

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 2020 年半年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	张文雷	因公请假	郭川
独立董事	董安生	个人身体原因	无

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郭川及会计机构负责人（会计主管人员）高小杰声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

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“第四节 经营情况的讨论与分析”中“其他披露事项”中“可能面对的风险”相关内容。

### 十、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	公司业务概要 .....	9
第四节	经营情况的讨论与分析.....	11
第五节	重要事项 .....	23
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	32
第七节	优先股相关情况.....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	35
第九节	公司债券相关情况.....	37
第十节	财务报告 .....	42
第十一节	备查文件目录 .....	134

## 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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2020 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
公司注册地址的邮政编码	100101
公司办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
公司办公地址的邮政编码	100101
公司网址	http://www.beijingns.com.cn
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	3,348,745,211	8,549,005,767	-60.83
归属于上市公司股东的净利润	177,457,761	1,284,724,613	-86.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	132,128,279	1,280,806,793	-89.68
经营活动产生的现金流量净额	-385,571,068	-765,711,912	49.65
	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	16,900,804,732	17,368,057,820	-2.69
总资产	94,636,289,964	93,811,678,995	0.88

## (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)	0.02	0.36	-94.44
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.36	-94.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.01	0.35	-97.14
加权平均净资产收益率(%)	0.46	8.58	减少8.12个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	0.15	8.55	减少8.40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	177,457,761	1,284,724,613	16,900,804,732	17,368,057,820
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)	57,702,239	67,702,387	1,862,419,268	1,804,717,180
投资性房地产公 允值变化(a)	-121,979,000	76,336,000	4,543,639,000	4,665,618,000
按境外会计准则	113,181,000	1,428,763,000	23,306,863,000	23,838,393,000

## (二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

#### 九、 非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-2, 940, 844
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	4, 719, 751
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6, 553, 191
处置长期股权投资产生的投资收益	45, 811, 037
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1, 736, 524
少数股东权益影响额	1, 272, 421
所得税影响额	-11, 822, 598
合计	45, 329, 482

#### 十、 其他

适用  不适用



### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 15 个热点区域的重点城市，开发规模和市场占有率不断提升。

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

在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 38 个，实现受托管理会展场馆总面积 318 万平方米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造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。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

#### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发

中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十三年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 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，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、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、第八届北京香山论坛、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，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆运营、会展主办承办、会展信息化、会展研发教育的全价值产业链开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新技术、新业务的高度融合与创新发展提供了广阔的空间。

未来，公司将进一步坚持低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向，努力创建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。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

二零二零年上半年，突如其来的新冠疫情对世界及中国经济社会发展带来前所未有的冲击，我国政府统筹开展疫情防控，不失时机推进复工复产，经济社会运行逐步趋于正常，生产生活秩序加快恢复。我国经济表现出坚强韧性和巨大潜能，应对疫情催生并推动了许多新产业、新业态快速发展。上半年 GDP 同比下降 1.6%。其中，一季度下降 6.8%，二季度增长 3.2%，中国经济正逐渐从疫情影响中恢复。

#### 1、发展物业

二零二零年上半年，中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，房地产领域金融监管依然从严；地方政府为应对疫情影响，在坚持“限购”、“限贷”基础上，因城施策，以促进房地产市场平稳运行。总体来看，上半年商品住宅成交规模同比回落，成交均价略有上升。此外，住宅用地成交规模略降，成交楼面价同比上涨明显，溢价率小幅下跌。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二零年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 61,119 万平方米，同比下降 7.6%，商品住宅平均销售价格为人民币 9,757 元/平方米，同比上涨 5.3%。

具体来看，一线城市中，北京及广州商品住宅成交规模较去年同期显著下跌，成交均价小幅上涨，整体供大于求，库存量有所上升；二三线城市商品住宅成交均价不同程度上涨，成交量明显下降。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	213	-35.7	951	-31.3	44,559	6.8
长沙	818	1.3	734	13.3	8,967	11.9
武汉	577	-61.9	814	-59.8	14,103	5.5
杭州	662	17.2	1,892	34.4	28,578	14.7
苏州	1,082	15.3	1,870	14.6	17,283	-0.6
宁波	719	0.1	1,219	8.0	16,963	7.8
南京	526	-1.5	1,217	32.1	23,148	34.2
合肥	532	-6.5	884	12.4	16,605	20.2
成都	1,227	4.8	1,522	20.1	12,404	14.7
重庆	2,111	-21.5	1,788	-21.5	8,469	0.0
廊坊	225	31.6	295	50.4	13,150	14.3
无锡	606	6.3	920	21.8	15,168	14.6
海口	124	-24.6	210	-18.0	16,942	8.7
广州	373	-28.1	1,007	-19.8	27,018	11.5
眉山	299	21.7	243	22.2	8,130	0.4
余姚	84	33.4	101	36.7	12,110	2.5

数据来源：CREIS 中指数据。

#### 2、投资物业（含酒店）

受疫情影响，投资物业（含酒店）市场业绩承压。其中，因国内外众多大型展会被取消或推迟，国际商务、旅游遭受重创，会展业及酒店业经营面临较大压力，会展企业积极开展线上业务，一系列线上会议、展览活动应运而生；北京写字楼、公寓市场新租、扩租动力不足，空置率攀升。

### 二、报告期经营回顾

二零二零年上半年，面对突发疫情带来的严峻考验，公司统筹推进疫情防控，严格控制成本支出，因时因势调整经营着力点，但整体经营业绩仍受到较大影响。报告期内，公司实现营业收入

入人民币 334,874.5 万元,同比下降 60.83%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 29,316.9 万元、18,731.0 万元和 17,745.8 万元,同比分别下降 84.97%、87.04%和 86.19%。

### 1、发展物业

受疫情叠加、政策严控、市场遇冷、信贷收紧等多重因素影响,短期内购房需求受到了一定的抑制,公司整体项目施工周期延长,销售签约率出现大幅回调。二零二零年上半年,发展物业受开发周期的影响,可结算面积同比减少,实现营业收入人民币 264,416.6 万元(含车位),同比下降 63.25%,税前利润为人民币 51,699.2 万元,同比下降 71.93%。报告期内,发展物业实现开复工面积 703 万平方米,竣工面积 39 万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 49 亿元(含车位)和 28 万平方米。

面对严峻的市场形势,公司多措并举,积极推进经营工作。疫情缓解后,及时安全推进复工复产,认真梳理、优化开发计划,尽量减少疫情对开发进度的影响;实施多种营销措施,加强销售团队建设,合理运用激励手段,快速推进存货去化;持续提高客户服务水平,扎实推进品牌形象建设;科学审慎拓展土地储备,上半年新增廊坊和宁波余姚两宗土地,截至报告期末,已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市,总土地储备 727 万平方米。

### 2、投资物业(含酒店)

受疫情影响,公司已签约的国内外众多会议和展览纷纷延期举办或取消,写字楼空置率上升,酒店客户入住率大幅下降。二零二零年上半年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币 66,039.6 万元,同比下降 49.59%,实现税前利润人民币 868.7 万元,同比下降 97.95%。

面对疫情影响,公司审时度势,及时转变经营思路,安全有序推进复工复产。会展业态在兼顾疫情防控的前提下,充分发挥网络展会聚集效应,扩大展会覆盖面和影响力,与腾讯公司签署战略协议,积极搭建线上线下融合式展会平台,进一步拓宽销售渠道。此外,公司把握疫情空档期的时间窗口,针对部分功能退化的区域,加速推进更新改造,全面提升硬件设施水平。写字楼业态通过减免租金、调整租赁面积等形式,帮助受疫情影响的中小企业租户缩减成本,渡过难关。全力维系老客户,努力拓展新客户。酒店及公寓业态不断摸索和尝试在疫情防控常态化形势下催生的新型消费模式,加大线上销售力度,创新推出户外用餐区,开发多品类主题零售产品。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务有效应对疫情下的多重风险挑战,全国化、规模化的战略布局继续向外延伸,业界影响力进一步提升。报告期内,北辰会展集团成功签约杭州未来科技城学术交流中心、南京扬子江国际会议中心、珠海南国酒店式公寓、长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店 4 家委托管理项目,并在雄安、济宁、上海、杭州、广州等会展重点城市新签订 6 个顾问咨询项目。截至报告期末,北辰会展集团已进入全国 25 个城市,受托管理会展场馆 15 个,受托管理酒店 23 家,实现受托管理会展场馆总面积近 318 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;会展主承办业务加速新技术、新平台、新模式在展会中的应用,牵头组建北京线上展会发展联盟,已累计吸纳成员 49 家,并开展了多次线上技术分享会。报告期内,积极筹备 2020 成都国际供应链与物流技术装备博览会、中国数字创意科技展暨 2020CGF 中国游戏节、2020 北京国际艺术设计玩具展览会,承办 2020 北京国际美博会线上展览系列活动;会展研发业务积极参与区域会展平台体系建设与研究,报告期内,成功签约了顺义区“十四五”时期会展业发展规划、“十四五”时期顺义区打造国际会展集聚区策略研究、深圳小梅沙会议会展产业研究等 3 家咨询项目,并为商务部、公安部等相关政府事业单位及协会组织提供理论支持 20 余次,形成了研究报告 12 篇,课题研究 12 项。

图 1：公司截至 2020 年上半年受托管理项目



表 2：公司截至 2020 年上半年受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	连云港大陆桥会议中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	杭州国际博览中心	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	宁夏国际会堂	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	泰州中国医药城会展中心	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	青岛国际会议中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	石家庄国际会展中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	德清国际会议中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	南通国际会展中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	福州数字中国会展中心	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12	崇礼国际会议会展中心	武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
13	威海国际经贸交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	杭州未来科技城学术交流中心	广州绿地城 J 地块 A 栋酒店项目
15	南京扬子江国际会议中心	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
16		珠海南国酒店式公寓
17		长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
18		杭州国际博览中心北辰大酒店
19		大陆桥皇冠商务酒店
20		南通五洲皇冠酒店
21		连云港大陆桥会议中心配套酒店
22		崇礼五洲皇冠花园酒店
23		威海国际经贸交流中心配套酒店

### 3、培育业务

公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心持续高标准运营、高品质服务。疫情期间，入住率虽然受到一定影响，但随着封闭措施的逐步解除，公司加大营销推广力度并择机开放失能失智老人专区，现入住老人数量已基本恢复至疫情前水平，并呈现出稳定上升的态势。

### 4、融资工作

公司统筹考虑政策环境、利率水平、资产负债结构等因素，灵活运用“总部融资”等多元化融资模式，报告期内，成功发行了2020年非公开公司债券（第一期）人民币6亿元，不仅优化了公司资本结构，更为公司未来业务发展提供了稳定的资金来源。

## 三、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	3,348,745,211	8,549,005,767	-60.83
营业成本	2,000,564,110	4,878,781,345	-58.99
销售费用	128,529,176	193,336,929	-33.52
管理费用	368,526,162	392,424,458	-6.09
财务费用	165,062,270	201,667,745	-18.15
经营活动产生的现金流量净额	-385,571,068	-765,711,912	49.65
投资活动产生的现金流量净额	764,190,416	114,647,907	566.55
筹资活动产生的现金流量净额	401,982,183	763,982,967	-47.38

营业收入变动原因说明:主要是由于公司发展物业板块受开发周期的影响,本期可结算面积同比减少,以及受新型冠状病毒肺炎疫情的影响,本期投资物业及酒店板块收入同比减少所致

营业成本变动原因说明:主要是由于公司本期收入减少,相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明:主要是由于公司本期广告费等营销费用减少所致

管理费用变动原因说明:主要是由于公司严格按照预算控制成本费用,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资本化利息支出增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是由于公司本期收到退还的土地竞买保证金及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致

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取得借款收到的现金减少所致

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内公司实现营业收入33.49亿元,比上年同期减少60.83%;实现利润总额2.93亿元,比上年同期减少84.97%。

报告期内公司发展物业板块实现收入26.44亿元,同比下降63.25%;实现利润总额5.17亿元,比上年同期减少71.93%。收入及利润同比减少主要由于本期受开发周期影响,可结算面积减少。

报告期内投资物业及酒店板块实现收入 6.60 亿元，同比下降 49.59%；实现利润总额 868.71 万元，比上年同期减少 97.95%。本期投资物业及酒店板块受新冠肺炎病毒疫情影响显著，会议、展览及酒店出租率大幅降低，同时本公司积极践行社会责任，减免了部分中小微企业租金。

## (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 (%)	情况说明
预付款项	51,115,670	0.05	208,202,163	0.22	-75.45	主要是由于公司本期预付土地价款转入存货所致
其他应收款	2,547,279,541	2.69	3,963,257,916	4.22	-35.73	主要是由于公司本期应收少数股东款项及保证金减少所致
一年内到期的非流动资产	47,320,110	0.05	16,019,202	0.02	195.40	主要是由于公司本期长期应收款重分类所致
在建工程	386,562,457	0.41	3,573,479	0.004	10,717.54	主要是由于公司本期固定资产改造转入在建工程所致
长期应收款	260,215,538	0.27	170,483,313	0.18	52.63	主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致
应付职工薪酬	86,449,320	0.09	125,184,965	0.13	-30.94	主要是由于公司本期支付上年末计提的奖金所致
其他应付款	5,099,127,370	5.39	3,925,630,574	4.18	29.89	主要是由于公司本期应付关联公司款项增加所致
应付债券	3,282,060,072	3.47	1,548,298,593	1.65	111.98	主要是由于公司本期债券回售期结束由一年内到期的非流动负债转入应付债券及本期发行债券所致
长期应付款	2,336,522,245	2.47	1,434,826,089	1.53	62.84	主要是由于公司本期应付少数股东款项增加所致

#### 其他说明

报告期末公司总资产 946.36 亿元，比上年期末增长 0.88%。其中，货币资金占公司总资产 16.20%，比上年期末增长 3.50%，存货占公司总资产 65.85%，比上年期末增长 2.61%。

报告期末公司负债总额 749.92 亿元，比上年期末增长 1.69%。其中，合同负债占负债总额 33.70%，比上年期末增长 4.07%；长期借款占负债总额 25.70%，比上年期末下降 5.98%。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,773,197,908	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	23,378,979,130	借款抵押
投资性房地产	4,710,165,794	借款抵押
固定资产	1,415,458,945	借款抵押
在建工程	374,941,759	借款抵押
合计	32,652,743,536	/

