

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京北辰實業股份有限公司
BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條之披露要求而作出。

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)將於二零二一年八月十九日在中華人民共和國(「**中國**」)若干報章刊發(如適用)及在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命

北京北辰實業股份有限公司

郭川

執行董事及公司秘書

中國•北京，二零二一年八月十八日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司

2021 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人李伟东、主管会计工作负责人胡浩及会计机构负责人(会计主管人员)杜艳声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”的相关内容。

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	21
第五节	环境与社会责任.....	23
第六节	重要事项.....	26
第七节	股份变动及股东情况.....	32
第八节	优先股相关情况.....	34
第九节	债券相关情况.....	35
第十节	财务报告.....	38

备查文件目录	1、载有法定代表人签名的中期报告文本。 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 3、在香港交易所发布的中期业绩报告。 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
--------	--

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺会展	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
国际展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台会展	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2021 年半年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	10,244,781,888	3,348,745,211	205.93
归属于上市公司股东的净利润	264,620,791	177,457,761	49.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	242,380,307	132,128,279	83.44
经营活动产生的现金流量净额	3,876,211,325	-385,571,068	1,105.32
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	17,108,094,924	17,049,145,829	0.35
总资产	82,166,340,503	86,443,456,322	-4.95

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.02	200.00
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.02	200.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.05	0.01	400.00
加权平均净资产收益率(%)	1.32	0.46	增加0.86个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	1.17	0.15	增加1.02个百分点

八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	264,620,791	177,457,761	17,108,094,924	17,049,145,829
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下 投资性房地产所 计提折旧(a)	54,890,209	57,702,239	1,974,659,076	1,919,769,171
冲回中国准则下 投资性房地产所 计提减值(a)	102,595,000	-	102,595,000	-
投资性房地产公 允值变化(a)	-100,713,000	-121,979,000	4,344,066,000	4,444,779,000
按境外会计准则	321,393,000	113,181,000	23,529,415,000	23,413,694,000

(二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-273,480
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,889,090
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,103,919
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,453,117
少数股东权益影响额	-1,889,000
所得税影响额	-8,043,162
合计	22,240,484

十、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一) 公司业务概要

北京北辰实业股份有限公司于一九九七年四月二日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年五月在香港联合交易所挂牌上市。二零零六年十月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。截至报告期末，公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

历经二十余年发展，公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。截至报告期末，发展物业项目已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、廊坊、合肥、宁波、重庆、无锡、海口、眉山等 15 个城市，开发规模不断提升。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心等，总面积逾 128 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展（集团）有限公司为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

(二) 公司所属行业发展情况

二零二一年上半年，我国统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，经济持续稳定恢复，主要宏观指标持续回升，高质量发展取得新成效，整体呈现稳中加固、稳中向好的态势。上半年 GDP 增速达到 12.7%，两年平均增长 5.3%。

1、发展物业

二零二一年上半年，疫情逐渐稳定后我国房地产市场呈现回暖态势，但由于中央坚持“房住不炒”的政策主基调不变，对房地产市场的调控和监管力度不断加大，地方政府严格落实中央决策部署，对于上半年房地产市场出现的新情况、新问题实施精准调控，部分城市交易热度随之回落。总体来看，上半年全国商品住宅新开工面积及竣工面积均有所增长，需求积极释放，成交均价稳中微涨，成交规模在去年同期低基数影响下同比大幅提升。全国住宅用地成交规模有所下降，成交楼面均价涨幅明显，平均溢价率高位维稳。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二一年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 79,081 万平方米，同比上涨 29.39%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,702 元/平方米，同比上涨 9.7%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模保持高位运行，因低价项目去化速度加快，成交均价同比小幅回调；广州商品住宅市场成交量大幅增长。二三线城市商品住宅成交均价略有上涨，成交量涨幅明显。

2、会展及投资物业（含酒店）

二零二一年上半年，各会展企业通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式积极拓展业务，一定程度对冲了疫情影响，中国会展业逐渐恢复，并加速向数字化转型。酒店业随着旅游业复苏有所好转。北京写字楼市场逐渐回暖，空置率下降，公寓市场平均租金止跌回涨。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司的优势及核心竞争力主要体现为复合地产开发运营能力及会展品牌综合影响力。其中多业态、规模化的房地产开发业务形成了公司收益增长来源；国内领先的会展业务凭借多年来服务高端商务、政务活动形成的品牌效应，持续带动公司写字楼、公寓及酒店等投资物业协同发展，为公司提供了稳定的收益基础。两大板块相互联系、相互支持，为公司平稳健康发展保驾护航。

一方面，公司具有复合地产开发运营能力。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十四年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入全国 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，在会展、酒店领域的高端运营服务和会展场馆输出管理领域具有比较优势，品牌认知度和影响力不断提升。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店专业运营经验及国际化的运营服务标准和团队，在会展场馆运营管理、会展主承办、会展信息化、会展研发的全价值产业链开展了积极的探索与实践，形成了会展全产业链整合联动能力。近年来，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、服贸会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、北京香山论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。

此外，公司充分利用“总部融资”模式的优势，凭借良好的信用水平及风险管控能力，与多家银行及金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，在贷款利率方面具有突出优势。同时，公司积极开拓中期票据、公司债券、资产证券化等多元化融资渠道，不断优化公司整体债务结构，保持较低融资成本优势，有效增强公司的抗风险能力。

三、经营情况的讨论与分析

二零二一年上半年，公司坚定“服务国际交往、筑造理想空间”的企业使命，紧抓经济持续稳定恢复的有利时机，以提质增效为主线，不断优化经营策略，加大资源整合力度，全面推进主营业务平稳健康发展，公司收入利润水平较去年同期显著提升。

报告期内，公司实现营业收入人民币 1,024,478.2 万元，同比上升 205.93%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 55,023.3 万元、22,935.1 万元和 26,462.1 万元，同比分别上升 87.68%、22.44%和 49.12%。

1、发展物业

在热点城市房地产调控升级，相应政策措施逐步趋向精准化、体系化的背景下，公司深入研判政策及市场走势，围绕“一城一策”、“一盘一策”的整体策略，扎实推进精细化管理，促进发展物业规模、质量与效益均衡发展。

二零二一年上半年，发展物业板块可结算面积增加，实现营业收入人民币 939,373.3 万元（含车位），税前利润为人民币 79,369.8 万元，同比分别上升 255.26%、53.52%。截至报告期末公司

已进入 15 个城市，实现总土地储备 623 万平方米。报告期内实现新开工面积 41 万平方米，开复工面积 552 万平方米，竣工面积 63 万平方米。

销售业绩大幅回升。面对行业变化和市场波动，公司综合各项目所在区位、竞品情况、政策环境、市场环境等因素，差异化定位项目营销策略，灵活把握去化节奏，利用市场回暖的窗口期取得了良好的销售业绩。报告期内，发展物业实现合同销售面积 60 万平方米、合同销售金额人民币 111 亿元（含车位），较去年同期分别增长 116% 和 125%。其中，北京、重庆、长沙及成都分别实现合同销售金额人民币 27 亿元、22 亿元、19 亿元及 12 亿元，重庆悦来壹号、海口北辰府等多个项目销售额位列上半年区域市场前列，成都北辰鹿鸣苑项目开盘即售罄。

体系机制建设持续完善。公司以“大运营”理念为指导，进一步完善垂直化运营、规范化管理的制度体系，结合供货计划、政策环境和项目特点，对各城市中心经营情况进行梳理，建立具有北辰特色的计划运营管理体系；同时深化项目全周期考核，优化“四维度”创新激励体系，公司管控效能不断提升。

2、会展及投资物业（含酒店）

面对国内外疫情波动下的机遇与挑战，公司立足首都城市战略定位，坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展模式，以会展业务高质量发展为引领，深入探索“后疫情”时代服务业发展路径。

二零二一年上半年，会展及投资物业（含酒店）实现营业收入、税前利润分别为人民币 78,642.3 万元、4,273.4 万元，同比分别上升 19.08%、391.93%。

（1）会展业务

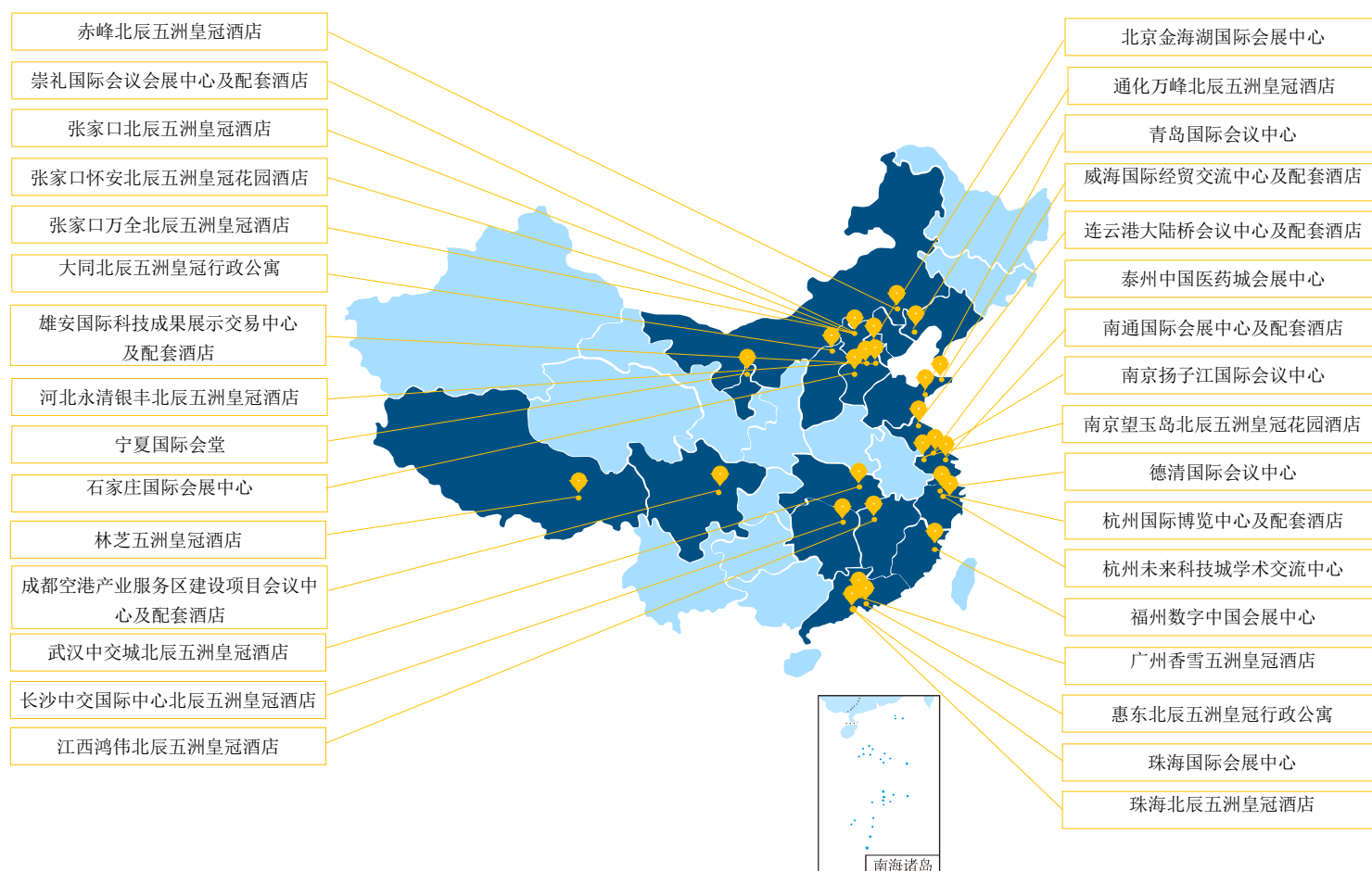
报告期内，国内散发疫情时有发生，会展业虽已逐步恢复，但所受到的负面影响尚未完全消除，为此公司上下群策群力，不断提高危中寻机、化危为机的能力。

引入战略投资者，开启会展业务新发展阶段。为了增强会展业务资本实力，促进会展产业转型升级，公司旗下北辰会展集团通过增资引入包括北京首钢建设投资有限公司、北京首都旅游集团有限责任公司、京东科技控股股份有限公司、GL events China Limited¹ 在内的四名战略投资者，增资后北辰会展集团正式升级更名为首都会展（集团）有限公司。公司会展业务将立足首都会展平台这一新的起点，借助各投资方在“云服务”、国际化展会资源、住宿餐饮、空间布局等会展相关领域的资源优势，深入开展战略合作，不断提升会展业务市场化、专业化、品牌化、国际化发展水平。

场馆运营管理方面，公司自持的国家会议中心、北京国际会议中心依托亚奥核心区的地缘优势以及周边完善的配套设施，有效实现会展与旅游、商贸、办公等相关业态的对接，综合接待服务能力处于行业龙头地位。报告期内，在会议和展览的数量、规模不同程度受到疫情影响的情况下，公司紧抓二季度市场恢复的窗口期，积极拓展新项目并加大排期密度，成功接待服务了阿里云峰会、完美世界游戏品牌发布会、中国民航技术及装备展及亚宠展等一系列会展活动，上半年国家会议中心展览板块平均单价及展览数量均位居北京市同行业之首。公司凭借会展运营多年经验积淀与品牌影响力的不断提升，大力推进会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出，报告期内，公司新签约雄安国际科技成果展示交易中心及配套酒店、成都空港产业服务区会议中心及配套酒店 2 个委托管理项目，在南京、广州、重庆、山西、常州等省区市新签约 8 个会展场馆或酒店顾问咨询项目。截至报告期末，公司已进入全国 26 个城市，受托管理会展场馆 17 个，受托管理酒店 15 家，实现受托管理会展场馆总面积达 334 万平方米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业。

¹ 为智奥会展（上海）有限公司之母公司

图 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目



会展主承办方面，报告期内，公司紧抓潮流趋势，成功举办自创 IP 消费类展会——2021 北京国际艺术设计玩具展览会，展会规模 1.1 万平方米，入场观众 1.8 万人次，观众满意度达 90% 以上；在北京和武汉分别成功举办三场 2021CGF 中国游戏节巡展，巡展总面积 4.8 万平方米，参观人数 5.7 万人次；积极筹备 2021 第四届中国西部航空物流合作论坛，以及获得国际展览联盟(UFI)认证的 2021 中国西部（成都）国际供应链与物流技术装备博览会。

会展研发方面，公司聚焦行业发展前沿，在服务政府、研究行业方面发挥专业优势，完成《中国展览指数报告（2020）》，陆续启动包括《北京市“十四五”时期会展业发展规划》、《以服贸会为契机首钢园会展业发展研究》等课题研究，筹备出版参展商参展营销指南书籍。

（2）其他投资物业

公司写字楼业态实施差异化定位，多项目联销策略，一方面以提升客户满意度为出发点，通过附加健身俱乐部、车位等弹性租赁条件，开通地铁通勤班车，组织客户活动等方式，大力提升产品附加值和竞争力，另一方面通过组织代理行讲盘、召开新产品发布会，持续拓宽销售渠道，注重发掘互联网科技行业引领的新一轮租赁需求，已成功引入“字节跳动”等互联网头部企业入驻，报告期内写字楼出租率和租金维持在较高水平。公寓业态因主要客户群中小微企业受疫情影响较大，入住率和平均房价持续承压，为此公司采取灵活多样的销售策略，加强线上推广，适当

提高优惠力度，持续开发新客源。酒店业态利用经营空档期陆续开展更新改造，随着需求的回暖，开业中的酒店经营指标温和回升。

3、融资工作

在金融监管加强、去杠杆的背景下，公司以确保现金流稳健为核心，一方面加快项目销售和回款速度，另一方面积极开展“总部融资”等多元化融资模式，调整公司负债结构。公司进一步拓宽资本市场融资渠道，取得中国证监会出具的人民币 30 亿元公司债券发行批文，并已发行第一期债券人民币 3.19 亿元，票面利率 3.46%，融资成本创有史以来最低水平。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	10,244,781,888	3,348,745,211	205.93
营业成本	7,447,017,411	2,000,564,110	272.25
销售费用	234,152,363	128,529,176	82.18
管理费用	380,737,971	368,526,162	3.31
财务费用	337,149,769	165,062,270	104.26
经营活动产生的现金流量净额	3,876,211,325	-385,571,068	1,105.32
投资活动产生的现金流量净额	-533,693,517	764,190,416	-169.84
筹资活动产生的现金流量净额	-2,964,205,552	401,982,183	-837.40

