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

**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

*(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)*

(股份代號：588)

# 海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)將於二零二一年三月二十五日在中華人民共和國(「**中國**」)若干報章刊發(如適用)及在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命
**北京北辰實業股份有限公司**
**郭川**
*執行董事及公司秘書*

中國•北京，二零二一年三月二十四日

*於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而符耀文先生、吳革先生及甘培忠先生為獨立非執行董事。*

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

# 北京北辰实业股份有限公司
# 2020 年年度报告

# 董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零二零年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二零年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 1,799,598.2 万元，同比下降 10.57%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 115,990.0 万元和 27,097.5 万元，同比分别下降 58.02%和 83.62%。每股收益为人民币 0.04 元。

回顾二零二零年，新冠肺炎疫情对全球经济运行产生明显影响，我国保持战略定力、迎难而上，统筹疫情防控与社会经济发展，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。面对复杂严峻的国内外经济形势和疫情冲击，公司上下攻坚克难、锐意进取，全面推进疫情防控与复工复产。发展物业适时转变营销策略，审慎拓展土地储备，持续完善体系建设，经营业绩稳步回升；投资物业坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，积极推进会展经济的数字化融合，持续拓展北辰会展产业潜在发展空间。

展望二零二一年，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，但中国经济稳中向好、高质量发展的基本面没有变。在此形势下，机遇与挑战并存，公司将以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，聚焦主营业务高质量发展。发展物业要坚定信心，科学布局，在不断提升项目运作能力和管控水平的同时，创新发展模式，挖掘多业态协同发展的新机遇，为公司高质量发展提供新动能；投资物业要以会展为龙头，不断提升北辰会展市场化、专业化、品牌化、国际化发展水平，并进一步带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，构建具有竞争力的会展产业综合体。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，为把公司打造成为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而努力奋斗！

最后，我谨代表公司董事会向一直以来支持公司发展的各位股东致以最诚挚的谢意，并对公司董事会、监事会及管理层同仁的勤勉尽责，以及公司全体员工的辛勤努力表示衷心的感谢！

# 重要提示

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

**二、公司全体董事出席董事会会议。**

**三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

**四、公司负责人李伟东、主管会计工作负责人胡浩及会计机构负责人（会计主管人员）高小杰声明：保证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**

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2020年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.03元(含税),不进行资本公积金转增股本,共计派发现金红利101,010,600元（含税）,剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

**六、前瞻性陈述的风险声明**

√适用 □不适用

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

**七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况**

否

**八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况**

否

**九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性**

否

## 十、 重大风险提示

1、新冠肺炎疫情的风险

二零二零年初突发的新冠肺炎疫情对我国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。由于疫情的爆发及疫情防控的开展与常态化，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时期内将受到影响。

针对上述风险，公司建立健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。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，另一方面将严控成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过优化服务、拓宽营销渠道、稳定并吸引客源以巩固现有业务，同时努力拓展新项目；另一方面将积极探索传统展会项目数字化转型及线上线下同步互动、有机融合的会展新模式。

2、政策风险

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

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，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，拓展拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

## 十一、其他

□适用 √不适用

# 目　录

第一节　释义.....6
第二节　公司简介和主要财务指标.....8
第三节　公司业务概要.....11
第四节　经营情况讨论与分析.....13
第五节　重要事项.....29
第六节　普通股股份变动及股东情况.....41
第七节　优先股相关情况.....45
第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况.....46
第九节　公司治理.....53
第十节　公司债券相关情况.....57
第十一节　财务报告.....63
第十二节　备查文件目录.....161

# 第一节 释义

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

| | | |
|---|---|---|
| 武汉辰智 | 指 | 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 |
| 无锡盛阳 | 指 | 无锡北辰盛阳置业有限公司 |
| 无锡辰万 | 指 | 无锡市辰万房地产有限公司 |
| 武汉领航 | 指 | 武汉北辰领航商务会展有限公司 |
| 成都华府 | 指 | 成都北辰华府置业有限公司 |
| 四川天仁 | 指 | 四川北辰天仁置业有限公司 |
| 海口辰智 | 指 | 海口辰智置业有限公司 |
| 成都北辰中金 | 指 | 成都北辰中金展览有限公司 |
| 武汉裕辰 | 指 | 武汉裕辰房地产开发有限公司 |
| 杭州京诚 | 指 | 杭州北辰京诚置业有限公司 |
| 武汉金辰盈智 | 指 | 武汉金辰盈智置业有限公司 |
| 武汉北辰创意 | 指 | 武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司 |
| 北京宸宇 | 指 | 北京宸宇房地产开发有限公司 |
| 武汉辰发 | 指 | 武汉辰发房地产开发有限公司 |
| 武汉辰展 | 指 | 武汉辰展房地产开发有限公司 |
| 长沙滨辰 | 指 | 长沙滨辰置业有限公司 |
| 北辰会展投资 | 指 | 北京北辰会展投资有限公司 |
| 廊坊辰智 | 指 | 廊坊市辰智房地产开发有限公司 |
| 武汉金辰盈创 | 指 | 武汉金辰盈创置业有限公司 |
| 成都天辰 | 指 | 成都北辰天辰置业有限公司 |
| 重庆合悦 | 指 | 重庆北辰合悦置业有限公司 |
| 广州辰旭 | 指 | 广州辰旭置业有限公司 |
| 北辰兴顺会展 | 指 | 北京北辰兴顺会展有限公司 |
| 廊坊辰睿 | 指 | 廊坊市辰睿房地产开发有限公司 |
| 宁波京诚 | 指 | 宁波北辰京诚置业有限公司 |
| 国际展览中心 | 指 | 北京国际展览中心有限公司 |
| 广州广悦 | 指 | 广州广悦置业有限公司 |
| 杭州京阳 | 指 | 杭州北辰京阳置业有限公司 |
| 海口辰睿 | 指 | 海口辰睿置业有限公司 |
| 钓鱼台会展 | 指 | 钓鱼台北辰（北京）会展有限公司 |
| 扬子江会展 | 指 | 南京北辰扬子江会议会展有限公司 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 报告期 | 指 | 2020 年年度 |

# 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

| | |
|---|---|
| 公司选定的信息披露媒体名称 | 《中国证券报》、《上海证券报》、<br>《证券日报》、《证券时报》 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | www.sse.com.cn |
| 公司年度报告备置地点 | 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、 其他相关资料

| | | |
|---|---|---|
| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称 | 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） |
| | 办公地址 | 中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 号楼普华永道中心 11 楼 |
| | 签字会计师姓名 | 彭啸风、任丽君 |
| 公司聘请的会计师事务所（境外） | 名称 | 罗兵咸永道会计师事务所 |
| | 办公地址 | Pricewaterhousecoopers,22F<br>Prince's building,Central,Hong Kong |
| | 签字会计师姓名 | 黄焯棋 |

## 七、 近三年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 | 2020年 | 2019年 | 本期比上年同期增减(%) | 2018年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 | -10.57 | 17,864,162,781 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 270,974,629 | 1,653,948,716 | -83.62 | 1,189,511,662 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 217,821,731 | 1,629,287,968 | -86.63 | 1,130,538,395 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 251,508,726 | 120,895,125 | 108.04 | 2,532,908,272 |
| | 2020年末 | 2019年末 | 本期末比上年同期末增减（%） | 2018年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 17,049,145,829 | 17,368,057,820 | -1.84 | 15,217,462,074 |
| 总资产 | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 | -7.85 | 91,894,399,862 |

### (二) 主要财务指标

| 主要财务指标 | 2020年 | 2019年 | 本期比上年同期增减(%) | 2018年 |
|---|---|---|---|---|
| 基本每股收益（元／股） | 0.04 | 0.46 | -91.30 | 0.35 |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.04 | 0.46 | -91.30 | 0.35 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股） | 0.02 | 0.45 | -95.56 | 0.33 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 0.87 | 10.87 | 减少10.00个百分点 | 9.02 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 0.51 | 10.70 | 减少10.19个百分点 | 8.57 |

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

### (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 | 270,974,629 | 1,653,948,716 | 17,049,145,829 | 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) | 115,052,371 | 137,877,284 | 1,919,769,171 | 1,804,717,180 |
| 投资性房地产公允值变化(a) | -220,839,000 | 113,742,000 | 4,444,779,000 | 4,665,618,000 |
| 按境外会计准则 | 165,188,000 | 1,905,568,000 | 23,413,694,000 | 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、 2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度（1-3 月份） | 第二季度（4-6 月份） | 第三季度（7-9 月份） | 第四季度（10-12 月份） |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 2,484,153,878 | 864,591,333 | 1,476,675,347 | 13,170,561,888 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 197,102,141 | -19,644,380 | -48,725,415 | 142,242,283 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 191,722,289 | -59,594,010 | -57,573,798 | 143,267,250 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -660,927,139 | 275,356,071 | 442,393,715 | 194,686,079 |

## 十、 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 | 2020 年金额 | 2019 年金额 | 2018 年金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | -5,204,807 | -6,197,857 | -6,558,511 |
| 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 | 25,615,379 | 23,113,728 | 7,346,284 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | - | 1,799,208 | 88,796,220 |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | - | - | 143,810 |
| 辞退福利 | -791,000 | -265,000 | -4,201,284 |
| 注销子公司确认投资收益 | 5,016,867 | - | - |
| 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 | -3,767,593 | 18,719,060 | -922,273 |
| 少数股东权益影响额 | 995,669 | -3,216,105 | 3,043,365 |
| 所得税影响额 | -14,522,654 | -9,292,286 | -28,674,344 |
| 合计 | 53,152,898 | 24,660,748 | 58,973,267 |

## 十一、 采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

## 十二、 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%。

历经二十余年发展，公司已建立起发展物业、投资物业（含酒店）两大核心业务。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。发展物业项目遍及全国 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。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店等，总面积逾 127 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下北辰会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆及酒店品牌经营管理输出、会展主承办、会展信息化、会展研发等在内的会展上下游产业，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

公司秉承追求股东价值最大化的原则和“服务国际交往，筑造理想空间”的使命，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

近年来在以“防风险、保民生”为主的房地产政策导向下，“房住不炒”成为宏观调控主基调，房地产行业正逐步呈现由增量向存量转变、由金融属性向产品属性转变的发展趋势。与此同时，伴随着新型城镇化进程的加深和数字经济的迅猛发展，房地产行业进入了机遇与挑战并存的新发展阶段。

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会展品牌综合影响力。其中多业态、规模化的房地产开发业务形成了公司收益增长来源，同时，会展业务凭借多年来服务高端国务、政务活动形成的品牌效应，持续带动公司写字楼、公寓及酒店等投资物业协同发展，为公司提供了稳定的收益基础。两大板块相互联系、相互支持，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十四年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、广州、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），并拥有 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、服贸会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、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。同时，公司以北辰会展集团为平台，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆及酒店品牌经营管理输出、会展主承办、会展信息化、会展研发的全价值产业链开展了积极的探索与实践，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　经营情况讨论与分析

## 一、经营情况讨论与分析

二零二零年，面对错综复杂的国内外形势及新冠肺炎疫情的严重冲击，我国保持战略定力、迎难而上，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，民生得到有力保障，全年 GDP 增速达到 2.3%，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

### 1、发展物业

二零二零年，中央坚持“房住不炒”的调控基调不变。上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，地方政府陆续出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，多个城市升级调控政策，促进市场回归理性。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，土地市场中住宅用地成交规模、成交楼面均价及平均溢价率均小幅增长。

一线城市中，北京商品住宅市场成交均价明显上涨，成交规模小幅回落，整体供大于求，库存规模仍处于高位；广州商品住宅市场成交量价涨幅均较为明显。二线城市商品住宅市场成交均价略有上升，成交量小幅下降，城市间延续分化格局。三线城市商品住宅成交均价稳中略涨，成交量小幅上升。

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 | 734 | -7.1 | 3,132 | 3.2 | 42,658 | 11.2 |
| 广州 | 1,223 | 10.5 | 3,316 | 24.8 | 27,112 | 12.9 |
| 长沙 | 2,047 | 2.0 | 1,865 | 13.0 | 9,112 | 10.8 |
| 武汉 | 2,252 | -24.5 | 3,305 | -19.9 | 14,672 | 6.1 |
| 杭州 | 1,472 | 14.6 | 3,970 | 16.6 | 27,614 | 4.1 |
| 苏州 | 1,994 | 0.5 | 3,692 | 5.7 | 18,518 | 5.2 |
| 宁波 | 1,531 | 6.4 | 2,712 | 18.1 | 17,718 | 11.0 |
| 南京 | 1,214 | 6.7 | 3,056 | 38.3 | 25,175 | 29.6 |
| 合肥 | 1,300 | 12.5 | 1,984 | 21.9 | 15,267 | 8.4 |
| 成都 | 2,827 | 10.2 | 3,740 | 24.3 | 13,231 | 12.8 |
| 重庆 | 4,815 | -6.5 | 4,293 | -3.7 | 8,872 | 2.5 |
| 廊坊 | 716 | 8.3 | 895 | 22.7 | 12,497 | 13.3 |
| 无锡 | 1,359 | 9.6 | 2,176 | 22.5 | 16,013 | 11.8 |
| 海口 | 372 | -0.5 | 613 | 5.4 | 16,494 | 6.0 |
| 眉山 | 736 | 35.2 | 597 | 30.6 | 8,107 | -3.4 |
| 余姚 | 222 | 37.3 | 281 | 53.4 | 12,672 | 11.7 |

数据来源：CREIS 中指数据。

### 2、投资物业（含酒店）

受新冠肺炎疫情影响，二零二零年国内外众多大型展会及会议被取消或推迟，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，各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。北京写字楼市场空置率小幅上涨，平均租金降幅明显。公寓市场新租、扩租动力不足，空置率攀升。

## 二、报告期内主要经营情况

二零二零年，面对复杂严峻的经济形势和疫情冲击，公司科学统筹疫情防控和复工复产，调整优化经营部署，坚持创新驱动，深挖经营潜力，但短期内公司业绩仍受到较大影响。

报告期内，公司实现营业收入人民币 1,799,598.2 万元，同比下降 10.57%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 115,990.0 万元、57,598.3 万元和 27,097.5 万元，同比分别下降 58.02%、68.76%和 83.62%。

### 1、发展物业

面对密集出台的宏观调控政策和疫情防控引发的巨大挑战，公司深入推进精细化管理，狠抓开发进度，适时调整营销策略，经营呈现“前低后稳”态势。

二零二零年，发展物业板块受开发周期的影响，可结算面积减少且结算的高毛利率产品占比减少，以及对部分项目计提减值准备，实现营业收入人民币 1,615,624.5 万元（含车位），税前利润为人民币 159,200.6 万元，同比分别下降 6.89%、40.64%。报告期内，发展物业实现开复工面积 733 万平方米，竣工面积 222 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 122 亿元（含车位）和 69 万平方米。

**适时转变营销策略。**公司在对宏观政策和市场形势进行深度研判的基础上科学部署“一城一策”、“一盘一策”，通过线上售楼、销售直播以及打造“网红地标”等措施拓宽营销渠道，抢占疫情期间积压的客户资源，加快项目周转，下半年合同销售金额实现稳步回升。报告期内，公司位于长沙、北京、成都、宁波及无锡的项目分别实现合同销售金额人民币 23 亿元、21 亿元、17 亿元、14 亿元及 13 亿元。

**审慎拓展土地储备。**在市场竞争持续加剧的压力下，公司以城市深耕、精准拿地原则为指引，根据市场发展趋势确立投资方向和投资标准，进一步加强了一、二线热点区域深耕和前瞻性战略布局。报告期内，公司在广州、宁波、廊坊、海口、杭州获取 5 宗优质地块，规划总建筑面积 83 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 15 个城市，总土地储备面积 706 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 49 个，规划总建筑面积 2,009 万平方米，形成了多区域多层级的全国规模化发展格局。

**持续完善体系建设。**公司紧紧围绕“大运营”理念，建立了以运营目标为中心、以计划管理为主线，以绩效评估为抓手的计划运营管理体系，同时从产品研发、质量品控、物业服务、社区配套、社群运营 5 个维度建立了北辰地产“理想社区”品牌体系模型，不断夯实品牌实力。

### 2、投资物业（含酒店）

年初以来疫情对公司投资物业带来巨大冲击，尤其上半年会展、酒店业态几乎陷入停滞，写字楼、公寓业态需求低迷，公司充分利用下半年疫情缓和的窗口期抢抓业绩，最大限度降低疫情影响。

二零二零年，投资物业（含酒店）实现营业收入、税前利润分别为人民币 173,827.4 万元、9,420.6 万元，同比分别下降 34.66%、88.55%。

**服务国际交往，扩大北辰会展品牌影响力。**在我国持续推进更高水平对外开放、构建国内国际双循环的有利背景下，公司发挥专业优势，将会展业务更加紧密融入新发展格局，报告期内北辰会展集团克服疫情影响服务保障了中国对外开放三大展会平台之一的 2020 年中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”），并受邀承担了第三届中国国际进口博览会部分重大保障任务，充分践行了服务中国特色大国外交、服务首都国际交往中心建设的责任，在国际舞台塑造了首善一流的中国服务形象，也为后疫情时代的会展业发展积累了宝贵经验。

**调整经营策略，深挖重资产持有型业务潜力。**公司在抓好常态化疫情防控工作的基础上，探索创新经营思路，力争主动化危为机。会展业态加速科技赋能，报告期公司与腾讯微视达成共同

打造线上云会展平台的合作，并在服贸会期间通过“云展示”、“云论坛”、“云洽谈”全方位深度体验平台模块功能，延伸会展产业链服务内容，不断挖掘创新盈利模式，加快构建绿色、高效的智慧会展；写字楼业态加强线上营销，与国际知名代理公司建立定期讲盘机制，有效拓展互联网、游戏、线上教育等类别客户，同时通过人性化的客户关怀服务和精准的痛点解决方案增强客户粘性，报告期内写字楼续租面积达到 90%以上；酒店及公寓业态顺应疫情下居民消费模式和消费习惯变化，通过开拓户外餐饮消费区、设立餐饮零售窗口、线上直播营销等途径增强市场竞争力。此外，公司及时调整大修改造计划，利用经营空档期对酒店、公寓等投资物业关键设备设施进行必要的改造、升级，为持续提升经营服务质量提供切实保障。

**优化产业链布局，创新发展轻资产服务型业务。**公司依托多年累积的专业化经验和北辰会展品牌资源禀赋，以轻资产运营为着力点，不断延伸会展产业链布局。

公司会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务稳步推进。报告期内，北辰会展集团新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、平谷金海湖国际会展中心 3 家委托管理场馆，在雄安、上海、深圳、珠海、杭州、广州等全国 11 个省区市新签约 12 个会展场馆及酒店顾问咨询项目，创历年之最。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 22 家，实现受托管理会展场馆总面积达 310 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线上线下互融互通，公司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，公司承办了中国数字创意科技展暨 2020CGF 中国游戏节 Online 云展、2020 中国西部（成都）国际供应链与物流技术装备博览会、2020 北京国际美博会线上线下系列展会；公司积极参与区域会展平台体系建设与研究，会展研发业务成果丰硕，报告期内，为商务部、贸促会、北京市商务局、顺义区及平谷区商务局等部门承接会展业研究课题超过 20 项，内容涉及服贸会发展模式、线上展会创新模式、疫情对会展业造成的影响等多个领域，形成研究报告等各类成果超过 22 项。

图 1：公司截至 2020 年末受托管理项目

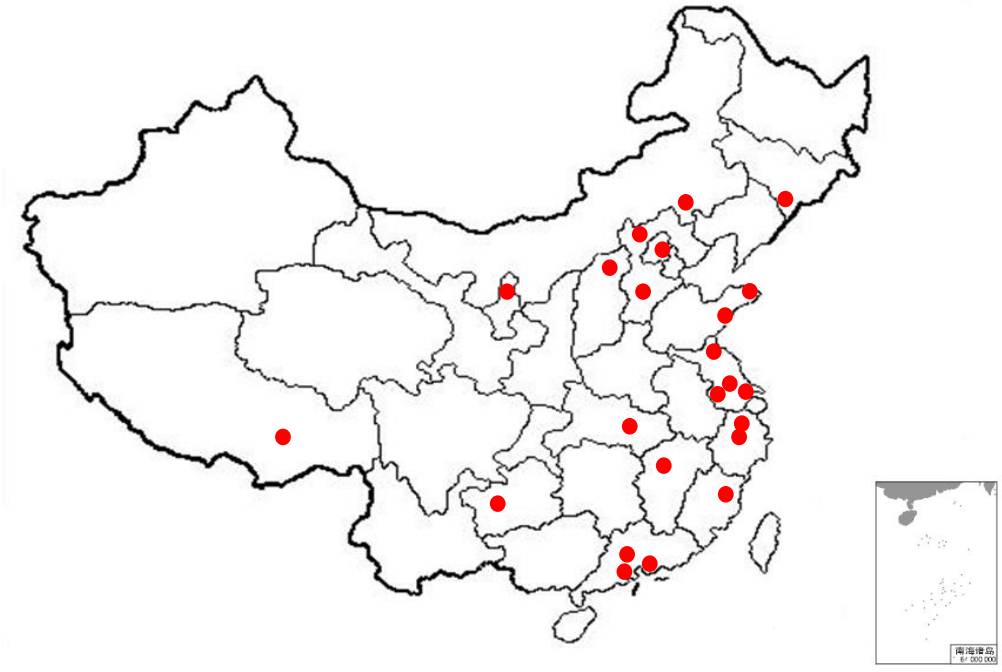


表 2：公司截至 2020 年末受托管理项目明细表

| 序号 | 受托管理会展场馆项目 | 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 | 连云港大陆桥会议中心及配套酒店 | 惠东北辰五洲皇冠行政公寓 |
| 3 | 杭州国际博览中心及配套酒店 | 江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店 |
| 4 | 宁夏国际会堂 | 张家口北辰五洲皇冠酒店 |
| 5 | 泰州中国医药城会展中心 | 大同北辰五洲皇冠行政公寓 |
| 6 | 青岛国际会议中心 | 银丰北辰五洲皇冠酒店 |
| 7 | 石家庄国际会展中心 | 安顺北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 8 | 德清国际会议中心 | 赤峰北辰五洲皇冠酒店 |
| 9 | 南通国际会展中心及配套酒店 | 万全北辰五洲皇冠酒店 |
| 10 | 福州数字中国会展中心 | 怀安北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 11 | 崇礼国际会议会展中心及配套酒店 | 南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 12 | 威海国际经贸交流中心及配套酒店 | 武汉中交城北辰五洲皇冠酒店 |
| 13 | 杭州未来科技城学术交流中心 | 珠海北辰五洲皇冠酒店 |
| 14 | 南京扬子江国际会议中心 | 广州香雪五洲皇冠酒店 |
| 15 | 平谷金海湖国际会展中心 | 通化万峰北辰五洲皇冠酒店 |
| 16 | | 长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店 |

**3、培育业务**

在消费升级以及人口老龄化的背景下，公司深入探索地产+养老产业模式，已布局长沙北辰欧葆庭国际颐养中心，通过引入法国欧葆庭运营管理标准，打造带有“北京服务”属性的高品质养老专业服务及养老机构产品，目前该中心已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。

**4、融资工作**

在房地产融资环境持续收紧的背景下，公司凭借良好的信用状况，报告期内主体信用评级由 AA+上调为 AAA，年内发行 6 亿元公司债券和 2.6 亿元中期票据，同时公司灵活运用“总部融资”等多元化融资模式，为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

**5、投资者关系**

公司高度重视投资者关系工作，坚持以信息披露为核心，通过搭建投资者调研、线上问答、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，形成及时的双向沟通渠道，不断提升投资者关系管理工作，助推公司治理水平不断提升。

**6、践行社会责任，推动公司可持续发展**

二零二零年是我国全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业并取得显著成效的一年。报告期内，公司向北京春苗慈善基金会捐赠善款人民币 95 万元，用于资助“春苗儿童关爱中心”开展孤贫、重症、早产患儿的救助工作；以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，积极采购扶贫产品，助力帮销人民币 680.6 万元，实现消费扶贫带动产业扶贫；帮扶河北省赤城县养殖产业发展，建立产业扶贫车间，助力养殖户实现进场集中养殖，为贫困户提供 170 个扶贫专岗，帮助赤城县提前完成年度脱贫攻坚任务；坚持以绿色发展为引领，扎实做好各项环境保护工作，年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约 9,272 吨；主动帮扶小微企业，全力为符合条件的 1,200 余家中小企业减免租金；公司更以可持续发展为目标，连续十一年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中，并凭借雄厚的综合实力获评“2020 年度 ESG 卓越企业”。

## (一) 主营业务分析

### 1. 利润表及现金流量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 | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 | -10.57 |
| 营业成本 | 13,684,400,940 | 12,904,431,801 | 6.04 |
| 销售费用 | 539,461,112 | 555,160,972 | -2.83 |
| 管理费用 | 848,839,857 | 918,201,332 | -7.55 |
| 财务费用 | 300,256,808 | 414,765,768 | -27.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 251,508,726 | 120,895,125 | 108.04 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 409,122,842 | 101,095,848 | 304.69 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,605,833,504 | -298,037,468 | -438.80 |

### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 179.96 亿元，下降 10.57%；营业成本 136.84 亿元，增长 6.04%。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减（%） |
| 出售开发产品业务 | 16,156,245,399 | 12,607,527,327 | 21.96 | -6.89 | 7.55 | 减少 10.48 个百分点 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,738,273,608 | 953,546,902 | 45.14 | -34.66 | -10.92 | 减少 14.62 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减（%） |
| 宁波堇天府 | 5,827,774,072 | 4,491,775,900 | 22.92 | 1,092.02 | 1,165.10 | 减少4.45个百分点 |
| 宁波北宸府 | 3,271,767,853 | 2,842,034,433 | 13.13 | 1,192.48 | 1,119.61 | 增加5.19个百分点 |
| 长沙北辰三角洲 | 1,152,871,507 | 658,411,679 | 42.89 | -83.26 | -83.22 | 减少0.16个百分点 |
| 成都北辰南湖香麓 | 1,079,651,408 | 859,026,806 | 20.43 | 0.40 | 11.59 | 减少7.98个百分点 |
| 杭州国颂府 | 1,027,668,828 | 907,030,177 | 11.74 | 1,377.13 | 1,617.71 | 减少 12.36 个百分点 |
| 长沙北辰中央公园 | 977,117,435 | 693,289,212 | 29.05 | 12.54 | 10.40 | 增加1.37个百分点 |
| 廊坊北辰香麓 | 421,478,715 | 302,947,331 | 28.12 | - | - | 不适用 |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 418,443,682 | 387,462,135 | 7.40 | -78.10 | -74.67 | 减少 12.54 个百分点 |
| 四川北辰国颂府 | 385,763,465 | 364,644,091 | 5.47 | - | - | 不适用 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 海口北辰府 | 211,344,725 | 201,721,866 | 4.55 | - | - | 不适用 |
| 重庆悦来壹号 | 77,946,506 | 58,564,115 | 24.87 | -92.01 | -92.02 | 增加0.12个百分点 |
| 北京北辰红橡墅 | 77,527,167 | 45,331,556 | 41.53 | -89.49 | -91.48 | 增加 13.69个百分点 |
| 杭州北辰蜀山项目 | 57,640,976 | 36,091,355 | 37.39 | -83.72 | -82.69 | 减少3.73个百分点 |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减（%） |
| 宁波地区 | 9,099,541,925 | 7,333,810,333 | 19.40 | 1,124.73 | 1,147.07 | 减少1.44个百分点 |
| 长沙地区 | 2,303,725,787 | 1,483,338,522 | 35.61 | -71.12 | -68.50 | 减少5.34个百分点 |
| 北京地区 | 2,295,342,648 | 1,205,854,395 | 47.47 | -35.20 | -28.70 | 减少4.79个百分点 |
| 成都地区 | 1,877,729,121 | 1,657,751,271 | 11.72 | -25.69 | -7.81 | 减少 17.12个百分点 |
| 杭州地区 | 1,085,781,501 | 943,121,532 | 13.14 | 155.99 | 260.91 | 减少 25.25个百分点 |
| 廊坊地区 | 421,478,715 | 302,947,331 | 28.12 | - | - | 不适用 |
| 合肥地区 | 418,443,682 | 387,463,831 | 7.40 | -78.10 | -74.67 | 减少 12.54个百分点 |
| 海口地区 | 211,344,725 | 201,721,866 | 4.55 | - | - | 不适用 |
| 武汉地区 | 156,197,352 | 95,539,589 | 38.83 | -89.06 | -92.66 | 增加 29.99个百分点 |
| 重庆地区 | 78,260,580 | 58,849,829 | 24.80 | -91.98 | -91.98 | 增加0.06个百分点 |
| 苏州地区 | 44,947,169 | 24,242,403 | 46.06 | -92.19 | -91.04 | 减少6.91个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内公司发展物业受开发周期的影响，可结算面积减少，实现收入 161.56 亿元，同比下降 6.89%。

报告期内公司投资物业(含酒店)受新冠肺炎疫情影响，实现收入 17.38 亿元，同比下降 34.66%。

从地区分布来看，宁波地区实现收入 91.00 亿元，占全年营业收入的 50.56%；长沙地区实现收入 23.04 亿元，占全年营业收入的 12.80%；北京地区实现收入 22.95 亿元，占全年营业收入的 12.75%；成都地区实现收入 18.78 亿元，占全年营业收入的 10.43%；杭州地区实现收入 10.86 亿元，占全年营业收入的 6.03%。

**(2). 成本分析表**

单位：元

| 分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 投资物业（含酒店） | 人工成本 | 244,714,105 | 1.79 | 308,974,640 | 2.39 | -20.80 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 投资物业（含酒店） | 资产折旧 | 240,989,373 | 1.76 | 284,662,258 | 2.21 | -15.34 |
| 投资物业（含酒店） | 修理费 | 46,329,807 | 0.34 | 65,230,159 | 0.51 | -28.97 |
| 投资物业（含酒店） | 物料消耗 | 45,311,181 | 0.33 | 175,631,576 | 1.36 | -74.20 |
| 投资物业（含酒店） | 能源费 | 85,015,869 | 0.62 | 113,559,059 | 0.88 | -25.14 |
| 发展物业 | 房地产开发成本 | 12,607,527,327 | 92.13 | 11,722,304,311 | 90.84 | 7.55 |

**(3). 主要销售客户及主要供应商情况**

√适用 □不适用

前五名客户销售额 65,599.75 万元，占年度销售总额 3.65%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 546,112.68 万元，占年度采购总额 21.75%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

**3. 费用**

√适用 □不适用

报告期内公司严格控制各项费用支出，其中，销售费用 5.39 亿元，同比减少 2.83%；管理费用 8.49 亿元，同比减少 7.55%；财务费用 3.00 亿元，同比减少 27.61%。

**4. 现金流**

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 2.52 亿元，比上年同期增加 1.31 亿元，主要是由于公司本期受限制的担保金及保证金的减少以及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为 4.09 亿元，比上年同期增加 3.08 亿元，主要是由于公司本期收回关联方贷款本金增加所致。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-16.06 亿元，比上年同期减少 13.08 亿元，主要是由于公司本期借款净减少所致。

**(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（%） | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例（%） | 本期期末金额较上期期末变动比例（%） | 情况说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 153,890,739 | 0.18 | 55,241,187 | 0.06 | 178.58 | 主要是由于公司经营性应收款项增加所致 |
| 预付款项 | 64,524,451 | 0.07 | 208,202,163 | 0.22 | -69.01 | 主要是由于公司预付土地价款本期转入存货所致 |
| 其他应收款 | 2,054,777,591 | 2.38 | 3,963,257,916 | 4.22 | -48.15 | 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 | 103,533,637 | 0.12 | 16,019,202 | 0.02 | 546.31 | 主要是由于公司本期长期应收款重分类所致 |
| 长期应收款 | 272,201,258 | 0.31 | 170,483,313 | 0.18 | 59.66 | 主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致 |
| 在建工程 | 872,949,905 | 1.01 | 3,573,479 | - | 24,328.57 | 主要是由于公司本期固定资产改造以及长沙 A3 酒店项目转入在建工程所致 |
| 其他非流动资产 | 55,514,137 | 0.06 | 129,479,686 | 0.14 | -57.13 | 主要是由于公司本期随着项目结转收入摊销计入销售费用所致 |
| 短期借款 | - | - | 901,135,833 | 0.96 | -100.00 | 主要是由于公司本期偿还借款所致 |
| 一年内到期的非流动负债 | 9,594,165,617 | 11.10 | 10,709,332,630 | 11.42 | -10.41 | 主要是由于公司发行的债券在回售期结束后由一年内到期的非流动负债转入应付债券所致 |
| 应付债券 | 4,659,803,453 | 5.39 | 1,548,298,593 | 1.65 | 200.96 | 主要是由于公司发行的债券在回售期结束后由一年内到期的非流动负债转入应付债券以及本期发行债券所致 |
| 租赁负债 | 20,065,559 | 0.02 | 31,482,614 | 0.03 | -36.26 | 主要是由于公司本期支付租金所致 |
| 长期应付款 | 2,658,261,937 | 3.08 | 1,434,826,089 | 1.53 | 85.27 | 主要是由于公司本期应付少数股东款项增加所致 |
| 递延收益 | 2,743,396 | - | 1,943,396 | - | 41.17 | 主要是由于公司本期收到的政府补助增加所致 |

其他说明

报告期末公司总资产 864.43 亿元，较去年同期减少 7.85%。其中，流动资产较去年同期减少 9.97%，非流动资产较去年同期增长 8.13%。

报告期末公司负债总额 667.14 亿元，较去年同期减少 9.53%。其中，流动负债较去年同期减少 17.08%，非流动负债较去年同期增长 6.46%。

**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 | 2,214,934,768 | 按揭保证金、工程履约担保金等 |
| 存货 | 17,899,738,201 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 5,015,968,636 | 借款抵押 |
| 固定资产 | 1,397,308,709 | 借款抵押 |
| 在建工程 | 852,793,073 | 借款抵押 |
| 合计 | 27,380,743,387 | / |

## （四） 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下列表格

## 1. 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 地区 | 经营业态 | 项目状态 | 项目权益 | 总投资额（亿元） | 报告期实际投资额（亿元） | 用地面积 | 总建筑面积 | 规划计容建筑面积 | 权益面积 | 持有待开发土地面积 | 报告期内新开工面积 | 累计开工面积 | 报告期内在建建筑面积 | 报告期内竣工面积 | 累计竣工面积 | 报告期内可供出售面积 | 报告期内签约面积 | 报告期内结转面积 | 报告期内结转收入金额（万元） | 报告期末待结转面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京北辰红橡墅 | 北京昌平 | 别墅 | 在建 | 100% | 34.00 | 0.82 | 287,500 | 213,700 | 150,000 | - | - | - | 213,700 | 40,200 | - | 173,500 | 36,131 | 2,200 | 1,662 | 7,753 | 3,016 |
| 2 | 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 | 39,487 | 3,215 | 14,236 | 51,768 | 2,147 |
| 3 | 北京金辰府 | 北京昌平 | 住宅 | 在建 | 51% | 53.17 | 3.85 | 86,600 | 283,200 | 170,400 | 86,900 | - | 3,100 | 283,200 | 283,200 | - | - | 190,508 | 40,922 | - | - | 46,081 |
| 4 | 长沙北辰三角洲 | 湖南长沙 | 住宅、商业、写字楼等 | 在建 | 100% | 371.68 | 18.57 | 780,000 | 5,200,000 | 3,820,000 | - | 416,700 | 334,000 | 4,783,300 | 873,500 | 236,600 | 4,146,400 | 146,988 | 65,461 | 92,164 | 115,287 | 284,937 |
| 5 | 长沙北辰中央公园 | 湖南长沙 | 住宅 | 在建 | 51% | 24.48 | 3.10 | 336,300 | 927,100 | 720,000 | 367,200 | - | - | 927,100 | 366,100 | 153,300 | 714,300 | 103,041 | 66,431 | 123,287 | 97,712 | 65,423 |
| 6 | 长沙北辰时光里 | 湖南长沙 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 13.07 | 2.06 | 27,700 | 145,400 | 107,900 | - | - | - | 145,400 | 145,400 | - | - | 69,007 | 46,036 | - | - | 49,298 |
| 7 | 武汉北辰光谷里 | 湖北武汉 | 商服用地 | 在建 | 51% | 17.31 | 2.70 | 84,200 | 492,000 | 337,000 | 171,900 | 135,000 | - | 357,000 | 357,200 | 282,100 | 282,100 | 51,482 | 6,772 | 9,329 | 14,546 | 57,585 |
| 8 | 武汉北辰蔚蓝城市 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 105.72 | 9.65 | 358,000 | 980,100 | 716,000 | - | 234,700 | - | 745,400 | 508,000 | 379,200 | 616,600 | 91,402 | 23,706 | 1,088 | 1,026 | 259,199 |
| 9 | 武汉金地北辰阅风华 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 51% | 20.99 | 1.53 | 41,800 | 178,900 | 127,000 | 64,900 | - | - | 178,900 | 178,900 | 48,000 | 48,000 | 38,780 | 22,394 | - | - | 106,720 |
| 10 | 武汉北辰孔雀洲 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 60% | 10.79 | 1.20 | 75,200 | 220,400 | 172,800 | 103,700 | - | - | 220,400 | 220,400 | - | - | 52,189 | 6,982 | - | - | 81,830 |
| 11 | 武汉北辰经开优+（067 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 16.00 | 1.48 | 50,500 | 177,200 | 126,200 | 101,000 | - | - | 177,200 | 177,200 | - | - | 25,738 | 4,964 | - | - | 4,964 |
| 12 | 武汉北辰经开优+（068 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 12.96 | 1.50 | 63,200 | 227,700 | 158,100 | 126,500 | - | - | 227,700 | 227,700 | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | 武汉北辰金地漾时代 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 18.72 | 1.60 | 50,500 | 212,100 | 151,400 | 74,200 | - | - | 212,100 | 212,100 | - | - | 67,817 | 22,783 | - | - | - |
| 14 | 杭州北辰蜀山项目 | 浙江杭州 | 住宅、商业 | 竣工 | 80% | 22.09 | 0.89 | 83,900 | 317,500 | 235,000 | 188,000 | - | - | 317,500 | - | - | 317,500 | 8,407 | 609 | 1,978 | 5,764 | 562 |
| 15 | 杭州国颂府 | 浙江杭州 | 住宅 | 竣工 | 100% | 16.27 | 1.33 | 21,900 | 69,900 | 48,200 | - | - | - | 69,900 | - | - | 69,900 | 717 | 184 | 31,910 | 102,767 | 8,571 |
| 16 | 杭州北辰聆湖府 | 浙江杭州 | 住宅 | 在建 | 100% | 11.03 | 1.70 | 12,200 | 44,400 | 25,700 | - | - | - | 44,400 | 44,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | 杭州富阳项目▲ | 浙江杭州 | 住宅 | 拟建 | 100% | 36.75 | 9.75 | 69,000 | 278,200 | 179,500 | - | 278,200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | 宁波北宸府 | 浙江宁波 | 住宅 | 竣工 | 100% | 46.49 | 6.22 | 47,300 | 189,700 | 137,400 | - | - | - | 189,700 | - | - | 189,700 | 48,179 | 37,805 | 111,415 | 327,177 | 1,334 |
| 19 | 宁波堇天府 | 浙江宁波 | 住宅、商业 | 竣工 | 51% | 34.62 | 3.20 | 133,000 | 404,800 | 292,500 | 149,200 | - | - | 404,800 | - | - | 404,800 | 2,714 | 1,775 | 251,017 | 582,777 | - |
| 20 | 宁波余姚项目▲ | 浙江余姚 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.82 | 11.44 | 68,700 | 166,500 | 116,800 | - | - | 166,500 | 166,500 | 166,500 | - | - | - | - | - | - | - |
| 21 | 苏州观澜府 | 江苏苏州 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 64.51 | 6.77 | 170,000 | 392,900 | 268,800 | - | - | - | 392,900 | 392,900 | 85,400 | 85,400 | 96,709 | 6,831 | 1,793 | 3,326 | 38,256 |
| 22 | 无锡天一玖著 | 江苏无锡 | 住宅 | 竣工 | 49% | 28.60 | 1.89 | 88,000 | 255,400 | 196,000 | 96,000 | - | - | 255,400 | 131,900 | 131,900 | 255,400 | 548 | 548 | - | - | - |
| 23 | 无锡时代城 | 江苏无锡 | 住宅 | 在建 | 40% | 46.79 | 2.97 | 137,900 | 554,400 | 413,800 | 165,500 | - | - | 554,400 | 345,100 | 160,000 | 350,300 | 101,253 | 90,314 | - | - | - |
| 24 | 成都北辰香麓 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 18.35 | 0.49 | 40,400 | 148,300 | 96,900 | - | - | - | 148,300 | - | - | 148,300 | 4,512 | 347 | 420 | 1,777 | 313 |
| 25 | 成都北辰南湖香麓 | 四川成都 | 住宅 | 竣工 | 100% | 29.16 | 3.03 | 88,000 | 297,100 | 210,000 | - | - | - | 297,100 | 147,700 | 147,700 | 297,100 | 23,100 | 7,894 | 94,571 | 107,965 | 5,112 |
| 26 | 成都北辰天麓府 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 17.28 | 2.86 | 26,600 | 120,000 | 79,800 | - | - | - | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 67,617 | 19,013 | 21,142 | 35,760 | 9,785 |
| 27 | 成都北辰鹿鸣苑 | 四川成都 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 23.78 | 3.19 | 80,100 | 227,100 | 160,300 | 128,200 | - | - | 227,100 | 227,100 | - | - | 68,178 | 56,123 | - | - | 56,123 |
| 28 | 四川北辰国颂府 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 16.24 | 3.11 | 59,900 | 197,400 | 149,800 | - | - | - | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 104,312 | 24,080 | 49,451 | 38,576 | 8,457 |
| 29 | 四川北辰龙熙台 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 10.94 | - | 69,900 | 126,600 | 84,000 | - | - | 126,600 | 126,600 | 126,600 | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | 廊坊北辰香麓 | 河北廊坊 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 25.73 | 3.36 | 140,700 | 357,700 | 296,800 | - | - | - | 357,700 | 357,700 | 93,700 | 93,700 | 85,528 | 9,933 | 32,278 | 42,148 | 48,502 |
| 31 | 廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块） | 河北廊坊 | 商业 | 拟建 | 100% | 5.75 | 5.61 | 21,100 | 72,800 | 52,800 | - | 72,800 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | 廊坊 2020-5 地块项目▲ | 河北廊坊 | 住宅 | 拟建 | 100% | 13.43 | - | 46,200 | 138,300 | 92,000 | - | 138,300 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33 | 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 安徽合肥 | 住宅、商业 | 竣工 | 50% | 21.07 | 1.19 | 141,700 | 356,200 | 239,000 | 119,500 | - | - | 356,200 | 55,900 | 55,900 | 356,200 | 22,160 | 18,628 | 22,224 | 41,844 | 14,040 |
| 34 | 重庆悦来壹号 | 重庆渝北 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 100.66 | 7.08 | 429,100 | 1,274,000 | 918,000 | - | 372,000 | - | 902,000 | 725,200 | 59,200 | 236,000 | 128,014 | 57,856 | 5,015 | 7,795 | 155,515 |
| 35 | 重庆北辰香麓 | 重庆渝北 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.93 | 3.51 | 68,200 | 150,400 | 102,200 | - | - | 150,400 | 150,400 | 150,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 36 | 海口北辰府 | 海南海口 | 住宅、商业 | 在建 | 70% | 41.91 | 4.39 | 106,800 | 263,400 | 206,000 | 144,200 | 29,200 | - | 234,200 | 234,200 | 71,500 | 71,500 | 97,837 | 46,148 | 13,176 | 21,134 | 58,962 |
| 37 | 海口长秀仕家▲ | 海南海口 | 住宅 | 拟建 | 100% | 12.28 | 4.59 | 30,500 | 139,400 | 106,800 | - | 139,400 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | 广州兰亭香麓（116 地块） | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 51% | 17.66 | 0.48 | 25,900 | 112,800 | 77,800 | 39,700 | - | 112,800 | 112,800 | 112,800 | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | 广州兰亭香麓（114 地块）▲ | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 9.66 | 0.90 | 25,100 | 110,300 | 76,600 | 37,500 | - | 110,300 | 110,300 | 110,300 | - | - | - | - | - | - | - |

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 705.65 万平方米，同比下降 1.80%；权益土地储备 627.41 万平方米，同比下降 4.46%；新增房地产储备 83.26 万平方米，同比上涨 96.97%；新开工面积 109.97 万平方米，同比下降 41.83%；开复工面积 733.31 万平方米，同比下降 15.70%；竣工面积 222.19 万平方米，同比下降 16.75%；销售面积 69.22 万平方米，同比下降 45.08%；销售金额 122.08 亿元，同比下降 35.73%；结算面积 88.10 万平方米，同比下降 31.80%；结算金额 161.56 亿元，同比下降 6.89%；报告期末待结转面积 137.10 万平方米，同比下降 18.93%。

### 2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积（平方米） | 出租房地产的租金收入 | 权益比例（%） | 是否采用公允价值计量模式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京朝阳区天辰东路 7 号 | 国家会议中心 | 会议、展览 | 270,800 | 54,018 | 100 | 否 |
| 2 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京国际会议中心 | 会议、展览 | 58,000 | 7,816 | 100 | 否 |
| 3 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇宾大厦 | 写字楼 | 37,800 | 6,265 | 100 | 否 |
| 4 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇欣大厦 | 写字楼 | 40,900 | 4,849 | 100 | 否 |
| 5 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰时代大厦 | 写字楼 | 131,300 | 16,914 | 100 | 否 |
| 6 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰世纪中心 | 写字楼 | 149,800 | 27,406 | 100 | 否 |
| 7 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇珍楼物业 | 写字楼 | 8,400 | 1,961 | 100 | 否 |
| 8 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京五洲大酒店 | 酒店 | 42,000 | 4,568 | 100 | 否 |
| 9 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 国家会议中心大酒店 | 酒店 | 42,900 | 3,211 | 100 | 否 |
| 10 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 五洲皇冠国际酒店 | 酒店 | 60,200 | 4,359 | 100 | 否 |
| 11 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰洲际酒店 | 酒店 | 60,000 | 1,636 | 100 | 否 |
| 12 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰洲际酒店 | 酒店 | 79,200 | 15,392 | 100 | 否 |
| 13 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰汇园酒店公寓 | 公寓 | 184,300 | 15,465 | 100 | 否 |
| 14 | 北京朝阳区北苑路甲 13 号 | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业 | 49,700 | 3,322 | 100 | 否 |

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

### 3. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---|---|---|
| 2,896,755 | 5.96 | 169,546 |

### 4. 其他说明

□适用 √不适用

## （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 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 南京北辰扬子江会议会展有限公司 | 500 | 南京市 | 会议及展览服务 | 245 | 49 | 自有资金 | 南京扬子江资产运营管理有限公司 | 长期 | 会议展览及相关服务 | 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 | 1,745,045,723 | 374,787,446 | 977,117,435 | 171,859,397 |
| 宁波辰新置业有限公司 | 宁波市 | 50,000,000 | 房地产开发 | 宁波堇天府 | 1,694,842,199 | 929,085,935 | 5,827,774,072 | 825,552,999 |

（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 | 655,107,754 | 342,327,778 | 3,099,702,268 | 355,426,031 |
| 无锡北辰盛阳置业有限公司 | 无锡市 | 20,000,000 | 40 | 房地产开发 | 无锡时代城 | 3,719,488,111 | 106,714,542 | 383,922,415 | 71,459,847 |

2、本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 |
| 海口辰睿置业有限公司 | 海口市 | 5,000 | 100 | 房地产开发 |
| 杭州北辰京阳置业有限公司 | 杭州市 | 5,000 | 100 | 房地产开发 |
| 钓鱼台北辰（北京）会展有限公司 | 北京市 | 2,000 | 51 | 会议服务、承办展览展示活动 |

3、本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

# 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## （一）　行业格局和趋势

√适用　□不适用

二零二一年我国将坚持稳中求进的工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，努力保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局。

就发展物业而言，我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题，保障好群众住房需求。同时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，保持政策的连续性和稳定性，为房地产行业的长期、稳定、健康发展构建良好环境。

就投资物业而言，随着国内疫情得到有效控制，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。我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。同时，《商务部办公厅关于创新展会服务模式培育展览业发展新动能有关工作的通知》提出要加快推进展览业转型升级和创新发展，发挥展览业在扩大对外开放、拉动消费增长等方面的重要作用，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

√适用　□不适用

二零二一年公司将以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，进一步聚焦会展、地产主业，持续优化资本布局，加快创新改革步伐，突出高质量发展，着力打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

**1、发展物业**

发展策略方面，公司将持续监测宏观政策和行业发展趋势，紧抓市场分化的结构性机遇，实现精准投资布局。针对经济活力强、人口密度高的京津冀、长三角、中部地区、粤港澳、成渝圈等重点区域，加大调研力度，坚持区域深耕、一城一策，科学审慎扩充土地储备；项目运作方面，公司将在提升项目开发速度、提高现金回款比率的同时，加强成本管控，提升精细化管理水平，打造高品质产品与服务，增强企业综合竞争力；发展模式创新方面，公司将充分发挥多业态、多