## 3. 其他说明

适用 不适用



## (四) 行业经营性信息分析

## 1、报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,973	-
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	0.43	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	36,131	606
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	4,903	-
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	34,461	-
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	47.48	1.75	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	-	-	190,508	21,398
6	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	345.39	7.28	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	334,300	4,783,300	873,500	-	3,909,800	146,993	50,540
7	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	2.38	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	366,100	-	561,000	59,789	17,880
8	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	0.45	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	31,065	20,081
9	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.16	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,207	-
10	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.12	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	199,900	199,900	51,482	1,207
11	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	86.63	4.36	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	508,000	192,500	430,000	46,686	2,793
12	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	12.18	0.71	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	178,900	-	-	38,780	6,579
13	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	在建	60%	7.78	0.92	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	-	-	52,189	1,625
14	武汉P067地块项目	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	20.00	1.17	50,500	177,200	126,200	-	-	-	177,200	177,200	-	-	-	-
15	武汉P068地块项目	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	16.20	0.85	63,200	227,700	158,100	-	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-
16	武汉北辰金地漾时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	0.69	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	-	-	50,156	8,585
17	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	21.94	0.82	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	8,474	62
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	-	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%	16.06	0.51	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	717	185
21	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.93	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	111	111
22	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.61	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-
23	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	42.39	2.43	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	48,179	10,529
24	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	30.34	1.47	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	2,712	878
25	宁波余姚项目▲	浙江余姚	住宅	拟建	100%	21.82	-	68,700	174,200	116,800	-	174,200	-	-	-	-	-	-	-
26	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.10	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-
27	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	11.47	0.21	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,464	253
28	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	2.94	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	392,900	-	-	74,655	2,559
29	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	0.63	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	129,000	-	126,500	534	-914
30	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.16	137,900	554,400	413,800	165,500	-	-	554,400	343,500	-	190,300	101,254	67,399
31	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.05	0.19	63,600	235,100	158,600	63,400	-	-	235,100	-	-	235,100	5,381	774
32	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	15.75	0.15	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	2,105	-
33	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.12	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	149,700	-	149,400	12,845	-
34	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	在建	100%	16.29	1.25	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	-	-	67,617	4,585
35	成都北辰鹿鸣院	四川成都	住宅、商业	在建	80%	26.51	0.99	80,100	227,100	160,300	-	-	-	227,100	227,100	-	-	30,724	12,883
36	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	16.24	0.97	59,900	199,200	149,800	-	-	-	199,200	199,200	-	-	73,770	4,074
37	四川龙熙台	四川眉山	住宅、商业	拟建	100%	10.94	-	69,900	137,300	84,000	-	137,300	-	-	-	-	-	-	-
38	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	1.52	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	357,700	-	-	50,849	5,854
39	廊坊蔚蓝城市	河北廊坊	住宅	在建	100%	25.31	1.29	82,500	241,600	164,800	-	147,900	93,700	93,700	93,700	-	-	-	-
40	廊坊2019-3地块项目	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.12	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-

2020 年半年度报告

41	廊坊 2020-5 地块项目▲	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	2.60	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-
42	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	21.07	0.77	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	55,400	-	202,700	22,160	4,805
43	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	2.82	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	725,200	-	176,800	68,434	16,720
44	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	0.98	68,200	150,400	102,200	-	-	150,400	150,400	150,400	-	-	-	-
45	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	2.45	106,800	263,400	206,000	-	29,200	-	234,200	234,200	-	-	74,963	14,771
46	广州增城 116 地块项目	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.23	25,900	112,800	77,800	-	-	112,800	112,800	112,800	-	-	-	-
47	广州增城 114 地块项目▲	广东广州	住宅、商业	在建	49%	8.66	-	25,100	110,300	76,600	37,500	-	110,300	110,300	110,300	-	-	-	-
	<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>1,479.05</b>	<b>51.53</b>	<b>5,238,000</b>	<b>17,802,300</b>	<b>12,870,000</b>	<b>2,047,900</b>	<b>1,857,700</b>	<b>801,500</b>	<b>15,944,500</b>	<b>7,033,700</b>	<b>392,400</b>	<b>9,184,600</b>	<b>1,401,268</b>	<b>276,824</b>

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

6、报告期内，公司总土地储备 726.57 万平方米，权益土地储备 650.45 万平方米，新增房地产储备 42.27 万平方米；

新开工面积 80.15 万平方米，同比上涨 79.71%；开复工面积 703.37 万平方米，同比下降 2.84%；竣工面积 39.24 万平方米，同比下降 20.93%；

销售面积 27.68 万平方米，同比下降 59.16%；销售金额 49.13 亿元，同比下降 51.04%；结算面积 19.03 万平方米，同比下降 60.70%；结算金额 26.44 亿元，同比下降 63.25%。

## 2、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	公司所占权益
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	16,638	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	3,519	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,200	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,634	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	7,184	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	12,880	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	901	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	1,208	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	731	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	1,195	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	1,642	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	4,637	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	7,243	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	842	否	100%

- 注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。  
2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。  
3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。  
4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含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
3,042,428	6.06	89,663

## (五) 投资状况分析

## 1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情请见如下

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	注册地	主要业务	投资份额	持股比例(%)	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	是否涉诉
广州广悦置业有限公司	9,803.92	广州市	房地产开发	4,803.92	49	自有资金	广州鸿顺房地产开发有限公司	长期	住宅、商业	否

## (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、主要控股参股公司的经营情况

## (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	13,748,439,394	4,809,302,667	1,145,789,996	171,083,387
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	20,410,000	房地产开发	长沙北辰中央公园	1,830,948,725	395,474,175	441,101,201	86,711,645
宁波辰新置业有限公司	宁波市	50,000,000	房地产开发	宁波董天府	6,846,233,984	135,630,024	187,912,297	32,097,088
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥市	50,000,000	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,162,462,170	631,839,989	150,175,965	21,633,639

## (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	2,019,457,509	166,999,014	1,559,151,313	180,097,267

## 2、本半年度取得子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例(%)	主要业务
廊坊市辰睿房地产开发有限公司	廊坊市	3,100	100	房地产开发
宁波北辰京诚置业有限公司	宁波市	5,000	100	房地产开发

## 3、本半年度处置子公司的情况

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	处置产生的投资收益
武汉金辰盈创置业有限公司	-	51	因少数股东增资而丧失控制权	2020年4月30日	49	45,811,037

情况说明：本公司全资子公司武汉金辰盈创通过北京产权交易所公开征集一家新进投资方，该投资方以增资方式入股武汉金辰盈创，新增注册资本为2,550万元，对应持股比例为51%。增资完成后，本公司占股49%，投资方占股51%。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 四、关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

二零二零年下半年，我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，持续贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，以改革开放为动力，推动高质量发展，打好三大攻坚战，加大“六稳”工作力度，维护经济发展和社会稳定大局。

就发展物业而言，二零二零年下半年我国将深入推进新型城镇化建设，继续坚持“房住不炒”的总体定位，全面落实因城施策，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，为房地产行业的长期稳定发展构建良好环境。

就投资物业而言，随着国内疫情得到全面控制，各企业积极复工复产，民众生活趋于正常，经济活动稳步恢复。在国家相关政策助力的基础上，我国会展、酒店、写字楼等投资物业业态将有更广阔的发展空间和新的机遇。

### (二) 公司发展战略

面对当前疫情防控形势持续向好的局面，公司将继续以“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”为指引，以更大的决心、更安全的防控、更有力的举措，快速推动企业复工复产，逐步修复疫情对生产经营带来的阶段性影响，确保公司各项经营活动回归至正常水平。

#### 1、发展物业

发展策略方面，公司将在已有区域深耕的基础上，密切关注京津冀、长三角、粤港澳大湾区、长江中游城市群、以及成渝都市圈等重点区域的机会，科学研究城市发展现状，找准市场切入点，择机获取优质土地资源，为后期市场的回暖做好充足的准备。项目运作方面，公司将密切关注市场需求回归，紧抓疫情过后可能迎来的需求反弹，积极做好各项准备工作，拓展线上线下多渠道营销，结合新媒体平台资源，强化项目价值输出，促进成交转化，加快资金周转效率。

二零二零年下半年，公司预计实现新开工面积 28 万平方米，开复工面积 714 万平方米，竣工面积 209 万平方米，力争实现销售 98 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 181 亿元。

#### 2、投资物业（含酒店）

在疫情常态化防控的同时，一方面，公司将推进会展经济的数字化融合，加强线上会展的覆盖领域，打造高效智能的数字化服务平台，探索展位直播新模式，延伸参展效果，增强用户体验，提升运营效率，驱动业务创新。另一方面，公司将持续激发会展场馆受托业务、会展主承办业务、会展研发业务等产业链内各业务端的内在发展潜力，在疫情过后的经济复苏中抢占机遇。

#### 3、培育业务

长沙北辰欧葆庭国际颐养中心将继续加大推广力度，提高入住老人照护等级，积极扩充服务种类，力争完成既定的全年工作目标。在保证已落地项目安全稳定经营的基础之上，公司还将通过专业化的视角，积极深入研究健康养老产业发展方向，拓展新的产品线，创造可持续发展的养老开发模式。

#### 4、融资工作和资本开支

公司将深入了解企业复工复产后的融资需求，充分发挥“总部融资”模式的优势，有效利用金融机构助力企业融资的扶持政策，切实加强公司资金使用的高效率，资金渠道的多元化，精打细算，提高效益，为公司平稳经营和扩大市场规模提供有力支撑。

二零二零年下半年，公司预计固定资产投资人民币 5.7 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## 五、其他披露事项

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

适用 不适用

### (二) 可能面对的风险

适用 不适用

#### 1、新冠疫情风险

2020年突发的新冠疫情对我国上半年的经济发展产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务业均受到不同程度的冲击。由于新冠疫情的爆发及相关防控措施的开展，公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在一定期限内受到影响。

针对上述风险，公司认真建立、健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作，截至目前基本实现全面复工复产。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。其中，发展物业一方面将通过制定“一城一策”，抓住市场机遇，多途径促销售，另一方面将严格控制成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过提升、优化服务，拓宽营销渠道，稳定并吸引客源，另一方面将在巩固现有业务和项目基础上，积极拓展新项目。

#### 2、发展物业政策风险

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，最大限度降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

#### 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，拓展新型拿地方式，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酒店受托管理项目、重大国务政务活动接待项目快速增加，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；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019年年度股东大会	2020年6月16日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2020年6月17日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

### 三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据1997年4月18日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997年4月18日；期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年9月30日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015年12月4日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（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、	承诺时间：2003年8月8日；期限：长期有效	否	是

		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。			
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理文件，委托本公司负责该项目运营管理等事宜，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。	承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：长期有效	否	是

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

#### 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

#### 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用



**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	100	现金	不适用
北辰集团	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	36.61	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	2.32	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

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(1) 托管情况

适用 不适用

## (2) 承包情况

□适用 √不适用

## (3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	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	1997年4月11日	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。2020年上半年租金为人民币 7,099,616 元,该交易为本公司租赁母公司资产,属于关联交易。

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)	0.15
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	2.41
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	12.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	111.24
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	113.65
担保总额占公司净资产的比例 (%)	67.24
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)	89.38
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	29.14
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	118.52
担保情况说明	报告期内,本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币1.86亿元。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27.31亿元。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190.49亿元。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

#### 1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	廊坊 2019-3 地块项目	廊安土 2019-3 号地块	廊坊市辰智房地产开发有限公司	廊坊市国土资源局安次区分局	2020 年 1 月 13 日	15,150
2	宁波余姚项目	余姚市四明东路北侧、城东路东侧地块	宁波北辰京诚置业有限公司	浙江省宁波市余姚市自然资源和规划局	2020 年 5 月 27 日	107,007
3	廊坊 2020-5 地块项目	廊安土 2020-5 号地块	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	廊坊市自然资源和规划局安次区分局	2020 年 6 月 3 日	51,900

#### 2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	北辰新河三角洲项目 D4 区建安工程施工总承包合同	长沙北辰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2020 年 2 月 27 日	69,534
2	广州辰旭置业有限公司廖村村 116 地块商住楼项目施工总承包建安工程合同	广州辰旭置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2020 年 4 月 19 日	44,102
3	北辰三角洲项目 A1D1 区商业改造施工总承包工程合同	长沙北辰房地产开发有限公司	上海建工二建集团有限公司	2020 年 5 月 28 日	22,882
4	北辰中央公园项目施工总承包合同	重庆北辰合悦置业有限公司	中建一局集团第五建筑有限公司	2020 年 6 月 17 日	46,044

## 十二、上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

#### 基本方略：

(1) 消费扶贫。通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，公司工会及各下属企业积极配合采购扶贫产品，以消费扶贫带动五省 72 县相关区域产业发展及就业需求。

(2) 公益扶贫。结合调研考察工作持续推动河北省赤城县扶贫帮扶方案；以捐赠公益资金形式向内蒙古自治区兴安盟开展公益帮扶。

(3) 产业扶贫，促进就业帮扶。向赤城县贫困村捐赠资金，助力赤城县养殖产业发展，带动当地建档立卡户实现就业增收。

(4) 一企一村结对帮扶。通过农产品帮销，拉动北京市门头沟区斋堂镇白虎头村农业产业发展，并吸纳部分村民及低收入人员实现就近就业；持续推进白虎头村助老、助医、助困、助学专项基金的监管责任，用于对全村老、困、病、学等群体的慰问和帮扶。

#### 主要任务及总体目标：

围绕“如期脱贫、精准脱贫、稳定脱贫、和谐脱贫”总目标，持续深入推进各项脱贫攻坚工作，狠抓“责任落实、政策落实、工作落实”和扶贫领域作风建设，确保各项脱贫攻坚工作成效显著，按照公司 2020 年扶贫工作计划及方案完成各项脱贫攻坚工作任务。

#### 保障措施：

党委常委会、董事会、总经理办公会专题研究扶贫工作，制定方案及计划，成立扶贫工作小组具体落实扶贫工作部署，下属各企业明确责任人，积极完成工作任务，最终实现扶贫工作谋划同步、内容设置同步、工作落实同步。

## 2. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

### (1) 消费扶贫

与双创中心对接合作，积极采购扶贫产品，以消费扶贫带动五省 72 县相关区域产业发展，实现消费扶贫带动产业扶贫，助力消费帮扶 145.86 万元。同期，组织公司员工参加“爱心北京·消费扶贫”行动，办理“北京消费扶贫爱心卡”4,181 张。

积极与对口帮扶白虎头村建立扶低产品直采供应关系，收购村里特色农产品，带动该村增收。

### (2) 公益扶贫

公司开展春节扶贫慰问活动，为白虎头村 25 户低收入户送上食用油、米、面、等节日慰问品，折合人民币 1.25 万元。

向河北省张家口市赤城县集中养殖项目捐赠 150 万元，后期该项目正式启动运营后，将为赤城县建档立卡贫困户预留扶贫就业专岗，优先雇用具备劳动能力的建档立卡贫困户，从而实现就业增收脱贫。

### (3) 一企一村结对帮扶

公司组织 120 名党员前往白虎头村开展“进田间、助春耕、促增收”结对共建，帮助村里耕种玉米、黄豆 20 亩。

持续推进对白虎头村援助 700 万元帮扶资金的使用及监管，重点推进高端民宿建设、鱼塘修缮休闲垂钓项目，旨在将白虎头村打造成具备住宿、休闲、绿色农业旅游观光的高品质民宿村，确保项目的可实现和持续性，充分体现帮扶项目对受益群体精准扶低。

公司帮销白虎头村特色农产品，通过集体耕种解决 20 余人临时就业。此外，公司优先录用建档立卡贫困人口及贫困家庭高校毕业生，并将加大对“边缘户”的监测和帮扶力度，因户施策，精准帮扶，助力该村 25 个低收入户实现 2020 年当年全部脱低。

## 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	295.86
2. 物资折款	1.25
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	150
9. 其他项目	
9.2. 投入金额	147.11

## 4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

√适用 □不适用

公司于 2019 年公益捐赠 700 万，定向用于白虎头村集体经济可持续发展，截至目前，该村景观湖防渗改造提升项目已接近尾声。高端民宿项目中，一套已完成院落建设，目前正推进价格评审工作，剩余两套已完成设计方案，正在推进招投标程序中。