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期发展物业可结算面积增加，结转收入增加所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期与收入相关的销售费用增加所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息费用减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期收回关联方贷款本金减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☒适用 ☐不适用

报告期内公司实现营业收入 102.45 亿元，同比上升 205.93%；实现利润总额 5.50 亿元，同比上升 87.68%。

报告期内公司发展物业板块可结算面积增加，收入及利润同比大幅增长。报告期内公司发展物业板块实现收入 93.94 亿元，同比上升 255.26%；实现利润总额 7.94 亿元，同比上升 53.52%。

报告期内公司会展及投资物业(含酒店)板块在疫情防控常态化背景下，会议、展览和酒店积极采取各种方式开拓市场，经营业绩稳步回升，收入及利润同比增加。报告期内公司会展及投资物业(含酒店)板块实现收入 7.86 亿元，同比上升 19.08%；实现利润总额 4,273.42 万元，同比上升 391.93%。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上年期 末变动比例 (%)
货币资金	13,450,758,060	16.37	13,045,474,213	15.09	3.11
应收款项	128,314,944	0.16	153,890,739	0.18	-16.62
存货	51,542,318,366	62.73	56,440,500,295	65.29	-8.68
投资性房地产	7,056,595,283	8.59	6,847,295,203	7.92	3.06
长期股权投资	641,854,681	0.78	541,852,643	0.63	18.46
固定资产	1,970,904,616	2.40	1,929,939,747	2.23	2.12
在建工程	1,100,346,576	1.34	872,949,905	1.01	26.05
使用权资产	46,031,012	0.06	49,944,465	0.06	-7.84
合同负债	16,459,430,004	20.03	17,882,773,042	20.69	-7.96
长期借款	19,885,342,680	24.20	17,713,422,612	20.49	12.26
租赁负债	20,792,474	0.03	20,065,559	0.02	3.62

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,241,906,359	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	9,069,674,593	借款抵押
投资性房地产	3,749,987,305	借款抵押
固定资产	1,175,822,211	借款抵押
在建工程	1,059,818,760	借款抵押
合计	17,297,209,228	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营 业态	项目 状态	项目 权益	总投资 额 (亿元)	报告期实 际投资额 (亿元)	用地 面积	总建筑 面积	规划计容 建筑面积	权益 面积	持有 待开发 土地面积	报告期内 新开工面 积	累计开工 面积	报告期内 在建建筑 面积	报告期 内竣工 面积	累计竣工 面积	报告期内 可供出售 面积	报告期内 签约面积	报告期 内结转 面积	报告期内 结转收入 金额 (万元)	报告期末 待结转 面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,973	5,131	6,068	12,057	946
2	北京北辰红玺墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.39	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,004	4,690	21,524	2,674
3	北京当代北辰悦 MOMA	北京顺义	自住型商品 房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-	-	-	407
4	北京北辰墅院 1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,272	7,585	8,296	28,806	1,436
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	1.17	86,600	283,200	170,400	86,900	-	-	283,200	283,200	-	-	149,586	41,802	-	-	87,883
6	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、 写字楼等	在建	100%	371.68	9.44	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	66,600	4,213,000	195,510	98,723	233,956	279,216	149,704
7	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	0.71	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	55,275	22,146	1,182	1,179	95,199
8	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	0.68	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	22,971	1,747	-	-	51,045
9	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.42	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	360	-	-	-
10	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.19	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	10,938	59,646	76,460	1,599
11	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	3.73	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,800	85,300	701,900	83,659	20,674	113,894	116,818	165,858
12	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	0.68	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	-	48,000	16,607	11,994	-	-	118,492
13	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.65	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	4,093	81,088	45,855	4,835
14	武汉北辰经开优+ (067 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	0.76	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	9,346	-	-	14,310
15	武汉北辰经开优+ (068 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	0.77	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
16	武汉北辰金地源时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	0.61	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	-	-	75,760	22,727	-	-	-
17	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	0.13	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	87	1,329	931
18	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
19	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
20	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	404	8,569	36,970	404
21	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	-	-	-	-
22	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.57	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
23	杭州富阳项目	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	0.33	69,000	276,900	179,500	-	-	276,900	276,900	276,900	-	-	-	-	-	-	-
24	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	1.11	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,446	2,103	7,776	677
25	宁波革天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.09	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	939	86	86	5,572	-
26	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	1.27	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	50,788	30,723	-	-	30,723
27	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.08	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	-	-
28	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	-	-	-	-
29	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	2.86	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,879	8,184	37,410	64,340	9,883
30	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
31	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.08	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	185,200	-	350,300	31,348	2,439	-	-	-
32	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,024	735
33	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.29	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	15	197	388	131
34	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.41	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	1,930	5,318	12,010	2,886
35	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	0.56	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	19,197	15,697	28,329	13,285
36	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	1.48	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	38,640	-	-	94,763
37	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	0.39	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	83,781	18,674	16,302	13,356	7,281
38	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	0.54	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
39	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	1.46	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	-	93,700	75,595	6,952	19,234	23,707	36,216
40	廊坊北辰蔚蓝城市	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	0.71	82,500	241,600	164,800	-	145,800	-	95,800	95,800	-	-	-	-	-	-	-

	(2018-4 地块)																					
41	廊坊星宸里(2019-3 地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.22	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊 2020-5 地块项目	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.46	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.35	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	-	356,200	-	-	356,200	3,532	2,688	6,864	9,173
44	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	5.17	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	114,300	350,300	162,058	129,218	83,234	87,490	207,159
45	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	1.49	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	35,638	26,886	-	-	26,886
46	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	1.61	106,800	263,400	206,000	144,200	29,200	-	234,200	162,700	-	71,500	85,851	44,137	30,393	65,388	72,538
47	海口长秀仕家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	1.09	30,500	134,700	106,800	-	3,300	131,400	131,400	131,400	-	-	-	-	-	-	-
48	广州兰亭香麓(116 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.21	25,900	112,800	77,800	39,700	-	-	112,800	112,800	-	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓(114 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.47	25,100	110,300	76,600	37,500	-	-	110,300	110,300	-	-	9,148	1,547	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1,603.72	48.47	5,337,500	18,177,500	13,156,300	2,587,500	1,547,500	408,300	16,630,000	5,519,600	625,600	11,736,100	1,628,470	596,710	734,402	938,768	1,208,610

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

4、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

5、报告期内，公司总土地储备 623.41 万平方米，权益土地储备 556.23 万平方米，无新增房地产储备；

新开工面积 40.83 万平方米，同比下降 49.06%；开复工面积 551.96 万平方米，同比下降 21.53%；竣工面积 62.56 万平方米，同比上涨 59.44%；

销售面积 596,710 平方米，同比上涨 115.56%；销售金额 110.60 亿元，同比上涨 125.10%；结算面积 734,620 平方米，同比上涨 286.05%；结算金额 93.94 亿元，同比上涨 255.26%；报告期末待结转面积 1,210,610 平方米，同比下降 29.27%。

2、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	出租房地 产的建 筑面 积 (平方米)	出租房地 产的租 金 收 入	权益 比 例 (%)	是否采用 公允价 值计 量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	14,246	100	否
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	3,639	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,377	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,900	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	7,882	100	否
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	13,766	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,067	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	3,578	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	2,237	100	否
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	2,668	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	139	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	8,415	100	否
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	9,370	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	1,659	100	否

注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

3、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,710,579	5.98	56,432

(五) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	12,098,613,485	4,980,191,771	2,888,424,386	334,240,891
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	房地产开发	重庆悦来壹号	5,307,159,971	218,753,446	874,902,113	99,014,030

2、主要参股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例(%)	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
无锡市辰万房地产有限公司	无锡市	30,000,000	49	房地产开发	无锡天一玖著	587,612,060	375,073,178	15,480,058	32,745,400
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡市	20,000,000	40	房地产开发	无锡时代城	2,426,507,144	319,449,808	1,216,960,282	212,735,266

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、公司发展战略

伴随着国内局部疫情反复以及房地产宏观调控日益常态化，公司发展面临一系列新的挑战，公司将以“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”为方向，把创新驱动嵌入高质量发展的各个环节，加快推动传统业务的提质增效和新型业务的开拓进取，力争打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

1、发展物业

虽然上半年热点城市房地产市场表现活跃，但在调控持续收紧、区域间分化不断加剧的背景下，公司发展物业要继续推进精细化管理，进一步增强自身在复杂环境下抵御风险的能力。发展策略方面，公司将紧抓集中供地的窗口期，科学研判土地信息，加大互补合作力度，聚焦京津冀、长三角、大湾区、成渝、中部城市群，强化城市深耕策略，持续优化城市选择布局；发展模式创新方面，公司将加强产品研发，将产品标准化与品牌 IP 化结合发展，不断提升产品市场竞争力；项目运作方面，公司将坚持“一盘一策”与标准化体系建设并举，针对项目特性，在全面梳理各项目所处区位政策、市场、产品特点的基础上分类制定不同开发策略，同时通过建立健全标准化的管理体系，加强成本控制与工程质量管控，进一步提升项目收益。

二零二一年下半年，公司预计实现新开工面积 34 万平方米，权益新开工面积 34 万平方米，开工面积 522 万平方米，竣工面积 139 万平方米。力争实现销售面积 46 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 79 亿元。

2、会展及投资物业（含酒店）

公司将围绕北京“四个中心”战略定位及国际消费中心城市建设，把握首都会展（集团）有限公司成立的重大契机，整合优质资源做实做强公司会展业务，并以会展为龙头，带动写字楼、公寓、酒店等业态联动发展。

会展业务方面，下半年公司将在做好疫情常态化防控的基础上办好服贸会，提升服贸会市场化运营水平，加快构建数字化产业链、培育数字化生态，以科技创新引领服贸会转型升级，同时充分发挥服贸会的溢出效应，高效整合会展资源，完善公司会展产业链条，通过培育和引进展会项目开拓上游业务，以场馆运营管理输出为重点做大会展中游业务，以项目需求为出发点提升会展策划设计等下游业务，不断扩大会展业务品牌影响力；投资物业方面，公司将密切关注疫情发展形势，灵活调整经营策略，以提升客户满意度为核心，不断创新产品及服务体验，丰富推广渠道，集聚写字楼、公寓、酒店多元业态发展合力。

3、融资工作和资本开支

公司将密切关注市场及行业变化，充分利用“总部融资”模式的优势，积极拓展房地产多元化融资渠道，持续优化债权与股权融资结构，注重业务快速发展中的风险管控，平衡主业扩张发展与融资规模之间的关系，做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。

二零二一年下半年，公司预计固定资产投资人民币 7.7 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

六、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、新冠肺炎疫情的风险

我国新冠疫情防控形势不断好转，但海外疫情尚未得到全面控制，在全球一体化格局下，境外输入、本土零星散发及局部爆发疫情的风险仍然存在，公司部分房地产开发项目的进度、会展及投资物业（含酒店）的收益或将在短期内受到一定影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间及各地防控政策的实施状况。

针对上述风险，公司建立健全疫情防控机制，统筹落实开展疫情防控工作。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。

2、政策风险

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

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

3、市场风险

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

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

4、人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局，以及会展场馆及酒店受托管理等业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加速人才储备；通过加大应届毕业生的引进与培养，强化基础人才队伍建设。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 13 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2021 年 5 月 14 日	2020 年年度股东大会决议

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	变动情形
胡浩	监事	解任
胡浩	副总经理	聘任
颜景辉	监事	离任
吕毅红	监事	选举
周永健	独立董事	选举
陈德球	独立董事	选举
符耀文	独立董事	离任
吴革	独立董事	离任
杜艳	监事	选举
李云	总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☒适用 ☐不适用

1、2021 年 1 月 21 日，本公司股东代表监事胡浩因工作变动申请辞去公司第八届监事会股东代表监事的职务。2021 年 1 月 22 日，本公司召开第八届第九十九次董事会会议，聘任胡浩为本公司副总经理。

2、2021 年 2 月 2 日，本公司职工监事颜景辉因届退休年龄，申请辞去公司第八届监事会职工监事的职务，在公司依法选举产生的新职工监事就任前，继续履行职工监事职责。

3、2021 年 3 月 18 日，本公司召开第三届职工代表大会推举田振华、吕毅红为公司第九届监事会职工监事。

4、2021 年 5 月 13 日，本公司 2020 年年度股东大会审议通过选举李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、周永健、甘培忠、陈德球为公司第九届董事会董事，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立董事；选举李雪梅、莫非、杜艳为公司第九届监事会股东代表监事。

5、2021 年 6 月 24 日，本公司召开第九届第六次董事会会议，聘任李云为本公司总经理。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

☒ 适用 ☐ 不适用

公司严格遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。报告期内，公司未接获任何违反有关环境法律法规的事件。同时，公司认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的节能环保、绿色低碳各项任务指标，并制定污染防治管理章程，通过在项目经营、日常运作及施工现场管理等方面采取污染防治措施，切实减少了自身运营对环境造成的影响。截至 2021 年 6 月 30 日，公司及辖属企业的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

3. 未披露其他环境信息的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒ 适用 ☐ 不适用

公司通过摸排梳理生活废水、厨房油烟废气、生活垃圾和工程项目产生的室内外扬尘等潜在“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控，具体措施及成效如下：

1. 挥发性有机物防治措施和效果

(1) 源头管控治理厨房油烟。公司所有涉及餐饮服务的单位均已在厨房加装油烟分离器、过滤器等净化处理设施并定期清洗，对烟气排放进行处理，从源头管控，有效防止有害气体直接向大气排放。

(2) 环保技改确保排放达标。公司积极应用低排放设备，将原有燃油锅炉更新为燃气锅炉，采用低氮燃烧器，严格按照“大气污染物综合排放标准（DB11/501-2017）”要求对排放气体检测合格方可投运，确保排放达标。

2. 扬尘防治措施和效果

(1) 苫盖喷湿优化工艺抑制扬尘。公司各在施工程严格按照行业主管部门的要求，对施工现场裸露部分进行苫盖，在大型公建项目围挡上方设置喷淋喷雾设施，场内配备降尘雾炮，加大喷湿面积，抑制扬尘；严审施工组织设计，积极会同设计单位、监理单位及施工单位，调整工序、

优化工艺，通过构件场外预制、购置商品混凝土等方式，减少场内二次加工及现场搅拌作业，进一步降低污染物产生。

(2) 增湿添绿助力首都碧水蓝天。公司在日常做好绿化养护不露黄土、雾霾天气道路喷湿抑制浮尘的基础上积极开展环境提升改造，特别是北辰中心花园改造项目，通过增加湿地、灌乔木吸附悬浮颗粒物，在绿色环保生态方面取得了良好的社会反响。

3. 水污染防治措施和效果

(1) 循环利用广泛推广中水使用。公司根据辖属企业区域条件，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统，达到节水减排效果。

(2) 规范运维排放管理做到精细化。公司辖属企业全面梳理摸排雨污水管网，无雨污水同流现象；每年定期对雨污水管网进行冲洗作业，未发生因淤积导致污水外溢等现象；不定期对排放水质进行检测，针对废水排放临界指标进行及时管控、植物油达到临界值清掏隔油池，总氨、COD、总磷达到临界值立即清掏化粪池，做到污水排放防控管理及时有效。

4. 固体废弃物防治措施和效果

(1) 落实垃圾分类。公司积极落实北京市垃圾分类相关政策，指导在京辖属持有物业企业与专业垃圾清运消纳公司签订“垃圾分类”消纳协议，将生活垃圾、厨余垃圾、其他垃圾和有害垃圾分类进行专业清运及消纳，通过宣传引导、开展形式多样的“垃圾分类、桶前值守”等活动从垃圾源头进行管控。

(2) 突出重点紧盯建筑垃圾。公司在施项目积极推广应用绿色再生材料，从源头入手提升原材料循环利用率；合理优化施工工艺及工序，降低现场建筑垃圾产生量；因地制宜，最大程度就地填埋，减少建筑垃圾外运量；制定针对在施工程建筑垃圾的消纳方案及措施，安排专人负责垃圾清运消纳的监督检查。多措并举，实现垃圾减量增效最大化。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

