

北京北辰实业股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司
2018 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-5
2018 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7-133
补充资料	1-2



审计报告

普华永道中天审字(2019)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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



三、 关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注四(5)</p> <p>于 2018 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 60,395,550,007 元, 约占集团总资产的 66%。由于政府调控政策的不断加强, 2018 年度各地房地产市场均受到了影响。管理层对 2018 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们了解及评估了管理层确定存货可变现净值的关键内部控制的设计, 并对关键控制点进行了测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none">• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。• 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。• 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>



四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2018 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

北辰实业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估北辰实业的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算北辰实业、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对北辰实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致北辰实业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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


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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019年3月20日



注册会计师


徐涛(项目合伙人)



注册会计师


任丽君





北京北辰实业股份有限公司

2018年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并	2017年 1月1日 合并	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司	2017年 1月1日 公司
流动资产							
货币资金	四(1)	13,756,605,779	10,894,413,884	8,075,867,900	6,177,679,562	6,496,915,080	4,632,071,847
应收票据及应收账款	四(2)、 十五(1)	70,175,196	102,501,156	57,848,504	60,310,141	90,237,857	51,487,467
预付款项	四(3) 四(4)、 十五(2)	2,299,731,771	2,212,734,774	3,198,197,191	2,261,034,756	35,531,412	2,795,790,177
其他应收款	十五(2)	3,289,646,246	2,143,326,661	1,837,474,999	1,123,241,470	9,082,724,566	9,390,914,191
存货	四(5)	60,395,550,007	52,551,799,994	41,385,745,924	2,824,339,997	1,625,995,599	2,633,891,007
一年内到期的非流动资产	四(7)	119,114,418	-	-	8,653,831,854	3,828,559,408	-
其他流动资产	四(6)	3,046,798,731	2,006,018,374	1,574,180,268	51,945,078	36,303,710	37,355,222
流动资产合计		82,977,622,148	69,910,794,843	56,129,314,786	21,152,382,858	21,196,267,632	19,541,509,911
非流动资产							
长期股权投资	四(9)、 十五(3)	327,772,994	301,698,283	254,960,429	2,849,802,853	2,769,252,853	2,931,018,036
投资性房地产	四(10)	4,851,536,879	5,031,973,995	5,161,239,378	4,841,453,684	5,021,507,894	5,150,390,372
固定资产	四(11)	2,583,428,568	2,346,278,029	2,443,492,714	1,149,346,800	1,201,653,015	1,263,940,349
在建工程		3,030,724	231,882,902	5,430,398	3,030,724	10,349,604	5,430,398
无形资产	四(12)	12,958,555	9,194,440	8,379,174	9,222,928	6,649,592	5,502,631
长期待摊费用	四(13)	18,458,084	20,036,374	23,458,740	397,748	1,368,502	-
长期应收款	四(8)	110,318,370	1,506,726,334	-	11,389,651,615	11,154,721,967	8,541,434,092
递延所得税资产	四(14)	864,640,179	621,436,053	315,013,009	197,240,131	214,075,203	156,911,242
其他非流动资产	四(15)	144,633,361	-	-	-	-	-
非流动资产合计		8,916,777,714	10,069,226,410	8,211,973,842	20,440,146,483	20,379,578,630	18,054,627,120
资产总计		91,894,399,862	79,980,021,253	64,341,288,628	41,592,529,341	41,575,846,262	37,596,137,031

北京北辰实业股份有限公司

2018年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并	2017年 1月1日 合并	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司	2017年 1月1日 公司
流动负债							
短期借款	四(17)	1,100,000,000	700,000,000	780,000,000	1,100,000,000	700,000,000	500,000,000
应付票据 及应付账款	四(18)	6,724,934,667	5,196,582,061	3,741,301,533	1,072,349,810	1,004,396,582	1,280,821,806
预收款项	四(19)	276,384,713	22,563,894,314	18,350,958,213	274,828,696	728,978,158	1,261,891,107
合同负债	四(20)	28,444,766,135	-	-	391,159,806	-	-
应付职工薪酬	四(21)	120,727,123	137,388,739	85,294,956	86,953,193	113,540,237	63,909,279
应交税费	四(22)	2,774,320,675	1,974,506,778	1,669,326,849	772,720,192	730,984,217	629,416,994
其他应付款 一年内到期的 非流动负债	四(23)	2,407,720,993	2,205,793,414	2,267,691,684	7,595,493,312	6,703,701,544	4,769,699,592
非流动负债	四(24)	8,263,916,309	6,231,435,755	2,902,150,000	2,556,618,309	4,863,981,149	1,712,150,000
流动负债合计		50,112,770,615	39,009,601,061	29,796,723,035	13,850,123,318	14,845,581,887	10,217,888,778
非流动负债							
长期借款	四(25)	16,365,883,345	21,001,811,277	16,851,741,920	12,157,513,345	11,618,441,277	13,092,841,920
应付债券	四(26)	3,403,061,006	4,887,883,361	3,971,794,770	3,403,061,006	4,887,883,361	3,971,794,770
长期应付款	四(27)	5,031,574,000	1,579,476,016	1,462,854,606	-	-	700,000,000
长期应付职工薪酬	四(28)	137,127,179	139,237,272	4,444,632	137,127,179	139,237,272	4,444,632
递延收益		-	-	4,305,268	-	-	4,305,268
非流动负债合计		24,937,645,530	27,608,407,926	22,295,141,196	15,697,701,530	16,645,561,910	17,773,386,590
负债合计		75,050,416,145	66,618,008,987	52,091,864,231	29,547,824,848	31,491,143,797	27,991,275,368
股东权益							
股本	四(29)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		1,613,451,200	-	-	1,613,451,200	-	-
其中: 永续债	十五(4)	1,613,451,200	-	-	1,613,451,200	-	-
资本公积	四(30)	3,648,897,300	3,648,897,300	3,648,897,300	3,681,309,353	3,681,309,353	3,681,309,353
其他综合收益	四(28)	(3,843,924)	-	-	(3,843,924)	-	-
盈余公积	四(31)	947,726,656	874,944,041	806,757,841	947,726,656	874,944,041	806,757,841
未分配利润	四(32)	5,644,210,842	4,708,110,923	3,837,907,665	2,439,041,208	2,161,429,071	1,749,774,469
归属于母公司股东权益合计		15,217,462,074	12,598,972,264	11,660,582,806	12,044,704,493	10,084,702,465	9,604,861,663
少数股东权益		1,626,521,643	763,040,002	588,841,591	-	-	-
股东权益合计		16,843,983,717	13,362,012,266	12,249,424,397	12,044,704,493	10,084,702,465	9,604,861,663
负债及股东权益总计		91,894,399,862	79,980,021,253	64,341,288,628	41,592,529,341	41,575,846,262	37,596,137,031

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:


川贺印江

主管会计工作的负责人:


崔薇印

会计机构负责人:


高杰印

北京北辰实业股份有限公司

2018年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
一、营业收入	四(33)、十五(5)	17,864,162,781	15,456,514,443	2,640,639,386	4,034,603,750
减: 营业成本	四(33)(38)、十五(5)	(11,882,236,825)	(10,374,482,275)	(1,046,425,548)	(1,899,202,751)
税金及附加	四(34)	(1,171,700,408)	(1,392,268,942)	(207,269,392)	(388,233,841)
销售费用	四(35)(38)	(507,186,414)	(505,754,217)	(78,854,671)	(112,642,017)
管理费用	四(36)(38)	(889,736,302)	(894,118,964)	(553,663,679)	(703,621,209)
财务(费用)/收入-净额	四(37)	(546,389,414)	(541,217,098)	64,450,840	(9,419,740)
其中: 利息费用		658,604,844	638,542,496	-	63,849,860
利息收入		124,844,124	104,140,589	74,694,827	58,444,544
资产减值损失	四(40)	(236,327,121)	(11,580,296)	(10,000,000)	(550,000)
信用减值损失	四(41)	(19,893,755)	-	(36,702,546)	-
其他收益		5,546,707	8,926,600	2,007,998	7,426,600
投资收益	四(39)、十五(6)	189,505,564	110,290,561	170,129,055	12,342,983
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		115,535,205	46,086,731	-	(3,625,180)
资产处置收益		236,456	899,305	210,792	4,433
二、营业利润		2,805,981,269	1,857,209,117	944,522,235	940,708,208
加: 营业外收入	四(42)	19,761,700	7,947,977	10,690,824	3,159,552
减: 营业外支出	四(43)	(25,423,673)	(59,666,997)	(6,440,027)	(25,352,277)
三、利润总额		2,800,319,296	1,805,490,097	948,773,032	918,515,483
减: 所得税费用	四(44)	(807,177,767)	(494,881,028)	(237,267,359)	(236,653,481)
四、净利润		1,993,141,529	1,310,609,069	711,505,673	681,862,002
按经营持续性分类					
持续经营净利润		2,032,338,018	1,327,791,418	736,775,083	684,645,273
终止经营净亏损		(39,196,489)	(17,182,349)	(25,269,410)	(2,783,271)
按所有权归属分类					
少数股东损益		803,629,867	170,198,411	-	-
归属于母公司股东的净利润		1,189,511,662	1,140,410,658	711,505,673	681,862,002
五、其他综合收益的税后净额		(3,843,924)	-	(3,843,924)	-
六、综合收益总额		1,989,297,605	1,310,609,069	707,661,749	681,862,002
归属于母公司股东的综合收益总额		1,185,667,738	1,140,410,658	707,661,749	681,862,002
归属于少数股东的综合收益总额		803,629,867	170,198,411	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(45)	0.35	0.34		
稀释每股收益	四(45)	0.35	0.34		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:


贺川
印

主管会计工作的负责人:


崔薇
印

会计机构负责人:


高俊
印



北京北辰实业股份有限公司

2018年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

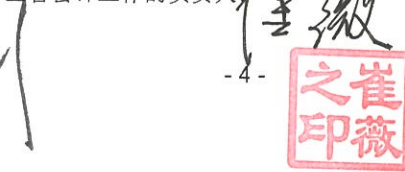
项目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		25,823,211,095	20,400,626,150	2,867,988,593	3,675,230,610
收到其他与经营活动有关的现金	四(46)(a)	632,312,778	527,265,253	496,908,812	2,903,429,290
经营活动现金流入小计		26,455,523,873	20,927,891,403	3,364,897,405	6,578,659,900
购买商品、接受劳务支付的现金		(18,033,668,701)	(17,492,755,693)	(4,153,593,244)	(693,288,847)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,106,278,643)	(1,004,482,584)	(655,023,697)	(616,125,083)
支付的各项税费		(3,397,753,000)	(3,202,152,717)	(669,704,760)	(690,720,918)
支付其他与经营活动有关的现金	四(46)(b)	(1,384,915,257)	(856,776,902)	(478,842,155)	(405,377,065)
经营活动现金流出小计		(23,922,615,601)	(22,556,167,896)	(5,957,163,856)	(2,405,511,913)
经营活动产生的现金流量净额	四(47)(a)	2,532,908,272	(1,628,276,493)	(2,592,266,451)	4,173,147,987
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		181,435,233	94,617,618	1,370,748,773	1,153,116,408
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,086,413	9,273,469	1,535,985	6,932,115
收回关联方贷款本金	八(5)(e)(f)	1,409,000,000	213,721,375	20,129,259,682	12,436,670,634
收回投资收到的现金		-	3,400,000,000	-	3,400,000,000
收到其他与投资活动有关的现金	四(46)(c)	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		1,592,521,646	3,717,612,462	21,501,544,440	16,996,719,157
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(122,770,018)	(109,047,401)	(23,366,235)	(97,465,277)
投资支付的现金		-	(3,422,700,000)	(90,550,000)	(3,460,000,000)
向关联方提供借款	八(5)(e)(f)	(120,000,000)	(1,557,356,334)	(16,354,810,576)	(16,422,955,738)
支付其他与投资活动有关的现金	四(46)(d)	-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(242,770,018)	(5,089,103,735)	(16,468,726,811)	(19,980,421,015)
投资活动产生的现金流量净额		1,349,751,628	(1,371,491,273)	5,032,817,629	(2,983,701,858)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		1,655,142,000	4,000,000	1,606,392,000	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		48,750,000	4,000,000	-	-
发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)收到的现金		1,000,000,000	-	-	-
取得借款收到的现金		5,894,214,371	15,608,683,602	4,289,214,371	6,453,415,602
自母公司取得的借款	八(5)(d)	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-
自少数股东收到的现金		4,944,944,000	2,208,501,494	-	-
发行债券收到的现金		-	1,320,000,000	-	1,320,000,000
自合联营公司收到现金	八(5)(h)	372,000,000	-	372,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(46)(e)	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		16,866,300,371	19,141,185,096	9,267,606,371	7,773,415,602
偿还债务支付的现金		(9,540,427,326)	(8,832,683,096)	(6,451,827,326)	(5,676,783,096)
归还母公司借款	八(5)(d)	(3,700,000,000)	-	(3,700,000,000)	-
支付予少数股东的现金		(2,994,772,528)	(2,946,285,973)	-	-
归还合联营公司支付现金	八(5)(h)	(172,759,123)	-	(172,759,123)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,321,560,567)	(1,985,320,389)	(1,702,830,456)	(1,399,371,013)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(46)(f)	(14,360,377)	(50,782,700)	-	(21,683,000)
筹资活动现金流出小计		(18,743,879,921)	(13,815,072,158)	(12,027,416,905)	(7,097,837,109)
筹资活动产生的现金流量净额		(1,877,579,550)	5,326,112,938	(2,759,810,534)	675,578,493
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额					
加: 年初现金余额	四(47)(c)	2,005,080,350	2,326,345,172	(319,259,356)	1,865,024,622
		9,846,707,526	7,520,362,354	6,487,100,146	4,622,075,524
六、年末现金余额					
	四(47)(d)	11,851,787,876	9,846,707,526	6,167,840,790	6,487,100,146

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:


江印

主管会计工作的负责人


崔薇印

会计机构负责人:


高印

北京北辰实业股份有限公司

2018年度合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	备注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	
		股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积			未分配利润
2016年12月31日									
年末余额		3,367,020,000	-	3,648,897,300	-	806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
2017年1月1日									
年初余额		3,367,020,000	-	3,648,897,300	-	806,757,841	3,837,907,665	588,841,591	12,249,424,397
2017年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	-	1,140,410,658	170,198,411	1,310,609,069
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000
利润分配									
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	68,186,200	(68,186,200)	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	-	(202,021,200)	-	(202,021,200)
2017年12月31日									
年末余额		3,367,020,000	-	3,648,897,300	-	874,944,041	4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266
2017年12月31日									
年末余额		3,367,020,000	-	3,648,897,300	-	874,944,041	4,708,110,923	763,040,002	13,362,012,266
会计政策变更		-	-	-	-	1,632,048	195,170,224	27,101,774	223,904,046
2018年1月1日									
年初余额		3,367,020,000	-	3,648,897,300	-	876,576,089	4,903,281,147	790,141,776	13,585,916,312
2018年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	-	1,189,511,662	803,629,867	1,993,141,529
其他综合收益	四(28)	-	-	-	(3,843,924)	-	-	-	(3,843,924)
综合收益总额合计		-	-	-	(3,843,924)	-	1,189,511,662	803,629,867	1,989,297,605
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	48,750,000	48,750,000
其他权益工具持有者投入资本		-	1,606,392,000	-	-	-	-	-	1,606,392,000
利润分配									
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	71,150,567	(71,150,567)	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	-	(370,372,200)	(16,000,000)	(386,372,200)
其他	四(32)	-	7,059,200	-	-	-	(7,059,200)	-	-
2018年12月31日									
年末余额		3,367,020,000	1,613,451,200	3,648,897,300	(3,843,924)	947,726,656	5,644,210,842	1,626,521,643	16,843,983,717

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:


贺江川印


崔之薇印


高杰印



北京北辰实业股份有限公司

2018年度公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2016年12月31日 年末余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
2017年1月1日 年初余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	806,757,841	1,749,774,469	9,604,861,663
2017年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	-	681,862,002	681,862,002
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	68,186,200	(68,186,200)	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	-	(202,021,200)	(202,021,200)
2017年12月31日 年末余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
2017年12月31日 年末余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
会计政策变更						1,632,048	14,688,431	16,320,479
2018年1月1日 年初余额		3,367,020,000	-	3,681,309,353	-	876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
2018年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	-	711,505,673	711,505,673
其他综合收益		-	-	-	(3,843,924)	-	-	(3,843,924)
综合收益总额合计		-	-	-	(3,843,924)	-	711,505,673	707,661,749
股东投入和减少资本								
其他权益工具持有者 投入资本	十五(4)	-	1,606,392,000	-	-	-	-	1,606,392,000
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	71,150,567	(71,150,567)	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	-	(370,372,200)	(370,372,200)
其他	四(32)	-	7,059,200	-	-	-	(7,059,200)	-
2018年12月31日 年末余额		3,367,020,000	1,613,451,200	3,681,309,353	(3,843,924)	947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司, 本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立, 注册地为中华人民共和国北京市, 总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2018 年 12 月 31 日, 本公司的总股本为 3,367,020,000 元, 每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六, 本年度新纳入合并范围的子公司主要有杭州北辰京诚置业有限公司(以下称“杭州京诚”)、北京宸宇房地产开发有限公司(以下称“北京宸宇”)、成都北辰中金展览有限公司(以下称“成都北辰中金”)、武汉裕辰房地产开发有限公司(以下称“武汉裕辰”)、武汉金辰盈智置业有限公司(以下称“武汉金辰盈智”)、武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司(以下称“武汉北辰创意”)、武汉辰发房地产开发有限公司(以下称“武汉辰发”)、武汉辰展房地产开发有限公司(以下称“武汉辰展”)以及长沙滨辰置业有限公司(以下称“长沙滨辰”)详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 20 日批准报出,

二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(29)(b)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

对于应收票据及应收账款和合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

应收账款组合 1	应收购房款
应收账款组合 2	应收物业费
应收账款组合 3	应收酒店及餐饮服务款
应收账款组合 4	应收会展服务款-国有企业
应收账款组合 5	应收会展服务款-其他企业
应收账款组合 6	应收租赁款
其他应收款组合 1	应收押金、保证金及备用金
其他应收款组合 2	应收关联公司款项
其他应收款组合 3	应收少数股东款项
其他应收款组合 4	应收代垫款项
其他应收款组合 5	应收其他款项
长期应收款组合 1	应收、保证金
长期应收款组合 2	应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

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

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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

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

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

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

(17) 长期待摊费用

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(22) 收入确认

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

(a) 销售商品

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品(续)

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

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

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

(b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(9))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

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

(23) 政府补助

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 维修基金和质量保证金

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

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

(26) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(27) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 分部信息

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

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

(29) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 税项

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

(iv) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2018 年度未发生重大变化。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据附注二(22)所述的会计政策，针对在某一时点转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(i) 收入确认(续)

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

(ii) 金融资产减值

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读,本集团已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表,对本集团及本公司报表的影响列示如下:

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(102,501,156)	(57,848,504)
	应收票据及应收账款	102,501,156	57,848,504
本集团将应收利息和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	(3,574,637)	(6,541,135)
	其他应收款	3,574,637	6,541,135
本集团将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(5,196,582,061)	(3,741,301,533)
	应付票据及应付账款	5,196,582,061	3,741,301,533
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(302,792,533)	(219,635,983)
	应付股利	(1,162,190)	(1,162,190)
	其他应付款	303,954,723	220,798,173
			2017 年度
本公司将原计入财务费用项目的关联方贷款利息收入重分类至投资收益项目	财务费用		(48,235,668)
	投资收益		48,235,668

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(a) 一般企业报表格式的修改(续)

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(90,237,857)	(51,487,467)
	应收票据及应收账款	90,237,857	51,487,467
本公司将应收利息和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	(136,371,896)	(94,594,286)
	其他应收款	136,371,896	94,594,286
本公司将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(1,004,396,582)	(1,280,821,806)
	应付票据及应付账款	1,004,396,582	1,280,821,806
本公司将应付利息和计入其他应付款项目。	应付利息	(210,603,572)	(202,569,060)
	其他应付款	210,603,572	202,569,060

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(b) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

受影响的报表项目	影响金额	
	2018 年 1 月 1 日	
	合并	公司
存货	(604,446,958)	(71,996,030)
长期股权投资	64,626,660	-
递延所得税资产	(25,602,378)	-
预付账款	(17,616,230)	-
其他非流动资产	59,168,780	-
合同资产	45,568,435	-
预收款项	(22,276,669,200)	(677,746,493)
合同负债	21,436,638,479	571,317,779
应交税费	87,875,108	18,112,205
其他应付款	49,949,876	-
盈余公积	1,632,048	1,632,048
少数股东权益	27,101,774	-
未分配利润	195,170,224	14,688,431

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(b) 收入(续)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2018 年度财务报表相关项目的影晌如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额	
	2018 年 12 月 31 日	
	合并	公司
存货	(830,687,470)	(41,254,686)
预付款项	(12,320,261)	-
其他非流动资产	144,633,361	-
长期股权投资	95,117,168	-
递延所得税资产	(21,566,162)	-
合同负债	(1,115,797,662)	(62,668,751)
应交税费	141,772,692	10,893,820
其他应付款	29,626,730	-

受影响的利润表项目	影响金额	
	2018 年 12 月 31 日	
	合并	公司
营业收入	210,166,366	(39,428,471)
营业成本	(203,613,276)	30,741,345
税金及附加	6,293,561	953,481
销售费用	61,728,276	-
投资收益	30,490,508	-
所得税费用	(9,394,605)	1,933,411

其中主要变动原因如下：

- (i) 本集团将为获得合同而直接产生的销售佣金确认为合同取得成本，列报为其他非流动资产，并根据收入履约进度结转计入销售费用。
- (ii) 原分类为预收款项的开发项目预售款及其他款项重分类至合同负债。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(c) 金融工具

- (i) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	10,894,413,884	货币资金	摊余成本	10,894,413,884
应收票据及应收账款	摊余成本	102,501,156	应收票据及应收账款	摊余成本	102,501,156
其他应收款	摊余成本	2,139,752,024	其他应收款	摊余成本	2,143,326,661
应收利息	摊余成本	3,574,637			
长期应收款	摊余成本	1,506,726,334	长期应收款	摊余成本	1,506,726,334

于 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，本集团均没有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资以及指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

- (ii) 于 2018 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	6,496,915,080	货币资金	摊余成本	6,496,915,080
应收票据及应收账款	摊余成本	90,237,857	应收票据及应收账款	摊余成本	90,237,857
其他应收款	摊余成本	8,946,352,670	其他应收款	摊余成本	9,082,724,566
应收利息	摊余成本	136,371,896			
长期应收款	摊余成本	11,154,721,967	长期应收款	摊余成本	11,154,721,967

于 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，本公司均没有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资以及指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

- (a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本集团下属房地产开发业务及投资物业和酒店业务适用增值税税率为 10%或 6%。2018 年 5 月 1 日前该业务如适用增值税简易征收办法，征收率为 5%；如适用一般计税的方式，税率为 11%或 6%。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	939,328	894,902
银行存款	13,755,666,451	10,893,518,982
	<u>13,756,605,779</u>	<u>10,894,413,884</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中包括 480,696,218 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金 (2017 年 12 月 31 日：270,388,198 元)，1,263,136,939 元的住户按揭贷款保证金(2017 年 12 月 31 日：570,543,999 元)，160,984,746 元的购房款共管银行账户余额(2017 年 12 月 31 日：206,774,161 元)。