2020 年 6 月，公司向河北省张家口市赤城县人民政府公益捐赠 150 万元。该项目预计可提供就业岗位百余个，通过扶贫资金权益到户可直接带动贫困户千余户受益增收，目前该项目正在持续推进中。

## 5. 后续精准扶贫计划

适用  不适用

(1) 聚焦群众增收，持续保障收入稳定。突出抓好就业扶贫增收，全面掌握贫困劳动力基本情况、务工和生产需求，做好公益岗位精准对接，助力贫困户实现就业增收。

(2) 聚焦消费帮扶，持续抓好消费扶贫的组织实施，推进公司及辖属企业食堂定期采购双创中心扶贫产品、五省 72 县及受援地的农副产品，助力贫困户增收。

(3) 聚焦产业项目，做好管理“后半篇文章”。加快项目进度、按时完成运行任务的同时，制定扶贫项目后续管理办法，对项目后续经营管理、利益联结等进行监督指导，确保扶贫产业项目安全稳定运行。

## 十三、 可转换公司债券情况

适用  不适用

## 十四、 环境信息情况

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

适用  不适用

### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用  不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至 2020 年 6 月 30 日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

### (三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用  不适用

### (四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用  不适用

## 十五、 其他重大事项的说明

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

适用  不适用

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

适用  不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	155,826
------------------	---------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	-774,000	686,878,199	20.400	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	0	98,357,500	2.921	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	1,067,272	45,146,220	1.341	0	无	0	境外法人
钟燕	0	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
中意人寿保险有限公司－分红产品2	3,291,000	20,277,940	0.602	0	无	0	未知
张荣明	2,285,487	11,066,181	0.329	0	无	0	未知
泰康人寿保险有限责任公司－投连一多策略优选	-3,000,500	10,424,475	0.310	0	无	0	境内非国有法人
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	686,878,199	境外上市外资股	686,878,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	98,357,500	人民币普通股	98,357,500
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353
香港中央结算有限公司	45,146,220	人民币普通股	45,146,220
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
中意人寿保险有限公司－分红产品 2	20,277,940	人民币普通股	20,277,940
张荣明	11,066,181	人民币普通股	11,066,181
泰康人寿保险有限责任公司－投连－多策略优选	10,424,475	人民币普通股	10,424,475
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、控股股东或实际控制人变更情况**

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李伟东	董事长	选举	因工作需要
李伟东	总经理	解任	因工作需要
贺江川	董事长	离任	因工作需要
李雪梅	监事会主席	选举	因工作需要
胡浩	监事	选举	因工作需要
莫非	监事	选举	因工作需要
田振华	监事	选举	因工作需要
王建新	监事会主席	离任	因工作需要
张金利	监事	离任	因工作需要
刘慧	监事	离任	因工作需要
张卫延	监事	离任	退休
崔薇	财务总监	离任	因工作需要

#### 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、2020年4月21日，本公司职工监事张卫延因个人年龄原因辞去公司第八届监事会职工监事的职务。同日，本公司召开第三届职工代表大会推举田振华为公司第八届监事会职工监事。

2、2020年4月21日，本公司股东代表监事王建新、张金利、刘慧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。同日，本公司召开第八届第十次监事会会议，选举李雪梅、胡浩、莫非为本公司由股东代表出任的监事。

3、2020年5月14日，本公司董事长贺江川因工作变动申请辞去公司第八届董事会董事长、执行董事、董事会下属战略委员会委员及主席、董事会下属提名委员会委员及主席职务。

4、2020年6月9日，本公司财务总监崔薇因工作变动申请辞去公司财务总监职务。

5、2020年6月16日，本公司2019年年度股东大会审议通过选举李雪梅、胡浩、莫非为公司第八届监事会由股东代表出任的监事。同日，本公司召开第八届第十一次监事会会议，选举李雪梅为本公司第八届监事会主席。

6、2020年8月20日，本公司召开第八届董事会第七十九次会议，选举李伟东为本公司第八届董事会董事长，并担任本公司董事会战略委员会、董事会提名委员会主席职务。同时李伟东不再担任本公司总经理职务。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	0	5.65	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	14.97775	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 北辰 01	135403.SH	2016 年 4 月 21 日	2021 年 4 月 21 日	3.60	4.48	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
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 年 4 月 16 日	2024 年 4 月 16 日	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
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 年 1 月 15 日	2025 年 1 月 15 日	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

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020 年 1 月 20 日,公司按时足额完成“14 北辰 01”本金和当期利息兑付,按时足额完成“14 北辰 02”当期利息兑付。

2020 年 4 月 21 日,公司按时足额完成“16 北辰 01”当期利息兑付。

2020 年 4 月 16 日,公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付。

公司不存在未按期、未足额支付及应付未付公司债券利息及本金的情况。

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“14 北辰 01”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2017 年 12 月 22 日将票面利率由 4.80%上调至 5.65%。2018 年 1 月 22 日回售实施完毕后,“14 北辰 01”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 599,202 手,金额人民币 5.99202 亿元。2020 年 1 月 20 日本金和当期利息全额兑付完毕后,“14 北辰 01”从上海证券交易所摘牌。

“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。

“16 北辰 01”为 5 年期,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。公司于 2019 年 3 月 22 日决定不上调票面利率,即“16 北辰 01”债券存续期后两年票面利率仍为 4.48%。2019 年 4 月 22 日回售实施完毕后,“16 北辰 01”在上海证券交易所挂牌并交易的数量减少至 360,000 手,金额人民币 3.60 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。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	瑞银证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层
	联系人	贾巍巍
	联系电话	010-58328888
债券受托管理人	名称	天风证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区佟麟阁路85号
	联系人	刘思莹
	联系电话	010-56702805
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路398号华盛大厦14F

其他说明：

√适用 □不适用

“14 北辰 01”、“14 北辰 02”、“16 北辰 01”债券受托管理人为瑞银证券有限责任公司，资信评级机构为联合信用评级有限公司；“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”债券受托管理人为天风证券股份有限公司，资信评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

“16 北辰 01”募集资金总额为人民币 15.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还银行贷款 7.30 亿元（其中 4.50 亿元已以自有资金先行垫付偿还），剩余部分用于补充公司流动资金。

“16 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“19 北辰 F1”募集资金总额为人民币 12.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还投资者回售的公司债券本金及 2019 年应付利息，其中 11.40 亿元用于偿还 16 北辰 01 回售债券本金，剩余资金用于偿还 16 北辰 01 债券 2019 年应付利息。“19 北辰 F1”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“20 北辰 01”募集资金总额为人民币 6.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。“20 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

## 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2020 年 6 月 16 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》,将公司主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA,评级展望为“稳定”,同时将“14 北辰 02”债项信用等级由 AA+调整为 AAA。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

#### 2、“16 北辰 01”

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

联合信用评级于 2020 年 6 月 16 日出具了《北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券 2020 年跟踪评级报告》,将公司主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA,评级展望为“稳定”,同时将“16 北辰 01”债项信用等级由 AA+调整为 AAA。

#### 3、“19 北辰 F1”

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

新世纪评级于 2020 年 6 月 19 日出具了《北京北辰实业股份有限公司及其发行的 19 北辰 F1 与 20 北辰 01 跟踪评级报告》,将公司主体信用等级由 AA+调整为 AAA,评级展望为“稳定”,同时将“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”信用等级由 AA+调整为 AAA。

#### 4、“20 北辰 01”

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

新世纪评级于 2020 年 6 月 19 日出具了《北京北辰实业股份有限公司及其发行的 19 北辰 F1 与 20 北辰 01 跟踪评级报告》,将公司主体信用等级由 AA+调整为 AAA,评级展望为“稳定”,同时将“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”信用等级由 AA+调整为 AAA。

#### 5、2017 年度第一期中期票据

联合资信评估有限公司于 2020 年 6 月 23 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》,将公司主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA,评级展望为“稳定”,同时将“17 北辰实业 MTN001”的信用等级由 AA+调整为 AAA。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

报告期内,公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内,公司未召开债券持有人会议。

### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券,“16 北辰 01”为非公开发行的公司债券,公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内,瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责,于 2020 年 6 月 29 日根

据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

“19 北辰 F1”和“20 北辰 01”为非公开发行的公司债券，公司聘请了天风证券股份有限公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，天风证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2020 年 6 月 23 日出具了“19 北辰 F1”的 2019 年度受托管理事务报告，并已通过上交所网站专区向合格投资者披露。

## 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.67	1.65	1.21	
速动比率	0.43	0.44	-2.27	
资产负债率 (%)	79.24	78.61	增加 0.63 个百分点	
贷款偿还率 (%)	100	100		
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.60	2.11	-71.56	主要由于公司本期利润总额减少所致
利息偿付率 (%)	100	100		

## 九、关于逾期债项的说明

适用  不适用

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用  不适用

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，公司于 2017 年 9 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，发行金额人民币 13.20 亿元，发行利率为 5.14%，起息日为 2017 年 9 月 20 日，期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，该中期票据未到本年度付息日。

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

适用  不适用

截至 2020 年 6 月 30 日，本集团获得银行授信总额人民币 189 亿元，已提取借款人民币 107 亿元，剩余授信额度人民币 82 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

## 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用  不适用

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



### 十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

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

## 第十节 财务报告

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		15,329,540,820	14,811,678,902
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		58,592,286	55,241,187
应收款项融资			
预付款项		51,115,670	208,202,163
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		2,547,279,541	3,963,257,916
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		62,318,056,749	60,734,105,543
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		47,320,110	16,019,202
其他流动资产		3,241,642,798	3,062,045,448
流动资产合计		83,593,547,974	82,850,550,361
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		260,215,538	170,483,313
长期股权投资		598,404,941	463,980,546
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,311,783,272	6,389,491,417
固定资产		1,957,169,046	2,381,778,836
在建工程		386,562,457	3,573,479
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		44,577,683	56,513,165
无形资产		12,101,840	15,680,163

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,553,544	9,934,661
递延所得税资产		1,353,239,438	1,340,213,368
其他非流动资产		113,134,231	129,479,686
非流动资产合计		11,042,741,990	10,961,128,634
资产总计		94,636,289,964	93,811,678,995
<b>流动负债：</b>			
短期借款		801,063,333	901,135,833
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		5,952,124,563	6,723,057,465
预收款项		227,185,571	239,101,670
合同负债		25,274,492,183	24,287,096,476
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		86,449,320	125,184,965
应交税费		2,709,171,262	3,192,584,119
其他应付款		5,099,127,370	3,925,630,574
其中：应付利息			
应付股利		372,895,195	17,162,190
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		9,806,518,677	10,709,332,630
其他流动负债			
流动负债合计		49,956,132,279	50,103,123,732
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		19,272,474,774	20,498,379,889
应付债券		3,282,060,072	1,548,298,593
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		27,614,723	31,482,614
长期应付款		2,336,522,245	1,434,826,089
长期应付职工薪酬		115,082,245	125,670,954
预计负债			
递延收益		1,943,396	1,943,396
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,035,697,455	23,640,601,535
负债合计		74,991,829,734	73,743,725,267
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,596,893,897	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		2,596,893,897	2,630,379,842
资本公积		3,652,769,451	3,648,897,300
减：库存股			
其他综合收益		-3,224,494	-3,224,494
专项储备			
盈余公积		1,012,472,728	1,012,472,728
一般风险准备			
未分配利润		6,274,873,150	6,712,512,444
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		16,900,804,732	17,368,057,820
少数股东权益		2,743,655,498	2,699,895,908
所有者权益（或股东权益） 合计		19,644,460,230	20,067,953,728
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		94,636,289,964	93,811,678,995

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 母公司资产负债表

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		9,521,189,651	7,104,572,325
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		34,267,088	43,629,940
应收款项融资			
预付款项		13,154,956	23,016,688
其他应收款		58,314,947	814,731,959
其中:应收利息			
应收股利			
存货		1,064,003,507	1,277,927,623
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,828,097,273	7,600,669,775
其他流动资产		44,053,531	76,633,814
流动资产合计		21,563,080,953	16,941,182,124
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		12,262,325,036	17,118,866,794
长期股权投资		6,509,508,600	6,515,696,753
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,699,612,574	4,754,806,782
固定资产		677,705,750	1,079,497,258
在建工程		386,066,253	3,226,744
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		19,928,005	25,989,904
无形资产		5,999,637	8,770,506
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		235,711,009	271,273,600
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,796,856,864	29,778,128,341
资产总计		46,359,937,817	46,719,310,465
<b>流动负债:</b>			
短期借款		801,063,333	901,135,833
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		623,866,385	751,991,843
预收款项		212,531,543	238,326,411
合同负债		246,504,004	701,930,629
应付职工薪酬		78,479,276	89,145,393
应交税费		515,230,302	680,980,587
其他应付款		12,586,376,638	11,256,885,949
其中：应付利息			
应付股利		371,733,005	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,410,879,531	6,250,057,350
其他流动负债			
流动负债合计		18,474,931,012	20,870,453,995
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		11,737,905,992	10,975,219,907
应付债券		3,282,060,072	1,548,298,593
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,444,983	10,854,767
长期应付款			
长期应付职工薪酬		115,082,245	125,670,954
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,142,493,292	12,660,044,221
负债合计		33,617,424,304	33,530,498,216
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,596,893,897	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		2,596,893,897	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		-3,224,494	-3,224,494
专项储备			
盈余公积		1,012,472,728	1,012,472,728
未分配利润		2,088,042,029	2,500,854,820
所有者权益（或股东权益） 合计		12,742,513,513	13,188,812,249
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		46,359,937,817	46,719,310,465

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 合并利润表

2020 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	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		3,348,745,211	8,549,005,767
其中：营业收入		3,348,745,211	8,549,005,767
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,077,307,985	6,640,285,136
其中：营业成本		2,000,564,110	4,878,781,345
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		414,626,267	974,074,659
销售费用		128,529,176	193,336,929
管理费用		368,526,162	392,424,458
研发费用			
财务费用		165,062,270	201,667,745
其中：利息费用		203,924,842	246,824,885
利息收入		40,748,584	46,603,301
加：其他收益		3,400,207	7,013,156
投资收益（损失以“-”号填列）		112,631,623	36,064,097
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		60,267,395	33,896,571
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）		2,534,230	-1,804,988
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-98,857,130	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-4,946	73,487
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		291,141,210	1,950,066,383
加：营业外收入		11,612,573	15,790,067
减：营业外支出		9,584,569	15,383,971
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		293,169,214	1,950,472,479
减：所得税费用		105,859,712	504,904,786
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		187,309,502	1,445,567,693

(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		187,921,437	1,445,960,080
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-611,935	-392,387
(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)		177,457,761	1,284,724,613
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		9,851,741	160,843,080
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			
		187,309,502	1,445,567,693
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
		177,457,761	1,284,724,613
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
		9,851,741	160,843,080
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
		0.02	0.36
(二) 稀释每股收益(元/股)			
		0.02	0.36