公司全面梳理用能管理体系、用能结构、碳排放源，并开展调研，进一步拓宽工作思路，探索绿色低碳发展之路，具体措施及效果如下：

1. 强基固本深入挖掘节能减排潜力

通过能源审计全面梳理公司用能结构，针对水电气热等用能系统进行诊断，发现不合理用能现象纳入改造计划，进行优化升级改造；引入“清洁生产”概念，督促辖属企业开展清洁生产审核工作，从原辅材料、用能过程、污染源梳理、排放达标等方面进行全过程调查、诊断和分析，形成成果文件，为达到节能、降耗、减污、增效的目的提供支撑。

2. 常抓不懈持续推进节能技改

对重点耗能设备设施投入资金进行节能技术改造，通过对高耗能设备进行智能化控制，更新淘汰低效能设备、在新设备选型中采用节能环保指标优先原则、环境绿化改造等手段，公司节能降耗工作取得显著成果，进一步实现了提升能源利用效率、降低综合能耗、降低温室气体排放的目标。

3. 源头抓起助力生态环保

公司紧跟绿色发展行业趋势，将“节能、环保、绿色、低碳”定为项目开发及建设的永恒主题，在开发及运营物业中大量引入绿色设计概念，在规划、施工及后期运营过程中参照绿色建筑及相关可持续发展标准执行。认真贯彻落实国家及北京市政府关于环境保护的各项要求，包括但不限于扬尘治理有关标准、规范和文件等，积极完成上级单位下达的各项环境保护任务，通过制定及统一内部相关管理政策与措施，降低工程建设对周边环境的影响。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

(1) 消费帮扶

上半年，公司在北京市双创中心采购帮扶总额为 381.21 万元，其中工会采购 121.57 万元，食堂采购 259.64 万元，占同期农副产品采购总额的比例为 34.5%。

(2) 公益帮扶

2021 年新春时期，公司向白虎头村送去米、面、油等慰问品，费用共计 1.25 万元。

2. 保障措施

公司于 2021 年 3 月召开本年度巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接工作专题推进会，传达了《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》，通报了各企业一季度消费扶贫工作开展情况，针对 2021 年扶贫支援协作数据在线填报任务开展培训，并就各企业后期工作提出相关要求。上半年，精准帮扶工作小组在精准帮扶工作领导小组的带领下，围绕“一企一村”、外埠地区帮扶工作共召开 7 次专题会议。

3. 后续帮扶计划

(1) 有序衔接，确保脱贫成果巩固工作持续推进。持续抓好消费扶贫的组织实施，推进公司辖属企业工会、员工食堂年度采购双创中心扶贫产品的比例不低于 30% 的量化要求，乘势而上抓紧抓实巩固拓展脱贫攻坚成果各项工作，确保实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

(2) 公益帮扶带动产业及就业帮扶。持续推进白虎头村高端民宿产业帮扶项目，深入调研怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村及阜外内蒙古相关地区，制定详细帮扶方案及计划，通过公益捐赠形式助力帮扶地区发展产业，建立可持续发展的集体经济体系，带动就业扶贫，探索以企业化、市场化的形式统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003 年 8 月 8 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管	承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：	否	是

			理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	长期有效		
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2021 年 2 月 2 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务，并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后，将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业，权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益，且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件，确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确，确保本承诺得以落实。	承诺时间：2021 年 2 月 2 日；期限：长期有效	否	是

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	0.01	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整）	7,099,616	7,099,616	10.51	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	450,000	450,000	0.67	现金	不适用
合计				/	/	7,554,616	/	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000
合计		-	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000
关联债权债务形成原因		北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

☒适用 ☐不适用

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地，面积约167,000 平方米	7,099,616	详见租赁情况说明	是	母公司

租赁情况说明

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

2019 年 9 月 27 日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于 2019 年 9 月 30 日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》。该交易尚需提交本公司股东大会和 H 股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照 1997 年 4 月 18 日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计 （不包括对子公司的担保）	-2.12
报告期末担保余额合计（A） （不包括对子公司的担保）	-
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-17.13
报告期末对子公司担保余额合计（B）	96.01
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	96.01
担保总额占公司净资产的比例（%）	56.12
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	52.98
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	10.47
上述三项担保金额合计（C+D+E）	63.45
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保减少人民币 4.41 亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币 21.15 亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币 150.42 亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同

√适用 □不适用

本期重大建设工程施工合同：

序	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额
---	------	-----	-----	------	------

号					(万元)
1	海口长秀仕家项目建设工程施工总承包合同	海口辰睿置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2021 年 2 月 19 日	47,963
2	富政储出[2020]24 号地块施工总承包工程合同	杭州北辰京阳置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2021 年 4 月 13 日	90,136
3	北辰海口西海岸项目二期 B7102 地块(B 区)建设工程施工合同	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2021 年 5 月 27 日	17,794

十二、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	146,517
------------------	---------

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

单位：股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	-82,000	686,812,199	20.398	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-607,300	72,966,053	2.167	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	2,875,472	32,483,364	0.965	0	无	0	境外法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
钱周健	85,700	11,511,594	0.342	0	无	0	境内自然人
师南平	9,650,000	9,660,000	0.287	0	无	0	境内自然人
刘文科	359,200	9,171,200	0.272	0	无	0	境内自然人
刘昼	7,193,000	7,193,000	0.214	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,812,199	境外上市外资股	686,812,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
中航鑫港担保有限公司	72,966,053	人民币普通股	72,966,053
香港中央结算有限公司	32,483,364	人民币普通股	32,483,364
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
钱周健	11,511,594	人民币普通股	11,511,594
师南平	9,660,000	人民币普通股	9,660,000

刘文科	9,171,200	人民币普通股	9,171,200
刘昼	7,193,000	人民币普通股	7,193,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461 .SH	2021-07-23	2021-07-26	2026-07-26	3.19	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 北辰 01	162972 .SH	2020-01-13	2020-01-15	2025-01-15	6.00	4.17	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419 .SH	2019-04-12	2019-04-16	2024-04-16	12.00	4.80	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351 .SH	2015-01-20	2015-01-20	2022-01-20	14.97775	5.20	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向社会公开发行	公募	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

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

“21 北辰 G1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013 .IB	2020-10-26	2020-10-28	2022-10-28	2.60	3.78	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865 .IB	2019-06-27	2019-06-28	2099-12-31 注	10.00	5.20	每年付息一次	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 北辰实业 MTN001	101801409 .IB	2018-11-29	2018-12-03	2099-12-31 注	16.20	5.65	每年付息一次	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019 .IB	2017-09-18	2017-09-20	2022-09-20	11.20	3.80	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

注：本次注册发行的中期票据为永续中期票据，实际兑付日以后续公告为准。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

“17 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2020 年 9 月 20 日将票面利率由 5.14%下调至 3.80%，投资者回售规模 2.00 亿元，回售实施完毕后剩余规模 11.20 亿元。

“18 北辰实业 MTN001”为 3+N 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权，目前尚未到行权期限。

“19 北辰实业 MTN001”为 3+N 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权，目前尚未到行权期限。

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.80	1.80	-	
速动比率	0.47	0.44	6.82	
资产负债率 (%)	76.44	77.18	下降 0.74 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	242,380,307	132,128,279	83.44	主要由于公司本期利 润总额增加所致
EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00	主要由于公司本期利 润总额增加所致
利息保障倍数	0.99	0.45	120.00	主要由于公司本期利 润总额增加所致
现金利息保障倍数	5.26	1.13	365.49	主要由于公司本期经 营活动产生的现金流 量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.14	0.60	90.00	主要由于公司本期利 润总额增加所致
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		13,450,758,060	13,045,474,213
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		128,314,944	153,890,739
应收款项融资			
预付款项		77,075,177	64,524,451
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,981,216,981	2,054,777,591
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		51,542,318,366	56,440,500,295
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		154,816,517	103,533,637
其他流动资产		2,295,663,434	2,728,909,169
流动资产合计		69,630,163,479	74,591,610,095
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		326,032,680	272,201,258
长期股权投资		641,854,681	541,852,643
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,056,595,283	6,847,295,203
固定资产		1,970,904,616	1,929,939,747
在建工程		1,100,346,576	872,949,905
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		46,031,012	49,944,465
无形资产		9,429,509	10,528,201
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,470,882	7,716,147
递延所得税资产		1,319,864,398	1,263,904,521
其他非流动资产		60,647,387	55,514,137
非流动资产合计		12,536,177,024	11,851,846,227
资产总计		82,166,340,503	86,443,456,322
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,664,562,107	7,071,835,411
预收款项		74,370,243	230,349,078
合同负债		16,459,430,004	17,882,773,042
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		77,349,990	94,763,362
应交税费		2,540,008,049	2,617,074,908
其他应付款		4,770,770,232	4,036,566,156
其中：应付利息			
应付股利		506,863,887	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,089,147,679	9,594,165,617
其他流动负债		12,123,086	18,308,584
流动负债合计		38,687,761,390	41,545,836,158
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		19,885,342,680	17,713,422,612
应付债券		1,972,992,314	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		20,792,474	20,065,559
长期应付款		2,130,607,692	2,658,261,937
长期应付职工薪酬		110,337,605	114,239,518
预计负债			
递延收益		2,743,396	2,743,396

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,122,816,161	25,168,536,475
负债合计		62,810,577,551	66,714,372,633
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,598,419,397	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		2,598,419,397	2,630,379,842
资本公积		3,703,970,680	3,703,970,680
减：库存股			
其他综合收益		398,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,048,895,107	1,048,895,107
一般风险准备			
未分配利润		6,389,391,234	6,298,481,694
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		17,108,094,924	17,049,145,829
少数股东权益		2,247,668,028	2,679,937,860
所有者权益（或股东权益）合计		19,355,762,952	19,729,083,689
负债和所有者权益（或股东权益）总计		82,166,340,503	86,443,456,322

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,385,811,867	7,504,368,870
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		114,825,967	137,602,763
应收款项融资			
预付款项		14,873,213	22,218,084
其他应收款		278,572,920	54,082,435
其中：应收利息			
应收股利			
存货		786,067,153	1,006,359,784
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11,692,607,009	11,740,698,075
其他流动资产		55,042,918	76,093,127
流动资产合计		20,327,801,047	20,541,423,138
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		12,226,414,622	12,663,972,500
长期股权投资		6,608,265,207	6,609,302,062
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,719,922,903	4,696,726,658
固定资产		738,669,531	673,107,098
在建工程		463,280,490	472,424,133
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		20,232,919	31,402,373
无形资产		5,548,507	4,950,486
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		246,858,426	227,800,622
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,029,192,605	25,379,685,932
资产总计		45,356,993,652	45,921,109,070
流动负债：			
短期借款			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		765,366,886	717,978,123
预收款项		74,240,618	230,727,513
合同负债		490,687,960	368,596,014
应付职工薪酬		63,631,126	70,851,592
应交税费		649,626,980	521,667,297
其他应付款		11,784,742,313	12,673,829,177
其中：应付利息			
应付股利		108,701,697	—
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,219,919,844	3,032,770,696
其他流动负债			
流动负债合计		18,048,215,727	17,616,420,412
非流动负债：			
长期借款		11,503,342,680	10,113,325,412
应付债券		1,972,992,314	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,561,935	9,244,239
长期应付款		800,000,000	500,000,000
长期应付职工薪酬		110,337,605	114,239,518
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,392,234,534	15,396,612,622
负债合计		32,440,450,261	33,013,033,034
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,598,419,397	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		2,598,419,397	2,630,379,842
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		398,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,048,895,107	1,048,895,107
未分配利润		2,220,501,028	2,180,073,228
所有者权益（或股东权益）合计		12,916,543,391	12,908,076,036
负债和所有者权益（或股东权益）总计		45,356,993,652	45,921,109,070

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		10,244,781,888	3,348,745,211
其中：营业收入		10,244,781,888	3,348,745,211
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,161,919,761	3,077,307,985
其中：营业成本		7,447,017,411	2,000,564,110
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		762,862,247	414,626,267
销售费用		234,152,363	128,529,176
管理费用		380,737,971	368,526,162
研发费用			
财务费用		337,149,769	165,062,270
其中：利息费用		389,319,985	203,924,842
利息收入		54,745,566	40,748,584
加：其他收益		21,664,479	3,400,207
投资收益（损失以“-”号填列）		115,141,160	112,631,623
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		108,300,016	60,267,395
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-22,554,575	2,534,230
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-651,284,425	-98,857,130
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-4,946
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		545,828,766	291,141,210
加：营业外收入		11,892,176	11,612,573
减：营业外支出		7,487,928	9,584,569
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		550,233,014	293,169,214
减：所得税费用		320,882,055	105,859,712
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		229,350,959	187,309,502
（一）按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		229,350,959	187,921,437
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-611,935
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		264,620,791	177,457,761
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-35,269,832	9,851,741
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		229,350,959	187,309,502
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		264,620,791	177,457,761
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-35,269,832	9,851,741
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.06	0.02
（二）稀释每股收益（元/股）		0.06	0.02

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入		1,088,983,134	1,068,760,632
减：营业成本		544,925,552	451,224,746
税金及附加		123,241,767	209,926,948
销售费用		50,464,242	38,557,441
管理费用		239,855,897	241,798,684
研发费用			
财务费用		-26,069,937	-8,621,377
其中：利息费用			
利息收入		27,231,486	8,967,102
加：其他收益		18,619,539	2,456,634
投资收益（损失以“-”号填列）		119,037,129	129,950,156
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,036,855	-7,315,153
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,753,657	300,144
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		284,468,624	268,581,124
加：营业外收入		1,646,150	6,381,682
减：营业外支出		590,738	3,181,163
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		285,524,036	271,781,643
减：所得税费用		71,384,985	69,497,379
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		214,139,051	202,284,264
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		214,139,051	202,896,199
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-611,935
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		214,139,051	202,284,264
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,128,774,434	4,806,995,210
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		188,458,938	65,284,175
收到其他与经营活动有关的现金		265,404,121	1,228,772,008
经营活动现金流入小计		9,582,637,493	6,101,051,393
购买商品、接受劳务支付的现金		3,764,729,730	4,458,735,321
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		533,795,216	483,319,136
支付的各项税费		1,182,686,521	1,232,661,705
支付其他与经营活动有关的现金		225,214,701	311,906,299
经营活动现金流出小计		5,706,426,168	6,486,622,461
经营活动产生的现金流量净额		3,876,211,325	-385,571,068
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,297,978	957,100,000
取得投资收益收到的现金		6,252,423	6,391,019
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		155,192	305,142
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,705,593	963,796,161
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		413,649,110	44,288,460
投资支付的现金		134,750,000	138,348,400
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	16,968,885
投资活动现金流出小计		548,399,110	199,605,745

投资活动产生的现金流量净额		-533,693,517	764,190,416
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	62,780,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	62,780,000
取得借款收到的现金		8,749,299,981	3,103,143,619
发行债券收到的现金		-	595,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,757,326,391	2,250,573,245
筹资活动现金流入小计		10,506,626,372	6,011,696,864
偿还债务支付的现金		10,634,092,800	3,937,504,407
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,111,738,762	1,486,129,932
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	41,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金		1,725,000,362	186,080,342
筹资活动现金流出小计		13,470,831,924	5,609,714,681
筹资活动产生的现金流量净额		-2,964,205,552	401,982,183
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		378,312,256	780,601,531
加：期初现金及现金等价物余额		10,830,539,445	11,775,741,381
六、期末现金及现金等价物余额		11,208,851,701	12,556,342,912

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,143,189,908	636,660,756
收到的税费返还		58,652,746	-
收到其他与经营活动有关的现金		122,094,382	16,797,999
经营活动现金流入小计		1,323,937,036	653,458,755
购买商品、接受劳务支付的现金		239,114,813	219,205,302
支付给职工及为职工支付的现金		305,699,915	302,565,292
支付的各项税费		165,896,728	414,680,247
支付其他与经营活动有关的现金		68,383,063	143,037,022
经营活动现金流出小计		779,094,519	1,079,487,863
经营活动产生的现金流量净额		544,842,517	-426,029,108
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,380,456,509	13,520,648,972
取得投资收益收到的现金		432,024,852	811,758,161
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,853	302,453
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,812,561,214	14,332,709,586
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		119,750,060	35,993,439
投资支付的现金		9,471,208,399	10,249,246,686
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,590,958,459	10,285,240,125
投资活动产生的现金流量净额		-778,397,245	4,047,469,461
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,649,299,981	1,761,565,219
发行债券收到的现金		-	595,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,500,000,000	740,000,000
筹资活动现金流入小计		9,149,299,981	3,096,765,219
偿还债务支付的现金		8,193,638,100	2,737,104,407
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		664,714,549	1,507,937,908
支付其他与筹资活动有关的现金		175,967,275	56,556,366
筹资活动现金流出小计		9,034,319,924	4,301,598,681
筹资活动产生的现金流量净额		114,980,057	-1,204,833,462
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-118,574,671	2,416,606,891
加：期初现金及现金等价物余额		7,494,495,702	7,094,712,787