(2) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款(a)	<u>70,175,196</u>	<u>102,501,156</u>

(a) 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	85,798,597	102,583,940
减：坏账准备	(15,623,401)	(82,784)
	<u>70,175,196</u>	<u>102,501,156</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	55,657,635	95,473,441
一到二年	23,458,357	5,704,009
二到三年	5,494,754	218,639
三年以上	1,187,851	1,187,851
	<u>85,798,597</u>	<u>102,583,940</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(a) 应收账款(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总 额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>37,870,162</u>	<u>(13,450,700)</u>	<u>44%</u>

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

(b) 坏账准备

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>15,623,401</u>	<u>82,784</u>

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

(i) 于 2018 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的应收账款分析如下:

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	<u>26,547,878</u>	<u>50%</u>	<u>(13,273,939)</u>	回收可能性

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下：

组合一 应收购房款：

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

组合一 应收物业费：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	<u>6,992,331</u>	1%	<u>(69,923)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下(续):

组合一应收酒店及餐饮服务款:

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	17,996,740	1%	(179,967)
逾期 1-30 日	125,099	30%	(37,530)
逾期超过 90 日	930,003	100%	(930,003)
	<u>19,051,842</u>		<u>(1,147,500)</u>

组合一应收会展服务款-国有企业:

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下(续)：

组合一应收会展服务款-其他企业：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	739,425	0.5%	(3,697)
逾期 1-30 日	1,768,215	5%	(88,411)
逾期超过 90 日	539,130	50%	(269,565)
	<u>3,046,770</u>		<u>(361,673)</u>

组合一应收租赁款：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	141,700	0.2%	(283)
逾期 1-30 日	19,988,096	1%	(199,881)
逾期超过 90 日	2,104,951	20%	(420,990)
	<u>22,234,747</u>		<u>(621,154)</u>

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 15,684,427 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 143,810 元，相应的账面金额为 143,810 元(2017 年度：计提坏账准备 34,457 元，收回或转回坏账准备 32,207 元)。

(c) 本年度无实际核销的应收账款(2017 年度：149,620 元)。

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无质押给银行的应收账款(2017 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,288,106,011	99.5%	2,184,379,536	98.7%
一到二年	6,206,601	0.3%	2,221,029	0.1%
二到三年	759,235	-	18,888,212	0.9%
三年以上	4,659,924	0.2%	7,245,997	0.3%
	<u>2,299,731,771</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,212,734,774</u>	<u>100.0%</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 11,625,760 元(2017 年 12 月 31 日：28,355,238 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,258,317,353</u>	<u>98.20%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
押金	8,910,756	6,419,135
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,512,825	2,355,614
备用金	6,515,682	4,722,142
保证金	51,986,566	48,667,536
应收关联方款项(附注八(6))	1,373,835,139	1,587,574,637
应收少数股东款项(i)	1,742,853,457	384,140,323
代垫款项	101,696,702	105,180,835
其他	7,603,824	6,604,125
	<u>3,308,194,951</u>	<u>2,157,944,347</u>
减：坏账准备	<u>(18,548,705)</u>	<u>(14,617,686)</u>
净额	<u>3,289,646,246</u>	<u>2,143,326,661</u>

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

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2017 年 12 月 31 日	2,143,397,126	(70,465)	14,547,221	(14,547,221)	(14,617,686)
会计政策变更	-	-	-	-	-
2018 年 1 月 1 日	2,143,397,126	(70,465)	14,547,221	(14,547,221)	(14,617,686)
本年变动/计提	1,150,250,604	(3,931,019)	-	-	(3,931,019)
2018 年 12 月 31 日	<u>3,293,647,730</u>	<u>(4,001,484)</u>	<u>14,547,221</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>(18,548,705)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2018 年 12 月 31 日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提:				
应收押金、保证金及备用金	67,413,005	0.50%	(337,065)	回收可能性
工程专项基金	2,512,825	0.50%	(12,564)	回收可能性
应收关联公司款项	1,373,835,139	0.10%	(1,373,835)	回收可能性
应收少数股东款项	1,742,853,457	0.10%	(1,742,853)	回收可能性
应收代垫款项	99,429,480	0.50%	(497,148)	回收可能性
其他	7,603,824	0.50%	(38,019)	回收可能性
	<u>3,293,647,730</u>		<u>(4,001,484)</u>	

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日, 本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日, 处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

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

i) 于 2018 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2017 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于对方无法履约且已丧失还款能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 3,931,019, 无收回或转回的坏账准备(2017 年度: 计提 32,692 元, 收回或转回坏账准备 2,942 元)。

(c) 于 2018 年度, 本集团无实际核销的其他应收款(2017 年度: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
四川新希望房地产开发有限公司 旭昭(香港)有限公司 (以下称“旭昭香港”)	第三方	1,445,500,000	1 年以内	44%	(1,445,500)
南京宁康投资管理有限公司 (以下称“南京宁康”)	关联方	1,015,000,000	1 年以内及 1 至 3 年	31%	(1,015,000)
深圳联新投资管理有限公司	关联方	333,200,000	1 年以内及 1 至 2 年	10%	(333,200)
成都朗铭置业有限公司	第三方	165,001,855	1 至 2 年	5%	(165,002)
	第三方	117,138,468	1 至 2 年	4%	(117,138)
		<u>3,075,840,323</u>		<u>94%</u>	<u>(3,075,840)</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(a)	51,481,511,398	(236,327,121)	51,245,184,277
开发产品(b)	9,104,334,706	(1,520,502)	9,102,814,204
库存商品	4,960,408	(793,912)	4,166,496
库存材料	9,213,975	-	9,213,975
低值易耗品及包装物	34,171,055	-	34,171,055
	<u>60,634,191,542</u>	<u>(238,641,535)</u>	<u>60,395,550,007</u>

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

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2018 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	-	236,327,121	-	-	-	236,327,121
开发产品	6,998,297	-	-	(5,477,795)	-	1,520,502
库存商品	4,793,912	-	-	(4,000,000)	-	793,912
	<u>11,792,209</u>	<u>236,327,121</u>	<u>-</u>	<u>(9,477,795)</u>	<u>-</u>	<u>238,641,535</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计 竣工时间	预计总投资 (千元)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2013 年	待定	1,045,329	1,010,812,664	987,479,424
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	10,823,501	3,589,881
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2019 年 2018 年	49,230	49,229,672	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	至 2021 年 2018 年	19,937,000	6,049,176,159	7,401,238,475
长沙北辰中央公园	长沙市	2016 年	至 2020 年	3,631,164	1,120,492,104	1,302,129,053
杭州北辰蜀山项目	杭州市	2015 年	2018 年	2,830,000	-	1,222,405,799
杭州国颂府	杭州市	2016 年	2019 年	1,136,380	1,007,171,029	1,046,069,884
宁波北辰府	宁波市	2017 年	2020 年	3,769,750	3,057,361,318	2,729,140,286
宁波壹天府	宁波市	2017 年	2020 年	5,949,723	3,965,780,263	3,545,373,631
成都北辰朗诗南门绿郡	成都市	2016 年	2019 年	1,812,000	676,076,271	1,769,833,207
成都北辰香麓	成都市	2016 年	2018 年	1,352,372	-	1,026,888,651
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2020 年 2018 年	2,215,683	1,639,257,110	1,317,275,266
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016 年	至 2019 年 2020 年	1,506,461	258,255,565	636,596,166
苏州观澜府	苏州市	2017 年	至 2022 年	待定	3,443,223,834	3,299,335,798
南京北辰旭辉铂悦金陵	南京市	2016 年	2018 年	2,387,000	-	2,111,777,982
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年	3,500,799	1,211,130,602	881,989,318
廊坊北辰奥园新城	廊坊市	2016 年	2019 年 2019 年	1,956,060	1,112,395,128	836,565,094
重庆悦来壹号	重庆市	2017 年	至 2025 年 2018 年	8,741,970	3,838,463,199	3,192,903,001
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	至 2019 年	4,300,000	1,625,802,229	3,019,138,712
武汉蔚蓝城市 (武汉辰慧)	武汉市	2018 年	待定	3,306,372	1,872,059,434	1,631,471,058
武汉蔚蓝城市 (武汉辰智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,910,512,712	2,200,226,733
四川国颂府	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,403,082,839	1,130,072,737
成都天麓御府	成都市	2018 年	待定	1,353,936	1,100,251,720	854,419,264
海口西海岸项目	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,706,039,659	2,410,099,016
北京北七家项目	北京市	2018 年	待定	待定	6,892,577,313	-
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2020 年	2,078,820	1,574,793,288	-
武汉北辰孔雀洲	武汉市	2018 年	2020 年	1,106,177	595,494,850	-
杭州九堡项目	杭州市	2018 年	2022 年	1,670,000	708,955,548	-
长沙 077 号地块项目	长沙市	待定	待定	待定	440,846,266	-
廊坊 2018-4 号地块项目	廊坊市	待定	待定	待定	965,120,000	-
					<u>51,245,184,277</u>	<u>44,605,248,108</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本(续)

于 2018 年 12 月 31 日, 开发成本中包含的资本化利息为 4,099,668,788 元(2017 年 12 月 31 日: 3,831,878,358 元)。2018 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.85%(2017 年度: 5.76%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2017 年		2018 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京北辰香麓	2010 年 至 2012 年	193,541,055	-	-	193,541,055
北京碧海方舟	2010 年 至 2014 年	65,723,515	-	(31,094,904)	34,628,611
北京北辰福第	2007 年至 2012 年	106,492,056	-	-	106,492,056
北京香山清琴	2010 年 至 2018 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲	2015 年 至 2016 年	3,691,887,385	2,234,801,404	(523,442,673)	5,403,246,116
北京北辰墅院 1900	2016 年	1,280,436,028	-	(205,439,866)	1,074,996,162
北京北辰红橡墅	2016 年	803,802,506	-	(525,952,483)	277,850,023
长沙北辰中央公园	2016 年 至 2018 年	282,239,936	854,805,653	(680,454,334)	456,591,255
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年 至 2018 年	152,934,355	-	(49,112,806)	103,821,549
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年 至 2018 年	324,575,657	573,176,262	(835,375,918)	62,376,001
杭州北辰蜀山项目	2018 年	958,987,280	1,442,383,174	(2,021,322,104)	380,048,350
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年	-	1,352,903,840	(1,195,302,625)	157,601,215
成都北辰香麓	2018 年	-	1,270,774,906	(830,208,203)	440,566,703
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	-	2,430,529,196	(2,397,491,832)	33,037,364
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年	-	1,948,045,460	(1,607,862,404)	340,183,056
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>7,898,454,461</u>	<u>12,107,419,895</u>	<u>(10,903,060,152)</u>	<u>9,102,814,204</u>

于 2018 年 12 月 31 日, 账面价值为 20,365,250,381 元的存货(2017 年 12 月 31 日: 30,818,731,494 元)作为长期借款(附注(四)(25))和一年内到期的长期借款(附注四(24))的抵押物。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>3,046,798,731</u>	<u>2,006,018,374</u>

(7) 一年内到期的非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	107,281,700	-
应收信托保证金	<u>12,000,000</u>	<u>-</u>
	119,281,700	-
减：坏账准备	<u>(167,282)</u>	<u>-</u>
	<u>119,114,418</u>	<u>-</u>

(8) 长期应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	74,507,134	1,470,788,834
应收保证金	<u>36,066,073</u>	<u>35,937,500</u>
	110,573,207	1,506,726,334
减：坏账准备	<u>(254,837)</u>	<u>-</u>
	<u>110,318,370</u>	<u>1,506,726,334</u>