法定代表人: 李伟东

主管会计工作负责人: 郭川

会计机构负责人: 高小杰



## 母公司利润表

2020 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	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入		1,068,760,632	1,268,033,589
减：营业成本		451,224,746	495,212,542
税金及附加		209,926,948	100,865,965
销售费用		38,557,441	35,957,820
管理费用		241,798,684	258,778,881
研发费用			
财务费用		-8,621,377	-16,908,512
其中：利息费用			
利息收入		8,967,102	17,446,262
加：其他收益		2,456,634	5,050,000
投资收益（损失以“-”号填列）		129,950,156	185,281,355
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-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）		300,144	-5,387,934
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	97,360
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		268,581,124	579,167,674
加：营业外收入		6,381,682	6,197,151
减：营业外支出		3,181,163	1,719,407
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		271,781,643	583,645,418
减：所得税费用		69,497,379	145,918,605
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		202,284,264	437,726,813
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		202,896,199	438,114,825
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-611,935	-388,012
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		202,284,264	437,726,813
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 合并现金流量表

2020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	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,806,995,210	10,383,135,340
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		65,284,175	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,228,772,008	297,396,074
经营活动现金流入小计		6,101,051,393	10,680,531,414
购买商品、接受劳务支付的现金		4,458,735,321	7,853,887,234
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		483,319,136	597,160,673
支付的各项税费		1,232,661,705	2,525,087,277
支付其他与经营活动有关的现金		311,906,299	470,108,142
经营活动现金流出小计		6,486,622,461	11,446,243,326
经营活动产生的现金流量净额		-385,571,068	-765,711,912
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		957,100,000	181,788,834
取得投资收益收到的现金		6,391,019	2,932,716
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		305,142	582,766
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		963,796,161	185,304,316
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,288,460	70,656,409
投资支付的现金		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		199,605,745	70,656,409
投资活动产生的现金流量净额		764,190,416	114,647,907
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		62,780,000	991,600,000
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		3,103,143,619	4,871,767,389
发行债券取得的现金		595,200,000	1,190,400,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,250,573,245	977,654,766
筹资活动现金流入小计		6,011,696,864	8,031,422,155
偿还债务支付的现金		3,937,504,407	5,485,608,784
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,486,129,932	1,570,282,180
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		186,080,342	211,548,224
筹资活动现金流出小计		5,609,714,681	7,267,439,188
筹资活动产生的现金流量净额		401,982,183	763,982,967
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		780,601,531	112,918,962
加：期初现金及现金等价物余额		11,775,741,381	11,851,787,876
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,556,342,912	11,964,706,838

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 母公司现金流量表

2020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	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		636,660,756	1,812,164,628
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,797,999	143,145,313
经营活动现金流入小计		653,458,755	1,955,309,941
购买商品、接受劳务支付的现金		219,205,302	712,742,342
支付给职工及为职工支付的现金		302,565,292	324,954,897
支付的各项税费		414,680,247	610,488,268
支付其他与经营活动有关的现金		143,037,022	47,836,696
经营活动现金流出小计		1,079,487,863	1,696,022,203
经营活动产生的现金流量净额		-426,029,108	259,287,738
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,520,648,972	7,432,441,288
取得投资收益收到的现金		811,758,161	794,797,539
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		302,453	375,095
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		14,332,709,586	8,227,613,922
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,993,439	53,400,610
投资支付的现金		10,249,246,686	7,953,701,649
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		10,285,240,125	8,007,102,259
投资活动产生的现金流量净额		4,047,469,461	220,511,663
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	991,600,000
取得借款收到的现金		1,761,565,219	826,767,389
发行债券收到的现金		595,200,000	1,190,400,000
收到其他与筹资活动有关的现金		740,000,000	321,808,704
筹资活动现金流入小计		3,096,765,219	3,330,576,093
偿还债务支付的现金		2,737,104,407	2,215,927,920
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,507,937,908	994,118,985
支付其他与筹资活动有关的现金		56,556,366	54,450,000
筹资活动现金流出小计		4,301,598,681	3,264,496,905
筹资活动产生的现金流量净额		-1,204,833,462	66,079,188
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,416,606,891	545,878,589
加：期初现金及现金等价物余额		7,094,712,787	6,167,840,790

---

六、期末现金及现金等价物余额		9,511,319,678	6,713,719,379
----------------	--	---------------	---------------

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 合并所有者权益变动表

2020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	2020年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	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



项目	2019 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		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
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		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			984,974,133								794,252,580		1,779,226,713	160,843,080	1,940,069,793
（一）综合收益总额											1,284,724,613		1,284,724,613	160,843,080	1,445,567,693
（二）所有者投入和减少资本			991,600,000										991,600,000		991,600,000
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			991,600,000										991,600,000		991,600,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配			-6,625,867								-490,472,033		-497,097,900		-497,097,900
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			-93,055,500								-404,042,400		-497,097,900		-497,097,900
4.其他			86,429,633								-86,429,633				
（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		2,598,425,333		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		6,438,463,422		16,996,688,787	1,787,364,723	18,784,053,510

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 母公司所有者权益变动表

2020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	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

项目	2019 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		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
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		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			984,974,133							-52,745,220	932,228,913
（一）综合收益总额										437,726,813	437,726,813
（二）所有者投入和减少资本			991,600,000								991,600,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			991,600,000								991,600,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配			-6,625,867							-490,472,033	-497,097,900
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配			-93,055,500							-404,042,400	-497,097,900
3. 其他			86,429,633							-86,429,633	
（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		2,598,425,333		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,386,295,988	12,976,933,406

法定代表人：李伟东

主管会计工作负责人：郭川

会计机构负责人：高小杰

## 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2020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2020年8月26日批准报出。

### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至2020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,截至2020年6月30日止6个月期间新纳入合并范围的子公司主要有宁波京诚以及廊坊辰睿。

## 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2020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2020年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2020年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

**4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

√适用 □不适用

**(a) 同一控制下的企业合并**

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

**(b) 非同一控制下的企业合并**

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

**5. 合并财务报表的编制方法**

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

**6. 现金及现金等价物的确定标准**

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

**7. 外币业务和外币报表折算**

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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



## 8. 金融工具

√适用 □不适用

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

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

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

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，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、提供劳务等日常经常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，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1	应收购房款
应收账款组合 2	应收物业费
应收账款组合 3	应收酒店及餐饮服务款
应收账款组合 4	应收会展服务款-国有企业
应收账款组合 5	应收会展服务款-其他企业

## 应收账款组合 6 应收租赁款

其他应收款组合 1 应收押金、保证金及备用金

其他应收款组合 2 应收关联公司款项

其他应收款组合 3 应收少数股东款项

其他应收款组合 4 应收代垫款项

其他应收款组合 5 应收其他款项

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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) 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转销法进行摊销。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 10. 长期股权投资

适用  不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(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

本集团的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减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**17. 长期待摊费用**

√适用 □不适用

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

**18. 职工薪酬**

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

**(1)、短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**(2)、离职后福利的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**基本养老保险**

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

**(3)、辞退福利的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**内退福利**

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本

集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

## 19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

## 20. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本集团发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：(1) 该金融工具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；(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本集团发行的永续债归类为权益工具的，如在存续期间分派股利，作为利润分配处理。

## 21. 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控制权的某一时点确认。

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

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

#### (b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款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。

## 22. 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。

## 23. 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。

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

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

本集团作为出租人

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

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

## 25. 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或其他应收款核算，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。

##### (iv) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间未发生重大变化。

##### (b) 采用会计政策的关键判断

##### (i) 收入确认

根据所述的会计政策，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，与购房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，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

##### (ii) 金融资产减值

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

## 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%-16%
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、税务总局、海关总署颁布的《财政部 税务总局 海关总署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 年第 39 号)及相关规定(以下称“39 号”公告)，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团下属房地产开发业务适用增值税税率为 9%。2019 年 4 月 1 日前该业务如适用增值税简易征收办法，征收率为 5%；如适用一般计税的方式，税率为 10%。

### 2. 税收优惠

适用 不适用

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

## 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	912,001	877,465
银行存款	15,328,628,819	14,810,801,437
其他货币资金	-	-
合计	15,329,540,820	14,811,678,902
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于 2020 年 6 月 30 日，银行存款中包括 198,805,183 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2019 年 12 月 31 日：516,517,047 元)，2,031,483,196 元的住户按揭贷款保证金(2019 年 12 月 31 日：1,863,321,040 元)，539,241,405 元的购房款共管银行账户余额(2019 年 12 月 31 日：630,460,442 元)以及 3,668,124 元的其他受限资金账户余额(2019 年 12 月 31 日：25,638,992 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	57,385,178
1 至 2 年	13,293,549
2 至 3 年	204,215
3 年以上	28,615,857
合计	99,498,799

## (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	26.7	26,547,878	100.0	-	26,547,878	28.1	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	72,950,921	73.3	14,358,635	19.7	58,592,286	67,937,321	71.9	12,696,134	18.7	55,241,187
其中：										
应收购房款	414,613	0.6	9,096	2.2	405,517	284,741	0.4	7,797	2.7	276,944
应收物业费	32,903,286	45.1	11,395,842	34.6	21,507,444	19,600,766	28.9	10,461,118	53.4	9,139,648
应收酒店及餐饮服务款	11,877,252	16.3	2,337,508	19.7	9,539,744	14,741,198	21.7	1,285,938	8.7	13,455,260
应收会展服务款-国有企业	249,893	0.3	24,989	10.0	224,904	2,000,005	2.9	40,000	2.0	1,960,005
应收会展服务款-其他企业	596,711	0.8	204,310	34.2	392,401	4,317,483	6.4	272,467	6.3	4,045,016
应收租赁款	26,909,166	36.9	386,890	1.4	26,522,276	26,993,128	39.7	628,814	2.3	26,364,314
合计	99,498,799	/	40,906,513	/	58,592,286	94,485,199	/	39,244,012	/	55,241,187

## (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	7,797	1,299	-	-	-	9,096
应收物业费	10,461,118	934,724	-	-	-	11,395,842
应收酒店及餐饮服务款	1,285,938	1,051,570	-	-	-	2,337,508
应收会展服务款-国有企业	40,000	-	15,011	-	-	24,989
应收会展服务款-其他企业	272,467	-	68,157	-	-	204,310
应收租赁款	628,814	-	241,924	-	-	386,890
合计	39,244,012	1,987,593	325,092	-	-	40,906,513

## (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	27,914,956	26,568,947	28%

其他说明:

√适用 □不适用

于 2020 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(2019 年 12 月 31 日:无)。

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 1,987,593 元,收回或转回的坏账准备金额为 325,092 元(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间:计提的坏账准备金额为 1,251,148 元,收回或转回的坏账准备金额为 85,723 元)。

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间,本集团无实际核销的应收账款(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间:无)。

于 2020 年 6 月 30 日,本集团无质押给银行的应收账款(2019 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	45,644,011	89.3	199,025,958	95.6
1 至 2 年	1,537,615	3.0	2,404,165	1.2
2 至 3 年	1,460,205	2.9	1,772,116	0.9
3 年以上	2,473,839	4.8	4,999,924	2.3
合计	51,115,670	100.0	208,202,163	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 2020 年 6 月 30 日,账龄超过一年的预付款项为 5,471,659 元(2019 年 12 月 31 日:9,176,205 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	9,941,382	19%

## 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	2,547,279,541	3,963,257,916
合计	2,547,279,541	3,963,257,916

### 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
应收关联方款项	1,266,395,933	1,258,557,644
应收少数股东款项	1,032,862,700	1,713,426,407
保证金	48,351,156	855,906,821
工程专项基金	3,680,013	1,848,212
备用金	870,643	1,076,025
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,822,509	9,446,721
代垫款项	180,954,303	124,331,388
其他	10,166,654	8,932,274
减：坏账准备	-18,104,370	-22,547,576
合计	2,547,279,541	3,963,257,916

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)	
2020年1月1日余额	8,000,355	-	14,547,221	22,547,576
2020年1月1日余额在本期	8,000,355	-	14,547,221	22,547,576
--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	306,283	-	-	306,283
本期转回	4,749,489	-	-	4,749,489
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	3,557,149	-	14,547,221	18,104,370

#### (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	4,364,148	-	4,068,926	-	-	295,222
工程专项基金	9,241	9,159	-	-	-	18,400
应收关联公司款项	1,258,558	7,838	-	-	-	1,266,396
应收少数股东款项	1,713,426	-	680,563	-	-	1,032,863
应收代垫款项	2,877,542	283,114	-	-	-	3,160,656
预付账款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
其他	44,661	6,172	-	-	-	50,833
合计	22,547,576	306,283	4,749,489	-	-	18,104,370

(i) 于 2020 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(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2019 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于对方无法履约且已丧失还款能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

#### (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(以下简称“旭昭香港”)	关联方	805,000,000	1 至 3 年及 3 年以上	31	805,000
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	783,314,000	1 至 2 年	31	783,314
南京宁康投资管理有限公司(以下简称“南京宁康”)	关联方	249,900,000	1 至 3 年	10	249,900
合肥旭辉企业管理有限公司(以下简称“合肥旭辉”)	关联方	211,000,000	1 年以内及 2 至 3 年	8	211,000
深圳联新投资管理有限公司	第三方	86,251,855	2 至 3 年	3	86,252
合计	/	2,135,465,855	/	83	2,135,466

其他说明:

√适用 □不适用

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 306,283 元, 收回或转回 4,749,489 元的坏账准备(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 计提 405,397 元, 收回或转回坏账准备 83,800 元)。

截至 2020 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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2020 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(2019 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	5,662,378	243,912	5,418,466	8,485,162	793,912	7,691,250
开发成本(a)	56,496,308,874	1,010,745,359	55,485,563,515	56,340,786,845	998,806,105	55,341,980,740
开发产品(b)	6,859,371,169	73,879,969	6,785,491,200	5,345,242,705	2,645,912	5,342,596,793
库存材料	20,992,679	-	20,992,679	20,746,867	-	20,746,867
低值易耗品 及包装物	20,590,889	-	20,590,889	21,089,893	-	21,089,893
合计	63,402,925,989	1,084,869,240	62,318,056,749	61,736,351,472	1,002,245,929	60,734,105,543