六、期末现金及现金等价物余额		7,375,921,031	9,511,319,678
----------------	--	---------------	---------------

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-31,960,445								90,909,540		58,949,095	-432,269,832	-373,320,737
（一）综合收益总额			72,700,651								191,920,140		264,620,791	-35,269,832	229,350,959
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配			-104,661,096								-101,010,600		-205,671,696	-397,000,000	-602,671,696
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配			-104,661,096								-101,010,600		-205,671,696	-397,000,000	-602,671,696

4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,598,419,397		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,389,391,234		17,108,094,924	2,247,668,028	19,355,762,952

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-33,485,945		3,872,151						-437,639,294		-467,253,088	43,759,590	-423,493,498
（一）综合收益总额											177,457,761		177,457,761	9,851,741	187,309,502
（二）所有者投入和减少资本					3,872,151								3,872,151	58,907,849	62,780,000
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					3,872,151								3,872,151	58,907,849	62,780,000
（三）利润分配			-33,485,945								-615,097,055		-648,583,000	-25,000,000	-673,583,000
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配			-143,530,000								-505,053,000		-648,583,000	-25,000,000	-673,583,000
4. 其他			110,044,055								-110,044,055				
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资															

本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,596,893,897		3,652,769,451		-3,224,494		1,012,472,728		6,274,873,150		16,900,804,732	2,743,655,498	19,644,460,230

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-31,960,445							40,427,800	8,467,355
（一）综合收益总额			72,700,651							141,438,400	214,139,051
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配			-104,661,096							-101,010,600	-205,671,696
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配			-104,661,096							-101,010,600	-205,671,696
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,598,419,397		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,220,501,028	12,916,543,391

项目	2020 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-33,485,945							-412,812,791	-446,298,736
（一）综合收益总额										202,284,264	202,284,264
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配			-33,485,945							-615,097,055	-648,583,000
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配			-143,530,000							-505,053,000	-648,583,000
3. 其他			110,044,055							-110,044,055	
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,596,893,897		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,088,042,029	12,742,513,513

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

二、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2021年6月30日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2021年8月18日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2021年6月30日止6个月期间纳入合并范围的主要子公司详见附注。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至2021年6月30日止6个月期间财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2021年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2021年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销归属于母公司股东的净利润;子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金,可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化;

其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

应收账款组合1 应收购房款

应收账款组合2 应收物业费

应收账款组合3 应收酒店及餐饮服务款

应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业
 应收账款组合 6 应收租赁款

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

长期应收款组合 1 应收保证金
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

(d) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；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

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，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，以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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，以按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收

益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在

职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

(b) 提供劳务

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

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

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

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

21. 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

本集团作为出租人

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

五、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39号)(以下称“39号公告”)及相关规定,自2019年4月1日起,本集团房地产业务在增值税一般计税方法下,适用税率为9%。

对于符合资格的老项目,即于2016年4月30日或之前开工的房地产开发项目以及出租其2016年4月30日或之前取得的不动产经营租赁服务可选简易计税方法,按销售额或出租收入的5%计征增值税,但不予扣除任何进项增值税额。

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据 39 号公告,本集团下属的部分投资物业作为生产性服务业纳税人,自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,按照当期可抵扣进项税额加计 10%,抵减增值税应纳税额;本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业,自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日,按照当期可抵扣进项税额加计 10%,抵减增值税应纳税额,自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,按照当期可抵扣进项税额加计 15%,抵减增值税应纳税额。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	960,142	929,232
银行存款	13,449,797,918	13,044,544,981
其他货币资金	-	-
合计	13,450,758,060	13,045,474,213
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于 2021 年 6 月 30 日，银行存款中包括 68,268,547 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金（2020 年 12 月 31 日：111,925,901 元），1,429,372,032 元的住户按揭贷款保证金（2020 年 12 月 31 日：1,116,956,697 元），650,220,838 元的购房款共管银行账户余额（2020 年 12 月 31 日：764,214,533 元）以及 94,044,942 元的其他受限资金账户余额（2020 年 12 月 31 日：221,837,637 元）。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	143,399,657
1 至 2 年	15,547,038
2 至 3 年	1,648,132
3 年以上	27,845,725
合计	188,440,552

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	14.1	26,547,878	100.0	-	26,547,878	13.9	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
按组合计提坏账准备	161,892,674	85.9	33,577,730	20.7	128,314,944	164,849,777	86.1	10,959,038	6.6	153,890,739
其中：										
应收购房款	62,898	-	5,579	8.9	57,319	81,752	-	5,768	7.1	75,984
应收物业费	30,500,931	18.8	19,420,374	63.7	11,080,557	23,353,497	14.2	7,105,334	30.4	16,248,163
应收酒店及餐饮服务款	15,536,904	9.6	2,167,587	14.0	13,369,317	12,769,093	7.7	2,156,656	16.9	10,612,437
应收会展服务款-国有企业	74,433,069	46.0	7,443,307	10.0	66,989,762	103,749,168	62.9	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	962,121	0.6	232,126	24.1	729,995	1,569,448	1.0	282,733	18.0	1,286,715
应收租赁款	40,396,751	25.0	4,308,757	10.7	36,087,994	23,326,819	14.2	889,801	3.8	22,437,018
合计	188,440,552	/	60,125,608	/	128,314,944	191,397,655	/	37,506,916	/	153,890,739

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,768	-	189	-	-	5,579
应收物业费	7,105,334	12,367,238	52,198	-	-	19,420,374
应收酒店及餐饮服务款	2,156,656	27,848	16,917	-	-	2,167,587
应收会展服务款-国有企业	518,746	7,443,307	518,746	-	-	7,443,307
应收会展服务款-其他企业	282,733	-	50,607	-	-	232,126
应收租赁款	889,801	3,438,887	19,931	-	-	4,308,757
合计	37,506,916	23,277,280	658,588	-	-	60,125,608

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	124,769,455	37,611,736	66%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提计提的坏账准备金额为 23,277,280 元，收回或转回的坏账准备金额为 658,588 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提：计提的坏账准备金额为 1,987,593 元，收回或转回的坏账准备金额为 325,092 元)。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间无实际核销的应收账款(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无质押给银行的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	57,207,990	74.2	54,258,720	84.1
1 至 2 年	13,879,623	18.0	3,028,982	4.7
2 至 3 年	247,941	0.4	1,527,061	2.4
3 年以上	5,739,623	7.4	5,709,688	8.8
合计	77,075,177	100.0	64,524,451	100.0

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2021 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 19,867,187 元(2020 年 12 月 31 日：10,265,731 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	21,890,521	28%

4、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,981,216,981	2,054,777,591
合计	1,981,216,981	2,054,777,591

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收少数股东款项	1,761,009,204	860,685,218
代垫款项	148,542,612	143,653,057
保证金	39,149,988	48,422,020
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,206,247	7,717,297
工程专项基金	9,078,472	4,777,645
备用金	3,707,549	419,428
应收关联方款项	-	979,900,000
其他	15,666,560	14,396,325
减：坏账准备	-17,423,651	-17,473,399
合计	1,981,216,981	2,054,777,591

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

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
2021年1月1日余额在本期	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	952,627	-	-	952,627
本期转回	1,002,375	-	-	1,002,375
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	2,876,430	-	14,547,221	17,423,651

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收押金、保证金及备用金	282,794	-	22,475	-	-	260,319
工程专项基金	23,888	21,504	-	-	-	45,392
应收关联公司款项	979,900	-	979,900	-	-	-
应收少数股东款项	860,685	900,324	-	-	-	1,761,009
应收代垫款项	706,930	24,447	-	-	-	731,377
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
其他	71,981	6,352	-	-	-	78,333
合计	17,473,399	952,627	1,002,375	-	-	17,423,651

(i) 于 2021 年 6 月 30 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(2020 年 12 月 31 日: 12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	第三方	680,000,000	1 至 3 年	34	680,000
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	543,214,000	1 至 3 年及 3 年以上	27	543,214
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	第三方	244,020,000	1 至 3 年	12	244,020
深圳联新投资管理有限公司	第三方	86,251,855	3 年以上	4	86,252
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	第三方	80,000,000	2 至 3 年	4	80,000

合计	/	1,633,485,855	/	81	1,633,486
----	---	---------------	---	----	-----------

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 952,627 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,002,375 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：计提坏账准备 306,283 元，收回或转回 4,749,489 元的坏账准备)。

于截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无实际核销的其他应收款(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2020 年 12 月 31 日：无)。

5、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	3,013,146	243,912	2,769,234	3,253,999	243,912	3,010,087
开发成本(a)	41,113,032,509	1,474,047,182	39,638,985,327	43,668,647,625	1,240,675,594	42,427,972,031
开发产品(b)	12,360,953,753	496,778,467	11,864,175,286	14,324,003,553	352,068,911	13,971,934,642
库存材料	15,909,714	-	15,909,714	17,952,198	-	17,952,198
低值易耗品 及包装物	20,478,805	-	20,478,805	19,631,337	-	19,631,337
合计	53,513,387,927	1,971,069,561	51,542,318,366	58,033,488,712	1,592,988,417	56,440,500,295

(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)	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年 至 2025 年	3,461,401	586,305,367	586,305,367
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,185,282	14,778,358
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2022 年	49,317	50,729,801	50,729,801
北京金辰府	北京市	2019 年	2021 年	8,999,556	8,461,272,503	8,318,429,951
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	2012 年至 2024 年	37,790,393	2,361,623,099	2,920,220,726
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年 至 2022 年	4,072,450	712,283,908	626,260,353
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	688,274,205	653,644,862
武汉北辰孔雀城航 天府	武汉市	2018 年	2020 年 至 2021 年	1,191,308	-	934,199,097
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2019 年 至 2025 年	3,180,601	331,406,980	235,945,881
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2021 年 至 2025 年	4,365,891	597,619,086	2,016,041,952
武汉北辰蔚蓝色城 榭东方	武汉市	2018 年	2021 年 至 2029 年	3,775,772	2,715,841,573	2,630,185,376
武汉北辰经开优+ (武汉辰发)	武汉市	2019 年	2022 年	1,241,963	814,613,221	763,062,245

武汉北辰经开优+ (武汉辰展)	武汉市	2019 年	2023 年	1,744,634	951,294,773	866,615,598
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2021 年	2,188,389	1,987,134,097	1,915,081,503
宁波余姚项目	宁波市	2020 年	2023 年	1,926,670	1,255,964,248	1,111,310,844
重庆悦来壹号	重庆市	2017 年	至 2023 年	9,651,044	3,073,354,165	3,167,302,647
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2022 年	2,069,915	1,470,500,119	1,407,306,023
苏州观澜府	苏州市	2017 年	2022 年	5,340,777	1,887,173,137	3,073,404,973
杭州北辰聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,242,020	712,324,064	669,019,634
杭州富阳项目	杭州市	2020 年	2024 年	3,473,840	1,045,970,573	1,021,575,000
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	至 2023 年	2,775,120	1,075,845,763	1,060,412,024
廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4、2019-3)	廊坊市	2019 年	2024 年	2,375,680	1,402,604,240	1,337,281,682
廊坊辰睿府	廊坊市	2020 年	2024 年	1,257,924	587,967,215	545,353,260
海口北辰府	海口市	2018 年	至 2022 年	4,940,350	2,452,817,104	2,424,725,142
海口长秀仕家	海口市	2020 年	2022 年	1,162,820	548,427,498	424,443,253
广州兰亭香麓	广州市	2019 年	2023 年	1,830,802	1,163,443,141	1,127,186,578
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2022 年	1,460,457	663,380,940	605,701,289
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	至 2021 年	2,342,810	35,149,795	34,583,416
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2021 年	2,038,272	1,990,479,430	1,886,865,196
					<u>39,638,985,327</u>	<u>42,427,972,031</u>

(b) 开发产品

	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
北京北辰香麓	2010 年 至 2012 年	115,150,325	-	62,364,245	52,786,080
北京北辰福第	2010 年 至 2014 年	106,492,056	-	2,780,779	103,711,277
北京北辰墅院 1900	2015 年 至 2016 年	746,565,779	-	154,090,840	592,474,939
北京北辰红橡墅	2016 年至 2019 年	125,054,720	-	96,431,990	28,622,730
长沙北辰三角洲	2012 年至 2021 年	2,691,736,147	775,267,628	1,784,248,849	1,682,754,926
长沙北辰中央公园	2016 年至 2020 年	468,883,669	-	8,620,445	460,263,224
武汉北辰光谷里	2020 年	1,768,338,685	-	445,566,401	1,322,772,284
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	269,226,537	1,539,077,346	1,141,681,054	666,622,829
宁波堇天府	2020 年	76,151,328	-	27,134,820	49,016,508
宁波北辰府	2020 年	353,326,889	-	64,775,445	288,551,444
重庆悦来壹号	2019 年至 2021 年	1,296,462,816	475,773,569	701,001,725	1,071,234,660
苏州观澜府	2020 年至 2021 年	1,207,548,503	1,262,614,705	610,219,730	1,859,943,478
杭州北辰奥园	2017 年	113,801,814	-	5,892,095	107,909,719
杭州国颂府	2020 年	256,125,412	-	237,562,011	18,563,401
合肥北辰旭辉铂悦 庐州府	2018 年至 2020 年	302,330,480	-	84,049,263	218,281,217

廊坊北辰香麓	2020 年	318,191,339	-	182,016,961	136,174,378
海口北辰府	2020 年	925,115,016	21,622,901	656,843,587	289,894,330
四川北辰国颂府	2020 年	916,619,508	-	132,173,606	784,445,902
成都北辰天麓府	2020 年	1,077,723,668	-	271,273,710	806,449,958
成都北辰朗诗南门 绿郡	2018 年至 2019 年	122,908,009	-	9,619,753	113,288,256
成都北辰香麓	2019 年	128,659,692	-	5,361,654	123,298,038
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2020 年	383,940,390	-	78,865,430	305,074,960
武汉北辰孔雀城航 天府	2021 年	-	1,056,517,705	478,182,932	578,334,773
其他	2001 年	201,581,860	2,129,181	5,066	203,705,975
		13,971,934,642	5,133,003,035	7,240,762,391	11,864,175,286

于 2021 年 6 月 30 日，账面价值为 9,069,674,593 元的存货 (2020 年 12 月 31 日：17,899,738,201 元) 作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,240,675,594	328,870,537	-	-	95,498,949	1,474,047,182
开发产品	352,068,911	173,781,589	95,498,949	124,570,982	-	496,778,467
合计	1,592,988,417	502,652,126	95,498,949	124,570,982	95,498,949	1,971,069,561

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,411,240,202 元 (2020 年 12 月 31 日：3,658,383,731 元)。截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.73% (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.25%)。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	90,352,762	316,631
应收保证金	64,878,500	103,736,002
减：坏账准备	-414,745	-518,996
合计	154,816,517	103,533,637

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,295,663,434	2,728,909,169
合计	2,295,663,434	2,728,909,169

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	206,136,300	206,136	205,930,164	161,204,700	161,204	161,043,496	-
应收保证金	120,706,047	603,531	120,102,516	111,716,343	558,581	111,157,762	-
合计	326,842,347	809,667	326,032,680	272,921,043	719,785	272,201,258	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉当代	80,236,399	-	-	-951,517	-	-	-	-	-	79,284,882	-
杭州辰旭	27,861,571	-	-	44,393	-	-	-	-	-	27,905,964	-
杭州金湖	172,110,322	-	-	-1,147,654	-	-	-	-	-	170,962,668	-
无锡盛阳	1,077,014	-	-	103,034,717	-	-	-	-	-	104,111,731	-
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-1,036,855	-	-	-	-	-	17,068,454	-
扬子江会展	2,450,000	-	-	6,231	-	-	-	-	-	2,456,231	-
小计	301,840,615	-	-	99,949,315	-	-	-	-	-	401,789,930	-
二、联营企业											
北极星基金	8,276,361	-	8,297,978	21,617	-	-	-	-	-	-	-
杭州旭发	23,382,447	-	-	225,963	-	-	-	-	-	23,608,410	-
无锡辰万	167,740,611	-	-	16,045,246	-	-	-	-	-	183,785,857	-
广州广悦	40,612,609	-	-	-7,942,125	-	-	-	-	-	32,670,484	-
小计	240,012,028	-	8,297,978	8,350,701	-	-	-	-	-	240,064,751	-
合计	541,852,643	-	8,297,978	108,300,016	-	-	-	-	-	641,854,681	-