(9) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	262,249,006	292,625,687
联营企业(b)	<u>65,523,988</u>	<u>9,072,596</u>
	327,772,994	301,698,283
减：长期股权投资减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>327,772,994</u>	<u>301,698,283</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动							2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他
武汉当代北辰置业有限公司(以下 称“武汉当代”)	66,131,075	-	-	43,811,678	-	-	(54,000,000)	-	26,047,168	81,989,921	-
杭州辰旭置业有限公司(以下称 “杭州辰旭”)	111,633,637	-	-	12,494,162	-	-	(100,087,154)	-	-	24,040,645	-
杭州金湖房地产开发有限公司(以 下称“杭州金湖”)	114,860,975	-	-	31,598,140	-	-	-	-	9,759,325	156,218,440	-
	292,625,687	-	-	87,903,980	-	-	(154,087,154)	-	35,806,493	262,249,006	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	本年增减变动										
	2017 年 12 月 31 日	追加投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他	2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
北京北辰星房地产投资基金管理有限 公司(以下称“北辰星基金”)	6,347,986	-	-	171,920	-	-	-	-	-	6,519,906	-
杭州旭发置业有限公司(以下称“杭州 旭发”)	2,724,610	-	-	27,459,305	-	-	-	-	28,820,167	59,004,082	-
	9,072,596	-	-	27,631,225	-	-	-	-	28,820,167	65,523,988	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日, 本集团按持股比例计算应分担的无锡北辰盛阳置业有限公司(以下称“无锡盛阳”)和无锡市辰万房地产开发有限公司(以下称“无锡辰万”)的净损益份额确认当期投资损益, 将长期股权投资减记至零为限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	7,388,924,089	3,954,010	(2,829,204)	7,390,048,895
累计折旧(摊销)	<u>(2,356,950,094)</u>	<u>(182,440,904)</u>	<u>878,982</u>	<u>(2,538,512,016)</u>
账面净值	5,031,973,995	(178,486,894)	(1,950,222)	4,851,536,879
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,031,973,995</u>	<u>(178,486,894)</u>	<u>(1,950,222)</u>	<u>4,851,536,879</u>

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2018 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 182,440,904 元(2017 年度: 184,474,182 元)。

于 2018 年 12 月 31 日, 账面价值为 4,790,067,335 元(原价 7,315,038,768 元)的投资性房地产(2017 年 12 月 31 日: 账面价值 4,977,492,293 元、原价 7,304,600,829 元)作为长期借款(附注四(25))及一年内到期的长期借款(附注四(24))的抵押物。

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

(11) 固定资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产(a)	2,583,428,568	2,346,278,029
固定资产清理	-	-
	<u>2,583,428,568</u>	<u>2,346,278,029</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2017 年 12 月 31 日	2,901,506,769	645,939,613	54,930,362	458,826,905	4,061,203,649
本年增加	324,506,820	21,073,010	1,268,150	16,549,266	363,397,246
购置	1,805,500	21,073,010	1,268,150	16,549,266	40,695,926
在建工程转入	322,701,320	-	-	-	322,701,320
本年减少	-	(28,009,387)	(8,160,719)	(24,873,584)	(61,043,690)
处置及报废	-	(28,009,387)	(8,160,719)	(24,873,584)	(61,043,690)
2018 年 12 月 31 日	3,226,013,589	639,003,236	48,037,793	450,502,587	4,363,557,205

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
累计折旧					
2017 年 12 月 31 日	(841,643,728)	(490,377,149)	(40,556,723)	(342,334,943)	(1,714,912,543)
本年增加	(60,011,013)	(31,805,530)	(2,956,537)	(24,778,925)	(119,552,005)
计提	(60,011,013)	(31,805,530)	(2,956,537)	(24,778,925)	(119,552,005)
本年减少	-	23,992,444	7,532,043	22,824,501	54,348,988
处置及报废	-	23,992,444	7,532,043	22,824,501	54,348,988
2018 年 12 月 31 日	(901,654,741)	(498,190,235)	(35,981,217)	(344,289,367)	(1,780,115,560)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
减值准备					
2017 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	(7,927)	-	(5,150)	(13,077)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	2,324,358,848	140,805,074	12,056,576	106,208,070	2,583,428,568
2017 年 12 月 31 日	2,059,863,041	155,554,537	14,373,639	116,486,812	2,346,278,029

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 1,935,612,984 元(原价 2,661,412,150 元)的房屋及建筑物(2017 年 12 月 31 日：账面价值为 1,992,103,028 元、原价 2,659,606,650 元)作为长期借款(附注四(25))及一年内到期的长期借款(附注四(24))的抵押物。

2018 年 12 月 31 日固定资产计提的折旧金额为 119,552,005 元(2017 年度：121,893,338 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：95,907,568 元、2,996,235 元及 20,648,202 元(2017 年：95,338,799 元、3,127,092 元及 23,427,447 元)。

2018 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 322,701,320 元(2017 年度：344,017 元)。

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。
- (v) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提坏账准备(2017 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 无形资产

办公软件

原价

2017 年 12 月 31 日	18,800,429
本年增加	12,123,716
购置	12,123,716
本年减少	-
报废	-
2018 年 12 月 31 日	30,924,145

累计摊销

2017 年 12 月 31 日	(9,605,989)
本年增加	(8,359,601)
计提	(8,359,601)
本年减少	-
报废	-
2018 年 12 月 31 日	(17,965,590)

账面价值

2018 年 12 月 31 日	12,958,555
2017 年 12 月 31 日	9,194,440

2018 年度无形资产的摊销金额为 8,359,601 元(2017 年度：5,497,665 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2018 年 12 月 31 日
酒店一次性采购的营运物资	12,700,491	12,557	(6,262,008)	6,451,040
经营租入固定资产改良	7,335,883	8,466,760	(3,795,599)	12,007,044
	<u>20,036,374</u>	<u>8,479,317</u>	<u>(10,057,607)</u>	<u>18,458,084</u>

(14) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	133,410,184	33,352,546	22,505,756	5,626,439
抵销内部未实现利润	1,333,875,656	333,468,914	558,238,280	139,559,570
预提费用	1,722,535,780	430,633,945	1,520,982,524	380,245,631
可抵扣亏损	268,739,096	67,184,774	384,017,652	96,004,413
	<u>3,458,560,716</u>	<u>864,640,179</u>	<u>2,485,744,212</u>	<u>621,436,053</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		252,004,507		61,981,037
预计于 1 年后转回的金额		<u>612,635,672</u>		<u>559,455,016</u>
		<u>864,640,179</u>		<u>621,436,053</u>

(b) 于 2018 年 12 月 31 日, 本集团无未经抵销的递延所得税负债(2017 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下:

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	145,492,631	4,000,000
可抵扣亏损	165,162,089	57,763,194
	<u>310,654,720</u>	<u>61,763,194</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	10,078,625
2021	11,658,662	11,658,662
2022	17,810,466	17,810,466
2023	110,754,284	-
	<u>165,162,089</u>	<u>54,407,805</u>

(15) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合同取得成本	144,633,361	—
减：合同取得成本减值准备	-	—
	<u>144,633,361</u>	<u>—</u>

2018 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 43,705,919 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 资产减值及损失准备

	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2018 年 1 月 1 日	本年 增加	本年减少		2018 年 12 月 31 日
					转回	转销	
应收票据及应收账款坏账准备	82,784	-	82,784	15,684,427	(143,810)	-	15,623,401
其中: 单项计提坏账准备	-	-	-	13,273,939	-	-	13,273,939
组合计提坏账准备	82,784	-	82,784	2,410,488	(143,810)	-	2,349,462
其他应收款坏账准备	14,617,686	-	14,617,686	3,931,019	-	-	18,548,705
一年内到期的非流动资产减值准备	-	-	-	167,282	-	-	167,282
长期应收款减值准备	-	-	-	254,837	-	-	254,837
小计	14,700,470	-	14,700,470	20,037,565	(143,810)	-	34,594,225
存货跌价准备	11,792,209	-	11,792,209	236,327,121	-	(9,477,795)	238,641,535
固定资产减值准备	13,077	-	13,077	-	-	-	13,077
小计	11,805,286	-	11,805,286	236,327,121	-	(9,477,795)	238,654,612
	26,505,756	-	26,505,756	286,364,686	(143,810)	(9,477,795)	273,248,837

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	800,000,000	500,000,000
保证借款(a)	300,000,000	200,000,000
	<u>1,100,000,000</u>	<u>700,000,000</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行保证借款 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：200,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))。

于 2018 年度，短期借款的年利率区间为 4.57%至 4.61%(2017 年度：4.35%至 6.10%)。

(18) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款(a)	<u>6,724,934,667</u>	<u>5,196,582,061</u>

(a) 应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付工程款	6,560,598,027	4,964,181,997
其他	164,336,640	232,400,064
	<u>6,724,934,667</u>	<u>5,196,582,061</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,140,111,935 元(2017 年 12 月 31 日：1,770,059,020 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发项目预收款(a)	-	22,231,835,458
预收租赁款	276,384,713	287,225,114
其他	-	44,833,742
	<u>276,384,713</u>	<u>22,563,894,314</u>

- (a) 于 2018 年 1 月 1 日起，开发项目预收款以及其他款项由预收款项转入合同负债核算。
- (b) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 47,459,624 元，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款(于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,351,937,463 元，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 合同负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	28,329,021,728	—
其他(ii)	115,744,407	—
	<u>28,444,766,135</u>	<u>—</u>

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2018 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例
			2018 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	106,006,003	2010 年至 2012 年	不适用
北京北辰福第	57,150,464	2010 年至 2013 年	不适用
北京北辰墅院 1900	72,910,323	2015 年至 2017 年	不适用
长沙北辰三角洲	7,833,270,719	2012 年至 2019 年	83%
北京碧海方舟	6,000,000	2013 年	不适用
长沙北辰中央公园	1,066,919,664	2016 年至 2019 年	92%
北京北辰红橡墅	780,514,344	待定	70%
北京当代北辰悦 MOMA	39,634,281	2019 年	96%
杭州北辰蜀山项目	291,235,477	2018 年	100%
苏州北辰旭辉壹号院	616,666,798	2019 年	100%
成都北辰朗诗南门绿郡	976,094,905	2019 年	88%
南京北辰旭辉铂悦金陵	10,969,855	2018 年	100%
成都北辰香麓	30,715,772	2018 年	76%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,708,122,461	2018 年至 2020 年	80%
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	1,965,581,536	2019 年	99%
廊坊北辰奥园新城	426,655,819	2023 年	58%
成都北辰南湖香麓	1,899,580,459	2020 年	92%
重庆悦来壹号	1,120,953,526	2019 年至 2020 年	80%
杭州国颂府	1,328,727,730	2019 年	89%
宁波北辰府	824,559,167	2020 年	23%
宁波董天府	6,252,564,805	2020 年	91%
四川国颂府	79,556,493	2020 年	41%
武汉北辰光谷里	485,679,282	2020 年	34%
武汉北辰孔雀洲	98,961,640	2020 年	98%
武汉金地北辰阅风华	171,837,884	2020 年	90%
其他	78,152,321	2001 年至 2010 年	不适用
	<u>28,329,021,728</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 合同负债(续)

于 2018 年 1 月 1 日，本集团合同负债的余额为 21,436,638,479 元，其中 13,487,252,668 元已于 2018 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 13,434,735,017 元、酒店业务 44,367,828 元以及其他业务 8,149,823 元。

(21) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	99,338,442	89,458,965
应付设定提存计划(b)	9,794,588	9,472,414
应付辞退福利(c)	11,594,093	38,457,360
	<u>120,727,123</u>	<u>137,388,739</u>