## (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)	2020年 6月30日	2019年 12月31日
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	2025年	3,461,401	586,305,368	586,152,649
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	14,389,435	11,990,449
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2021年	49,317	49,316,623	49,316,623
长沙北辰三角洲	长沙市	2016年	至2021年	37,790,393	4,753,623,172	4,509,993,861
长沙北辰中央公园	长沙市	2014年	至2021年	5,080,000	878,200,268	1,113,621,655
长沙北辰时光里	长沙市	2019年	2022年	1,306,210	573,409,463	514,611,687
杭州国颂府	杭州市	2016年	2020年	1,521,780	1,266,935,196	1,121,747,122
宁波北宸府	宁波市	2017年	2020年	4,403,988	3,098,971,849	3,088,137,119
宁波堇天府	宁波市	2017年	2020年	6,473,220	4,454,650,877	4,358,662,601
成都北辰南湖香麓	成都市	2016年	2020年	2,342,810	936,915,347	895,754,110
苏州观澜府	苏州市	2017年	至2021年	6,327,460	2,681,112,107	3,896,196,261
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2022年	4,707,831	988,625,364	1,651,158,999
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017年	2023年	3,127,770	1,429,680,913	1,316,587,897
重庆悦来壹号	重庆市	2017年	至2023年	11,629,929	3,901,753,194	3,697,215,601
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016年	至2020年	428,215	304,366,229	265,167,519
武汉北辰蔚蓝城市(武汉 辰慧)	武汉市	2018年	2021年	4,229,440	2,378,013,450	2,315,357,623
武汉北辰蔚蓝城市(武汉 辰智)	武汉市	2017年	至2021年	4,812,165	2,065,665,450	2,038,567,604
四川北辰国颂府	眉山市	2018年	2020年		1,719,754,157	1,638,194,341
成都北辰天麓府	成都市	2018年	2020年	1,610,558	1,316,242,497	1,225,492,847
海口北辰府	海口市	2018年	至2022年	4,539,020	3,100,359,725	2,951,158,497
北京金辰府	北京市	2019年	2021年	10,036,000	8,100,320,557	7,634,922,163
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018年	2021年	2,295,005	1,816,552,713	1,774,208,117
武汉北辰孔雀洲	武汉市	2018年	2021年	1,494,330	883,999,264	837,690,691
杭州北辰聆潮府	杭州市	2019年	2022年	1,086,020	617,643,435	574,575,655
廊坊蔚蓝城市	廊坊市	2019年	2024年	2,554,928	1,099,093,305	1,030,497,308
重庆北辰香麓	重庆市	2019年	2025年	2,193,010	1,234,673,994	1,157,675,863



武汉 P067 地块项目	武汉市	2019 年	2022 年	1,549,030	672,028,446	659,121,572
武汉 P068 地块项目	武汉市	2019 年	2023 年	2,054,019	812,073,294	796,980,300
武汉北辰金地漾时代	武汉市	2019 年	2021 年	2,101,278	-	1,060,220,322
广州增城项目 116 号	广州市	2019 年	2023 年	1,894,032	1,090,994,249	1,051,482,870
成都北辰鹿鸣院	成都市	2019 年	2021 年	2,363,150	1,660,996,474	1,519,520,814
廊坊 2020-5 地块项目	廊坊市	待定	待定	1,343,000	280,260,000	-
廊坊 2019-3 地块项目	廊坊市	待定	待定	544,860	151,500,000	-
宁波余姚项目	宁波市	2020 年	2023 年	2,181,730	567,137,100	-
					55,485,563,515	55,341,980,740

## (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 6 月 30 日
北京北辰香麓	2010 年 至 2012 年	128,382,941	71,466,737	79,693,518	120,156,160
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
北京北辰福第	2010 年 至 2014 年	106,492,056	-	-	106,492,056
北京香山清琴	2007 年 至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲	2012 年 至 2019 年	2,027,653,427	22,322,481	698,676,604	1,351,299,304
北京北辰墅院 1900	2015 年 至 2016 年	997,123,048	-	204,163,961	792,959,087
北京北辰红橡墅	2016 年 至 2019 年	170,386,276	-	21,171,296	149,214,980
长沙北辰中央公园	2016 年 至 2020 年	432,041,749	356,671,846	310,494,775	478,218,820
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	93,461,674	-	-	93,461,674
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年 至 2019 年	38,823,376	1,448,179	3,893,045	36,378,510
杭州北辰蜀山项目	2017 年	149,893,169	-	22,174,213	127,718,956
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年 至 2019 年	147,370,950	-	13,888,702	133,482,248
成都北辰香麓	2018 年	141,101,188	-	2,768,863	138,332,325
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	13,193,871	12,256,559	877,054	24,573,376
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年 至 2019 年	385,748,688	-	133,358,662	252,390,026
武汉北辰蔚蓝城市(武汉 辰智)	2019 年	37,602,947	-	4,381,864	33,221,083
重庆悦来壹号	2019 年	197,453,559	-	10,005,594	187,447,965
成都北辰南湖香麓	2019 年	203,404,575	-	9,103,079	194,301,496
武汉北辰光谷里	2020 年	-	984,834,513	14,879,320	969,955,193
苏州观澜府	2020 年	-	1,543,852,006	20,427,364	1,523,424,642
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		5,342,596,793	2,992,852,321	1,549,957,914	6,785,491,200

(i) 本期增加变动中的金额主要为本集团对开发项目的原工程预算按结算情况调整所致。

于 2020 年 6 月 30 日，账面价值为 23,378,979,130 元的存货(2019 年 12 月 31 日：21,480,427,848 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	793,912	-	-	550,000	-	243,912
开发成本	998,806,105	85,919,082	-	-	73,979,828	1,010,745,359
开发产品	2,645,912	-	73,979,828	2,745,771	-	73,879,969
合计	1,002,245,929	85,919,082	73,979,828	3,295,771	73,979,828	1,084,869,240

### (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2020年6月30日，开发成本中包含的资本化利息为5,267,856,038元(2019年12月31日：4,707,911,013元)。截至2020年6月30日止6个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.25%(截至2019年6月30日止6个月期间：6.14%)。

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	存货报废

## 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	162,172	-
应收信托保证金	47,395,076	16,099,701
减：坏账准备	-237,138	-80,499
合计	47,320,110	16,019,202

## 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	3,241,642,798	3,062,045,448
合计	3,241,642,798	3,062,045,448

## 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	89,818,400	89,818	89,728,582	-	-	-	-
应收保证金	171,343,674	856,718	170,486,956	171,340,013	856,700	170,483,313	-
合计	261,162,074	946,536	260,215,538	171,340,013	856,700	170,483,313	/

## 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	81,049,471	-	-	-1,261,701	-	-	-	-	-	79,787,770	-
杭州辰旭	20,954,171	-	-	7,044,653	-	-	-	-	-	27,998,824	-
杭州金湖	332,675,725	-	-	14,187,393	-	-	-	-	-	346,863,118	-
武汉金辰盈创	-	25,627,000	-	-7,315,153	-	-	-	-	-	18,311,847	-
小计	434,679,367	25,627,000	-	12,655,192	-	-	-	-	-	472,961,559	-
二、联营企业											
北极星基金	8,344,693	-	-	-66,263	-	-	-	-	-	8,278,430	-
杭州旭发	20,956,486	-	-	2,388,508	-	-	-	-	-	23,344,994	-
无锡辰万	-	-	-	45,289,958	-	-	-	-	-	45,289,958	-
广州广悦	-	48,530,000	-	-	-	-	-	-	-	48,530,000	-
小计	29,301,179	48,530,000	-	47,612,203	-	-	-	-	-	125,443,382	-
合计	463,980,546	74,157,000	-	60,267,395	-	-	-	-	-	598,404,941	-

## 其他说明

于2020年6月30日及2019年12月31日,本集团按持股比例计算应分担的合营企业无锡盛阳的净损益份额确认当期投资损益,将长期股权投资减记至零为限。

## 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	9,289,162,162	9,289,162,162
2. 本期增加金额	23,653,430	23,653,430
(1) 外购	23,653,430	23,653,430
(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	24,424,433	24,424,433
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	24,424,433	24,424,433
4. 期末余额	9,288,391,159	9,288,391,159
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,899,670,745	2,899,670,745
2. 本期增加金额	76,937,142	76,937,142
(1) 计提或摊销	76,937,142	76,937,142
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,976,607,887	2,976,607,887
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-

3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	6,311,783,272	6,311,783,272
2. 期初账面价值	6,389,491,417	6,389,491,417

## 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2020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76,937,142元(截至2019年6月30日止6个月期间:90,268,674元)。

于2020年6月30日,账面价值为4,710,165,794元(原价7,645,299,649元)的投资性房地产(2019年12月31日:账面价值4,753,048,759元、原价7,623,748,168元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于2020年6月30日,本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值,故未对其计提减值准备(2019年12月31日:无)。

于2020年6月30日,本集团对部分投资性房地产的原工程预算按结算情况进行调整(2019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	1,957,169,046	2,381,778,836
固定资产清理	-	-
合计	1,957,169,046	2,381,778,836

## 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	2,916,778,009	637,826,844	46,572,381	468,509,156	4,069,686,390
2. 本期增加金额	-	3,784,389	361,105	4,410,083	8,555,577
(1) 购置	-	3,784,389	361,105	4,410,083	8,555,577
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	519,836,612	63,298,982	326,167	256,904	583,718,665
(1) 处置或报废	-	63,298,982	326,167	256,904	63,882,053
(2) 转入在建工程	519,836,612	-	-	-	519,836,612
4. 期末余额	2,396,941,397	574,527,862	46,246,214	471,652,252	3,489,367,725
二、累计折旧					
1. 期初余额	807,082,413	486,747,333	36,337,588	357,727,143	1,687,894,477
2. 本期增加金额	32,006,584	11,548,888	1,583,718	9,804,357	54,943,547

(1) 计提	32,006,584	11,548,888	1,583,718	9,804,357	54,943,547
3. 本期减少金额	144,894,853	60,108,189	293,787	200,016	205,496,845
(1) 处置或报废	-	60,108,189	293,787	200,016	60,601,992
(2) 转入在建工程	144,894,853	-	-	-	144,894,853
4. 期末余额	694,194,144	438,188,032	37,627,519	367,331,484	1,537,341,179
三、减值准备					
1. 期初余额	-	7,927	-	5,150	13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,702,747,253	140,116,292	8,979,800	105,325,701	1,957,169,046
2. 期初账面价值	2,109,695,596	151,071,584	10,234,793	110,776,863	2,381,778,836

其他说明：

√适用 □不适用

于2020年6月30日，账面价值为1,415,458,945元(原价2,077,807,916元)的房屋及建筑物(2019年12月31日：账面价值为1,814,894,024元、原价2,597,644,528元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至2020年6月30日止6个月期间固定资产计提的折旧金额为54,943,547元(截至2019年6月30日止6个月期间61,275,501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：47,282,257元、1,031,203元及6,630,087元(截至2019年6月30日止6个月期间：50,411,290元、1,445,922元及9,418,289元)。

截至2020年6月30日止6个月期间，本集团部分自用房地产进行装修改造，因此转入在建工程核算。

于2020年6月30日，本集团无暂时闲置的固定资产(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本集团无持有待售的固定资产(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本集团的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(2019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	386,562,457	3,573,479
工程物资	-	-
合计	386,562,457	3,573,479

### 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
北京北辰洲际酒店改造项目	374,941,759	-	374,941,759	-	-	-
零星改造工程	11,620,698	-	11,620,698	3,573,479	-	3,573,479
合计	386,562,457	-	386,562,457	3,573,479	-	3,573,479

## (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	本期从固定资产转入金额	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
北京北辰洲际酒店改造项目	81,029,500	-	-	374,941,759	-	-	374,941,759	-	-	-	-	-	自筹
合计	81,029,500	-	-	374,941,759	-	-	374,941,759	/	/	-	-	/	/

其他说明

√适用 □不适用

于2020年6月30日，账面价值为374,941,759元的在建工程(2019年12月31日：无)作为长期借款的抵押物。

于2020年6月30日，本集团的在建工程的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2019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	55,746,947	15,266,248	282,349	71,295,544
2. 本期增加金额	-	3,718,574	-	3,718,574
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	55,746,947	18,984,822	282,349	75,014,118
二、累计折旧				
1. 期初余额	10,871,701	3,816,562	94,116	14,782,379
2. 本期增加金额	7,973,874	7,633,124	47,058	15,654,056
(1) 计提	7,973,874	7,633,124	47,058	15,654,056
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	18,845,575	11,449,686	141,174	30,436,435
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	36,901,372	7,535,136	141,175	44,577,683
2. 期初账面价值	44,875,246	11,449,686	188,233	56,513,165

#### 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	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	43,988,378	43,988,378
2. 本期增加金额	2,785,818	2,785,818
(1) 购置	2,785,818	2,785,818
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	46,774,196	46,774,196
二、累计摊销		
1. 期初余额	28,308,215	28,308,215
2. 本期增加金额	6,364,140	6,364,140
(1) 计提	6,364,140	6,364,140
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	34,672,355	34,672,355
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	12,101,840	12,101,840
2. 期初账面价值	15,680,163	15,680,163

其他说明：

√适用 □不适用

截至2020年6月30日止6个月期间无形资产的摊销金额为6,364,140元(截至2019年6月30日止6个月期间：4,795,176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	288,004	1,195	87,489	-	201,710
经营租入固定	9,646,657	1,245,221	5,540,044	-	5,351,834

资产改良					
合计	9,934,661	1,246,416	5,627,533	-	5,553,544

## 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	170,763,040	42,690,760	164,788,436	41,197,109
内部交易未实现利润	2,300,855,648	575,213,912	2,032,715,432	508,178,858
可抵扣亏损	308,671,956	77,167,989	266,454,844	66,613,711
预提费用	2,669,439,636	667,359,909	2,896,894,760	724,223,690
合计	5,449,730,280	1,362,432,570	5,360,853,472	1,340,213,368

2020年6月30日

2019年12月31日

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额

224,532,058

243,628,223

预计于1年后转回的金额

1,137,900,512

1,096,585,145

1,362,432,5701,340,213,368

## (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	36,772,528	9,193,132	-	-
合计	36,772,528	9,193,132	-	-

2020年6月30日

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额

9,193,132

## (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	-9,193,132	1,353,239,438	-	1,340,213,368
递延所得税负债	9,193,132	-	-	-

## (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	1,000,919,501	909,065,944
可抵扣亏损	554,196,929	447,391,496
合计	1,555,116,430	1,356,457,440

## (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
2020	10,078,590	10,078,590
2021	8,035,354	8,035,354
2022	10,100,971	10,100,971
2023	109,663,245	109,663,245
2024	309,513,336	309,513,336
2025	106,805,433	-
合计	554,196,929	447,391,496

## 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	113,134,231	-	113,134,231	129,479,686	-	129,479,686
合计	113,134,231	-	113,134,231	129,479,686	-	129,479,686

其他说明：

截至 2020 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 21,775,929 元(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：27,654,671 元)。

## 18、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	100,120,833
信用借款	801,063,333	801,015,000
合计	801,063,333	901,135,833

短期借款分类的说明：

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，短期借款的年利率区间为 4.35%至 4.785%(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.35%至 4.61%)。

## 19、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	5,822,746,339	6,565,224,242
其他	129,378,224	157,833,223
合计	5,952,124,563	6,723,057,465

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	2,052,239,307	尚未结算
合计	2,052,239,307	/

## 20、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	227,185,571	239,101,670
合计	227,185,571	239,101,670

## (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	61,644,706	尚未满足收入确认条件
合计	61,644,706	/

## 21、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)	25,145,067,883	24,145,578,877
其他(ii)	129,424,300	141,517,599
合计	25,274,492,183	24,287,096,476

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	2020 年 6 月 30 日	竣工时间/	预售比例
		预计竣工时间	2020 年 6 月 30 日
宁波堇天府	5,595,295,715	2020 年	95%
长沙北辰三角洲	3,526,140,456	2018 年至 2021 年	97%
宁波北宸府	2,291,882,494	2020 年	77%
武汉金地北辰阅风华	1,535,345,788	2021 年	74%

