061,768
一到二年	1,873,952,956	2,443,607,222
二到三年	6,053,267,154	6,178,290,930
三年以上	19,110,539	967,380,706
	<u>14,403,594,685</u>	<u>14,835,340,626</u>

于2016年6月30日,其他应收款6,434,629元(2015年12月31日:6,342,106元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析,本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下:

	2016年6月30日	2015年12月31日
一到二年	1,556,182	2,044,682
二到三年	1,303,537	749,852

三年以上	3,574,910	3,547,572
	6,434,629	6,342,106

于 2016 年 6 月 30 日, 本公司无按组合计提坏账准备的其他应收款 (2015 年 12 月 31 日: 无)。

截至 2016 年 6 月 30 日止个 6 月期间, 本公司无实际核销的其他应收款 (截至 2015 年 6 月 30 日止个 6 月期间: 无)。

于 2016 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 (2015 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	2,763,162,926	5,580,595	2,757,582,331	2,557,162,926	5,580,595	2,551,582,331
对联营、合营企业投资	7,801,075	-	7,801,075	14,704,781	-	14,704,781
合计	2,770,964,001	5,580,595	2,765,383,406	2,571,867,707	5,580,595	2,566,287,112

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

(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
北辰房地产	552,070,231	-	-	552,070,231	-	-
天成天	550,000	-	-	550,000	-	-
五洲美乐	4,780,595	-	-	4,780,595	-	4,780,595
绿洲商贸	800,000	-	-	800,000	-	800,000
信诚物业	4,000,000	-	-	4,000,000	-	-
长沙北辰	1,206,400,000	-	-	1,206,400,000	-	-
北辰信通	-	-	-	-	-	-
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
北辰酒店	-	-	-	-	-	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-
世纪御景	228,550,000	-	-	228,550,000	-	-
杭州北辰	35,000,000	-	-	35,000,000	-	-
北京北辰当代	25,000,000	-	-	25,000,000	-	-
杭州辰旭	2,500,000	-	-	2,500,000	-	-
南京旭辰	25,500,000	-	-	25,500,000	-	-
武汉光谷	20,816,000	-	-	20,816,000	-	-
苏州北辰	350,000,000	-	-	350,000,000	-	-
成都辰诗	28,000,000	-	-	28,000,000	-	-
成都北辰	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
廊坊房地产	-	31,000,000	-	31,000,000	-	-
成都天府	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
杭州京华	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-

合肥辰旭	-	25,000,000	-	25,000,000	-	-
合计	2,557,162,926	206,000,000	-	2,763,162,926	-	5,580,595

由于被投资企业五洲美乐、绿洲商贸经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。于本财务报表批准报出日，五洲美乐尚在办理清算注销手续。

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	8,155,466	-	-	-6,753,612	-	-	-	-	-	1,401,854	-
小计	8,155,466	-	-	-6,753,612	-	-	-	-	-	1,401,854	-
二、联营企业											
北极星基金	6,427,918	-	-	-28,697	-	-	-	-	-	6,399,221	-
杭州旭发	121,397	-	-	-121,397	-	-	-	-	-	-	-
小计	6,549,315	-	-	-150,094	-	-	-	-	-	6,399,221	-
合计	14,704,781	-	-	-6,903,706	-	-	-	-	-	7,801,075	-

4、营业收入和营业成本

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	1,400,136,048	576,256,803	1,557,576,940	663,158,939
其他业务	5,515,341	-	3,898,152	-
合计	1,405,651,389	576,256,803	1,561,475,092	663,158,939

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016年1-6月		2015年1-6月	
	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)	263,968,754	136,324,338	482,669,008	249,268,477
投资物业和酒店业务	1,101,945,422	408,857,827	1,029,434,987	382,530,911
零售商业业务	27,276,106	6,456,126	40,478,063	8,381,318
其他	6,945,766	24,618,512	4,994,882	22,978,233
	<u>1,400,136,048</u>	<u>576,256,803</u>	<u>1,557,576,940</u>	<u>663,158,939</u>

(i) 出售开出售开发产品业务收入及成本

	2016年1-6月		2015年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
绿色家园项目	2,573,000	-	23,537,418	4,315,458

北辰福第(常营项目)	259,312,897	136,324,338	170,449,810	104,514,723
北辰香麓(温泉镇项目)	2,082,857	-	288,681,780	140,438,296
合计	263,968,754	136,324,338	482,669,008	249,268,477

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
促销、展示及其他	5,515,341	-	3,898,152	-

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	2,386,069
权益法核算的长期股权投资收益	-6,903,706	-1,303,212
合计	-6,903,706	1,082,857

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-36,231
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,034,844
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,613,317
所得税影响额	-6,652,982
少数股东权益影响额	19,491
合计	19,978,439

2、 净资产收益率及每股收益

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	3.47	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.29	0.11	0.11

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	396,233,385	379,731,658	11,459,482,047	11,265,269,862
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)	70,133,615	64,247,342	1,322,320,953	1,252,187,138
投资性房地产公允价值变化(a)	90,580,000	-17,071,000	4,177,416,000	4,086,836,000
1997年企业改制资产评估产生的差异(b)	1,343,000	1,343,000	-2,034,000	-3,377,000
按境外会计准则	558,290,000	428,251,000	16,957,185,000	16,600,916,000

(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。

差异原因说明如下：

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

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

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：2016 年 8 月 17 日