领域、多区域布局优势，通过地产开发与会议展览、健康养老等有机融合，挖掘协同发展下孕育的新机遇，增强各业态合力，为公司高质量发展提供新动能。

**2、投资物业（含酒店）**

在京津冀协同发展和北京市加强“四个中心”建设，提升“四个服务”水平的背景下，公司在会展业态方面将进一步强化上游业务、提升中游业务、拓展下游业务，加快形成以上游主办业务、高端峰会承办服务和场馆运营业务为主、以会展研究业务为辅、其他会展相关领域多点发力的“三主、一辅、多点”产业空间布局，不断提升会展业市场化、专业化、品牌化、国际化发展水平，并以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，凝聚北辰会展品牌价值，构建具有竞争力的会展产业综合体。

**3、培育业务**

长沙北辰欧葆庭国际颐养中心是公司对养老产业模式的有益探索和深入实践。公司不仅要在现有养老项目积蓄服务管理经验，构建完整的养老照护体系，也要紧密结合公司地产板块布局，开发全龄社区颐养服务组团以及城市嵌入式老年服务公寓，探索可持续发展的养老地产商业模式。

**4、融资工作和资本开支**

公司将积极开展多渠道、多方式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，同时做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。

二零二一年，公司预计固定资产投资人民币 8.5 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

二零二一年，公司发展物业预计实现新开工面积 74 万平方米，开复工面积 585 万平方米，竣工面积 202 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二一年公司力争实现销售面积 106 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 190 亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、新冠肺炎疫情的风险

二零二零年初突发的新冠肺炎疫情对我国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。由于疫情的爆发及疫情防控的开展与常态化，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时期内将受到影响。

针对上述风险，公司建立健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。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，另一方面将严控成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过优化服务、拓宽营销渠道、稳定并吸引客源以巩固现有业务，同时努力拓展新项目；另一方面将积极探索传统展会项目数字化转型及线上线下同步互动、有机融合的会展新模式。

2、政策风险

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

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，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，拓展拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

### （五） 其他

□适用 √不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

# 第五节 重要事项

## 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，并兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2018 年-2020 年）》，并已经 2017 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法、完备，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，经 2020 年 6 月 16 日召开的公司 2019 年年度股东大会审议通过，公司 2019 年利润分配方案以公司实施 2019 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.15 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2020 年 7 月 3 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 505,053,000 元，占 2019 年归属于上市公司普通股股东的净利润的 32.86%。

### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

| 分红年度 | 每 10 股送红股数（股） | 每 10 股派息数(元)（含税） | 每 10 股转增数（股） | 现金分红的数额（含税） | 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年 | 0 | 0.30 | 0 | 101,010,600 | 127,444,629 | 79.26 |
| 2019 年 | 0 | 1.50 | 0 | 505,053,000 | 1,537,090,074 | 32.86 |
| 2018 年 | 0 | 1.20 | 0 | 404,042,400 | 1,182,452,462 | 34.17 |

### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 与首次公开发行相关的承诺 | 解决同业竞争 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 根据1997年4月18日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。 | 承诺时间：1997年4月18日；期限：长期有效 | 否 | 是 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 与再融资相关的承诺 | 其他 | 北辰实业的董事、监事、高级管理人员 | 北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。 | 承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效 | 否 | 是 |
| | 其他 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。 | 承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效 | 否 | 是 |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 其他 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%,并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。 | 承诺时间：2003 年 8 月 8 日；期限：长期有效 | 否 | 是 |
| | 其他 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。 | 承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：长期有效 | 否 | 是 |

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

□已达到 □未达到 √不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

## 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

### （四）其他说明

□适用 √不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

| | 现聘任 |
|---|---|
| 境内会计师事务所名称 | 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬 | 253 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 17 年 |
| 境外会计师事务所名称 | 罗兵咸永道会计师事务所 |
| 境外会计师事务所报酬 | 395 |
| 境外会计师事务所审计年限 | 23 年 |

| | 名称 | 报酬 |
|---|---|---|
| 内部控制审计会计师事务所 | 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） | 76 |

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

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一)导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

### (二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

## 九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、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

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

## 十三、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

## 十四、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》 | 10,000 | 10,000 | 0.02 | 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 | 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 | 16,902,849 | 16,902,849 | 26.28 | 现金 | 不适用 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 在的土地租予本公司使用 | 数的百分比升幅而作出调整） | | | | | |
| 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 | 900,000 | 900,000 | 1.40 | 现金 | 不适用 |
| 合计 | | | | / | / | 17,812,849 | / | / | / |

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联关系 | 向关联方提供资金 | | | 关联方向上市公司提供资金 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 |
| 北辰集团 | 母公司 | - | - | - | - | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| 合计 | | - | - | - | - | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |

| | |
|---|---|
| 关联债权债务形成原因 | 北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。 |
| 关联债权债务对公司的影响 | 上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。 |

**(五) 其他**

□适用 √不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

**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 | 16,902,849 | 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 年度，本公司实际支付的租金为人民币 16,902,849 元，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

### (二) 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） | -0.14 |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | 2.12 |
| 公司及其子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 | 7.99 |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | 113.14 |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | |
| 担保总额（A+B） | 115.26 |
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | 67.60 |
| 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） | 72.12 |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E） | 30.01 |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E） | 102.13 |
| 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-1.47亿元。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25.56亿元。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179.51亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。 |

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

### 1. 委托理财情况

#### (1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

#### (2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

#### (3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

### 2. 委托贷款情况

#### (1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 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 | 廊坊北辰蔚蓝城市 | 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 |
| 4 | 海口长秀仕家 | 海口市长秀片区 E1001-1 地块 | 海口辰睿置业有限公司 | 海口市自然资源和规划局 | 2020 年 10 月 22 日 | 41,101 |
| 5 | 杭州富阳项目 | 杭州市富阳区富政储出[2020]24 号地块 | 杭州北辰京阳置业有限公司 | 浙江省杭州市规划和自然资源局富阳分局 | 2020 年 11 月 9 日 | 192,750 |

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 |
| 5 | 成都北辰•龙熙台建安工程施工总承包工程合同 | 四川北辰天仁置业有限公司 | 中铁天丰建筑工程有限公司 | 2020 年 10 月 13 日 | 35,868 |
| 6 | 北宸府项目（一期）总包工程建设工程施工合同 | 廊坊市辰智房地产开发有限公司 | 北京市政建设集团有限责任公司 | 2020 年 6 月 11 日 | 24,763 |
| 7 | 北辰新河三角洲项目 D4 区精装修工程（第五标段）施工总承包合同 | 长沙北辰房地产开发有限公司 | 湖南沙坪装饰有限公司 | 2020 年 11 月 5 日 | 14,897 |
| 8 | 余姚四明东路北侧、城东路东侧地块项目工程总承包合同 | 宁波北辰京诚置业有限公司 | 中建二局第一建筑工程有限公司/宁波市房屋建筑设计研 | 2020 年 11 月 7 日 | 44,030 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 究院有限公司 | | |
| 9 | 北辰新河三角洲项目 D4 区精装修工程（第七标段）施工总承包合同 | 长沙北辰房地产开发有限公司 | 湖南六建装饰设计工程有限责任公司 | 2020 年 11 月 9 日 | 13,693 |

## 十六、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 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，成立精准帮扶工作的领导小组、工作小组落实扶贫工作部署，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. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

**（1）消费扶贫**

公司以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，积极采购扶贫产品，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。2020 年，公司助力帮销 680.6 万元，其中，工会购买慰问品共计 158 万元，食堂购买农副产品共计 522.6 万元。同时，动员广大员工申请办理建行爱心卡，本年共计办理 4,327 张，占比 98.81%。

此外，公司积极创新帮扶方式，联合双创中心于 2020 年 8 月在公司内部开展消费扶贫大集活动，组织广大职工购买扶贫产品，以消费扶贫助力受援地区打赢脱贫攻坚战,该活动助力帮销 28 万元。

**（2）公益扶贫**

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，帮扶赤城县养殖产业发展，建立产业扶贫车间，助力养殖户实现进场集中养殖，产业收益直接带动赤城县建档立卡贫困户实现增收，此项目为贫困户提供 170 个扶贫专岗，帮助赤城县提前完成年度脱贫攻坚任务，实现摘帽。

2020 年 8 月，公司向内蒙古自治区兴安盟公益捐赠 80 万元，用于购买“流动卫生室”，提高偏远地区贫困群众日常体检、快捷就医、购买药品等医疗保障。

**（3）“一企一村”结对帮扶**

**产业帮扶情况：**公司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。本年白虎头村产业帮扶工作按计划顺利开展，景观湖防渗改造提升项目完成建设；高端民宿项目现有一套在年内投入运营，剩余两套民宿主体已完成建设，计划于 2021 年 5 月投入运营；杂粮加工厂项目拟投入 100 万元，目前该项目已通过斋堂镇政府审核，正在执行审批手续，计划于 2021 年 5 月投入使用。

**就业帮扶情况：**帮销白虎头村特色农产品，通过集体耕种吸纳低收入 20 人就近就业。

**消费帮扶情况：**公司与白虎头村建立扶低产品直采供应关系，以市场价格收购白虎头村特色农产品，年内助力该村增收 28.05 万元。

**公益帮扶情况：**开展春节扶低慰问活动，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。

### 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 | 966.65 |
| 2.物资折款 | 1.25 |
| 3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人） | 191 |
| 二、分项投入 | |
| 1.产业发展脱贫 | |
| 其中：1.1 产业扶贫项目类型 | □ 农林产业扶贫<br>□ 旅游扶贫<br>□ 电商扶贫<br>√ 资产收益扶贫<br>□ 科技扶贫<br>□ 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 |
| 1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人） | 170 |
| 2.转移就业脱贫 | |
| 2.2 职业技能培训人数（人/次） | 35 |
| 2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数(人） | 1 |
| 5.健康扶贫 | |
| 其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额 | 80 |
| 9.其他项目 | |
| 9.2 投入金额 | 737.9 |

| | |
|---|---|
| 9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人） | 20 |

**4. 后续精准扶贫计划**

√适用 □不适用

2021 年，公司精准扶贫工作小组将持续加大对扶贫工作责任的落实力度，因地制宜，精准施策，紧盯脱贫任务、巩固脱贫成效。具体做到以下几点：

（1）做好产业扶贫项目管理。持续推进向白虎头村援助产业帮扶资金的使用及监管，探索以企业化、市场化的形式统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。此外，对白虎头村经济合作社产业项目后续经营管理、利益联结（运营后的收益分配情况）进行监督指导，确保扶贫产业项目安全稳定运行。

（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工会、员工食堂定期采购北京市双创中心扶贫产品、五省 72 县以及受援地的农副产品。此外，积极做好白虎头村农产品的帮销工作，助力贫困户、低收入户实现增收。

（3）做好 2021 年白虎头村春节慰问工作。

（4）持续关注赤城县养殖业的运营及项目带贫情况。

（5）就业帮扶方面，一方面持续推进建档立卡户招聘工作，另一方面做好赤城县公益岗位精准对接，助力贫困户实现就业增收。

## （二） 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零二零年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

## （三） 环境信息情况

**1. 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

**2. 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 12 月 31 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。

**3. 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

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

□适用 √不适用

## （四） 其他说明

□适用 √不适用

## 十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

# 第六节　普通股股份变动及股东情况

## 一、 普通股股本变动情况

### (一)　普通股股份变动情况表

### 1、 普通股股份变动情况表

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减（＋，－） | | | | | 本次变动后 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 数量 | 比例(%) | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例(%) |
| 一、有限售条件股份 | | | | | | | | | |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3、其他内资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境内非国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 二、无限售条件流通股份 | 3,367,020,000 | 100 | | | | | | 3,367,020,000 | 100 |
| 1、人民币普通股 | 2,660,000,000 | 79.002 | | | | | | 2,660,000,000 | 79.002 |
| 2、境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3、境外上市的外资股 | 707,020,000 | 20.998 | | | | | | 707,020,000 | 20.998 |
| 4、其他 | | | | | | | | | |
| 三、普通股股份总数 | 3,367,020,000 | 100 | | | | | | 3,367,020,000 | 100 |

### 2、 普通股股份变动情况说明

□适用　√不适用

### 3、 普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、 证券发行与上市情况

### (一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

| 股票及其衍生证券的种类 | 发行日期 | 发行价格（或利率） | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交易数量 | 交易终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类 | | | | | | |
| 私募债 | 2020-01-15 | 4.17% | 600,000,000 | 2020-01-23 | 600,000,000 | 2025-01-15 |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”文核准，公司于 2020 年 1 月 15 日非公开发行公司债券（“20 北辰 01”），发行规模为人民币 6 亿元，票面年利率为 4.17%，期限为不超过 5 年，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。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。目前尚未到债券含权条款行权期，未发生行权。

### (二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

### (三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、 股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 152,281 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 150,607 |

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

单位:股

| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 股东名称（全称） | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结情况 | | 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 | -758,000 | 686,894,199 | 20.401 | 0 | 无 | 0 | 境外法人 |
| 王府井集团股份有限公司 | 0 | 125,300,000 | 3.721 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 0 | 73,573,353 | 2.185 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 香港中央结算有限公司 | -14,471,056 | 29,607,892 | 0.879 | 0 | 无 | 0 | 境外法人 |
| 杨柳 | 23,500,000 | 23,500,000 | 0.698 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 钱周健 | 11,425,894 | 11,425,894 | 0.339 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 刘文科 | 8,812,000 | 8,812,000 | 0.262 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 索强 | 5,070,200 | 8,000,000 | 0.238 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 张荣明 | -2,415,548 | 6,365,146 | 0.189 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | | 持有无限售条件流通股的数量 | 股份种类及数量 | | | | |
| | | | 种类 | | | 数量 | |
| 北京北辰实业集团有限责任公司 | | 1,161,000,031 | 人民币普通股 | | | 1,161,000,031 | |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | | 686,894,199 | 境外上市外资股 | | | 686,894,199 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 王府井集团股份有限公司 | 125,300,000 | 人民币普通股 | 125,300,000 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 73,573,353 | 人民币普通股 | 73,573,353 |
| 香港中央结算有限公司 | 29,607,892 | 人民币普通股 | 29,607,892 |
| 杨柳 | 23,500,000 | 人民币普通股 | 23,500,000 |
| 钱周健 | 11,425,894 | 人民币普通股 | 11,425,894 |
| 刘文科 | 8,812,000 | 人民币普通股 | 8,812,000 |
| 索强 | 8,000,000 | 人民币普通股 | 8,000,000 |
| 张荣明 | 6,365,146 | 人民币普通股 | 6,365,146 |
| 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 10 名股东**

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 名称 | 北京北辰实业集团有限责任公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 李伟东 |
| 成立日期 | 1992 年 8 月 3 日 |
| 主要经营业务 | 房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 康辰亚奥（430155）股份数量：6,400,000 股 |

#### 2 自然人

□适用 √不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

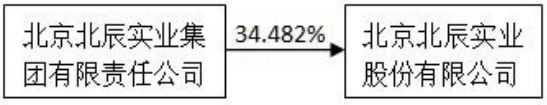
□适用 √不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



**(二) 实际控制人情况**

**1 法人**

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 名称 | 北京市人民政府国有资产监督管理委员会 |

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

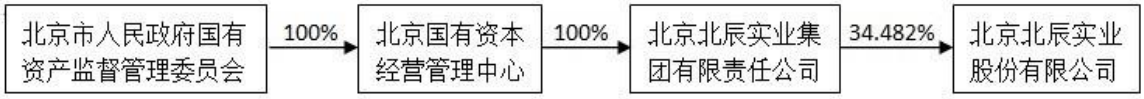
□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用




**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 法人股东名称 | 单位负责人或法定代表人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务或管理活动等情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 史美伦、戴志坚 | 1991 年 5 月 14 日 | 15382398 | 已发行及缴足股本：港币 20 元（2 股） | 作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人 |
| 情况说明 | 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 | | | | |

**六、 股份限制减持情况说明**

□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、高级管理人员和员工情况

## 一、持股变动情况及报酬情况

### (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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务(注) | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元） | 是否在公司关联方获取报酬 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 李伟东 | 董事长 | 男 | 52 | 2020 年 8 月 20 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 75.76 | 否 |
| 李伟东 | 总经理 | 男 | 52 | 2018 年 5 月 29 日 | 2020 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 李云 | 董事 | 女 | 53 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 65.37 | 否 |
| 陈德启 | 董事 | 男 | 57 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 62.82 | 否 |
| 陈德启 | 副总经理 | 男 | 57 | 2015 年 11 月 6 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 张文雷 | 董事 | 女 | 53 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 66.90 | 否 |
| 张文雷 | 副总经理 | 女 | 53 | 2012 年 3 月 21 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 郭川 | 董事 | 男 | 52 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 62.82 | 否 |
| 郭川 | 副总经理 | 男 | 52 | 2017 年 3 月 7 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 郭川 | 董事会秘书 | 男 | 52 | 2004 年 2 月 27 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 郭川 | 总法律顾问 | 男 | 52 | 2008 年 7 月 14 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 符耀文 | 独立董事 | 男 | 65 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 11.79 | 否 |
| 吴革 | 独立董事 | 男 | 53 | 2018 年 5 月 28 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 11.79 | 否 |
| 甘培忠 | 独立董事 | 男 | 64 | 2020 年 10 月 20 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 2.50 | 否 |
| 李雪梅 | 监事会主席 | 女 | 52 | 2020 年 6 月 16 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 45.68 | 否 |
| 莫非 | 监事 | 男 | 50 | 2020 年 6 月 16 日 | 2021 年 5 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | 37.89 | 否 |
| 田振华 | 监事 | 男 | 40 | 2020 年 4 月 21 日 | 2024 年 3 月 18 日 | 0 | 0 | 0 | 36.70 | 否 |
| 吕毅红 | 监事 | 女 | 49 | 2021 年 3 月 18 日 | 2024 年 3 月 18 日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 杜敬明 | 副总经理 | 男 | 56 | 2012 年 3 月 21 日 |  | 0 | 0 | 0 | 62.82 | 否 |
| 刘铁林 | 副总经理 | 男 | 58 | 2002 年 9 月 24 日 |  | 0 | 0 | 0 | 64.35 | 否 |
| 孙东樊 | 副总经理 | 男 | 58 | 2017 年 3 月 7 日 |  | 0 | 0 | 0 | 65.37 | 否 |
| 胡浩 | 副总经理 | 男 | 42 | 2021 年 1 月 22 日 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 胡浩 | 监事 | 男 | 42 | 2020 年 6 月 16 日 | 2021 年 1 月 21 日 | 0 | 0 | 0 | 44.28 | 否 |
| 贺江川 | 董事长 | 男 | 56 | 2018 年 5 月 29 日 | 2020 年 5 月 14 日 | 0 | 0 | 0 | 48.09 | 否 |
| 董安生 | 独立董事 | 男 | 69 | 2018 年 5 月 28 日 | 2020 年 10 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | 9.29 | 否 |
| 王建新 | 监事会主席 | 男 | 59 | 2018 年 5 月 29 日 | 2020 年 6 月 16 日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 张金利 | 监事 | 男 | 57 | 2018 年 5 月 28 日 | 2020 年 6 月 16 日 | 0 | 0 | 0 | 22.00 | 否 |
| 刘慧 | 监事 | 男 | 57 | 2018 年 5 月 28 日 | 2020 年 6 月 16 日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 颜景辉 | 监事 | 男 | 60 | 2018 年 3 月 20 日 | 2021 年 3 月 18 日 | 0 | 0 | 0 | 55.26 | 否 |
| 张卫延 | 监事 | 男 | 61 | 2018 年 3 月 20 日 | 2020 年 4 月 21 日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 崔薇 | 财务总监 | 女 | 47 | 2013 年 8 月 7 日 | 2020 年 6 月 9 日 | 0 | 0 | 0 | 42.15 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 0 | 0 | 0 | 893.63 | / |

| 姓名 | 主要工作经历 |
|---|---|
| 李伟东 | 52 岁，本公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。 |
| 李云 | 53 岁，本公司执行董事。李女士毕业于北京理工大学，工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二 |

| | |
|---|---|
| | 零一八年五月获选出任本公司执行董事。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。 |
| 陈德启 | 57 岁，本公司执行董事、副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，正高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长，北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理，北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。 |
| 张文雷 | 53 岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。 |
| 郭川 | 52 岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。 |
| 符耀文 | 65 岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富的经验。 |
| 吴革 | 53 岁，本公司独立非执行董事。吴先生先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授,博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事,中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。 |
| 甘培忠 | 64 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师。现任兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府法律顾问，最高人民法院咨询员，最高人民法院案例指导委员会专家委员，最高人民法院执行局专家咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。 |
| 李雪梅 | 52 岁，本公司监事会主席。李女士毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任、本公司规划发展部部长、北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任本公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。 |
| 莫非 | 50 岁，本公司股东代表监事。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任本公司法律事务部部长。二零二零年六月获选出任本公司股东代表监事。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。 |
| 田振华 | 40 岁，本公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士，高级会计师、中国注册会计师（非执业）。田先生于二零零七年加入本公司，曾任北辰地产集团武汉城市中心财务总监，现任本公司审计部副部长。二零二一年三月获重选连任为本公司职工监事。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。 |
| 吕毅红 | 49 岁，本公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席，现任本公司工会副主席。二零二一年三 |

| | |
|---|---|
| | 月获选出任本公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。 |
| 杜敬明 | 56 岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。 |
| 刘铁林 | 58 岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历，正高级经济师。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。 |
| 孙东樊 | 58 岁，本公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，正高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司总经理，北京北辰实业股份有限公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理。现任北京北辰会展集团有限公司董事长，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。 |
| 胡浩 | 42 岁，本公司副总经理。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任本公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一月出任本公司副总经理。胡先生在公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。 |

其它情况说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司现任及离任董事、监事和高级管理人员均未买入、卖出或持有公司股票。此外，公司也未实施股权激励计划或授予任何一位董事、监事和高级管理人员限制性股票。

2、报告期内，李伟东先后担任本公司总经理、董事长，领取的报酬仅在董事长一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

3、报告期内，陈德启、张文雷同时担任本公司董事和高级管理人员，领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

4、报告期内，郭川同时担任本公司董事、副总经理、董事会秘书和总法律顾问，领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---|---|---|---|---|
| 李伟东 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事长 | 2020 年 7 月 | |
| 贺江川 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事长 | 2011 年 12 月 | 2020 年 5 月 |
| 李云 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事 | 2018 年 11 月 | |
| 张卫延 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 监事 | 2016 年 5 月 | 2019 年 12 月 |
| 李雪梅 | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事会秘书、董事会办公室主任 | 2009 年 5 月 | |

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

| 任职人员 | 其他单位名称 | 在其他单位 | 任期起始 | 任期终止 |
|---|---|---|---|---|

| 姓名 | | 担任的职务 | 日期 | 日期 |
|---|---|---|---|---|
| 符耀文 | 汇盈控股有限公司 | 执行董事 | 2018 年 3 月 | |
| 吴革 | 对外经济贸易大学国际商学院 | 教授 | 2005 年 12 月 | |
| | 云南博闻科技实业股份有限公司 | 独立董事 | 2015 年 5 月 | |
| | 北京海量数据技术股份有限公司 | 独立董事 | 2014 年 6 月 | 2020 年 5 月 |
| | 民生控股股份有限公司 | 独立董事 | 2019 年 4 月 | |
| | 加科思药业集团有限公司 | 独立董事 | 2020 年 12 月 | |
| 甘培忠 | 兰州大学法学院 | 院长、教授 | 2019 年 7 月 | |
| | 北京华宇软件股份有限公司 | 独立董事 | 2015 年 9 月 | |
| | 苏州道森钻采设备股份有限公司 | 独立董事 | 2018 年 1 月 | |
| | 甘肃金徽酒股份有限公司 | 独立董事 | 2018 年 5 月 | |
| 董安生（已辞任） | 中国人民大学法学院 | 教授 | 1992 年 7 月 | |
| | 上海新黄浦置业股份公司 | 独立董事 | 2015 年 6 月 | 2021 年 1 月 |
| | 华数传媒控股股份公司 | 独立董事 | 2015 年 9 月 | 2020 年 4 月 |

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司薪酬管理制度的规定执行。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | （1）董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；<br>（2）公司年终考核。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。 |

## 四、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 | 解聘 | 因工作需要 |
| 贺江川 | 董事长 | 离任 | 因工作需要 |
| 甘培忠 | 独立董事 | 选举 | 因工作需要 |
| 董安生 | 独立董事 | 离任 | 因身体原因 |
| 李雪梅 | 监事会主席 | 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 |
| 吕毅红 | 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 |
| 颜景辉 | 监事 | 离任 | 退休 |
| 张卫延 | 监事 | 离任 | 退休 |
| 胡浩 | 副总经理 | 聘任 | 因工作需要 |
| 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：

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、莫非为本公司第八届监事会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。

7、本公司独立董事董安生因个人身体原因辞去公司第八届董事会独立董事的职务。2020 年 8 月 26 日，本公司召开第八届第八十次董事会会议，选举甘培忠为本公司第八届董事会独立董事。2020 年 10 月 20 日，本公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过选举甘培忠为公司第八届董事会独立董事。

8、2021 年 1 月 21 日，本公司股东代表监事胡浩因工作变动申请辞去公司第八届监事会股东代表监事的职务。2021 年 1 月 22 日，本公司召开第八届第九十九次董事会会议，聘任胡浩为本公司副总经理。

9、2021 年 2 月 2 日，本公司职工监事颜景辉因个人年龄原因申请辞去公司第八届监事会职工监事的职务，在公司依法选举产生的新职工监事就任前，继续履行职工监事职责。2021 年 3 月 18 日，本公司召开第三届职工代表大会推举吕毅红为公司第九届监事会职工监事。

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

| | |
|---|---|
| 母公司在职员工的数量 | 142 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 5,583 |
| 在职员工的数量合计 | 5,725 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 2,555 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 管理人员 | 2,323 |
| 安保人员 | 256 |
| 运行维修人员 | 664 |
| 收款人员 | 133 |
| 厨师 | 602 |
| 服务人员 | 1,017 |
| 其他人员 | 730 |
| 合计 | 5,725 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 研究生及以上 | 302 |
| 本科 | 1,936 |
| 大专 | 1,495 |
| 中专 | 631 |
| 其他 | 1,361 |
| 合计 | 5,725 |

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司按照“依法合规、按劳分配、效率优先、兼顾公平”的基本原则，在综合考虑社会物价水平、公司支付能力以及员工的岗位价值、员工贡献大小等因素制定薪酬分配政策。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

持续推进各项培训开发活动，推动各类人才培养。开展需求导向的多元专项培训，为实现员工个人价值、推动人才培养、助力经营发展，公司从员工发展的专业发展需求出发，以理论与实践相结合的方式，持续开展面向专业技术人才、技能人才的各项培训活动，持续发挥技能人才工作室作用，为员工搭建提升自我、展示自我的平台。以“加强交流求实效、强化管理上水平、增强协作促共享”为目标，开展公司企业间交叉培训，充分挖掘整合内部资源，搭建企业间人才交流平台和技术交流平台，搭建企业间共创共享、共同发展平台，促进企业间交流学习。报告期内，公司母子公司人员培训覆盖率超过 90%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 劳务外包的工时总数 | 431,735 小时 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 2,032.62 万元 |

## 七、其他

□适用 √不适用

# 第九节 公司治理

## 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了完善的组织制度和法人治理结构。公司设党委会、股东大会、董事会、监事会，分别按其职责行使决策权、执行权、监督权，保证了公司顺利运行。其中，董事会下设的审计、薪酬与考核、战略、提名、法律合规五个专门委员会，均按公司相关制度履行各自的职能。

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

报告期内，公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2019 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等合法权益。

报告期内，公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，使所有股东有平等的机会获得信息，保障中小股东知情权，充分维护投资者利益。

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员按照境内外监管要求，通过参加线上培训、阅读书面学习资料等方式，积极参与培训学习，对自身知识储备及履职能力的提升起到了促进作用。

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

2021 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中加速发展保驾护航。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

## 二、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 |
| 2020 年第一次临时股东大会 | 2020 年 10 月 20 日 | 上海证券交易所网址 www.sse.com.cn | 2020 年 10 月 21 日 |

股东大会情况说明

□适用 √不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立 | 参加董事会情况 | | | | | 参加股东大会情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |

| | 董事 | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 李伟东 | 否 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 李云 | 否 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 陈德启 | 否 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 张文雷 | 否 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 郭川 | 否 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 符耀文 | 是 | 42 | 42 | 42 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 吴革 | 是 | 42 | 42 | 40 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 甘培忠 | 是 | 8 | 8 | 8 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 贺江川 | 否 | 16 | 16 | 15 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 董安生 | 是 | 34 | 7 | 7 | 0 | 27 | 是 | 0 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

√适用 □不适用

本公司独立董事董安生因个人身体原因连续两次以上未能亲自出席董事会会议并辞任。本公司 2020 年 8 月 26 日召开第八届第八十次董事会会议，批准本公司《关于选举甘培忠先生为本公司第八届董事会独立非执行董事的议案》，并提交股东大会审议。该项议案于 2020 年 10 月 20 日召开的本公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过。

| | |
|---|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 42 |
| 其中：现场会议次数 | 0 |
| 通讯方式召开会议次数 | 40 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 2 |

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

√适用 □不适用

（一）战略委员会 2020 年年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会共召开两次会议。战略委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内结合公司经营实际，在深入回顾公司“十三五”时期主业发展情况的基础上，为公司“十四五”时期会展及地产主业发展提出建设性意见。

（二）审计委员会 2020 年年度履职情况：

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会审计委员会议事规则》的规定，公司董事会审计委员会各成员认真履行职责，在审阅公司定期财务报告、监督公司内控审计工作、聘请外部审计机构等方面做了大量的工作。报告期内，公司审计委员会共召开五次会议，分别对公司的外部审计工作安排、定期财务报告、会计师事务所选聘、内控体系及资产减值等事项进行了审议、核查，充分发挥了专业委员会的作用。

（三）薪酬与考核委员会 2020 年年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会各成员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开两次会议，以提升企业效益为导向，认真审议了公司员工绩效考核办法和独立董事薪酬调整方案，为完善公司激励机制提供切实保障。

（四）提名委员会 2020 年年度履职情况：

公司董事会提名委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定，公司董事会提名委员会各成员规范履职、勤勉尽职，于报告期内召开了两次会议，对董事候选人进行审查并提出建议，充分发挥了专业委员会的作用。

（五）法律合规委员会 2020 年年度履职情况:

公司董事会法律合规委员会由 2 名执行董事和 3 名独立董事组成。根据公司《董事会法律合规委员会议事规则》的规定，公司董事会法律合规委员会各成员立足本职、尽责勤勉，于报告期内召开了一次会议,对公司法治建设工作情况、重大法律纠纷案件诉讼进展情况进行了梳理分析，为公司有效防范化解法律风险提供决策依据。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

□适用 √不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

本公司已经建立了绩效考核评价和薪酬制度。高级管理人员按规定实行年薪制，包括基薪和绩效年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、履职年限等确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、组织考核以及高级管理人员年度考核结果等因素确定并发放。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

本年度具体的内部控制情况请详见《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》。上述报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十、其他

□适用 √不适用

# 第十节　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 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”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。

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 | 刘岳 |
| | 联系电话 | 010-56702805 |
| 资信评级机构 | 名称 | 联合资信评估股份有限公司 |
| | 办公地址 | 北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 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（自 2020 年 10 月起由联合资信评估股份有限公司承继相关业务）；“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。评级上调不会对“14 北辰 02”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“16 北辰 01”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“19 北辰 F1”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“20 北辰 01”投资者适当性管理产生影响。

5、2017 年度第一期中期票据、2018 年度第一期中期票据及 2019 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”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”的信用等级由 AA+调整为 AAA。评级上调不会对“17 北辰实业 MTN001”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”投资者适当性管理产生影响。

## 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 23 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《瑞银证券有限责任公司关于北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn，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《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，于 2020 年 6 月 23 日分别出具了的《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）度受托管理事务报告（2019 年度）》和《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司 19 北辰 F1、20 北辰 01 公司债券 2020 年度第一次临时受托管理事务报告》，并已通过上交所网站专区向合格投资者披露。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的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 | 2020 年 | 2019 年 | 本期比上年同期增减（%） | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 息税折旧摊销前利润 | 1,935,289,757 | 3,652,884,186 | -47.02 | 主要由于公司本期利润总额下降所致 |
| 流动比率 | 1.80 | 1.65 | 9.09 | |
| 速动比率 | 0.44 | 0.44 | - | |
| 资产负债率（%） | 77.18% | 78.61% | 减少 1.43 个百分点 | |
| EBITDA 全部债务比 | 0.05 | 0.10 | -50.00 | 主要由于公司本期利润总额下降所致 |
| 利息保障倍数 | 0.75 | 1.47 | -48.98 | 主要由于公司本期利润总额下降所致 |
| 现金利息保障倍数 | 1.37 | 1.71 | -19.88 | |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.90 | 1.63 | -44.79 | 主要由于公司本期利润总额下降所致 |
| 贷款偿还率（%） | 100% | 100% | - | |
| 利息偿付率（%） | 100% | 100% | - | |

## 九、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（“17 北辰实业 MTN001”），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。公司于 2020 年 8 月 10 日公告了《调整票面利率选择权及投资者回售选择权行使公告》，将票面利率由 5.14%调整为 3.80%，最终回售规模 2.00 亿元。报告期内，公司按时足额完成该中期票据当期利息及回售部分债券的兑付。本次回售实施完成后，该中期票据余额为 11.20 亿元。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2018]MTN667 号”文核准，公司于 2018 年 11 月 29 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据（“18 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 16.20 亿元，发行利率为 5.65%，起息日为 2018 年 12 月 3 日，期限为 3+N 年并附发行人赎回选择权，按年付息。报告期内，公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2018]MTN666 号”文核准，公司于 2019 年 6 月 27 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据（“19 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 10 亿元，发行利率为 5.20%，起息日为 2019 年 6 月 28 日，期限为 3+N 年并附发行人赎回选择权，按年付息。报告期内，公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019 号”文核准，公司于 2020 年 10 月 26 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（“20 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 2.60 亿元，发行利率为 3.78%，起息日为 2020 年 10 月 28 日，期限为 2 年，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团获得银行授信总额人民币 156 亿元，已提取借款人民币 91 亿元，剩余授信额度人民币 65 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

## 十一、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。

## 十二、公司发生的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

报告期内，联合信用评级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”、“16 北辰 01”债项信用等级由 AA+调整为 AAA；新世纪评级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。

除上述事宜外，截至报告期末，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条列示的相关重大事项。

# 第十一节 财务报告

## 一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10039 号
(第一页，共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

**一、审计意见**

（一）我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

（二）我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北辰实业 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

**二、形成审计意见的基础**

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

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

三、**关键审计事项**

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

三、**关键审计事项（续）**

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估：

| 关键审计事项 | 我们在审计中如何应对关键审计事项 |
| --- | --- |
| 存货可变现净值的评估<br><br>请参阅财务报表附注<br><br>于 2020 年 12 月 31 日，存货的总金额为人民币 56,440,500,295 元，约占集团总资产的 65.29%。管理层对 2020 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估，存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。<br><br>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计，其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。<br><br>我们关注该事项，主要是考虑到存货的金额重大，且存货可变现净值的评估具有一定程度的估计不确定性、复杂性和主观性，管理层在评估存货可变现净值时需要作出重大判断与估计，因此我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。 | 我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序：<br><br>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向或舞弊的敏感性，评估了重大错报的固有风险。<br><br>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果，以评价管理层作出估计的流程的有效性。<br><br>我们评估并测试了关于存货可变现净值的评估的关键控制。<br><br>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表，并采用抽样的方法执行了以下审计程序：<br><br>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较，包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。<br><br>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例，与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。<br><br>• 根据相关的税收规定，通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。<br><br>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对，并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。<br><br>综上，基于我们获取的审计证据及执行的审计工作，我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断、假设及估计。 |

**四、其他信息**

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

**五、管理层和审计委员会对财务报表的责任**

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

**六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

普华永道中天审字(2021)第 10039 号
(第五页，共五页)

**六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）**

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国•上海市
2021 年 3 月 24 日

注册会计师

————————————
彭啸风(项目合伙人)

注册会计师

————————————
任丽君

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | | 13,045,474,213 | 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 | | 153,890,739 | 55,241,187 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 64,524,451 | 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 | | 2,054,777,591 | 3,963,257,916 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | | 56,440,500,295 | 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 | | 103,533,637 | 16,019,202 |
| 其他流动资产 | | 2,728,909,169 | 3,062,045,448 |
| 流动资产合计 | | 74,591,610,095 | 82,850,550,361 |
| **非流动资产：** | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | 272,201,258 | 170,483,313 |
| 长期股权投资 | | 541,852,643 | 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 | | 6,847,295,203 | 6,389,491,417 |
| 固定资产 | | 1,929,939,747 | 2,381,778,836 |
| 在建工程 | | 872,949,905 | 3,573,479 |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | 49,944,465 | 56,513,165 |
| 无形资产 | | 10,528,201 | 15,680,163 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 长期待摊费用 | | 7,716,147 | 9,934,661 |
| 递延所得税资产 | | 1,263,904,521 | 1,340,213,368 |
| 其他非流动资产 | | 55,514,137 | 129,479,686 |
| 非流动资产合计 | | 11,851,846,227 | 10,961,128,634 |
| 资产总计 | | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | | - | 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 | | 7,071,835,411 | 6,723,057,465 |
| 预收款项 | | 230,349,078 | 239,101,670 |
| 合同负债 | | 17,882,773,042 | 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 | | 94,763,362 | 125,184,965 |
| 应交税费 | | 2,617,074,908 | 3,192,584,119 |
| 其他应付款 | | 4,036,566,156 | 3,925,630,574 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | 1,162,190 | 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 | | 9,594,165,617 | 10,709,332,630 |
| 其他流动负债 | | 18,308,584 | - |
| 流动负债合计 | | 41,545,836,158 | 50,103,123,732 |
| **非流动负债：** | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | | 17,713,422,612 | 20,498,379,889 |
| 应付债券 | | 4,659,803,453 | 1,548,298,593 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | 20,065,559 | 31,482,614 |
| 长期应付款 | | 2,658,261,937 | 1,434,826,089 |
| 长期应付职工薪酬 | | 114,239,518 | 125,670,954 |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | 2,743,396 | 1,943,396 |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 25,168,536,475 | 23,640,601,535 |
| 负债合计 | | 66,714,372,633 | 73,743,725,267 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（或股本） | | 3,367,020,000 | 3,367,020,000 |
| 其他权益工具 | | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |
| 资本公积 | | 3,703,970,680 | 3,648,897,300 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 398,506 | -3,224,494 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 1,048,895,107 | 1,012,472,728 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 6,298,481,694 | 6,712,512,444 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 17,049,145,829 | 17,368,057,820 |
| 少数股东权益 | | 2,679,937,860 | 2,699,895,908 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 19,729,083,689 | 20,067,953,728 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | | 7,504,368,870 | 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 | | 137,602,763 | 43,629,940 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 22,218,084 | 23,016,688 |
| 其他应收款 | | 54,082,435 | 814,731,959 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | | 1,006,359,784 | 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 | | 11,740,698,075 | 7,600,669,775 |
| 其他流动资产 | | 76,093,127 | 76,633,814 |
| 流动资产合计 | | 20,541,423,138 | 16,941,182,124 |
| **非流动资产：** | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | 12,663,972,500 | 17,118,866,794 |
| 长期股权投资 | | 6,609,302,062 | 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 | | 4,696,726,658 | 4,754,806,782 |
| 固定资产 | | 673,107,098 | 1,079,497,258 |
| 在建工程 | | 472,424,133 | 3,226,744 |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | 31,402,373 | 25,989,904 |
| 无形资产 | | 4,950,486 | 8,770,506 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 227,800,622 | 271,273,600 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 25,379,685,932 | 29,778,128,341 |
| 资产总计 | | 45,921,109,070 | 46,719,310,465 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | | - | 901,135,833 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 717,978,123 | 751,991,843 |
| 预收款项 | | 230,727,513 | 238,326,411 |
| 合同负债 | | 368,596,014 | 701,930,629 |
| 应付职工薪酬 | | 70,851,592 | 89,145,393 |
| 应交税费 | | 521,667,297 | 680,980,587 |
| 其他应付款 | | 12,673,829,177 | 11,256,885,949 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 3,032,770,696 | 6,250,057,350 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 17,616,420,412 | 20,870,453,995 |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | | 10,113,325,412 | 10,975,219,907 |
| 应付债券 | | 4,659,803,453 | 1,548,298,593 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | 9,244,239 | 10,854,767 |
| 长期应付款 | | 500,000,000 | - |
| 长期应付职工薪酬 | | 114,239,518 | 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 | | 15,396,612,622 | 12,660,044,221 |
| 负债合计 | | 33,013,033,034 | 33,530,498,216 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（或股本） | | 3,367,020,000 | 3,367,020,000 |
| 其他权益工具 | | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |
| 资本公积 | | 3,681,309,353 | 3,681,309,353 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 398,506 | -3,224,494 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 1,048,895,107 | 1,012,472,728 |
| 未分配利润 | | 2,180,073,228 | 2,500,854,820 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 12,908,076,036 | 13,188,812,249 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 45,921,109,070 | 46,719,310,465 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 合并利润表

2020 年 1—12 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 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 |
| 其中：营业收入 | | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 16,205,650,209 | 16,797,390,935 |
| 其中：营业成本 | | 13,684,400,940 | 12,904,431,801 |
| 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 | | 832,691,492 | 2,004,831,062 |
| 销售费用 | | 539,461,112 | 555,160,972 |
| 管理费用 | | 848,839,857 | 918,201,332 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 300,256,808 | 414,765,768 |
| 其中：利息费用 | | 466,721,709 | 547,320,932 |
| 利息收入 | | 172,289,098 | 137,297,593 |
| 加：其他收益 | | 28,759,068 | 26,423,604 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | | 237,254,677 | 189,636,999 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 186,426,773 | 187,469,308 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 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） | | 6,509,691 | -28,134,562 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | -894,550,869 | -763,604,394 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | | -1,345,900 | -3,056,100 |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | | 1,166,958,904 | 2,746,238,349 |
| 加：营业外收入 | | 20,061,755 | 34,976,787 |
| 减：营业外支出 | | 27,120,591 | 18,009,484 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | | 1,159,900,068 | 2,763,205,652 |
| 减：所得税费用 | | 583,916,656 | 919,365,196 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | | 575,983,412 | 1,843,840,456 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | 575,983,412 | 1,850,261,893 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | - | -6,421,437 |
| （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） | | 270,974,629 | 1,653,948,716 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | 305,008,783 | 189,891,740 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | 3,623,000 | 619,430 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | 3,623,000 | 619,430 |
| 1．不能重分类进损益的其他综合收益 | | 3,623,000 | 619,430 |
| （1）重新计量设定受益计划变动额 | | 3,623,000 | 619,430 |
| （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 | | 579,606,412 | 1,844,459,886 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 274,597,629 | 1,654,568,146 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | | 305,008,783 | 189,891,740 |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | 0.04 | 0.46 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | 0.04 | 0.46 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 母公司利润表

2020 年 1—12 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 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | | 2,095,957,989 | 2,625,434,541 |
| 减：营业成本 | | 1,049,503,282 | 1,069,346,240 |
| 税金及附加 | | 295,356,419 | 230,627,308 |
| 销售费用 | | 76,448,601 | 86,698,623 |
| 管理费用 | | 535,349,681 | 596,893,072 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | -109,965,987 | -69,686,979 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | 112,849,001 | 73,089,442 |
| 加：其他收益 | | 22,000,994 | 17,130,074 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | | 219,991,111 | 378,290,644 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -7,521,691 | - |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 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） | | -1,458,665 | -234,945,567 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | - | -20,000,000 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列） | | 489,799,433 | 852,031,428 |
| 加：营业外收入 | | 13,904,617 | 23,306,880 |
| 减：营业外支出 | | 15,864,799 | 11,893,667 |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | | 487,839,251 | 863,444,641 |
| 减：所得税费用 | | 123,615,464 | 215,983,915 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | | 364,223,787 | 647,460,726 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | 364,223,787 | 653,972,148 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | - | -6,511,422 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | 3,623,000 | 619,430 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | 3,623,000 | 619,430 |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | 3,623,000 | 619,430 |
| 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 | | 367,846,787 | 648,080,156 |
| 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：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

**合并现金流量表**

2020 年 1—12 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年度 | 2019年度 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 12,696,794,540 | 19,325,969,992 |
| 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 | | 321,840,069 | 7,300,121 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 2,074,862,675 | 497,956,181 |
| 经营活动现金流入小计 | | 15,093,497,284 | 19,831,226,294 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 10,933,707,798 | 12,115,580,427 |
| 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 | | 1,109,299,861 | 1,246,975,309 |
| 支付的各项税费 | | 2,374,295,760 | 3,860,452,272 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 424,685,139 | 2,487,323,161 |
| 经营活动现金流出小计 | | 14,841,988,558 | 19,710,331,169 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 251,508,726 | 120,895,125 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 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 | | 10,454,745 | 53,804,056 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 763,316 | 1,186,766 |
| 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 | | 968,318,061 | 236,779,656 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 330,041,634 | 135,683,808 |
| 投资支付的现金 | | 212,184,700 | - |
| 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 | | 559,195,219 | 135,683,808 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 409,122,842 | 101,095,848 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 102,965,444 | 1,952,100,000 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 102,965,444 | 960,500,000 |
| 取得借款收到的现金 | | 5,130,068,784 | 10,500,183,605 |
| 发行债券收到的现金 | | 854,030,000 | 1,190,400,000 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 3,484,854,070 | 1,254,318,487 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 9,571,918,298 | 14,897,002,092 |
| 偿还债务支付的现金 | | 7,694,940,197 | 10,291,428,476 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 2,925,910,061 | 2,786,041,899 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 92,858,895 | 77,017,475 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 556,901,544 | 2,117,569,185 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 11,177,751,802 | 15,195,039,560 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -1,605,833,504 | -298,037,468 |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | | |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | -945,201,936 | -76,046,495 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 11,775,741,381 | 11,851,787,876 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 母公司现金流量表

2020 年 1—12 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年度 | 2019年度 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 1,826,332,499 | 3,068,700,921 |
| 收到的税费返还 | | 22,079,363 | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 242,235,266 | 99,106,115 |
| 经营活动现金流入小计 | | 2,090,647,128 | 3,167,807,036 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 616,493,221 | 1,641,087,806 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 637,251,541 | 734,038,261 |
| 支付的各项税费 | | 683,681,124 | 788,870,611 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 166,364,269 | 489,056,918 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,103,790,155 | 3,653,053,596 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -13,143,027 | -485,246,560 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 22,006,647,028 | 18,674,965,076 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 1,554,399,347 | 1,533,934,237 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 758,817 | 726,351 |
| 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 | | 23,561,805,192 | 20,209,625,664 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 206,655,950 | 103,595,762 |
| 投资支付的现金 | | 20,677,678,646 | 18,385,391,434 |
| 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 | | 20,884,334,596 | 18,488,987,196 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 2,677,470,596 | 1,720,638,468 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 991,600,000 |
| 取得借款收到的现金 | | 2,976,120,784 | 2,670,228,069 |
| 发行债券收到的现金 | | 854,030,000 | 1,190,400,000 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 1,384,500,000 | 555,225,874 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 5,214,650,784 | 5,407,453,943 |
| 偿还债务支付的现金 | | 5,704,733,861 | 3,627,458,476 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,704,694,039 | 1,559,600,134 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 69,767,538 | 528,915,244 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 7,479,195,438 | 5,715,973,854 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -2,264,544,654 | -308,519,911 |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | | |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | 399,782,915 | 926,871,997 |
| 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** | | 7,494,495,702 | 7,094,712,787 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