杭州国颂府	1,362,126,342	2020 年	99%
重庆悦来壹号	1,345,377,351	2019 年至 2023 年	82%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	1,290,263,936	2021 年	89%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,148,422,933	2019 年至 2021 年	93%
廊坊北辰香麓	987,303,396	2023 年	63%
成都北辰南湖香麓	983,422,297	2020 年	94%
武汉北辰光谷里	734,693,124	2022 年	46%
长沙北辰中央公园	728,605,344	2018 年至 2021 年	93%
北京金辰府	648,544,982	2021 年	16%
海口北辰府	644,983,457	2020 年至 2022 年	39%
苏州观澜府	626,399,573	2020 年至 2021 年	35%
武汉北辰孔雀洲	414,525,020	2021 年	60%
四川北辰国颂府	281,399,879	2020 年	34%
成都北辰天麓府	234,758,454	2020 年	22%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	231,701,899	2018 年至 2019 年	93%
长沙北辰时光里	185,677,759	2022 年	68%
成都北辰鹿鸣院	71,494,558	2021 年	44%
北京绿色家园	70,563,856	2001 年	99%
北京北辰福第	69,851,201	2010 年至 2014 年	96%
北京北辰红橡墅	56,789,786	2025 年	74%
杭州北辰蜀山项目	28,000,134	2017 年	96%
其他	51,498,149		
	<u>25,145,067,883</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

本集团于截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入的期初合同负债金额为 2,359,179,622 元，包括开发项目预收款 2,280,773,212 元、酒店业务 30,292,549 元以及其他业务 48,113,861 元。

## 22、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	105,359,515	408,962,588	443,178,858	71,143,245
二、离职后福利-设定提存计划	9,918,225	25,645,396	30,409,795	5,153,826
三、辞退福利	9,907,225	5,006,990	4,761,966	10,152,249
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	125,184,965	439,614,974	478,350,619	86,449,320

### (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	92,829,032	319,155,185	355,913,709	56,070,508
二、职工福利费	-	17,777,204	17,777,204	-
三、社会保险费	3,713,164	27,675,585	30,076,126	1,312,623
其中：医疗保险费	3,449,454	26,477,597	28,745,640	1,181,411
工伤保险费	74,035	260,373	297,854	36,554

生育保险费	189,675	937,615	1,032,632	94,658
四、住房公积金	34,445	34,904,342	31,099,084	3,839,703
五、工会经费和职工教育经费	5,772,191	8,670,152	7,391,071	7,051,272
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	3,010,683	780,120	921,664	2,869,139
合计	105,359,515	408,962,588	443,178,858	71,143,245

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,307,424	11,450,733	16,248,568	2,509,589
2、失业保险费	499,866	606,585	776,407	330,044
3、企业年金缴费	2,110,935	13,588,078	13,384,820	2,314,193
合计	9,918,225	25,645,396	30,409,795	5,153,826

## 23、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	129,342,716	116,137,432
企业所得税	313,795,373	583,372,777
城市维护建设税	6,177,275	7,003,678
土地增值税	2,222,674,858	2,444,723,185
契税	20,760,000	-
教育费附加及其他	16,421,040	41,347,047
合计	2,709,171,262	3,192,584,119

## 24、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	372,895,195	17,162,190
其他应付款	4,726,232,175	3,908,468,384
合计	5,099,127,370	3,925,630,574

## 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	91,530,000	-
优先股\永续债股利-2018年度第一期中期票据	91,530,000	-
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	17,162,190
应付本公司股东股利	280,203,005	-

合计	372,895,195	17,162,190
----	-------------	------------

**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)	277,889,313	276,388,403
应付关联公司款项(ii)	1,358,737,204	652,587,204
押金及保证金	495,358,680	483,588,908
预提费用	115,185,785	98,442,141
应付维修费	45,807,031	39,559,028
代收售房契税、公共维修基金	46,631,947	33,906,296
应付能源费	34,264,373	34,834,193
应付销售代理费	39,501,444	65,641,304
应付物业管理费	30,158,193	23,890,742
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)(以下称“嘉兴稳投”)借款(iii)	-	18,396,765
应付诚意金	15,136,614	28,813,248
待转销项税	2,143,379,640	2,042,098,826
其他	124,181,951	110,321,326
合计	4,726,232,175	3,908,468,384

**(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等	786,667,037	相关协议未到期，上述款项尚未结清
合计	786,667,037	/

其他说明：

√适用 □不适用

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

(ii) 于2020年6月30日，上述应付关联公司款项中795,159,872元为本公司自合联营公司取得的往来款项，该款项不计息，无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保；500,000,000元为本公司自北辰集团取得的股东借款，期限为1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。

(iii) 于2019年度，本集团自嘉兴稳投取得借款18,357,500元，期限为1年，已于2020年4月到期，借款利率为7.00%，无任何抵押、质押或担保。于2020年6月30日，双方协商借款期限延长至2022年4月，其他借款条件不变。

**25、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,455,960,316	3,368,616,457

1 年内到期的应付债券	1,787,307,629	3,584,761,087
1 年内到期的长期应付款	3,543,000,498	3,730,211,126
1 年内到期的租赁负债	20,250,234	25,743,960
合计	9,806,518,677	10,709,332,630

## 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
质押借款	-	-
抵押借款	15,284,441,235	15,761,452,721
保证借款	8,229,833,475	7,830,194,566
信用借款	214,160,380	275,349,059
减：一年内到期的抵押借款	-1,545,366,460	-3,195,427,331
减：一年内到期的保证借款	-2,818,633,476	-20,040,067
减：一年内到期的信用借款	-91,960,380	-153,149,059
合计	19,272,474,774	20,498,379,889

长期借款分类的说明：

于 2020 年 6 月 30 日，上述抵押借款包括应付利息 19,836,822 元(2019 年 12 月 31 日：23,868,121 元)，其中：借款本金 5,877,590,527 元(2019 年 12 月 31 日：5,114,390,158 元)系由本集团的存货作为抵押；9,387,013,886 元(2019 年 12 月 31 日：10,623,194,442 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2020 年 12 月 31 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2020 年 6 月 30 日，上述抵押借款中 4,034,888,886 元(2019 年 12 月 31 日：4,178,444,442 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 2020 年 6 月 30 日，上述保证借款包括应付利息 16,633,475 元(2019 年 12 月 31 日：18,040,066 元)，其中：借款本金 8,213,200,000 元(2019 年 12 月 31 日：7,398,000,000 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。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的年利率区间为 4.41% 至 8.20% (截止 2019 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)	1,493,937,239	-
2016 年公司债券-5 年期(ii)	-	356,667,787
2019 年公司债券-5 年期(iv)	1,192,517,788	1,191,630,806
2020 年公司债券-5 年期(v)	595,605,045	-
合计	3,282,060,072	1,548,298,593

## (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	-	-	-	-	-	1,493,937,239	1,493,937,239
2016年公司债券-5年期(ii)	100元	2016年4月21日	5年	1,500,000,000	356,667,787	-	8,064,000	1,275,295	-	-357,943,082	-
2019年公司债券-5年期(iv)	100元	2019年4月16日	5年	1,200,000,000	1,191,630,806	-	28,800,000	886,982	-	-	1,192,517,788
2020年公司债券-5年期(v)	100元	2020年1月15日	5年	600,000,000	-	595,200,000	11,516,055	405,045	-	-	595,605,045
合计	/	/	/	4,800,000,000	1,548,298,593	595,200,000	48,380,055	2,567,322	-	1,135,994,157	3,282,060,072

## 一年内到期的应付债券

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-5年期(i)	100元	2015年1月20日	5年	1,000,000,000	600,022,376	-	2,945,793	-	600,022,376	-	-
2014年公司债券-7年期(i)	100元	2015年1月20日	7年	1,500,000,000	1,494,970,599	-	38,942,150	1,191,640	2,225,000	-1,493,937,239	-
2016年公司债券-5年期(ii)	100元	2016年4月21日	5年	1,500,000,000	-	-	-	-	-	357,943,082	357,943,082
2017年中期票据-5年期(iii)	100元	2017年9月18日	5年	1,320,000,000	1,314,638,012	-	33,924,000	987,350	-	-	1,315,625,362
合计	/	/	/	5,320,000,000	3,409,630,987	-	75,811,943	2,178,990	602,247,376	-1,135,994,157	1,673,568,444

于2020年6月30日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为113,739,185元(2019年12月31日：175,130,100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日公开发行公司债券，其中5年期债券的票面年利率4.8%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2018年1月22日，投资者选择回售400,798,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率5.65%，本公司已于2020年1月20日全部予以偿还；7年期债券的票面年利率为5.2%，并附第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，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。所有债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(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；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。

(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。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。

## 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	47,864,957	57,226,574
减：一年内到期的非流动负债	-20,250,234	-25,743,960
合计	27,614,723	31,482,614

其他说明：

于2020年6月30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	2,336,522,245	1,434,826,089
专项应付款	-	-
合计	2,336,522,245	1,434,826,089

## 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)	4,167,823,614	3,473,594,484
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)	712,831,251	702,690,856
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)	980,474,683	988,751,875
应付嘉兴稳投款项	18,393,195	-
减：一年内到期的应付少数股东款项	-2,871,005,269	-3,007,768,395
减：一年内到期的应付北京三建款项	-652,484,851	-702,690,856
减：一年内到期的专项计划	-19,474,683	-19,751,875
减：一年内到期的应付嘉兴稳投款项	-35,695	-
合计	2,336,522,245	1,434,826,089



其他说明：

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,585,843,670 元的借款利率为 6.5%；526,660,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(于 2019 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：2,793,285,824 元的借款利率为 6.5%；614,860,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保)。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日，本公司之子公司自北京三建取得 701,298,000 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。经双方协商一致，上述款项将延期至 2020 年 11 月偿还，其他借款条件不变；于 2020 年 6 月 30 日，本公司之子公司自北京三建取得 60,346,400 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。

(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	-	-
二、辞退福利	125,234,494	135,578,179
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-10,152,249	-9,907,225
合计	115,082,245	125,670,954

其他说明：

√适用 □不适用

于一年内支付的应付辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

2020 年 6 月 30 日

2019 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	1,943,396	-	-	1,943,396	政府部门拨款
合计	1,943,396	-	-	1,943,396	/

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

### 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:

	2019年 12月31日	本年增减变动		2020年 6月30日
		其他	小计	
无限售条件股份一				
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

于2018年12月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行2018年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为1,620,000,000元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于2020年6月30日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具人民币1,604,866,500元。

于2019年6月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行2019年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为1,000,000,000元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于2020年6月30日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具人民币992,027,397元。

#### (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	-	84,257,754	-	91,530,000	16,200,000	1,604,866,500
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	-	110,044,055	-	143,530,000	26,200,000	2,596,893,897

### 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
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他(i)	-23,699,599	3,872,151	-	-19,827,448
合计	3,648,897,300	3,872,151	-	3,652,769,451

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(i) 截至2020年6月30日止6个月期间，本公司持有的部分控股子公司少数股东进行了增资，导致本公司股权稀释。在合并财务报表层面，本公司按照增资前的股权比例计算在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照本公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积。

### 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					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-3,224,494	-	-	-	-	-	-	-3,224,494
其中：重新计量设定受益计划变动额	-3,224,494	-	-	-	-	-	-	-3,224,494
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	-3,224,494	-	-	-	-	-	-	-3,224,494

### 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	851,003,314	-	-	851,003,314
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,012,472,728	-	-	1,012,472,728

### 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	6,712,512,444	5,644,210,842
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	6,712,512,444	5,644,210,842
加:本期归属于母公司所有者的净利润	177,457,761	1,653,948,716
减:提取法定盈余公积	-	64,746,072
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	505,053,000	404,042,400
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	110,044,055	116,858,642
期末未分配利润	6,274,873,150	6,712,512,444

根据2020年4月21日董事会决议,董事会提议本公司向全体股东派发现金股利,每股人民币0.15元,按已发行股份3,367,020,000股计算,拟派发现金股利共计505,053,000元,上述提议已经2020年6月16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	3,344,297,171	2,000,377,162	8,541,555,828	4,878,379,009
其他业务	4,448,040	186,948	7,449,939	402,336
合计	3,348,745,211	2,000,564,110	8,549,005,767	4,878,781,345

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

截至6月30日止6个月

	2020年		2019年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	2,644,165,824	1,602,790,775	7,195,211,774	4,322,833,641
投资物业和酒店业务(ii)	660,395,735	349,541,414	1,310,164,162	510,045,732
其他业务	39,735,612	48,044,973	36,179,892	45,499,636
	<u>3,344,297,171</u>	<u>2,000,377,162</u>	<u>8,541,555,828</u>	<u>4,878,379,009</u>

#### (i) 出售开发产品收入及成本

截至6月30日止6个月

	2020年		2019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	1,091,560,108	698,676,604	4,217,840,259	2,456,024,521
长沙北辰中央公园	441,101,201	308,126,616	33,375,968	28,627,142
北京北辰墅院1900	433,337,998	204,163,961	80,853,774	39,566,847
宁波董天府	187,912,297	124,100,394	122,555,816	84,284,216
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	150,175,965	125,718,344	827,808,336	566,963,081
武汉北辰光谷里	41,251,061	14,577,483	-	-
北京北辰红橡墅	35,318,124	21,171,298	418,929,966	243,589,529

杭州北辰蜀山项目	34,504,283	22,174,213	236,171,847	185,343,819
苏州观澜府	20,803,329	19,197,212	-	-
成都北辰南湖香麓	15,780,967	8,750,999	-	-
重庆悦来壹号	13,892,880	9,776,037	40,242,995	32,984,053
成都北辰香麓	752,294	5,691,541	461,693,726	252,069,732
其他	177,775,317	40,666,073	755,739,087	433,380,701
	<u>2,644,165,824</u>	<u>1,602,790,775</u>	<u>7,195,211,774</u>	<u>4,322,833,641</u>

## (ii) 投资物业和酒店业务

由于新型冠状病毒肺炎疫情的爆发及相关防控措施，截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团下属投资物业和酒店的经营业绩在短期内受到了一定影响。此外，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，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 33,136,458 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			
	2020 年		2019 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>4,448,040</u>	<u>186,948</u>	<u>7,449,939</u>	<u>402,336</u>

截至 2020 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 462,650,859 元(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：477,074,413 元)。

于 2020 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销售金额为 17,269,622,538 元，将于未来期间陆续确认收入。

## 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
营业税	1,076,042	2,101,195
城市维护建设税	11,014,910	30,879,052
教育费附加	7,889,533	22,979,423
房产税	69,250,840	81,765,662
土地使用税	11,192,240	14,295,570
印花税	4,348,865	9,056,356
土地增值税	271,308,653	766,962,119
增值税	36,377,743	42,028,954
其他	2,167,441	4,006,328
合计	<u>414,626,267</u>	<u>974,074,659</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	<u>50,595,381</u>	<u>53,293,006</u>

薪酬支出	28,286,681	51,046,293
广告费	15,731,510	41,924,538
物业管理费	11,452,346	17,416,019
办公费	4,395,913	6,083,551
能源费	2,406,377	2,506,165
经营性租赁	1,540,785	6,419,261
固定资产折旧	1,031,203	1,445,922
物料消耗	780,824	1,781,786
其他	12,308,156	11,420,388
合计	128,529,176	193,336,929