其他说明

于 2021 年 3 月 5 日，本集团之联营企业北极星基金完成工商注销登记，且本集团已于 2021 年 4 月 22 日收回投资款 8,297,978 元。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,545,405,921	2,348,845,897	9,894,251,818
2. 本期增加金额	84,434,530	334,845,516	419,280,046
(1) 外购	84,434,530	334,845,516	419,280,046
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	7,629,840,451	2,683,691,413	10,313,531,864
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,874,183,262	172,773,353	3,046,956,615
2. 本期增加金额	72,461,381	725,378	73,186,759
(1) 计提或摊销	72,461,381	725,378	73,186,759
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	2,946,644,643	173,498,731	3,120,143,374
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	136,793,207	136,793,207
(1) 计提	-	136,793,207	136,793,207
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	-	136,793,207	136,793,207
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,683,195,808	2,373,399,475	7,056,595,283
2. 期初账面价值	4,671,222,659	2,176,072,544	6,847,295,203

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为 73,186,759 元 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：76,937,142 元)。

于 2021 年 6 月 30 日，账面价值为 3,749,987,305 元 (原价 5,345,803,055 元) 的投资性房地产 (2020 年 12 月 31 日：账面价值 5,015,968,636 元、原价 8,033,571,009 元) 作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团对投资性房地产进行减值测试，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产组的可收回金额，并计提减值准备 136,793,207 元 (2020 年 12 月 31 日：无)。

11、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,970,904,616	1,929,939,747
固定资产清理	-	-
合计	1,970,904,616	1,929,939,747

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	2,397,048,667	577,089,390	46,474,167	483,368,521	3,503,980,745
2. 本期增加金额	50,855,219	29,043,707	3,734,478	7,215,633	90,849,037
(1) 购置	-	4,322,042	3,734,478	6,731,084	14,787,604
(2) 在建工程转入	50,855,219	24,721,665	-	484,549	76,061,433
3. 本期减少金额	-	3,334,919	120,100	1,834,959	5,289,978
(1) 处置或报废	-	3,334,919	120,100	1,834,959	5,289,978
4. 期末余额	2,447,903,886	602,798,178	50,088,545	488,749,195	3,589,539,804
二、累计折旧					
1. 期初余额	720,265,170	441,043,143	38,415,798	374,316,887	1,574,040,998
2. 本期增加金额	26,066,375	12,051,797	1,353,175	9,985,919	49,457,266
(1) 计提	26,066,375	12,051,797	1,353,175	9,985,919	49,457,266
3. 本期减少金额	-	3,060,585	103,115	1,699,376	4,863,076
(1) 处置或报废	-	3,060,585	103,115	1,699,376	4,863,076
4. 期末余额	746,331,545	450,034,355	39,665,858	382,603,430	1,618,635,188
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,701,572,341	152,763,823	10,422,687	106,145,765	1,970,904,616
2. 期初账面价值	1,676,783,497	136,046,247	8,058,369	109,051,634	1,929,939,747

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，账面价值为 1,175,822,211 元(原价 1,642,733,761 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 1,397,308,709 元(原价 2,077,915,186 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 49,457,266 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：54,943,547 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：41,974,944 元、986,581 元及 6,495,741 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：47,282,257 元、1,031,203 元及 6,630,087 元)。

截止 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团由在建工程转入固定资产的原价为 76,061,433 元(截止 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

12、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,100,346,576	872,949,905
工程物资	-	-
合计	1,100,346,576	872,949,905

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店改造项目	458,601,086	-	458,601,086	452,953,073	-	452,953,073
长沙 A3 酒店项目	636,175,004	-	636,175,004	399,840,000	-	399,840,000
零星在建工程项目	5,570,486	-	5,570,486	20,156,832	-	20,156,832
合计	1,100,346,576	-	1,100,346,576	872,949,905	-	872,949,905

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
酒店改造项目	167,080,000	452,953,073	56,503,232	50,855,219	-	458,601,086	50.07%	50.07%	-	-	-	自筹
长沙 A3 酒店项目	636,300,000	399,840,000	236,335,004	-	-	636,175,004	99.98%	99.98%	153,336,551	36,333,570	-	自筹及借款
合计	803,380,000	852,793,073	292,838,236	50,855,219	-	1,094,776,090	/	/	153,336,551	36,333,570	/	/

其他说明

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，账面价值为 1,059,818,760 元的在建工程(2020 年 12 月 31 日：852,793,073 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	63,856,251	34,255,204	282,349	98,393,804
2. 本期增加金额	12,167,862	-	-	12,167,862
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	76,024,113	34,255,204	282,349	110,561,666
二、累计折旧				
1. 期初余额	29,197,068	19,064,039	188,232	48,449,339
2. 本期增加金额	8,438,674	7,595,582	47,059	16,081,315
(1) 计提	8,438,674	7,595,582	47,059	16,081,315
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	37,635,742	26,659,621	235,291	64,530,654
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	38,388,371	7,595,583	47,058	46,031,012
2. 期初账面价值	34,659,183	15,191,165	94,117	49,944,465

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公用品	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	52,112,732	52,112,732
2. 本期增加金额	3,450,747	3,450,747
(1) 购置	3,450,747	3,450,747
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	55,563,479	55,563,479
二、累计摊销		
1. 期初余额	41,584,531	41,584,531
2. 本期增加金额	4,549,439	4,549,439
(1) 计提	4,549,439	4,549,439
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	46,133,970	46,133,970
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-

2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	9,429,509	9,429,509
2. 期初账面价值	10,528,201	10,528,201

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 4,549,439 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6,364,140 元)。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	816,721	28,288	313,182	-	531,827
使用权资产改良	6,899,426	67,284	3,027,655	-	3,939,055
合计	7,716,147	95,572	3,340,837	-	4,470,882

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	519,982,308	129,995,577	372,815,576	93,203,894
内部交易未实现利润	2,267,839,028	566,959,757	2,214,891,048	553,722,762
可抵扣亏损	149,258,608	37,314,652	173,259,196	43,314,799
预提费用	2,360,418,172	590,104,543	2,324,095,642	581,023,911
合计	5,297,498,116	1,324,374,529	5,085,061,462	1,271,265,366

递延所得税资产

2021 年 6 月 30 日

2020 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

114,023,497

121,834,921

预计于 1 年后转回的金额

1,210,351,032

1,149,430,445

1,324,374,529

1,271,265,366

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

减免租金摊销	18,040,523	4,510,131	29,443,382	7,360,845
合计	18,040,523	4,510,131	29,443,382	7,360,845

递延所得税负债

2021 年 6 月 30 日

2020 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

4,510,131

7,360,845

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-4,510,131	1,319,864,398	-7,360,845	1,263,904,521
递延所得税负债	4,510,131	-	7,360,845	-

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,179,029,352	1,661,449,797
可抵扣亏损	1,283,747,269	994,294,873
合计	3,462,776,621	2,655,744,670

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2021	8,035,354	8,035,354
2022	11,157,826	11,157,826
2023	119,595,761	119,595,761
2024	365,682,429	365,682,429
2025	450,447,187	489,823,503
2026	328,828,712	-
合计	1,283,747,269	994,294,873

17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	74,185,512	13,538,125	60,647,387	59,086,961	3,572,824	55,514,137
合计	74,185,512	13,538,125	60,647,387	59,086,961	3,572,824	55,514,137

其他说明：

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 31,320,463 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：21,775,929 元)。

18、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,444,985,757	6,840,290,442
其他	219,576,350	231,544,969
合计	6,664,562,107	7,071,835,411

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	3,173,970,980	尚未结算
合计	3,173,970,980	/

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	74,370,243	230,349,078
合计	74,370,243	230,349,078

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁款	45,286,626	尚未满足收入确认条件
合计	45,286,626	/

20、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	16,157,433,298	17,760,366,356
其他(ii)	301,996,706	122,406,686
合计	16,459,430,004	17,882,773,042

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2021 年 6 月 30 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2021 年 6 月 30 日
北京金辰府	3,458,339,056	2021 年	38%

武汉金地北辰阅风华	2,005,890,023	2021 年	97%
长沙北辰三角洲	1,830,100,834	2012 年至 2024 年	89%
重庆悦来壹号	1,782,059,783	2019 年至 2023 年	51%
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,616,944,124	2021 年至 2029 年	77%
成都北辰鹿鸣苑	1,053,099,382	2021 年	59%
海口北辰府	954,989,082	2020 年至 2022 年	94%
长沙北辰中央公园	855,854,559	2016 年至 2022 年	91%
长沙北辰时光里	500,376,671	2022 年	48%
廊坊北辰香麓	450,659,500	2020 年至 2023 年	35%
宁波余姚项目	373,066,411	2023 年	27%
重庆北辰香麓	233,943,806	2022 年	27%
苏州观澜府	171,101,246	2020 年至 2022 年	22%
武汉北辰光谷里	114,044,364	2020 年至 2025 年	22%
成都北辰天麓府	97,946,574	2020 年	63%
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	74,279,843	2022 年	12%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	73,268,497	2018 年至 2020 年	98%
四川北辰国颂府	37,113,404	2020 年	51%
北京当代北辰悦 MOMA	24,987,471	2017 年至 2022 年	99%
杭州北辰奥园	20,280,381	2017 年	99%
苏州北辰旭辉壹号院	19,911,766	2017 年至 2019 年	92%
成都北辰南湖香麓	15,412,411	2019 年至 2021 年	92%
武汉北辰孔雀城航天府	14,573,849	2021 年	51%
杭州国颂府	8,651,229	2020 年	100%
宁波北辰府	6,582,648	2020 年	93%
其他	363,956,384	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>16,157,433,298</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 7,887,996,779 元合同负债(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 2,359,179,622 元)已于截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入,包括开发项目预收款 7,782,417,300 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 2,280,773,212 元),酒店业务 72,841,432 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 30,292,549 元),其他业务 32,738,047 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 48,113,861 元)。

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	76,753,657	441,851,922	463,869,376	54,736,203
二、离职后福利-设定提存计划	8,129,270	69,569,103	64,846,496	12,851,877
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	9,880,435	4,960,819	5,079,344	9,761,910
合计	94,763,362	516,381,844	533,795,216	77,349,990

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	61,857,662	333,453,271	352,412,722	42,898,211
二、职工福利费	-	20,749,730	20,749,730	-
三、社会保险费	4,583,806	40,404,929	42,010,273	2,978,462
其中：医疗保险费	4,389,899	38,248,560	39,951,885	2,686,574
工伤保险费	104,959	1,046,642	937,438	214,163
生育保险费	88,948	1,109,727	1,120,950	77,725
四、住房公积金	561,910	37,683,496	36,749,250	1,496,156
五、工会经费和职工教育经费	5,130,318	9,420,150	10,422,549	4,127,919
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	4,619,961	140,346	1,524,852	3,235,455
合计	76,753,657	441,851,922	463,869,376	54,736,203

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	5,302,898	52,002,730	47,625,491	9,680,137
2、失业保险费	418,136	2,241,590	2,087,695	572,031
3、企业年金缴费	2,408,236	15,324,783	15,133,310	2,599,709
合计	8,129,270	69,569,103	64,846,496	12,851,877

22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	153,790,720	103,644,489
企业所得税	299,476,012	490,219,005
城市维护建设税	10,070,851	5,279,032
土地增值税	1,998,805,291	1,919,122,827
契税	57,825,000	57,825,000
教育费附加及其他	20,040,175	40,984,555
合计	2,540,008,049	2,617,074,908

23、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	506,863,887	1,162,190
其他应付款	4,263,906,345	4,035,403,966
合计	4,770,770,232	4,036,566,156

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
划分为权益工具的优先股\永续债股利	52,661,096	-
优先股\永续债股利-2018 年度第一期中期票据	52,661,096	-
应付子公司少数股东的股利	398,162,190	1,162,190
应付本公司股东股利	56,040,601	-
合计	506,863,887	1,162,190

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	320,550,898	247,306,815
应付关联公司款项	1,793,928,621	1,307,950,659
押金及保证金	498,963,103	479,787,401
预提费用	79,469,181	90,647,310
应付销售代理费	90,052,972	76,051,819
应付维修费	22,099,212	40,802,644
代收售房契税、公共维修基金	51,161,719	43,205,271
应付能源费	42,087,426	37,410,456
应付诚意金	20,534,054	29,354,857
应付物业管理费	2,757,959	13,015,281
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)借款	-	18,396,765
待转销项税	1,211,638,377	1,494,193,482
其他	130,662,823	157,281,206
合计	4,263,906,345	4,035,403,966

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	1,219,464,870	对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清
合计	1,219,464,870	/

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，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%。45,400,000 元的借款利率为 6.5%，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(2020 年 12 月 31 日：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%，无固定还款期限；7,400,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；8,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,626,091,141	5,315,018,603
1 年内到期的应付债券	2,788,447,758	522,226,591
1 年内到期的长期应付款	3,640,973,502	3,725,975,765
1 年内到期的租赁负债	33,635,278	30,944,658
合计	8,089,147,679	9,594,165,617

25、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
计提的违约金	12,123,086	18,308,584
合计	12,123,086	18,308,584

26、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	13,849,691,723	15,119,597,580
保证借款	7,595,358,569	7,786,466,275
信用借款	66,383,529	122,377,360
减：一年内到期的抵押借款	-1,342,087,391	-2,405,284,969
减：一年内到期的保证借款	-222,808,369	-2,817,906,274
减：一年内到期的信用借款	-61,195,381	-91,827,360
合计	19,885,342,680	17,713,422,612

长期借款分类的说明：

于 2021 年 6 月 30 日，上述抵押借款包括应付利息 16,463,003 元(2020 年 12 月 31 日：32,867,394 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2036 年 3 月 11 日前分期偿还，其中：借款本金 3,784,776,821 元(2020 年 12 月 31 日：5,944,865,839 元)系由本集团的存货作为抵押；10,048,451,899 元(2020 年 12 月 31 日：9,141,864,347 元)系由本集团的投资性房地产、固定资产及在建工程作为抵押。

于 2021 年 6 月 30 日，上述抵押借款中 995,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：3,891,333,330 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；

于 2021 年 6 月 30 日，上述保证借款包括应付利息 13,820,569 元(2020 年 12 月 31 日：15,906,275 元)，其中：借款本金 7,193,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：7,770,560,000 元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；388,538,000 元由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(2020 年 12 月 31 日：无)。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的年利率区间为 4.44%至 8.10%(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.41% 至 8.20%)。

27、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	-	1,495,129,229
2017 年中期票据-5 年期(iii)	1,117,313,518	1,116,267,002
2019 年公司债券-5 年期(iv)	-	1,193,430,048
2020 年公司债券-5 年期(v)	596,502,677	596,045,048
2020 年中期票据-2 年期(vi)	259,176,119	258,932,126
合计	1,972,992,314	4,659,803,453

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,495,129,229	-	38,942,150	1,248,530	-	1,496,377,759	-
2017 年中期票据-5 年期(iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,116,267,002	-	21,280,000	1,046,516	-	-	1,117,313,518
2019 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	1,193,430,048	-	28,800,000	931,195	-	1,194,361,243	-
2020 年公司债券-5 年期(v)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	596,045,048	-	12,510,000	457,629	-	-	596,502,677
2020 年中期票据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	258,932,126	-	4,914,000	243,993	-	-	259,176,119
合计	/	/	/	4,880,000,000	4,659,803,453	-	106,446,150	3,927,863	-	2,690,739,002	1,972,992,314

一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	-	-	-	-	-	1,496,377,759	1,496,377,759
2016 年公司债券-5 年期(ii)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	359,258,457	-	-	741,543	360,000,000	-	-
2019 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	1,194,361,243	1,194,361,243
合计	/	/	/	4,200,000,000	359,258,457	-	-	741,543	360,000,000	2,690,739,002	2,690,739,002

于 2021 年 6 月 30 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 97,708,756 元 (2020 年 12 月 31 日：162,968,134 元)，列示于一年内到期的非流动负债。

其他说明：

√适用 □不适用

(i)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7年期公司债券，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，于2020年1月20日，投资者选择回售2,225,000元，且本公司决定不上调票面利率。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。