# 合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 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、上年年末余额 | 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） | | | | | 55,073,380 | | 3,623,000 | | 36,422,379 | | -414,030,750 | | -318,911,991 | -19,958,048 | -338,870,039 |
| （一）综合收益总额 | | | 143,530,000 | | | | 3,623,000 | | | | 127,444,629 | | 274,597,629 | 305,008,783 | 579,606,412 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 55,073,380 | | | | | | | | 55,073,380 | 47,892,064 | 102,965,444 |
| 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 | | | | | 55,073,380 | | | | | | | | 55,073,380 | 47,892,064 | 102,965,444 |
| （三）利润分配 | | | -143,530,000 | | | | | | 36,422,379 | | -541,475,379 | | -648,583,000 | -372,858,895 | -1,021,441,895 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 36,422,379 | | -36,422,379 | | | | |
| 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 | -372,858,895 | -1,021,441,895 |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 3,367,020,000 | | 2,630,379,842 | | 3,703,970,680 | | 398,506 | | 1,048,895,107 | | 6,298,481,694 | | 17,049,145,829 | 2,679,937,860 | 19,729,083,689 |

| 项目 | 2019 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、上年年末余额 | 3,367,020,000 | | 1,613,451,200 | | 3,648,897,300 | | -3,843,924 | | 947,726,656 | | 5,644,210,842 | | 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） | | | 1,016,928,642 | | | | 619,430 | | 64,746,072 | | 1,068,301,602 | | 2,150,595,746 | 1,073,374,265 | 3,223,970,011 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 619,430 | | | | 1,653,948,716 | | 1,654,568,146 | 189,891,740 | 1,844,459,886 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | 991,600,000 | | | | | | | | | | 991,600,000 | 960,500,000 | 1,952,100,000 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | 960,500,000 | 960,500,000 |
| （三）利润分配 | | | 25,328,642 | | | | | | 64,746,072 | | -585,647,114 | | -495,572,400 | -77,017,475 | -572,589,875 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 64,746,072 | | -64,746,072 | | | | |
| 2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | -91,530,000 | | | | | | | | -404,042,400 | | -495,572,400 | -77,017,475 | -572,589,875 |
| 4．其他 | | | 116,858,642 | | | | | | | | -116,858,642 | | | | |
| （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 | | 2,630,379,842 | | 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 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 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、上年年末余额 | 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） | | | | | | | 3,623,000 | | 36,422,379 | -320,781,592 | -280,736,213 |
| （一）综合收益总额 | | | 143,530,000 | | | | 3,623,000 | | | 220,693,787 | 367,846,787 |
| （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 | | | -143,530,000 | | | | | | 36,422,379 | -541,475,379 | -648,583,000 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 36,422,379 | -36,422,379 | |
| 2．对所有者（或股东）的分配 | | | -143,530,000 | | | | | | | -505,053,000 | -648,583,000 |
| 3．其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4．设定受益计划变动额结转 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 3,367,020,000 | | 2,630,379,842 | | 3,681,309,353 | | 398,506 | | 1,048,895,107 | 2,180,073,228 | 12,908,076,036 |

| 项目 | 2019 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、上年年末余额 | 3,367,020,000 | | 1,613,451,200 | | 3,681,309,353 | | -3,843,924 | | 947,726,656 | 2,439,041,208 | 12,044,704,493 |
| 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） | | | 1,016,928,642 | | | | 619,430 | | 64,746,072 | 61,813,612 | 1,144,107,756 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 619,430 | | | 647,460,726 | 648,080,156 |
| （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 | | | 25,328,642 | | | | | | 64,746,072 | -585,647,114 | -495,572,400 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 64,746,072 | -64,746,072 | |
| 2．对所有者（或股东）的分配 | | | -91,530,000 | | | | | | | -404,042,400 | -495,572,400 |
| 3．其他 | | | 116,858,642 | | | | | | | -116,858,642 | |
| （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 | | 2,630,379,842 | | 3,681,309,353 | | -3,224,494 | | 1,012,472,728 | 2,500,854,820 | 13,188,812,249 |

法定代表人：李伟东　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：高小杰

## 三、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 12 月 31 日，本公司的总股本为 3,367,020,000 元，每股面值 1 元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 3 月 24 日批准报出。

### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注，本年度新纳入合并范围的子公司主要有宁波京诚、廊坊辰睿、海口辰睿、钓鱼台会展以及杭州京阳。

## 四、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。

## 五、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 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

**4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

√适用 □不适用

(a)同一控制下的企业合并

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

(b)非同一控制下的企业合并

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

**5. 合并财务报表的编制方法**

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

**6. 现金及现金等价物的确定标准**

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

**7. 外币业务和外币报表折算**

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

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

## 8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a)金融资产

(i)分类和计量

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

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

债务工具

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

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

(ii)减值

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

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

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

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

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

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

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

应收账款组合 1 应收购房款

应收账款组合 2 应收物业费

应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款

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

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

长期应收款组合 1 应收保证金
长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii)终止确认

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

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

(b)金融负债

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

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

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

(c)权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d)金融工具的公允价值确定

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

## 9. 存货

√适用 □不适用

(a)分类

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

(b)发出存货的计价方法

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

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

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

(c)存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d)本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(b)后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

(c)确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d)长期股权投资减值

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

## 11. 投资性房地产

### (1).如果采用成本计量模式的：

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 12. 固定资产

### (1).确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

**(2).折旧方法**

√适用 □不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

**13. 在建工程**

√适用 □不适用

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

**14. 借款费用**

√适用 □不适用

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

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

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

**15. 无形资产**

**(1).计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a)土地使用权

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

(b)办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c)定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d)无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

## 18. 职工薪酬

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

### (1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (2).离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

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

**(3).辞退福利的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

## 19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

## 20. 收入

**(1).收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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

(a)销售商品

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

•客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或

•客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或

•本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，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项下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

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

## 21. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

## 23. 租赁

### (1).经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

本集团作为出租人

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

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

## 24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1)股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2)维修基金和质量保证金

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

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

(3)终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4)分部信息

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

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

(5)重要会计估计和判断

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

(a)重要会计估计及其关键假设

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

(i)存货跌价准备

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

(ii)房地产开发成本

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

(iii)税项

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

(b)采用会计政策的关键判断

(i)收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%－30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的

抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产业务适用增值税，在增值税一般计税方法下，税率为 11%；自 2018 年 5 月 1 日起，该业务使用税率由 11%调整为 10%；根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)(以下称“39 号公告”)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，该业务使用税率由 10%调整为 9%。

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

### 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据 39 号公告，本集团下属的部分投资物业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。

## 七、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 | 929,232 | 877,465 |
| 银行存款 | 13,044,544,981 | 14,810,801,437 |
| 其他货币资金 | - | - |
| 合计 | 13,045,474,213 | 14,811,678,902 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | - | - |

其他说明

于 2020 年 12 月 31 日，银行存款中包括 111,925,901 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)，1,116,956,697 元的住房按揭贷款保证金(2019 年 12 月 31 日：1,863,321,040 元)，764,214,533 元的购房款共管银行账户余额(2019 年 12 月 31 日：630,460,442 元)，221,837,637 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 | 160,352,795 |
| 1 至 2 年 | 1,907,897 |
| 2 至 3 年 | 1,020,967 |
| 3 年以上 | 28,115,996 |
| 合计 | 191,397,655 |

**(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 | 13.9 | 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 | 164,849,777 | 86.1 | 10,959,038 | 6.6 | 153,890,739 | 67,937,321 | 71.9 | 12,696,134 | 18.7 | 55,241,187 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 应收购房款 | 81,752 | - | 5,768 | 7.1 | 75,984 | 284,741 | 0.4 | 7,797 | 2.7 | 276,944 |
| 应收物业费 | 23,353,497 | 14.2 | 7,105,334 | 30.4 | 16,248,163 | 19,600,766 | 28.9 | 10,461,118 | 53.4 | 9,139,648 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 12,769,093 | 7.7 | 2,156,656 | 16.9 | 10,612,437 | 14,741,198 | 21.7 | 1,285,938 | 8.7 | 13,455,260 |
| 应收会展服务款-国有企业 | 103,749,168 | 62.9 | 518,746 | 0.5 | 103,230,422 | 2,000,005 | 2.9 | 40,000 | 2.0 | 1,960,005 |
| 应收会展服务款-其他企业 | 1,569,448 | 1.0 | 282,733 | 18.0 | 1,286,715 | 4,317,483 | 6.4 | 272,467 | 6.3 | 4,045,016 |
| 应收租赁款 | 23,326,819 | 14.2 | 889,801 | 3.8 | 22,437,018 | 26,993,128 | 39.7 | 628,814 | 2.3 | 26,364,314 |
| 合计 | 191,397,655 | / | 37,506,916 | / | 153,890,739 | 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 | - | 2,029 | - | - | 5,768 |
| 应收物业费 | 10,461,118 | 71,803 | 3,427,587 | - | - | 7,105,334 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 1,285,938 | 947,973 | 77,255 | - | - | 2,156,656 |
| 应收会展服务款-国有企业 | 40,000 | 518,746 | 40,000 | - | - | 518,746 |
| 应收会展服务款-其他企业 | 272,467 | 111,964 | 101,698 | - | - | 282,733 |
| 应收租赁款 | 628,814 | 319,260 | 58,273 | - | - | 889,801 |
| 合计 | 39,244,012 | 1,969,746 | 3,706,842 | - | - | 37,506,916 |

**(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 | 132,149,752 | 27,089,469 | 69% |

其他说明：

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

本年度计提的坏账准备金额为 1,969,746 元，收回或转回的坏账准备金额为 3,706,842 元(2019 年度：计提的坏账准备金额为 23,941,701 元，收回或转回的坏账准备金额为 321,090 元)。

本年度无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 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 | 54,258,720 | 84.1 | 199,025,958 | 95.6 |
| 1 至 2 年 | 3,028,982 | 4.7 | 2,404,165 | 1.2 |
| 2 至 3 年 | 1,527,061 | 2.4 | 1,772,116 | 0.9 |
| 3 年以上 | 5,709,688 | 8.8 | 4,999,924 | 2.3 |
| 合计 | 64,524,451 | 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 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 10,265,731 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 | 31,726,351 | 49% |

**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 | 2,054,777,591 | 3,963,257,916 |
| 合计 | 2,054,777,591 | 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 | 979,900,000 | 1,258,557,644 |
| 应收少数股东款项 | 860,685,218 | 1,713,426,407 |
| 代垫款项 | 143,653,057 | 124,331,388 |
| 保证金 | 48,422,020 | 855,906,821 |
| 预付货款 | 12,280,000 | 12,280,000 |
| 押金 | 7,717,297 | 9,446,721 |
| 工程专项基金 | 4,777,645 | 1,848,212 |
| 备用金 | 419,428 | 1,076,025 |
| 其他 | 14,396,325 | 8,932,274 |
| 减：坏账准备 | -17,473,399 | -22,547,576 |
| 合计 | 2,054,777,591 | 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 | 138,576 | - | - | 138,576 |
| 本期转回 | 5,212,753 | - | - | 5,212,753 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2020年12月31日余额 | 2,926,178 | - | 14,547,221 | 17,473,399 |

**(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 | - | 4,081,354 | - | - | 282,794 |
| 工程专项基金 | 9,241 | 14,647 | - | - | - | 23,888 |
| 应收关联公司款项 | 1,258,558 | - | 278,658 | - | - | 979,900 |
| 应收少数股东款项 | 1,713,426 | - | 852,741 | - | - | 860,685 |
| 应收代垫款项 | 2,877,542 | 96,609 | - | - | - | 2,974,151 |
| 预付货款（i） | 12,280,000 | - | - | - | - | 12,280,000 |
| 其他 | 44,661 | 27,320 | - | - | - | 71,981 |
| 合计 | 22,547,576 | 138,576 | 5,212,753 | - | - | 17,473,399 |

（i）于 2020 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(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(以下称“旭昭香港”) | 关联方 | 705,000,000 | 1至3年及3年以上 | 34 | 705,000 |
| 四川新希望房地产开发有限公司 | 第三方 | 611,814,000 | 1至2年 | 30 | 611,814 |
| 南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”) | 关联方 | 249,900,000 | 1至3年 | 12 | 249,900 |
| 深圳联新投资管理有限公司 | 第三方 | 86,251,855 | 2至3年 | 4 | 86,252 |
| 深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”) | 第三方 | 80,000,000 | 1至2年 | 4 | 80,000 |
| 合计 | / | 1,732,965,855 | / | 84 | 1,732,966 |

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 138,576 元，收回或转回的坏账准备金额为 5,212,753 元(2019 年度：计提坏账准备 4,146,898 元，收回或转回的坏账准备金额为 147,392 元)。

于 2020 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(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 | 3,253,999 | 243,912 | 3,010,087 | 8,485,162 | 793,912 | 7,691,250 |
| 开发成本(a) | 43,668,647,625 | 1,240,675,594 | 42,427,972,031 | 56,340,786,845 | 998,806,105 | 55,341,980,740 |
| 开发产品(b) | 14,324,003,553 | 352,068,911 | 13,971,934,642 | 5,345,242,705 | 2,645,912 | 5,342,596,793 |
| 库存材料 | 17,952,198 | - | 17,952,198 | 20,746,867 | - | 20,746,867 |
| 低值易耗品及包装物 | 19,631,337 | - | 19,631,337 | 21,089,893 | - | 21,089,893 |
| 合计 | 58,033,488,712 | 1,592,988,417 | 56,440,500,295 | 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 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰红橡墅 | 北京市 | 2003 年 | 2025 年 | 3,461,401 | 586,305,367 | 586,152,649 |
| 北京西三旗土地 | 北京市 | 待定 | 待定 | 待定 | 14,778,358 | 11,990,449 |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 北京市 | 2015 年 | 2021 年 | 49,317 | 50,729,801 | 49,316,623 |
| 北京金辰府 | 北京市 | 2019 年 | 2021 年 | 10,036,000 | 8,318,429,951 | 7,634,922,163 |
| 长沙北辰三角洲 | 长沙市 | 2016 年 | 2018 年至 2021 年 | 37,790,393 | 2,920,220,726 | 4,509,993,861 |
| 长沙北辰中央公园 | 长沙市 | 2014 年 | 2018 年至 2021 年 | 5,080,000 | 626,260,353 | 1,113,621,655 |
| 长沙北辰时光里 | 长沙市 | 2019 年 | 2022 年 | 1,306,210 | 653,644,862 | 514,611,687 |
| 武汉北辰孔雀洲 | 武汉市 | 2018 年 | 2021 年 | 1,494,330 | 934,199,097 | 837,690,691 |
| 武汉北辰光谷里 | 武汉市 | 2016 年 | 2022 年 | 4,707,831 | 235,945,881 | 1,651,158,999 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 武汉市 | 2017 年 | 2019 年至 2021 年 | 4,812,165 | 2,016,041,952 | 2,038,567,604 |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方 | 武汉市 | 2018 年 | 2021 年 | 4,229,440 | 2,630,185,376 | 2,315,357,623 |
| 武汉北辰经开优+(武汉辰发) | 武汉市 | 2019 年 | 2022 年 | 1,549,030 | 763,062,245 | 659,121,572 |
| 武汉北辰经开优+(武汉辰展) | 武汉市 | 2019 年 | 2022 年 | 2,054,019 | 866,615,598 | 796,980,300 |
| 武汉金地北辰阅风华 | 武汉市 | 2018 年 | 2021 年 | 2,295,005 | 1,915,081,503 | 1,774,208,117 |
| 武汉北辰金地漾时代 | 武汉市 | 2019 年 | 2021 年 | 2,101,278 | - | 1,060,220,322 |
| 宁波堇天府 | 宁波市 | 2017 年 | 2020 年 | 6,473,220 | - | 4,358,662,601 |
| 宁波北宸府 | 宁波市 | 2017 年 | 2020 年 | 4,403,988 | - | 3,088,137,119 |
| 宁波余姚项目 | 宁波市 | 2020 年 | 2023 年 | 2,181,730 | 1,111,310,844 | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆悦来壹号 | 重庆市 | 2017 年 | 2019 年至 2023 年 | 11,629,929 | 3,167,302,647 | 3,697,215,601 |
| 重庆北辰香麓 | 重庆市 | 2019 年 | 2025 年 | 2,193,010 | 1,407,306,023 | 1,157,675,863 |
| 苏州观澜府 | 苏州市 | 2017 年 | 2020 年至 2021 年 | 6,327,460 | 3,073,404,973 | 3,896,196,261 |
| 杭州北辰聆潮府 | 杭州市 | 2019 年 | 2022 年 | 1,086,020 | 669,019,634 | 574,575,655 |
| 杭州国颂府 | 杭州市 | 2016 年 | 2020 年 | 1,521,780 | - | 1,121,747,122 |
| 杭州富阳项目 | 杭州市 | 2020 年 | 待定 | 待定 | 1,021,575,000 | - |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 合肥市 | 2016 年 | 2018 年至 2020 年 | 428,215 | - | 265,167,519 |
| 廊坊北辰香麓 | 廊坊市 | 2017 年 | 2023 年 | 3,127,770 | 1,060,412,024 | 1,316,587,897 |
| 廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4、2019-3） | 廊坊市 | 2019 年 | 2024 年 | 3,099,788 | 1,337,281,682 | 1,030,497,308 |
| 廊坊 2020-5 地块项目 | 廊坊市 | 2020 年 | 待定 | 1,343,000 | 545,353,260 | - |
| 海口北辰府 | 海口市 | 2018 年 | 2020 年至 2022 年 | 4,539,020 | 2,424,725,142 | 2,951,158,497 |
| 海口长秀仕家 | 海口市 | 2020 年 | 待定 | 待定 | 424,443,253 | - |
| 广州兰亭香麓 | 广州市 | 2019 年 | 2023 年 | 1,894,032 | 1,127,186,578 | 1,051,482,870 |
| 四川北辰龙熙台、四川北辰国颂府 | 眉山市 | 2018 年 | 2020 年 | 1,644,730 | 605,701,289 | 1,638,194,341 |
| 成都北辰天麓府 | 成都市 | 2018 年 | 2020 年 | 1,610,558 | - | 1,225,492,847 |
| 成都北辰南湖香麓 | 成都市 | 2016 年 | 2020 年至 2021 年 | 2,342,810 | 34,583,416 | 895,754,110 |
| 成都北辰鹿鸣苑 | 成都市 | 2019 年 | 2021 年 | 2,363,150 | 1,886,865,196 | 1,519,520,814 |
| | | | | | 42,427,972,031 | 55,341,980,740 |

(b)开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长沙北辰三角洲 | 2012 年至 2020 年 | 2,027,653,427 | 1,331,270,578 | 667,187,858 | 2,691,736,147 |
| 武汉北辰光谷里 | 2020 年 | - | 1,850,749,585 | 82,410,900 | 1,768,338,685 |
| 重庆悦来壹号 | 2019 年至 2020 年 | 197,453,559 | 1,159,442,561 | 60,433,304 | 1,296,462,816 |
| 苏州观澜府 | 2020 年 | - | 1,444,646,133 | 237,097,630 | 1,207,548,503 |
| 成都北辰天麓府 | 2020 年 | - | 1,464,918,065 | 387,194,397 | 1,077,723,668 |
| 四川北辰国颂府 | 2020 年 | - | 1,297,959,581 | 381,340,073 | 916,619,508 |
| 海口北辰府 | 2020 年 | - | 1,137,880,875 | 212,765,859 | 925,115,016 |
| 北京北辰墅院 1900 | 2015 年至 2016 年 | 997,123,048 | - | 250,557,269 | 746,565,779 |
| 长沙北辰中央公园 | 2016 年至 2020 年 | 432,041,749 | 739,176,101 | 702,334,181 | 468,883,669 |
| 成都北辰南湖香麓 | 2019 年 | 203,404,575 | 1,073,808,319 | 893,272,504 | 383,940,390 |
| 宁波北宸府 | 2020 年 | - | 3,351,726,062 | 2,998,399,173 | 353,326,889 |
| 廊坊北辰香麓 | 2020 年 | - | 627,633,264 | 309,441,925 | 318,191,339 |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 2018 年至 2020 年 | 385,748,688 | 323,485,730 | 406,903,938 | 302,330,480 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 2019 年 | 37,602,947 | 241,491,670 | 9,868,080 | 269,226,537 |
| 杭州国颂府 | 2020 年 | - | 1,215,688,711 | 959,563,299 | 256,125,412 |
| 成都北辰香麓 | 2019 年 | 141,101,188 | 26,427,758 | 38,869,254 | 128,659,692 |
| 北京北辰红橡墅 | 2016 年至 2019 年 | 170,386,276 | - | 45,331,556 | 125,054,720 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 2018 年至 2019 年 | 147,370,950 | - | 24,462,941 | 122,908,009 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰香麓 | 2010 年至 2012 年 | 128,382,941 | - | 13,232,616 | 115,150,325 |
| 杭州北辰蜀山项目 | 2017 年 | 149,893,169 | - | 36,091,355 | 113,801,814 |
| 北京北辰福第 | 2010 年至 2014 年 | 106,492,056 | - | - | 106,492,056 |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 2017 年 | 93,461,674 | - | 66,562 | 93,395,112 |
| 宁波堇天府 | 2020 年 | - | 4,790,978,853 | 4,714,827,525 | 76,151,328 |
| 北京香山清琴 | 2007 年至 2010 年 | 36,961,897 | - | - | 36,961,897 |
| 北京碧海方舟 | 2013 年 | 34,628,611 | - | - | 34,628,611 |
| 苏州北辰旭辉壹号院 | 2017 年至 2019 年 | 38,823,376 | - | 15,008,996 | 23,814,380 |
| 南京北辰旭辉铂悦金陵 | 2018 年 | 13,193,871 | - | 1,284,802 | 11,909,069 |
| 其他 | 2001 年 | 872,791 | - | - | 872,791 |
| | | 5,342,596,793 | 22,077,283,846 | 13,447,945,997 | 13,971,934,642 |

2020 年度，本集团持有的账面价值为 321,000,000 元存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2019 年度：1,624,984,347 元)以及账面价值为 399,840,000 元存货的持有意图变为自持，从存货转为在建工程核算(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 17,899,738,201 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 | 623,070,041 | - | - | 381,200,552 | 1,240,675,594 |
| 开发产品 | 2,645,912 | 267,908,004 | 154,743,197 | 73,228,202 | - | 352,068,911 |
| 合计 | 1,002,245,929 | 890,978,045 | 154,743,197 | 73,778,202 | 381,200,552 | 1,592,988,417 |

**(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 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,658,383,731 元(2019 年 12 月 31 日：4,707,911,013 元)。2020 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.29%(2019 年度：6.17%)。

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 | 316,631 | - |
| 应收保证金 | 103,736,002 | 16,099,701 |
| 减：坏账准备 | -518,996 | -80,499 |
| 合计 | 103,533,637 | 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 | 2,728,909,169 | 3,062,045,448 |
| 合计 | 2,728,909,169 | 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 | 161,204,700 | 161,204 | 161,043,496 | - | - | - | - |
| 应收保证金 | 111,716,343 | 558,581 | 111,157,762 | 171,340,013 | 856,700 | 170,483,313 | - |
| 合计 | 272,921,043 | 719,785 | 272,201,258 | 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 | - | - | -813,072 | - | - | - | - | - | 80,236,399 | - |
| 杭州辰旭 | 20,954,171 | - | - | 6,907,400 | - | - | - | - | - | 27,861,571 | - |
| 杭州金湖 | 332,675,725 | - | - | 14,434,597 | - | - | -175,000,000 | - | - | 172,110,322 | - |
| 无锡盛阳 | - | - | - | 1,077,014 | - | - | - | - | - | 1,077,014 | - |
| 武汉金辰盈创 | - | - | - | -7,521,691 | - | - | - | - | 25,627,000 | 18,105,309 | - |
| 扬子江会展 | - | 2,450,000 | - | - | - | - | - | - | - | 2,450,000 | - |
| 小计 | 434,679,367 | 2,450,000 | - | 14,084,248 | - | - | -175,000,000 | - | 25,627,000 | 301,840,615 | - |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 北极星基金 | 8,344,693 | - | - | -68,332 | - | - | - | - | - | 8,276,361 | - |
| 杭州旭发 | 20,956,486 | - | - | 2,425,961 | - | - | - | - | - | 23,382,447 | - |
| 无锡辰万 | - | - | - | 167,740,611 | - | - | - | - | - | 167,740,611 | - |
| 广州广悦 | - | 48,530,000 | - | -7,917,391 | - | - | - | - | - | 40,612,609 | - |
| 小计 | 29,301,179 | 48,530,000 | - | 162,180,849 | - | - | - | - | - | 240,012,028 | - |
| 合计 | 463,980,546 | 50,980,000 | - | 176,265,097 | - | - | -175,000,000 | - | 25,627,000 | 541,852,643 | - |

**10、 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1).采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 房屋、建筑物 | 在建工程 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.期初余额 | 7,453,016,399 | 1,836,145,763 | 9,289,162,162 |
| 2.本期增加金额 | 92,807,812 | 543,167,407 | 635,975,219 |
| （1）外购 | 92,807,812 | 222,167,407 | 314,975,219 |
| （2）存货\固定资产\在建工程转入 | - | 321,000,000 | 321,000,000 |
| （3）企业合并增加 | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | 418,290 | 30,467,273 | 30,885,563 |
| （1）处置 | 418,290 | 6,042,840 | 6,461,130 |
| （2）其他转出 | - | 24,424,433 | 24,424,433 |
| 4.期末余额 | 7,545,405,921 | 2,348,845,897 | 9,894,251,818 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1.期初余额 | 2,721,156,694 | 178,514,051 | 2,899,670,745 |
| 2.本期增加金额 | 153,403,029 | - | 153,403,029 |
| （1）计提或摊销 | 153,403,029 | - | 153,403,029 |
| 3.本期减少金额 | 376,461 | 5,740,698 | 6,117,159 |
| （1）处置 | 376,461 | 5,740,698 | 6,117,159 |
| （2）其他转出 | - | - | - |
| 4.期末余额 | 2,874,183,262 | 172,773,353 | 3,046,956,615 |
| 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 | 4,671,222,659 | 2,176,072,544 | 6,847,295,203 |
| 2.期初账面价值 | 4,731,859,704 | 1,657,631,713 | 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。

2020 年度，本集团账面价值为 321,000,000 元的存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2019 年度:账面价值为 1,624,984,347 元的存货以及账面价值为 32,647,366 元(原价 211,161,417 元、累计折旧 178,514,051 元)的自用房地产的持有意图变为出租，从存货及固定资产转为投资性房地产核算)。

2020 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 153,403,029 元(2019 年度:183,836,405 元)。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 5,015,968,636 元(原价 8,033,571,009 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 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2019 年 12 月 31 日：无)。

于 2020 年 12 月 31 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，金额为 24,424,433 元(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 | 1,929,939,747 | 2,381,778,836 |
| 固定资产清理 | - | - |
| 合计 | 1,929,939,747 | 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 | 1,632,270 | 11,519,137 | 613,008 | 17,349,338 | 31,113,753 |
| （1）购置 | - | 12,518,322 | 613,008 | 17,982,423 | 31,113,753 |
| （2）在建工程转入 | - | - | - | - | - |
| （3）企业合并增加 | - | - | - | - | - |
| （4）重分类 | 1,632,270 | -999,185 | - | -633,085 | - |
| 3.本期减少金额 | 521,361,612 | 72,256,591 | 711,222 | 2,489,973 | 596,819,398 |
| （1）处置或报废 | 1,525,000 | 72,256,591 | 711,222 | 2,489,973 | 76,982,786 |
| （2）转入在建工程 | 519,836,612 | - | - | - | 519,836,612 |
| 4.期末余额 | 2,397,048,667 | 577,089,390 | 46,474,167 | 483,368,521 | 3,503,980,745 |
| 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 | 58,289,204 | 22,655,835 | 2,717,617 | 18,797,829 | 102,460,485 |
| （1）计提 | 58,289,204 | 22,655,835 | 2,717,617 | 18,797,829 | 102,460,485 |
| 3.本期减少金额 | 145,106,447 | 68,360,025 | 639,407 | 2,208,085 | 216,313,964 |
| （1）处置或报废 | 211,594 | 68,360,025 | 639,407 | 2,208,085 | 71,419,111 |
| （2）转入在建工程 | 144,894,853 | - | - | - | 144,894,853 |
| 4.期末余额 | 720,265,170 | 441,043,143 | 38,415,798 | 374,316,887 | 1,574,040,998 |
| 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 | - | 7,927 | - | 5,150 | 13,077 |
| （1）处置或报废 | - | 7,927 | - | 5,150 | 13,077 |
| 4.期末余额 | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 1,676,783,497 | 136,046,247 | 8,058,369 | 109,051,634 | 1,929,939,747 |
| 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 12 月 31 日，账面价值为 1,397,308,709 元(原价 2,077,915,186 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。

2020 年度固定资产计提的折旧金额为 102,460,485 元(2019 年度：120,940,016 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：87,586,344 元、1,940,594 元及 12,933,547 元(2019 年度：102,770,993 元、2,699,440 元及 15,469,583 元)。

2020 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2019 年度：1,288,402 元)。

2020 年度，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(2019 年度：无)。

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

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

于 2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(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 | 872,949,905 | 3,573,479 |
| 工程物资 | - | - |
| 合计 | 872,949,905 | 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 |
| 酒店改造项目 | 452,953,073 | - | 452,953,073 | - | - | - |
| 长沙 A3 酒店项目 | 399,840,000 | - | 399,840,000 | - | - | - |
| 零星在建工程项目 | 20,156,832 | - | 20,156,832 | 3,573,479 | - | 3,573,479 |
| 合计 | 872,949,905 | - | 872,949,905 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 酒店改造项目 | 149,683,500 | - | 78,011,314 | 374,941,759 | - | - | 452,953,073 | 52.12% | 52.12% | - | - | - | 自筹 |
| 长沙 A3 酒店项目 | 638,113,501 | | 399,840,000 | - | - | - | 399,840,000 | 62.66% | 62.66% | 117,002,981 | 56,544,816 | - | 自筹及借款 |
| 合计 | 787,797,001 | - | 477,851,314 | 374,941,759 | - | - | 852,793,073 | / | / | 117,002,981 | 56,544,816 | / | / |

其他说明

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 852,793,073 元的在建工程(2019 年 12 月 31 日：无)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(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 | 8,109,304 | 18,988,956 | - | 27,098,260 |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| 4.期末余额 | 63,856,251 | 34,255,204 | 282,349 | 98,393,804 |
| 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 | 18,325,367 | 15,247,477 | 94,116 | 33,666,960 |
| (1)计提 | 18,325,367 | 15,247,477 | 94,116 | 33,666,960 |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1)处置 | - | - | - | - |
| 4.期末余额 | 29,197,068 | 19,064,039 | 188,232 | 48,449,339 |
| 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 | 34,659,183 | 15,191,165 | 94,117 | 49,944,465 |
| 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 | 8,124,354 | 8,124,354 |
| (1)购置 | 8,124,354 | 8,124,354 |
| (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 | 52,112,732 | 52,112,732 |
| 二、累计摊销 | | |
| 1.期初余额 | 28,308,215 | 28,308,215 |
| 2.本期增加金额 | 13,276,316 | 13,276,316 |
| （1）计提 | 13,276,316 | 13,276,316 |
| 3.本期减少金额 | - | - |
| (1)处置 | - | - |
| 4.期末余额 | 41,584,531 | 41,584,531 |

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 10,528,201 | 10,528,201 |
| 2.期初账面价值 | 15,680,163 | 15,680,163 |

其他说明：

√适用 □不适用

2020 年度无形资产的摊销金额为 13,276,316 元(2019 年度：10,342,625 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 | 700,468 | 171,751 | - | 816,721 |
| 使用权资产改良 | 9,646,657 | 3,238,255 | 5,985,486 | - | 6,899,426 |
| 合计 | 9,934,661 | 3,938,723 | 6,157,237 | - | 7,716,147 |

## 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 | 372,815,576 | 93,203,894 | 164,788,436 | 41,197,109 |
| 内部交易未实现利润 | 2,214,891,048 | 553,722,762 | 2,032,715,432 | 508,178,858 |
| 可抵扣亏损 | 173,259,196 | 43,314,799 | 266,454,844 | 66,613,711 |
| 预提费用 | 2,324,095,642 | 581,023,911 | 2,896,894,760 | 724,223,690 |
| 合计 | 5,085,061,462 | 1,271,265,366 | 5,360,853,472 | 1,340,213,368 |

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 其中： | | |
| 预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 | 121,834,921 | 243,628,223 |
| 预计于 1 年后转回的金额 | 1,149,430,445 | 1,096,585,145 |
| | 1,271,265,366 | 1,340,213,368 |

### (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 | 29,443,382 | 7,360,845 | - | - |
| 合计 | 29,443,382 | 7,360,845 | - | - |

2020 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 7,360,845

**(3).以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---|---|---|---|---|
| 递延所得税资产 | -7,360,845 | 1,263,904,521 | - | 1,340,213,368 |
| 递延所得税负债 | 7,360,845 | - | - | - |

**(4).未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 可抵扣暂时性差异 | 1,661,449,797 | 909,065,944 |
| 可抵扣亏损 | 994,294,873 | 437,312,906 |
| 合计 | 2,655,744,670 | 1,346,378,850 |

**(5).未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 年份 | 期末金额 | 期初金额 |
|---|---|---|
| 2021 | 8,035,354 | 8,035,354 |
| 2022 | 11,157,826 | 10,100,971 |
| 2023 | 119,595,761 | 109,663,245 |
| 2024 | 365,682,429 | 309,513,336 |
| 2025 | 489,823,503 | - |
| 合计 | 994,294,873 | 437,312,906 |

其他说明：

√适用 □不适用

2020 年度，受疫情叠加、政策严控及市场遇冷等多重因素影响，本集团部分房地产开发项目出现开发进度延迟、售价下调等情况。于 2020 年 12 月 31 日，本集团重新考虑上述房地产开发项目未来是否存在足够的应纳税额所得额，并减记以前年度确认的递延所得税资产 35,721,320 元，对应的可抵扣亏损为 68,710,301 元，暂时性差异为 74,174,979 元。

**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 | 59,086,961 | 3,572,824 | 55,514,137 | 129,479,686 | - | 129,479,686 |
| 合计 | 59,086,961 | 3,572,824 | 55,514,137 | 129,479,686 | - | 129,479,686 |

其他说明：

2020 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 81,677,169 元(2019 年度：82,662,896 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 | - | 801,015,000 |
| 合计 | - | 901,135,833 |

## 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 | 6,840,290,442 | 6,565,224,242 |
| 其他 | 231,544,969 | 157,833,223 |
| 合计 | 7,071,835,411 | 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 | 2,750,105,070 | 尚未结算 |
| 合计 | 2,750,105,070 | / |

## 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 | 230,349,078 | 239,101,670 |
| 合计 | 230,349,078 | 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 | 39,308,155 | 尚未满足收入确认条件 |
| 合计 | 39,308,155 | / |

## 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) | 17,760,366,356 | 24,145,578,877 |
| 其他(ii) | 122,406,686 | 141,517,599 |
| 合计 | 17,882,773,042 | 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 12 月 31 日 | 竣工时间/预计竣工时间 | 预售比例 2020 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- |
| 长沙北辰三角洲 | 3,722,484,053 | 2012 年至 2021 年 | 92% |
| 武汉金地北辰阅风华 | 1,798,840,371 | 2021 年 | 88% |
| 北京金辰府 | 1,712,516,617 | 2021 年 | 19% |
| 重庆悦来壹号 | 1,677,028,614 | 2019 年至 2023 年 | 48% |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方 | 1,497,492,126 | 2021 年 | 94% |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 1,165,826,972 | 2019 年至 2021 年 | 79% |
| 海口北辰府 | 968,531,939 | 2020 年至 2022 年 | 91% |
| 武汉北辰光谷里 | 721,028,151 | 2020 年至 2022 年 | 48% |
| 苏州观澜府 | 670,865,187 | 2020 年至 2021 年 | 22% |
| 长沙北辰中央公园 | 629,184,416 | 2018 年至 2022 年 | 95% |
| 廊坊北辰香麓 | 625,274,147 | 2020 年至 2023 年 | 52% |
| 成都北辰鹿鸣苑 | 545,422,259 | 2021 年 | 90% |
| 长沙北辰时光里 | 459,318,344 | 2022 年 | 68% |
| 武汉北辰孔雀洲 | 445,374,604 | 2021 年 | 64% |
| 杭州国颂府 | 361,904,501 | 2020 年 | 99% |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 80,187,517 | 2018 年至 2020 年 | 98% |
| 成都北辰天麓府 | 68,918,959 | 2020 年 | 30% |
| 成都北辰南湖香麓 | 44,145,315 | 2019 年至 2021 年 | 75% |
| 宁波堇天府 | 42,222,786 | 2020 年 | 100% |
| 武汉北辰经开优+(武汉辰发) | 37,894,803 | 2022 年 | 19% |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 24,987,471 | 2017 年至 2021 年 | 99% |
| 四川北辰国颂府 | 24,973,620 | 2020 年 | 41% |
| 宁波北宸府 | 22,381,701 | 2020 年 | 88% |
| 杭州北辰蜀山项目 | 16,674,667 | 2017 年 | 97% |
| 苏州北辰旭辉壹号院 | 16,131,275 | 2017 年至 2019 年 | 92% |
| 其他 | 380,755,941 | 2001 年至 2025 年 | 不适用 |
| | 17,760,366,356 | | |

(ii)合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2019 年 12 月 31 日账面价值中的 13,766,159,894 元合同负债(2019 年度：16,005,877,208 元)已于 2020 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 13,644,618,119 元(2019 年度：15,888,659,667 元)，酒店业务 101,575,765 元(2019 年度：64,870,100 元)，其他业务 19,966,010 元(2019 年度：52,347,441 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 | 1,024,241,170 | 1,052,847,028 | 76,753,657 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 9,918,225 | 46,015,946 | 47,804,901 | 8,129,270 |
| 三、辞退福利 | 9,907,225 | 8,621,141 | 8,647,931 | 9,880,435 |
| 四、一年内到期的其他福利 | - | - | - | - |
| 合计 | 125,184,965 | 1,078,878,257 | 1,109,299,860 | 94,763,362 |

### (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 | 803,382,347 | 834,353,717 | 61,857,662 |
| 二、职工福利费 | - | 60,038,358 | 60,038,358 | - |
| 三、社会保险费 | 3,713,164 | 66,397,120 | 65,526,478 | 4,583,806 |
| 其中：医疗保险费 | 3,449,454 | 63,955,676 | 63,015,231 | 4,389,899 |
| 工伤保险费 | 74,035 | 329,313 | 298,389 | 104,959 |
| 生育保险费 | 189,675 | 2,112,131 | 2,212,858 | 88,948 |
| 四、住房公积金 | 34,445 | 74,014,049 | 73,486,584 | 561,910 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 5,772,191 | 18,122,440 | 18,764,313 | 5,130,318 |
| 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 | 2,286,856 | 677,578 | 4,619,961 |
| 合计 | 105,359,515 | 1,024,241,170 | 1,052,847,028 | 76,753,657 |

### (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 | 15,673,683 | 17,678,209 | 5,302,898 |
| 2、失业保险费 | 499,866 | 742,640 | 824,370 | 418,136 |
| 3、企业年金缴费 | 2,110,935 | 29,599,623 | 29,302,322 | 2,408,236 |
| 合计 | 9,918,225 | 46,015,946 | 47,804,901 | 8,129,270 |

## 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 | 103,644,489 | 116,137,432 |
| 企业所得税 | 490,219,005 | 583,372,777 |
| 城市维护建设税 | 5,279,032 | 7,003,678 |
| 土地增值税 | 1,919,122,827 | 2,444,723,185 |
| 契税 | 57,825,000 | - |
| 教育费附加及其他 | 40,984,555 | 41,347,047 |
| 合计 | 2,617,074,908 | 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 | 1,162,190 | 17,162,190 |
| 其他应付款 | 4,035,403,966 | 3,908,468,384 |
| 合计 | 4,036,566,156 | 3,925,630,574 |

**应付股利**

**(1).分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 应付子公司少数股东的股利 | 1,162,190 | 17,162,190 |
| 合计 | 1,162,190 | 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) | 247,306,815 | 276,388,403 |
| 应付关联公司款项 | 1,307,950,659 | 652,587,204 |
| 押金及保证金 | 479,787,401 | 483,588,908 |
| 预提费用 | 90,647,310 | 98,442,141 |
| 应付销售代理费 | 76,051,819 | 65,641,304 |
| 应付维修费 | 40,802,644 | 39,559,028 |
| 代收售房契税、公共维修基金 | 43,205,271 | 33,906,296 |
| 应付能源费 | 37,410,456 | 34,834,193 |
| 应付诚意金 | 29,354,857 | 28,813,248 |
| 应付物业管理费 | 13,015,281 | 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(ii) | 18,396,765 | 18,396,765 |
| 待转销项税 | 1,494,193,482 | 2,042,098,826 |
| 其他 | 157,281,206 | 110,321,326 |
| 合计 | 4,035,403,966 | 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 | 698,261,376 | 对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清 |
| 合计 | 698,261,376 | / |

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；7,400,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；8,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2019 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，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) 该款项的借款利率为 7.00%，无固定还款期限，且无任何抵押、质押或担保。

**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 | 5,315,018,603 | 3,368,616,457 |
| 1 年内到期的应付债券 | 522,226,591 | 3,584,761,087 |
| 1 年内到期的长期应付款 | 3,725,975,765 | 3,730,211,126 |
| 1 年内到期的租赁负债 | 30,944,658 | 25,743,960 |
| 合计 | 9,594,165,617 | 10,709,332,630 |

**26、 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 计提的违约金 | 18,308,584 | - |
| 合计 | 18,308,584 | - |

**27、 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 | 15,119,597,580 | 15,761,452,721 |
| 保证借款 | 7,786,466,275 | 7,830,194,566 |
| 信用借款 | 122,377,360 | 275,349,059 |
| 减：一年内到期的抵押借款 | -2,405,284,969 | -3,195,427,331 |
| 减：一年内到期的保证借款 | -2,817,906,274 | -20,040,067 |
| 减：一年内到期的信用借款 | -91,827,360 | -153,149,059 |
| 合计 | 17,713,422,612 | 20,498,379,889 |

长期借款分类的说明：

于 2020 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 32,867,394 元(2019 年 12 月 31 日：23,868,121 元)，其中：借款本金 5,944,865,839 元(2019 年 12 月 31 日：5,114,390,158 元)系由本集团的存货作为抵押；9,141,864,347 元(2019 年 12 月 31 日：10,623,194,442 元)系由本集团的投资性房地产、固定资产及在建工程作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2021 年 2 月 6 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2020 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 3,891,333,330 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 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 15,906,275 元(2019 年 12 月 31 日：18,040,066 元)，其中：借款本金 7,770,560,000 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

于 2020 年度，长期借款的年利率区间为 4.41%至 8.10%(2019 年度：4.41%至 8.30%)。

## 28、 应付债券

### (1).应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 2014 年公司债券-7 年期(i) | 1,495,129,229 | - |
| 2016 年公司债券-5 年期(ii) | - | 356,667,787 |
| 2017 年中期票据-5 年期(iii) | 1,116,267,002 | - |
| 2019 年公司债券-5 年期(iv) | 1,193,430,048 | 1,191,630,806 |
| 2020 年公司债券-5 年期(v) | 596,045,048 | - |
| 2020 年中期票据-2 年期(vi) | 258,932,126 | - |
| 合计 | 4,659,803,453 | 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 | - | - | - | - | - | 1,495,129,229 | 1,495,129,229 |
| 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 | - | 16,128,000 | 2,590,670 | - | -359,258,457 | - |
| 2017 年中期票据-5 年期(iii) | 100 元 | 2017 年 9 月 18 日 | 5 年 | 1,320,000,000 | - | - | - | - | - | 1,116,267,002 | 1,116,267,002 |
| 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 | - | 57,600,000 | 1,799,242 | - | - | 1,193,430,048 |
| 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 | 24,026,055 | 845,048 | - | - | 596,045,048 |
| 2020 年中期票据-2 年期(vi) | 100 元 | 2020 年 10 月 28 日 | 2 年 | 260,000,000 | - | 258,830,000 | 1,750,192 | 102,126 | - | - | 258,932,126 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | / | / | / | 6,380,000,000 | 1,548,298,593 | 854,030,000 | 99,504,247 | 5,337,086 | - | 2,252,137,774 | 4,659,803,453 |

一年内到期的应付债券

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 长短期重分类 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 年公司债券-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 | - | 77,884,300 | 2,383,630 | 2,225,000 | -1,495,129,229 | - |
| 2016 年公司债券-5 年期(ii) | 100 元 | 2016 年 4 月 21 日 | 5 年 | 1,500,000,000 | - | - | - | - | - | 359,258,457 | 359,258,457 |
| 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 | - | 60,934,606 | 1,628,990 | 200,000,000 | -1,116,267,002 | - |
| 合计 | / | / | / | 5,320,000,000 | 3,409,630,987 | - | 141,764,699 | 4,012,620 | 802,247,376 | -2,252,137,774 | 359,258,457 |

于 2020 年 12 月 31 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 162,968,134 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，于 2020 年 9 月 20 日，投资者选择回售 200,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(v)经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”核准，于 2020 年 1 月 15 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.17%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(vi)经中国银行间市场交易商协会 “中市协注[2020]MTN1019 号”文核准，本公司于 2020 年 10 月 28 日非公开发行 2 年期中期票据，票面年利率为 3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

## 29、 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 | 51,010,217 | 57,226,574 |
| 减：一年内到期的非流动负债 | -30,944,658 | -25,743,960 |
| 合计 | 20,065,559 | 31,482,614 |

其他说明：

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

## 30、 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 | 2,658,261,937 | 1,434,826,089 |
| 专项应付款 | - | - |
| 合计 | 2,658,261,937 | 1,434,826,089 |

### 长期应付款

### (1).按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 |
| --- | --- | --- |
| 应付少数股东款项(i) | 3,473,594,484 | 4,160,630,361 |
| 应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项(ii) | 702,690,856 | 750,174,644 |
| 应付关联方款项 | - | 500,615,694 |
| 天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(iii) | 988,751,875 | 972,817,003 |
| 减：一年内到期的应付少数股东款项 | -3,007,768,395 | -3,091,758,091 |
| 减：一年内到期的应付北京三建款项 | -702,690,856 | -613,784,977 |
| 减：一年内到期的应付关联方款项 | - | -615,694 |
| 减：一年内到期的专项计划 | -19,751,875 | -19,817,003 |
| 合计 | 1,434,826,089 | 2,658,261,937 |

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：3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%；404,160,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(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,本集团自北京三建取得 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。经协商一致,上述款项已延期至 2020 年 11 月偿还,其他借款条件不变。于 2020 年 12 月 31 日,借款 612,298,000 元尚未偿还,经协商协商一致,已延期至 2021 年 11 月偿还,其他借款条件不变。

于 2020 年度,本集团自北京三建取得 124,846,400 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。

于 2020 年 12 月 21 日,经协商一致,本集团将应付利息 11,543,267 元转为借款本金,借款期限为两年,利率为 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。

## 31、 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 | 124,119,953 | 135,578,179 |
| 三、其他长期福利 | - | - |
| 减:将于一年内支付的部分 | -9,880,435 | -9,907,225 |
| 合计 | 114,239,518 | 125,670,954 |

其他说明:

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日,本集团离职后福利所采用的主要精算假设为:

| | 2020 年 12 月 31 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% |

计入当期综合收益的离职后福利为:

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 财务费用 | 791,000 | 432,000 |
| 其他综合收益 | -3,623,000 | -619,430 |
| | -2,832,000 | -187,430 |

## 32、 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 | 800,000 | - | 2,743,396 | 政府部门拨款 |
| 合计 | 1,943,396 | 800,000 | - | 2,743,396 | / |

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 33、 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（+、一） | | | | | 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 其他 | 本年增减变动 小计 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 无限售条件股份－ | | | | |
| 人民币普通股 | 2,660,000,000 | - | - | 2,660,000,000 |
| 境外上市的外资股 | 707,020,000 | - | - | 707,020,000 |
| | 3,367,020,000 | - | - | 3,367,020,000 |

## 34、 其他权益工具

### (1).期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666 号及[2018]MTN667 号文核准，本公司分别于 2018 年 12 月 3 日及 2019 年 6 月 28 日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额分别为人民币 16.2 亿元及 10 亿元，初始固定利率分别为 5.65%及 5.20%。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。

### (2).期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

| 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 | - | 91,530,000 | - | 91,530,000 | 16,200,000 | 1,612,138,746 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019 年度第一期中期票据 | 10,000,000 | 1,018,241,096 | - | 52,000,000 | - | 52,000,000 | 10,000,000 | 1,018,241,096 |
| 合计 | 26,200,000 | 2,630,379,842 | - | 143,530,000 | - | 143,530,000 | 26,200,000 | 2,630,379,842 |

## 35、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 资本溢价（股本溢价） | 3,672,555,322 | - | - | 3,672,555,322 |
| 其他资本公积 | - | - | - | - |
| 权益法核算的被投资单位其他权益变动 | 41,577 | - | - | 41,577 |
| 其他 | -23,699,599 | 55,073,380 | - | 31,373,781 |
| 合计 | 3,648,897,300 | 55,073,380 | - | 3,703,970,680 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2020 年度，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。

## 36、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期发生金额 | | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 | |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益 | -3,224,494 | 3,623,000 | - | - | - | 3,623,000 | - | 398,506 |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额 | -3,224,494 | 3,623,000 | - | - | - | 3,623,000 | - | 398,506 |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他综合收益合计 | -3,224,494 | 3,623,000 | - | - | - | 3,623,000 | - | 398,506 |

## 37、 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 | 36,422,379 | - | 887,425,693 |
| 任意盈余公积 | 161,469,414 | - | - | 161,469,414 |
| 合计 | 1,012,472,728 | 36,422,379 | - | 1,048,895,107 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2020年度按净利润的10%提取法定盈余公积金36,422,379元(2019年度：按净利润的10%提取，共64,746,072元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2020年度未提取任意盈余公积金(2019年度：无)。

## 38、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|---|---|---|
| 调整前上期末未分配利润 | 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 | 270,974,629 | 1,653,948,716 |
| 减：提取法定盈余公积 | 36,422,379 | 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 | 143,530,000 | 116,858,642 |
| 期末未分配利润 | 6,298,481,694 | 6,712,512,444 |

根据 2020 年 6 月 17 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.15 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 505,053,000 元。

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元；上述提议尚待股东大会批准。

## 39、 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 | 17,989,663,560 | 13,683,982,217 | 20,109,416,980 | 12,904,167,493 |
| 其他业务 | 6,318,886 | 418,723 | 12,946,757 | 264,308 |
| 合计 | 17,995,982,446 | 13,684,400,940 | 20,122,363,737 | 12,904,431,801 |