#### 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	243,842,335	249,705,673
咨询服务费	36,536,896	35,851,998
办公费	10,409,558	8,744,884
资产保养维修费用	12,603,017	14,926,948
使用权资产折旧	15,654,056	-
固定资产折旧	6,630,087	9,418,289
无形资产摊销	6,187,420	4,415,802
物业管理费	3,953,445	9,250,630
能源费	3,960,096	5,857,743
物料消耗	3,823,999	3,647,719
经营性租赁	182,750	17,034,147
低值易耗品	584,905	745,794
其他	24,157,598	32,824,831
合计	368,526,162	392,424,458

#### 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	1,100,552,700	1,118,332,916
减：资本化利息	-896,627,858	-871,508,031
减：利息收入	-40,748,584	-46,603,301
汇兑收益	-11,353	-82
手续费及其他	1,897,365	1,446,243
合计	165,062,270	201,667,745

#### 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	1,492,373	6,653,773
增值税进项加计抵减	1,340,811	105,009
个税返还	567,023	254,374

合计	3,400,207	7,013,156
----	-----------	-----------

**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	60,267,395	33,896,571
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	6,553,191	2,167,526
合计	112,631,623	36,064,097

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
其他应收款坏账损失	4,443,206	-352,194
长期应收款坏账损失	-89,836	-394,651
应收账款坏账损失	-1,662,501	-1,165,425
一年内到期非流动资产坏账损失	-156,639	107,282
合计	2,534,230	-1,804,988

**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	-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	-	-
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	-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	73,487
合计	-4,946	73,487

**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	3,227,378	2,130,921	3,227,378
赔偿及违约金收入	7,810,386	11,799,934	7,810,386
其他	574,809	1,859,212	574,809
合计	11,612,573	15,790,067	11,612,573

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	1,800,000	825,477	与收益相关
其他	1,427,378	1,305,444	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	2,954,492	1,589,881	2,954,492
其中：固定资产处置损失	2,954,492	1,589,881	2,954,492
对外捐赠	1,500,000	-	1,500,000
赔偿及违约金支出	4,836,536	13,634,351	4,836,536
罚没支出	133,195	29,453	133,195
其他	160,346	130,286	160,346
合计	9,584,569	15,383,971	9,584,569

**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	141,860,350	744,225,672
递延所得税费用	-36,000,638	-239,320,886
合计	105,859,712	504,904,786

**(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	293,169,214
按法定/适用税率计算的所得税费用	73,292,304



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	-17,214,165
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	116,826
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	49,664,747
所得税费用	105,859,712

## 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
受限制的担保金及保证金的减少	120,986,476	-
押金及保证金	1,035,927,022	177,699,341
利息收入	40,748,584	46,603,301
代收的契税、公共维修基金	17,456,551	42,723,047
政府补助	4,719,751	9,144,077
其他	8,933,624	21,226,308
合计	1,228,772,008	297,396,074

### (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
押金及保证金	216,601,585	132,505,754
契税及公共维修基金	55,087,237	61,882,785
办公及会议费	7,973,173	5,625,009
差旅费	1,927,073	5,761,695
捐赠支出	1,500,000	-
罚没支出	291,290	13,634,351
受限制的担保金及保证金的增加	-	227,565,514
其他	28,525,941	23,133,034
合计	311,906,299	470,108,142

### (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2020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2019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	500,000,000	-
自少数股东收到的现金	1,494,463,545	414,947,839
自关联方收回或取得资金	240,000,000	562,706,927
退回的信托借款保证金	16,109,700	-
合计	2,250,573,245	977,654,766

## (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	105,119,700	-
向关联方支付资金	43,850,000	211,548,224
偿还租赁负债支付的金额	13,110,642	-
信托借款保证金	24,000,000	-
合计	186,080,342	211,548,224

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	187,309,502	1,445,567,693
加：资产减值准备	98,857,130	-
信用减值损失	-2,534,230	1,804,988
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,943,547	61,275,501
使用权资产摊销	15,654,056	-
无形资产摊销	6,364,140	4,795,176
长期待摊费用摊销	5,627,533	6,386,473
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	-73,487
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,935,898	1,589,881
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	203,924,842	246,824,885
投资损失（收益以“-”号填列）	-112,631,623	-36,064,097
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,000,639	-239,320,886
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）	-1,807,899,261	-3,476,059,706
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	673,312,237	1,336,127,422
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	126,637,236	18,731,085
其他	197,923,618	-137,296,840
经营活动产生的现金流量净额	-385,571,068	-765,711,912

<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	3,718,574	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	12,556,342,912	11,964,706,838
减: 现金的期初余额	11,775,741,381	11,851,787,876
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	780,601,531	112,918,962

**(2) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
武汉金辰盈创	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	16,968,885
武汉金辰盈创	16,968,885
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
武汉金辰盈创	-
处置子公司收到的现金净额	-16,968,885

其他说明:

本期处置子公司于处置日的净资产:

流动资产	1,214,273,189
非流动资产	1,641,588
流动负债	-1,236,098,814
非流动负债	-
	<u>-20,184,037</u>

**(3) 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	12,556,342,912	11,775,741,381
其中: 库存现金	912,001	877,465
可随时用于支付的银行存款	12,555,430,911	11,774,863,916
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,556,342,912	11,775,741,381

**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			
其中：美元	813,881	7.08	5,762,277
欧元	150,175	7.96	1,195,393
港币	1,816,379	0.91	1,652,905

#### 54、其他

√适用 □不适用

##### (1) 资产减值及损失准备

	2019 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少		2020 年 6 月 30 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	39,244,012	1,987,593	325,092	-	40,906,513
其中：单项计提坏账准备	26,547,878	-	-	-	26,547,878
组合计提坏账准备	12,696,134	1,987,593	325,092	-	14,358,635
其他应收款坏账准备	22,547,576	306,283	4,749,489	-	18,104,370
一年内到期的非流动资产 减值准备	80,499	156,639	-	-	237,138
长期应收款减值准备	856,700	89,836	-	-	946,536
小计	62,728,787	2,540,351	5,074,581	-	60,194,557
存货跌价准备	1,002,245,929	85,919,082	2,745,771	550,000	1,084,869,240
固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
其他	-	12,938,048	-	-	12,938,048
小计	1,002,259,006	98,857,130	2,745,771	550,000	1,097,820,365
	1,064,987,793	101,397,481	7,820,352	550,000	1,158,014,922

##### (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

	2020 年	2019 年
发展物业销售成本	1,602,790,776	4,322,833,641
雇员福利支出	378,988,880	419,051,149
咨询服务费	99,803,972	117,080,349
投资性房地产摊销	76,937,142	90,268,674
固定资产折旧	54,943,547	61,275,501
能源费	46,654,325	52,354,870
资产保养维修费用	35,069,136	32,586,727
使用的消费品成本	34,774,025	103,405,914
物业管理费	24,228,947	37,120,189
办公费	19,886,141	39,152,309
物料消耗费	16,676,722	52,755,886
广告推广费用	16,227,413	44,146,843
使用权资产折旧	15,654,056	-
无形资产摊销	6,364,140	4,795,176
经营性租赁	2,353,388	24,252,983
长期待摊费用摊销	5,627,533	6,386,473
其他	60,639,305	57,076,048

2,497,619,448

5,464,542,732

## (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	
	2020 年	2019 年
归属于母公司股东的合并净利润	177,457,761	1,284,724,613
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-110,044,055	-86,429,633
归属于母公司普通股股东的合并净利润	67,413,706	1,198,294,980
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	0.02	0.36
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.02	0.36
—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 2020 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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 七、合并范围的变更

## 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉金辰盈创	-	51	因少数股东增资而丧失控制权	2020 年 4 月 30 日	(i)	-10,293,859	49	-9,890,178	25,627,000	45,811,037	资产基础法	-

其他说明：

适用  不适用

(i) 武汉金辰盈创相关活动的决策由董事会作出，增资完成后，董事会决议需由全体董事一致同意才能通过，故本集团将武汉金辰盈创作为合营公司核算。

处置损益信息如下：

	金额
处置价格	25,627,000
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	-20,184,037
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	45,811,037

## 2、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

于 2020 年 5 月 19 日，本公司之子公司北辰地产集团以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司宁波京诚。

于 2020 年 6 月 10 日，本公司之子公司北辰地产集团以 31,000,000 元现金出资设立全资子公司廊坊辰睿。

## 八、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店经营及管理、健康管理	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
北辰超市	北京市	北京市	商贸	100	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	会议会展服务、企业管理咨询	-	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	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	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	100	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
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

## (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	3,198,957	-	771,065,053
合肥辰旭	50	10,816,820	-	315,919,995
北京宸宇	49	-50,393,376	-	798,293,037



## (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	1,662,218,084	13,186,209	1,675,404,293	133,274,186	-	133,274,186	1,707,039,377	13,265,913	1,720,305,290	184,573,096	-	184,573,096
合肥辰旭	1,144,364,051	18,098,119	1,162,462,170	530,622,181	-	530,622,181	1,243,559,002	18,808,431	1,262,367,433	652,161,083	-	652,161,083
北京宸宇	8,794,401,490	243,016	8,794,644,506	6,925,906,261	239,568,782	7,165,475,043	8,161,947,375	272,294	8,162,219,669	5,819,937,637	610,268,945	6,430,206,582

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	5,973,905	6,397,913	6,397,913	-41,104,720	521,264,612	149,032,772	149,032,772	-338,646,411
合肥辰旭	150,175,965	21,633,639	21,633,639	-29,972,239	827,808,336	145,014,854	145,014,854	43,629,292
北京宸宇	-	-102,843,624	-102,843,624	227,758,124	-	-3,770,059	-3,770,059	-259,888,600

## 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	
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	-	45	权益法
武汉金辰盈创	武汉市	武汉市	房地产开发	49	-	权益法
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	-	25	权益法

无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	-	40	权益法
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	-	49	权益法
广州广悦(i)	广州市	广州市	房地产开发	-	49	权益法

(i) 于 2020 年 6 月 24 日, 本集团以增资方式取得广州广悦 49% 的股权, 广州广悦相关活动的决策由董事会作出, 董事会共由 3 名董事组成, 其中本集团委派 1 名董事, 董事会决策应经至少二分之一董事同意才能通过, 因此本集团对广州广悦仅具有重大影响, 作为联营公司核算。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额			
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳	武汉金辰盈创	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳
流动资产	220,378,625	144,999,644	1,693,095,017	3,505,284,918	1,402,613,398	343,721,403	161,734,346	2,164,842,139	2,761,803,932
其中: 现金和 现金等价物	39,826,799	20,800,223	228,524,827	954,305,532	244,466,649	38,355,535	4,364,614	740,610,230	992,794,678
非流动资产	774,686	118,892	96,657,317	19,016,028	1,882,302	893,407	169,742	72,171,003	11,928,479
资产合计	221,153,311	145,118,536	1,789,752,334	3,524,300,946	1,404,495,700	344,614,810	161,904,088	2,237,013,142	2,773,732,411
流动负债	43,847,156	65,121,896	402,299,864	2,856,343,257	567,434,119	164,504,874	102,035,027	905,568,979	2,173,477,716
非流动负债	-	-	-	602,700,000	787,100,000	-	-	-	565,000,000
负债合计	43,847,156	65,121,896	402,299,864	3,459,043,257	1,354,534,119	164,504,874	102,035,027	905,568,979	2,738,477,716
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	79,787,770	27,998,824	346,863,118	26,103,076	24,481,175	81,049,471	20,954,171	332,861,041	14,101,878
调整事项	-	-	-	-26,103,076	-6,169,328	-	-	-185,316	-14,101,878
-- 商誉									
-- 内部交易未实现利润	-	-	-	-26,103,076	-6,169,328	-	-	-185,316	-14,101,878

--其他									
对合营企业权益投资的账面价值	79,787,770	27,998,824	346,863,118	-	18,311,847	81,049,471	20,954,171	332,675,725	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	-	3,116,897	45,691,816	-	-	-	394,903,004	-
财务费用	103,450	-32,224	-3,565,608	-3,082,018	-255,832	205,700	320,228	-1,960,751	2,072,414
所得税费用	-	-20,692,550	22,458,802	10,044,277	-66,916	-	-	45,189,908	-
净利润	-2,803,781	20,127,579	56,008,307	30,002,994	-2,338,419	-2,516,102	-366,981	135,569,726	-8,202,450
终止经营的净利润									
其他综合收益									
综合收益总额	-2,803,781	20,127,579	56,008,307	30,002,994	-2,338,419	-2,516,102	-366,981	135,569,726	-8,202,450
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	
	杭州旭发	无锡辰万	广州广悦	杭州旭发	无锡辰万
流动资产	93,598,133	2,019,303,330	1,152,258,381	112,029,261	3,249,614,003
非流动资产	4,992,827	154,179	194,831	5,009,467	40,391,176
资产合计	98,590,960	2,019,457,509	1,152,453,212	117,038,728	3,290,005,179
流动负债	31,890,978	1,852,458,495	193,412,396	57,163,055	3,303,103,432
非流动负债	-	-	860,000,000	-	-
负债合计	31,890,978	1,852,458,495	1,053,412,396	57,163,055	3,303,103,432
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	23,344,994	81,829,517	48,530,000	20,956,486	-
调整事项	-	-36,539,559	-	-	-
--商誉					
--内部交易未实现利润	-	-36,539,559	-	-	-
--其他					
对联营企业权益投资的账面价值	23,344,994	45,289,958	48,530,000	20,956,486	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	1,559,151,313		2,916,330	-
净利润	6,824,309	180,097,267		1,967,944	-7,195,100
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	6,824,309	180,097,267		1,967,944	-7,195,100
本年度收到的来自联营企业的股利					

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		

—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	8,278,430	6,607,883
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-66,263	87,977
—其他综合收益		
—综合收益总额	-66,263	87,977

## 其他说明

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

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	32,582,670	-12,573,371	20,009,299

## 九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

## (1) 市场风险

## (a) 外汇风险

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

## (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020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8,141,905,992元（2019年12月31日：8,838,024,353元）及固定利率合同，金额为16,776,765,822元（2019年12月31日：14,674,962,832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2020年6月30日止6个月期间及截至2019年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

于2020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9,562,014元（截至2019年6月30日止6个月期间：约10,827,347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2020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。

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及对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

2020年6月30日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	810,101,667	-	-	-	810,101,667
一年内到期的非流动负债(含利息)	10,120,169,865	-	-	-	10,120,169,865
应付账款	5,952,124,563	-	-	-	5,952,124,563
其他应付款(含利息)	5,122,162,395	-	-	-	5,122,162,395
长期应付款(含利息)	94,106,812	1,306,153,314	434,769,289	1,334,671,506	3,169,700,921
长期借款(含利息)	1,254,657,770	4,594,002,330	14,001,535,116	3,858,961,480	23,709,156,696
应付债券(含利息)	160,504,300	1,658,279,300	1,990,260,000	-	3,809,043,600
租赁负债(含利息)(i)	-	11,901,312	16,985,701	-	28,887,013
财务担保合同	19,049,062,520	-	-	-	19,049,062,520
	<u>42,562,889,892</u>	<u>7,570,336,256</u>	<u>16,443,550,106</u>	<u>5,193,632,986</u>	<u>71,770,409,240</u>