(a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	80,841,314	772,269,972	(764,561,952)	88,549,334
职工福利费	-	38,652,550	(38,652,550)	-
社会保险费	2,849,651	56,586,716	(55,740,845)	3,695,522
其中：医疗保险费	2,561,265	51,491,035	(50,669,833)	3,382,467
工伤保险费	85,263	1,635,312	(1,639,652)	80,923
生育保险费	203,123	3,460,369	(3,431,360)	232,132
住房公积金	33,910	53,408,865	(53,438,886)	3,889
工会经费和职工教育经费	4,424,329	31,302,620	(30,563,271)	5,163,678
其他短期薪酬	1,309,761	30,086,486	(29,470,228)	1,926,019
	<u>89,458,965</u>	<u>982,307,209</u>	<u>(972,427,732)</u>	<u>99,338,442</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	7,990,104	89,944,264	(90,013,443)	7,920,925
企业年金缴费	1,002,026	10,841,366	(10,458,914)	1,384,478
失业保险费	480,284	3,840,971	(3,832,070)	489,185
	<u>9,472,414</u>	<u>104,626,601</u>	<u>(104,304,427)</u>	<u>9,794,588</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付辞退福利(一年内到期部分)	11,594,093	38,457,360

(22) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,474,901,815	1,382,800,124
应交企业所得税	852,994,314	360,579,475
应交契税	73,892,400	62,079,600
应交增值税	296,509,331	122,711,522
应交城市维护建设税	11,001,903	4,048,609
应交营业税	9,447,246	1,086,004
应交教育费附加及其他	55,573,666	41,201,444
	<u>2,774,320,675</u>	<u>1,974,506,778</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	292,483,703	107,461,482
应付关联公司款项(ii)(附注八(6))	620,589,932	588,951,306
押金及保证金	455,029,893	391,449,465
预提费用	81,503,972	107,484,029
应付诚意金	22,793,193	271,140,484
应付维修费	42,544,786	66,073,505
应付能源费	33,103,848	28,728,312
代收售房契税、公共维修基金	51,642,218	79,035,647
应付销售代理费	55,624,206	48,174,244
应付物业管理费	25,257,110	19,990,771
代收能源费	3,245,683	3,972,136
拆迁安置费	427,951	427,951
应付债券利息	169,623,119	183,886,603
应付少数股东借款利息	212,187,439	12,443,692
分期付息到期还本的长期借款利息	100,976,766	105,482,643
短期借款应付利息	1,343,667	979,595
应付子公司少数股东的股利	17,162,190	1,162,190
其他	222,181,317	188,949,359
	<u>2,407,720,993</u>	<u>2,205,793,414</u>

- (i) 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，剩余款项不计息；上述款项均无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (ii) 应付关联公司款项主要是本公司自合联营公司取得的往来款项，该款项不计息，无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。
- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 734,444,071 元(2017 年 12 月 31 日：808,014,209 元)，主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项，因为相关协议未到期，上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(25))	5,897,296,126	4,906,783,149
一年内到期的应付债券(附注四(26))	1,494,322,183	400,798,000
一年内到期的长期应付款(附注四(27))	872,298,000	923,854,606
	<u>8,263,916,309</u>	<u>6,231,435,755</u>

(25) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	21,563,179,471	24,848,594,426
担保借款	700,000,000	700,000,000
委托借款	-	360,000,000
	<u>22,263,179,471</u>	<u>25,908,594,426</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(5,897,296,126)	(4,546,783,149)
委托借款	-	(360,000,000)
	<u>(5,897,296,126)</u>	<u>(4,906,783,149)</u>
	<u>16,365,883,345</u>	<u>21,001,811,277</u>

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押借款中 10,086,623,917 元(2017 年 12 月 31 日：13,749,677,760 元)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；11,476,555,554 元(2017 年 12 月 31 日：11,098,916,666 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10))、(附注四(11))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2019 年 3 月 10 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2018 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 4,465,555,554 元(2017 年 12 月 31 日：5,336,666,666 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))；1,168,400,000 元(2017 年 12 月 31 日：2,342,000,000 元)系由本公司少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

- (ii) 于 2018 年度，长期借款的年利率区间为 4.41% 至 8.20% (2017 年度：4.41% 至 9.60%)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	本年 发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	转入一年内到期	2018 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-5 年期(a)	594,755,136	-	(33,854,913)	3,046,998	-	597,802,134
2014 年公司债券-7 年期(a)	1,490,574,583	-	(78,000,000)	2,140,467	-	1,492,715,050
2016 年公司债券-5 年期(b)	1,491,959,757	-	(67,200,000)	2,362,426	(1,494,322,183)	-
2017 年中期票据-5 年期(c)	1,310,593,885	-	(67,848,000)	1,949,937	-	1,312,543,822
	4,887,883,361	-	(246,902,913)	9,499,828	(1,494,322,183)	3,403,061,006

债券有关信息如下：

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

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行公司债券，其中 5 年期债券的票面年利率 4.8%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2018 年 1 月 22 日，投资者选择回售 400,798,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 5.65%；7 年期债券的票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (b) 经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

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

(27) 长期应付款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付少数股东款项(i)	4,202,574,000	1,102,032,622
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	701,298,000	701,298,000
应付关联方款项(附注八(6))	-	700,000,000
专项计划(iii)	1,000,000,000	-
	<u>5,903,872,000</u>	<u>2,503,330,622</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(156,000,000)	(223,854,606)
专项计划	(15,000,000)	-
应付关联方款项	-	(700,000,000)
应付北京三建款项	(701,298,000)	-
	<u>(872,298,000)</u>	<u>(923,854,606)</u>
	<u>5,031,574,000</u>	<u>1,579,476,016</u>

- (i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,270,456,000元的借款利率为6.5%；932,118,000元的借款利率为7%，均无任何抵押、质押及担保(于2017年12月31日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，利率为同期同档国家基准利率上浮30%)。
- (ii) 于2017年11月8日，本公司之子公司自北京三建取得701,298,000元的借款，借款期限为两年，利息为6.5%，无任何抵押、质押或担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期应付款(续)

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

(28) 长期应付职工薪酬

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付辞退福利	148,721,272	177,694,632
减：将于一年内支付的部分 (附注四(21)(c))	(11,594,093)	(38,457,360)
	<u>137,127,179</u>	<u>139,237,272</u>

将于一年内支付的应付辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

	2018年12月31日	2017年12月31日
工资增长率	10%	10%
折现率	3.00%至3.75%	3.75%至4.25%

计入当期综合收益的辞退福利为：

	2018年度	2017年度
财务费用	5,490,000	(203,000)
管理费用	-	173,453,000
其他综合收益	3,843,924	-
	<u>9,333,924</u>	<u>173,250,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 股本(续)

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

(30) 资本公积

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其 他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	-	-	(23,699,599)
	<u>3,648,897,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,648,897,300</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 盈余公积

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

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

(a) 2018 年度，由于首次执行新收入准则调整盈余公积 1,632,048 元(附注二(30))。

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2018 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 71,150,567 元(2017 年度：按净利润的 10%提取，共 68,186,200 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2018 年度未提取任意盈余公积金(2017 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润(调整前)	4,708,110,923	3,837,907,665
调整 (a)	195,170,224	-
年初未分配利润(调整后)	4,903,281,147	3,837,907,665
加: 本年归属于母公司股东的净利润	1,189,511,662	1,140,410,658
减: 提取法定盈余公积	(71,150,567)	(68,186,200)
应付普通股股利	(370,372,200)	(202,021,200)
应付其他权益工具股利	(7,059,200)	-
年末未分配利润	5,644,210,842	4,708,110,923

- (a) 2018 年度, 由于首次执行新收入准则调整 2018 年年初未分配利润 195,170,224 元(附注二(30))。

根据 2018 年 5 月 28 日股东会决议, 本公司向全体股东派发现金股利, 每股人民币 0.11 元, 按已发行股份 3,367,020,000 股计算, 共计 370,372,200 元。

根据 2019 年 3 月 20 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 0.12 元, 按已发行股份 3,367,020,000 股计算, 拟派发现金股利共计 404,042,400 元; 上述提议尚待股东大会批准(附注十一(1))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	17,858,326,204	15,442,341,019
其他业务收入	5,836,577	14,173,424
	<u>17,864,162,781</u>	<u>15,456,514,443</u>
	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	11,881,433,550	10,374,333,462
其他业务成本	803,275	148,813
	<u>11,882,236,825</u>	<u>10,374,482,275</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	15,133,497,862	10,761,891,093	12,592,206,886	9,195,802,154
投资物业和酒店业务	2,629,019,604	1,011,342,707	2,599,091,300	986,243,098
其他业务	95,808,738	108,199,750	251,042,833	192,288,210
	<u>17,858,326,204</u>	<u>11,881,433,550</u>	<u>15,442,341,019</u>	<u>10,374,333,462</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 出售开发产品收入及成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	942,962,744	523,442,673	6,159,898,258	4,543,505,850
北京当代北辰悦 MOMA	62,443,451	49,112,806	2,075,225,615	1,873,850,179
长沙北辰中央公园	1,017,257,027	680,454,334	457,291,740	340,145,573
北京北辰红橡墅	572,069,317	421,644,335	437,511,935	290,366,586
北京北辰墅院 1900	244,392,027	134,082,330	1,418,936,450	942,930,491
苏州北辰旭辉壹号院	1,493,962,205	846,535,224	1,830,570,531	1,134,994,640
杭州北辰蜀山项目	2,525,366,670	1,739,094,035	-	-
宁波北辰府	95,330,701	89,512,591	-	-
南京北辰旭辉铂悦金陵	2,930,759,423	2,267,241,019	-	-
成都北辰朗诗南门绿郡	1,458,661,244	1,195,302,625	-	-
杭州国颂府	182,934,748	149,432,408	-	-
成都北辰香麓	917,780,760	780,315,168	-	-
重庆悦来壹号	82,499,583	54,153,168	-	-
宁波董天府	464,832,554	333,223,123	-	-
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,138,645,408	1,498,219,149	-	-
其他	3,600,000	126,105	212,772,357	70,008,835
	<u>15,133,497,862</u>	<u>10,761,891,093</u>	<u>12,592,206,886</u>	<u>9,195,802,154</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	5,836,577	803,275	14,173,424	148,813

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

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 27,194,335,609 元，其中，本集团预计 22,440,562,253 元将于 2019 年度确认收入，10,113,615,635 元将于 2020 年度确认收入。

(34) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度	计缴标准
营业税	24,774,952	164,393,844	
城市维护建设税	56,356,696	52,479,063	附注三
教育费附加	38,155,878	39,276,001	
消费税	14,965	240,939	
土地增值税	725,866,206	819,982,248	附注三
增值税	85,090,587	56,070,830	附注三
房产税	170,263,580	197,179,631	附注三
印花税	20,594,392	26,542,032	
其他	50,583,152	36,104,354	
	<u>1,171,700,408</u>	<u>1,392,268,942</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 销售费用

	2018 年度	2017 年度
薪酬支出	143,788,005	160,692,684
广告费	134,433,816	125,511,169
咨询服务费	123,494,151	119,247,722
办公消耗费	66,122,107	55,146,188
能源费	6,130,122	11,738,523
租赁费用	14,430,238	12,164,617
固定资产折旧(附注四(11))	2,996,235	3,127,092
修理装修费	856,412	2,511,614
其他	14,935,328	15,614,608
	<u>507,186,414</u>	<u>505,754,217</u>

(36) 管理费用

	2018 年度	2017 年度
薪酬支出	507,716,618	629,918,237
咨询服务费	62,897,643	27,669,653
运营管理费	119,710,902	49,886,734
修理费	43,762,046	41,454,319
租赁费用	33,532,685	27,676,094
固定资产折旧(附注四(11))	20,648,202	23,427,447
能源费	11,744,602	10,976,695
无形资产摊销	7,823,992	5,148,532
宣传费	1,753,206	1,694,213
低值易耗品	851,119	1,777,827
其他	79,295,287	74,489,213
	<u>889,736,302</u>	<u>894,118,964</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	2,142,026,654	1,869,051,645
减：资本化利息	(1,483,421,810)	(1,230,509,149)
利息费用	658,604,844	638,542,496
减：利息收入	(124,844,124)	(104,140,589)
汇兑损失/(收益)	2,558,043	(316,925)
手续费及其他	10,070,651	7,132,116
	<u>546,389,414</u>	<u>541,217,098</u>