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 出售开发产品业务(i) | 16,156,245,399 | 12,607,527,327 | 17,352,470,551 | 11,722,304,311 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,738,273,608 | 953,546,902 | 2,660,358,066 | 1,070,490,135 |
| 其他业务 | 95,144,553 | 122,907,988 | 96,588,363 | 111,373,047 |
| | 17,989,663,560 | 13,683,982,217 | 20,109,416,980 | 12,904,167,493 |

(i) 出售开发产品收入及成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 宁波堇天府 | 5,827,774,072 | 4,491,775,900 | 488,900,759 | 355,054,370 |
| 宁波北宸府 | 3,271,767,853 | 2,842,034,433 | 253,138,716 | 233,028,471 |
| 长沙北辰三角洲 | 1,152,871,507 | 658,411,679 | 6,888,847,901 | 3,923,204,571 |
| 成都北辰南湖香麓 | 1,079,651,408 | 859,026,806 | 1,075,382,337 | 769,824,732 |
| 杭州国颂府 | 1,027,668,828 | 907,030,177 | 69,572,143 | 52,804,664 |
| 长沙北辰中央公园 | 977,117,435 | 693,289,212 | 868,249,829 | 627,965,323 |
| 廊坊北辰香麓 | 421,478,715 | 302,947,331 | - | - |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 418,443,682 | 387,462,135 | 1,910,994,824 | 1,529,958,374 |
| 四川北辰国颂府 | 385,763,465 | 364,644,091 | - | - |
| 海口北辰府 | 211,344,725 | 201,721,866 | - | - |
| 重庆悦来壹号 | 77,946,506 | 58,564,115 | 975,383,476 | 734,033,001 |
| 北京北辰红橡墅 | 77,527,167 | 45,331,556 | 737,507,882 | 532,179,671 |
| 杭州北辰蜀山项目 | 57,640,976 | 36,091,355 | 354,111,328 | 208,510,310 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 35,261,364 | 23,729,858 | 913,362,608 | 736,050,665 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 10,261,196 | 9,429,891 | 1,420,440,364 | 1,288,515,448 |
| 北京北辰墅院 1900 及其他 | 1,123,726,500 | 726,036,922 | 1,396,578,384 | 731,174,711 |
| | 16,156,245,399 | 12,607,527,327 | 17,352,470,551 | 11,722,304,311 |

(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，2020 年度，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 75,292,825 元。

(iii)2020 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,139,749,672 元(2019 年度 1,376,763,666 元)。

(iv)于 2020 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 18,203,945,266 元(2019 年 12 月 31 日：24,294,098,635 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 其他业务收入 | 其他业务成本 | 其他业务收入 | 其他业务成本 |
| 咨询服务及其他 | 6,318,886 | 418,723 | 12,946,757 | 264,308 |

## 40、 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 | 1,081,043 | 3,502,800 |
| 城市维护建设税 | 45,817,784 | 65,021,967 |

| | | |
|---|---|---|
| 教育费附加 | 28,913,494 | 41,167,354 |
| 房产税 | 153,531,029 | 168,827,555 |
| 印花税 | 10,819,394 | 16,794,685 |
| 土地增值税 | 493,727,911 | 1,576,248,645 |
| 增值税 | 68,778,937 | 94,244,434 |
| 其他 | 30,021,900 | 39,023,622 |
| 合计 | 832,691,492 | 2,004,831,062 |

**41、 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 | 208,296,915 | 185,246,965 |
| 薪酬支出 | 120,763,302 | 149,602,359 |
| 广告费 | 119,214,095 | 122,575,066 |
| 办公消耗费 | 64,628,140 | 61,331,123 |
| 经营性租赁 | 8,043,837 | 12,957,951 |
| 能源费 | 9,027,527 | 7,228,143 |
| 固定资产折旧 | 1,940,594 | 2,699,440 |
| 资产保养维修费用 | 447,243 | 234,135 |
| 其他 | 7,099,459 | 13,285,790 |
| 合计 | 539,461,112 | 555,160,972 |

**42、 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 | 558,370,069 | 604,406,586 |
| 咨询服务费 | 75,415,425 | 107,353,217 |
| 运营管理费 | 56,106,319 | 51,686,972 |
| 资产保养维修费用 | 35,809,019 | 33,788,516 |
| 使用权资产折旧 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 固定资产折旧 | 12,933,547 | 15,469,583 |
| 无形资产摊销 | 12,360,840 | 9,267,513 |
| 能源费 | 9,916,912 | 14,358,797 |
| 推广费 | 6,530,501 | 3,821,056 |
| 使用的消费品成本 | 4,752,435 | 1,883,288 |
| 经营性租赁 | 2,383,629 | 22,906,096 |
| 其他 | 40,890,248 | 38,477,329 |
| 合计 | 848,839,857 | 918,201,332 |

**43、 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 | 2,162,178,524 | 2,247,894,325 |
| 减：资本化利息 | -1,695,456,815 | -1,700,573,393 |
| 减：利息收入 | -172,289,098 | -137,297,593 |

| | | |
|---|---|---|
| 汇兑损失 | -535,552 | 164,564 |
| 手续费及其他 | 6,359,749 | 4,577,865 |
| 合计 | 300,256,808 | 414,765,768 |

**44、 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 | 25,209,812 | 21,723,728 |
| 增值税进项加计抵减 | 2,739,108 | 3,672,675 |
| 个税返还 | 810,148 | 1,027,201 |
| 合计 | 28,759,068 | 26,423,604 |

**45、 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 | 186,426,773 | 187,469,308 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 45,811,037 | - |
| 注销子公司确认投资收益 | 5,016,867 | - |
| 关联方贷款利息收入 | - | 1,799,208 |
| 其他 | - | 368,483 |
| 合计 | 237,254,677 | 189,636,999 |

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**46、 信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 应收账款坏账损失 | 1,737,096 | -23,620,611 |
| 其他应收款坏账损失 | 5,074,177 | -3,998,871 |
| 长期应收款坏账损失 | 136,915 | -601,863 |
| 一年内到期非流动资产坏账损失 | -438,497 | 86,783 |
| 合计 | 6,509,691 | -28,134,562 |

**47、 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 | -894,550,869 | -763,604,394 |
| 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 | -894,550,869 | -763,604,394 |

**48、 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 | -1,345,900 | -3,056,100 |
| 合计 | -1,345,900 | -3,056,100 |

**49、 营业外收入**

营业外收入情况

√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 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置利得合计 | 17,264 | 103,702 | 17,264 |
| 其中：固定资产处置利得 | 17,264 | 103,702 | 17,264 |
| 政府补助 | 405,567 | 1,390,000 | 405,567 |
| 赔偿及违约金收入 | 17,190,437 | 19,282,699 | 17,190,437 |
| 无需支付的长账龄应付款项 | - | 11,037,627 | - |
| 其他 | 2,448,487 | 3,162,759 | 2,448,487 |
| 合计 | 20,061,755 | 34,976,787 | 20,061,755 |

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 | 405,567 | 1,390,000 | 与收益相关 |

**50、 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 | 3,714,074 | 3,245,459 | 3,714,074 |
| 其中：固定资产处置损失 | 3,714,074 | 3,245,459 | 3,714,074 |
| 对外捐赠 | 3,250,000 | 8,460,000 | 3,250,000 |
| 赔偿及违约金支出 | 18,486,819 | 4,570,183 | 18,486,819 |
| 其他 | 1,669,698 | 1,733,842 | 1,669,698 |
| 合计 | 27,120,591 | 18,009,484 | 27,120,591 |

## 51、 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 | 509,215,323 | 1,394,938,385 |
| 递延所得税费用 | 74,701,333 | -475,573,189 |
| 合计 | 583,916,656 | 919,365,196 |

### (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 | 1,159,900,068 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 289,975,017 |
| 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 | -44,066,274 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 10,666,458 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -387,959 |
| 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 | 292,008,094 |
| 其他 | 35,721,320 |
| 所得税费用 | 583,916,656 |

## 52、 现金流量表项目

### (1).收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 押金及保证金 | 977,821,996 | 229,869,369 |
| 受限制的担保金及保证金的减少 | 679,249,616 | - |
| 利息收入 | 172,289,098 | 137,297,593 |
| 代收的契税、公共维修基金 | 198,637,513 | 93,297,063 |
| 政府补助 | 25,615,379 | 25,057,124 |
| 其他 | 21,249,073 | 12,435,032 |
| 合计 | 2,074,862,675 | 497,956,181 |

### (2).支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 契税及公共维修基金 | 189,338,539 | 165,196,719 |
| 押金及保证金 | 184,141,917 | 1,080,351,179 |
| 办公及会议费 | 16,249,078 | 19,656,565 |
| 罚没及违约金支出 | 246,046 | 18,731,033 |
| 差旅费 | 5,820,515 | 13,029,238 |
| 捐赠支出 | 3,250,000 | 8,460,000 |

| | | |
|---|---|---|
| 交际应酬费 | 2,257,588 | 4,982,944 |
| 受限制的担保金及保证金的增加 | - | 1,131,119,618 |
| 土地租赁费 | - | 12,319,861 |
| 其他 | 23,381,456 | 33,476,004 |
| 合计 | 424,685,139 | 2,487,323,161 |

**(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：

2020 年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2019 年度：无)。

**(4).支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(5).收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 自母公司取得的借款 | 1,000,000,000 | - |
| 自少数股东收到的现金 | 2,084,224,370 | 667,356,629 |
| 自关联方收到的现金 | 384,500,000 | 555,225,875 |
| 自嘉兴稳投取得的借款 | - | 18,357,500 |
| 退回的信托借款保证金 | 16,129,700 | 13,378,483 |
| 合计 | 3,484,854,070 | 1,254,318,487 |

**(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 | 436,619,700 | 1,505,451,989 |
| 向关联方支付的现金 | 53,850,000 | 519,802,975 |
| 信托借款保证金 | 32,000,000 | 76,000,000 |
| 偿还租赁负债支付的金额 | 34,431,844 | 16,314,221 |
| 合计 | 556,901,544 | 2,117,569,185 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2020 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 45,523,215 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

**53、 现金流量表补充资料**

**(1).现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
| --- | --- | --- |
| **1．将净利润调节为经营活动现金流量：** | | |
| 净利润 | 575,983,412 | 1,843,840,456 |
| 加：资产减值准备 | 894,550,869 | 763,604,394 |
| 信用减值损失 | -6,509,691 | 28,134,562 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 102,460,485 | 120,940,016 |
| 使用权资产摊销 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 无形资产摊销 | 13,276,316 | 10,342,625 |
| 长期待摊费用摊销 | 6,157,237 | 12,456,177 |
| 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） | 1,507,999 | 3,056,100 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | 3,696,810 | 3,141,757 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | - | - |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 466,721,709 | 547,320,932 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -237,254,677 | -189,636,999 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | 74,701,333 | -475,573,189 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | - | - |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | 3,413,069,618 | -1,026,570,883 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 1,120,249,816 | 1,166,052,651 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -7,043,126,068 | -1,753,712,640 |
| 其他 | 832,652,645 | -947,283,213 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 251,508,726 | 120,895,125 |
| **2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：** | | |
| 债务转为资本 | - | - |
| 一年内到期的可转换公司债券 | - | - |
| 融资租入固定资产 | - | - |
| 应付股利抵销应收债权 | 296,000,000 | - |
| 应收股利抵销应付债务 | 175,000,000 | - |
| 当期新增的使用权资产 | 27,098,260 | 71,295,544 |
| 应付少数股东利息转为本金 | 11,543,267 | 198,867,684 |
| **3．现金及现金等价物净变动情况：** | | |
| 现金的期末余额 | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |
| 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 | -945,201,936 | -76,046,495 |

**(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:

| | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 本年处置子公司的价格 | - |
| 本年处置子公司于处置日的净资产 | |
| 流动资产 | 1,231,598,626 |
| 非流动资产 | 1,641,588 |
| 流动负债 | -1,253,424,251 |
| 非流动负债 | - |
| | -20,184,037 |

**(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 | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |
| 其中：库存现金 | 929,232 | 877,465 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 10,829,610,213 | 11,774,863,916 |
| 二、现金等价物 | - | - |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |

**54、 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 | 813,952 | 6.52 | 5,306,967 |
| 欧元 | 155,936 | 8.03 | 1,252,166 |
| 港币 | 1,816,471 | 0.84 | 1,525,836 |

## 55、 其他

√适用 □不适用

(1)资产减值及损失准备

| | 2020 年 1 月 1 日 | 本年增加 | 本年减少 | | | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 转回 | 转销 | 其他 | |
| 应收账款坏账准备 | 39,244,012 | 1,969,746 | 3,706,842 | - | - | 37,506,916 |
| 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 | 1,969,746 | 3,706,842 | - | - | 10,959,038 |
| 其他应收款坏账准备 | 22,547,576 | 138,576 | 5,212,753 | - | - | 17,473,399 |
| 一年内到期的非流动资产减值准备 | 80,499 | 438,497 | - | - | - | 518,996 |
| 长期应收款减值准备 | 856,700 | 161,204 | 298,119 | - | - | 719,785 |
| 小计 | 62,728,787 | 2,708,023 | 9,217,714 | - | - | 56,219,096 |
| 存货跌价准备 | 1,002,245,929 | 890,978,045 | 73,228,202 | 550,000 | 226,457,355 | 1,592,988,417 |
| 固定资产减值准备 | 13,077 | - | - | 13,077 | - | - |
| 其他非流动资产减值准备 | - | 3,572,824 | - | - | - | 3,572,824 |
| 小计 | 1,002,259,006 | 894,550,869 | 73,228,202 | 563,077 | 226,457,355 | 1,596,561,241 |
| | 1,064,987,793 | 897,258,892 | 82,445,916 | 563,077 | 226,457,355 | 1,652,780,337 |

(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：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 发展物业销售成本 | 12,607,527,327 | 11,722,304,311 |
| 薪酬支出 | 919,123,633 | 1,035,821,046 |
| 咨询服务费 | 336,431,278 | 343,172,618 |
| 使用的消费品成本 | 221,624,652 | 221,601,224 |
| 投资性房地产摊销 | 153,403,029 | 183,836,405 |
| 广告推广费用 | 125,744,596 | 126,396,122 |
| 物业管理费 | 111,041,263 | 92,474,010 |
| 会展搭建服务费 | 104,233,596 | 15,364,376 |
| 能源费 | 103,960,308 | 132,148,435 |
| 固定资产折旧 | 102,460,485 | 120,940,016 |
| 运营管理费及办公消耗费 | 84,565,177 | 145,457,687 |
| 资产保养维修费用 | 82,586,069 | 99,252,810 |
| 使用权资产折旧 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 经营性租赁 | 15,858,621 | 39,461,869 |
| 无形资产摊销 | 13,276,316 | 10,342,625 |
| 长期待摊费用摊销 | 6,157,237 | 12,456,177 |
| 其他 | 51,337,409 | 61,981,995 |
| | 15,072,701,909 | 14,377,794,105 |

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2020 年度金额为 15,858,621 元(2019 年度：39,461,869 元)。

由于新冠肺炎疫情影响，出租人免除本集团 2020 年第二季度的租金 974,789 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期租金费用。

(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：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 归属于母公司股东的合并净利润 | 270,974,629 | 1,653,948,716 |
| 减：归属于权益工具投资人的合并净利润 | -143,530,000 | -116,858,642 |
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 127,444,629 | 1,537,090,074 |
| 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 | 0.04 | 0.46 |
| 其中： | | |
| —持续经营基本每股收益： | 0.04 | 0.46 |
| —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。于 2020 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2019 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 八、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 |
|---|---|
| 处置对价 | - |
| 处置时点剩余股权公允价值 | 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。

于 2020 年 8 月 10 日，本公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立钓鱼台会展，分别持有 51%和 49%的权益。

于 2020 年 10 月 14 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海口辰睿。

于 2020 年 11 月 20 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杭州京阳。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1).企业集团的构成

√适用 □不适用

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

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

**(2).重要的非全资子公司**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|---|---|---|---|---|
| 苏州北辰旭昭 | 50% | 5,168,581 | 100,000,000 | 673,034,678 |
| 宁波辰新 | 49% | 404,520,970 | - | 455,229,520 |
| 北京宸宇 | 49% | -163,599,408 | - | 685,087,005 |

**(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 | 1,459,557,649 | 4,665,177 | 1,464,222,826 | 118,153,470 | - | 118,153,470 | 1,707,039,377 | 13,265,913 | 1,720,305,290 | 184,573,096 | - | 184,573,096 |
| 宁波辰新 | 1,685,826,949 | 9,015,250 | 1,694,842,199 | 765,756,264 | - | 765,756,264 | 8,052,886,388 | 61,597,429 | 8,114,483,817 | 7,550,250,881 | 460,700,000 | 8,010,950,881 |
| 北京宸宇 | 9,345,569,063 | 211,466 | 9,345,780,529 | 7,838,546,585 | 109,097,200 | 7,947,643,785 | 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 | 9,548,874 | 10,337,162 | 10,337,162 | -32,628,762 | 572,578,458 | 149,286,894 | 149,286,894 | -412,194,003 |
| 宁波辰新 | 5,827,774,072 | 825,552,999 | 825,552,999 | -399,223,477 | 488,900,759 | 76,145,309 | 209,458,576 | -144,019,443 |
| 北京宸宇 | - | -333,876,343 | -333,876,343 | 706,979,551 | - | -264,706,037 | -264,706,037 | -276,341,234 |

**2、 在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(1).重要的合营企业或联营企业**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

**(2).重要合营企业的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| | 期末余额/ 本期发生额 | 期初余额/ 上期发生额 |
|---|---|---|
| | 无锡盛阳 | 无锡盛阳 |
| 流动资产 | 3,717,062,166 | 2,761,803,932 |
| 其中：现金和现金等价物 | 699,607,014 | 992,794,678 |
| 非流动资产 | 2,425,945 | 11,928,479 |
| 资产合计 | 3,719,488,111 | 2,773,732,411 |
| | | |
| 流动负债 | 3,083,273,569 | 2,173,477,716 |
| 非流动负债 | 529,500,000 | 565,000,000 |
| 负债合计 | 3,612,773,569 | 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 | 42,685,817 | 14,101,878 |
| 调整事项 | -41,608,803 | -14,101,878 |
| --商誉 | | |
| --内部交易未实现利润 | -41,608,803 | -14,101,878 |
| --其他 | | |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 1,077,014 | - |
| | | |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 | 不适用 | 不适用 |
| | | |
| 营业收入 | 383,922,415 | 1,481,368,360 |
| 财务费用 | -5,538,199 | -2,262,537 |
| 所得税费用 | 23,819,948 | 5,123,040 |
| 净利润 | 71,459,847 | 53,608,428 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 71,459,847 | 53,608,428 |
| | | |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | | |

其他说明

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

**(3).重要联营企业的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | 期末余额/ 本期发生额 | 期初余额/ 上期发生额 |
|---|---|---|
| | 无锡辰万 | 无锡辰万 |
| 流动资产 | 654,955,950 | 3,249,614,003 |
| 非流动资产 | 151,804 | 40,391,176 |

| | | |
|---|---|---|
| 资产合计 | 655,107,754 | 3,290,005,179 |
| | | |
| 流动负债 | 312,779,976 | 3,303,103,432 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 312,779,976 | 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 | 167,740,611 | - |
| 调整事项 | 167,740,611 | - |
| --商誉 | | |
| --内部交易未实现利润 | | |
| --其他 | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 167,740,611 | - |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | 不适用 | 不适用 |
| | | |
| 营业收入 | 3,099,702,268 | 166,303 |
| 净利润 | 355,426,031 | -27,735,781 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 355,426,031 | -27,735,781 |
| | | |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | |

其他说明

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

**(4).不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | 期末余额/ 本期发生额 | 期初余额/ 上期发生额 |
|---|---|---|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 300,763,601 | 434,679,367 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | 13,007,234 | 172,430,361 |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | 13,007,234 | 172,430,361 |
| | | |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 72,271,417 | 29,301,179 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -5,559,762 | 15,038,947 |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | -5,559,762 | 15,038,947 |

其他说明

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

**(5).合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

其他说明

于 2020 年 12 月 31 日，本集团的合营企业和联营企业不存在超额亏损(2019 年 12 月 31 日：133,383,682 元)。

## 十、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，本年度并无重大外汇风险。将人民币兑换为外币需符合国家外汇管理的有关规定。

(b)利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 6,669,325,412 元(2019 年 12 月 31 日：8,838,024,353 元)及固定利率合同，金额为 18,382,228,149 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。于 2020 年度及 2019 年度本集团并无利率互换安排。

于 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 17,270,795 元(2019 年 12 月 31 日：约 20,586,819 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 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2019 年 12 月 31 日：无)。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的

约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

(3)流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 7,165,948,357 | - | - | - | 7,165,948,357 |
| 应付账款 | 7,071,835,411 | - | - | - | 7,071,835,411 |
| 其他应付款 | 4,048,374,956 | - | - | - | 4,048,374,956 |
| 长期应付款(含利息) | 147,258,170 | 1,241,622,746 | 223,930,722 | 1,296,860,883 | 2,909,672,521 |
| 长期借款(含利息) | 1,148,123,425 | 8,036,440,613 | 9,094,873,685 | 3,010,482,306 | 21,289,920,029 |
| 应付债券(含利息) | 212,892,300 | 5,605,867,300 | 675,060,000 | - | 6,493,819,600 |
| 租赁负债(含利息)(i) | - | 14,321,506 | 8,133,676 | - | 22,455,182 |
| 财务担保合同 | 17,950,665,318 | - | - | - | 17,950,665,318 |
| | 37,745,097,937 | 14,898,252,165 | 10,001,998,083 | 4,307,343,189 | 66,952,691,374 |

| | 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 |

(i)于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1)持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2)非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|---|---|
| 辰运物业 | 其他 |
| 北辰会展投资 | 母公司的全资子公司 |
| 国际展览中心 | 母公司的全资子公司 |
| 南京宁康 | 其他 |
| 旭昭香港 | 其他 |
| 合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“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 | 10,000 | 10,000 |
| 合肥旭辉 | 后台管理费 | 10,943,430 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 旭昭香港 | 后台管理费 | - | 6,606,248 |
| 上海新置 | 项目建设服务费 | - | 28,527,956 |
| 康辰亚奥 | 采购设备、技术服务 | 13,160,609 | 11,279,691 |

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 | 889,996 | 943,396 |

**(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 | 4,893,050 | 4,038,890 |
| 国际展览中心 | 办公用房 | 1,827,420 | - |

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 | 900,000 | 900,000 |
| 北辰集团 | 土地使用权 | - | 12,319,861 |

关联租赁情况说明
√适用 □不适用

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|
| 北辰集团 | 土地使用权(i) | 29,666,899 | 11,449,686 |

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 北辰集团 | 950,122 | 229,375 |

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

**(3).关联担保情况**

本公司作为担保方
√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) | 211,800,000 | 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) | 383,333,328 | 2017 年 3 月 8 日 | 2031 年 3 月 7 日 | 否 |
| 北辰集团(ii) | 822,222,223 | 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) | 996,000,000 | 2018 年 9 月 28 日 | 2028 年 9 月 28 日 | 否 |
| 北辰集团(v) | 812,000,000 | 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(以下统称“贷款人”)签订银团贷款保证合同，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 | 17,436,618 | 18,567,471 |

**(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 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股东往来款本金 | - | 1,000,000,000 | - | 1,000,000,000 |
| 股东往来款利息 | - | 12,580,833 | 11,349,444 | 1,231,389 |
| | - | 1,012,580,833 | 11,349,444 | 1,001,231,389 |

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。

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

(2)为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股东往来款本金 | - | 161,204,700 | - | 161,204,700 |
| 股东往来款利息 | - | 3,992,348 | 3,675,717 | 316,631 |
| | - | 165,197,048 | 3,675,717 | 161,521,331 |

于 2020 年 12 月 31 日，本集团应收广州广悦项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3)收回武汉金辰盈创项目开发往来款及项目开发往来款利息

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 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 | - |

2020 年度，本集团收到合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 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 旭昭香港 | 805,000,000 | - | 100,000,000 | 705,000,000 |
| 合肥旭辉 | 201,000,000 | 20,000,000 | 196,000,000 | 25,000,000 |
| 南京宁康 | 249,900,000 | - | - | 249,900,000 |
| | 1,255,900,000 | 20,000,000 | 296,000,000 | 979,900,000 |

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

2020 年度，经股东大会批准，本公司之子公司苏州北辰旭昭向全体股东合计派发现金股利人民币 200,000,000 元。少数股东旭昭香港按照持股比例 50%确认应收股利人民币 100,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收旭昭香港款项予以抵销。

2020 年度，经股东大会批准，本公司之子公司合肥辰旭向全体股东合计派发现金股利人民币 392,000,000 元。少数股合肥旭辉按照持股比例 50%确认应收股利人民币 196,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收合肥旭辉款项予以抵销。

(5)为关联方垫付款项

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰会展投资 | 2,657,644 | 1,140,514 | 3,798,158 | - |

(6)从关联方取得往来款项

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 武汉当代 | 58,000,000 | - | 16,000,000 | 42,000,000 |
| 杭州金湖 | 312,500,000 | - | 175,000,000 | 137,500,000 |
| 杭州辰旭 | 76,009,872 | - | 17,850,000 | 58,159,872 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 无锡盛阳 | 20,000,000 | 360,000,000 | - | 380,000,000 |
| 无锡辰万 | 122,500,000 | 24,500,000 | - | 147,000,000 |
| | 589,009,872 | 384,500,000 | 208,850,000 | 764,659,872 |

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(7)从关联方收到股利

2020 年度，经股东大会批准，杭州金湖向全体股东合计派发现金股利人民币 700,000,000 元。本集团按照持股比例 25%确认应收股利人民币 175,000,000 元。

于 2020 年 12 月 23 日，根据本公司、北辰地产集团及杭州金湖协商一致，该笔应收股利与本公司应付杭州金湖的债务予以抵销。

**6、 关联方应收应付款项**

**(1).应收项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 旭昭香港 | 705,000,000 | 705,000 | 805,000,000 | 805,000 |
| 其他应收款 | 南京宁康 | 249,900,000 | 249,900 | 249,900,000 | 249,900 |
| 其他应收款 | 合肥旭辉 | 25,000,000 | 25,000 | 201,000,000 | 201,000 |
| 其他应收款 | 北辰会展投资 | - | - | 2,657,644 | 2,658 |
| 一年内到期的非流动资产 | 广州广悦 | 316,631 | 317 | - | - |
| 长期应收款 | 广州广悦 | 161,204,700 | 161,205 | - | - |

**(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 | 500,615,695 | - |
| 其他应付款 | 无锡盛阳 | 380,000,000 | 20,000,000 |
| 其他应付款 | 无锡辰万 | 147,000,000 | 122,500,000 |
| 其他应付款 | 杭州金湖 | 137,500,000 | 312,500,000 |
| 其他应付款 | 杭州辰旭 | 58,159,872 | 76,009,872 |
| 其他应付款 | 武汉当代 | 42,000,000 | 58,000,000 |
| 其他应付款 | 旭昭香港 | 25,412,936 | 34,424,303 |
| 其他应付款 | 南京宁康 | 17,262,156 | 29,153,029 |
| 应付账款 | 上海新置 | 12,249,241 | 34,546,147 |
| 应付账款 | 康辰亚奥 | 4,449,478 | 5,779,908 |
| 一年内到期的非流动负债 | 北辰集团 | 15,685,387 | 11,389,003 |
| 长期应付款 | 北辰集团 | 500,000,000 | - |

**7、 关联方承诺**

√适用 □不适用

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

接受劳务

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 康辰亚奥 | 7,775,759 | 5,060,172 |

## 十三、 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 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 已签约，但尚不必在财务报表上列示 | 9,328,273,467 | 10,390,505,198 |
| 已批准，但尚未签约 | 6,729,734,191 | 12,023,029,279 |
| | 16,058,007,658 | 22,413,534,477 |

(2) 投资物业项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的投资物业装修改造支出承诺：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 已签约，但尚不必在财务报表上列示 | 694,523,987 | 105,515,658 |
| 已批准，但尚未签约 | 425,775,065 | 763,518,843 |
| | 1,120,299,052 | 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 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

| 项目名称 | 按揭款担保余额 |
|---|---|
| 长沙北辰三角洲 | 4,373,290,346 |
| 宁波堇天府 | 2,067,418,542 |
| 宁波北宸府 | 1,740,675,351 |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 1,131,888,486 |
| 重庆悦来壹号 | 1,011,448,538 |
| 长沙北辰中央公园 | 976,648,278 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 916,340,117 |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方 | 821,242,287 |
| 成都北辰南湖香麓 | 549,172,957 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 519,513,952 |
| 杭州国颂府 | 452,492,176 |
| 廊坊北辰香麓 | 401,123,733 |
| 北京金辰府 | 352,963,041 |

| | |
|---|---|
| 海口北辰府 | 334,326,951 |
| 成都北辰香麓 | 303,696,453 |
| 苏州观澜府 | 296,031,475 |
| 武汉北辰孔雀洲 | 247,726,508 |
| 武汉北辰光谷里 | 235,023,350 |
| 长沙北辰时光里 | 233,310,771 |
| 其他 | 986,332,006 |
| | 17,950,665,318 |

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | |
|---|---|
| 拟分配的利润或股利 | 101,010,600 |

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 101,010,600 元，未在本财务报表中确认为负债。

### 2、 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 12 月 31 日 |
|---|---|
| 一年以内 | 799,784,543 |
| 一到二年 | 462,370,246 |
| 二到三年 | 235,642,560 |
| 三到四年 | 122,187,386 |
| 四到五年 | 85,878,923 |
| 五年以上 | 664,450,000 |
| | 2,370,313,658 |

## 十五、 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。

2020 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

-出售开发产品分部，负责房地产项目的开发及销售；

-投资物业和酒店分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；

-其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照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 | 16,156,245,399 | 1,738,273,608 | 101,463,439 | - | - | 17,995,982,446 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分部间交易收入 | - | 41,206,994 | 38,527,930 | - | 79,734,924 | - |
| 营业成本 | 12,607,527,327 | 953,546,902 | 123,326,711 | - | - | 13,684,400,940 |
| 利息收入 | 60,820,334 | 5,078,158 | 249,046 | 106,141,560 | - | 172,289,098 |
| 利息费用 | 99,158,957 | - | - | 367,562,752 | - | 466,721,709 |
| 对合营企业和联营企业的投资收益 | 186,426,773 | - | - | - | - | 186,426,773 |
| 信用减值损失 | 4,361,453 | -1,034,425 | 2,922,526 | 260,137 | - | 6,509,691 |
| 资产减值损失 | -894,550,869 | - | - | - | - | -894,550,869 |
| 折旧费与摊销费 | 24,571,818 | 269,944,477 | 4,897,245 | 9,254,440 | - | 308,667,980 |
| 利润/(亏损)总额 | 1,592,005,657 | 94,206,154 | -81,183,769 | -445,127,974 | - | 1,159,900,068 |
| 所得税费用 | 675,671,297 | 19,527,352 | - | -111,281,993 | - | 583,916,656 |
| 净利润/(亏损) | 916,334,361 | 74,678,801 | -81,183,769 | -333,845,981 | - | 575,983,412 |
| 资产总额 | 70,510,658,893 | 7,388,960,474 | 113,103,342 | 8,430,733,613 | - | 86,443,456,322 |
| 负债总额 | 58,036,391,582 | 1,351,220,586 | 159,517,351 | 7,167,243,114 | - | 66,714,372,633 |
| 对合营企业和联营企业的长期股权投资 | 541,852,643 | - | - | - | - | 541,852,643 |
| 非流动资产增加额 | 1,033,903,875 | 202,328,684 | 18,907,501 | 5,629,832 | - | 1,260,769,892 |

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。

2020 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2020 年 12 月 31 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

2019 年度及 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 | 17,352,470,551 | 2,660,358,066 | 109,535,120 | - | - | 20,122,363,737 |
| 分部间交易收入 | - | 59,493,971 | 42,370,536 | - | 101,864,507 | - |
| 营业成本 | 11,722,304,311 | 1,070,490,135 | 111,637,355 | - | - | 12,904,431,801 |
| 利息收入 | 66,218,438 | 5,864,702 | 455,931 | 64,758,522 | - | 137,297,593 |
| 利息费用 | 64,338,714 | - | - | 482,982,218 | - | 547,320,932 |
| 对合营企业和联营企业的投资收益 | 187,469,308 | - | - | - | - | 187,469,308 |
| 信用减值损失 | -4,374,454 | -40,867 | -23,686,613 | -32,628 | - | -28,134,562 |
| 资产减值损失 | -763,604,394 | - | - | - | - | -763,604,394 |
| 折旧费与摊销费 | 19,967,774 | 307,381,467 | 7,721,259 | 7,287,102 | - | 342,357,602 |
| 利润/(亏损)总额 | 2,682,070,876 | 822,624,981 | -72,995,526 | -668,494,679 | - | 2,763,205,652 |
| 所得税费用 | 873,785,201 | 202,692,576 | - | -157,112,581 | - | 919,365,196 |
| 净利润/(亏损) | 1,808,285,675 | 619,932,405 | -72,995,526 | -511,382,098 | - | 1,843,840,456 |
| 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。

2019 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

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

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 资产负债率 | 77% | 79% |

# 十六、 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 | 137,596,432 |
| 1 至 2 年 | 1,718,484 |
| 2 至 3 年 | 1,020,967 |
| 3 年以上 | 28,025,901 |
| 合计 | 168,361,784 |

### (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 | 15.8 | 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 | 141,813,906 | 84.2 | 4,211,143 | 3.0 | 137,602,763 | 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 | 553,175 | 0.4 | 5,774 | 1.0 | 547,401 | 516,848 | 1.1 | 5,168 | 1.0 | 511,680 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 10,474,979 | 7.4 | 2,044,521 | 19.5 | 8,430,458 | 12,078,535 | 26.4 | 1,140,575 | 9.4 | 10,937,960 |
| 应收会展服务款-国有企业 | 103,749,168 | 73.2 | 518,746 | 0.5 | 103,230,422 | 2,000,005 | 4.4 | 40,000 | 2.0 | 1,960,005 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 应收会展服务款-其他企业 | 1,569,448 | 1.1 | 282,733 | 18.0 | 1,286,715 | 4,317,483 | 9.4 | 272,467 | 6.3 | 4,045,016 |
| 应收租赁款 | 25,462,136 | 17.9 | 1,354,369 | 5.3 | 24,107,767 | 26,803,715 | 58.6 | 628,436 | 2.3 | 26,175,279 |
| 合计 | 168,361,784 | / | 30,759,021 | / | 137,602,763 | 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 | 606 | - | - | - | 5,774 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 1,140,575 | 977,813 | 73,867 | - | - | 2,044,521 |
| 应收会展服务款-国有企业 | 40,000 | 518,746 | 40,000 | - | - | 518,746 |
| 应收会展服务款-其他企业 | 272,467 | 111,964 | 101,698 | - | - | 282,733 |
| 应收租赁款 | 628,436 | 784,206 | 58,273 | - | - | 1,354,369 |
| 合计 | 28,639,524 | 2,393,335 | 273,838 | - | - | 30,759,021 |

**(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 | 132,114,461 | 27,089,116 | 78% |

其他说明：

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

本年度计提的坏账准备金额为 2,393,335 元，收回或转回的坏账准备金额为 273,838 元(2019 年度计提的坏账准备金额为 13,467,881 元，收回或转回的坏账准备金额为 316,108 元)。

本年度无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 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 | 54,082,435 | 814,731,959 |
| 合计 | 54,082,435 | 814,731,959 |

**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 |
|---|---|---|
| 应收子公司款 | 24,084,398 | 791,905,444 |
| 代垫款项 | 19,828,532 | 17,189,601 |
| 预付货款 | 12,280,000 | 12,280,000 |
| 工程专项基金 | 2,076,777 | 723,718 |
| 押金 | 1,628,740 | 1,729,679 |
| 保证金 | 557,692 | 150,000 |
| 备用金 | 419,428 | 1,037,207 |
| 应收关联公司款项 | - | 370,659 |
| 其他 | 7,929,038 | 4,834,134 |
| 减：坏账准备 | -14,722,170 | -15,488,483 |
| 合计 | 54,082,435 | 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 | 35,434 | - | - | 35,434 |
| 本期转回 | 801,747 | - | - | 801,747 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2020 年 12 月 31 日余额 | 174,949 | - | 14,547,221 | 14,722,170 |

**(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 | - | 767,821 | - | - | 24,084 |
| 应收代垫款项 | 74,612 | 13,195 | - | - | - | 87,807 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应收押金、保证金及备用金 | 46,584 | - | 33,555 | - | - | 13,029 |
| 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 | 15,474 | - | - | - | 39,645 |
| 合计 | 15,488,483 | 35,434 | 801,747 | - | - | 14,722,170 |

**(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 | 24,084,398 | 1 年以内及 1 至 2 年 | 35 | 24,084 |
| 金恒生 | 第三方 | 12,280,000 | 3 年以上 | 18 | 12,280,000 |
| 北京市热力集团有限责任公司 | 第三方 | 4,026,367 | 1 年以内 | 6 | 20,132 |
| 北京振力投资管理有限公司 | 第三方 | 1,772,897 | 1 年以内及 3 年以上 | 2 | 8,864 |
| 泰康养老保险股份有限公司 | 第三方 | 2,125,375 | 1 年以内 | 3 | 10,627 |
| 合计 | / | 44,289,037 | / | 64 | 12,343,707 |

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 35,434 元，收回或转回的坏账准备 801,747 元(2019 年度，计提的坏账准备金额为 34,158 元，收回或转回的坏账准备 210,302 元)。

于 2020 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(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 | 6,611,196,753 | 20,000,000 | 6,591,196,753 | 6,545,696,753 | 30,000,000 | 6,515,696,753 |
| 对联营、合营企业投资 | 18,105,309 | - | 18,105,309 | - | - | - |
| 合计 | 6,629,302,062 | 20,000,000 | 6,609,302,062 | 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 | 100,000,000 | - | 6,159,646,753 | - | - |
| 北辰会展集团 | 120,000,000 | - | - | 120,000,000 | - | - |
| 长沙滨辰 | 40,000,000 | - | - | 40,000,000 | - | - |
| 杭州京诚 | - | - | - | - | - | 20,000,000 |
| 武汉裕辰 | 18,000,000 | - | - | 18,000,000 | - | - |
| 武汉金辰盈智 | 10,000,000 | - | - | 10,000,000 | - | - |
| 成都北辰中金 | 2,550,000 | - | - | 2,550,000 | - | - |
| 北辰超市 | - | - | - | - | - | - |
| 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 | 100,000,000 | 24,500,000 | 6,591,196,753 | - | 20,000,000 |

**(2). 对联营、合营企业投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 武汉金辰盈创 | - | - | - | -7,521,691 | - | - | - | - | 25,627,000 | 18,105,309 | - |
| 小计 | - | - | - | -7,521,691 | - | - | - | - | 25,627,000 | 18,105,309 | - |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 小计 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | - | - | - | -7,521,691 | - | - | - | - | 25,627,000 | 18,105,309 | - |

其他说明：

2020 年度，本公司向子公司北辰地产集团现金增资 100,000,000 元。

**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 | 2,095,275,857 | 1,049,460,585 | 2,624,556,222 | 1,069,282,676 |
| 其他业务 | 682,132 | 42,697 | 878,319 | 63,564 |
| 合计 | 2,095,957,989 | 1,049,503,282 | 2,625,434,541 | 1,069,346,240 |

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

| 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|

| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
|---|---|---|---|---|
| 出售开发产品业务(i) | 557,399,899 | 192,710,329 | 247,357,721 | 143,418,410 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,522,666,452 | 813,182,062 | 2,361,238,538 | 874,718,611 |
| 其他 | 15,209,506 | 43,568,194 | 15,959,963 | 51,145,655 |
| | 2,095,275,857 | 1,049,460,585 | 2,624,556,222 | 1,069,282,676 |

(i) 出售开发产品业务收入及成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 北京北辰墅院 1900 及其他 | 557,399,899 | 192,710,329 | 247,357,721 | 143,418,410 |

(ii) 2020 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 71,039,125 元(2019 年度：350,841,379 元)。

(iii)于 2020 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 368,596,014 元(2019 年 12 月 31 日：701,930,629 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 其他业务收入 | 其他业务成本 | 其他业务收入 | 其他业务成本 |
| 咨询服务及其他 | 682,132 | 42,697 | 878,319 | 63,564 |

**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 | -7,521,691 | - |
| 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 | 226,385,802 | 378,290,644 |
| 合计 | 219,991,111 | 378,290,644 |

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十七、 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 | -5,204,807 |
| 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） | 25,615,379 |
| 辞退福利 | -791,000 |
| 注销子公司确认投资收益 | 5,016,867 |
| 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 | -3,767,593 |
| 所得税影响额 | -14,522,654 |
| 少数股东权益影响额 | 995,669 |
| 合计 | 53,152,898 |

**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 | 0.87 | 0.04 | 0.04 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.51 | 0.02 | 0.02 |

**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 | 270,974,629 | 1,653,948,716 | 17,049,145,829 | 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) | 115,052,371 | 137,877,284 | 1,919,769,171 | 1,804,717,180 |
| 投资性房地产公允值变化(a) | -220,839,000 | 113,742,000 | 4,444,779,000 | 4,665,618,000 |
| 按境外会计准则 | 165,188,000 | 1,905,568,000 | 23,413,694,000 | 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。

# 第十二节 备查文件目录

| | |
|---|---|
| 备查文件目录 | 1、载有法定代表人签名的年度报告文本。<br>2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。<br>3、载有普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。<br>4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。<br>5、在香港交易所发布的年度报告文本。 |

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 24 日

**修订信息**

□适用 √不适用

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

# 北京北辰实业股份有限公司
# 2020 年年度报告摘要

## 一 重要提示

**1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 公司全体董事出席董事会会议。**

**4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

**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**

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2020年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.03元(含税),不进行资本公积金转增股本,共计派发现金红利101,010,600元（含税）,剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

## 二 公司基本情况

**1 公司简介**

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

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

**2 报告期公司主要业务简介**

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%。

历经二十余年发展，公司已建立起发展物业、投资物业（含酒店）两大核心业务。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成

多区域多层级的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。发展物业项目遍及全国 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。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店等，总面积逾 127 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下北辰会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆及酒店品牌经营管理输出、会展主承办、会展信息化、会展研发等在内的会展上下游产业，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

公司秉承追求股东价值最大化的原则和“服务国际交往，筑造理想空间”的使命，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。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减(%) | 2018年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 | -7.85 | 91,894,399,862 |
| 营业收入 | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 | -10.57 | 17,864,162,781 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 270,974,629 | 1,653,948,716 | -83.62 | 1,189,511,662 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 217,821,731 | 1,629,287,968 | -86.63 | 1,130,538,395 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 17,049,145,829 | 17,368,057,820 | -1.84 | 15,217,462,074 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 251,508,726 | 120,895,125 | 108.04 | 2,532,908,272 |
| 基本每股收益（元／股） | 0.04 | 0.46 | -91.30 | 0.35 |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.04 | 0.46 | -91.30 | 0.35 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 0.87 | 10.87 | 减少10.00个百分点 | 9.02 |

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度（1-3 月份） | 第二季度（4-6 月份） | 第三季度（7-9 月份） | 第四季度（10-12 月份） |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 2,484,153,878 | 864,591,333 | 1,476,675,347 | 13,170,561,888 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 197,102,141 | -19,644,380 | -48,725,415 | 142,242,283 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 191,722,289 | -59,594,010 | -57,573,798 | 143,267,250 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -660,927,139 | 275,356,071 | 442,393,715 | 194,686,079 |

## 4 股本及股东情况

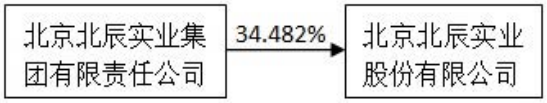
### 4.1 普通股股东及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | | | 152,281 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | | | 150,607 |
| 前 10 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(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 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 | -758,000 | 686,894,199 | 20.401 | 0 | 无 | 0 | 境外法人 |
| 王府井集团股份有限公司 | 0 | 125,300,000 | 3.721 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 0 | 73,573,353 | 2.185 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 香港中央结算有限公司 | -14,471,056 | 29,607,892 | 0.879 | 0 | 无 | 0 | 境外法人 |
| 杨柳 | 23,500,000 | 23,500,000 | 0.698 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 钱周健 | 11,425,894 | 11,425,894 | 0.339 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 刘文科 | 8,812,000 | 8,812,000 | 0.262 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 索强 | 5,070,200 | 8,000,000 | 0.238 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 张荣明 | -2,415,548 | 6,365,146 | 0.189 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 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。 | | | | | |

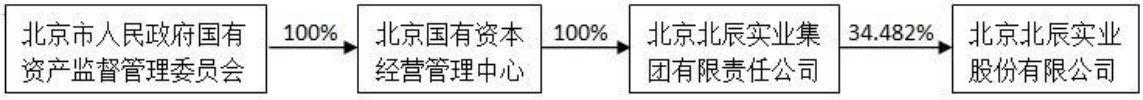
### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用




### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

## 5 公司债券情况

√适用 □不适用

### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率（%） | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种一) | 14 北辰 01 | 122348.SH | 2015 年 1 月 20 日 | 2020 年 1 月 20 日 | 0 | 5.65 | 每年付息一次，到期一次还本 | 上海证券交易所 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二) | 14 北辰 02 | 122351.SH | 2015 年 1 月 20 日 | 2022 年 1 月 20 日 | 14.97775 | 5.20 | 每年付息一次，到期一次还本 | 上海证券交易所 |
| 北京北辰实业股份有限公司非公开发行 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 | 每年付息一次，到期一次还本 | 上海证券交易所 |
| 北京北辰实业股份有限公司 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 | 每年付息一次，到期一次还本 | 上海证券交易所 |
| 北京北辰实业股份有限公司 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 | 每年付息一次，到期一次还本 | 上海证券交易所 |

## 5.2 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 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”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。

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。

## 5.3 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。评级上调不会对“14 北辰 02”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“16 北辰 01”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“19 北辰 F1”投资者适当性管理产生影响。

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。评级上调不会对“20 北辰 01”投资者适当性管理产生影响。

5、2017 年度第一期中期票据、2018 年度第一期中期票据及 2019 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”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”的信用等级由 AA+调整为 AAA。评级上调不会对“17 北辰实业 MTN001”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”投资者适当性管理产生影响。

**5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标**

√适用 □不适用

| 主要指标 | 2020 年 | 2019 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 资产负债率（%） | 77.18 | 78.61 | -1.43 |
| EBITDA 全部债务比 | 0.05 | 0.10 | -50.00 |
| 利息保障倍数 | 0.75 | 1.47 | -48.98 |

## 三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零二零年，面对错综复杂的国内外形势及新冠肺炎疫情的严重冲击，我国保持战略定力、迎难而上，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，民生得到有力保障，全年 GDP 增速达到 2.3%，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

1）发展物业

二零二零年，中央坚持“房住不炒”的调控基调不变。上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，地方政府陆续出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，

多个城市升级调控政策，促进市场回归理性。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，土地市场中住宅用地成交规模、成交楼面均价及平均溢价率均小幅增长。

一线城市中，北京商品住宅市场成交均价明显上涨，成交规模小幅回落，整体供大于求，库存规模仍处于高位；广州商品住宅市场成交量价涨幅均较为明显。二线城市商品住宅市场成交均价略有上升，成交量小幅下降，城市间延续分化格局。三线城市商品住宅成交均价稳中略涨，成交量小幅上升。

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 | 734 | -7.1 | 3,132 | 3.2 | 42,658 | 11.2 |
| 广州 | 1,223 | 10.5 | 3,316 | 24.8 | 27,112 | 12.9 |
| 长沙 | 2,047 | 2.0 | 1,865 | 13.0 | 9,112 | 10.8 |
| 武汉 | 2,252 | -24.5 | 3,305 | -19.9 | 14,672 | 6.1 |
| 杭州 | 1,472 | 14.6 | 3,970 | 16.6 | 27,614 | 4.1 |
| 苏州 | 1,994 | 0.5 | 3,692 | 5.7 | 18,518 | 5.2 |
| 宁波 | 1,531 | 6.4 | 2,712 | 18.1 | 17,718 | 11.0 |
| 南京 | 1,214 | 6.7 | 3,056 | 38.3 | 25,175 | 29.6 |
| 合肥 | 1,300 | 12.5 | 1,984 | 21.9 | 15,267 | 8.4 |
| 成都 | 2,827 | 10.2 | 3,740 | 24.3 | 13,231 | 12.8 |
| 重庆 | 4,815 | -6.5 | 4,293 | -3.7 | 8,872 | 2.5 |
| 廊坊 | 716 | 8.3 | 895 | 22.7 | 12,497 | 13.3 |
| 无锡 | 1,359 | 9.6 | 2,176 | 22.5 | 16,013 | 11.8 |
| 海口 | 372 | -0.5 | 613 | 5.4 | 16,494 | 6.0 |
| 眉山 | 736 | 35.2 | 597 | 30.6 | 8,107 | -3.4 |
| 余姚 | 222 | 37.3 | 281 | 53.4 | 12,672 | 11.7 |