2019年12月31日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	928,632,667	-	-	-	928,632,667
一年内到期的非流动负债(含利息)	10,759,321,160	-	-	-	10,759,321,160
应付账款	6,723,057,465	-	-	-	6,723,057,465
其他应付款	3,925,932,082	-	-	-	3,925,932,082
长期应付款(含利息)	49,464,696	538,707,805	221,272,300	1,420,374,244	2,229,819,045
长期借款(含利息)	1,334,310,350	7,925,902,127	11,803,047,451	3,923,860,169	24,987,120,097
应付债券(含利息)	73,728,000	481,070,466	1,325,457,534	-	1,880,256,000
租赁负债(含利息)(i)	-	14,674,153	23,159,286	-	37,833,439

财务担保合同	18,439,722,180	-	-	-	18,439,722,180
	42,234,168,600	8,960,354,551	13,372,936,571	5,344,234,413	69,911,694,135

## 十、公允价值的披露

### 1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固定利率)	11,130,568,782	11,107,731,018	11,660,355,536	11,567,643,246
长期应付债券	3,282,060,072	3,388,827,408	1,548,298,593	1,575,187,900
	14,412,628,854	14,496,558,426	13,208,654,129	13,142,831,146

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

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位:元 币种:人民币	
				母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	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
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
旭昭香港	后台管理费	-	9,218,173
上海新置	项目建设服务费	-	19,385,356
康辰亚奥	采购设备、技术服务	8,837,254	5,599,378

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	78,616

## (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	2,523,820	1,539,652
国际展览中心	办公用房	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
北辰集团	土地使用权	-	7,099,616

关联租赁情况说明

√适用 □不适用



本集团作为承租方当期增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	截至 6 月 30 日止 6 个月	
		2020 年	2019 年
北辰集团	土地使用权(i)	3,718,574	-

本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2020 年	2019 年
北辰集团	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

本公司作为担保方

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(i)	241,080,000	2019 年 5 月 24 日	2022 年 5 月 23 日	否

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)	411,111,106	2017 年 3 月 8 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(ii)	850,000,001	2017 年 4 月 12 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(iii)	877,777,779	2017 年 4 月 17 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(iv)	997,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	否
北辰集团(v)	899,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	否

关联担保情况说明

适用  不适用

本公司作为担保方

(i) 于 2019 年 5 月 24 日，本公司与中国建设银行股份有限公司及江苏银行股份有限公司(统称“贷款人”)签订保证合同，本公司为无锡盛阳从贷款人取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

本公司作为被担保方

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

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

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

(iv) 根据北辰集团与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。

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

#### (4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,924,368	7,021,499

#### (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

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
股东往来款本金	-	500,000,000	-	500,000,000
股东往来款利息	-	791,389	791,389	-
	-	500,791,389	791,389	500,000,000

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。

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。

##### (2) 为广州广悦提供股东借款及股东借款利息

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
股东往来款本金	-	89,818,400	-	89,818,400
股东往来款利息	-	406,891	244,719	162,172
	-	90,225,291	244,719	89,980,572

于2020年6月30日,本集团应收广州广悦项目开发往来款89,818,400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) 收回武汉金辰盈创股东借款及股东借款利息

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
股东往来款本金	988,100,000	-	988,100,000	-
股东往来款利息	32,029,544	20,812,044	52,841,588	-
	1,020,129,544	20,812,044	1,040,941,588	-

截至2020年6月30日止6个月期间,本集团收到联营企业武汉金辰盈创偿还的项目开发往来款988,100,000元。该款项利率为固定利率6.5%,利息每季度支付一次,且无任何抵押、质押或担保。

##### (4) 为关联方提供往来款项

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
旭昭香港	805,000,000	-	-	805,000,000

合肥旭辉	201,000,000	10,000,000	-	211,000,000
南京宁康	249,900,000	-	-	249,900,000
	<u>1,255,900,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>-</u>	<u>1,265,900,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(5) 为关联方垫付款项

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
北辰会展投资	2,657,644	492,737	2,654,448	495,933

(6) 从关联方取得往来款项

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
武汉当代	58,000,000	-	16,000,000	42,000,000
杭州金湖	312,500,000	-	-	312,500,000
杭州辰旭	76,009,872	-	17,850,000	58,159,872
无锡盛阳	20,000,000	240,000,000	-	260,000,000
无锡辰万	122,500,000	-	-	122,500,000
	<u>589,009,872</u>	<u>240,000,000</u>	<u>33,850,000</u>	<u>795,159,872</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

## 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
应收账款	北辰会展投资	83,333	83	-	-
其他应收款	旭昭香港	805,000,000	805,000	805,000,000	805,000
其他应收款	合肥旭辉	211,000,000	211,000	201,000,000	201,000
其他应收款	南京宁康	249,900,000	249,900	249,900,000	249,900
其他应收款	北辰会展投资	495,933	496	2,657,644	2,658
一年内到期的非流动资产	广州广悦	162,172	162	-	-
长期应收款	广州广悦	89,818,400	89,818	-	-

### (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	500,000,000	-
其他应付款	武汉当代	42,000,000	58,000,000
其他应付款	杭州金湖	312,500,000	312,500,000
其他应付款	杭州辰旭	58,159,872	76,009,872
其他应付款	南京宁康	29,153,029	29,153,029
其他应付款	旭昭香港	34,424,303	34,424,303
其他应付款	无锡盛阳	260,000,000	20,000,000
其他应付款	无锡辰万	122,500,000	122,500,000

应付账款	上海新置	12,003,741	34,546,147
应付账款	康辰亚奥	10,751,148	5,779,908
一年内到期的非流动负债	北辰集团	8,260,149	11,389,003

## 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

	2020年6月30日	2019年12月31日
康辰亚奥	10,517,393	5,060,172

## 十二、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2020年6月30日	2019年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	11,116,216,057	10,390,505,198
已批准，但尚未签约	10,975,017,051	12,023,029,279
	22,091,233,108	22,413,534,477

(2) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2020年6月30日	2019年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	543,645,156	105,515,658
已批准，但尚未签约	492,425,678	763,518,843
	1,036,070,834	869,034,501

### 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2020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2020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	6,235,503,532
宁波董天府	2,105,190,873

武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	1,066,938,121
宁波北辰府	1,012,938,311
重庆悦来壹号	979,187,329
长沙北辰中央公园	965,801,457
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	880,401,998
成都北辰朗诗南门绿郡	769,926,437
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	754,213,040
成都北辰南湖香麓	573,806,870
杭州国颂府	477,289,473
廊坊北辰香麓	438,626,688
北京北辰墅院 1900	359,455,275
成都北辰香麓	350,873,424
苏州北辰旭辉壹号院	332,251,955
苏州观澜府	271,116,848
武汉北辰光谷里	247,847,743
武汉北辰孔雀洲	217,160,696
北京北辰红橡墅	171,154,081
杭州北辰蜀山项目	130,433,766
四川北辰国颂府	123,039,035
成都北辰天麓府	84,845,377
其他	501,060,191
	19,049,062,520

### 十三、 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

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：

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年以内	756,210,170	844,817,523
一到二年	445,392,332	484,793,636
二到三年	212,838,043	274,266,360
三到四年	115,791,210	109,039,357
四到五年	84,337,530	83,537,891
五年以上	655,399,607	690,766,250
	2,269,968,892	2,487,221,017

### 十四、 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2020年6月30日止6个月期间，本集团有3个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	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。

## (3). 其他说明

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止6个月期间及2019年12月31日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,195,211,774	1,310,164,162	43,629,831	-	-	8,549,005,767
分部间交易收入	-	33,294,026	20,048,269	-	53,342,295	-
营业成本	4,322,833,641	510,045,732	45,901,972	-	-	4,878,781,345
利息收入	30,115,367	2,979,802	206,132	13,302,000	-	46,603,301
利息费用	18,349,487	-	-	228,475,398	-	246,824,885
对合营企业和联营企业的投资收益	33,896,571	-	-	-	-	33,896,571
信用减值损失	-748,418	-917,177	-138,583	-810	-	-1,804,988
折旧费与摊销费	6,610,886	149,154,989	3,221,593	3,738,356	-	162,725,824
利润/(亏损)总额	1,841,788,097	423,525,964	-12,348,865	-302,492,717	-	1,950,472,479
所得税费用	475,505,694	105,022,272	-	-75,623,180	-	504,904,786
净利润/(亏损)	1,366,282,403	318,503,692	-12,348,865	-226,869,537	-	1,445,567,693

资产总额	78,568,331,892	7,297,194,810	92,664,929	7,853,487,364	-	93,811,678,995
负债总额	65,213,869,943	1,317,490,531	118,716,239	7,093,648,554	-	73,743,725,267
对合营企业和联营企业的长期股权投资	463,980,546	-	-	-	-	463,980,546
非流动资产增加额	49,808,593	133,359,201	5,527,735	8,031,054	-	196,726,583

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 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

### 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 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率	79%	79%

## 十五、 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	32,815,801
1 至 2 年	2,824,656
2 至 3 年	204,215
3 年以上	28,615,857
合计	64,460,529

#### (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	41.2	26,547,878	100.0	-	26,547,878	36.7	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	37,912,651	58.8	3,645,563	9.6	34,267,088	45,721,586	63.3	2,091,646	4.6	43,629,940	-
其中：											
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-	-
应收物业费	1,309,005	3.5	814,789	62.2	494,216	516,848	1.1	5,168	1.0	511,680	-
应收酒店及餐饮服务款	9,032,289	23.8	2,209,964	24.5	6,822,325	12,078,535	26.4	1,140,575	9.4	10,937,960	-
应收会展服务款-国有企业	249,893	0.7	24,988	10.0	224,905	2,000,005	4.4	40,000	2.0	1,960,005	-
应收会展服务款-其他企业	596,711	1.6	204,310	34.2	392,401	4,317,483	9.4	272,467	6.3	4,045,016	-
应收租赁款	26,719,753	70.4	386,512	1.4	26,333,241	26,803,715	58.6	628,436	2.3	26,175,279	-
合计	64,460,529	/	30,193,441	/	34,267,088	72,269,464	/	28,639,524	/	43,629,940	-

## (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	5,168	809,621	-	-	-	814,789
应收酒店及餐饮服务款	1,140,575	1,069,389	-	-	-	2,209,964
应收会展服务款-国有企业	40,000	-	15,012	-	-	24,988
应收会展服务款-其他企业	272,467	-	68,157	-	-	204,310
应收租赁款	628,436	-	241,924	-	-	386,512
合计	28,639,524	1,879,010	325,093	-	-	30,193,441

## (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	27,914,956	26,568,947	43%

其他说明：

√适用 □不适用

于2020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2020年6月30日止6个月期间，本公司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2019年6月30日止6个月期间，本公司计提坏账准备1,003,907元，收回或转回的坏账准备金额为85,654元)。

截至2020年6月30日止6个月期间，本公司无实际核销的应收账款(截至2019年6月30日止6个月期间：无)。

于2020年6月30日，本公司无质押给银行的应收账款(2019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	58,314,947	814,731,959
合计	58,314,947	814,731,959

## 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	27,050,853	791,905,444
代垫款项	18,877,230	17,189,601
预付货款	12,280,000	12,280,000
保证金	2,869,134	150,000
备用金	690,643	1,037,207
工程专项基金	2,076,777	723,718
押金	3,030,892	1,729,679
应收关联公司款项	-	370,659
其他	6,170,932	4,834,134
减：坏账准备	-14,731,514	-15,488,483
合计	58,314,947	814,731,959

## (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)	
2020年1月1日余额	941,262	-	14,547,221	15,488,483
2020年1月1日余额在本期	941,262	-	14,547,221	15,488,483
--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	21,887	-	-	21,887
本期转回	778,856	-	-	778,856
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	184,293	-	14,547,221	14,731,514

**(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	791,905	-	764,854	-	-	27,051
应收代垫款项	74,612	8,438	-	-	-	83,050
应收押金、保证金及备用金	46,584	-	13,631	-	-	32,953
工程专项基金	3,619	6,765	-	-	-	10,384
应收关联公司款项	371	-	371	-	-	-
其他	24,171	6,684	-	-	-	30,855
合计	15,488,483	21,887	778,856	-	-	14,731,514

**(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	27,050,853	1年以内及1至2年	37	27,051
金恒生	第三方	12,280,000	3年以上	17	12,280,000
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	第三方	2,719,134	1年以内	4	13,596
北京住房公积金管理中心	第三方	2,270,692	1年以内	3	10,631
北京振力投资管理有限公司	第三方	2,126,125	1年以内及3年以上	3	11,353
合计	/	46,446,804	/	64	12,342,631

其他说明：

√适用 □不适用

截至2020年6月30日止6个月期间，本公司计提的坏账准备金额为21,887元，转回的坏账准备金额为778,856元(截至2019年6月30日止6个月期间：本公司计提的坏账准备金额为105,742元，无收回或转回的坏账准备)。

截至2020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2019年6月30日止6个月期间：无)。

于2020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(2019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	6,521,196,753	30,000,000	6,491,196,753	6,545,696,753	30,000,000	6,515,696,753
对联营、合营企业投资	18,311,847	-	18,311,847	-	-	-
合计	6,539,508,600	30,000,000	6,509,508,600	6,545,696,753	30,000,000	6,515,696,753

## (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	6,059,646,753	-	-	6,059,646,753	-	-
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	-	-
北辰超市	-	-	-	-	-	10,000,000
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	-	-
武汉金辰盈创	24,500,000	-	24,500,000	-	-	-
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	6,515,696,753	-	24,500,000	6,491,196,753	-	30,000,000

## (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	-	25,627,000	-	-7,315,153	-	-	-	-	-	18,311,847	-
小计	-	25,627,000	-	-7,315,153	-	-	-	-	-	18,311,847	-
二、联营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	25,627,000	-	-7,315,153	-	-	-	-	-	18,311,847	-

## 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	1,068,089,377	451,211,581	1,267,359,910	494,982,114
其他业务	671,255	13,165	673,679	230,428
合计	1,068,760,632	451,224,746	1,268,033,589	495,212,542

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			
	2020 年		2019 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	464,045,494	141,122,122	102,030,393	54,699,950
投资物业和酒店业务	596,278,053	290,485,429	1,159,823,943	421,438,389
其他	7,765,830	19,604,030	5,505,574	18,843,775
	1,068,089,377	451,211,581	1,267,359,910	494,982,114

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2020 年		2019 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	464,045,494	141,122,122	102,030,393	54,699,950

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2020 年		2019 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	13,165	673,679	230,428

截至 2020 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 23,359,615 元(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：156,605,164 元)。

于 2020 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 122,041,607 元，将于未来期间陆续确认收入。

## 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	-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	136,138,309	185,281,355
合计	129,950,156	185,281,355

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十六、 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	-2,940,844
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）	4,719,751
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,553,191
处置长期股权投资产生的投资收益	45,811,037
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,736,524
所得税影响额	-11,822,598
少数股东权益影响额	1,272,421
合计	45,329,482

## 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	0.46	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.15	0.01	0.01

## 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	177,457,761	1,284,724,613	16,900,804,732	17,368,057,820
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)	57,702,239	67,702,387	1,862,419,268	1,804,717,180
投资性房地产公允价值变化(a)	-121,979,000	76,336,000	4,543,639,000	4,665,618,000
按境外会计准则	113,181,000	1,428,763,000	23,306,863,000	23,838,393,000

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

√适用 □不适用

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

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 26 日

### 修订信息

适用 不适用