(38) 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：

	2018 年度	2017 年度
发展物业销售成本	10,761,891,093	9,195,802,154
雇员福利支出	886,704,095	1,035,923,813
咨询服务费	225,774,784	214,275,246
投资性房地产摊销(附注四(10))	182,440,904	184,474,182
使用的消费品成本	208,398,534	202,948,377
办公消耗费	237,030,619	148,317,082
能源费	135,605,606	124,313,198
广告推广费用	136,257,635	127,270,729
固定资产折旧(附注四(11))	119,552,005	121,893,338
物业管理费	93,621,936	82,478,347
资产保养维修费用	109,025,055	90,830,901
经营性租赁	51,606,923	38,890,138
转售商品成本	5,470,580	91,747,015
长期待摊费用摊销(附注四(13))	10,057,607	7,401,544
无形资产摊销(附注四(12))	8,359,601	5,497,665
其他	107,362,564	102,291,727
	<u>13,279,159,541</u>	<u>11,774,355,456</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	-	17,175,890
关联方贷款利息收入	73,970,359	48,235,668
权益法核算的长期股权投资收益	115,535,205	46,086,731
注销子公司确认投资损失	-	(1,207,728)
	<u>189,505,564</u>	<u>110,290,561</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(40) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
存货跌价准备	236,327,121	11,548,296
坏账损失	-	32,000
	<u>236,327,121</u>	<u>11,580,296</u>

(41) 信用减值损失

	2018 年度	2017 年度
应收票据及应收账款坏账损失	15,540,617	-
其他应收款坏账损失	3,931,019	-
一年内到期非流动资产坏账损失	167,282	-
长期应收款坏账损失	254,837	-
	<u>19,893,755</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	12,585,793	1,991,421	12,585,793
政府补助(a)	2,055,267	3,097,786	2,055,267
其他	5,120,640	2,858,770	5,120,640
	<u>19,761,700</u>	<u>7,947,977</u>	<u>19,761,700</u>

(a) 政府补助明细

	2018 年度	2017 年度	与资产相关/与收 益相关
招商引资	300,000	825,000	与收益相关
财政奖励	975,115	1,367,493	与收益相关
其他	780,152	905,293	与收益相关
	<u>2,055,267</u>	<u>3,097,786</u>	

(43) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非经 常性损益的金额
赔偿及违约金支出	14,478,231	278,821	14,478,231
非流动资产报废损失	6,794,967	1,269,203	6,794,967
对外捐赠	950,000	11,270,000	950,000
罚没支出	507,528	46,246,063	507,528
其他	2,692,947	602,910	2,692,947
	<u>25,423,673</u>	<u>59,666,997</u>	<u>25,423,673</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,075,984,271	801,304,072
递延所得税	<u>(268,806,504)</u>	<u>(306,423,044)</u>
	<u>807,177,767</u>	<u>494,881,028</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>2,800,319,296</u>	<u>1,805,490,097</u>
按适用税率计算的所得税	700,079,824	451,372,524
不得扣除的成本、费用和损失	71,920,015	50,367,041
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	27,688,571	4,452,617
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	36,373,158	1,000,000
非应纳税收入	<u>(28,883,801)</u>	<u>(12,311,154)</u>
所得税费用	<u>807,177,767</u>	<u>494,881,028</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 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：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,182,452,462	1,140,410,658
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>
基本每股收益	<u>0.35</u>	<u>0.34</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.36	0.34
—终止经营基本每股收益：	(0.01)	-

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

(46) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
利息收入	124,844,124	104,140,589
押金及保证金	376,625,596	229,911,728
代收的契税、公共维修基金	119,650,367	55,441,931
收到关联方款项	-	122,000,000
政府补助	7,346,284	12,024,386
其他	<u>3,846,407</u>	<u>3,746,619</u>
	<u>632,312,778</u>	<u>527,265,253</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
押金及保证金	315,536,789	197,738,461
受限制的担保金及保证金的增加	857,111,545	492,200,812
罚没支出	14,478,231	46,246,063
契税及公共维修基金	147,043,796	44,676,630
土地租赁费	16,088,620	15,835,256
办公及会议费	16,663,065	15,911,903
捐赠支出	950,000	11,270,000
差旅费	10,810,411	10,102,728
交际应酬费	2,939,888	8,082,521
其他	3,292,912	14,712,528
	<u>1,384,915,257</u>	<u>856,776,902</u>

(c) 2018 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2017 年度：无)。

(d) 2018 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2017 年度：无)。

(e) 2018 年度，本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2017 年度：无)。

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
信托借款保证金	6,000,000	40,882,700
专项计划管理费	8,360,377	-
发行中期票据中介费	-	9,900,000
	<u>14,360,377</u>	<u>50,782,700</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	1,993,141,529	1,310,609,069
加：资产减值准备(附注四(40))	236,327,121	11,580,296
信用减值准备(附注四(41))	19,893,755	-
固定资产折旧(附注四(11))	119,552,005	121,893,338
无形资产摊销(附注四(12))	8,359,601	5,497,665
投资性房地产摊销(附注四(10))	182,440,904	184,474,182
长期待摊费用的摊销(附注四(13))	10,057,607	7,401,544
处置固定资产及投资性房地产的净利得	(236,456)	(899,305)
固定资产报废损失	6,794,967	1,269,203
财务费用	658,604,844	638,542,496
投资收益(附注四(39))	(189,505,564)	(110,290,561)
递延所得税资产的增加	(268,806,504)	(306,423,044)
存货的增加	(7,201,102,282)	(10,168,626,515)
受到限制的担保金及保证金的增加	(857,111,545)	(492,200,812)
经营性应收项目的(增加)/减少	(1,179,909,929)	514,228,031
经营性应付项目的增加	8,994,408,219	6,654,667,920
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>2,532,908,272</u>	<u>(1,628,276,493)</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2018 年度	2017 年度
关联债权债务的抵销(八(5)(i))	<u>54,000,000</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额	11,851,787,876	9,846,707,526
减：现金的年初余额	(9,846,707,526)	(7,520,362,354)
现金净增加额	<u>2,005,080,350</u>	<u>2,326,345,172</u>

(d) 现金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	939,328	894,902
可随时用于支付的银行存款	11,850,848,548	9,845,812,624
年末现金余额	<u>11,851,787,876</u>	<u>9,846,707,526</u>

(48) 外币货币性项目

	2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	803,422	6.86	5,511,475
港元	<u>1,816,103</u>	0.88	<u>1,598,171</u>
	<u>2,619,525</u>		<u>7,109,646</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 其他原因的合并范围变动

- (i) 于 2018 年 3 月 8 日，本公司与第三方共同出资设立成都北辰中金，分别持有 51%和 49%的权益。
- (ii) 于 2018 年 3 月 12 日，本公司及本公司之全资子公司武汉北辰辰智房地产开发有限公司(以下称“武汉辰智”)与第三方共同出资设立武汉金辰盈智，分别持有 51%和 49%的权益。
- (iii) 于 2018 年 3 月 16 日，本公司与第三方共同出资设立武汉裕辰，分别持有 60%和 40%的权益。
- (iv) 于 2018 年 4 月 24 日，本公司之全资子公司地产集团与第三方共同出资设立武汉北辰创意，分别持有 51%和 49%的权益。
- (v) 于 2018 年 6 月 1 日，本公司以现金 20,000,000 元出资设立全资子公司杭州京诚。
- (vi) 于 2018 年 6 月 4 日，本公司之全资子公司地产集团与第三方共同出资设立北京宸宇，分别持有 51%和 49%的权益。
- (vii) 于 2018 年 9 月 3 日，本公司注销全资子公司长沙峰润企业管理咨询有限公司。
- (viii) 于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰发，于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。
- (ix) 于 2018 年 11 月 7 日，本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰展，于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。
- (x) 于 2018 年 11 月 16 日，本公司注销全资子公司长沙峰瑞企业管理咨询有限公司。
- (xi) 于 2018 年 12 月 10 日，本公司以现金 40,000,000 元出资设立全资子公司长沙滨辰。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京旭辰置业有限公司(以下称“南京旭辰”)	南京市	南京市	房地产开发	-	51%	设立
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51%	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰会展信息服务有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	-	100%	设立
北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	100%	设立
北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	100%	设立
成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100%	设立
成都辰特置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	40%	设立
北京北辰领航商务会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	100%	设立
成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
杭州北辰华夏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宁波北辰华置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100%	设立
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100%	设立
苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰晨露房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
武汉晨智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
重庆涪望投资有限责任公司	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100%	非同一控制下的企业合并
宁波辰新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51%	非同一控制下的企业合并
杭州威杰投资咨询有限公司	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100%	非同一控制下的企业合并
地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100%	-	设立
四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	设立
成都华府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	设立
武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51%	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60%	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100%	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50%	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务; 商务信息咨询; 企业管理咨询;	51%	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	100%	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	100%	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2018 年度归属于少数股东的损益	2018 年度向少数股东分派股利
苏州北辰旭昭	50%	173,966,160	-
合肥辰旭	50%	192,689,946	-
南京旭辰	49%	148,112,564	-

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计
苏州北辰旭昭	2,417,152,567	12,368,988	2,429,521,555	1,043,076,255	3,783,088,135	19,446,952	3,802,515,087	2,118,871,606
合肥辰旭	2,424,185,708	5,644,444	2,429,830,152	2,029,082,378	3,701,616,855	13,808,781	3,715,425,636	3,407,233,045
南京旭辰	758,354,978	38,966,137	797,351,115	453,485,495	3,657,195,028	7,752,516	3,664,947,544	3,638,618,969

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 武汉当代

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	362,146,776	1,032,513,146
其中：现金	123,402,798	267,196,551
非流动资产	-	20,356,414
资产合计	<u>362,146,776</u>	<u>1,052,869,560</u>
流动负债	179,946,951	900,937,268
非流动负债	-	-
负债合计	<u>179,946,951</u>	<u>900,937,268</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	81,989,921	68,369,531
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	(2,238,456)
对合营企业权益投资的账面价值	81,989,921	66,131,075
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2018 年度	2017 年度
营业收入	717,021,351	667,853,057
财务收入—净额	1,145,979	1,776,504
所得税费用	45,431,452	34,080,355
净利润	92,384,938	109,432,481
其他综合收益	-	-
综合收益总额	92,384,938	109,432,481
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	54,000,000	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(ii) 杭州辰旭

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	267,958,711	2,375,195,837
其中：现金	19,602,954	168,430,242
非流动资产	286,531	403,044
资产合计	<u>268,245,242</u>	<u>2,375,598,881</u>
流动负债	199,557,684	1,941,397,055
非流动负债	-	100,000,000
负债合计	<u>199,557,684</u>	<u>2,041,397,055</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	24,040,645	116,970,639
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	(5,337,002)
对合营企业权益投资的账面价值	24,040,645	111,633,637
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用

于 2016 年 12 月 31 日，本集团因少数股东增资而丧失对杭州辰旭的控制权，由子公司转为合营企业核算，本集团持有的剩余股权按照公允价值进行重新计量。于 2018 年度，本集团按照权益法调整的净损益为 12,494,162 元；同时，本集团收到的来自杭州辰旭的股利 100,087,154 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iii) 杭州金湖