数据来源：CREIS 中指数据。

2）投资物业（含酒店）

受新冠肺炎疫情影响，二零二零年国内外众多大型展会及会议被取消或推迟，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，各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。北京写字楼市场空置率小幅上涨，平均租金降幅明显。公寓市场新租、扩租动力不足，空置率攀升。

## 2 报告期内主要经营情况

二零二零年，面对复杂严峻的经济形势和疫情冲击，公司科学统筹疫情防控和复工复产，调整优化经营部署，坚持创新驱动，深挖经营潜力，但短期内公司业绩仍受到较大影响。

报告期内，公司实现营业收入人民币 1,799,598.2 万元，同比下降 10.57%。公司利润总额、

净利润和归属母公司净利润分别为人民币 115,990.0 万元、57,598.3 万元和 27,097.5 万元，同比分别下降 58.02%、68.76%和 83.62%。

1）发展物业

面对密集出台的宏观调控政策和疫情防控引发的巨大挑战，公司深入推进精细化管理，狠抓开发进度，适时调整营销策略，经营呈现“前低后稳”态势。

二零二零年，发展物业板块受开发周期的影响，可结算面积减少且结算的高毛利率产品占比减少，以及对部分项目计提减值准备，实现营业收入人民币 1,615,624.5 万元（含车位），税前利润为人民币 159,200.6 万元，同比分别下降 6.89%、40.64%。报告期内，发展物业实现开复工面积 733 万平方米，竣工面积 222 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 122 亿元（含车位）和 69 万平方米。

适时转变营销策略。公司在对宏观政策和市场形势进行深度研判的基础上科学部署“一城一策”、“一盘一策”，通过线上售楼、销售直播以及打造“网红地标”等措施拓宽营销渠道，抢占疫情期间积压的客户资源，加快项目周转，下半年合同销售金额实现稳步回升。报告期内，公司位于长沙、北京、成都、宁波及无锡的项目分别实现合同销售金额人民币 23 亿元、21 亿元、17 亿元、14 亿元及 13 亿元。

审慎拓展土地储备。在市场竞争持续加剧的压力下，公司以城市深耕、精准拿地原则为指引，根据市场发展趋势确立投资方向和投资标准，进一步加强了一、二线热点区域深耕和前瞻性战略布局。报告期内，公司在广州、宁波、廊坊、海口、杭州获取 5 宗优质地块，规划总建筑面积 83 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 15 个城市，总土地储备面积 706 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 49 个，规划总建筑面积 2,009 万平方米，形成了多区域多层级的全国规模化发展格局。

持续完善体系建设。公司紧紧围绕“大运营”理念，建立了以运营目标为中心、以计划管理为主线，以绩效评估为抓手的计划运营管理体系，同时从产品研发、质量品控、物业服务、社区配套、社群运营 5 个维度建立了北辰地产“理想社区”品牌体系模型，不断夯实品牌实力。

2）投资物业（含酒店）

年初以来疫情对公司投资物业带来巨大冲击，尤其上半年会展、酒店业态几乎陷入停滞，写字楼、公寓业态需求低迷，公司充分利用下半年疫情缓和的窗口期抢抓业绩，最大限度降低疫情影响。

二零二零年，投资物业（含酒店）实现营业收入、税前利润分别为人民币 173,827.4 万元、9,420.6 万元，同比分别下降 34.66%、88.55%。

服务国际交往，扩大北辰会展品牌影响力。在我国持续推进更高水平对外开放、构建国内国际双循环的有利背景下，公司发挥专业优势，将会展业务更加紧密融入新发展格局，报告期内北辰会展集团克服疫情影响服务保障了中国对外开放三大展会平台之一的 2020 年中国国际服务贸

易交易会（以下简称“服贸会”），并受邀承担了第三届中国国际进口博览会部分重大保障任务，充分践行了服务中国特色大国外交、服务首都国际交往中心建设的责任，在国际舞台塑造了首善一流的中国服务形象，也为后疫情时代的会展业发展积累了宝贵经验。

调整经营策略，深挖重资产持有型业务潜力。公司在抓好常态化疫情防控工作的基础上，探索创新经营思路，力争主动化危为机。会展业态加速科技赋能，报告期公司与腾讯微视达成共同打造线上云会展平台的合作，并在服贸会期间通过“云展示”、“云论坛”、“云洽谈”全方位深度体验平台模块功能，延伸会展产业链服务内容，不断挖掘创新盈利模式，加快构建绿色、高效的智慧会展；写字楼业态加强线上营销，与国际知名代理公司建立定期讲盘机制，有效拓展互联网、游戏、线上教育等类别客户，同时通过人性化的客户关怀服务和精准的痛点解决方案增强客户粘性，报告期内写字楼续租面积达到 90%以上；酒店及公寓业态顺应疫情下居民消费模式和消费习惯变化，通过开拓户外餐饮消费区、设立餐饮零售窗口、线上直播营销等途径增强市场竞争力。此外，公司及时调整大修改造计划，利用经营空档期对酒店、公寓等投资物业关键设备设施进行必要的改造、升级，为持续提升经营服务质量提供切实保障。

优化产业链布局，创新发展轻资产服务型业务。公司依托多年累积的专业化经验和北辰会展品牌资源禀赋，以轻资产运营为着力点，不断延伸会展产业链布局。

公司会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务稳步推进。报告期内，北辰会展集团新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、平谷金海湖国际会展中心 3 家委托管理场馆，在雄安、上海、深圳、珠海、杭州、广州等全国 11 个省区市新签约 12 个会展场馆及酒店顾问咨询项目，创历年之最。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 22 家，实现受托管理会展场馆总面积达 310 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线上线下互融互通，公司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，公司承办了中国数字创意科技展暨 2020CGF 中国游戏节 Online 云展、2020 中国西部（成都）国际供应链与物流技术装备博览会、2020 北京国际美博会线上线下系列展会；公司积极参与区域会展平台体系建设与研究，会展研发业务成果丰硕，报告期内，为商务部、贸促会、北京市商务局、顺义区及平谷区商务局等部门承接会展业研究课题超过 20 项，内容涉及服贸会发展模式、线上展会创新模式、疫情对会展业造成的影响等多个领域，形成研究报告等各类成果超过 22 项。

图 1：公司截至 2020 年末受托管理项目

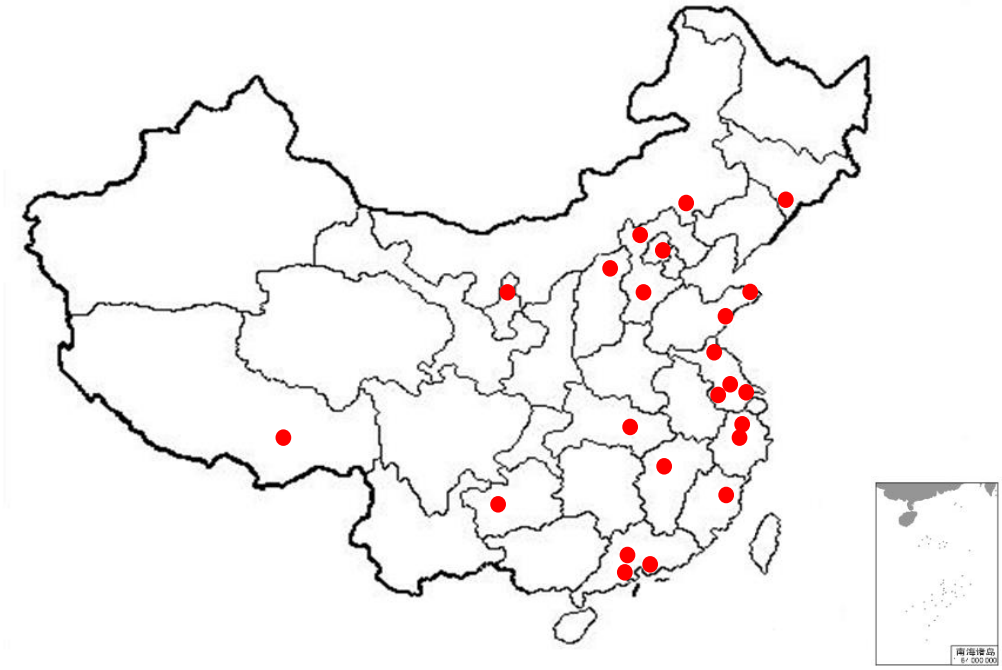


表 2：公司截至 2020 年末受托管理项目明细表

| 序号 | 受托管理会展场馆项目 | 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 | 连云港大陆桥会议中心及配套酒店 | 惠东北辰五洲皇冠行政公寓 |
| 3 | 杭州国际博览中心及配套酒店 | 江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店 |
| 4 | 宁夏国际会堂 | 张家口北辰五洲皇冠酒店 |
| 5 | 泰州中国医药城会展中心 | 大同北辰五洲皇冠行政公寓 |
| 6 | 青岛国际会议中心 | 银丰北辰五洲皇冠酒店 |
| 7 | 石家庄国际会展中心 | 安顺北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 8 | 德清国际会议中心 | 赤峰北辰五洲皇冠酒店 |
| 9 | 南通国际会展中心及配套酒店 | 万全北辰五洲皇冠酒店 |
| 10 | 福州数字中国会展中心 | 怀安北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 11 | 崇礼国际会议会展中心及配套酒店 | 南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店 |
| 12 | 威海国际经贸交流中心及配套酒店 | 武汉中交城北辰五洲皇冠酒店 |
| 13 | 杭州未来科技城学术交流中心 | 珠海北辰五洲皇冠酒店 |
| 14 | 南京扬子江国际会议中心 | 广州香雪五洲皇冠酒店 |
| 15 | 平谷金海湖国际会展中心 | 通化万峰北辰五洲皇冠酒店 |
| 16 | | 长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店 |

3）培育业务

在消费升级以及人口老龄化的背景下，公司深入探索地产+养老产业模式，已布局长沙北辰欧葆庭国际颐养中心，通过引入法国欧葆庭运营管理标准，打造带有“北京服务”属性的高品质养老专业服务及养老机构产品，目前该中心已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。

4）融资工作

在房地产融资环境持续收紧的背景下，公司凭借良好的信用状况，报告期内主体信用评级由AA+上调为AAA，年内发行6亿元公司债券和2.6亿元中期票据，同时公司灵活运用“总部融资”等多元化融资模式，为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

5）投资者关系

公司高度重视投资者关系工作，坚持以信息披露为核心，通过搭建投资者调研、线上问答、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，形成及时的双向沟通渠道，不断提升投资者关系管理工作，助推公司治理水平不断提升。

6）践行社会责任，推动公司可持续发展

二零二零年是我国全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业并取得显著成效的一年。报告期内，公司向北京春苗慈善基金会捐赠善款人民币95万元，用于资助“春苗儿童关爱中心”开展孤贫、重症、早产患儿的救助工作；以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，积极采购扶贫产品，助力帮销人民币680.6万元，实现消费扶贫带动产业扶贫；帮扶河北省赤城县养殖产业发展，建立产业扶贫车间，助力养殖户实现进场集中养殖，为贫困户提供170个扶贫专岗，帮助赤城县提前完成年度脱贫攻坚任务；坚持以绿色发展为引领，扎实做好各项环境保护工作，年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约9,272吨；主动帮扶小微企业，全力为符合条件的1,200余家中小企业减免租金；公司更以可持续发展为目标，连续十一年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中，并凭借雄厚的综合实力获评“2020 年度 ESG 卓越企业”。

3　房地产行业经营性信息分析

1）报告期内房地产项目情况

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 地区 | 经营业态 | 项目状态 | 项目权益 | 总投资额（亿元） | 报告期实际投资额（亿元） | 用地面积 | 总建筑面积 | 规划计容建筑面积 | 权益面积 | 持有待开发土地面积 | 报告期内新开工面积 | 累计开工面积 | 报告期内在建建筑面积 | 报告期内竣工面积 | 累计竣工面积 | 报告期内可供出售面积 | 报告期内签约面积 | 报告期内结转面积 | 报告期内结转收入金额（万元） | 报告期末待结转面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京北辰红橡墅 | 北京昌平 | 别墅 | 在建 | 100% | 34.00 | 0.82 | 287,500 | 213,700 | 150,000 | - | - | - | 213,700 | 40,200 | - | 173,500 | 36,131 | 2,200 | 1,662 | 7,753 | 3,016 |
| 2 | 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 | 39,487 | 3,215 | 14,236 | 51,768 | 2,147 |
| 3 | 北京金辰府 | 北京昌平 | 住宅 | 在建 | 51% | 53.17 | 3.85 | 86,600 | 283,200 | 170,400 | 86,900 | - | 3,100 | 283,200 | 283,200 | - | - | 190,508 | 40,922 | - | - | 46,081 |
| 4 | 长沙北辰三角洲 | 湖南长沙 | 住宅、商业、写字楼等 | 在建 | 100% | 371.68 | 18.57 | 780,000 | 5,200,000 | 3,820,000 | - | 416,700 | 334,000 | 4,783,300 | 873,500 | 236,600 | 4,146,400 | 146,988 | 65,461 | 92,164 | 115,287 | 284,937 |
| 5 | 长沙北辰中央公园 | 湖南长沙 | 住宅 | 在建 | 51% | 24.48 | 3.10 | 336,300 | 927,100 | 720,000 | 367,200 | - | - | 927,100 | 366,100 | 153,300 | 714,300 | 103,041 | 66,431 | 123,287 | 97,712 | 65,423 |
| 6 | 长沙北辰时光里 | 湖南长沙 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 13.07 | 2.06 | 27,700 | 145,400 | 107,900 | - | - | - | 145,400 | 145,400 | - | - | 69,007 | 46,036 | - | - | 49,298 |
| 7 | 武汉北辰光谷里 | 湖北武汉 | 商服用地 | 在建 | 51% | 17.31 | 2.70 | 84,200 | 492,000 | 337,000 | 171,900 | 135,000 | - | 357,000 | 357,200 | 282,100 | 282,100 | 51,482 | 6,772 | 9,329 | 14,546 | 57,585 |
| 8 | 武汉北辰蔚蓝城市 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 105.72 | 9.65 | 358,000 | 980,100 | 716,000 | - | 234,700 | - | 745,400 | 508,000 | 379,200 | 616,600 | 91,402 | 23,706 | 1,088 | 1,026 | 259,199 |
| 9 | 武汉金地北辰阅风华 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 51% | 20.99 | 1.53 | 41,800 | 178,900 | 127,000 | 64,900 | - | - | 178,900 | 178,900 | 48,000 | 48,000 | 38,780 | 22,394 | - | - | 106,720 |
| 10 | 武汉北辰孔雀洲 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 60% | 10.79 | 1.20 | 75,200 | 220,400 | 172,800 | 103,700 | - | - | 220,400 | 220,400 | - | - | 52,189 | 6,982 | - | - | 81,830 |
| 11 | 武汉北辰经开优+（067 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 16.00 | 1.48 | 50,500 | 177,200 | 126,200 | 101,000 | - | - | 177,200 | 177,200 | - | - | 25,738 | 4,964 | - | - | 4,964 |
| 12 | 武汉北辰经开优+（068 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 12.96 | 1.50 | 63,200 | 227,700 | 158,100 | 126,500 | - | - | 227,700 | 227,700 | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | 武汉北辰金地漾时代 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 18.72 | 1.60 | 50,500 | 212,100 | 151,400 | 74,200 | - | - | 212,100 | 212,100 | - | - | 67,817 | 22,783 | - | - | - |
| 14 | 杭州北辰蜀山项目 | 浙江杭州 | 住宅、商业 | 竣工 | 80% | 22.09 | 0.89 | 83,900 | 317,500 | 235,000 | 188,000 | - | - | 317,500 | - | - | 317,500 | 8,407 | 609 | 1,978 | 5,764 | 562 |
| 15 | 杭州国颂府 | 浙江杭州 | 住宅 | 竣工 | 100% | 16.27 | 1.33 | 21,900 | 69,900 | 48,200 | - | - | - | 69,900 | - | - | 69,900 | 717 | 184 | 31,910 | 102,767 | 8,571 |
| 16 | 杭州北辰聆湖府 | 浙江杭州 | 住宅 | 在建 | 100% | 11.03 | 1.70 | 12,200 | 44,400 | 25,700 | - | - | - | 44,400 | 44,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | 杭州富阳项目▲ | 浙江杭州 | 住宅 | 拟建 | 100% | 36.75 | 9.75 | 69,000 | 278,200 | 179,500 | - | 278,200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | 宁波北宸府 | 浙江宁波 | 住宅 | 竣工 | 100% | 46.49 | 6.22 | 47,300 | 189,700 | 137,400 | - | - | - | 189,700 | - | - | 189,700 | 48,179 | 37,805 | 111,415 | 327,177 | 1,334 |
| 19 | 宁波堇天府 | 浙江宁波 | 住宅、商业 | 竣工 | 51% | 34.62 | 3.20 | 133,000 | 404,800 | 292,500 | 149,200 | - | - | 404,800 | - | - | 404,800 | 2,714 | 1,775 | 251,017 | 582,777 | - |
| 20 | 宁波余姚项目▲ | 浙江余姚 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.82 | 11.44 | 68,700 | 166,500 | 116,800 | - | - | 166,500 | 166,500 | 166,500 | - | - | - | - | - | - | - |
| 21 | 苏州观澜府 | 江苏苏州 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 64.51 | 6.77 | 170,000 | 392,900 | 268,800 | - | - | - | 392,900 | 392,900 | 85,400 | 85,400 | 96,709 | 6,831 | 1,793 | 3,326 | 38,256 |
| 22 | 无锡天一玖著 | 江苏无锡 | 住宅 | 竣工 | 49% | 28.60 | 1.89 | 88,000 | 255,400 | 196,000 | 96,000 | - | - | 255,400 | 131,900 | 131,900 | 255,400 | 548 | 548 | - | - | - |
| 23 | 无锡时代城 | 江苏无锡 | 住宅 | 在建 | 40% | 46.79 | 2.97 | 137,900 | 554,400 | 413,800 | 165,500 | - | - | 554,400 | 345,100 | 160,000 | 350,300 | 101,253 | 90,314 | - | - | - |
| 24 | 成都北辰香麓 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 18.35 | 0.49 | 40,400 | 148,300 | 96,900 | - | - | - | 148,300 | - | - | 148,300 | 4,512 | 347 | 420 | 1,777 | 313 |
| 25 | 成都北辰南湖香麓 | 四川成都 | 住宅 | 竣工 | 100% | 29.16 | 3.03 | 88,000 | 297,100 | 210,000 | - | - | - | 297,100 | 147,700 | 147,700 | 297,100 | 23,100 | 7,894 | 94,571 | 107,965 | 5,112 |
| 26 | 成都北辰天麓府 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 17.28 | 2.86 | 26,600 | 120,000 | 79,800 | - | - | - | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 67,617 | 19,013 | 21,142 | 35,760 | 9,785 |
| 27 | 成都北辰鹿鸣苑 | 四川成都 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 23.78 | 3.19 | 80,100 | 227,100 | 160,300 | 128,200 | - | - | 227,100 | 227,100 | - | - | 68,178 | 56,123 | - | - | 56,123 |
| 28 | 四川北辰国颂府 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 16.24 | 3.11 | 59,900 | 197,400 | 149,800 | - | - | - | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 104,312 | 24,080 | 49,451 | 38,576 | 8,457 |
| 29 | 四川北辰龙熙台 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 10.94 | - | 69,900 | 126,600 | 84,000 | - | - | 126,600 | 126,600 | 126,600 | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | 廊坊北辰香麓 | 河北廊坊 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 25.73 | 3.36 | 140,700 | 357,700 | 296,800 | - | - | - | 357,700 | 357,700 | 93,700 | 93,700 | 85,528 | 9,933 | 32,278 | 42,148 | 48,502 |
| 31 | 廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块） | 河北廊坊 | 商业 | 拟建 | 100% | 5.75 | 5.61 | 21,100 | 72,800 | 52,800 | - | 72,800 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | 廊坊 2020-5 地块项目▲ | 河北廊坊 | 住宅 | 拟建 | 100% | 13.43 | - | 46,200 | 138,300 | 92,000 | - | 138,300 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33 | 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 安徽合肥 | 住宅、商业 | 竣工 | 50% | 21.07 | 1.19 | 141,700 | 356,200 | 239,000 | 119,500 | - | - | 356,200 | 55,900 | 55,900 | 356,200 | 22,160 | 18,628 | 22,224 | 41,844 | 14,040 |
| 34 | 重庆悦来壹号 | 重庆渝北 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 100.66 | 7.08 | 429,100 | 1,274,000 | 918,000 | - | 372,000 | - | 902,000 | 725,200 | 59,200 | 236,000 | 128,014 | 57,856 | 5,015 | 7,795 | 155,515 |
| 35 | 重庆北辰香麓 | 重庆渝北 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.93 | 3.51 | 68,200 | 150,400 | 102,200 | - | - | 150,400 | 150,400 | 150,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 36 | 海口北辰府 | 海南海口 | 住宅、商业 | 在建 | 70% | 41.91 | 4.39 | 106,800 | 263,400 | 206,000 | 144,200 | 29,200 | - | 234,200 | 234,200 | 71,500 | 71,500 | 97,837 | 46,148 | 13,176 | 21,134 | 58,962 |
| 37 | 海口长秀仕家▲ | 海南海口 | 住宅 | 拟建 | 100% | 12.28 | 4.59 | 30,500 | 139,400 | 106,800 | - | 139,400 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | 广州兰亭香麓（116 地块） | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 51% | 17.66 | 0.48 | 25,900 | 112,800 | 77,800 | 39,700 | - | 112,800 | 112,800 | 112,800 | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | 广州兰亭香麓（114 地块）▲ | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 9.66 | 0.90 | 25,100 | 110,300 | 76,600 | 37,500 | - | 110,300 | 110,300 | 110,300 | - | - | - | - | - | - | - |

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 705.65 万平方米，同比下降 1.80%；权益土地储备 627.41 万平方米，同比下降 4.46%；新增房地产储备 83.26 万平方米，同比上涨 96.97%；新开工面积 109.97 万平方米，同比下降 41.83%；开复工面积 733.31 万平方米，同比下降 15.70%；竣工面积 222.19 万平方米，同比下降 16.75%；销售面积 69.22 万平方米，同比下降 45.08%；销售金额 122.08 亿元，同比下降 35.73%；结算面积 88.10 万平方米，同比下降 31.80%；结算金额 161.56 亿元，同比下降 6.89%；报告期末待结转面积 137.10 万平方米，同比下降 18.93%。

2）报告期内房地产出租情况

单位：万元　币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积（平方米） | 出租房地产的租金收入 | 权益比例（%） | 是否采用公允价值计量模式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京朝阳区天辰东路 7 号 | 国家会议中心 | 会议、展览 | 270,800 | 54,018 | 100 | 否 |
| 2 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京国际会议中心 | 会议、展览 | 58,000 | 7,816 | 100 | 否 |
| 3 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇宾大厦 | 写字楼 | 37,800 | 6,265 | 100 | 否 |
| 4 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇欣大厦 | 写字楼 | 40,900 | 4,849 | 100 | 否 |
| 5 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰时代大厦 | 写字楼 | 131,300 | 16,914 | 100 | 否 |
| 6 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰世纪中心 | 写字楼 | 149,800 | 27,406 | 100 | 否 |
| 7 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇珍楼物业 | 写字楼 | 8,400 | 1,961 | 100 | 否 |
| 8 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京五洲大酒店 | 酒店 | 42,000 | 4,568 | 100 | 否 |
| 9 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 国家会议中心大酒店 | 酒店 | 42,900 | 3,211 | 100 | 否 |
| 10 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 五洲皇冠国际酒店 | 酒店 | 60,200 | 4,359 | 100 | 否 |
| 11 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰洲际酒店 | 酒店 | 60,000 | 1,636 | 100 | 否 |
| 12 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰洲际酒店 | 酒店 | 79,200 | 15,392 | 100 | 否 |
| 13 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰汇园酒店公寓 | 公寓 | 184,300 | 15,465 | 100 | 否 |
| 14 | 北京朝阳区北苑路甲 13 号 | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业 | 49,700 | 3,322 | 100 | 否 |

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

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

3）报告期内公司财务融资情况

单位：万元　币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---|---|---|
| 2,896,755 | 5.96 | 169,546 |

4　公司关于公司未来发展的讨论与分析

4.1 行业格局和趋势

二零二一年我国将坚持稳中求进的工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，努力保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局。

就发展物业而言，我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题，保障好群众住房需求。同时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，保持政策的连续性和稳定性，为房地产行业的长期、稳定、健康发展构建良好环境。

就投资物业而言，随着国内疫情得到有效控制，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。我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。同时，《商务部办公厅关于创新展会服务模式培育展览业发展新动能有关工作的通知》提出要加快推进展览业转型升级和创新发展，发挥展览业在扩大对外开放、拉动消费增长等方面的重要作用，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。

4.2 公司发展战略

二零二一年公司将以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，进一步聚焦会展、地产主业，持续优化资本布局，加快创新改革步伐，突出高质量发展，着力打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

1）发展物业

发展策略方面，公司将持续监测宏观政策和行业发展趋势，紧抓市场分化的结构性机遇，实现精准投资布局。针对经济活力强、人口密度高的京津冀、长三角、中部地区、粤港澳、成渝圈等重点区域，加大调研力度，坚持区域深耕、一城一策，科学审慎扩充土地储备；项目运作方面，公司将在提升项目开发速度、提高现金回款比率的同时，加强成本管控，提升精细化管理水平，打造高品质产品与服务，增强企业综合竞争力；发展模式创新方面，公司将充分发挥多业态、多领域、多区域布局优势，通过地产开发与会议展览、健康养老等有机融合，挖掘协同发展下孕育的新机遇，增强各业态合力，为公司高质量发展提供新动能。

2）投资物业（含酒店）

在京津冀协同发展和北京市加强“四个中心”建设，提升“四个服务”水平的背景下，公司在会展业态方面将进一步强化上游业务、提升中游业务、拓展下游业务，加快形成以上游主办业务、高端峰会承办服务和场馆运营业务为主、以会展研究业务为辅、其他会展相关领域多点发力的“三主、一辅、多点”产业空间布局，不断提升会展业市场化、专业化、品牌化、国际化发展水平，并以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，凝聚北辰会展品牌价值，构建具有竞争力的会展产业综合体。

3）培育业务

长沙北辰欧葆庭国际颐养中心是公司对养老产业模式的有益探索和深入实践。公司不仅要在现有养老项目积蓄服务管理经验，构建完整的养老照护体系，也要紧密结合公司地产板块布局，开发全龄社区颐养服务组团以及城市嵌入式老年服务公寓，探索可持续发展的养老地产商业模式。

4）融资工作和资本开支

公司将积极开展多渠道、多方式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，同时做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。

二零二一年，公司预计固定资产投资人民币 8.5 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自

有资金。

4.3 经营计划

二零二一年，公司发展物业预计实现新开工面积 74 万平方米，开复工面积 585 万平方米，竣工面积 202 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二一年公司力争实现销售面积 106 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 190 亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

4.4 可能面对的风险

1）新冠肺炎疫情的风险

二零二零年初突发的新冠肺炎疫情对我国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。由于疫情的爆发及疫情防控的开展与常态化，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时期内将受到影响。

针对上述风险，公司建立健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。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，另一方面将严控成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过优化服务、拓宽营销渠道、稳定并吸引客源以巩固现有业务，同时努力拓展新项目；另一方面将积极探索传统展会项目数字化转型及线上线下同步互动、有机融合的会展新模式。

2）政策风险

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

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，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，拓展拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4）人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，加速人才储备。

5 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

6 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

7 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

8 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

9 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见年度报告全文附注，本年度新纳入合并范围的子公司主要有宁波京诚、廊坊辰睿、海口辰睿、钓鱼台会展以及杭州京阳。

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-010 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司

# 第八届第一百零五次董事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第八届董事会第一百零五次会议于 2021 年 3 月 24 日（星期三）上午 9:30 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 8 名，独立非执行董事符耀文先生以通讯方式出席并进行表决。会议由公司董事长李伟东先生主持，公司监事和部分高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2020 年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2020 年年度报告）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2020 年度计提资产减值准备的议案》。

本公司独立董事对本议案无异议。（独立董事专项意见详见附件 1，议案内容详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2020 年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2020 年年度报告）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本公司独立董事对本议案无异议。（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》，并提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。（详见附件 2）

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会换届选举的议案》。

提名李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、周永健、甘培忠、陈德球为本公司第九届董事会董事候选人，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立非执行董事候选人，并提交本公司 2020 年年度股东大会选举，任期自当选之日起三年。

授权本公司董事长组织办理上述董事会换届选举（包括但不限于代表公司与当选董事签署董事服务合约）等相关事宜。独立非执行董事候选人的任职资格和独立性需经上海证券交易所备案审核无异议后，股东大会方可进行表决。

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1，第九届董事会董事候选人简历详见附件 3，独立董事提名人声明及独立董事候选人声明详见公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

七、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事薪酬的议案》。

2020 年度由本公司发放的董事薪酬为：董事长李伟东先生 757,612 元人民币；董事李云女士 653,702 元人民币；董事陈德启先生 628,162 元人民币；董事张文雷女士 669,026 元人民币；董事郭川先生 628,162 元人民币；独立非执行董事符耀文先生、吴革先生及董安生先生（已于 2020 年 10 月辞任）分别为 117,857 元人民币、117,857 元人民币及 92,857 元人民币；独立非执行董事甘培忠先生（于 2020 年 10 月当选）为 25,000 元人民币。

2021 年度，本公司董事的薪酬参照 2020 年度董事薪酬标准执行，并最终由本公司 2021 年年度股东大会批准确认。

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度续聘会计师事务所的议案》。

鉴于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所在本公司 2020 年度的审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，提请审议、批准续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所为本公司 2021 年度境内及国际核数师，如审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度报酬不超过 2020 年度本公司支付的报酬总额，如审计范围发生变化，本公司将与其另行协商。

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《续保董监事及高管责任险的议案》。（详见附件 4）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《独立董事 2020 年度述职报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度持续关连交易》（详见附件 5）

十四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会提名委员会议事规则修正案》（详见附件 6）

十五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于委任吴革先生为本公司董事会提名委员会主席的议案》。

同意委任本公司独立非执行董事吴革先生为本公司董事会提名委员会主席，

李伟东先生不再担任本公司董事会提名委员会主席职务。

十六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于对公司担保事项进行授权的议案》（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

十七、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度内部控制评价报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行股份一般性授权的议案》。（详见附件 7）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

十九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》。（详见附件 8）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元长期含权中期票据的议案》。（详见附件 9）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二十一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据的议案》。（详见附件 10）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二十二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司符合公开发行公司债券条件的议案》。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本公司将实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为本公司符合现行公司债券政策和公开发行公司债券条件的各项规定，具备公开发行公司债券的资格。

二十三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司公开发行公司债券的议案》。（详见附件 11）

二十四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2020 年度按照香港

交易所要求编制的《2020 年年度报告》、业绩公告文本，及按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2020 年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并授权公司秘书将上述文本及根据监管要求需备案的其他年报文件分别提交香港交易所和上海证券交易所等监管机构，并按规定予以披露。

二十五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准授权本公司董事长就本公司 2020 年年报最后定稿前必须作出的修改加以确定，并授权公司秘书安排将 2020 年年报最终稿印刷并分发给股东和有关人士。

二十六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》。

批准召开本公司 2020 年年度股东大会，审议上述提呈股东大会的事项，并授权公司秘书具体筹备年度股东大会的相关事宜。关于年度股东大会的时间、地点、议程等具体事宜，详见本公司另行刊发的关于召开 2020 年年度股东大会的通知。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

**附件：**

1.《北辰实业独立董事关于第八届董事会第一百零五次会议相关事项及公司对外担保情况的独立意见》

2.《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》

3.董事候选人简历

4.《续保董监事及高管责任险的议案》

5.《2020 年度持续关连交易》

6.《董事会提名委员会议事规则修正案》

7.《关于发行股份一般性授权的议案》

8.《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》

9.《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元长期含权中期票据的议案》

10.《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据的议案》

11.《关于本公司公开发行公司债券的议案》

附件 1

**北京北辰实业股份有限公司独立董事**

**关于第八届董事会第一百零五次会议相关事项**

**及公司对外担保情况的独立意见**

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司第八届董事会第一百零五次会议的相关事项及公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

**一、关于公司第八届董事会第一百零五次会议相关事项的独立意见**

**（一）关于 2020 年度利润分配和资本公积金转增方案的独立意见**

公司《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》符合公司制定的股东分红回报规划，有利于公司长远发展，不存在损害公司和股东利益的情况，同意该方案并同意将该方案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（二）关于公司股东分红回报规划（2021 年-2023 年）**

公司《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》的制定符合法律法规及中国证监会关于上市公司分红政策，能够在保持自身持续稳健发展的同时给予股东合理投资回报，建立起了持续、稳定、科学的回报机制，有利于保护公司投资者的合法权益。因此，我们同意该规划并同意将该规划提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（三）关于董事会换届选举的独立意见**

1、我们在对公司第九届董事会董事候选人的任职资格、专业经验、职业操守等情况全面了解的基础上，认为公司第九届董事会候选人均具备法律法规规定的董事任职资格和工作经验，不存在《公司法》、中国证监会和上海证券交易所认定的不适合担任上市公司董事、独立董事的情形。

2、公司第九届董事会候选人的提名、审议程序符合法律法规和《公司章程》的相关规定。

3、同意将《董事会换届选举的议案》提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（四）关于董事薪酬的独立意见**

公司《董事薪酬议案》符合有关法律、法规及《公司章程》的有关规定，同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（五）关于 2020 年度续聘会计师事务所的独立意见**

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额，如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（六）关于对公司担保事项进行授权的独立意见**

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益。同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（七）关于对公司 2020 年度计提资产减值准备的独立意见**

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

**二、关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见**

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的要求，作为公司的独立董事，我们对公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下专项说明和独立意见：

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担陈保外，公司及其控股子公司对外担保总额累计为115.26亿元，占公司2020年度经审计净资产的比例为67.60%。其中，公司对控股子公司提供的担保总额累计为113.14亿元，占公司2020年度经审计净资产的比例为66.36%，公司对参股公司提供担保总额为人民币2.12亿元，占公司2020年度经审计净资产的比例为1.24%。截至报告期末公司无逾期担保。

公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：符耀文 吴革 甘培忠

2021年3月24日

附件 2

# 北京北辰实业股份有限公司

# 股东分红回报规划

# （2021 年—2023 年）

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）、《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》及北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发【2012】101 号）的规定，为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化《公司章程》关于利润分配政策的条款，增加公司利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司董事会制定《公司股东分红回报规划》（以下简称“规划”）。

第一条 公司制定规划的考虑因素

公司着眼于长远的和可持续发展的目标，并充分重视对投资者的合理回报，在综合考虑股东要求和意愿、外部环境、公司实际情况包括盈利能力、现金流量状况、经营发展战略等的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对公司利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

第二条 规划的制定原则

公司董事会根据公司《章程》确定的利润分配政策制定规划。公司根据自身经营状况，在平衡公司短期利益与长远发展关系的基础上，处理好公司经营利润用于自身发展和回报股东的关系，确定合理的利润分配方案。

第三条 规划的制定周期和相关决策机制

公司董事会应当根据公司《章程》规定的利润分配政策，并结合公司实际情况制定股东分红回报规划，并且至少每三年重新审阅一次规划。如公司因外部环境、自身经营状况发生重大变化或根据经营情况、投资规划、发展战略的需要，以及监管部门的要求，需要调整股东分红回报规划的，公司董事会在不违反公司

《章程》规定的利润分配政策的前提下，可以对规划进行适当调整并报公司股东大会审议批准。

第四条 公司未来三年（2021 年-2023 年）的股东分红回报规划

1、利润分配形式：公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、现金分红的条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司可供分配利润的 10%。特殊情况是指：根据公司董事会判断可能会对公司的持续正常经营造成重大不利影响的特殊情况。

3、公司差异化现金分红政策：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

5、利润分配方案的审议及实施：

（1）公司的利润分配方案由公司总经理提出意见后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案形成专项决议后提交股东大会审批。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现

金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（3）股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。

（4）公司因前述特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

6、利润分配政策的变更：如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

第五条 附则

规划未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定执行。规划由公司董事会负责解释，自公司股东大会审议通过之日起生效实施。

北京北辰实业股份有限公司

2021 年 3 月 24 日

附件 3

# 董事候选人简历

**李伟东先生，**52 岁，毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。

**李云女士，**53 岁，毕业于北京理工大学，工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月获选出任本公司执行董事。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

**陈德启先生，**57 岁，毕业于中国科学院，理学硕士，正高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长、北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理，北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。

**张文雷女士，**53 岁，毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。

**郭川先生，**52 岁，毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四

年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。

**周永健博士，**70 岁，是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、中国人民政治协商会议全国委员会委员、中国司法部委任的中国委托公证人、华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员、香港演艺学院校董会副主席、香港金融管理局外汇基金咨询委员会及其辖下的管治委员会委员及投资委员会委员与仲裁条例(第 609 章)第 10A 部咨询组织成员。周博士分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士及 2018 年获香港公开大学授荣誉博士。周先生在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。

**甘培忠先生，**64 岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师。现任兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府法律顾问，最高人民法院咨询员，最高人民法院案例指导委员会专家委员，最高人民法院执行局专家咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。

**陈德球先生，**39 岁，毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院执行院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长、中国会计学会对外学术交流专业委员会委员、中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员、中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。

**附件 4**

## 北京北辰实业股份有限公司

## 续保董监事及高管责任险的议案

为完善公司风险管理体系，保障公司董事、监事及高级管理人员权益，促进相关责任人员更好的履行其职责，维护公司及广大投资者利益，提请审议、批准本公司购买董事、监事及高级管理人员责任保险（以下简称“责任险”），保险方案如下：

1、投保人：北京北辰实业股份有限公司

2、被保险人：本公司及本公司董事、监事、高级管理人员及其他相关责任人

3、赔偿限额：不超过人民币 1 亿元

4、保险费用：具体以保险公司最终审批报价数据为准

5、保险期限：1 年

为提高决策效率，提请股东大会授权本公司董事会在上述范围内办理责任险购买的相关事宜，包括但不限于确定其他相关责任人员、保险公司、赔偿限额、保险费用等具体保险条款；选择及聘任保险经纪公司或其他中介机构；签署相关法律文件及处理与投保相关的其他事项等，以及在今后责任险合同期满之时或之前办理与续保或者重新投保等相关事宜。

**附件 5**

## 北京北辰实业股份有限公司

## 2020 年度持续关连交易

本公司 2020 年度的持续关连交易：

| 关连交易类型 | 交易金额<br>（人民币元） | 性质 |
|---|---|---|
| 房屋租赁 | 900,000 | 支付北辰集团办公用房租赁费 |
| 使用商标及标识许可 | 10,000 | 支付北辰集团商标及标识许可使用费 |

附件 6

# 北京北辰实业股份有限公司董事会

# 提名委员会议事规则修正案

| 修订前 | 修订后 |
| --- | --- |
| **第一条 总则**<br>为规范北京北辰实业股份有限公司(以下简称「公司」)董事会（以下简称「董事会」）提名委员会（以下简称「委员会」）组织机构、明确委员会的职责权限、保证委员会的工作效率和科学决策，根据本公司章程、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(以下简称「《上市规则》」)、《中华人民共和国公司法》（以下简称「公司法」）及《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》的规定，特制定本规则。 | **第一条 总则**<br>**为规范北京北辰实业股份有限公司(以下简称公司)董事会（以下简称董事会）提名委员会（以下简称委员会）组织机构、明确委员会的职责权限、保证委员会的工作效率和科学决策，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、公司股票上市的交易所相关上市规则（以下称上市规则）、《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下简称公司章程）和《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》的规定，制定本规则。** |
| **第二条 性质**<br>委员会是董事会下属的办事机构，对董事会负责。<br>委员会按董事会的授权对公司董事提名问题进行研究、提出建议，并报请董事会审议；根据董事会的具体授权也可对授权范围的事项作出决策。 | **第二条 性质**<br>委员会是董事会下属的**专业委员会**，对董事会负责。<br>委员会**负责**对公司董事、**高级管理人员**提名问题进行研究、提出建议，并报请董事会审议；根据董事会的具体授权也可对授权范围的事项作出决策。 |
| **第三条 成员**<br>委员会由 5 名董事组成，其中独立非 | **第三条 成员**<br>委员会由**五**名董事组成，其中独立非执行 |

| | |
|---|---|
| 执行董事占多数。<br>董事会负责委员会成员的任免，委员会主席由董事长担任。 | 董事**三名。委员会设主席一名，由独立非执行董事担任，负责管理委员会日常工作，召集并主持委员会会议；**董事会负责委员会成员的任免。<br>**委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。期间如有委员不再担任公司董事职务，自动失去委员资格，并由董事会根据本条第一款规定补足委员人数。** |
| **第四条 职责**<br>委员会的主要职责是：<br>1. 至少每年核查董事会的架构、人数及组成（包括技能、知识及经验方面），并就根据公司策略需对董事会作出的变动提出建议；<br>2. 推荐具备合适资格可担任董事的人选，并提名有关人员担任董事或就董事推荐人选向董事会提出意见；<br>3. 评价核查独立非执行董事的独立性；<br>4. 就董事聘任以及董事（尤其是董事会主席及行政总裁）继任安排向董事会提出建议；<br>5. 研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；<br>6. 推荐具备合适资格可担任经理人员的人选；及<br>7. 对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议。 | **第四条 职责**<br>委员会的主要职责是：<br>**（一）**至少每年核查董事会的架构、人数及组成（包括技能、知识及经验方面），并就根据公司策略需对董事会作出的变动提出建议；<br>**（二）**推荐具备合适资格可担任董事的人选，并提名有关人员担任董事或就董事推荐人选向董事会提出意见；<br>**（三）**评价核查独立非执行董事的独立性；<br>**（四）**就董事**委任或重新委任**以及董事（尤其是董事会主席及行政总裁）继任安排向董事会提出建议；<br>**（五）**研究董事、**高级管理人员**的选择标准和程序并提出建议；<br>**（六）**推荐具备合适资格可担任**高级管理人员**的人选；<br>**（七）**对董事候选人和**高级管理人员**人选进行审查并提出建议；<br>**（八）相关法律、法规及上市地上市规则规定** |

| | |
|---|---|
| 董事会根据需要，可授权委员会对相关事项进行研究。 | **及董事会授权的其他事项。** |
| **第五条 办事机构**<br>委员会召集人负责管理委员会日常工作，召集并主持委员会会议。<br>委员会在公司内部设立独立职能部室作为办事机构，办事机构受委员会领导，对委员会负责。 | **第五条 办事机构**<br>**公司董事会办事机构同时作为委员会的办事机构，**受委员会领导，对委员会负责。 |
| **第六条 会议的召开**<br>委员会每年至少召开 1 次定期会议。<br>召集人认为必要时或根据经二分之一以上委员的联名提议,应当召开临时会议。<br>委员会会议由召集人召集并主持。召集人不能履行职责时，应当指定一名委员代其召集主持委员会会议；召集人因故未能履行职责，也未指定具体人员代其行使职责的，可由二分之一以上的委员共同推举一名委员负责召集会议。 | **第六条 会议的召开**<br>委员会每年至少召开一次定期会议。<br>**主席**认为必要时或根据经二分之一以上委员的联名提议，应当召开临时会议。<br>**委员会会议可采取现场会议或通讯会议方式举行，通讯会议方式包括视频会议、电话会议或审议书面议案会议等形式。**<br>委员会会议由**主席**召集并主持。**主席**不能履行职责时，应当指定一名委员**（独立非执行董事）**代其召集主持委员会会议；**主席**因故未能履行职责，也未指定具体人员代其行使职责的，可由二分之一以上的委员共同推举一名委员**（独立非执行董事）**负责召集会议。 |
| **第七条 决策程序**<br>委员会会议应由二分之一以上的委员出席方可举行。<br>任何委员会委员或其他列席会议之人士，可透过电话或视像会议等电子途径参 | **第七条 决策程序**<br>委员会会议应由二分之一以上的委员出席方可举行；委员会会议以举手表决**或通讯表决**的方式进行表决，每一委员享有一票表决权。 |

| | |
|---|---|
| 与会议，视为出席该会议。<br>委员会会议以举手表决的方式进行表决，每一委员享有一票表决权。<br>委员会议案经过出席会议的三分之二以上的委员同意通过。 | 委员会议案经过出席会议的三分之二以上的委员同意通过。<br>**委员会会议应由委员会委员本人出席。委员因故不能出席，可以书面委托其他委员代为出席，且委托的代理人应该是独立非执行董事委员。委托书中应载明代理人的姓名，代理事项、授权范围和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的委员应当在授权范围内行使权利。委员未出席提名委员会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。** |
| **第十条 附则**<br>1. 本规则未尽事宜，按《董事会议事规则》、公司章程、《上市规则》及公司法的有关规定执行。<br>2. 本规则由董事会负责解释。 | **第十条 附则**<br>本规则未尽事宜，**按国家有关法律、法规、公司章程、上市规则的有关规定执行；本规则如与日后颁布的法律、法规或修订的公司章程相抵触时，按国家有关法律、法规和公司章程规定执行。**<br>本规则由**公司**董事会**制定并**负责解释。 |

北京北辰实业股份有限公司董事会

2021 年 3 月 24 日

附件 7

## 北京北辰实业股份有限公司

## 关于发行股份一般性授权的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》以及《北京北辰实业股份有限公司章程》的有关规定，提请股东大会授予董事会发行股份的一般性授权，具体内容如下：

1、无条件批准本公司董事会在有关期间（定义见下）内行使本公司的一切权力以单独或同时发行及处理数量不超过股东大会批准该等一般性授权当天本公司已发行 A 股及 H 股各自数量 20%的新增 A 股、H 股（合称“新股”）；

2、根据上文第 1 项的批准，授权董事会在有关期间内订立或发出售股要约、协议及/或购股权，而该等售股要约、协议及购股权下应当配发的新股需要或可能需要在有关期间内或结束后配发，以及授权董事会根据该等售股要约、协议及购股权发行及处理需要或可能需要配发的新股；

3、授权董事会于根据本议案第 1 项批准公司发行新股后，增加公司的注册资本，对公司章程有关股本总额、股本结构、注册资本等相关内容进行适当及必要的修改，并履行境内外法定的有关批准、登记、备案手续，以及采取任何其他所需的行动和办理任何所需手续以实现本议案第 1 项决议发行股份以及公司注册资本的增加。提请股东大会同意董事会在获得上述授权的条件下，除非法律法规另有规定，将上述授权转授予董事会特定人员签署、执行、修改、完成、递交与配发、发行及处理一般性授权项下股份相关的一切协议、合同和文件；

4、就本项特别决议案而言：

“有关期间”指本项特别决议案获通过之日起至下列三者中最早日期止的期间：

（1）本公司下届股东周年大会结束时；

（2）本项特别决议案通过之日后 12 个月届满之日；或

（3）本公司股东于股东大会上通过特别决议案撤销或修订根据本特别决议案赋予董事授权之日。

附件 8

# 北京北辰实业股份有限公司

# 关于发行债务融资工具一般性授权的议案

为高效、有序地推进本公司及各控股子公司债务融资工作，满足本公司生产经营的资金需求，提请股东大会授权本公司董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权本公司董事长或总经理全权办理发行债务融资工具的相关事宜，具体情况如下:

**一、发行种类及发行主要条款**

1、发行种类

发行种类为债务融资工具。债务融资工具包括但不限于中期票据、超短期融资券、短期融资券、非公开定向债务融资工具、公司债券、企业债券、永续债券、资产支持证券、债权融资计划等各种类型债务融资工具及其他监管机构许可发行的人民币或外币境内外债务融资工具。

2、发行主体、规模及发行方式

债务融资工具的发行由本公司或下属子公司作为发行主体，发行规模为合计不超过人民币60亿元（含60亿元）。发行方式为一次或分期、公开发行或非公开发行。

3、发行价格

本公司依据市场惯例、发行时的市场及相关法律法规确定债务融资工具的定价方式和发行价格。

4、发行对象

债务融资工具的发行对象分别为符合认购条件的投资者，具体发行对象根据相关法律规定、市场情况以及发行具体事宜等确定。

5、期限与品种

债务融资工具可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。具体的产品期限由董事会及董事会授权人士根据股东大会的授权决定。

6、募集资金用途

预计发行债务融资工具的募集资金将用于满足生产经营需要，偿还本公司及下属子公司有息负债、补充流动资金或项目投资建设等符合国家法律法规及政策允许的其他用途。

7、担保及其它信用增级安排

根据债务融资工具的特点及发行需要依法确定担保及其它信用增级安排。

**二、授权事宜**

(一) 董事会拟提请股东大会一般及无条件地授权董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权本公司董事长或总经理，根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理债务融资工具发行的相关事宜，包括但不限于：