(ii)经上海证券交易所“上证函[2016]670号”文核准，本公司于2016年4月21日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.48%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2019年4月22日，投资者选择回售1,140,000,000元；且本公司决定不上调票面利率；于2021年4月16日，本公司已全部偿还剩余债券。

(iii)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，于2020年9月20日，投资者选择回售200,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.80%。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。

(iv)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于2019年4月16日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.80%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(v)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，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。

(vi)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日非公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。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。

28、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	54,427,752	51,010,217
减：一年内到期的非流动负债	-33,635,278	-30,944,658
合计	20,792,474	20,065,559

其他说明：

于2021年6月30日及2020年12月31日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

29、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,130,607,692	2,658,261,937
专项应付款	-	-
合计	2,130,607,692	2,658,261,937

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	3,377,945,217	4,160,630,361
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)	628,073,882	750,174,644
应付关联方款项	800,897,222	500,615,694
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”)(iii)	964,664,873	972,817,003
减：一年内到期的应付少数股东款项	-3,067,380,792	-3,091,758,091
减：一年内到期的应付北京三建款项	-552,030,615	-613,784,977
减：一年内到期的应付关联方款项	-897,222	-615,694
减：一年内到期的专项计划	-20,664,873	-19,817,003
合计	2,130,607,692	2,658,261,937

其他说明：

(i) 于 2021 年 6 月 30 日，应付少数股东款项包括本公司之子公司自少数股东取得的股东借款 3,357,026,094 元及 20,919,123 元的应付利息，其中，949,722,270 元的借款利率为 6.5%；300,018,000 元的借款利率为 7%，2,107,285,824 元的借款不计息；3,046,461,669 元将于一年内到期并计入一年内到期的非流动负债；上述均无任何抵押、质押及担保（于 2020 年 12 月 31 日，应付少数股东款项包括本公司之子公司自少数股东取得的股东借款 4,145,918,594 元及 14,711,767 元的应付利息，其中，3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%；404,160,500 元的借款利率为 7%；均无任何抵押、质押及担保；3,077,046,324 元将于一年内到期并计入一年内到期的非流动负债）。

(ii) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团应付北京三建 616,357,667 元借款及 11,716,215 元应付利息（2020 年 12 月 31 日：748,687,667 元及 1,486,977 元），借款的利率均为 6.5%，无任何抵押、质押或担保；其中，540,314,400 元（2020 年 12 月 31 日：612,298,000 元）将于一年内到期并计入一年内到期的非流动负债。

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

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	120,099,515	124,119,953
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-9,761,910	-9,880,435
合计	110,337,605	114,239,518

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

2021 年 6 月 30 日

2020 年 12 月 31 日

工资增长率

10%

10%

折现率

2.75%至 3.50%

2.75%至 3.50%

31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,743,396	-	-	2,743,396	政府部门拨款
合计	2,743,396	-	-	2,743,396	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
文化创意展示中心建设专项费	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	与资产相关
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	-	-	943,396	与资产相关
扶持优势文化产业发展专项资金	800,000	-	-	-	-	800,000	与资产相关

32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动		2021 年 6 月 30 日
		其他	小计	
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

33、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666 号及[2018]MTN667 号文核准，本公司分别于 2018 年 12 月 3 日及 2019 年 6 月 28 日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额分别为人民币 16.2 亿元及 10 亿元，初始固定利率分别为 5.65%及 5.20%。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，在本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。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018 年度第一期中期票据	16,200,000	1,612,138,746	-	46,914,350	-	52,661,096	16,200,000	1,606,392,000
2019 年度第一期中期票据	10,000,000	1,018,241,096	-	25,786,301	-	52,000,000	10,000,000	992,027,397
合计	26,200,000	2,630,379,842	-	72,700,651	-	104,661,096	26,200,000	2,598,419,397

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	31,373,781	-	-	31,373,781
合计	3,703,970,680	-	-	3,703,970,680

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	398,506	-	-	-	-	-	-	398,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	398,506	-	-	-	-	-	-	398,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	398,506	-	-	-	-	-	-	398,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	887,425,693	-	-	887,425,693
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,048,895,107	-	-	1,048,895,107

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
加：本期归属于母公司所有者的净利润	264,620,791	270,974,629
减：提取法定盈余公积	-	36,422,379
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	101,010,600	505,053,000
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	72,700,651	143,530,000
期末未分配利润	6,389,391,234	6,298,481,694

根据 2021 年 3 月 24 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 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元，上述提议已经 2021 年 5 月 13 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,242,040,719	7,446,963,925	3,344,297,171	2,000,377,162
其他业务	2,741,169	53,486	4,448,040	186,948
合计	10,244,781,888	7,447,017,411	3,348,745,211	2,000,564,110

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2021 年		2020 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
发展物业(i)	9,393,733,037	7,007,277,342	2,644,165,824	1,602,790,775
会展及投资物业(含酒店)(ii)	786,422,766	376,366,956	660,395,735	349,541,414
其他业务	61,884,916	63,319,627	39,735,612	48,044,973
	10,242,040,719	7,446,963,925	3,344,297,171	2,000,377,162

(i) 发展物业收入及成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2021 年		2020 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	2,792,161,019	1,737,735,583	1,091,560,108	698,676,604
武汉北辰蔚蓝城市	1,168,179,844	1,095,858,898	4,696,528	4,188,600

重庆悦来壹号	874,902,113	684,910,822	13,892,880	9,776,037
武汉北辰光谷里	764,601,779	440,367,831	41,251,061	14,577,483
海口北辰府	653,884,975	624,664,411	-	-
苏州观澜府	643,399,001	583,147,273	20,803,329	19,197,212
杭州国颂府	369,702,357	223,529,611	17,471,999	13,303,898
北京北辰墅院 1900	288,058,939	154,090,840	433,337,998	204,163,961
成都北辰天麓府	283,286,497	258,148,761	-	-
廊坊北辰香麓	237,067,975	178,146,860	-	-
北京北辰红橡墅	215,235,795	96,506,346	35,318,124	21,171,298
四川北辰国颂府	133,558,383	126,669,664	-	-
成都北辰南湖香麓	120,104,806	76,358,363	15,780,967	8,750,999
其他	849,589,554	727,142,079	970,052,830	608,984,683
	<u>9,393,733,037</u>	<u>7,007,277,342</u>	<u>2,644,165,824</u>	<u>1,602,790,775</u>

(ii) 会展及投资物业(含酒店)

根据《北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施》(京政办发(2020)7号)及《北京市人民政府办公厅关于印发《进一步支持中小微企业应对疫情影响保持平稳发展若干措施》的通知》(京政办发(2020)15号)的相关规定,于2020年度,本集团减免了部分租户的租金,减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销,其中计入当期损益的金额为11,402,859元(截至2020年6月30日止6个月期间:33,136,458元)。

(iii)截至2021年6月30日止6个月期间,主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币143,953,422元(截至2020年6月30日止6个月期间:462,650,859元)。

(iv)于2021年6月30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19,193,255,822元(2020年12月31日:18,203,945,266元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至6月30日止6个月			
	2021年		2020年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	<u>2,741,169</u>	<u>53,486</u>	<u>4,448,040</u>	<u>186,948</u>

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	16,141,872	11,014,910
教育费附加	11,821,658	7,889,533
房产税	81,203,205	69,250,840
土地使用税	11,825,984	11,192,240
印花税	5,900,162	4,348,865
土地增值税	598,806,579	271,308,653
增值税	33,498,264	36,377,743
其他	3,664,523	3,243,483
合计	<u>762,862,247</u>	<u>414,626,267</u>

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
咨询服务费	110,589,998	50,595,381
薪酬支出	62,273,235	28,286,681
广告费	28,944,295	15,731,510
物业管理费	18,672,531	11,452,346
办公消耗费	6,393,335	5,176,737
经营性租赁	1,827,270	1,540,785
能源费	1,453,138	2,406,377
固定资产折旧	986,581	1,031,203
其他	3,011,980	12,308,156
合计	234,152,363	128,529,176

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	258,130,391	243,842,335
咨询服务费	37,968,433	36,536,896
使用权资产折旧	15,711,257	15,654,056
运营管理费	14,162,649	14,233,557
资产保养维修费用	9,167,353	12,603,017
固定资产折旧	6,495,741	6,630,087
物业管理费	5,390,171	3,953,445
使用的消费品成本	4,708,279	584,905
无形资产摊销	4,104,169	6,187,420
能源费	3,658,736	3,960,096
其他	21,240,792	24,340,348
合计	380,737,971	368,526,162

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	953,642,285	1,100,552,700
减：资本化利息	-564,322,300	-896,627,858
减：利息收入	-54,745,566	-40,748,584
汇兑收益	10,170	-11,353
手续费及其他	2,565,180	1,897,365
合计	337,149,769	165,062,270

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	18,289,300	1,492,373

增值税进项加计抵减	2,457,653	1,340,811
个税返还	917,526	567,023
合计	21,664,479	3,400,207

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	108,300,016	60,267,395
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
关联方贷款利息收入	6,103,919	6,553,191
其他	737,225	-
合计	115,141,160	112,631,623

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-22,618,692	-1,662,501
其他应收款坏账损失	49,748	4,443,206
长期应收款坏账损失	-89,882	-89,836
一年内到期非流动资产坏账损失	104,251	-156,639
合计	-22,554,575	2,534,230

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-514,491,218	-98,857,130
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-136,793,207	-
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-651,284,425	-98,857,130

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-	-4,946
合计	-	-4,946

48、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	599,790	3,227,378	599,790
赔偿及违约金收入	10,817,944	7,810,386	10,817,944
其他	474,442	574,809	474,442
合计	11,892,176	11,612,573	11,892,176

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	595,000	1,800,000	与收益相关
其他	4,790	1,427,378	与收益相关

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	345,607	2,954,492	345,607
其中：固定资产处置损失	345,607	2,954,492	345,607
对外捐赠	-	1,500,000	-
赔偿及违约金支出	6,964,805	4,836,536	6,964,805
罚没支出	22,683	133,195	22,683
其他	154,833	160,346	154,833
合计	7,487,928	9,584,569	7,487,928

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	376,841,932	141,860,350
递延所得税费用	-55,959,877	-36,000,638
合计	320,882,055	105,859,712

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	550,233,014
按法定/适用税率计算的所得税费用	137,558,254
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-27,075,004
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,640,817
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,844,079
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	245,674,020
使用前期未确认递延所得税资产的暂时性差异的影响	-34,071,953
所得税费用	320,882,055

51、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	93,471,908	1,035,927,022
代收的契税、公共维修基金	89,203,272	17,456,551
利息收入	54,745,566	40,748,584
政府补助	18,889,090	4,719,751
受限制的担保金及保证金的减少	-	120,986,476
其他	9,094,285	8,933,624
合计	265,404,121	1,228,772,008

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
契税及公共维修基金	81,246,823	55,087,237
押金及保证金	66,513,124	216,601,585
受限制的担保金及保证金的增加	26,971,591	-
办公及会议费	12,874,547	7,973,173
罚没及违约金支出	6,472,987	291,290
差旅费	2,663,181	1,927,073
捐赠支出	-	1,500,000
其他	28,472,448	28,525,941
合计	225,214,701	311,906,299

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司支付的现金净额	-	16,968,885
合计	-	16,968,885

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	1,500,000,000	500,000,000
自少数股东收到的现金	222,925,400	1,494,463,545
自关联方收回或取得资金	-	240,000,000
退回的信托借款保证金	34,400,991	16,109,700
合计	1,757,326,391	2,250,573,245

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还和提供少数股东款项支付的现金	1,031,937,500	105,119,700
向关联方支付资金	672,000,000	43,850,000
偿还租赁负债支付的金额	10,062,862	13,110,642
信托借款保证金	11,000,000	24,000,000
合计	1,725,000,362	186,080,342

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 12,250,777 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	229,350,959	187,309,502
加：资产减值准备	651,284,425	98,857,130
信用减值损失	22,554,575	-2,534,230
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,457,266	54,943,547
使用权资产摊销	15,711,257	15,654,056
无形资产摊销	4,549,439	6,364,140
长期待摊费用摊销	3,340,837	5,627,533
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	4,946
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	273,480	2,935,898

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	－	－
财务费用（收益以“－”号填列）	389,319,985	203,924,842
投资损失（收益以“－”号填列）	－115,141,160	－112,631,623
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	－55,959,877	－36,000,639
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	－	－
存货的减少（增加以“－”号填列）	4,833,901,412	－1,807,899,261
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	404,335,260	673,312,237
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	－2,602,981,701	126,637,236
其他	46,215,168	197,923,618
经营活动产生的现金流量净额	3,876,211,325	－385,571,068
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	－	－
一年内到期的可转换公司债券	－	－
融资租入固定资产	－	－
当期新增的使用权资产	12,167,862	3,718,574
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	11,208,851,701	12,556,342,912
减：现金的期初余额	10,830,539,445	11,775,741,381
加：现金等价物的期末余额	－	－
减：现金等价物的期初余额	－	－
现金及现金等价物净增加额	378,312,256	780,601,531

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,208,851,701	10,830,539,445
其中：库存现金	960,142	929,232
可随时用于支付的银行存款	11,207,891,559	10,829,610,213
二、现金等价物	－	－
三、期末现金及现金等价物余额	11,208,851,701	10,830,539,445

53、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	－	－	7,927,805
其中：美元	808,218	6.46	5,221,088
欧元	155,913	7.69	1,198,971
港币	1,816,562	0.83	1,507,746

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2021 年 6 月 30 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	37,506,916	23,277,280	658,588	-	-	60,125,608
其中：单项计提坏账准备	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
组合计提坏账准备	10,959,038	23,277,280	658,588	-	-	33,577,730
其他应收款坏账准备	17,473,399	952,627	1,002,375	-	-	17,423,651
一年内到期的非流动资产减值准备	518,996	127,779	232,030	-	-	414,745
长期应收款减值准备	719,785	694,702	604,820	-	-	809,667
小计	56,219,096	25,052,388	2,497,813	-	-	78,773,671
存货跌价准备	1,592,988,417	502,652,126	-	124,570,982	-	1,971,069,561
投资性房地产减值准备	-	136,793,207	-	-	-	136,793,207
其他非流动资产减值准备	3,572,824	11,839,092	-	1,873,791	-	13,538,125
小计	1,596,561,241	651,284,425	-	126,444,773	-	2,121,400,893
	1,652,780,337	676,336,813	2,497,813	126,444,773	-	2,200,174,564

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

截至 6 月 30 日止 6 个月

2021 年

2020 年

发展物业销售成本	7,007,277,342	1,602,790,776
薪酬支出	449,026,347	378,988,880
咨询服务费	164,195,936	99,803,972
投资性房地产摊销	73,186,759	76,937,142
使用的消费品成本	46,225,797	34,774,025
固定资产折旧	49,457,266	54,943,547
能源费	46,328,730	46,654,325
运营管理费及办公消耗费	45,494,141	36,562,863
物业管理费	35,554,220	24,228,947
广告推广费用	30,818,024	16,227,413
资产保养维修费用	28,464,224	35,069,136
使用权资产折旧	15,711,257	15,654,056
无形资产摊销	4,549,439	6,364,140
长期待摊费用摊销	3,340,837	5,627,533
经营性租赁	3,031,916	2,353,388
其他	59,245,510	60,639,305
	8,061,907,745	2,497,619,448

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间金额为 3,031,916 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：2,353,388 元)。

(3) 每股收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2021 年	2020 年
归属于母公司股东的合并净利润	264,620,791	177,457,761
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-72,700,651	-110,044,055
归属于母公司普通股股东的合并净利润	191,920,140	67,413,706
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.06	0.02
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.06	0.02
—终止经营基本每股收益：	—	—

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立

杭州京华	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50	设立
宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	70	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	80	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	80	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	成都市	房地产开发	80	-	设立
重庆合悦	重庆市	重庆市	房地产开发	100	-	设立
广州辰旭	广州市	广州市	房地产开发	51	-	设立
廊坊辰睿	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
宁波京诚	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
钓鱼台会展	北京市	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
海口辰睿	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
杭州京阳	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50	-205,201	250,000,000	422,829,477
宁波辰新	49	7,861,945	-	463,091,465
北京宸宇	49	-42,277,379	-	642,809,626