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	3,164,199,906	1,788,697,447
其中：现金	917,397,431	504,537,050
非流动资产	392,259	93,731
资产合计	<u>3,164,592,165</u>	<u>1,788,791,178</u>
流动负债	2,521,559,724	1,305,821,568
非流动负债	-	-
负债合计	<u>2,521,559,724</u>	<u>1,305,821,568</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	160,758,110	120,742,403
调整事项		
—内部交易未实现利润	(4,539,670)	(5,881,428)
对合营企业权益投资的账面价值	156,218,440	114,860,975
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2018 年度	2017 年度
营业收入	626,005,225	-
财务收入—净额	5,091,322	1,300,147
所得税费用	40,654,010	-
净利润/(亏损)	121,962,030	(16,594,952)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	121,962,030	(16,594,952)
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(iv) 无锡盛阳

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	2,856,124,535	1,999,966,218
其中：现金	519,205,392	139,510,185
非流动资产	9,130,157	251,502
资产合计	<u>2,865,254,692</u>	<u>2,000,217,720</u>
流动负债	1,601,823,425	1,991,952,938
非流动负债	1,281,785,000	-
负债合计	<u>2,883,608,425</u>	<u>1,991,952,938</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	-	3,305,913
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	(3,305,913)
对合营企业权益投资的账面价值	-	-
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
		2017 年 4 月 7 日 (公司成立日)
		至 2017 年 12 月 31 日止 期间
	2018 年度	
营业收入	-	-
财务费用/(收入)—净额	4,488,751	(91,088)
所得税费用	(8,739,657)	-
净亏损	26,618,514	11,735,218
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	26,618,514	11,735,218
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

(i) 杭州旭发

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	323,575,332	884,159,124
其中：现金	14,067,652	243,358,608
非流动资产	14,772,838	29,326,939
资产合计	<u>338,348,170</u>	<u>913,486,063</u>
流动负债	169,765,080	882,687,680
非流动负债	-	-
负债合计	<u>169,765,080</u>	<u>882,687,680</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	59,004,082	10,756,382
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	(8,031,772)
对联营企业权益投资的账面价值	59,004,082	2,724,610
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2018 年度	2017 年度
营业收入	562,639,581	-
所得税费用	20,301,461	-
净利润/(亏损)	60,904,384	(13,185,542)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	60,904,384	(13,185,542)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

(ii) 无锡辰万

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	2,346,387,397	1,787,221,380
其中：现金	338,425,299	113,849,170
非流动资产	4,928,971	512,536
资产合计	<u>2,351,316,368</u>	<u>1,787,733,916</u>
流动负债	2,024,028,840	1,759,166,202
非流动负债	312,650,000	-
负债合计	<u>2,336,678,840</u>	<u>1,759,166,202</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	7,172,389	13,998,180
调整事项		
—内部交易未实现利润	(7,172,389)	(13,998,180)
对联营企业权益投资的账面价值	-	-
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
		2017 年 3 月 3 日 (公司成立日)
		至 2017 年 12 月 31 日
	2018 年度	止期间
营业收入	-	-
净亏损	13,930,186	1,432,286
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	13,930,186	1,432,286
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
投资账面价值合计	6,519,906	6,347,986
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损) (i)	171,920	(18,161)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	171,920	(18,161)

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

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
无锡盛阳	26,899,692	48,500,024	75,399,716
无锡辰万	21,094,066	42,943,531	64,037,597

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息

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

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

2018 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照第三方销售所采用的价格确定。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

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

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

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

2018 年度, 本集团无来自其他国家的交易收入, 以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

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

	出售开发产品	投资物业和酒店	零售商业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,592,206,886	2,599,091,300	153,290,217	111,926,040	-	-	15,456,514,443
分部间交易收入	-	18,474,276	-	31,852,186	-	(50,326,462)	-
营业成本	9,195,802,154	986,243,098	93,083,487	99,353,536	-	-	10,374,482,275
利息收入	51,973,738	5,093,965	412,049	257,995	46,402,842	-	104,140,589
利息费用	-	-	-	-	590,306,828	-	590,306,828
对合营企业和联营企业的投资收益	46,086,731	-	-	-	-	-	46,086,731
资产减值损失	7,030,296	-	4,550,000	-	-	-	11,580,296
折旧费与摊销费	5,854,305	275,411,037	27,583,464	5,615,256	4,802,667	-	319,266,729
利润/(亏损)总额	1,793,600,480	847,546,307	(21,575,117)	608,140	(814,689,713)	-	1,805,490,097
所得税费用	484,079,912	214,995,487	(4,392,768)	152,150	(199,953,753)	-	494,881,028
净利润/(亏损)	1,309,520,568	632,550,820	(17,182,349)	455,990	(614,735,960)	-	1,310,609,069
资产总额	65,663,848,719	7,266,980,818	206,263,052	126,113,261	6,716,815,403	-	79,980,021,253
负债总额	58,917,267,742	980,598,165	153,832,433	95,466,717	6,470,843,930	-	66,618,008,987
对合营企业和联营企业的长期股权投资	301,698,283	-	-	-	-	-	301,698,283
非流动资产增加额(i)	6,835,649	75,997,395	1,569,146	11,940,880	5,553,756	-	101,896,826

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

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

2017 年度, 本集团无来自其他国家的交易收入, 以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
北辰集团	1,800,000,000	-	-	1,800,000,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注六。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

	与本集团的关系
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心 (以下称“辰运物业”)	与本集团同受母公司控制
北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”)	与本集团同受母公司控制
南京宁康	重要子公司的少数股东
旭昭香港	重要子公司的少数股东
合肥旭辉	重要子公司的少数股东
上海新置建筑工程有限公司 (以下称“上海新置”)	重要子公司的少数股东之子公司

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2018 年度	2017 年度
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	本集团接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	10,000
南京宁康	后台管理费		-	55,703,438
合肥旭辉	后台管理费		-	73,014,309
旭昭香港	后台管理费		-	82,553,384
上海新置	项目建设服务费		178,622,494	218,108,181
			<u>178,632,494</u>	<u>429,389,312</u>

(b) 租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2018 年确认的租赁费	2017 年确认的租赁费
北辰集团	本公司	土地使用权	16,088,620	15,835,256
辰运物业	信诚物业	办公用房	900,000	900,000
			<u>16,988,620</u>	<u>16,735,256</u>

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2018 年确认的租赁收入	2017 年确认的租赁收入
本公司	北辰会展投资	办公用房	<u>14,340</u>	<u>-</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	300,000,000	2018年3月16日	2019年2月1日	尚未履行完毕
北辰集团(ii)	1,160,000,000	2015年1月16日	2025年1月14日	尚未履行完毕
北辰集团(iii)	416,666,666	2017年3月8日	2031年3月7日	尚未履行完毕
北辰集团(iv)	916,666,666	2017年4月12日	2031年3月7日	尚未履行完毕
北辰集团(v)	972,222,222	2017年4月17日	2031年3月7日	尚未履行完毕
北辰集团(vi)	1,000,000,000	2018年9月28日	2028年9月28日	尚未履行完毕
	<u>4,765,555,554</u>			

- (i) 根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)的保证合同, 北辰集团为本公司向北京农商银行取得的短期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。
- (ii) 根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同, 北辰集团为本公司向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。
- (iii) 根据北辰集团与中国工商银行股份有限公司(以下称“中国工商银行”)的保证合同, 北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。
- (iv) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同, 北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。
- (v) 根据北辰集团与中国工商银行的保证合同, 北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。
- (vi) 根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司(以下称“北京国际信托”)保证合同, 北辰集团为本公司向北京国际信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保(续)

本集团作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(i)	544,714,000	2018年6月15日	2020年6月14日	尚未履行完毕

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

(d) 自北辰集团取得股东往来款

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股东往来款本金	700,000,000	3,000,000,000	(3,700,000,000)	-
股东往来款利息	-	30,800,000	(30,800,000)	-
	700,000,000	3,030,800,000	(3,730,800,000)	-

于 2016 年 12 月 20 日，本公司自北辰集团取得往来款 700,000,000 元，该款项期限为两年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押质押或担保。于 2018 年 12 月 31 日，本公司已偿还上述款项。

于 2018 年 11 月 8 日，本公司自北辰集团取得往来款 3,000,000,000 元，该款项期限为一年，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押、质押或担保。于 2018 年 12 月 31 日，本公司已偿还上述款项。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股东往来款本金	744,281,700	-	(637,000,000)	107,281,700
股东往来款利息	1,819,355	38,284,804	(39,841,915)	262,244
	<u>746,101,055</u>	<u>38,284,804</u>	<u>(676,841,915)</u>	<u>107,543,944</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团应收无锡辰万项目开发往来款 107,281,700 元，该款项将于一年内到期，利率为固定利率 8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(f) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股东往来款本金	726,507,134	120,000,000	(772,000,000)	74,507,134
股东往来款利息	1,755,282	40,123,776	(41,506,163)	372,895
	<u>728,262,416</u>	<u>160,123,776</u>	<u>(813,506,163)</u>	<u>74,880,029</u>

于 2018 年 9 月 1 日，本集团为合营企业无锡盛阳提供项目开发往来款 120,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(g) 为关联方提供往来款项

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
旭昭香港	1,265,000,000	150,000,000	(400,000,000)	1,015,000,000
南京宁康	294,000,000	196,000,000	(156,800,000)	333,200,000
上海新置	-	39,570,000	(39,570,000)	-
	<u>1,559,000,000</u>	<u>385,570,000</u>	<u>(596,370,000)</u>	<u>1,348,200,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 从关联方取得往来款项

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
武汉当代(附注八(5)(i))	122,000,000	-	(54,000,000)	68,000,000
杭州金湖	-	312,500,000	-	312,500,000
杭州旭发	17,957,774	59,500,000	(571,970)	76,885,804
杭州辰旭	268,388,321	-	(172,187,153)	96,201,168
	<u>408,346,095</u>	<u>372,000,000</u>	<u>(226,759,123)</u>	<u>553,586,972</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(i) 从关联方收到股利

经 2018 年 5 月 24 日股东大会批准，武汉当代向全体股东派发现金股利人民币 120,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 54,000,000 元。于 2018 年 7 月 24 日，根据本公司、地产集团及武汉当代协商一致，该笔应收股利与本公司应付武汉当代的债务予以抵销。

经 2018 年 9 月 30 日股东大会批准，杭州辰旭向全体股东派发现金股利人民币 285,963,296 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 100,087,154 元。于 2018 年 12 月 29 日，上述股利已全部收到。

(j) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>18,108,535</u>	<u>16,271,696</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	1,015,000,000	(1,015,000)	1,265,000,000	-
	合肥旭辉	25,000,000	(25,000)	25,000,000	-
	南京宁康	333,200,000	(333,200)	294,000,000	-
	无锡辰万	262,244	(262)	1,819,355	-
	无锡盛阳	372,895	(373)	1,755,282	-
		<u>1,373,835,139</u>	<u>(1,373,835)</u>	<u>1,587,574,637</u>	<u>-</u>
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	<u>107,281,700</u>	<u>(107,282)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
长期应收款	无锡盛阳	<u>74,507,134</u>	<u>(74,507)</u>	<u>726,507,134</u>	<u>-</u>

应付关联方款项：

		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	76,885,804	17,957,774
	武汉当代	68,000,000	122,000,000
	杭州金湖	312,500,000	-
	杭州辰旭	96,201,168	268,388,321
	南京宁康	31,786,958	48,307,518
	合肥旭辉	-	49,744,309
	旭昭香港	35,216,002	82,553,384
		<u>620,589,932</u>	<u>588,951,306</u>
应付票据及应付账款	上海新置	<u>65,785,145</u>	<u>215,767,139</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(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