1、在法律法规允许的范围内，根据本公司和相关债务市场的具体情况，决定是否发行、发行时机以及确定、修订、调整债务融资工具发行的发行种类、发行方式、发行规模、发行利率、具体期限、品种和规模、募集资金用途的具体安排、增信机制、偿债保障措施等具体条款、条件和其它事宜（包括但不限于具体发行数量币种、发行价格、利率及其确定方式以及在债券存续期内是否对债券利率进行调整、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、评级安排、增信机制、偿债保障措施、还本付息的期限和方式、网下网上发行比例、具体申购办法、是否上市或挂牌转让、募集资金用途、具体配售安排、承销安排、债券上市或挂牌事宜等与发行有关的一切事宜）；

2、根据发行债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、受托管理人、债权代理人、计划管理人、评级机构、律师事务所、会计师等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件，并代表本公司向相关监管部门办理每次债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续，以及根据适用法律、法规进行相关的信息披露、制定债券持有人会议规则以及办理与债务融资工具发行、交易流通有关的其它事项；

3、在董事会或其转授权的人士、下属子公司已就债务融资工具的发行作出任何上述行动及步骤的情况下，批准、确认及追认该等行动及步骤；

4、按适用法律法规及监管部门要求处理与发行债务融资工具相关的信息披露

事宜，及时履行信息披露义务；

5、如发行公司债券，在公司债券存续期间，当本公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规等要求作出关于不向股东分配利润等决定作为偿债保障措施。

6、办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项。

（二）同意上述事宜在取得股东大会批准及授权之同时，由董事会进一步授权本公司董事长或总经理根据本公司需要以及其它市场条件等具体执行发行债务融资工具的相关事宜。

（三）授权本公司董事长或总经理根据适用的本公司上市地监管规则批准、签署及刊发相关文件、公告及通函等。

**三、授权有效期**

本议案所述授权的有效期自本公司2020年年度股东大会审议通过之日起至本公司2021年年度股东大会召开之日止。

如果董事会或其转授权人士、下属子公司已于前次或本次授权有效期内决定有关发行，且本公司及下属子公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则本公司及下属子公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

附件 9

**北京北辰实业股份有限公司**

**关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元**

**长期含权中期票据的议案**

为满足本公司经营发展资金需求，进一步优化本公司资产结构，保证本公司可持续发展，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规的规定，本公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）长期限含权中期票据（以下简称“长期含权中期票据”或“本次中期票据”），具体情况如下：

**一、发行方案**

1.注册发行规模：不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）（以实际注册、发行金额为准）。

2.发行期限：无固定到期日，于本公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在本公司依据发行条款的约定赎回时到期。

3.发行方式：一次或多次发行。

4.发行利率：发行利率将根据本公司发行时市场情况并与主承销商协商后确定。

5.募集资金用途：用于本公司及下属子公司调整债务结构、补充流动资金、偿还有息债务、项目投资建设等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动。

6.承销方式：由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本次中期票据。

7.决议有效期：本次发行中期票据事宜经本公司股东大会审议通过后，相关决议在本次发行中期票据的注册及存续有效期内持续有效。

**二、授权事宜**

提请股东大会一般及无条件地授权董事会，并同意董事会进一步授权本公司董事长或总经理，全权处理与本次发行长期含权中期票据相关的事宜，包括但不限于：

1.确定长期含权中期票据发行的具体条款、条件和其他事宜（包括但不限于具

体注册规模、发行规模、发行方式、发行地点、发行时机、是否分期发行及发行期数、发行利率或其确定方式、期限、赎回条款、票息递增条款、票面利率重铬机制、还本付息的期限、强制付息事件、利息递延下的限制、评级安排、担保事项、递延支付利息条款、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排、承销安排等与本次发行有关的一切事宜）；

2.根据本次长期含权中期票据发行的实际需要，聘请中介机构，协助本公司向相关监管机构申请办理本次长期含权中期票据申请、注册或备案以及上市等所有必要手续及其他相关事宜；

3.签署与本次长期含权中期票据相关的所有必要的法律文件，办理本次长期含权中期票据的相关申报和注册，并根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

4.如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由本公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对每次发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

5.办理与发行本次长期含权中期票据相关的其他事宜；

6.上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

附件 10

**北京北辰实业股份有限公司**

**关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元**

**中期票据的议案**

为满足本公司经营发展资金需求，进一步优化本公司资产结构，保证本公司可持续发展，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规的规定，本公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）中期票据（以下简称“中期票据”），具体情况如下：

**一、发行方案**

1.注册发行规模：不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）（以实际注册、发行金额为准）；

2.发行期限：不超过 5 年（含 5 年）；

3.发行方式：一次或多次发行；

4.发行利率：发行利率将根据本公司发行时市场情况并与承销商协商后确定；

5.募集资金用途：用于本公司及下属子公司调整债务结构、补充流动资金、偿还有息债务、项目投资建设等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动；

6.承销方式：由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本次中期票据；

7.决议有效期：本次发行中期票据事宜经本公司股东大会审议通过后，相关决议在本次发行中期票据的注册及存续有效期内持续有效。

**二、授权事宜**

提请股东大会一般及无条件地授权董事会，并同意董事会进一步授权本公司董事长或总经理全权处理与本次发行中期票据相关的事宜，包括但不限于：

1.确定具体发行方案（包括但不限于具体发行规模、发行利率或其确定方式以及在存续期内是否对利率进行调整、发行方式、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、评级安排、担保事项、还本付息的期限、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资

金的具体安排、承销安排等与本次发行有关的一切事宜）；

2.根据本次中期票据发行的实际需要，聘请中介机构，协助本公司向相关监管机构申请办理本次中期票据申请、注册或备案以及上市等所有必要手续及其他相关事宜，签署与本次发行相关的所有必要的法律文件；

3.如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由本公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对每次发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

4.根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

5.办理与本次发行中期票据相关的、且上述未提及的其他事宜；

6.上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

附件 11

# 北京北辰实业股份有限公司

# 关于本公司公开发行公司债券的议案

为进一步拓宽本公司融资渠道，优化债务结构，降低融资成本，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规范性文件的有关规定，并结合本公司具体情况，拟定本次面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）发行方案，具体情况如下:

## 一、发行方案

### 1、发行金额

本次债券以一期或分期发行，面值总额不超过人民币30亿元（含30亿元）。具体发行规模及分期方式根据相关法律法规的规定、监管机构的意见、本公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

本次债券票面金额为人民币100元。

### 2、向本公司股东配售的安排

本次债券不向本公司股东优先配售。

### 3、债券期限

本次债券期限不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。具体期限构成和各期限品种的发行规模根据发行时的市场情况确定。

### 4、发行利率及确定方式

本期债券为固定利率债券，票面利率将根据发行时的市场情况和簿记建档结果确定。

### 5、承销方式

由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本次债券。

### 6、募集资金用途

本次债券的募集资金拟用于偿还各类有息债务（包括但不限于公司债券、中期票据等）的本金和利息、补充流动资金、项目建设等符合国家法律法规及政策

允许的其他用途。具体募集资金用途根据监管机构的意见及本公司资金需求情况确定。

**7、发行方式与发行对象**

本次债券的发行方式为面向专业投资者公开发行。发行对象为具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规规定的专业投资者。

**8、上市交易场所**

上海证券交易所。

**9、担保方式**

本次债券为无担保债券。

**10、偿债保障措施**

本公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：1）不向股东分配利润；2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4）主要责任人不得调离等措施。

**11、决议的有效期**

本决议自董事会审议通过之日起，在本次公司债券发行及存续期内持续有效。

**二、授权事项**

本公司2019年度股东大会已授权董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权本公司董事长或总经理，在决议有效期内根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理债务融资工具发行的相关事宜。

在此，董事会进一步授权本公司董事长或总经理，在决议有效期内根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理本次公司债券的相关事宜。上述授权自董事会审议通过之日起，在本次公司债券发行及存续期内持续有效。

# 北京北辰实业股份有限公司独立董事关于第八届董事会第一百零五次会议相关事项及公司对外担保情况的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司第八届董事会第一百零五次会议的相关事项及公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

**一、关于公司第八届董事会第一百零五次会议相关事项的独立意见**

**（一）关于 2020 年度利润分配和资本公积金转增方案的独立意见**

公司《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》符合公司制定的股东分红回报规划，有利于公司长远发展，不存在损害公司和股东利益的情况，同意该方案并同意将该方案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（二）关于公司股东分红回报规划（2021 年-2023 年）**

公司《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》的制定符合法律法规及中国证监会关于上市公司分红政策，能够在保持自身持续稳健发展的同时给予股东合理投资回报，建立起了持续、稳定、科学的回报机制，有利于保护公司投资者

的合法权益。因此，我们同意该规划并同意将该规划提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（三）关于董事会换届选举的独立意见**

1、我们在对公司第九届董事会董事候选人的任职资格、专业经验、职业操守等情况全面了解的基础上，认为公司第九届董事会候选人均具备法律法规规定的董事任职资格和工作经验，不存在《公司法》、中国证监会和上海证券交易所认定的不适合担任上市公司董事、独立董事的情形。

2、公司第九届董事会候选人的提名、审议程序符合法律法规和《公司章程》的相关规定。

3、同意将《董事会换届选举的议案》提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（四）关于董事薪酬的独立意见**

公司《董事薪酬议案》符合有关法律、法规及《公司章程》的有关规定，同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（五）关于 2020 年度续聘会计师事务所的独立意见**

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合

监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额 ,如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（六）关于对公司担保事项进行授权的独立意见**

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东 ,尤其是中小股东的利益。同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（七）关于对公司 2020 年度计提资产减值准备的独立意见**

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

**二、关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见**

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司

对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的要求，作为公司的独立董事，我们对公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下专项说明和独立意见：

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其控股子公司对外担保总额累计为 115.26 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 67.60%。其中，公司对控股子公司提供的担保总额累计为 113.14 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 66.36%，公司对参股公司提供担保总额为人民币 2.12 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 1.24%。截至报告期末公司无逾期担保。

公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：符耀文 吴革 甘培忠

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司独立董事
# 关于第八届董事会第一百零五次会议相关事项的事前认可意见

我们作为公司的独立董事，本着独立、客观、公正的原则，已于会前获得并审阅了拟提交公司第八届董事会第一百零五次会议审议的会议资料，在了解相关信息的基础上，发表如下事前认可意见：

1、关于 2021 年度续聘会计师事务所的事前认可意见

在为公司提供审计服务期间，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额，如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

2、关于对公司担保事项进行授权的事前认可意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，符合公司对外担保的审批程序和相关规定，有利于本公司和全体股东的利益。同意将本次议案提交公司董事会审议。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：符耀文 吴革 甘培忠

2021 年 3 月 17 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事提名人声明

提名人北京北辰实业集团有限责任公司，现提名周永健先生为北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人，并已充分了解被提名人职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况。被提名人已书面同意出任北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人（参见该独立董事候选人声明）。

提名人认为，被提名人具备独立董事任职资格，与北京北辰实业股份有限公司之间不存在任何影响其独立性的关系，具体声明如下：

一、被提名人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、被提名人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定；

（七）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、被提名人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿

媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、独立董事候选人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家，被提名人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

本提名人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，

本提名人完全明白做出虚假声明可能导致的后果。

特此声明。

提名人：北京北辰实业集团有限责任公司

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事提名人声明

提名人北京北辰实业集团有限责任公司，现提名甘培忠先生为北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人，并已充分了解被提名人职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况。被提名人已书面同意出任北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人（参见该独立董事候选人声明）。

提名人认为，被提名人具备独立董事任职资格，与北京北辰实业股份有限公司之间不存在任何影响其独立性的关系，具体声明如下：

一、被提名人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、被提名人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定；

（七）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、被提名人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿

媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、独立董事候选人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家，被提名人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

本提名人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，

本提名人完全明白做出虚假声明可能导致的后果。

特此声明。

提名人：北京北辰实业集团有限责任公司

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事提名人声明

提名人北京北辰实业集团有限责任公司，现提名陈德球先生为北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人，并已充分了解被提名人职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况。被提名人已书面同意出任北京北辰实业股份有限公司第九届董事会独立董事候选人（参见该独立董事候选人声明）。

提名人认为，被提名人具备独立董事任职资格，与北京北辰实业股份有限公司之间不存在任何影响其独立性的关系，具体声明如下：

一、被提名人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、被提名人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定；

（七）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、被提名人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿

媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、独立董事候选人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括北京北辰实业股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家，被提名人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

六、被提名人具备较丰富的会计专业知识和经验，并具备会计学专业教授资格。

本提名人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案

及培训工作指引》对独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本提名人完全明白做出虚假声明可能导致的后果。

特此声明。

提名人：北京北辰实业集团有限责任公司

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事候选人声明

本人周永健,已充分了解并同意由提名人北京北辰实业集团有限责任公司提名本人为北京北辰实业股份有限公司(以下简称"该公司")第九届董事会独立董事候选人。本人公开声明,本人具备独立董事任职资格,保证不存在任何影响本人担任该公司独立董事独立性的关系,具体声明如下:

一、本人具备上市公司运作的基本知识,熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件,具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验,并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求:

(一)《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定;

(二)《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定;

(三)中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退(离)休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定;

(四)中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定;

(五)中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定;

(六)中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定;

(七)其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性,不属于下列情形:

(一)在该公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系(直系亲属是指配偶、父母、子女等;主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等);

(二)直接或间接持有该公司已发行股份1%以上或者是该公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属;

(三)在直接或间接持有该公司已发行股份5%以上的股东单位或者在该公

司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在该公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为该公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与该公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括该公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在该公司连续任职未超过六年。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任该公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，做出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出

现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

周永健

声明人：

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事候选人声明

本人甘培忠，已充分了解并同意由提名人北京北辰实业集团有限责任公司提名本人为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“该公司”）第九届董事会独立董事候选人。本人公开声明，本人具备独立董事任职资格，保证不存在任何影响本人担任该公司独立董事独立性的关系，具体声明如下：

一、本人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定；

（七）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在该公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有该公司已发行股份 1%以上或者是该公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有该公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在该公

司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在该公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为该公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与该公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括该公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在该公司连续任职未超过六年。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任该公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，做出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出

现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人：

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 独立董事候选人声明

本人陈德球，已充分了解并同意由提名人北京北辰实业集团有限责任公司提名本人为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“该公司”）第九届董事会独立董事候选人。本人公开声明，本人具备独立董事任职资格，保证不存在任何影响本人担任该公司独立董事独立性的关系，具体声明如下：

一、本人具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件，具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，并已根据《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关规定取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求：

（一）《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定；

（二）《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定；

（三）中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退（离）休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定；

（四）中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定；

（五）中国保监会《保险公司独立董事管理暂行办法》的规定；

（六）中国证券业协会《发布证券研究报告执业规范》关于证券分析师兼任职务的规定；

（七）其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在该公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

（二）直接或间接持有该公司已发行股份 1%以上或者是该公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

（三）在直接或间接持有该公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在该公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

（四）在该公司实际控制人及其附属企业任职的人员；

（五）为该公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

（六）在与该公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事

或者高级管理人员，或者在该业务往来单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员；

（七）最近一年内曾经具有前六项所列举情形的人员；

（八）其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良纪录：

（一）近三年曾被中国证监会行政处罚；

（二）处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间；

（三）近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评；

（四）曾任职独立董事期间，连续两次未出席董事会会议，或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上；

（五）曾任职独立董事期间，发表的独立意见明显与事实不符。

五、包括该公司在内，本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家；本人在该公司连续任职未超过六年。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任该公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，做出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将自出

现该等情形之日起 30 日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人：

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 董事会审计委员会2020年度履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（下简称“公司”）董事会审计委员会根据中国证监会、上海证券交易所《上市公司董事会审计委员会运作指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、并按照公司《章程》和公司《董事会审计委员会议事规则》的有关规定，在2020年度尽职尽责，积极开展工作，认真履行职责。现对审计委员会2020年度的履职情况汇报如下：

一、 董事会审计委员会基本情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事组成，其中委员会主席由具有专业会计资格的独立董事担任。

二、 董事会审计委员会会议召开情况

2020年，公司董事会审计委员会共召开5次会议：

1、2020年1月20日，公司2019年年度报告审计前，董事会审计委员会组织召开审计委员会会议，与普华永道和罗兵咸永道就年报审计相关的重要事项进行了沟通，并就公司2019年度的审计计划达成了共识；

2、受疫情影响，2019年年度外部审计进度较预期延后，因此，公司审计委员会于2020年3月30日召开会议先行审议公司2019年度未经审计的境内外初步业绩以及2019年度

计提资产减值准备方案并发表同意意见；2020 年 4 月 21 日审计委员会再次召开会议，就公司提交的 2019 年度经审计境内外财务报表、普华永道和罗兵咸永道出具的初步财务审计意见及内控审计意见进行审议并发表同意意见，并对公司续聘会计师事务所、公司担保授权事项进行了审议发表了相关书面意见；

3、公司 2020 年中期报告审阅期间，公司董事会审计委员会先后于 2020 年 7 月 21 日和 8 月 26 日召开会议，听取了普华永道和罗兵咸永道对公司 2020 年中期报告的审阅计划，同时审议了中期审阅结果并发表同意意见。

三、公司董事会审计委员会相关工作履职情况

1、监督及评估外部审计机构工作

报告期内，公司董事会审计委员会对外部审计机构的独立性和专业性进行了评估，并对其 2019 年度财务报告审计工作及内控审计工作情况进行了监督评价，认为普华永道和罗兵咸永道在为公司提供审计服务中，严格遵守《中国注册会计师审计准则》的规定，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，能够实事求是的发表相关审计意见。

2、对公司内部审计工作指导情况

报告期，公司董事会审计委员会认真审阅了公司 2019 年年度内部审计工作情况及公司 2020 年年度内部审计工作

计划，及时督促公司 2020 年年度内部审计工作计划顺利执行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效。

3、审阅公司财务报告并对其发表意见

报告期内，公司董事会审计委员会认真审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司财务决算依据充分，会计记录真实、可信、完整，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及评估变更、涉及重要会计判断的事项以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

4、评估内部控制的有效性

公司董事会审计委员会充分发挥专业委员会的作用，积极推动公司内部控制制度的建设，报告期内，公司董事会审计委员会审阅了公司内部控制自我评价报告和外部审计机构出具的内部控制审计报告，认为报告基本上反映了公司的内部控制情况，不存在重大缺陷和重要缺陷。

5、协调审计工作的有效性

报告期内，公司董事会审计委员会在充分听取各方意见的基础上，积极协调公司管理层与外部审计机构的沟通、协调公司内部审计部门与外部审计机构的沟通及对外部审计工作的配合，提高了相关审计工作的效率。

四、总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会按照《上海证券交易

所上市公司董事会审计委员会运作指引》、公司《章程》、公司《董事会审计委员会议事规则》、公司《董事会审计委员会年报工作规程》等有关规定，恪尽职守、勤勉尽责的履行了审计委员会的职责。

特此报告。

北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2021 年 3 月 24 日

# 北京北辰实业股份有限公司
# 2020 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2020 年我们也严格按照《公司法》、《证券法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2020 年履职情况报告如下：

## 一、独立董事的基本情况

### （一）工作履历、专业背景以及兼职情况

#### 1、现任独立董事基本情况

**符耀文先生**，65 岁，毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富经验。符先生于二零一八年五月获选为本公司独立非执行董事。

**吴革先生**，53 岁，先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授,博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事,中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。吴先生于二零一八年五月获选为本公司独立非执行董事。

**甘培忠先生，**64岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师。现任兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府法律顾问，最高人民法院咨询员，最高人民法院案例指导委员会专家委员，最高人民法院执行局专家咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。甘先生于二零二零年十月获选为本公司独立非执行董事。

**2、离任独立董事基本情况**

**董安生先生，**69 岁，毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。董先生

于二零二零年十月因身体原因辞任本公司独立非执行董事。

截至目前，现任独立董事在其它单位的兼职情况如下：

| 姓名 | 兼职单位 | 兼职职务 | 兼职单位与公司关系 |
|---|---|---|---|
| 符耀文 | 汇盈控股有限公司 | 董事会主席 | 无 |
| 吴革 | 对外经济贸易大学国际商学院 | 教授 | 无 |
| | 云南博闻科技实业股份有限公司 | 独立董事 | 无 |
| | 加科思药业集团有限公司 | 独立董事 | 无 |
| | 民生控股股份有限公司 | 独立董事 | 无 |
| 甘培忠 | 兰州大学法学院 | 院长、教授、博士生导师 | 无 |
| | 北京华宇软件股份有限公司 | 独立董事 | 无 |
| | 苏州道森钻采设备股份有限公司 | 独立董事 | 无 |
| | 甘肃金徽酒股份有限公司 | 独立董事 | 无 |

**（二）独立性情况说明**

作为公司的独立董事，经自查，我们符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关境内外法规关于独立性的要求，不存在任何影响本人独立性的情况。

## 二、独立董事 2020 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2020 年，公司共召开董事会会议 42 次，股东大会 2 次，公司相关会议资料能够认真准备并及时传递，有效的配合了我们的工作。我们作为独立董事，本着勤勉、负责的态度，

充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、对外投资、关联交易、内部控制、董事薪酬、现金分红等与中小投资者利益密切相关的事项进行审议。在董事会会议召开前，我们对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，我们能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关意见。

（二）参加董事会专门委员会情况

2020 年，我们作为公司董事会各专门委员会的召集人或主要成员，依据相关规定组织召开并参加各专门委员会会议。其中董事会审计委员会共召开会议 5 次，战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会各召开会议 2 次，法律合规委员会召开会议 1 次，主要审议、核查了公司定期报告、重大关联交易、工资总额预算方案、推荐董事、高级管理人员人选等事项。

## 三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2020年，我们根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定，对公司重大事项予以重点关注和审核，并积极向公司董事会及专门委员会建言献策，对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性发挥了重要作用。具体情况如下：

### （一）关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易包括生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁以及为本公司取得的股东往来款等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。2020 年未发生控股股东违规占用公司资金及侵害中小股东权益的情况。

**（二）对外担保及资金占用情况**

按照中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们对公司对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

**（三）募集资金的使用情况**

2020 年 1 月，公司非公开发行公司债券 6 亿元，募集资金用于偿还“14 北辰 01”公司债券到期本金。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

**（四）董事、高级管理人员调整及薪酬情况**

报告期内,我们对公司董事、高级管理人员的薪酬情况进行了审查，认为公司 2020 年度董事、高级管理人员的薪酬符合相关法律法规的规定及公司实际情况。

**（五）业绩预告及业绩快报情况**

公司于 2020 年 7 月 31 日发布了关于 2020 年半年度业绩预告。我们认为，公司严格按照监管部门的有关规定予以披露，业绩预告的披露与 2020 年半年度报告不存在重大差异，符合法律法规的规定。

**(六)聘任或者更换会计师事务所情况**

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》等有关规定，作为公司的独立董事，我们认为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所在公司年度审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，同意公司续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所为公司境内及国际核数师。

**（七）现金分红及其他投资者回报情况**

报告期内，公司根据《公司章程》、《股东分红回报规划（2018年—2020年）》规定的利润分配政策及股东大会审议通过的年度利润分配方案对股东进行了现金分红，能够给予股东合理的投资回报，不存在损害公司利益或中小股东利益的情形。

**（八）公司及股东承诺履行情况**

我们作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的核查和了解，我们认为公司及控股股东均能够积极履行已经作出的承诺，未出现违反承诺的情况。未来，我们仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中

小股东的合法权益。

**（九）信息披露的执行情况**

2020年，我们持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股130份、H股174份。对于重大事项的披露，我们在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，我们根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

**（十）内部控制的执行情况**

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工作。我们作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

**（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况**

公司董事会下设五个专门委员会，有战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、法律合规委员会。2020年，公司董事会及其下属专门委员会，按照《公司章程》、《董事会议事规则》及各个专业委员会议事规则的规定规范

运作，定期召开会议，并就相关事项向董事会提出专业意见。

**四、总体评价和建议**

2020年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露、现金分红等公司治理的各个方面均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。我们作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

2021 年，作为公司独立董事，我们将一如既往秉承着谨慎、勤勉、忠实的工作原则，继续为公司建言献策，不断提升董事会决策的规范化、科学化，维护好股东尤其是中小股东的合法权益，不辜负广大投资者对我们的这一份重托。

独立董事：符耀文、吴革、甘培忠

2021年3月24日

议案 5：

# 北京北辰实业股份有限公司
# 股东分红回报规划
# （2021 年—2023 年）

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）、《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》及北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发【2012】101 号）的规定，为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化《公司章程》关于利润分配政策的条款，增加公司利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司董事会制定《公司股东分红回报规划》（以下简称“规划”）。

第一条 公司制定规划的考虑因素

公司着眼于长远的和可持续发展的目标，并充分重视对投资者的合理回报，在综合考虑股东要求和意愿、外部环境、公司实际情况包括盈利能力、现金流量状况、经营发展战略等的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对公司利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

第二条 规划的制定原则

公司董事会根据公司《章程》确定的利润分配政策制定规划。公司根据自身经营状况，在平衡公司短期利益与长远发展关系的基础上，处理好公司经营利润用于自身发展和回报股东的关系，确定合理的利润分配方案。

第三条 规划的制定周期和相关决策机制

公司董事会应当根据公司《章程》规定的利润分配政策，并结合公司实际情况制定股东分红回报规划，并且至少每三年重新审阅一次规划。如公司因外部环境、自身经营状况发生重大变化或根据经营情况、投资规划、发展战略的需要，以及监管部门的要求，需要调整股东分红回报规划的，公司董事会在不违反公司《章程》规定的利润分配政策的前提下，可以对规划进行适当调整并报公司股东大会审议批准。

第四条 公司未来三年（2021 年-2023 年）的股东分红回报规划

1、利润分配形式：公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、现金分红的条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司可供分配利润的 10%。特殊情况是指：根据公司董事会判断可能会对

公司的持续正常经营造成重大不利影响的特殊情况。

3、公司差异化现金分红政策：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

5、利润分配方案的审议及实施：

（1）公司的利润分配方案由公司总经理提出意见后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案形成专项决议后提交股东大会审批。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（3）股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。

（4）公司因前述特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

6、利润分配政策的变更：如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对

利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

第五条 附则

规划未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定执行。规划由公司董事会负责解释，自公司股东大会审议通过之日起生效实施。

北京北辰实业股份有限公司

2021 年 3 月 24 日

**注：本议案尚需提交公司2020年年度股东大会审议。**

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-016 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司
# 关于 2020 年度计提资产减值准备的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2021 年 3 月 24 日召开的第八届董事会第一百零五次会议审议通过了《关于 2020 年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

## 一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2020 年年末的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2020 年度计提资产减值准备人民币总计 89,455 万元，其中本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 89,098 万元，具体情况如下：

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

2020 年末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2020 年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 89,098 万元。

## 二、相关决策程序

本公司于 2021 年 3 月 24 日先后召开董事会审计委员会会议、董事会会议及监事会会议，审议通过了《关于 2020 年度计提资产减值准备的议案》，并由独立董事发表其独立意见。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后 2020 年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司 2020 年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

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

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

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

## 三、2020年度减值计提对公司利润影响情况

2020 年本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表利润总额减少人民币 89,455 万元，净利润减少人民币 84,282 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 66,964 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-014 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年房地产业务主要经营数据公告

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

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，本公司 2020 年主要经营数据如下：

## 一、2020年房地产开发业务概述

2020 年，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 705.65 万平方米，同比下降 1.80%；权益土地储备 627.41 万平方米，同比下降 4.46%；新增房地产储备 83.26 万平方米，同比上涨 96.97%；在工程建设方面，公司实现新开工面积 109.97 万平方米，同比下降 41.83%；开复工面积 733.31 万平方米，同比下降 15.70%；竣工面积 222.19 万平方米，同比下降 16.75%；在项目销售方面，公司实现销售面积 69.22 万平方米，同比下降 45.08%；销售金额 122.08 亿元，同比下降 35.73%；结算面积 88.10 万平方米，同比下降 31.80%；结算金额 161.56 亿元，同比下降 6.89%；报告期末待结转面积 137.10 万平方米，同比下降 18.93%。

# 二、2020年房地产项目情况

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 地区 | 经营业态 | 项目状态 | 项目权益 | 总投资额（亿元） | 报告期实际投资额（亿元） | 用地面积 | 总建筑面积 | 规划计容建筑面积 | 权益面积 | 持有待开发土地面积 | 报告期内新开工面积 | 累计开工面积 | 报告期内在建建筑面积 | 报告期内竣工面积 | 累计竣工面积 | 报告期内可供出售面积 | 报告期内签约面积 | 报告期内结转面积 | 报告期内结转收入金额（万元） | 报告期末待结转面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京北辰红橡墅 | 北京昌平 | 别墅 | 在建 | 100% | 34.00 | 0.82 | 287,500 | 213,700 | 150,000 | - | - | - | 213,700 | 40,200 | - | 173,500 | 36,131 | 2,200 | 1,662 | 7,753 | 3,016 |
| 2 | 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 | 39,487 | 3,215 | 14,236 | 51,768 | 2,147 |
| 3 | 北京金辰府 | 北京昌平 | 住宅 | 在建 | 51% | 53.17 | 3.85 | 86,600 | 283,200 | 170,400 | 86,900 | - | 3,100 | 283,200 | 283,200 | - | - | 190,508 | 40,922 | - | - | 46,081 |
| 4 | 长沙北辰三角洲 | 湖南长沙 | 住宅、商业、写字楼等 | 在建 | 100% | 371.68 | 18.57 | 780,000 | 5,200,000 | 3,820,000 | - | 416,700 | 334,000 | 4,783,300 | 873,500 | 236,600 | 4,146,400 | 146,988 | 65,461 | 92,164 | 115,287 | 284,937 |
| 5 | 长沙北辰中央公园 | 湖南长沙 | 住宅 | 在建 | 51% | 24.48 | 3.10 | 336,300 | 927,100 | 720,000 | 367,200 | - | - | 927,100 | 366,100 | 153,300 | 714,300 | 103,041 | 66,431 | 123,287 | 97,712 | 65,423 |
| 6 | 长沙北辰时光里 | 湖南长沙 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 13.07 | 2.06 | 27,700 | 145,400 | 107,900 | - | - | - | 145,400 | 145,400 | - | - | 69,007 | 46,036 | - | - | 49,298 |
| 7 | 武汉北辰光谷里 | 湖北武汉 | 商服用地 | 在建 | 51% | 17.31 | 2.70 | 84,200 | 492,000 | 337,000 | 171,900 | 135,000 | - | 357,000 | 357,200 | 282,100 | 282,100 | 51,482 | 6,772 | 9,329 | 14,546 | 57,585 |
| 8 | 武汉北辰蔚蓝城市 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 105.72 | 9.65 | 358,000 | 980,100 | 716,000 | - | 234,700 | - | 745,400 | 508,000 | 379,200 | 616,600 | 91,402 | 23,706 | 1,088 | 1,026 | 259,199 |
| 9 | 武汉金地北辰阅风华 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 51% | 20.99 | 1.53 | 41,800 | 178,900 | 127,000 | 64,900 | - | - | 178,900 | 178,900 | 48,000 | 48,000 | 38,780 | 22,394 | - | - | 106,720 |
| 10 | 武汉北辰孔雀洲 | 湖北武汉 | 住宅 | 在建 | 60% | 10.79 | 1.20 | 75,200 | 220,400 | 172,800 | 103,700 | - | - | 220,400 | 220,400 | - | - | 52,189 | 6,982 | - | - | 81,830 |
| 11 | 武汉北辰经开优+（067 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 16.00 | 1.48 | 50,500 | 177,200 | 126,200 | 101,000 | - | - | 177,200 | 177,200 | - | - | 25,738 | 4,964 | - | - | 4,964 |
| 12 | 武汉北辰经开优+（068 地块） | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 12.96 | 1.50 | 63,200 | 227,700 | 158,100 | 126,500 | - | - | 227,700 | 227,700 | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | 武汉北辰金地漾时代 | 湖北武汉 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 18.72 | 1.60 | 50,500 | 212,100 | 151,400 | 74,200 | - | - | 212,100 | 212,100 | - | - | 67,817 | 22,783 | - | - | - |
| 14 | 杭州北辰蜀山项目 | 浙江杭州 | 住宅、商业 | 竣工 | 80% | 22.09 | 0.89 | 83,900 | 317,500 | 235,000 | 188,000 | - | - | 317,500 | - | - | 317,500 | 8,407 | 609 | 1,978 | 5,764 | 562 |
| 15 | 杭州国颂府 | 浙江杭州 | 住宅 | 竣工 | 100% | 16.27 | 1.33 | 21,900 | 69,900 | 48,200 | - | - | - | 69,900 | - | - | 69,900 | 717 | 184 | 31,910 | 102,767 | 8,571 |
| 16 | 杭州北辰聆潮府 | 浙江杭州 | 住宅 | 在建 | 100% | 11.03 | 1.70 | 12,200 | 44,400 | 25,700 | - | - | - | 44,400 | 44,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | 杭州富阳项目▲ | 浙江杭州 | 住宅 | 拟建 | 100% | 36.75 | 9.75 | 69,000 | 278,200 | 179,500 | - | 278,200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | 宁波北宸府 | 浙江宁波 | 住宅 | 竣工 | 100% | 46.49 | 6.22 | 47,300 | 189,700 | 137,400 | - | - | - | 189,700 | - | - | 189,700 | 48,179 | 37,805 | 111,415 | 327,177 | 1,334 |
| 19 | 宁波堇天府 | 浙江宁波 | 住宅、商业 | 竣工 | 51% | 34.62 | 3.20 | 133,000 | 404,800 | 292,500 | 149,200 | - | - | 404,800 | - | - | 404,800 | 2,714 | 1,775 | 251,017 | 582,777 | - |
| 20 | 宁波余姚项目▲ | 浙江余姚 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.82 | 11.44 | 68,700 | 166,500 | 116,800 | - | - | 166,500 | 166,500 | 166,500 | - | - | - | - | - | - | - |
| 21 | 苏州观澜府 | 江苏苏州 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 64.51 | 6.77 | 170,000 | 392,900 | 268,800 | - | - | - | 392,900 | 392,900 | 85,400 | 85,400 | 96,709 | 6,831 | 1,793 | 3,326 | 38,256 |
| 22 | 无锡天一玖著 | 江苏无锡 | 住宅 | 竣工 | 49% | 28.60 | 1.89 | 88,000 | 255,400 | 196,000 | 96,000 | - | - | 255,400 | 131,900 | 131,900 | 255,400 | 548 | 548 | - | - | - |
| 23 | 无锡时代城 | 江苏无锡 | 住宅 | 在建 | 40% | 46.79 | 2.97 | 137,900 | 554,400 | 413,800 | 165,500 | - | - | 554,400 | 345,100 | 160,000 | 350,300 | 101,253 | 90,314 | - | - | - |
| 24 | 成都北辰香麓 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 18.35 | 0.49 | 40,400 | 148,300 | 96,900 | - | - | - | 148,300 | - | - | 148,300 | 4,512 | 347 | 420 | 1,777 | 313 |
| 25 | 成都北辰南湖香麓 | 四川成都 | 住宅 | 竣工 | 100% | 29.16 | 3.03 | 88,000 | 297,100 | 210,000 | - | - | - | 297,100 | 147,700 | 147,700 | 297,100 | 23,100 | 7,894 | 94,571 | 107,965 | 5,112 |
| 26 | 成都北辰天麓府 | 四川成都 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 17.28 | 2.86 | 26,600 | 120,000 | 79,800 | - | - | - | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 67,617 | 19,013 | 21,142 | 35,760 | 9,785 |
| 27 | 成都北辰鹿鸣苑 | 四川成都 | 住宅、商业 | 在建 | 80% | 23.78 | 3.19 | 80,100 | 227,100 | 160,300 | 128,200 | - | - | 227,100 | 227,100 | - | - | 68,178 | 56,123 | - | - | 56,123 |
| 28 | 四川北辰国颂府 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 竣工 | 100% | 16.24 | 3.11 | 59,900 | 197,400 | 149,800 | - | - | - | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 197,400 | 104,312 | 24,080 | 49,451 | 38,576 | 8,457 |
| 29 | 四川北辰龙熙台 | 四川眉山 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 10.94 | - | 69,900 | 126,600 | 84,000 | - | - | 126,600 | 126,600 | 126,600 | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | 廊坊北辰香麓 | 河北廊坊 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 25.73 | 3.36 | 140,700 | 357,700 | 296,800 | - | - | - | 357,700 | 357,700 | 93,700 | 93,700 | 85,528 | 9,933 | 32,278 | 42,148 | 48,502 |
| 31 | 廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块） | 河北廊坊 | 商业 | 拟建 | 100% | 5.75 | 5.61 | 21,100 | 72,800 | 52,800 | - | 72,800 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | 廊坊 2020-5 地块项目▲ | 河北廊坊 | 住宅 | 拟建 | 100% | 13.43 | - | 46,200 | 138,300 | 92,000 | - | 138,300 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33 | 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 安徽合肥 | 住宅、商业 | 竣工 | 50% | 21.07 | 1.19 | 141,700 | 356,200 | 239,000 | 119,500 | - | - | 356,200 | 55,900 | 55,900 | 356,200 | 22,160 | 18,628 | 22,224 | 41,844 | 14,040 |
| 34 | 重庆悦来壹号 | 重庆渝北 | 住宅、商业 | 在建 | 100% | 100.66 | 7.08 | 429,100 | 1,274,000 | 918,000 | - | 372,000 | - | 902,000 | 725,200 | 59,200 | 236,000 | 128,014 | 57,856 | 5,015 | 7,795 | 155,515 |
| 35 | 重庆北辰香麓 | 重庆渝北 | 住宅 | 在建 | 100% | 21.93 | 3.51 | 68,200 | 150,400 | 102,200 | - | - | 150,400 | 150,400 | 150,400 | - | - | - | - | - | - | - |
| 36 | 海口北辰府 | 海南海口 | 住宅、商业 | 在建 | 70% | 41.91 | 4.39 | 106,800 | 263,400 | 206,000 | 144,200 | 29,200 | - | 234,200 | 234,200 | 71,500 | 71,500 | 97,837 | 46,148 | 13,176 | 21,134 | 58,962 |
| 37 | 海口长秀仕家▲ | 海南海口 | 住宅 | 拟建 | 100% | 12.28 | 4.59 | 30,500 | 139,400 | 106,800 | - | 139,400 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | 广州兰亭香麓（116 地块） | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 51% | 17.66 | 0.48 | 25,900 | 112,800 | 77,800 | 39,700 | - | 112,800 | 112,800 | 112,800 | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | 广州兰亭香麓（114 地块）▲ | 广东广州 | 住宅、商业 | 在建 | 49% | 9.66 | 0.90 | 25,100 | 110,300 | 76,600 | 37,500 | - | 110,300 | 110,300 | 110,300 | - | - | - | - | - | - | - |

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 705.65 万平方米，同比下降 1.80%；权益土地储备 627.41 万平方米，同比下降 4.46%；新增房地产储备 83.26 万平方米，同比上涨 96.97%；新开工面积 109.97 万平方米，同比下降 41.83%；开复工面积 733.31 万平方米，同比下降 15.70%；竣工面积 222.19 万平方米，同比下降 16.75%；销售面积 69.22 万平方米，同比下降 45.08%；销售金额 122.08 亿元，同比下降 35.73%；结算面积 88.10 万平方米，同比下降 31.80%；结算金额 161.56 亿元，同比下降 6.89%；报告期末待结转面积 137.10 万平方米，同比下降 18.93%。

## 三、2020年房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金收入 | 权益比例（%） | 是否采用公允价值计量模式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京朝阳区天辰东路 7 号 | 国家会议中心 | 会议、展览 | 270,800 | 54,018 | 100 | 否 |
| 2 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京国际会议中心 | 会议、展览 | 58,000 | 7,816 | 100 | 否 |
| 3 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇宾大厦 | 写字楼 | 37,800 | 6,265 | 100 | 否 |
| 4 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇欣大厦 | 写字楼 | 40,900 | 4,849 | 100 | 否 |
| 5 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰时代大厦 | 写字楼 | 131,300 | 16,914 | 100 | 否 |
| 6 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰世纪中心 | 写字楼 | 149,800 | 27,406 | 100 | 否 |
| 7 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇珍楼物业 | 写字楼 | 8,400 | 1,961 | 100 | 否 |
| 8 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北京五洲大酒店 | 酒店 | 42,000 | 4,568 | 100 | 否 |
| 9 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 国家会议中心大酒店 | 酒店 | 42,900 | 3,211 | 100 | 否 |
| 10 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 五洲皇冠国际酒店 | 酒店 | 60,200 | 4,359 | 100 | 否 |
| 11 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰洲际酒店 | 酒店 | 60,000 | 1,636 | 100 | 否 |
| 12 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰洲际酒店 | 酒店 | 79,200 | 15,392 | 100 | 否 |
| 13 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰汇园酒店公寓 | 公寓 | 184,300 | 15,465 | 100 | 否 |
| 14 | 北京朝阳区北苑路甲 13 号 | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业 | 49,700 | 3,322 | 100 | 否 |

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

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

## 四、2020年公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---|---|---|
| 2,896,755 | 5.96 | 169,546 |

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2021 年 3 月 25 日

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-013 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司

# 关于对公司担保事项进行授权的公告

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

## 重要内容提示：

1. 北京北辰实业股份有限公司（下称“公司”或“本公司”）拟提请股东大会，授权董事会有权审议公司及下属全资公司为下属全资及控股公司（即公司合并报表范围内的各级下属非全资公司）、为下属参股公司提供的担保，下属全资公司及控股公司为公司、为下属全资公司及控股公司提供的担保，担保总额不超过人民币 450 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。
2. 公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。
3. 授权有效期自公司 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会之日止。
4. 本次授权尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

## 一、 担保情况概述

### （一）担保的基本情况

为满足公司及其下属公司融资及经营需求，提高管理效率，现拟提请公司股东大会授权公司董事会对公司及其下属公司如下新增担保事项进行审议批准：

1，担保方式：公司与下属公司之间提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押等。

2，担保主体：本授权担保主体包括公司及下属全资公司为下属全资及控股公司（即公司合并报表范围内的各级下属非全资公司）、为下属参股公司提供的担保，下属全资公司及控股公司为公司、为下属全资公司及控股公司提供的担保，担保总额不超过人民币 450 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。

3，具体额度分配如下：

(1) 对各级下属全资公司的担保总额不超过人民币 205 亿元；

(2) 对各级下属控股公司的担保总额不超过人民币 50 亿元；

(3) 对各级下属参股公司的担保总额不超过人民币 15 亿元；

(4) 下属全资公司及控股公司对公司、下属全资公司及控股公司的担保总额不超过人民币 180 亿元。

4，授权范围：股东大会授权公司董事会有权在公司及下属公司发生担保事项时进行审议。属于任何下列情形的，亦包含在本次提请授权范围之内：

(1) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

(2) 公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

(3) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

(4) 按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；

(5) 按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

5，授权期限：授权有效期自公司 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会之日止。

6，公司与下属公司的各担保事项，按香港联合交易所有限公司证券上市规则如构成交易，需另行遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则下的适用要求，包括另行取得股东批准（如适用）。

7，公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。

对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

**（二）本担保事项需履行的内部决策程序**

公司于 2021 年 3 月 24 召开第八届董事会第一百零五次会议，会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于对公司担保事项进行授权的议案》。该议案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议批准。

## 二、被担保人基本情况

（一）拟发生担保业务的主体，其截止 2020 年 12 月 31 日的基本情况如下：

币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 业务性质 | 总资产（万元） | 净资产（万元） | 净利润（万元） | 公司持股比例% | 公司对下属公司额度分配(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 苏州北辰置业有限公司 | 牛昆 | 200,000 | 房地产开发 | 636,386 | 146,366 | -24,301 | 100%（间接持股） | 16.00 |
| 2 | 重庆北辰两江置业有限公司 | 谢雄 | 5,000 | 房地产开发 | 524,361 | 11,974 | -3,313 | 100%（间接持股） | 40.00 |
| 3 | 四川北辰天仁置业有限公司 | 王华 | 10,000 | 房地产开发 | 166,442 | -2,023 | -2,124 | 100%（间接持股） | 4.00 |
| 4 | 长沙北辰房地产开发有限公司 | 秦鸣 | 120,000 | 房地产开发 | 1,372,190 | 464,595 | 773 | 100%（间接持股） | 27.00 |
| 5 | 北京北辰地产集团有限公司 | 陈德启 | 614,659 | 房地产开发 | 1,166,700 | 873,755 | 4,254 | 100%（直接持股） | 24.50 |
| 6 | 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 | 迟颂 | 3,000 | 商品房开发及销售、装饰装修 | 260,312 | -1,902 | -5,194 | 100%（直接持股） | 7.00 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 | 迟颂 | 3,000 | 商品房开发及销售、装饰装修 | 343,160 | -5,769 | -7,974 | 100%（直接持股） | 13.00 |
| 8 | 重庆北辰合悦置业有限公司 | 谢雄 | 10,000 | 房地产开发 | 166,760 | 4,694 | -105 | 100%（直接持股） | 10.00 |
| 9 | 授权有效期内其他及新设立的全资子公司 | | | | | | | | 63.50 |
| 全资公司小计 | | | | | 4,636,311 | 1,491,690 | -37,984 | | 205.00 |
| 10 | 海口辰智置业有限公司 | 李昕 | 5,000 | 房地产开发 | 361,313 | -36,804 | -15,605 | 70%（间接持股） | 5.00 |
| 11 | 授权有效期内其他及新设立的控股子公司 | | | | | | | | 45.00 |
| 控股公司小计 | | | | | 361,313 | -36,804 | -15,605 | | 50.00 |
| 12 | 无锡北辰盛阳置业有限公司 | 牛昆 | 2,000 | 房地产开发 | 371,949 | 10,671 | 7,146 | 40%（间接持股） | 10.00 |
| 13 | 广州广悦置业有限公司 | 胡春芳 | 9,804 | 房地产开发 | 124,219 | 9,103 | -940 | 49%（间接持股） | 5.00 |
| 参股公司小计 | | | | | 496,168 | 19,774 | 6,206 | | 15.00 |
| **合计** | | - | - | - | **5,493,792** | **1,474,660** | **-47,383** | - | **270.00** |

（二）鉴于上述担保额度分配是基于本公司对目前业务情况的预计，因此批准本公司根据可能发生的变化，在上述担保额度范围及本授权有效期内，对各级下属全资公司、控股公司之间相互调剂使用其预计担保额度。在授权期发生新设立各级全资公司、控股公司的担保，也可以在相应预计担保金额范围内调剂使用预计额度。

## 三、担保协议的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计发生额，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

## 四、本次担保授权应该履行的审议程序

1.本次担保授权应该履行的审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律、法规规定，公司独立董

事对本次担保授权出具了事前认可意见，公司董事会审计委员会对本次担保授权进行了审查并出具了书面审核意见，公司第八届董事会第一百零五次会议审议批准了本次担保授权的议案。

此项担保授权尚须获得 2020 年年度股东大会的批准。本次担保授权不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2.独立董事意见

根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，公司独立董事本着独立客观判断的原则，对《关于对公司担保事项进行授权的议案》进行了认真审议，并就有关情况发表独立意见如下：

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益。同意将《关于对公司担保事项进行授权的议案》提交公司 2020 年年度股东大会审议。

3.董事会审计委员会的书面审核意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、公司《董事会审计委员会议事规则》等有关规定，公司董事会审计委员会对《关于对公司担保事项进行授权的议案》进行了认真审查，并就有关情况发表审核意见如下：

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方运作项目的顺利推进。同意将《关于对公司担保事项进行授权的议案》提交公司董事会审议。

## 五、对外担保累计金额及逾期担保的数量

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其控股子公司对外担保总额累计为 115.26 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 67.60%。其中，公司对控股子公司提供的担保总额累计为 113.14 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 66.36%，公司对参股公司提供担保总额为人民币 2.12 亿元，占公司 2020 年度经审计净资产的比例为 1.24%。截至报告期末公司无逾期担保。

## 六、备查文件目录

1.公司第八届董事会第一百零五次会议决议；

2.经公司独立董事签字确认的独立意见；

3.公司 2021 年审计委员会第二次会议决议。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

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 年度内部控制评价报告

**北京北辰实业股份有限公司全体股东：**

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2020年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

## 一. 重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

## 二. 内部控制评价结论

**1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷**

□是 √否

**2. 财务报告内部控制评价结论**

√有效 □无效

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

**3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷**

□是 √否

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

**4. 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间影响内部控制有效性评价结论的因素**

□适用 √不适用

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

**5. 内部控制审计意见是否与公司对财务报告内部控制有效性的评价结论一致**

√是 □否

**6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致**

√是 □否

## 三. 内部控制评价工作情况

### (一). 内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。

**1. 纳入评价范围的主要单位包括：**公司本部，北辰地产集团及长沙北辰、武汉辰智、海口辰智等辖属发展物业企业，北辰会展集团及五洲会议中心、国家会议中心、写字楼公司、公寓公司、五洲皇冠酒店、北京洲际酒店、长沙洲际酒店等辖属投资物业企业。

**2. 纳入评价范围的单位占比：**

| 指标 | 占比（%） |
|---|---|
| 纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额之比 | 99.76 |
| 纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比 | 99.81 |

**3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括:**

公司将内部控制体系的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面内容均纳入本年度评价范围。公司层面主要有组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化等方面，业务层面主要有资金活动、成本管理、资产管理、销售业务、工程项目、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递等。

**4. 重点关注的高风险领域主要包括：**

制度的更新和汇总、信息沟通程序、合同的签订与审批、资金的审批与支付、开发项目的成本控制、采购事项的供应商管理、招投标的程序控制、工程项目的洽商签认、销售价格制定及折扣审批、业务的信息化建设、资产管理的盘点与安全、工程的安全质量管理、客户服务质量等方面。