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州北辰旭昭	1,162,927,665	4,620,704	1,167,548,369	321,889,416	-	321,889,416	1,459,557,649	4,665,177	1,464,222,826	118,153,470	-	118,153,470
宁波辰新	1,352,333,730	8,482,905	1,360,816,635	415,685,914	-	415,685,914	1,685,826,949	9,015,250	1,694,842,199	765,756,264	-	765,756,264
北京宸宇	9,513,353,381	179,917	9,513,533,298	8,201,676,919	-	8,201,676,919	9,345,569,063	211,466	9,345,780,529	7,838,546,585	109,097,200	7,947,643,785

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州北辰旭昭	-	-410,403	-410,403	-16,667,145	5,973,905	6,397,913	6,397,913	-41,104,720
宁波辰新	55,719,211	16,044,786	16,044,786	-305,842,900	187,912,297	32,097,088	32,097,088	-221,809,623
北京宸宇	-	-86,280,365	-86,280,365	1,350,435,302	-	-102,843,624	-102,843,624	227,758,124

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	-	40	权益法
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	-	49	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡盛阳	无锡盛阳
流动资产	2,424,134,663	3,717,062,166
其中：现金和现金等价物	412,410,399	699,607,014
非流动资产	2,372,481	2,425,945
资产合计	2,426,507,144	3,719,488,111
流动负债	2,107,057,336	3,083,273,569
非流动负债	-	529,500,000
负债合计	2,107,057,336	3,612,773,569
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	127,779,923	42,685,817
调整事项	-23,668,192	-41,608,803
--商誉		
--内部交易未实现利润	-23,668,192	-41,608,803
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	104,111,731	1,077,014
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	1,216,960,282	45,691,816
财务费用	-13,692,586	-3,082,018
所得税费用	67,416,856	10,044,277
净利润	212,735,266	30,002,994
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	212,735,266	30,002,994
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡辰万	无锡辰万
流动资产	587,490,267	654,955,950
非流动资产	121,793	151,804
资产合计	587,612,060	655,107,754
流动负债	212,538,882	312,779,976
非流动负债		
负债合计	212,538,882	312,779,976
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	183,785,857	167,740,611
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	183,785,857	167,740,611
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	15,480,058	1,559,151,313
净利润	32,745,400	180,097,267
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	32,745,400	180,097,267
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

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

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	297,678,199	300,763,601
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-3,085,402	12,655,192
--其他综合收益		
--综合收益总额	-3,085,402	12,655,192
联营企业：		
投资账面价值合计	56,278,894	72,271,417

下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-7,694,545	2,322,245
—其他综合收益		
—综合收益总额	-7,694,545	2,322,245

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

其他说明

于 2021 年 6 月 30 日，本集团的合营企业和联营企业不存在超额亏损 (2020 年 12 月 31 日：无)。

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本期间并无重大外汇风险。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 2021 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 8,659,952,480 元(2020 年 12 月 31 日：6,669,325,412 元)及固定利率合同，金额为 15,349,782,680 元(2020 年 12 月 31 日：18,382,228,149 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团并无利率互换安排。

于 2021 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 10,380,842 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：约 9,562,014 元)。

(2) 信用风险

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

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

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良

的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2021 年 6 月 30 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 (2020 年 12 月 31 日：无)。

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

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2021 年 6 月 30 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	8,145,876,942	-	-	-	8,145,876,942
应付账款	6,664,562,107	-	-	-	6,664,562,107
其他应付款(含利息)	4,809,976,177	-	-	-	4,809,976,177
长期应付款(含利息)	119,663,001	505,263,892	1,049,625,544	1,289,522,383	2,964,074,820
长期借款(含利息)	1,218,559,894	9,056,238,846	6,183,054,653	8,148,373,685	24,606,227,078
应付债券(含利息)	77,408,000	1,457,408,000	650,040,000	-	2,184,856,000
租赁负债(i)	-	13,003,849	9,870,954	-	22,874,803
财务担保合同	15,041,915,779	-	-	-	15,041,915,779
	<u>36,077,961,900</u>	<u>11,031,914,587</u>	<u>7,892,591,151</u>	<u>9,437,896,068</u>	<u>64,440,363,706</u>

2020 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	7,165,948,357	-	-	-	7,165,948,357
应付账款	7,071,835,411	-	-	-	7,071,835,411
其他应付款(含利息)	4,048,374,956	-	-	-	4,048,374,956
长期应付款(含利息)	147,258,170	1,241,622,746	223,930,722	1,296,860,883	2,909,672,521
长期借款(含利息)	1,148,123,425	8,036,440,613	9,094,873,685	3,010,482,306	21,289,920,029
应付债券(含利息)	212,892,300	5,605,867,300	675,060,000	-	6,493,819,600
租赁负债(i)	-	14,321,506	8,133,676	-	22,455,182
财务担保合同	17,950,665,318	-	-	-	17,950,665,318
	<u>37,745,097,937</u>	<u>14,898,252,165</u>	<u>10,001,998,083</u>	<u>4,307,343,189</u>	<u>66,952,691,374</u>

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

九、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团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。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	2,208,100,000	34.48	34.48

本企业最终控制方是北辰集团

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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

其他说明

(i)截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间,上述公司不再是本集团重要子公司的少数股东,因此无需作为关联方列示。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	7,925,041	8,837,254

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰会展投资	提供网络接入服务	471,698	471,698

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	2,345,406	2,523,820
国际展览中心	办公用房	961,800	865,620

本公司作为承租方:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
辰运物业	办公用房	450,000	450,000

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团作为承租方本期增加的使用权资产:

截至 6 月 30 日止 6 个月

出租方名称	租赁资产种类	2021 年	2020 年
北辰集团	土地使用权(i)	-	3,718,574

本集团作为承租方本期承担的租赁负债利息支出:

截至 6 月 30 日止 6 个月

出租方名称	2021 年	2020 年
北辰集团	362,867	252,189

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

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	995,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,296,176	5,924,368

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 日
股东往来款本金	1,000,000,000	1,500,000,000	500,000,000	2,000,000,000
股东往来款利息	1,231,389	37,086,806	36,152,222	2,165,973
	1,001,231,389	1,537,086,806	536,152,222	2,002,165,973

于 2020 年 5 月 15 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押或担保。该款项已于本期到期并偿还。

于 2020 年 6 月 28 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。该款项已于本期到期并偿还。

于 2020 年 12 月 17 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

于 2021 年 1 月 8 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

于 2021 年 1 月 21 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

于 2021 年 3 月 24 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

于 2021 年 6 月 25 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

于 2021 年 6 月 28 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

(2) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 日
股东往来款本金	161,204,700	115,150,000	-	276,354,700
股东往来款利息	316,631	6,279,054	6,096,712	498,973
	161,521,331	121,429,054	6,096,712	276,853,673

于 2020 年度, 本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元, 该款项期限为两年, 利率为固定利率 6.5%, 利息每季度支付一次, 且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 2 月 4 日, 本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 9,800,000 元, 该款项期限为两年, 利率为固定利率 6.5%, 利息每季度支付一次, 且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 3 月 19 日, 本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 14,700,000 元, 该款项期限为两年, 利率为固定利率 6.5%, 利息每季度支付一次, 且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 6 月 2 日, 本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 90,650,000 元, 该款项期限为两年, 利率为固定利率 6.5%, 利息每季度支付一次, 且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 日
股东往来款本金	-	19,600,000	-	19,600,000
股东往来款利息	-	191,100	155,711	35,389
	-	19,791,100	155,711	19,635,389

于 2021 年 5 月 8 日, 本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 19,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%, 期限为两年, 利息每季度支付一次, 且无任何抵押、质押或担保。

(4) 从关联方取得往来款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	137,500,000	-	-	137,500,000
杭州辰旭	58,159,872	-	-	58,159,872
无锡盛阳	380,000,000	-	172,000,000	208,000,000
无锡辰万	147,000,000	-	-	147,000,000
	764,659,872	-	172,000,000	592,659,872

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(5) 为关联方提供往来款项

	截至 6 月 30 日止 6 个月 2021 年	2020 年
合肥旭辉	—	10,000,000

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	—	—	705,000,000	705,000
其他应收款	南京宁康	—	—	249,900,000	249,900

其他应收款	合肥旭辉	—	—	25,000,000	25,000
一年内到期的非流动资产	广州广悦	90,317,373	90,317	316,631	317
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	35,389	35	—	—
长期应收款	广州广悦	186,536,300	186,536	161,204,700	161,205
长期应收款	武汉金辰盈创	19,600,000	19,600	—	—

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北辰集团	1,201,268,749	500,615,695
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	杭州金湖	137,500,000	137,500,000
其他应付款	杭州辰旭	58,159,872	58,159,872
其他应付款	南京宁康	—	17,262,156
其他应付款	旭昭香港	—	25,412,936
其他应付款	无锡盛阳	208,000,000	380,000,000
其他应付款	无锡辰万	147,000,000	147,000,000
应付账款	上海新置	—	12,249,241
应付账款	康辰亚奥	6,517,513	4,449,478
一年内到期的非流动负债	北辰集团	16,329,783	15,685,387
长期应付款	北辰集团	800,000,000	500,000,000

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

接受劳务

2021 年 6 月 30 日

2020 年 12 月 31 日

康辰亚奥

6,416,933

7,775,759

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

2021 年 6 月 30 日

2020 年 12 月 31 日

已签约，但尚不必在财务报表上列示

9,606,545,632

9,328,273,467

已批准，但尚未签约

9,831,268,470

6,729,734,191

19,437,814,102

16,058,007,658

(2) 投资物业项目支出承诺事项

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投资物业装修改造支出承诺：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	331,319,980	694,523,987
已批准，但尚未签约	312,858,327	425,775,065
	<u>644,178,307</u>	<u>1,120,299,052</u>

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2021 年 6 月 30 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	4,942,105,176
宁波堇天府	1,080,129,192
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	630,350,458
武汉北辰蔚蓝城市	826,840,068
宁波北宸府	35,277,786
长沙北辰中央公园	839,841,295
重庆悦来壹号	981,966,429
成都北辰朗诗南门绿郡	313,338,303
成都北辰南湖香麓	423,113,000
杭州北辰奥园	119,782,519
成都北辰香麓	287,507,598
杭州国颂府	277,582,866
北京北辰墅院 1900	135,882,670
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	827,938,471
廊坊北辰香麓	408,420,670
成都北辰天麓府	226,288,418
武汉北辰光谷里	223,145,255
苏州北辰旭辉壹号院	55,379,495
北京北辰红橡墅	96,553,797
武汉北辰孔雀城航天府	261,226,029
苏州观澜府	312,354,893
四川北辰国颂府	157,557,069
其他	1,579,334,322
	<u>15,041,915,779</u>

十二、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 外部投资者对子公司北辰会展集团的增资入股

本公司全资子公司北辰会展集团通过在北京产权交易所公开挂牌的方式实施增资扩股。经公开征集，北京首都旅游集团有限责任公司、北京首钢建设投资有限公司、京东科技控股股份有限公司及 GL events China Limited(“法国智奥会展”)四名合格投资者(以下统称“战略投资者”)参与本次增资。

于 2021 年 7 月 5 日，本公司与上述战略投资者签订《增资协议》，且截至本报告报出日，战略投资者分别出资 50,367,120 元，增资完成后，本公司持有北辰会展集团的股权比例由 100%变更为 60%，上述四名战略投资者持股比例分别为 10%，本公司对其仍具有单独控制权，仍将其作为子公司核算。

(2) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

2021 年 6 月 30 日

一年以内	830,143,207
一到二年	476,447,201
二到三年	287,761,730
三到四年	145,053,159
四到五年	81,455,990
五年以上	798,331,022
	<u>2,619,192,309</u>

十三、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 发展物业分部，负责房地产项目的开发及销售；
- 会展及投资物业(含酒店)分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；
- 其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	9,393,733,037	786,422,766	64,626,085	-	-	10,244,781,888
分部间交易收入	-	28,240,159	18,441,469	-	46,681,628	-
营业成本	7,007,277,342	376,366,956	63,373,113	-	-	7,447,017,411
利息收入	28,171,450	2,224,659	137,978	24,211,479	-	54,745,566
利息费用	172,324,699	-	-	216,995,286	-	389,319,985
对合营企业和联营企业的投资收益	108,300,016	-	-	-	-	108,300,016

信用减值损失	739,022	-11,914,351	-17,024,244	5,644,998	-	-22,554,575
资产减值损失	-651,284,425	-	-	-	-	-651,284,425
折旧费与摊销费	11,437,555	128,592,513	3,416,642	2,798,848	-	146,245,558
利润/(亏损)总额	793,697,872	42,734,215	-39,236,212	-246,962,861	-	550,233,014
所得税费用	370,662,117	11,960,655	-	-61,740,717	-	320,882,055
净利润/(亏损)	423,035,755	30,773,560	-39,236,212	-185,222,144	-	229,350,959
资产总额	65,911,579,695	7,526,906,797	117,492,844	8,610,361,167	-	82,166,340,503
负债总额	53,638,279,184	1,483,789,119	115,291,545	7,573,217,703	-	62,810,577,551
对合营企业和联营企业的长期股权投资	641,854,681	-	-	-	-	641,854,681
非流动资产增加额	566,025,811	223,265,282	37,344,089	2,666,188	-	829,301,370

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,644,165,824	660,395,735	44,183,652	-	-	3,348,745,211
分部间交易收入	-	20,215,171	23,728,736	-	43,943,907	-
营业成本	1,602,790,776	349,541,414	48,231,920	-	-	2,000,564,110
利息收入	32,612,510	2,865,308	101,259	5,169,507	-	40,748,584
利息费用	46,670,967	-	-	157,253,875	-	203,924,842
对合营企业和联营企业的投资收益	60,267,395	-	-	-	-	60,267,395
信用减值损失	2,264,231	11,397	-668,474	927,076	-	2,534,230
资产减值损失	-98,857,130	-	-	-	-	-98,857,130
折旧费与摊销费	15,330,005	137,200,739	2,361,414	4,634,260	-	159,526,418
利润/(亏损)总额	516,992,207	8,687,098	-38,545,244	-193,964,847	-	293,169,214
所得税费用	169,529,506	2,076,564	-	-65,746,358	-	105,859,712
净利润/(亏损)	347,462,699	6,610,536	-38,545,244	-128,218,489	-	187,309,502
资产总额	76,917,799,190	7,215,501,211	117,890,582	10,385,098,981	-	94,636,289,964
负债总额	66,561,331,890	1,237,787,918	125,428,559	7,067,281,367	-	74,991,829,734
对合营企业和联营企业的长期股权投资	598,404,941	-	-	-	-	598,404,941
非流动资产增加额	4,748,856	29,907,504	7,867,384	5,483,289	-	48,007,033

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

本集团资本管理政策的目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 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	76%	77%

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	122,211,997
1 至 2 年	3,767,639
2 至 3 年	1,648,132
3 年以上	27,760,630
合计	155,388,398

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	17.1	26,547,878	100.0	-	26,547,878	15.8	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
按组合计提坏账准备	128,840,520	82.9	14,014,553	10.9	114,825,967	141,813,906	84.2	4,211,143	3.0	137,602,763
其中：										
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	547,024	0.4	5,713	1.0	541,311	553,175	0.4	5,774	1.0	547,401
应收酒店及餐饮服务款	12,089,866	9.4	2,048,872	16.9	10,040,994	10,474,979	7.4	2,044,521	19.5	8,430,458
应收会展服务款-国有企业	74,433,069	57.8	7,443,307	10.0	66,989,762	103,749,168	73.2	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	962,121	0.7	232,126	24.1	729,995	1,569,448	1.1	282,733	18.0	1,286,715

应收租赁款	40,803,440	31.7	4,279,535	10.5	36,523,905	25,462,136	17.9	1,354,369	5.3	24,107,767
合计	155,388,398	/	40,562,431	/	114,825,967	168,361,784	/	30,759,021	/	137,602,763

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	5,774	-	61	-	-	5,713
应收酒店及餐饮服务款	2,044,521	16,268	11,917	-	-	2,048,872
应收会展服务款-国有企业	518,746	7,443,307	518,746	-	-	7,443,307
应收会展服务款-其他企业	282,733	-	50,607	-	-	232,126
应收租赁款	1,354,369	2,936,059	10,893	-	-	4,279,535
合计	30,759,021	10,395,634	592,224	-	-	40,562,431

