

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 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 |

4 本半年度报告未经审计。

5 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。

二 公司基本情况

2.1 公司简介

| 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 |

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

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 总资产 | 94,636,289,964 | 93,811,678,995 | 0.88 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 16,900,804,732 | 17,368,057,820 | -2.69 |
| | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期 增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -385,571,068 | -765,711,912 | 49.65 |
| 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 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 0.46 | 8.58 | 减少8.12个百分点 |
| 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 |

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数(户) | | | | 155,826 | | |
|------------------------|---------|---|---------------|--------------|------------|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 北京北辰实业集团有限责任公司 | 国有法人 | 34.482 | 1,161,000,031 | 0 | 无 | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 境外法人 | 20.400 | 686,878,199 | 0 | 无 | 0 |
| 王府井集团股份有限公司 | 国有法人 | 3.721 | 125,300,000 | 0 | 无 | 0 |
| 前海人寿保险股份有限公司-聚富产品 | 境内非国有法人 | 2.921 | 98,357,500 | 0 | 无 | 0 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 国有法人 | 2.185 | 73,573,353 | 0 | 无 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 1.341 | 45,146,220 | 0 | 无 | 0 |
| 钟燕 | 未知 | 0.698 | 23,500,000 | 0 | 无 | 0 |
| 中意人寿保险有限公司-分红产品2 | 未知 | 0.602 | 20,277,940 | 0 | 无 | 0 |
| 张荣明 | 未知 | 0.329 | 11,066,181 | 0 | 无 | 0 |
| 泰康人寿保险有限责任公司-投连-多策略优选 | 境内非国有法人 | 0.310 | 10,424,475 | 0 | 无 | 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规 | | | | |

定的一致行动人。

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) |
|---------------------------------|----------|-----------|------------|------------|----------|-------|
| 北京北辰实业股份有限公司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 |
| 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 |
| 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 | 3.6 | 4.48 |
| 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 | 4.80 |
| 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 | 4.17 |

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

| 主要指标 | 本报告期末 | 上年度末 |
|---------------|------------|-------|
| 资产负债率 | 79.24 | 78.61 |
| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.60 | 2.11 |

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

(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) 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 | 宁波北宸府 | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 | - | - | - | - |
| | 合计 | - | - | - | - | 1,479.05 | 51.53 | 5,238,000 | 17,802,300 | 12,870,000 | 2,047,900 | 1,857,700 | 801,500 | 15,944,500 | 7,033,700 | 392,400 | 9,184,600 | 1,401,268 | 276,824 |

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 |

(四) 关于公司未来发展的讨论与分析

1、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。

2、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。

2.1、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。

2.2、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。

2.3、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，积极深化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。

2.4、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）可能面对的风险

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。

（六）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

（七）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