**5. 上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，是否存在重大遗漏**

□是 √否

**6. 是否存在法定豁免**

□是 √否

**7. 其他说明事项**

无

### (二). 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，按照公司《内部控制手册》《内部控制评价手册》的规定，组织开展内部控制评价工作。

**1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整**

□是 √否

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。

**2. 财务报告内部控制缺陷认定标准**

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

| 指标名称 | 重大缺陷定量标准 | 重要缺陷定量标准 | 一般缺陷定量标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 合并报表的税前利润 | 合并报表的税前利润的 5%≤潜在错报金额 | 合并报表的税前利润的 3%≤潜在错报金额＜合并报表的税前利润的 5% | 潜在错报金额＜合并报表的税前利润的 3% |

说明:

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

| 缺陷性质 | 定性标准 |
| --- | --- |
| 重大缺陷 | 单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：<br>- 对以前发表的财务报表进行重报，以反映对错误或舞弊导致错报的纠正；<br>- 审计委员会对公司对外财务报表的监督以及对财务报告内部控制的监督失效；<br>- 发现涉及高级管理层的舞弊行为；<br>- 已向董事会汇报但经过规定期限后，被检查单位仍然没有对重要缺陷进行整改；<br>- 控制环境失效。 |
| 重要缺陷 | 单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽不构成重大错报但应仍引起管理层重视的错报。如下领域和控制出现缺陷时，应考虑是否认定为重要缺陷：<br>- 对应用会计准则和会计政策的控制；<br>- 反舞弊程序和控制；<br>- 对非常规或非系统性交易的控制；<br>- 对期末财务报告流程的控制。 |
| 一般缺陷 | 指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。 |

说明：

以缺陷对财务报告内部控制目标实现的影响程度、发生的可能性作判定。

**3. 非财务报告内部控制缺陷认定标准**

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

| 指标名称 | 重大缺陷定量标准 | 重要缺陷定量标准 | 一般缺陷定量标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 合并报表的税前利润 | 合并报表的税前利润的 5%≤直接财产损失金额 | 合并报表的税前利润的 3%≤直接财产损失金额＜合并报表的税前利润的 5% | 直接财产损失金额＜合并报表的税前利润的 3% |

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

| 缺陷性质 | 定性标准 |
| --- | --- |
| 重大缺陷 | 如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定 |

| | |
|---|---|
| | 性、或使之严重偏离预期目标的，考虑认定为重大缺陷。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：<br>- 缺乏民主决策程序，决策程序导致重大失误；<br>- 违反国家法律法规并受到处罚；<br>- 中高级管理人员和高级技术人员流失严重；<br>- 媒体频现负面新闻，涉及面广；<br>- 无法达到所有的营业目标或关键业绩指标；<br>- 违规操作使业务受到中止；<br>- 潜在的大规模公众法律投诉；<br>- 重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；<br>- 内部控制重大或重要缺陷未得到整改。 |
| 重要缺陷 | 如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标的，考虑认定为重要缺陷。以下情形应考虑是否认定为重要缺陷：<br>- 民主决策程序存在但不够完善，决策程序导致出现一般失误；<br>- 违反公司内部规章并导致了损失；<br>- 关键岗位业务人员流失严重；<br>- 媒体出现负面新闻，波及局部区域；<br>- 无法达到部分营运目标或关键指标；<br>- 受到监管者的限制；<br>- 大规模公众投诉应执行重大的补救措施；<br>- 重要业务制度或机制存在缺陷；<br>- 内部控制重要或一般缺陷未得到整改。 |
| 一般缺陷 | 如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标的，考虑认定为一般缺陷。以下情形应考虑认定内部控制存在设计或运行缺陷：<br>- 决策程序效率不高；<br>- 违反内部规章，但未造成损失；<br>- 一般岗位业务人员流失严重；<br>- 媒体出现负面新闻，但影响不大；<br>- 减慢营业运作；<br>- 受到法规惩罚或被罚款；<br>- 出现个别投诉事件应执行一定程序的补救措施；<br>- 一般业务制度或机制存在缺陷；<br>- 一般缺陷未得到整改。 |

说明：

以缺陷对业务流程有效性的影响程度（即影响安全、运营、人力、法律等方面目标达到的程度）、发生的可能性作判定。

**(三). 内部控制缺陷认定及整改情况**

**1. 财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

**1.1. 重大缺陷**

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

1.2. **重要缺陷**

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

1.3. **一般缺陷**

报告期内，公司财务报告内部控制在设计层面较为规范，但需规范加强个别企业合同审批和销售应收方面的控制执行力度。这些问题对公司财务报告不构成实质性影响，一经发现确认公司即采取更正行动，使风险可控。

1.4. **经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷**

□是 √否

1.5. **经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷**

□是 √否

2. **非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

2.1. **重大缺陷**

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

2.2. **重要缺陷**

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

2.3. **一般缺陷**

报告期内，除个别企业在招投标、工程安全质量方面需加强监控执行力度以有效防范运营风险外，公司需通过加强成本控制、完善开发产品标准化等方法提升开发项目的管控水平，提高经营效率效果。这些问题未影响业务流程的有效性，不影响公司整体控制目标的实现。公司相关企业管理层高度重视、积极整改，最大程度降低了运营风险。

2.4. **经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷**

□是 √否

2.5. **经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷**

□是 √否

## 四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. **上一年度内部控制缺陷整改情况**

√适用 □不适用

上一年度公司未发现财务、非财务报告内部控制的重大、重要缺陷。针对上一年度的一般缺陷和经营管理中可能存在的薄弱环节和高风险领域，公司明确了相关责任部门和负责人，及时进行了整改和完

善工作，并实施了有针对性的跟踪检查，确保了整改得到执行和落实。

**2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向**

√适用 □不适用

本年度内部控制工作主要有：内控体系完善方面，根据“十四五”战略规划，公司对内部控制体系现状进行了诊断并制定了更新完善计划；内控自评和整改方面，公司优化了自评方法以在全面自评的基础上对关键控制点进行重点测试，并改进和加强了运营中的管控薄弱方面。本年度的内部控制工作有效的保证了公司内部控制体系的设计合理性和运行有效性。2021 年度，根据企业内外部经营发展的变化，公司将着力更新完善内部控制的组织体系、风险识别机制、制度体系，使得公司内部控制体系可以及时根据组织和流程的变革进行调整，支持和保证公司发展战略的落实，同时，将以更严格的要求在招投标比选、合同、工程安全质量管理等方面进行全面细致的内控评价并扎实严肃的进行问题整改，以适应发展物业、投资物业的业务发展，有效防范各类风险，为公司的快速发展提供有力的制度保证。

**3. 其他重大事项说明**

□适用 √不适用

董事长（已经董事会授权）：李伟东

北京北辰实业股份有限公司

2021年3月24日

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-012 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司
# 关于续聘会计师事务所的公告

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

## 重要内容提示：

- 拟续聘的境内会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）
- 拟续聘的境外会计师事务所名称：罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 24 日召开了第八届董事会第一百零五次会议，审议通过了《2021 年度续聘会计师事务所的议案》，公司将续聘普华永道中天及罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，该议案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。现将相关事宜公告如下：

## 一、拟聘任会计师事务所的基本情况

### （一）普华永道中天

#### 1、机构信息

#### （1）基本信息

普华永道中天前身为 1993 年 3 月 28 日成立的普华大华会计师事务所，经批准于 2000 年 6 月更名为普华永道中天会计师事务所有限公司；经 2012 年 12 月

24 日财政部财会函[2012]52 号批准，于 2013 年 1 月 18 日转制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室。

普华永道中天是普华永道国际网络成员机构，拥有会计师事务所执业证书，也具备从事 H 股企业审计业务的资质，同时也是原经财政部和证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。此外，普华永道中天也在 US PCAOB（美国公众公司会计监督委员会）及 UK FRC（英国财务汇报局）注册从事相关审计业务。普华永道中天在证券业务方面具有丰富的执业经验和良好的专业服务能力。

普华永道中天的首席合伙人为李丹。截至 2020 年 12 月 31 日，普华永道中天合伙人数为 229 人，注册会计师人数为 1359 人，其中自 2013 年起签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数为 327 人。

普华永道中天经审计的最近一个会计年度（2019 年度）的收入总额为人民币 56.46 亿元，审计业务收入为人民币 54.35 亿元，证券业务收入为人民币 29.50 亿元。

普华永道中天的 2019 年度 A 股上市公司财务报表审计客户数量为 89 家，A 股上市公司审计收费总额为人民币 5.69 亿元，主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，房地产业及批发和零售业等，房地产业的 A 股上市公司审计客户共 7 家。

**（2）投资者保护能力**

在投资者保护能力方面，普华永道中天已按照有关法律法规要求投保职业保险，职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过人民币 2 亿元，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。普华永道中天近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

**（3）诚信记录**

普华永道中天及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚以及证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分；普华永道中天

也未因执业行为受到证监会及其派出机构的行政监管措施。普华永道中天四名初级员工因其个人投资行为违反独立性相关规定，于 2019 年收到上海证监局对其个人出具的警示函，上述个人行为不影响普华永道中天质量控制体系的有效性或涉及审计项目的执业质量，该四名人员随后均已从普华永道中天离职。根据相关法律法规的规定，上述行政监管措施不影响普华永道中天继续承接或执行证券服务业务和其他业务。

**2、项目信息**

**（1）基本信息**

项目合伙人及签字注册会计师：彭啸风先生，注册会计师协会执业会员，2000 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2012 年至 2013 年期间及 2020 年度为公司提供审计服务，2000 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署 1 家上市公司审计报告。

质量复核合伙人：刘磊先生，注册会计师协会执业会员，2000 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2006 年、2010 年至 2014 年期间及 2020 年度为公司提供审计服务，1998 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署或复核 10 家上市公司审计报告。

签字注册会计师：任丽君女士，注册会计师协会执业会员，2011 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2017 年至 2020 年期间为公司提供审计服务，2008 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署 1 家上市公司审计报告。

**（2）诚信记录**

就普华永道中天拟受聘为公司的 2021 年度审计机构，项目合伙人及签字注册会计师彭啸风先生、质量复核合伙人刘磊先生及签字注册会计师任丽君女士最近 3 年未受到任何刑事处罚及行政处罚，未因执业行为受到证券监督管理机构的行政监督管理措施，未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

**（3）独立性**

就普华永道中天拟受聘为公司的 2021 年度审计机构，普华永道中天、项目

合伙人及签字注册会计师彭啸风先生、质量复核合伙人刘磊先生及签字注册会计师任丽君女士不存在可能影响独立性的情形。

**（二）罗兵咸永道**

**1、基本信息**

罗兵咸永道是一家注册于香港的合伙制会计师事务所，其历史可追溯到 1902 年。与普华永道中天同属普华永道国际有限公司的国际网络成员所，注册地址为香港中环雪厂街 5 号太子大厦 22 楼，经营范围为审计鉴证业务、咨询业务、并购业务、风险鉴证业务、税务咨询等。

于 2020 年 12 月 31 日，罗兵咸永道合伙人数量超过 160 人，香港注册会计师人数超过 600 人。

自 2019 年 10 月 1 日起，罗兵咸永道根据香港的财务汇报局条例注册为公众利益实体核数师。此外，罗兵咸永道经中华人民共和国财政部批准取得境外会计师事务所在中国内地临时执行审计业务许可证。罗兵咸永道 2019 年度上市公司财务报表审计客户主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，批发和零售业，科学研究和技术服务业等。

**2、投资者保护能力**

罗兵咸永道已投保适当的职业责任保险，以覆盖因罗兵咸永道提供的专业服务而产生的合理风险。罗兵咸永道近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

**3、诚信记录和独立性**

最近 3 年的执业质量检查并未发现任何对罗兵咸永道的审计业务有重大影响的事项。就拟受聘为公司 2021 年度审计机构，罗兵咸永道不存在于国际会计师职业道德准则理事会(IESBA)颁布的国际会计师职业道德守则的要求下，可能影响独立性的情形。

**（三）审计收费**

如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额，如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与

其另行协商相关服务费用（2020 年度公司 A 股及 H 股财务报告审计及审阅服务费用为人民币 648 万元（不含税），内控审计费用为人民币 76 万元（不含税），合计为人民币 724 万元，较上一年度费用无变化）。审计费用预算主要依据公司业务审计范围及会计师事务所预计工作量等因素确定。

## 二、拟续聘会计师事务所履行的程序

### （一）董事会审计委员会意见

2021 年 3 月 24 日，公司董事会审计委员会 2021 年第二次会议审议了《2021 年度续聘会计师事务所的议案》。全体委员对拟续聘会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况进行了充分了解和审查，认为普华永道中天和罗兵咸永道均具备从事审计工作的专业资质，具有执行证券服务业务的经验，在为公司提供审计服务期间，均能够独立、客观、公正评价公司财务状况和经营成果，体现出良好的职业操守和专业能力，审计结论符合公司的实际情况，不存在损害公司、公司股东及中小投资者合法权益的情况，满足公司审计工作要求。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

### （二）独立董事的事前认可和独立意见

**独立董事对该事项发表的事前认可意见如下：**

在为公司提供审计服务期间，普华永道中天和罗兵咸永道均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其 2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额，如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

**独立董事对该事项发表的独立意见如下：**

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天和罗兵咸永道均能遵照独立、客

观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司2021 年度境内及国际核数师，如 2021 年度审计范围与 2020 年度保持一致，其2021 年度服务费用不超过 2020 年度公司支付的服务费用总额，如 2021 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

**（三）董事会审议情况**

2021 年 3 月 24 日，公司第八届董事会第一百零五次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2021 年度续聘会计师事务所的议案》。

**（四）生效日期**

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议，并自股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-015 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司
# 2020 年年度利润分配方案公告

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

## 重要内容提示：

- 每股分配金额：每股普通股派发现金股息人民币 0.03 元（含税）
- 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。
- 在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。

## 一、利润分配方案内容

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）期末归属于上市公司普通股股东的净利润为人民币 127,444,629 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 36,422,379 元，期末母公司可供分配利润为人民币 2,180,073,228 元。经本公司董事会审议，本公司 2020 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，本次利润分配方案如下：

2020 年年度拟向普通股股东每 10 股派发现金股息人民币 0.3 元（含税），截至 2020 年 12 月 31 日，本公司总股本 3,367,020,000 股，以此计算合计拟派发现金股息人民币 101,010,600 元（含税），占归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 79.26%。具体派发时间和办法将另行公告。2020 年度，本公司不实

施资本公积金转增方案。

在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交本公司 2020 年年度股东大会审议。

## 二、履行的决策程序

### （一）董事会审议情况

2021 年 3 月 24 日，本公司第八届董事会第一百零五次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》。

### （二）独立董事意见

《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》符合公司制定的股东分红回报规划，有利于公司长远发展，不存在损害公司和股东利益的情况，同意该方案并同意将该方案提交公司 2020 年年度股东大会审议。

### （三）监事会审议情况

2021 年 3 月 24 日，本公司第八届监事会第十五次会议，以 4 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》。

## 三、相关风险提示

根据公司章程，本公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾本公司的长远利益、全体股东的整体利益及本公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。本次利润分配方案符合本公司的客观情况，符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不会影响本公司正常经营和长期发展。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

# 北京北辰实业股份有限公司董事会
# 提名委员会议事规则

(2021 年 3 月)

**第一条　总则**

为规范北京北辰实业股份有限公司(以下简称公司)董事会（以下简称董事会）提名委员会（以下简称委员会）组织机构、明确委员会的职责权限、保证委员会的工作效率和科学决策，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、公司股票上市的交易所相关上市规则（以下称上市规则）、《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下简称公司章程）和《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》的规定，制定本规则。

**第二条　性质**

委员会是董事会下属的专业委员会，对董事会负责。

委员会负责对公司董事、高级管理人员提名问题进行研究、提出建议，并报请董事会审议；根据董事会的具体授权也可对授权范围的事项作出决策。

**第三条　成员**

委员会由五名董事组成，其中独立非执行董事三名。委员会设主席一名，由独立非执行董事担任，负责管理委员会日常工作，召集并主持委员会会议；董事会负责委员会成员的任免。

委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。期间如有委员不再担任公司董事职务，自动失去委员资格，并由董事会根据本条第一款规定补足委员人数。

**第四条　职责**

委员会的主要职责是：

（一）至少每年核查董事会的架构、人数及组成（包括技能、知识及经验方面），并就根据公司策略需对董事会作出的变动提出建议；

（二）推荐具备合适资格可担任董事的人选，并提名有关人员担任董事或就董事推荐人选向董事会提出意见；

（三）评价核查独立非执行董事的独立性；

（四）就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事会主席及行政总裁）继任安排向董事会提出建议；

（五）研究董事、高级管理人员的选择标准和程序并提出建议；

（六）推荐具备合适资格可担任高级管理人员的人选；

（七）对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；

（八）相关法律、法规及上市地上市规则规定及董事会授权的其他事项。

**第五条　办事机构**

公司董事会办事机构同时作为委员会的办事机构，受委员会领导，对委员会负责。

**第六条　会议的召开**

委员会每年至少召开一次定期会议。

主席认为必要时或根据经二分之一以上委员的联名提议，应当召开临时会议。

委员会会议可采取现场会议或通讯会议方式举行，通讯会议方式包括视频会议、电话会议或审议书面议案会议等形式。

委员会会议由主席召集并主持。主席不能履行职责时，应当指定一名委员（独立非执行董事）代其召集主持委员会会议；主席因故未能履行职责，也未指定具体人员代其行使职责的，可由二分之一以上的委员共同推举一名委员（独立非执行董事）负责召集会议。

**第七条　决策程序**

委员会会议应由二分之一以上的委员出席方可举行；委员会会议以举手表决或通讯表决的方式进行表决，每一委员享有一票表决权。

委员会议案经过出席会议的三分之二以上的委员同意通过。

委员会会议应由委员会委员本人出席。委员因故不能出席，可以书面委托其他委员代为出席，且委托的代理人应该是独立非执行董事委员。委托书中应载明代理人的姓名，代理事项、授权范围和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的委员应当在授权范围内行使权利。委员未出席提名委员会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

**第八条　汇报**

委员会就相关事项作出决议后，必须将有关决议及会议记录向董事会汇报，将提案提交董事会审查决定，除非委员会因法律或监管的限制不能作出汇报。

委员会会议记录应由董事会秘书负责备存，若有任何董事发出合理通知，应公开有关会议记录供其在任何合理时段查阅。

委员会会议记录应对会议上所考虑事项及达成的决定作出足够详细的记录，其中应该包括成员提出的任何疑虑或表达的反对意见。会议结束后，应于合理时段内先后将会议记录的初稿及最终定稿发送全体成员，初稿供成员表达意见，最后定稿则作其记录之用。

**第九条　权力**

委员会有权就职权范围内的问题聘请独立中介机构提供专业意见，有关费用由公司承担。

委员会有权在其职权范围内进行相应调查，向公司人员索取所需资料。

**第十条　附则**

本规则未尽事宜，按国家有关法律、法规、公司章程、上市规则的有关规定执行；本规则如与日后颁布的法律、法规或修订的公司章程相抵触时，按国家有关法律、法规和公司章程规定执行。

本规则由公司董事会制定并负责解释。

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-017 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司
# 关于召开 2020 年度业绩说明会的公告

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

## 重要内容提示：

- ●会议召开的时间：2021 年 4 月 15 日（星期四）上午 10:00-11:00
- ●会议召开地点：上证路演中心（http://roadshow.sseinfo.com）
- ●会议召开方式：网络互动
- ●投资者可于 2021 年 3 月 29 日（星期一）下午 17:00 前将相关问题发送至北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）投资者关系邮箱(northstar@beijingns.com.cn)，本公司将在 2020 年度业绩说明会（以下简称“业绩说明会”）上就投资者普遍关注的问题进行回答。

本公司已于本日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露本公司 2020 年年度报告。为加强与投资者的交流，便于广大投资者更全面深入地了解本公司 2020 年度业绩和经营情况，本公司拟于 2021 年 4 月 15 日上午 10:00-11:00 以网络互动方式召开业绩说明会，就投资者普遍关心的问题进行交流。

## 一、业绩说明会类型

本次业绩说明会以网络互动方式召开，本公司将针对 2020 年度业绩和经营情况与投资者进行交流，并就投资者普遍关注的问题进行回答。

## 二、业绩说明会召开的时间、地点

（一）会议召开时间：2021年4月15日（星期四）上午10:00-11:00

（二）会议召开地点：上证路演中心（http://roadshow.sseinfo.com）

（三）会议召开方式：网络互动

## 三、参加人员

本公司董事长李伟东先生，副总经理兼董事会秘书郭川先生及副总经理胡浩先生等。（如有特殊情况，参会人员将可能进行调整）

## 四、投资者参加方式

1、欢迎投资者于 2021 年 4 月 15 日（星期四）上午 10:00-11:00 登陆上海证券交易所“路演中心”（http://roadshow.sseinfo.com），在线参与本次业绩说明会。

2、投资者可于 2021 年 3 月 29 日（星期一）下午 17:00 前将相关问题发送至本公司投资者关系邮箱(northstar@beijingns.com.cn)，本公司将在业绩说明会上就投资者普遍关注的问题进行回答。

## 五、联络方式

本公司董事会秘书处

电子邮箱：northstar@beijingns.com.cn

联系电话：010-64991277

## 六、其他事项

本次业绩说明会召开后，投资者可以通过上证路演中心查看本次业绩说明会的召开情况及主要内容。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2021 年 3 月 25 日

| | | |
|---|---|---|
| 证券代码：601588 | 证券简称：北辰实业 | 公告编号：临 2021-011 |
| 债券代码：122351 | 债券简称：14 北辰 02 | |
| 债券代码：135403 | 债券简称：16 北辰 01 | |
| 债券代码：151419 | 债券简称：19 北辰 F1 | |
| 债券代码：162972 | 债券简称：20 北辰 01 | |

# 北京北辰实业股份有限公司

# 第八届第十五次监事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第八届监事会第十五次会议于 2021 年 3 月 24 日（星期三）上午 11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 4 名，实到监事 4 名。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下:

一、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2020年度监事会报告》（详见附件1）。

本议案需提交本公司2020年年度股东大会审议通过。

二、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2020年度利润分配和资本公积金转增方案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司2020年年度股东大会审议通过。

三、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监事会换届选举的议案》。

提名李雪梅、莫非、杜艳为本公司第九届监事会股东代表监事候选人，并提交本公司2020年年度股东大会选举，任期自当选之日起三年。

授权本公司董事长组织办理上述监事会换届选举（包括但不限于代表公司与当选监事签署监事服务合约）等相关事宜。（股东代表监事候选人简历详见附件2）

本议案需提交本公司2020年年度股东大会审议通过。

四、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监事薪酬的议案》。

2020年度由本公司发放的监事薪酬为：股东代表监事李雪梅女士456,810元人民币；股东代表监事胡浩先生442,810元人民币；股东代表监事莫非先生378,870元人民币；职工监事颜景辉先生552,560元人民币；职工监事田振华先生367,045元人民币。

2021年度，本公司监事的基本薪酬参照2020年度监事薪酬标准执行，并最终由本公司2021年年度股东大会批准确认。

本议案需提交本公司2020年年度股东大会审议通过。

五、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《关于2020年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

六、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2020年度内部控制评价报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

七、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2020社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

八、以4票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司2020年度按照香港交易所要求编制的《2020年年度报告》、业绩公告文本，及按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2020年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并对本公司2020年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1、本公司2020年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2、本公司2020年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司2020年度的经营管理和财务状况等事项；

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

监　事　会

2021 年 3 月 25 日

附件：1、《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度监事会报告》

2、股东代表监事候选人简历

附件 1

# 北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年度监事会报告

北京北辰实业股份有限公司监事会（以下简称“本监事会”）遵照《中华人民共和国公司法》、香港有关法律、法规及公司章程的规定，认真履行职权，维护股东权益，维护本公司利益，遵守诚信原则，恪尽职守，合理谨慎、勤勉主动地开展工作。

2020 年，本监事会共召开了 6 次会议，监事列席了报告期内的公司董事会会议、2019 年年度股东大会和 2020 年第一次临时股东大会，并在公司 2019 年年度报告的编制过程中，认真审阅了董事会拟提呈予公司 2019 年年度股东大会的经审核财务报告、利润分配方案等议案以及董事会关于公司内部控制的自我评估报告，对公司董事会及管理层的重大决策及具体决定是否符合国家法律法规、公司章程，是否维护股东及员工利益等，进行了严格有效的监督。本监事会认为，2020 年度，公司董事会和管理层均严格依据法律、法规和公司章程规范运作，决策程序合法，工作克勤尽职，并真诚地以股东最大利益为出发点行使职权。

报告期内，本监事会对公司内幕信息知情人登记管理制度的实施情况以及上一年度的现金分红情况进行持续监督，未发现内幕信息知情人从事内幕交易等损害公司利益的行为，公司现金分红政策按照公司章程和股东大会决议也得以有效执行。同时，本监事会认为公司的关联交易均按公允的市场价格进行，并依法履行审核及披露程序，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

本监事会对公司 2020 年度各项工作和取得的经济效益表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。

2021 年，本公司监事会将继续严格遵守公司章程和有关规定，维护股东利益，履行好各项职责。

附件 2

## 股东代表监事候选人简历

**李雪梅女士，**52 岁，毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任、本公司规划发展部部长、北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任本公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。

**莫非先生，**50 岁，毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任本公司法律事务部部长。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

**杜艳女士，**44 岁，毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理，现任本公司计划财务部副部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。

# 北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2020 年度财务报表及审计报告


| | 页码 |
|---|---|
| 审计报告 | 1 – 5 |
| 2020 年度财务报表 | |
| 合并及公司资产负债表 | 1 – 2 |
| 合并及公司利润表 | 3 |
| 合并及公司现金流量表 | 4 |
| 合并股东权益变动表 | 5 |
| 公司股东权益变动表 | 6 |
| 财务报表附注 | 7 – 123 |
| 补充资料 | 1 – 2 |

pwc

普华永道

# 审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10039 号
(第一页，共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北辰实业 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

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

## 三、 关键审计事项

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

## 三、 关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估：

| 关键审计事项 | 我们在审计中如何应对关键审计事项 |
| --- | --- |
| 存货可变现净值的评估<br><br>请参阅财务报表附注四(5)<br><br>于 2020 年 12 月 31 日，存货的总金额为人民币 56,440,500,295 元，约占集团总资产的 65.29%。管理层对 2020 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估，存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。<br><br>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计，其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。<br><br>我们关注该事项，主要是考虑到存货的金额重大，且存货可变现净值的评估具有一定程度的估计不确定性、复杂性和主观性，管理层在评估存货可变现净值时需要作出重大判断与估计，因此我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。 | 我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序：<br><br>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向或舞弊的敏感性，评估了重大错报的固有风险。<br><br>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果，以评价管理层作出估计的流程的有效性。<br><br>我们评估并测试了关于存货可变现净值的评估的关键控制。<br><br>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表，并采用抽样的方法执行了以下审计程序：<br><br>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较，包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。<br><br>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例，与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。<br><br>• 根据相关的税收规定，通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。<br><br>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对，并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。<br><br>综上，基于我们获取的审计证据及执行的审计工作，我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断、假设及估计。 |

**四、其他信息**

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

**五、管理层和审计委员会对财务报表的责任**

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

**六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国•上海市
2021 年 3 月 24 日

注册会计师 _____
彭啸风(项目合伙人)

注册会计师 _____
任丽君

北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 资产 | 附注 | 2020 年 12 月 31 日 合并 | 2019 年 12 月 31 日 合并 | 2020 年 12 月 31 日 公司 | 2019 年 12 月 31 日 公司 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产 | | | | | |
| 货币资金 | 四(1) | 13,045,474,213 | 14,811,678,902 | 7,504,368,870 | 7,104,572,325 |
| 应收账款 | 四(2)、十六(1) | 153,890,739 | 55,241,187 | 137,602,763 | 43,629,940 |
| 预付款项 | 四(3) | 64,524,451 | 208,202,163 | 22,218,084 | 23,016,688 |
| 其他应收款 | 四(4)、十六(2) | 2,054,777,591 | 3,963,257,916 | 54,082,435 | 814,731,959 |
| 存货 | 四(5) | 56,440,500,295 | 60,734,105,543 | 1,006,359,784 | 1,277,927,623 |
| 一年内到期的非流动资产 | 四(7) | 103,533,637 | 16,019,202 | 11,740,698,075 | 7,600,669,775 |
| 其他流动资产 | 四(6) | 2,728,909,169 | 3,062,045,448 | 76,093,127 | 76,633,814 |
| 流动资产合计 | | 74,591,610,095 | 82,850,550,361 | 20,541,423,138 | 16,941,182,124 |
| 非流动资产 | | | | | |
| 长期股权投资 | 四(9)、十六(3) | 541,852,643 | 463,980,546 | 6,609,302,062 | 6,515,696,753 |
| 投资性房地产 | 四(10) | 6,847,295,203 | 6,389,491,417 | 4,696,726,658 | 4,754,806,782 |
| 固定资产 | 四(11) | 1,929,939,747 | 2,381,778,836 | 673,107,098 | 1,079,497,258 |
| 在建工程 | 四(12) | 872,949,905 | 3,573,479 | 472,424,133 | 3,226,744 |
| 无形资产 | 四(14) | 10,528,201 | 15,680,163 | 4,950,486 | 8,770,506 |
| 使用权资产 | 四(13) | 49,944,465 | 56,513,165 | 31,402,373 | 25,989,904 |
| 长期待摊费用 | 四(15) | 7,716,147 | 9,934,661 | - | - |
| 长期应收款 | 四(8) | 272,201,258 | 170,483,313 | 12,663,972,500 | 17,118,866,794 |
| 递延所得税资产 | 四(16) | 1,263,904,521 | 1,340,213,368 | 227,800,622 | 271,273,600 |
| 其他非流动资产 | 四(17) | 55,514,137 | 129,479,686 | - | - |
| 非流动资产合计 | | 11,851,846,227 | 10,961,128,634 | 25,379,685,932 | 29,778,128,341 |
| 资产总计 | | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 | 45,921,109,070 | 46,719,310,465 |

北京北辰实业股份有限公司

## 2020年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 负债及股东权益 | 附注 | 2020年12月31日合并 | 2019年12月31日合并 | 2020年12月31日公司 | 2019年12月31日公司 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动负债 | | | | | |
| 短期借款 | | - | 901,135,833 | - | 901,135,833 |
| 应付账款 | 四(19) | 7,071,835,411 | 6,723,057,465 | 717,978,123 | 751,991,843 |
| 预收款项 | 四(20) | 230,349,078 | 239,101,670 | 230,727,513 | 238,326,411 |
| 合同负债 | 四(21) | 17,882,773,042 | 24,287,096,476 | 368,596,014 | 701,930,629 |
| 应付职工薪酬 | 四(22) | 94,763,362 | 125,184,965 | 70,851,592 | 89,145,393 |
| 应交税费 | 四(23) | 2,617,074,908 | 3,192,584,119 | 521,667,297 | 680,980,587 |
| 其他应付款 | 四(24) | 4,036,566,156 | 3,925,630,574 | 12,673,829,177 | 11,256,885,949 |
| 一年内到期的非流动负债 | 四(25) | 9,594,165,617 | 10,709,332,630 | 3,032,770,696 | 6,250,057,350 |
| 其他流动负债 | | 18,308,584 | - | - | - |
| 流动负债合计 | | 41,545,836,158 | 50,103,123,732 | 17,616,420,412 | 20,870,453,995 |
| 非流动负债 | | | | | |
| 长期借款 | 四(26) | 17,713,422,612 | 20,498,379,889 | 10,113,325,412 | 10,975,219,907 |
| 应付债券 | 四(27) | 4,659,803,453 | 1,548,298,593 | 4,659,803,453 | 1,548,298,593 |
| 租赁负债 | 四(29) | 20,065,559 | 31,482,614 | 9,244,239 | 10,854,767 |
| 长期应付款 | 四(28) | 2,658,261,937 | 1,434,826,089 | 500,000,000 | - |
| 长期应付职工薪酬 | 四(30) | 114,239,518 | 125,670,954 | 114,239,518 | 125,670,954 |
| 递延收益 | | 2,743,396 | 1,943,396 | - | - |
| 非流动负债合计 | | 25,168,536,475 | 23,640,601,535 | 15,396,612,622 | 12,660,044,221 |
| 负债合计 | | 66,714,372,633 | 73,743,725,267 | 33,013,033,034 | 33,530,498,216 |
| 股东权益 | | | | | |
| 股本 | 四(31) | 3,367,020,000 | 3,367,020,000 | 3,367,020,000 | 3,367,020,000 |
| 其他权益工具 | 四(33) | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |
| 其中：永续债 | | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 | 2,630,379,842 |
| 资本公积 | 四(32) | 3,703,970,680 | 3,648,897,300 | 3,681,309,353 | 3,681,309,353 |
| 其他综合收益 | | 398,506 | (3,224,494) | 398,506 | (3,224,494) |
| 盈余公积 | 四(34) | 1,048,895,107 | 1,012,472,728 | 1,048,895,107 | 1,012,472,728 |
| 未分配利润 | 四(35) | 6,298,481,694 | 6,712,512,444 | 2,180,073,228 | 2,500,854,820 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 17,049,145,829 | 17,368,057,820 | 12,908,076,036 | 13,188,812,249 |
| 少数股东权益 | | 2,679,937,860 | 2,699,895,908 | - | - |
| 股东权益合计 | | 19,729,083,689 | 20,067,953,728 | 12,908,076,036 | 13,188,812,249 |
| 负债及股东权益总计 | | 86,443,456,322 | 93,811,678,995 | 45,921,109,070 | 46,719,310,465 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

# 2020年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 项目 | 附注 | 2020年度<br>合并 | 2019年度<br>合并 | 2020年度<br>公司 | 2019年度<br>公司 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 四(36)、十六(4) | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 | 2,095,957,989 | 2,625,434,541 |
| 减：营业成本 | 四(36)(41)、十六(4) | (13,684,400,940) | (12,904,431,801) | (1,049,503,282) | (1,069,346,240) |
| 税金及附加 | 四(37) | (832,691,492) | (2,004,831,062) | (295,356,419) | (230,627,308) |
| 销售费用 | 四(38)(41) | (539,461,112) | (555,160,972) | (76,448,601) | (86,698,623) |
| 管理费用 | 四(39)(41) | (848,839,857) | (918,201,332) | (535,349,681) | (596,893,072) |
| 财务费用 | 四(40) | (300,256,808) | (414,765,768) | 109,965,987 | 69,686,979 |
| 其中：利息费用 | | 466,721,709 | 547,320,932 | - | - |
| 利息收入 | | 172,289,098 | 137,297,593 | 112,849,001 | 73,089,442 |
| 加：其他收益 | 四(42) | 28,759,068 | 26,423,604 | 22,000,994 | 17,130,074 |
| 投资收益 | 四(43)、十六(5) | 237,254,677 | 189,636,999 | 219,991,111 | 378,290,644 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失) | | 186,426,773 | 187,469,308 | (7,521,691) | - |
| 资产减值损失 | 四(44) | (894,550,869) | (763,604,394) | - | (20,000,000) |
| 信用减值损失 | 四(45) | 6,509,691 | (28,134,562) | (1,458,665) | (234,945,567) |
| 资产处置损失 | | (1,345,900) | (3,056,100) | - | - |
| 二、营业利润 | | 1,166,958,904 | 2,746,238,349 | 489,799,433 | 852,031,428 |
| 加：营业外收入 | 四(46) | 20,061,755 | 34,976,787 | 13,904,617 | 23,306,880 |
| 减：营业外支出 | 四(47) | (27,120,591) | (18,009,484) | (15,864,799) | (11,893,667) |
| 三、利润总额 | | 1,159,900,068 | 2,763,205,652 | 487,839,251 | 863,444,641 |
| 减：所得税费用 | 四(48) | (583,916,656) | (919,365,196) | (123,615,464) | (215,983,915) |
| 四、净利润 | | 575,983,412 | 1,843,840,456 | 364,223,787 | 647,460,726 |
| 按经营持续性分类 | | | | | |
| 持续经营净利润 | | 575,983,412 | 1,850,261,893 | 364,223,787 | 653,972,148 |
| 终止经营净亏损 | | - | (6,421,437) | - | (6,511,422) |
| 按所有权归属分类 | | | | | |
| 少数股东损益 | | 305,008,783 | 189,891,740 | - | - |
| 归属于母公司股东的净利润 | | 270,974,629 | 1,653,948,716 | 364,223,787 | 647,460,726 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | 3,623,000 | 619,430 | 3,623,000 | 619,430 |
| 六、综合收益总额 | | 579,606,412 | 1,844,459,886 | 367,846,787 | 648,080,156 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | 274,597,629 | 1,654,568,146 | 367,846,787 | 648,080,156 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 305,008,783 | 189,891,740 | - | - |
| 七、每股收益 | | | | | |
| 基本每股收益 | 四(49) | 0.04 | 0.46 | —— | —— |
| 稀释每股收益 | 四(49) | 0.04 | 0.46 | —— | —— |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2020年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 项目 | 附注 | 2020年度<br>合并 | 2019年度<br>合并 | 2020年度<br>公司 | 2019年度<br>公司 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 12,696,794,540 | 19,325,969,992 | 1,826,332,499 | 3,068,700,921 |
| 收到的税费返还 | | 321,840,069 | 7,300,121 | 22,079,363 | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 四(50)(a) | 2,074,862,675 | 497,956,181 | 242,235,266 | 99,106,115 |
| 经营活动现金流入小计 | | 15,093,497,284 | 19,831,226,294 | 2,090,647,128 | 3,167,807,036 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | (10,933,707,798) | (12,115,580,427) | (616,493,221) | (1,641,087,806) |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | (1,109,299,861) | (1,246,975,309) | (637,251,541) | (734,038,261) |
| 支付的各项税费 | | (2,374,295,760) | (3,860,452,272) | (683,681,124) | (788,870,611) |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 四(50)(b) | (424,685,139) | (2,487,323,161) | (166,364,269) | (489,056,918) |
| 经营活动现金流出小计 | | (14,841,988,558) | (19,710,331,169) | (2,103,790,155) | (3,653,053,596) |
| 经营活动产生/(使用)的现金流量净额 | 四(51)(a) | 251,508,726 | 120,895,125 | (13,143,027) | (485,246,560) |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | | 10,454,745 | 53,804,056 | 1,554,399,347 | 1,533,934,237 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 763,316 | 1,186,766 | 758,817 | 726,351 |
| 收回关联方贷款本金 | | 957,100,000 | 181,788,834 | 22,006,647,028 | 18,674,965,076 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 四(50)(c) | - | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | | 968,318,061 | 236,779,656 | 23,561,805,192 | 20,209,625,664 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | (330,041,634) | (135,683,808) | (206,655,950) | (103,595,762) |
| 投资支付的现金 | | (50,980,000) | - | (100,000,000) | (3,685,893,900) |
| 向关联方提供借款 | 八(5)(e) | (161,204,700) | - | (20,577,678,646) | (14,699,497,534) |
| 处置子公司及其它营业单位收到的现金净额 | 四(51)(d) | (16,968,885) | - | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 四(50)(d) | - | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | | (559,195,219) | (135,683,808) | (20,884,334,596) | (18,488,987,196) |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 409,122,842 | 101,095,848 | 2,677,470,596 | 1,720,638,468 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 102,965,444 | 1,952,100,000 | - | 991,600,000 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 102,965,444 | 960,500,000 | - | - |
| 取得借款收到的现金 | | 5,130,068,784 | 10,500,183,605 | 2,976,120,784 | 2,670,228,069 |
| 自母公司取得的借款 | 八(5)(d) | 1,000,000,000 | - | 1,000,000,000 | - |
| 自少数股东收到的现金 | | 2,084,224,370 | 667,356,629 | - | - |
| 发行债券收到的现金 | 四(27)(a) | 854,030,000 | 1,190,400,000 | 854,030,000 | 1,190,400,000 |
| 自关联方收到现金 | 八(5)(j) | 384,500,000 | 555,225,875 | 384,500,000 | 555,225,874 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 四(50)(e) | 16,129,700 | 31,735,983 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | 9,571,918,298 | 14,897,002,092 | 5,214,650,784 | 5,407,453,943 |
| 偿还债务支付的现金 | | (7,694,940,197) | (10,291,428,476) | (5,704,733,861) | (3,627,458,476) |
| 支付予少数股东的现金 | | (436,619,700) | (1,505,451,989) | - | - |
| 向关联方支付现金 | 八(5)(g)(j) | (53,850,000) | (519,802,975) | (33,850,000) | (519,802,975) |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | (2,925,910,061) | (2,786,041,899) | (1,704,694,039) | (1,559,600,134) |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | (92,858,895) | (77,017,475) | - | - |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 四(50)(f) | (66,431,844) | (92,314,221) | (35,917,538) | (9,112,269) |
| 筹资活动现金流出小计 | | (11,177,751,802) | (15,195,039,560) | (7,479,195,438) | (5,715,973,854) |
| 筹资活动使用的现金流量净额 | | (1,605,833,504) | (298,037,468) | (2,264,544,654) | (308,519,911) |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | - | - | - | - |
| 五、现金净(减少)/增加额 | 四(51)(c) | (945,201,936) | (76,046,495) | 399,782,915 | 926,871,997 |
| 加：年初现金余额 | | 11,775,741,381 | 11,851,787,876 | 7,094,712,787 | 6,167,840,790 |
| 六、年末现金余额 | 四(51)(e) | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 | 7,494,495,702 | 7,094,712,787 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：李伟印伟　　主管会计工作的负责人：胡浩印浩　　会计机构负责人：高杰印

北京北辰实业股份有限公司

# 2020年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 项目 | 附注 | 归属于母公司股东权益 | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 股本 | 其他权益工具永续债 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | | |
| 2019年1月1日 | | | | | | | | | |
| 年初余额 | | 3,367,020,000 | 1,613,451,200 | 3,648,897,300 | (3,843,924) | 947,726,656 | 5,644,210,842 | 1,626,521,643 | 16,843,983,717 |
| 2019年度增减变动额 | | | | | | | | | |
| 综合收益总额 | | | | | | | | | |
| 净利润 | | - | 116,858,642 | - | - | - | 1,537,090,074 | 189,891,740 | 1,843,840,456 |
| 其他综合收益 | 四(30) | - | - | - | 619,430 | - | - | - | 619,430 |
| 综合收益总额合计 | | - | 116,858,642 | - | 619,430 | - | 1,537,090,074 | 189,891,740 | 1,844,459,886 |
| 股东投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 股东投入资本 | | - | - | - | - | - | - | 960,500,000 | 960,500,000 |
| 其他权益工具持有者投入资本 | | - | 991,600,000 | - | - | - | - | - | 991,600,000 |
| 利润分配 | | | | | | | | | |
| 提取盈余公积 | 四(34) | - | - | - | - | 64,746,072 | (64,746,072) | - | - |
| 对股东的分配 | 四(33) | - | (91,530,000) | - | - | - | (404,042,400) | (77,017,475) | (572,589,875) |
| 2019年12月31日 | | | | | | | | | |
| 年末余额 | | 3,367,020,000 | 2,630,379,842 | 3,648,897,300 | (3,224,494) | 1,012,472,728 | 6,712,512,444 | 2,699,895,908 | 20,067,953,728 |
| 2020年1月1日 | | | | | | | | | |
| 年初余额 | | 3,367,020,000 | 2,630,379,842 | 3,648,897,300 | (3,224,494) | 1,012,472,728 | 6,712,512,444 | 2,699,895,908 | 20,067,953,728 |
| 2020年度增减变动额 | | | | | | | | | |
| 综合收益总额 | | | | | | | | | |
| 净利润 | | - | 143,530,000 | - | - | - | 127,444,629 | 305,008,783 | 575,983,412 |
| 其他综合收益 | 四(30) | - | - | - | 3,623,000 | - | - | - | 3,623,000 |
| 综合收益总额合计 | | - | 143,530,000 | - | 3,623,000 | - | 127,444,629 | 305,008,783 | 579,606,412 |
| 股东投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 股东投入资本 | | - | - | 55,073,380 | - | - | - | 47,892,064 | 102,965,444 |
| 利润分配 | | | | | | | | | |
| 提取盈余公积 | 四(34) | - | - | - | - | 36,422,379 | (36,422,379) | - | - |
| 对股东的分配 | 四(33) | - | (143,530,000) | - | - | - | (505,053,000) | (372,858,895) | (1,021,441,895) |
| 2020年12月31日 | | | | | | | | | |
| 年末余额 | | 3,367,020,000 | 2,630,379,842 | 3,703,970,680 | 398,506 | 1,048,895,107 | 6,298,481,694 | 2,679,937,860 | 19,729,083,689 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

# 2020年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 项目 | 附注 | 股本 | 其他权益工具永续债 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019年1月1日 | | | | | | | | |
| 年初余额 | | 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 |
| 2019年度增减变动额 | | | | | | | | |
| 综合收益总额 | | | | | | | | |
| 净利润 | | - | 116,858,642 | - | - | - | 530,602,084 | 647,460,726 |
| 其他综合收益 | 四(30) | - | - | - | 619,430 | - | - | 619,430 |
| 综合收益总额合计 | | - | 116,858,642 | - | 619,430 | - | 530,602,084 | 648,080,156 |
| 股东投入和减少资本 | | | | | | | | |
| 其他权益工具持有者投入资本 | | - | 991,600,000 | - | - | - | - | 991,600,000 |
| 利润分配 | | | | | | | | |
| 提取盈余公积 | 四(34) | - | - | - | - | 64,746,072 | (64,746,072) | - |
| 对股东的分配 | 四(33) | - | (91,530,000) | - | - | - | (404,042,400) | (495,572,400) |
| 2019年12月31日 | | | | | | | | |
| 年末余额 | | 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 |
| 2020年1月1日 | | | | | | | | |
| 年初余额 | | 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 |
| 2020年度增减变动额 | | | | | | | | |
| 综合收益总额 | | | | | | | | |
| 净利润 | | - | 143,530,000 | - | - | - | 220,693,787 | 364,223,787 |
| 其他综合收益 | 四(30) | - | - | - | 3,623,000 | - | - | 3,623,000 |
| 综合收益总额合计 | | - | 143,530,000 | - | 3,623,000 | - | 220,693,787 | 367,846,787 |
| 利润分配 | | | | | | | | |
| 提取盈余公积 | 四(34) | - | - | - | - | 36,422,379 | (36,422,379) | - |
| 对股东的分配 | 四(33) | - | (143,530,000) | - | - | - | (505,053,000) | (648,583,000) |
| 2020年12月31日 | | | | | | | | |
| 年末余额 | | 3,367,020,000 | 2,630,379,842 | 3,681,309,353 | 398,506 | 1,048,895,107 | 2,180,073,228 | 12,908,076,036 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注
2020 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2020 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 3,367,020,000 元，每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司主要有宁波北辰京诚置业有限公司(以下称“宁波京诚”)、廊坊市辰睿房地产开发有限公司(以下称“廊坊辰睿”)、海口辰睿置业有限公司(以下称“海口辰睿”)、钓鱼台北辰(北京)会展有限公司(以下称“钓鱼台会展”)以及杭州北辰京阳置业有限公司(以下称“杭州京阳”)详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 3 月 24 日批准报出。

## 二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(29)。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(1)　财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2)　遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3)　会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4)　记账本位币

记账本位币为人民币。

(5)　企业合并

(a)　同一控制下的企业合并

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(5)　企业合并(续)

(b)　非同一控制下的企业合并

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

(6)　合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

债务工具

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

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(9)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(ii)　减值(续)

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货(续)

(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。

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

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

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(12)　投资性房地产(续)

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

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

(13)　固定资产

(a)　固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b)　固定资产的折旧方法

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(13)　固定资产(续)

(b)　固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d)　固定资产的处置

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

(14)　在建工程

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(15)　借款费用

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

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

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

(16)　无形资产

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a)　土地使用权

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

(b)　办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c)　定期复核使用寿命和摊销方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产(续)

(d) 无形资产减值

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

(17) 长期待摊费用

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

(18) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(19)　职工薪酬(续)

(b)　离职后福利

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。

(c)　辞退福利

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(20)　股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21)　预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

(22)　收入确认

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

(a)　销售商品

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(22)　收入确认(续)

(a)　销售商品(续)

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

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

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

(b)　提供劳务

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(22)　收入确认(续)

(b)　提供劳务(续)

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

(23)　政府补助

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

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

与资产有关的政府补助，是指本集团取得的、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出。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(24)　递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(25)　维修基金和质量保证金

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(26)　租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(26)　租赁(续)

本集团作为出租人

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

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

(27)　终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28)　分部信息

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

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

二　主要会计政策和会计估计(续)

(29)　重要会计估计和判断

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

(a)　重要会计估计及其关键假设

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

(i)　存货跌价准备

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

(ii)　房地产开发成本

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

(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。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(29)　重要会计估计和判断(续)

(b)　采用会计政策的关键判断

(i)　收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%－30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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。

三　税项

(1)　本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

(a)　根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产业务适用增值税，在增值税一般计税方法下，税率为 11%；自 2018 年 5 月 1 日起，该业务使用税率由 11%调整为 10%；根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)(以下称“39 号公告”)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，该业务使用税率由 10%调整为 9%。