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	124,769,455	37,611,736	80%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 6 月 30 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 10,395,634 元，收回或转回的坏账准备金额为 592,224 元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：计提的坏账准备金额为 1,879,010 元，收回或转回的坏账准备金额为 325,093 元）。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间无实际核销的应收账款（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

于 2021 年 6 月 30 日，本公司无质押给银行的应收账款（2020 年 12 月 31 日：无）。

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	278,572,920	54,082,435
合计	278,572,920	54,082,435

其他应收款

(1). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	253,666,188	24,084,398
代垫款项	19,891,300	19,828,532
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
押金	1,954,437	1,628,740
保证金	532,624	557,692
备用金	311,500	419,428
其他	2,787,415	7,929,038
减：坏账准备	-14,927,321	-14,722,170
合计	278,572,920	54,082,435

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	174,949	-	14,547,221	14,722,170
2021年1月1日余额在本期	174,949	-	14,547,221	14,722,170
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	230,859	-	-	230,859
本期转回	25,708	-	-	25,708
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	380,100	-	14,547,221	14,927,321

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	24,084	229,582	-	-	-	253,666
应收代垫款项	87,807	313	-	-	-	88,120
应收押金、保证金及备用金	13,029	964	-	-	-	13,993

工程专项基金	10,384	-	-	-	-	10,384
其他	39,645	-	25,708	-	-	13,937
合计	14,722,170	230,859	25,708	-	-	14,927,321

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收子公司款	253,666,188	1年以内及1至2年	86	253,666
金恒生	第三方	12,280,000	3年以上	4	12,280,000
北京振力投资管理有限公司	第三方	2,170,394	1年以内及3年以上	1	10,852
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	第三方	2,102,297	1年以内	1	5,027
北京市热力集团有限责任公司	第三方	1,005,414	1年以内	-	10,511
合计	/	271,224,293	/	92	12,560,056

其他说明：

√适用 □不适用

截至2021年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为230,859元，收回或转回的坏账准备25,708元(截至2020年6月30日止6个月期间，计提的坏账准备金额为21,887元，收回或转回的坏账准备778,856元)。

截至2021年6月30日止6个月期间，本公司无实际核销的其他应收款(截至2020年6月30日止6个月期间：无)。

于2021年6月30日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2020年12月31日：无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,611,196,753	20,000,000	6,591,196,753	6,611,196,753	20,000,000	6,591,196,753
对联营、合营企业投资	17,068,454	-	17,068,454	18,105,309	-	18,105,309
合计	6,628,265,207	20,000,000	6,608,265,207	6,629,302,062	20,000,000	6,609,302,062

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

北辰地产集团	6,159,646,753	-	-	6,159,646,753	-	-
北辰会展集团	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000
武汉裕辰	18,000,000	-	-	18,000,000	-	-
武汉金辰盈智	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
廊坊辰智	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
合计	6,591,196,753	-	-	6,591,196,753	-	20,000,000

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-1,036,855	-	-	-	-	-	17,068,454	-
小计	18,105,309	-	-	-1,036,855	-	-	-	-	-	17,068,454	-
二、联营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	18,105,309	-	-	-1,036,855	-	-	-	-	-	17,068,454	-

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,088,311,879	544,907,449	1,068,089,377	451,211,581
其他业务	671,255	18,103	671,255	13,165
合计	1,088,983,134	544,925,552	1,068,760,632	451,224,746

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2021 年		2020 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
发展物业(i)	414,680,667	219,429,455	464,045,494	141,122,122
会展及投资物业(含酒店)	663,733,904	305,944,301	596,278,053	290,485,429
其他	9,897,308	19,533,693	7,765,830	19,604,030

1,088,311,879	544,907,449	1,068,089,377	451,211,581
---------------	-------------	---------------	-------------

(i) 发展物业收入及成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2021 年		2020 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900 及其他	414,680,667	219,429,455	464,045,494	141,122,122

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2021 年		2020 年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	671,255	18,103	671,255	13,165

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 51,009,412 元(截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间：23,359,615 元)。

于 2021 年 6 月 30 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 490,687,960 元(2020 年 12 月 31 日：368,596,014 元)。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,036,855	-7,315,153
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,127,000
关联方贷款利息收入	120,073,984	136,138,309
合计	119,037,129	129,950,156

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-273,480
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,889,090
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,103,919
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,453,117
所得税影响额	-8,043,162
少数股东权益影响额	-1,889,000
合计	22,240,484

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.32	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.17	0.05	0.05

3、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	264,620,791	177,457,761	17,108,094,924	17,049,145,829
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	54,890,209	57,702,239	1,974,659,076	1,919,769,171
冲回中国准则下投资性房地产所计提减值(a)	102,595,000	-	102,595,000	-
投资性房地产公允价值变化(a)	-100,713,000	-121,979,000	4,344,066,000	4,444,779,000
按境外会计准则	321,393,000	113,181,000	23,529,415,000	23,413,694,000

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

√适用 □不适用

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 18 日

修订信息

□适用 √不适用

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。

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

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

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

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

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	82,166,340,503	86,443,456,322	-4.95
归属于上市公司股东的净资产	17,108,094,924	17,049,145,829	0.35
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	10,244,781,888	3,348,745,211	205.93
归属于上市公司股东的净利润	264,620,791	177,457,761	49.12
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	242,380,307	132,128,279	83.44
经营活动产生的现金流量净额	3,876,211,325	-385,571,068	1,105.32
加权平均净资产收益率(%)	1.32	0.46	增加0.86个百分点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.02	200.00
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.02	200.00

2.3 前10名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				146,517		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.398	686,812,199	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	3.721	125,300,000	0	无	0

中航鑫港担保有限公司	国有法人	2.167	72,966,053	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.965	32,483,364	0	无	0
杨柳	境内自然人	0.698	23,500,000	0	无	0
钱周健	境内自然人	0.342	11,511,594	0	无	0
师南平	境内自然人	0.287	9,660,000	0	无	0
刘文科	境内自然人	0.272	9,171,200	0	无	0
刘昼	境内自然人	0.214	7,193,000	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021-07-23	2026-07-26	3.19	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020-01-13	2025-01-15	6.00	4.17
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019-04-12	2024-04-16	12.00	4.80
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015-01-20	2022-01-20	14.97775	5.20
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2020-10-26	2022-10-28	2.60	3.78
北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865.IB	2019-06-27	2099-12-31 注	10.00	5.20
北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 北辰实业 MTN001	101801409.IB	2018-11-29	2099-12-31 注	16.20	5.65
北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019.IB	2017-09-18	2022-09-20	11.20	3.80

注：本次注册发行的中期票据为永续中期票据，实际兑付日以后续公告为准。

反映发行人偿债能力的指标：

☒适用 ☐不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率（%）	76.44	77.18
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.14	0.60

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

证券代码：601588
债券代码：122351
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461

证券简称：北辰实业
债券简称：14 北辰 02
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1

公告编号：临 2021-034

北京北辰实业股份有限公司 第九届第十二次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届董事会第十二次会议于 2021 年 8 月 18 日（星期三）上午 10:00 于北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 8 名，独立非执行董事周永健、甘培忠、陈德球以通讯方式出席并进行表决。会议由本公司董事长李伟东先生主持，本公司部分监事和高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2021 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司不派发截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的中期股息，同时也不需要因发布中期业绩报告而暂停办理股份过户登记手续。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准授权本公司董事长就本公司境内外 2021 年半年度报告最后定稿前必须作出的修改加以确定，并授权公司秘书披露半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告事宜。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2021 年 8 月 19 日

证券代码：601588
债券代码：122351
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461

证券简称：北辰实业
债券简称：14 北辰 02
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1

公告编号：临 2021-035

北京北辰实业股份有限公司 第九届第二次监事会决议公告

本公司监事会及全体监事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届监事会第二次会议于 2021 年 8 月 18 日（星期三）上午 11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 5 名，实到监事 5 名。会议由本公司监事会主席李雪梅女士主持。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2021 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告，并对本公司 2021 年半年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1、本公司截至 2021 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度各项规定。

2、本公司截至 2021 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港联合交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出本公司半年度的经营管理和财务状况等事项。

3、监事会在提出本意见前，未发现参与上述报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

二、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

监 事 会

2021 年 8 月 19 日

证券代码：601588

证券简称：北辰实业

公告编号：临 2021-036

债券代码：122351

债券简称：14 北辰 02

债券代码：151419

债券简称：19 北辰 F1

债券代码：162972

债券简称：20 北辰 01

债券代码：188461

债券简称：21 北辰 G1

北京北辰实业股份有限公司

2021 年上半年房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》的要求，
本公司 2021 年上半年主要经营数据如下：

一、 2021 年上半年房地产开发业务概述

2021 年 1-6 月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 623.41 万平方米，权益土地储备 556.23 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 40.83 万平方米，同比下降 49.06%；开复工面积 551.96 万平方米，同比下降 21.53%；竣工面积 62.56 万平方米，同比上涨 59.44%；在项目销售方面，公司实现销售面积 596,710 平方米，同比上涨 115.56%；销售金额 110.60 亿元，同比上涨 125.10%；结算面积 734,620 平方米，同比上涨 286.05%；结算金额 93.94 亿元，同比上涨 255.26%；报告期末待结转面积 1,210,610 平方米，同比下降 29.27%。

二、 2021 年上半年房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营 业态	项目 状态	项目 权益	总投资 (亿元)	报告期实 际投资额 (亿元)	用地 面积	总建筑 面积	规划计容 建筑面积	权益 面积	持有 待开发 土地面积	报告期 内新开 工面积	累计开工 面积	报告期内 在建建筑 面积	报告期 内竣工 面积	累计竣工 面积	报告期内 可供出售 面积	报告期内 签约面积	报告期内 结转 面积	报告期内 结转收入 金额 (万元)	报告期末 待结转 面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,973	5,131	6,068	12,057	946
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.39	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,004	4,690	21,524	2,674
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品 房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-	-	-	407
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,272	7,585	8,296	28,806	1,436
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	1.17	86,600	283,200	170,400	86,900	-	-	283,200	283,200	-	-	149,586	41,802	-	-	87,883
6	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、 写字楼等	在建	100%	371.68	9.44	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	66,600	4,213,000	195,510	98,723	233,956	279,216	149,704
7	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	0.71	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	55,275	22,146	1,182	1,179	95,199
8	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	0.68	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	22,971	1,747	-	-	51,045
9	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.42	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	360	-	-	-
10	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.19	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	10,938	59,646	76,460	1,599
11	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	3.73	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,800	85,300	701,900	83,659	20,674	113,894	116,818	165,858
12	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	0.68	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	-	48,000	16,607	11,994	-	-	118,492
13	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.65	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	4,093	81,088	45,855	4,835
14	武汉北辰经开优+ (067 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	0.76	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	9,346	-	-	14,310
15	武汉北辰经开优+ (068 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	0.77	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
16	武汉北辰金地樾时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	0.61	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	-	-	75,760	22,727	-	-	-
17	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	0.13	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	87	1,329	931
18	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
19	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
20	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	404	8,569	36,970	404
21	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	-	-	-	-
22	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.57	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
23	杭州富阳项目	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	0.33	69,000	276,900	179,500	-	276,900	-	276,900	276,900	-	-	-	-	-	-	-
24	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	1.11	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,446	2,103	7,776	677
25	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.09	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	939	86	86	5,572	-
26	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	1.27	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	50,788	30,723	-	-	30,723
27	南京北辰旭辉铂悦金 陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.08	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	-	-
28	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	-	-	-	-
29	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	2.86	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,879	8,184	37,410	64,340	9,883
30	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
31	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.08	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	185,200	-	350,300	31,348	2,439	-	-	-
32	成都北辰朗诗南门绿 都	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,024	735
33	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.29	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	15	197	388	131
34	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.41	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	1,930	5,318	12,010	2,886
35	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	0.56	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	19,197	15,697	28,329	13,285
36	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	1.48	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	38,640	-	-	94,763
37	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	0.39	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	83,781	18,674	16,302	13,356	7,281
38	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	0.54	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
39	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	1.46	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	-	93,700	75,595	6,952	19,234	23,707	36,216
40	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	0.71	82,500	241,600	164,800	-	145,800	-	95,800	95,800	-	-	-	-	-	-	-
41	廊坊星辰里 (2019-3 地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.22	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

42	廊坊 2020-5 地块项目	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.46	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.35	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	3,532	2,688	6,864	9,173
44	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	5.17	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	114,300	350,300	162,058	129,218	83,234	87,490
45	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	1.49	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	35,638	26,886	-	-
46	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	1.61	106,800	263,400	206,000	144,200	-	29,200	-	234,200	162,700	-	71,500	85,851	44,137	30,393
47	海口长秀仕家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	1.09	30,500	134,700	106,800	-	3,300	131,400	131,400	131,400	-	-	-	-	-	-
48	广州兰亭香麓 (116 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.21	25,900	112,800	77,800	39,700	-	-	112,800	112,800	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓 (114 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.47	25,100	110,300	76,600	37,500	-	-	110,300	110,300	-	-	9,148	1,547	-	-
	合计	-	-	-	-	1,603.72	48.47	5,337,500	18,177,500	13,156,300	2,587,500	1,547,500	408,300	16,630,000	5,519,600	625,600	11,736,100	1,628,470	596,710	734,402	938,768

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

4、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

5、报告期内，公司总土地储备 623.41 万平方米，权益土地储备 556.23 万平方米，无新增房地产储备；

新开工面积 40.83 万平方米，同比下降 49.06%；开复工面积 551.96 万平方米，同比下降 21.53%；竣工面积 62.56 万平方米，同比上涨 59.44%；

销售面积 596,710 平方米，同比上涨 115.56%；销售金额 110.60 亿元，同比上涨 125.10%；结算面积 734,620 平方米，同比上涨 286.05%；结算金额 93.94 亿元，同比上涨 255.26%；报告期末待结转面积 1,210,610 平方米，同比下降 29.27%。

三、 2021 年上半年房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	14,246	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	3,639	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,377	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,900	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	7,882	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	13,766	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,067	100	否
8	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	3,578	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	2,237	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	2,668	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	139	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	8,415	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	9,370	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	1,659	100	否

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

四、 2021 年上半年公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
2,710,579	5.98	56,432

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以本公司定期报告为准。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2021 年 8 月 19 日

证券代码：601588
债券代码：122351
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461

证券简称：北辰实业
债券简称：14 北辰 02
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1

公告编号：临 2021-037

北京北辰实业股份有限公司

关于 2021 年半年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2021 年 8 月 18 日召开的第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2021 年 6 月 30 日止的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2021 年 1-6 月计提资产减值准备总计人民币 65,128.44 万元，其中本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 50,265.21 万元，对投资物业项目计提投资性房地产资产减值准备人民币 13,679.32 万元，具体情况如下：

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价：期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

2021 年 6 月末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2021 年 1-6 月，本公司需对房

地产项目计提存货跌价准备人民币 50,265.21 万元。

期末投资性房地产按可收回金额与账面价值孰低原则计价：当投资性房地产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。

2021 年 6 月末，综合考虑投资物业所在地的市场状况，以及项目最新的运营及投资计划等因素，本公司对项目可收回金额进行了减值测试，对账面价值高于其可收回金额的投资性房地产计提资产减值准备。经测试，2021 年 1-6 月，本公司需对投资性房地产计提资产减值准备人民币 13,679.32 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2021 年 8 月 18 日先后召开董事会审计委员会会议、董事会会议及监事会会议，审议通过了《关于 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》，并由独立董事发表其独立意见。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后 2021 年半年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司 2021 年半年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

公司董事会认为：本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，依据充分，公允地反映了公司资产状况，同意本次计提资产减值准备的方案。

公司独立董事认为：本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定，符合公司资产的实际情况；计提减值准备的审批程序合法合规；未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备方案。

公司监事会认为：本次计提减值准备的决策程序合法、依据充分，计提符合中国企业会计准则及香港财务报告准则等相关规定，计提后公允反映了公司资产状况，同意公司本次计提减值准备。

三、2021年半年度减值计提对公司利润影响情况

2021 年半年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表利润总额

减少人民币 65,128.44 万元，净利润减少人民币 61,708.61 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 55,479.09 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2021 年 8 月 19 日

北京北辰实业股份有限公司

独立董事关于 2021 年半年度计提资产 减值准备的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司 2021 年半年度计提资产减值准备的相关事项进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定，符合公司资产的实际情况；计提减值准备的审批程序合法合规；未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备方案。

北京北辰实业股份有限公司
独立董事：周永健 甘培忠 陈德球

2021 年 8 月 18 日