— 租入

2018 年 12 月 31 日

2017 年 12 月 31 日

北辰集团

266,251,534

282,340,154

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2018 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	5,795,310,954
苏州北辰旭辉壹号院	1,360,147,983
宁波董天府	2,850,723,068
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,401,832,488
成都北辰朗诗南门绿郡	713,624,747
长沙北辰中央公园	841,234,849
北京北辰墅院 1900	664,563,139
北京北辰红橡墅	575,378,015
重庆悦来壹号	429,139,622
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	793,658,941
成都北辰香麓	331,525,750
北京北辰香麓	125,558,515
杭州国颂府	475,349,113
杭州北辰蜀山项目	1,333,840,345
成都北辰南湖香麓	314,338,243
宁波北辰府	338,113,139
廊坊北辰奥园新城	171,791,800
武汉北辰光谷里	200,710,000
其他	401,608,830
	<u>19,118,449,541</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	8,526,082,640	7,859,536,052
已批准，但尚未签约	14,099,936,693	19,876,739,003
	<u>22,626,019,333</u>	<u>27,736,275,055</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	23,047,763	21,726,366
一到二年	17,809,657	19,643,810
二到三年	17,830,835	15,416,305
三年以上	219,321,237	240,739,002
	<u>278,009,492</u>	<u>297,525,483</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>404,042,400</u>

根据 2019 年 3 月 20 日董事会决议, 董事会提议本公司向全体股东分配股利 404,042,400 元, 未在本财务报表中确认为负债(附注四(32))。

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险, 固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2018 年 12 月 31 日, 本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同, 金额为 11,379,883,345 元(2017 年 12 月 31 日: 14,254,926,293 元)及固定利率合同, 金额为 13,420,635,006 元(2017 年 12 月 31 日: 13,214,244,361 元)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 18,749,270 元(2017 年 12 月 31 日：约 16,289,595 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、应收票据及应收账款和其他应收款。

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

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

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2018 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,129,827,950	-	-	-	1,129,827,950
一年内到期的非流 动负债(含利息)	8,612,768,490	-	-	-	8,612,768,490
应付票据及应付账款	6,724,934,667	-	-	-	6,724,934,667
其他应付款	2,407,720,993	-	-	-	2,407,720,993
长期应付款 (含利息)	299,940,954	4,187,805,655	218,232,111	1,495,153,517	6,201,132,237
长期借款(含利息)	951,508,856	6,248,564,288	8,024,716,154	5,255,614,903	20,480,404,201
应付债券(含利息)	179,702,913	3,652,804,980	-	-	3,832,507,893
财务担保合同	19,118,449,541	-	-	-	19,118,449,541
	<u>39,424,854,364</u>	<u>14,089,174,923</u>	<u>8,242,948,265</u>	<u>6,750,768,420</u>	<u>68,507,745,972</u>
2017 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	718,161,250	-	-	-	718,161,250
一年内到期的非流 动负债(含利息)	6,473,727,400	-	-	-	6,473,727,400
应付票据及应付账款	5,196,582,061	-	-	-	5,196,582,061
其他应付款	2,205,793,414	-	-	-	2,205,793,414
长期应付款 (含利息)	99,855,771	1,637,943,315	-	-	1,737,799,086
长期借款(含利息)	646,362,907	7,284,792,175	11,882,432,749	5,821,724,892	25,635,312,723
应付债券(含利息)	73,597,874	246,902,913	4,025,000,913	1,578,000,000	5,923,501,700
财务担保合同	11,461,988,650	-	-	-	11,461,988,650
	<u>26,876,069,327</u>	<u>9,169,638,403</u>	<u>15,907,433,662</u>	<u>7,399,724,892</u>	<u>59,352,866,284</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款				
(固定利率)	4,986,000,000	4,888,232,981	7,625,000,000	7,481,619,893
长期应付债券	3,403,061,006	3,516,851,382	4,887,883,361	5,011,846,792
	<u>8,389,061,006</u>	<u>8,405,084,363</u>	<u>12,512,883,361</u>	<u>12,493,466,685</u>

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

十四 资本管理

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

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

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

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>82%</u>	<u>83%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款(a)	<u>60,310,141</u>	<u>90,237,857</u>
(a) 应收账款		
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	75,797,892	90,310,966
减：坏账准备(b)	(15,487,751)	(73,109)
净额	<u>60,310,141</u>	<u>90,237,857</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	45,656,928	83,355,562
一到二年	23,458,359	5,548,914
二到三年	5,494,754	218,639
三年以上	1,187,851	1,187,851
	<u>75,797,892</u>	<u>90,310,966</u>

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>37,870,162</u>	<u>(13,450,700)</u>	<u>50%</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>15,487,751</u>	<u>73,109</u>

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

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	<u>26,547,878</u>	<u>50%</u>	<u>(13,273,939)</u>	回收可能性

组合一应收购房款：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下：

组合一应收物业费：

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

组合一应收酒店及餐饮服务款：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	16,185,721	1%	(161,857)
逾期超过 90 日	930,003	100%	(930,003)
	<u>17,115,724</u>		<u>(1,091,860)</u>

组合一应收会展服务款-国有企业：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收票据及应收账款(续)

(b) 坏账准备(续)

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日, 组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下:

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	739,425	0.5%	(3,697)
逾期 1-30 日	1,768,215	5%	(88,411)
逾期超过 90 日	539,130	50%	(269,565)
	<u>3,046,770</u>		<u>(361,673)</u>

组合一应收租赁款:

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	62,317	0.2%	(125)
逾期 1-30 日	19,988,096	1%	(199,881)
逾期超过 90 日	2,104,953	20%	(420,990)
	<u>22,155,366</u>		<u>(620,996)</u>

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 15,414,642 元, 无收回或转回的坏账准备金额元(于 2017 年度, 本公司未计提坏账准备, 无收回或转回的坏账准备金额)。

(c) 本年度无实际核销的应收账款(2017 年度: 149,620 元)。

(d) 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司无质押给银行的应收账款(2017 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收子公司款	1,098,858,413	9,042,978,560
代垫款项	17,423,190	18,587,869
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,770,068	1,113,099
工程专项基金	723,718	803,905
备用金	639,400	4,692,142
应收关联公司款项	635,139	-
保证金	150,000	12,220,000
其他	6,533,118	4,596,212
	<u>1,139,013,046</u>	<u>9,097,271,787</u>
减：坏账准备	<u>(15,771,576)</u>	<u>(14,547,221)</u>
	<u>1,123,241,470</u>	<u>9,082,724,566</u>

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2017 年 12 月 31 日	9,082,724,566	-	14,547,221	(14,547,221)	(14,547,221)
会计政策变更	-	-	-	-	-
2018 年 1 月 1 日	9,082,724,566	-	14,547,221	(14,547,221)	(14,547,221)
本年变动/计提	(7,958,258,741)	(1,224,355)	-	-	(1,224,355)
2018 年 12 月 31 日	<u>1,124,465,825</u>	<u>(1,224,355)</u>	<u>14,547,221</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>(15,771,576)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2018 年 12 月 31 日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来 12 个月 内预期信用损 失率	坏账准备	理由
组合计提:				
应收子公司款项	1,098,858,413	0.1%	(1,098,858)	回收可能性
应收代垫款项	15,155,969	0.5%	(75,780)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,559,468	0.5%	(12,797)	回收可能性
工程专项基金	723,718	0.5%	(3,619)	回收可能性
应收关联公司款项	635,139	0.1%	(635)	回收可能性
其他	6,533,118	0.5%	(32,666)	回收可能性
	<u>1,124,465,825</u>		<u>(1,224,355)</u>	

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日, 处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

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

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 1,224,355 元, 无收回或转回的坏账准备(2017 年度: 无)。

(c) 于 2018 年度, 本公司无实际核销的其他应收款(2017 年度: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
应收子公司款	应收子公司款	1,098,858,413	1 年以内及 1 至 2 年	96.47%	(1,098,858)
金恒生	预付货款	12,280,000	3 年以上	1.08%	(12,280,000)
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3 年以上	0.07%	(4,020)
北京乐动乐听文化 传媒有限公司	代垫款	380,542	1 年以内	0.03%	(1,903)
北京力迈企业集团 公司	代垫款	150,000	3 年以上	0.01%	(750)
		<u>1,112,472,860</u>			<u>(13,385,531)</u>

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

(3) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	<u>2,859,802,853</u>	<u>2,769,252,853</u>
	2,859,802,853	2,769,252,853
减：长期股权投资减值准备(b)	<u>(10,000,000)</u>	<u>-</u>
	<u>2,849,802,853</u>	<u>2,769,252,853</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额	本期宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备 其他			
北辰超市	10,000,000	-	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
北辰会展集团	63,196,100	-	-	-	63,196,100	-	-
成都北辰中金	-	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉北辰盈智	-	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	-	18,000,000	-	-
地产集团	2,696,056,753	-	-	-	2,696,056,753	-	-
杭州京诚	-	20,000,000	-	-	20,000,000	-	-
长沙滨辰	-	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
	2,769,252,853	90,550,000	-	(10,000,000)	2,849,802,853	(10,000,000)	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 其他权益工具

于 2018 年 12 月，本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2018 年度第一期中期票据(以下称“永续债”)，金额为 1,620,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2018 年 12 月 31 日，按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息，确认其他权益工具人民币 1,613,451,200 元。

(5) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	2,638,230,045	4,025,169,350
其他业务收入	2,409,341	9,434,400
	<u>2,640,639,386</u>	<u>4,034,603,750</u>

	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	1,046,353,895	1,899,112,157
其他业务成本	71,653	90,594
	<u>1,046,425,548</u>	<u>1,899,202,751</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(5) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	247,992,027	134,805,888	1,631,708,807	1,012,939,326
投资物业和酒店业务	2,368,604,481	860,175,039	2,333,770,743	836,616,475
其他	21,633,537	51,372,968	59,689,800	49,556,356
	<u>2,638,230,045</u>	<u>1,046,353,895</u>	<u>4,025,169,350</u>	<u>1,899,112,157</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900	244,392,027	134,082,330	1,418,936,450	942,930,491
其他	3,600,000	723,558	212,772,357	70,008,835
	<u>247,992,027</u>	<u>134,805,888</u>	<u>1,631,708,807</u>	<u>1,012,939,326</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	2,409,341	71,653	9,434,400	90,594

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(5) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本公司 2018 年度营业收入分解如下：

- (i) 2018 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 22,883,423 元。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 345,644,605 元，本公司预计 345,644,605 元全部于 2019 年确认收入，

(6) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	-	17,175,890
权益法核算的长期股权投资损失	-	(3,625,179)
注销子公司产生的投资损失	-	(1,207,728)
关联方贷款利息收入	170,129,055	-
	<u>170,129,055</u>	<u>12,342,983</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置净损失	(6,558,511)	(369,898)
计入当期损益的政府补助	7,346,284	12,024,386
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	88,796,220	48,235,668
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以及处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	17,175,890
辞退福利	(4,201,284)	(173,250,000)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	143,810	35,149
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(922,273)	(53,547,603)
	<u>84,604,246</u>	<u>(149,696,408)</u>
所得税影响额	(28,674,344)	26,578,091
少数股东权益影响额(税后)	3,043,365	(1,703,652)
	<u>58,973,267</u>	<u>(124,821,969)</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

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

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2018 年度 (人民币千元)	2017 年度 (人民币千元)	2018 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2017 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则 差异项目及金额-	1,189,511	1,140,410	15,217,462	12,598,972
冲回中国准则下投资性房地 产所计提折旧(a)	136,831	138,356	1,666,840	1,530,009
投资性房地产公允价值变化(a)	84,147	110,995	4,345,361	4,261,214
按香港财务报告准则	1,410,489	1,389,761	21,229,663	18,390,195

差异原因说明如下：

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

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率(%)		每股收益			
	2018 年度	2017 年度	基本每股收益		稀释每股收益	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股 东的净利润	9.02	9.41	0.35	0.34	0.35	0.34
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	8.57	10.45	0.33	0.38	0.33	0.38