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

(2)　税收优惠

(a)　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。

四　合并财务报表项目附注

(1)　货币资金

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 库存现金 | 929,232 | 877,465 |
| 银行存款 | 13,044,544,981 | 14,810,801,437 |
| | 13,045,474,213 | 14,811,678,902 |
| 其中：存放在境外的款项 | - | - |

于 2020 年 12 月 31 日，银行存款中包括 111,925,901 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)，1,116,956,697 元的住房按揭贷款保证金(2019 年 12 月 31 日：1,863,321,040 元)，764,214,533 元的购房款共管银行账户余额(2019 年 12 月 31 日：630,460,442 元)，221,837,637 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

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收账款 | 191,397,655 | 94,485,199 |
| 减：坏账准备 | (37,506,916) | (39,244,012) |
| | 153,890,739 | 55,241,187 |

(a)　应收账款账龄分析如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 一年以内 | 160,352,795 | 64,715,435 |
| 一到二年 | 1,907,897 | 1,130,298 |
| 二到三年 | 1,020,967 | 22,712,418 |
| 三年以上 | 28,115,996 | 5,927,048 |
| | 191,397,655 | 94,485,199 |

(b)　于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

| | 余额 | 坏账准备金额 | 占应收账款余额总额比例 |
|---|---|---|---|
| 余额前五名的应收账款总额 | 132,149,752 | (27,089,469) | 69% |

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

(d) 坏账准备

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收账款坏账准备 | 37,506,916 | 39,244,012 |

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

(i) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

| | 账面余额 | 整个存续期预期信用损失率 | 坏账准备 | 理由 |
|---|---|---|---|---|
| 应收租金 | 26,547,878 | 100% | (26,547,878) | 预期无法收回 |

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收购房款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 76,752 | 1% | (768) | 279,741 | 1% | (2,797) |
| 逾期超过 90 日 | 5,000 | 100% | (5,000) | 5,000 | 100% | (5,000) |
| | 81,752 | | (5,768) | 284,741 | | (7,797) |

组合 — 应收物业费：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 16,412,286 | 1% | (164,123) | 9,231,968 | 1% | (92,320) |
| 逾期超过 90 日 | 6,941,211 | 100% | (6,941,211) | 10,368,798 | 100% | (10,368,798) |
| | 23,353,497 | | (7,105,334) | 19,600,766 | | (10,461,118) |

四　合并财务报表项目附注(续)

(2)　应收账款(续)

(d)　坏账准备(续)

(ii)　组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合 —应收酒店及餐饮服务款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 10,719,633 | 1% | (107,196) | 13,474,006 | 1% | (134,740) |
| 逾期 1-30 日 | - | 30% | - | 165,705 | 30% | (49,711) |
| 逾期超过 90 日 | 2,049,460 | 100% | (2,049,460) | 1,101,487 | 100% | (1,101,487) |
| | 12,769,093 | | (2,156,656) | 14,741,198 | | (1,285,938) |

组合 —应收会展服务款-国有企业：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 103,749,168 | 0.5% | (518,746) | - | 0.5% | - |
| 逾期 1-30 日 | - | 2% | - | 2,000,005 | 2% | (40,000) |
| | 103,749,168 | | (518,746) | 2,000,005 | | (40,000) |

组合 —应收会展服务款-其他企业：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 1,455 | 0.5% | (8) | 1,043,708 | 0.5% | (5,219) |
| 逾期 1-30 日 | 1,113,933 | 5% | (55,697) | 3,043,644 | 5% | (152,182) |
| 逾期超过 90 日 | 454,060 | 50% | (227,030) | 230,131 | 50% | (115,066) |
| | 1,569,448 | | (282,733) | 4,317,483 | | (272,467) |

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合 —应收租赁款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 2,703,251 | 0.2% | (5,407) | 2,763,208 | 0.2% | (5,526) |
| 逾期 1-30 日 | 16,409,306 | 1% | (164,093) | 22,224,716 | 1% | (222,247) |
| 逾期 31-90 日 | 680,840 | 2% | (13,617) | - | 2% | - |
| 逾期超过 90 日 | 3,533,422 | 20% | (706,684) | 2,005,204 | 20% | (401,041) |
| | 23,326,819 | | (889,801) | 26,993,128 | | (628,814) |

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 1,969,746 元，收回或转回的坏账准备金额为 3,706,842 元(2019 年度：计提的坏账准备金额为 23,941,701 元，收回或转回的坏账准备金额为 321,090 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

(f) 于 2020 年 12 月 31 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

(a) 预付款项账龄分析如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占总额比例 | 金额 | 占总额比例 |
| 一年以内 | 54,258,720 | 84.1% | 199,025,958 | 95.6% |
| 一到二年 | 3,028,982 | 4.7% | 2,404,165 | 1.2% |
| 二到三年 | 1,527,061 | 2.4% | 1,772,116 | 0.9% |
| 三年以上 | 5,709,688 | 8.8% | 4,999,924 | 2.3% |
| | 64,524,451 | 100.0% | 208,202,163 | 100.0% |

四　合并财务报表项目附注(续)

(3)　预付款项(续)

(a)　预付款项账龄分析如下(续)：

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 10,265,731 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。

(b)　于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

| | 金额 | 占预付款项总额比例 |
|---|---|---|
| 余额前五名的预付款项总额 | 31,726,351 | 49% |

(4)　其他应收款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收关联方款项(附注八(6)) | 979,900,000 | 1,258,557,644 |
| 应收少数股东款项(i) | 860,685,218 | 1,713,426,407 |
| 代垫款项 | 143,653,057 | 124,331,388 |
| 保证金 | 48,422,020 | 855,906,821 |
| 预付货款 | 12,280,000 | 12,280,000 |
| 押金 | 7,717,297 | 9,446,721 |
| 工程专项基金 | 4,777,645 | 1,848,212 |
| 备用金 | 419,428 | 1,076,025 |
| 其他 | 14,396,325 | 8,932,274 |
| | 2,072,250,990 | 3,985,805,492 |
| 减：坏账准备 | (17,473,399) | (22,547,576) |
| | 2,054,777,591 | 3,963,257,916 |

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

四　合并财务报表项目附注(续)

(4)　其他应收款(续)

(a)　损失准备及其账面余额变动表

| | 第一阶段 | | 第三阶段 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月内预期信用损失(组合) | | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | | 合计 |
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 坏账准备 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 3,971,258,271 | (8,000,355) | 14,547,221 | (14,547,221) | (22,547,576) |
| 本年变动 | (1,913,554,502) | 5,074,177 | - | - | 5,074,177 |
| 2020 年 12 月 31 日 | 2,057,703,769 | (2,926,178) | 14,547,221 | (14,547,221) | (17,473,399) |

(i)　于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

| | 账面余额 | 未来 12 个月内预期信用损失率 | 坏账准备 | 理由 |
|---|---|---|---|---|
| 组合计提： | | | | |
| 应收关联公司款项 | 979,900,000 | 0.10% | (979,900) | 回收可能性 |
| 应收少数股东款项 | 860,685,218 | 0.10% | (860,685) | 回收可能性 |
| 应收代垫款项 | 141,385,836 | 0.50% | (706,930) | 回收可能性 |
| 应收押金、保证金及备用金 | 56,558,745 | 0.50% | (282,794) | 回收可能性 |
| 工程专项基金 | 4,777,645 | 0.50% | (23,888) | 回收可能性 |
| 其他 | 14,396,325 | 0.50% | (71,981) | 回收可能性 |
| | 2,057,703,769 | | (2,926,178) | |

于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

| | 账面余额 | 未来 12 个月内预期信用损失率 | 坏账准备 | 理由 |
|---|---|---|---|---|
| 组合计提： | | | | |
| 应收关联公司款项 | 1,258,557,544 | 0.10% | (1,258,558) | 回收可能性 |
| 应收少数股东款项 | 1,713,426,407 | 0.10% | (1,713,426) | 回收可能性 |
| 应收代垫款项 | 122,064,167 | 0.50% | (610,321) | 回收可能性 |
| 应收押金、保证金及备用金 | 866,429,567 | 0.50% | (4,364,148) | 回收可能性 |
| 工程专项基金 | 1,848,212 | 0.50% | (9,241) | 回收可能性 |
| 其他 | 8,932,274 | 0.50% | (44,661) | 回收可能性 |
| | 3,971,258,271 | | (8,000,355) | |

(ii)　于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(iii) 于 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

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

i) 于 2020 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(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。

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 138,576 元，收回或转回的坏账准备金额为 5,212,753 元(2019 年度：计提坏账准备 4,146,898 元，收回或转回的坏账准备金额为 148,027 元)。

(c) 于 2020 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2019 年度：无)。

(d) 于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

| | 性质 | 余额 | 账龄 | 占其他应收款余额总额比例 | 坏账准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 旭阳(香港)有限公司(以下称“旭阳香港”) | 关联方 | 705,000,000 | 1 至 3 年及 3 年以上 | 34% | (705,000) |
| 四川新希望房地产开发有限公司 | 第三方 | 611,814,000 | 1 至 2 年 | 30% | (611,814) |
| 南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”) | 关联方 | 249,900,000 | 1 至 3 年 | 12% | (249,900) |
| 深圳联新投资管理有限公司 | 第三方 | 86,251,855 | 2 至 3 年 | 4% | (86,252) |
| 深圳市汇湾信息咨询有限公司(以下称“深圳汇湾”) | 第三方 | 80,000,000 | 1 至 2 年 | 4% | (80,000) |
| | | 1,732,965,855 | | 84% | (1,732,966) |

于 2020 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2019 年 12 月 31 日：无)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本(e) | 43,668,647,625 | (1,240,675,594) | 42,427,972,031 |
| 开发产品(d) | 14,324,003,553 | (352,068,911) | 13,971,934,642 |
| 库存商品 | 3,253,999 | (243,912) | 3,010,087 |
| 库存材料 | 17,952,198 | - | 17,952,198 |
| 低值易耗品及包装物 | 19,631,337 | - | 19,631,337 |
| | 58,033,488,712 | (1,592,988,417) | 56,440,500,295 |

| | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本(e) | 56,340,786,845 | (998,806,105) | 55,341,980,740 |
| 开发产品(d) | 5,345,242,705 | (2,645,912) | 5,342,596,793 |
| 库存商品 | 8,485,162 | (793,912) | 7,691,250 |
| 库存材料 | 20,746,867 | - | 20,746,867 |
| 低值易耗品及包装物 | 21,089,893 | - | 21,089,893 |
| | 61,736,351,472 | (1,002,245,929) | 60,734,105,543 |

(b) 存货跌价准备分析如下：

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | | 本年减少 | | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 开发成本 | 998,806,105 | 623,070,041 | - | - | (381,200,552) | 1,240,675,594 |
| 开发产品 | 2,645,912 | 267,308,004 | 154,743,197 | (73,228,202) | - | 352,068,911 |
| 库存商品 | 793,912 | - | - | (550,000) | - | 243,912 |
| | 1,002,245,929 | 890,378,045 | 154,743,197 | (73,778,202) | (381,200,552) | 1,592,988,417 |

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (5) 存货(续)

#### (d) 开发成本

| 项目名称 | 项目所在地 | 开工时间 | 竣工预计时间 | 预计总投资(千元) | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰红樱里 | 北京市 | 2003年 | 2025年 | 3,461,401 | 566,305,367 | 566,152,649 |
| 北京通广路土地 | 北京市 | 待定 | 待定 | 待定 | 14,778,359 | 11,390,449 |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 北京市 | 2015年 | 2021年 | 49,317 | 50,729,801 | 49,315,623 |
| 北辰金辰府 | 北京市 | 2019年 | 2021年 | 10,036,000 | 8,318,429,961 | 7,634,922,162 |
| 长沙北辰三角洲 | 长沙市 | 2016年 | 2018年至2021年 | 37,790,393 | 2,920,220,726 | 4,809,893,861 |
| 长沙北辰中央公园 | 长沙市 | 2014年 | 2018年至2021年 | 5,080,000 | 626,260,353 | 1,113,521,655 |
| 长沙北辰时光里 | 长沙市 | 2019年 | 2022年 | 1,306,210 | 653,044,062 | 514,611,087 |
| 武汉北辰孔雀洲 | 武汉市 | 2018年 | 2021年 | 1,494,330 | 934,199,097 | 837,890,691 |
| 武汉北辰光谷里 | 武汉市 | 2018年 | 2022年 | 4,707,831 | 235,945,881 | 1,651,158,596 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 武汉市 | 2017年 | 2019年至2021年 | 4,812,185 | 2,016,041,952 | 2,038,537,804 |
| 武汉北辰蔚蓝城市璟东方 | 武汉市 | 2018年 | 2021年 | 4,229,440 | 2,630,195,370 | 2,315,357,523 |
| 武汉北辰经开汉(武汉项目) | 武汉市 | 2019年 | 2022年 | 1,549,030 | 783,052,245 | 659,121,572 |
| 武汉北辰经开汉(武汉项目) | 武汉市 | 2019年 | 2022年 | 2,054,019 | 866,815,668 | 798,980,300 |
| 武汉金地北辰风华 | 武汉市 | 2018年 | 2021年 | 2,295,005 | 1,915,081,603 | 1,774,236,117 |
| 武汉北辰金地微时代 | 武汉市 | 2019年 | 2021年 | 2,101,278 | - | 1,060,220,322 |
| 宁波星天府 | 宁波市 | 2017年 | 2020年 | 6,473,220 | - | 4,358,652,601 |
| 宁波北海府 | 宁波市 | 2017年 | 2020年 | 4,403,988 | - | 3,088,137,119 |
| 宁波余姚项目 | 宁波市 | 2020年 | 2023年 | 2,181,730 | 1,111,310,644 | - |
| 重庆悦来壹号 | 重庆市 | 2017年 | 2019年至2023年 | 11,529,929 | 3,167,302,647 | 3,897,215,601 |
| 重庆北辰香蕾 | 重庆市 | 2019年 | 2025年 | 2,193,010 | 1,407,335,023 | 1,157,075,663 |
| 苏州观澜府 | 苏州市 | 2017年 | 2020年至2021年 | 6,327,460 | 3,073,434,573 | 3,896,196,251 |
| 杭州北辰聆湖居 | 杭州市 | 2019年 | 2022年 | 1,096,020 | 669,019,634 | 574,575,655 |
| 杭州国璟府 | 杭州市 | 2016年 | 2020年 | 1,521,780 | - | 1,121,747,122 |
| 杭州富阳项目 | 杭州市 | 2020年 | 待定 | 待定 | 1,021,575,000 | - |
| 合肥北辰滨湖铂悦庐州府 | 合肥市 | 2016年 | 2018年至2020年 | 428,215 | - | 259,157,579 |
| 廊坊北辰香麓 | 廊坊市 | 2017年 | 2023年 | 3,127,770 | 1,060,412,024 | 1,316,587,697 |
| 廊坊北辰商贸城与(2018-4、2019-3) | 廊坊市 | 2019年 | 2024年 | 3,099,788 | 1,337,291,682 | 1,030,497,306 |
| 廊坊 2020-5 地块项目 | 廊坊市 | 2020年 | 待定 | 1,343,000 | 545,353,260 | - |
| 海口北辰府 | 海口市 | 2018年 | 2020年至2022年 | 4,639,020 | 2,424,725,142 | 2,961,158,497 |
| 海口长秀项目 | 海口市 | 2020年 | 待定 | 待定 | 424,443,253 | - |
| 广州兰亭荟雅 | 广州市 | 2019年 | 2023年 | 1,894,032 | 1,127,135,578 | 1,051,482,670 |
| 四川北辰龙熙台、四川北辰国璟府 | 眉山市 | 2018年 | 2020年 | 1,644,730 | 805,701,289 | 1,638,194,341 |
| 成都北辰天誉府 | 成都市 | 2018年 | 2020年 | 1,610,558 | - | 1,225,492,847 |
| 成都北辰南湖香麓 | 成都市 | 2019年 | 2020年至2021年 | 2,842,810 | 34,583,416 | 895,754,110 |
| 成都北辰鹭鸣苑 | 成都市 | 2019年 | 2021年 | 2,363,150 | 1,886,365,198 | 1,519,520,814 |
| | | | | | 42,427,972,031 | 55,341,980,740 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(5)　存货(续)

(d)　开发成本(续)

于 2020 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,658,383,731 元(2019 年 12 月 31 日：4,707,911,013 元)。2020 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.29%(2019 年度：6.17%)。

(e)　开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长沙北辰三角洲 | 2012 年至 2020 年 | 2,027,653,427 | 1,331,270,578 | (667,187,858) | 2,691,736,147 |
| 武汉北辰光谷里 | 2020 年 | - | 1,850,749,585 | (82,410,900) | 1,768,338,685 |
| 重庆悦来壹号 | 2019 年至 2020 年 | 197,453,559 | 1,159,442,561 | (60,433,304) | 1,296,462,816 |
| 苏州观澜府 | 2020 年 | - | 1,444,846,133 | (237,097,630) | 1,207,548,503 |
| 成都北辰天麓府 | 2020 年 | - | 1,464,918,065 | (387,194,397) | 1,077,723,668 |
| 四川北辰国颂府 | 2020 年 | - | 1,297,959,581 | (381,340,073) | 916,619,508 |
| 海口北辰府 | 2020 年 | - | 1,137,860,875 | (212,765,859) | 925,115,016 |
| 北京北辰墅院 1900 | 2015 年至 2016 年 | 997,123,048 | - | (250,557,269) | 746,565,779 |
| 长沙北辰中央公园 | 2016 年至 2020 年 | 432,041,749 | 739,176,101 | (702,334,181) | 468,883,669 |
| 成都北辰阅湖香麓 | 2019 年 | 203,404,575 | 1,079,806,319 | (893,272,504) | 389,940,390 |
| 宁波北辰府 | 2020 年 | - | 3,351,726,062 | (2,998,399,173) | 353,326,889 |
| 南京北辰香麓 | 2020 年 | - | 627,633,264 | (309,441,925) | 318,191,339 |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 2018 年至 2020 年 | 365,746,666 | 320,485,730 | (406,903,938) | 302,330,480 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 2019 年 | 37,602,947 | 241,491,670 | (9,868,080) | 269,226,537 |
| 杭州国颂府 | 2020 年 | - | 1,215,688,711 | (959,563,299) | 256,125,412 |
| 成都北辰香麓 | 2019 年 | 141,101,186 | 26,427,758 | (38,669,254) | 128,859,692 |
| 北京北辰红橡墅 | 2016 年至 2019 年 | 170,386,276 | - | (45,331,556) | 125,054,720 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 2018 年至 2019 年 | 147,370,950 | - | (24,462,941) | 122,908,009 |
| 北京北辰香麓 | 2010 年至 2012 年 | 128,382,941 | - | (13,232,616) | 115,150,325 |
| 杭州北辰鹭山项目 | 2017 年 | 149,893,169 | - | (36,091,355) | 113,801,814 |
| 北京北辰福第 | 2010 年至 2014 年 | 105,492,056 | - | - | 105,492,056 |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 2017 年 | 93,461,674 | - | (66,562) | 93,395,112 |
| 宁波蓝天府 | 2020 年 | - | 4,790,978,853 | (4,714,827,525) | 76,151,328 |
| 北京香山清琴 | 2007 年至 2010 年 | 36,961,897 | - | - | 36,961,897 |
| 北京碧海方舟 | 2013 年 | 34,628,611 | - | - | 34,628,611 |
| 苏州北辰旭辉壹号院 | 2017 年至 2019 年 | 38,823,375 | - | (15,008,996) | 23,814,380 |
| 南京北辰旭辉铂悦合院 | 2018 年 | 13,193,871 | - | (1,284,802) | 11,909,069 |
| 其他 | 2001 年 | 872,791 | - | - | 872,791 |
| | | 5,342,596,793 | 22,377,283,845 | (13,447,945,997) | 13,971,934,642 |

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

(i) 2020 年度，本集团持有的账面价值为 321,000,000 元存货的持有意图变为出租(附注四(10))，从存货转为投资性房地产核算(2019 年度：1,624,984,347 元)以及账面价值为 399,840,000 元存货的持有意图变为自持，从存货转为在建工程(附注四(12))核算(2019 年度：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 17,899,738,201 元的存货(2019 年 12 月 31 日：21,480,427,848 元)作为长期借款(附注(四)(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

(6) 其他流动资产

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预交税费及待认证及抵扣进项税 | 2,728,909,169 | 3,062,045,448 |

(7) 一年内到期的非流动资产

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收关联方款项(附注八(6)) | 316,631 | - |
| 应收保证金 | 103,736,002 | 16,099,701 |
| | 104,052,633 | 16,099,701 |
| 减：坏账准备 | (518,996) | (80,499) |
| | 103,533,637 | 16,019,202 |

(8) 长期应收款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收关联方款项(附注八(6)) | 161,204,700 | - |
| 应收保证金 | 111,716,343 | 171,340,013 |
| | 272,921,043 | 171,340,013 |
| 减：坏账准备 | (719,785) | (856,700) |
| | 272,201,258 | 170,483,313 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(9)　长期股权投资

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 合营企业(a) | 301,840,615 | 434,679,367 |
| 联营企业(b) | 240,012,028 | 29,301,179 |
| | 541,852,643 | 463,980,546 |
| 减：长期股权投资减值准备 | - | - |
| | 541,852,643 | 463,980,546 |

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增减变动 | | | | | | | | 2020 年 12 月 31 日 | 减值准备年末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 按权益法调整的净损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 武汉当代北辰置业有限公司（以下称“武汉当代”） | 81,049,471 | - | - | (813,072) | - | - | - | - | - | 80,236,399 | - |
| 杭州辰旭置业有限公司（以下称“杭州辰旭”） | 20,954,171 | - | - | 6,907,400 | - | - | - | - | - | 27,861,571 | - |
| 杭州金湖房地产开发有限公司（以下称“杭州金湖”） | 332,675,725 | - | - | 14,434,597 | - | - | (175,000,000) | - | - | 172,110,322 | - |
| 无锡北辰盛阳置业有限公司（以下称“无锡盛阳”） | - | - | - | 1,077,014 | - | - | - | - | - | 1,077,014 | - |
| 武汉金辰盈创置业有限公司（以下称“武汉金辰盈创”） | - | - | - | (7,521,691) | - | - | - | - | 25,627,000 | 18,105,309 | - |
| 南京北辰扬子江会议会展有限公司（以下称“扬子江会展”） | - | 2,450,000 | - | - | - | - | - | - | - | 2,450,000 | - |
| | 434,679,367 | 2,450,000 | - | 14,084,248 | - | - | (175,000,000) | - | 25,627,000 | 301,840,615 | - |

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

| | 2019年12月31日 | 本年增减变动 | | | | | | | | 2020年12月31日 | 减值准备年末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 按权益法调整的净损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 北京北极星房地产投资基金管理有限公司(以下称"北极星基金") | 8,344,693 | - | - | (68,332) | - | - | - | - | - | 8,276,361 | - |
| 杭州旭发置业有限公司(以下称"杭州旭发") | 20,956,486 | - | - | 2,425,961 | - | - | - | - | - | 23,382,447 | - |
| 无锡市辰万房地产有限公司(以下称"无锡辰万") | - | - | - | 167,740,611 | - | - | - | - | - | 167,740,611 | - |
| 广州广悦置业有限公司(以下称"广州广悦") | - | 48,530,000 | - | (7,917,391) | - | - | - | - | - | 40,612,609 | - |
| | 29,301,179 | 48,530,000 | - | 162,180,849 | - | - | - | - | - | 240,012,028 | - |

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(10)　投资性房地产

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少(i) | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 土地使用权、房屋及建筑物 | | | | |
| 原价 | 9,289,162,182 | 635,975,219 | (30,885,563) | 9,894,251,818 |
| 累计折旧(摊销) | (2,899,670,745) | (153,403,029) | 6,117,159 | (3,046,956,615) |
| 账面净值 | 6,389,491,417 | 482,572,190 | (24,768,404) | 6,847,295,203 |
| 减值准备 | - | - | - | - |
| 账面价值 | 6,389,491,417 | 482,572,190 | (24,768,404) | 6,847,295,203 |

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。

2020 年度，本集团账面价值为 321,000,000 元的存货的持有意图变为出租(附注四(5))，从存货转为投资性房地产核算(2019 年度：账面价值为 1,624,984,347 元的存货以及账面价值为 32,647,366 元(原价 211,161,417 元、累计折旧 178,514,051 元)的自用房地产的持有意图变为出租，从存货及固定资产转为投资性房地产核算)。

2020 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 153,403,029 元(2019 年度：183,836,405 元)。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 5,015,968,636 元(原价 8,033,571,009 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(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

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

(i)　于 2020 年 12 月 31 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，金额为 24,424,433 元(2019 年 12 月 31 日：无)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (11) 固定资产

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 固定资产(a) | 1,929,939,747 | 2,381,778,836 |
| 固定资产清理 | - | - |
| | 1,929,939,747 | 2,381,778,836 |

### (a) 固定资产

| | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 其他设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 原价 | | | | | |
| 2019 年 12 月 31 日 | 2,916,778,009 | 637,826,644 | 46,572,381 | 468,509,156 | 4,069,686,390 |
| 本年增加 | | | | | |
| 购置 | - | 12,518,322 | 613,008 | 17,982,423 | 31,113,753 |
| 重分类 | 1,632,270 | (999,185) | - | (633,085) | - |
| 本年减少 | | | | | |
| 处置及报废 | (1,525,000) | (72,256,591) | (711,222) | (2,489,973) | (76,982,786) |
| 转入在建工程(i) | (519,836,612) | - | - | - | (519,836,612) |
| 2020 年 12 月 31 日 | 2,397,048,667 | 577,089,390 | 46,474,167 | 483,368,521 | 3,503,980,745 |
| 累计折旧 | | | | | |
| 2019 年 12 月 31 日 | (807,082,413) | (466,747,333) | (36,337,588) | (357,727,143) | (1,667,894,477) |
| 本年增加 | | | | | |
| 计提 | (58,289,204) | (22,655,835) | (2,717,617) | (18,797,829) | (102,460,485) |
| 本年减少 | | | | | |
| 处置及报废 | 211,594 | 68,360,025 | 639,407 | 2,208,085 | 71,419,111 |
| 转入在建工程(i) | 144,894,853 | - | - | - | 144,894,853 |
| 2020 年 12 月 31 日 | (720,265,170) | (441,043,143) | (38,415,798) | (374,316,887) | (1,574,040,998) |
| 减值准备 | | | | | |
| 2019 年 12 月 31 日 | - | (7,927) | - | (5,150) | (13,077) |
| 本年增加 | - | - | - | - | - |
| 本年减少 | | | | | |
| 处置及报废 | - | 7,927 | - | 5,150 | 13,077 |
| 2020 年 12 月 31 日 | - | - | - | - | - |
| 账面价值 | | | | | |
| 2020 年 12 月 31 日 | 1,676,783,497 | 136,046,247 | 8,058,369 | 109,051,634 | 1,929,939,747 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 2,109,695,596 | 151,071,584 | 10,234,793 | 110,776,863 | 2,381,778,836 |

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 1,397,308,709 元(原价 2,077,915,186 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(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2020 年度固定资产计提的折旧金额为 102,460,485 元(2019 年度：120,940,016 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：87,586,344 元、1,940,594 元及 12,933,547 元(2019 年度：102,770,993 元、2,699,440 元及 15,469,583 元)。

2020 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2019 年度：1,288,402 元)。

(i) 2020 年度，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(2019 年度：无)。

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

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

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

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

(vi) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2019 年 12 月 31 日：无)。

## 四　合并财务报表项目附注(续)

### (12)　在建工程

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 酒店改造项目 | 452,953,073 | - | 452,953,073 | - | - | - |
| 长沙 A3 酒店项目 | 399,840,000 | - | 399,840,000 | - | - | - |
| 零星在建工程项目 | 20,156,832 | - | 20,156,832 | 3,573,479 | - | 3,573,479 |
| | 872,949,905 | - | 872,949,905 | 3,573,479 | - | 3,573,479 |

(i)　重大在建工程项目变动

| 工程名称 | 预算数 | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年从固定资产转入 | 本年转入固定资产 | 其他减少 | 2020 年 12 月 31 日 | 工程投入占预算的比例 | 工程进度 | 借款费用资本化累计金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 酒店改造项目 | 149,083,500 | - | 78,011,314 | 374,941,759 | - | - | 452,953,073 | 52.12% | 52.12% | - | 自筹 |
| 长沙 A3 酒店项目 | 538,113,501 | - | 399,840,000 | - | - | - | 399,840,000 | 62.66% | 62.66% | 117,002,981 | 自筹及借款 |
| | 787,797,001 | - | 477,851,314 | 374,941,759 | - | - | 852,793,073 | | | | |

(a)　于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 852,793,073 元的在建工程(2019 年 12 月 31 日：无)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2019 年 12 月 31 日：无)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (13) 使用权资产

| | 房屋及建筑物 | 土地使用权 | 机器设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 原价 | | | | |
| 2019 年 12 月 31 日 | 55,746,947 | 15,266,248 | 282,349 | 71,295,544 |
| 本年增加 | 8,109,304 | 18,988,956 | - | 27,098,260 |
| 本年减少 | - | - | - | - |
| 2020 年 12 月 31 日 | 63,856,251 | 34,255,204 | 282,349 | 98,393,804 |
| 累计折旧 | | | | |
| 2019 年 12 月 31 日 | (10,871,701) | (3,816,562) | (94,116) | (14,782,379) |
| 本年增加 | (18,325,367) | (15,247,477) | (94,116) | (33,666,960) |
| 本年减少 | - | - | - | - |
| 2020 年 12 月 31 日 | (29,197,068) | (19,064,039) | (188,232) | (48,449,339) |
| 账面价值 | | | | |
| 2020 年 12 月 31 日 | 34,659,183 | 15,191,165 | 94,117 | 49,944,465 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 44,875,246 | 11,449,686 | 188,233 | 56,513,165 |

### (14) 无形资产

| | 办公软件 |
|---|---|
| 原价 | |
| 2019 年 12 月 31 日 | 43,988,378 |
| 本年增加 | |
| 购置 | 8,124,354 |
| 本年减少 | |
| 处置 | - |
| 2020 年 12 月 31 日 | 52,112,732 |
| 累计摊销 | |
| 2019 年 12 月 31 日 | (28,308,215) |
| 本年增加 | |
| 计提 | (13,276,316) |
| 本年减少 | |
| 处置 | - |
| 2020 年 12 月 31 日 | (41,584,531) |
| 账面价值 | |
| 2020 年 12 月 31 日 | 10,528,201 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 15,680,163 |

2020 年度无形资产的摊销金额为 13,276,316 元(2019 年度：10,342,625 元)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (15) 长期待摊费用

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年摊销 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 酒店一次性采购的营运物资 | 288,004 | 700,468 | (171,751) | 816,721 |
| 使用权资产改良 | 9,646,657 | 3,238,255 | (5,985,486) | 6,899,426 |
| | 9,934,661 | 3,938,723 | (6,157,237) | 7,716,147 |

### (16) 递延所得税资产

#### (a) 未经抵销的递延所得税资产

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 | 递延所得税资产 |
| 预提费用 | 2,324,095,642 | 581,023,911 | 2,896,894,760 | 724,223,690 |
| 抵销内部未实现利润 | 2,214,891,048 | 553,722,762 | 2,032,715,432 | 508,178,858 |
| 可抵扣亏损 | 173,259,196 | 43,314,799 | 266,454,844 | 66,613,711 |
| 资产减值准备 | 372,815,576 | 93,203,894 | 164,788,436 | 41,197,109 |
| | 5,085,061,462 | 1,271,265,366 | 5,360,853,472 | 1,340,213,368 |
| 其中： | | | | |
| 预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 | | 121,834,921 | | 243,628,223 |
| 预计于 1 年后转回的金额 | | 1,149,430,445 | | 1,096,585,145 |
| | | 1,271,265,366 | | 1,340,213,368 |

#### (b) 未经抵销的递延所得税负债

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 29,443,382 | 7,360,845 | - | - |
| 其中： | | | | |
| 预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 | | 7,360,845 | | - |

四　合并财务报表项目附注(续)

(16)　递延所得税资产(续)

(c)　本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 可抵扣暂时性差异 | 1,661,449,797 | 909,065,944 |
| 可抵扣亏损 | 994,294,873 | 437,312,906 |
| | 2,655,744,670 | 1,346,378,850 |

(d)　未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 2021 | 8,035,354 | 8,035,354 |
| 2022 | 11,157,826 | 10,100,971 |
| 2023 | 119,595,761 | 109,663,245 |
| 2024 | 365,682,429 | 309,513,336 |
| 2025 | 489,823,503 | - |
| | 994,294,873 | 437,312,906 |

(e)　2020 年度，受疫情叠加、政策严控及市场遇冷等多重因素影响，本集团部分房地产开发项目出现开发进度延迟、售价下调等情况。于 2020 年 12 月 31 日，本集团重新考虑上述房地产开发项目未来是否存在足够的应纳税额所得额，并减记以前年度确认的递延所得税资产 35,721,320 元，对应的可抵扣亏损为 68,710,301 元，暂时性差异为 74,174,979 元。

(f)　抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019年12月31日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 互抵金额 | 抵销后余额 | 互抵金额 | 抵销后余额 |
| 递延所得税资产 | (7,360,845) | 1,263,904,521 | - | 1,340,213,368 |
| 递延所得税负债 | 7,360,845 | - | - | - |
| | - | 1,263,904,521 | - | 1,340,213,368 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(17)　其他非流动资产

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 合同取得成本 | 59,086,961 | 129,479,686 |
| 减：合同取得成本减值准备 | (3,572,824) | - |
| | 55,514,137 | 129,479,686 |

2020 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 81,677,169 元(2019 年度：82,662,896 元)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(18)　资产减值及损失准备

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | | | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 转回 | 转销 | 其他 | |
| 应收账款坏账准备 | 39,244,012 | 1,969,746 | (3,706,842) | - | - | 37,506,916 |
| 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 | 1,969,746 | (3,706,842) | - | - | 10,959,038 |
| 其他应收款坏账准备 | 22,547,576 | 138,576 | (5,212,753) | - | - | 17,473,399 |
| 一年内到期的非流动资产减值准备 | 80,499 | 438,497 | - | - | - | 518,996 |
| 长期应收款减值准备 | 856,700 | 161,204 | (298,119) | - | - | 719,785 |
| 小计 | 62,728,787 | 2,708,023 | (9,217,714) | - | - | 56,219,096 |
| 存货跌价准备 | 1,002,245,929 | 890,978,045 | (73,228,202) | (550,000) | (226,457,355) | 1,592,988,417 |
| 固定资产减值准备 | 13,077 | - | - | (13,077) | - | - |
| 其他非流动资产减值准备 | - | 3,572,824 | - | - | - | 3,572,824 |
| 小计 | 1,002,259,006 | 894,550,869 | (73,228,202) | (563,077) | (226,457,355) | 1,596,561,241 |
| | 1,064,987,793 | 897,258,892 | (82,445,916) | (563,077) | (226,457,355) | 1,652,780,337 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(19)　应付账款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付工程款 | 6,840,290,442 | 6,565,224,242 |
| 其他 | 231,544,969 | 157,833,223 |
| | 7,071,835,411 | 6,723,057,465 |

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,750,105,070 元(2019 年 12 月 31 日：2,658,203,896 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(20)　预收款项

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预收租赁款 | 230,349,078 | 239,101,670 |

(a)　于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 39,308,155 元(2019 年 12 月 31 日：47,358,629 元)，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款。

(21)　合同负债

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 开发项目预收款(i) | 17,760,366,356 | 24,145,578,877 |
| 其他(ii) | 122,406,686 | 141,517,599 |
| | 17,882,773,042 | 24,287,096,476 |

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (21) 合同负债(续)

(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 12 月 31 日 | 竣工时间/预计竣工时间 | 预售比例 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 长沙北辰三角洲 | 3,722,484,053 | 2012 年至 2021 年 | 92% |
| 武汉金地北辰阅风华 | 1,798,840,371 | 2021 年 | 88% |
| 北京金辰府 | 1,712,516,617 | 2021 年 | 19% |
| 重庆龙湖壹号 | 1,677,028,614 | 2019 年至 2023 年 | 48% |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方 | 1,497,492,126 | 2021 年 | 94% |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 1,165,826,972 | 2019 年至 2021 年 | 79% |
| 海口北辰府 | 968,531,939 | 2020 年至 2022 年 | 91% |
| 武汉北辰光谷里 | 721,028,151 | 2020 年至 2022 年 | 48% |
| 苏州观澜府 | 670,865,187 | 2020 年至 2021 年 | 22% |
| 长沙北辰中央公园 | 629,184,416 | 2018 年至 2022 年 | 95% |
| 廊坊北辰香麓 | 625,274,147 | 2020 年至 2023 年 | 52% |
| 成都北辰鹿鸣苑 | 545,422,259 | 2021 年 | 90% |
| 长沙北辰时光里 | 459,318,344 | 2022 年 | 68% |
| 武汉北辰孔雀洲 | 445,374,604 | 2021 年 | 64% |
| 杭州国颂府 | 361,904,501 | 2020 年 | 99% |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 80,187,517 | 2018 年至 2020 年 | 98% |
| 成都北辰天麓府 | 68,918,959 | 2020 年 | 30% |
| 成都北辰南湖香麓 | 44,145,315 | 2019 年至 2021 年 | 75% |
| 宁波幕天府 | 42,222,786 | 2020 年 | 100% |
| 武汉北辰经开悦+(武汉辰发) | 37,894,803 | 2022 年 | 19% |
| 北京当代北辰悦 MOMA | 24,987,471 | 2017 年至 2021 年 | 99% |
| 四川北辰巨颂府 | 24,973,820 | 2020 年 | 41% |
| 宁波北辰府 | 22,381,701 | 2020 年 | 88% |
| 杭州北辰蜀山项目 | 16,674,567 | 2017 年 | 97% |
| 苏州北辰龙湖壹号院 | 16,131,275 | 2017 年至 2019 年 | 92% |
| 其他 | 380,755,941 | 2001 年至 2025 年 | 不适用 |
| | 17,760,366,356 | | |

四　合并财务报表项目附注(续)

(21)　合同负债(续)

(ii)　合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2019 年 12 月 31 日账面价值中的 13,766,159,894 元合同负债(2019 年度：16,005,877,208 元)已于2020年度转入营业收入，包括开发项目预收款13,644,618,119元(2019年度：15,888,659,667元)，酒店业务101,575,765元(2019年度：64,870,100元)，其他业务19,966,010元(2019年度：52,347,441元)。

(22)　应付职工薪酬

| | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|---|---|---|
| 应付短期薪酬(a) | 76,753,657 | 105,359,515 |
| 应付设定提存计划(b) | 8,129,270 | 9,918,225 |
| 应付离职后福利(c) | 9,880,435 | 9,907,225 |
| | 94,763,362 | 125,184,965 |

(a)　短期薪酬

| | 2019年12月31日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 92,829,032 | 803,382,347 | (834,353,717) | 61,857,662 |
| 职工福利费 | - | 60,038,358 | (60,038,358) | - |
| 社会保险费 | 3,713,164 | 66,397,120 | (65,526,478) | 4,583,806 |
| 其中：医疗保险费 | 3,449,454 | 63,955,676 | (63,015,231) | 4,389,899 |
| 工伤保险费 | 74,035 | 329,313 | (298,389) | 104,959 |
| 生育保险费 | 189,675 | 2,112,131 | (2,212,858) | 88,948 |
| 住房公积金 | 34,445 | 74,014,049 | (73,486,584) | 561,910 |
| 工会经费和职工教育经费 | 5,772,191 | 18,122,440 | (18,764,313) | 5,130,318 |
| 其他短期薪酬 | 3,010,683 | 2,286,856 | (677,578) | 4,619,961 |
| | 105,359,515 | 1,024,241,170 | (1,052,847,028) | 76,753,657 |

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

| | 2019年12月31日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 基本养老保险 | 7,307,424 | 15,673,683 | (17,678,209) | 5,302,898 |
| 企业年金缴费 | 2,110,935 | 29,599,623 | (29,302,322) | 2,408,236 |
| 失业保险费 | 499,866 | 742,640 | (824,370) | 418,136 |
| | 9,918,225 | 46,015,946 | (47,804,901) | 8,129,270 |

(c) 应付离职后福利

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付离职后福利(一年内到期部分) (附注四(30)) | 9,880,435 | 9,907,225 |

(23) 应交税费

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应交土地增值税 | 1,919,122,827 | 2,444,723,185 |
| 应交企业所得税 | 490,219,005 | 583,372,777 |
| 应交增值税 | 103,644,489 | 116,137,432 |
| 应交城市维护建设税 | 5,279,032 | 7,003,678 |
| 应交契税 | 57,825,000 | - |
| 应交教育费附加及其他 | 40,984,555 | 41,347,047 |
| | 2,617,074,908 | 3,192,584,119 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(24)　其他应付款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付少数股东款项(i) | 247,306,815 | 276,388,403 |
| 应付关联公司款项(附注八(6)) | 1,307,950,659 | 652,587,204 |
| 押金及保证金 | 479,787,401 | 483,588,908 |
| 预提费用 | 90,647,310 | 98,442,141 |
| 应付销售代理费 | 76,051,819 | 65,641,304 |
| 应付维修费 | 40,802,644 | 39,559,028 |
| 代收售房契税、公共维修基金 | 43,205,271 | 33,906,296 |
| 应付能源费 | 37,410,456 | 34,834,193 |
| 应付诚意金 | 29,354,857 | 28,813,248 |
| 应付物业管理费 | 13,015,281 | 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(ii) | 18,396,765 | 18,396,765 |
| 应付子公司少数股东的股利 | 1,162,190 | 17,162,190 |
| 待转销项税 | 1,494,193,482 | 2,042,098,826 |
| 其他 | 157,281,206 | 110,321,326 |
| | 4,036,566,156 | 3,925,630,574 |

(i)　于 2020 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；7,400,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；8,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2019 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，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)　该款项的借款利率为 7.00%，无固定还款期限，且无任何抵押、质押或担保。

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 698,261,376 元(2019 年 12 月 31 日：663,830,487 元)，主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项，由于对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清。

四　合并财务报表项目附注(续)

(25)　一年内到期的非流动负债

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 一年内到期的长期应付款(附注四(28)) | 3,725,975,765 | 3,730,211,126 |
| 一年内到期的应付债券(附注四(27)) | 522,226,591 | 3,584,761,087 |
| 一年内到期的长期借款(附注四(26)) | 5,315,018,603 | 3,368,616,457 |
| 一年内到期的租赁负债(附注四(29)) | 30,944,658 | 25,743,960 |
| | 9,594,165,617 | 10,709,332,630 |

(26)　长期借款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 抵押借款(i) | 15,119,597,580 | 15,761,452,721 |
| 保证借款 | 7,786,466,275 | 7,830,194,566 |
| 信用借款 | 122,377,360 | 275,349,059 |
| | 23,028,441,215 | 23,866,996,346 |
| 减：一年内到期的长期借款 | | |
| 抵押借款 | (2,405,284,969) | (3,195,427,331) |
| 保证借款 | (2,817,906,274) | (20,040,067) |
| 信用借款 | (91,827,360) | (153,149,059) |
| | (5,315,018,603) | (3,368,616,457) |
| | 17,713,422,612 | 20,498,379,889 |

(i)　于 2020 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 32,867,394 元(2019 年 12 月 31 日：23,868,121 元)，其中：借款本金 5,944,865,839 元(2019 年 12 月 31 日：5,114,390,158 元)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；9,141,864,347 元(2019 年 12 月 31 日：10,623,194,442 元)系由本集团的投资性房地产、固定资产及在建工程(附注四(10)、附注四(11)、附注四(12))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2021 年 2 月 6 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2020 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 3,891,333,330 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(附注八(5)(c))；

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 15,906,275 元(2019 年 12 月 31 日：18,040,066 元)，其中：借款本金 7,770,560,000 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。

(iii) 于 2020 年度，长期借款的年利率区间为 4.41%至 8.10%(2019 年度：4.41%至 8.30%)。

(27) 应付债券

(a) 长期应付债券

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年发行 | 本年偿还 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 长短期重分类 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 年公司债券-7 年期(i) | - | - | - | - | - | 1,495,129,229 | 1,495,129,229 |
| 2016 年公司债券-5 年期(ii) | 356,687,787 | - | - | (16,128,000) | 2,590,670 | (359,258,457) | - |
| 2017 年中期票据-5 年期(iii) | - | - | - | - | - | 1,116,267,002 | 1,116,267,002 |
| 2019 年公司债券-5 年期(iv) | 1,191,630,806 | - | - | (57,600,000) | 1,799,242 | - | 1,193,430,048 |
| 2020 年公司债券-5 年期(v) | - | 595,200,000 | - | (24,026,055) | 845,046 | - | 596,045,048 |
| 2020 年中期票据-2 年期(vi) | - | 258,830,000 | - | (1,750,192) | 102,126 | - | 258,932,126 |
| | 1,548,298,593 | 854,030,000 | - | (99,504,247) | 5,337,086 | 2,252,137,774 | 4,659,803,453 |

(b) 一年内到期的应付债券

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年发行 | 本年偿还 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 长短期重分类 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 年公司债券-5 年期(i) | 600,022,376 | - | (600,022,376) | (2,945,793) | - | - | - |
| 2014 年公司债券-7 年期(i) | 1,494,970,599 | - | (2,225,000) | (77,684,300) | 2,383,630 | (1,495,129,229) | - |
| 2016 年公司债券-5 年期(ii) | - | - | - | - | - | 359,258,457 | 359,258,457 |
| 2017 年中期票据-5 年期(iii) | 1,314,656,012 | - | (200,000,000) | (60,534,500) | 1,628,990 | (1,116,267,002) | - |
| | 3,409,650,987 | - | (802,247,376) | (141,764,593) | 4,012,620 | (2,252,137,774) | 359,258,457 |

于 2020 年 12 月 31 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 162,968,134 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(附注四(25))。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (27) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

| | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 |
|---|---|---|---|---|
| 2014 年公司债券-5 年期(i) | 100 元 | 2015 年 1 月 20 日 | 5 年 | 1,000,000,000 |
| 2014 年公司债券-7 年期(i) | 100 元 | 2015 年 1 月 20 日 | 7 年 | 1,500,000,000 |
| 2016 年公司债券-5 年期(ii) | 100 元 | 2016 年 4 月 21 日 | 5 年 | 1,500,000,000 |
| 2017 年中期票据-5 年期(iii) | 100 元 | 2017 年 9 月 18 日 | 5 年 | 1,320,000,000 |
| 2019 年公司债券-5 年期(iv) | 100 元 | 2019 年 4 月 16 日 | 5 年 | 1,200,000,000 |
| 2020 年公司债券-5 年期(v) | 100 元 | 2020 年 1 月 15 日 | 5 年 | 600,000,000 |
| 2020 年中期票据-2 年期(vi) | 100 元 | 2020 年 10 月 28 日 | 2 年 | 260,000,000 |

(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，于 2020 年 9 月 20 日，投资者选择回售 200,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

四　合并财务报表项目附注(续)

(27)　应付债券(续)

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

(v)　经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”核准，于 2020 年 1 月 15 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.17%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(vi)　经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019 号”文核准，本公司于 2020 年 10 月 28 日非公开发行 2 年期中期票据，票面年利率为 3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(28)　长期应付款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付少数股东款项(i) | 4,160,630,361 | 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) | 750,174,644 | 702,690,856 |
| 应付关联方款项(附注八(6)) | 500,615,694 | - |
| 天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(iii) | 972,817,003 | 988,751,875 |
| | 6,384,237,702 | 5,165,037,215 |
| 减：一年内到期的长期应付款 | | |
| 应付少数股东款项 | (3,091,758,091) | (3,007,768,395) |
| 应付北京三建款项 | (613,784,977) | (702,690,856) |
| 应付关联方款项(附注八(6)) | (615,694) | - |
| 专项计划 | (19,817,003) | (19,751,875) |
| | (3,725,975,765) | (3,730,211,126) |
| | 2,658,261,937 | 1,434,826,089 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(28)　长期应付款(续)

(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：3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%；404,160,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(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，本集团自北京三建取得 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。经协商一致，上述款项已延期至 2020 年 11 月偿还，其他借款条件不变。于 2020 年 12 月 31 日，借款 612,298,000 元尚未偿还，经协商协商一致，已延期至 2021 年 11 月偿还，其他借款条件不变。

于 2020 年度，本集团自北京三建取得 124,846,400 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。

于 2020 年 12 月 21 日，经协商一致，本集团将应付利息 11,543,267 元转为借款本金，借款期限为两年，利率为 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京北辰地产集团有限公司(以下称“地产集团”)发行资产支持专项计划，募集金额为人民币 1,050,000,000 元，其中优先 A 类资产支持证券人民币 527,000,000 元，利率为 5.2%，期限为 18 年，分期还本；优先 B 类资产支持证券人民币 473,000,000 元，利率为 6.2%，期限为 18 年，到期一次还本；C 类资产支持证券人民币 50,000,000 元，由地产集团认购，不设预期收益率，期限为 18 年。本集团为优先 A 类及优先 B 类资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺。

(29)　租赁负债

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 租赁负债 | 51,010,217 | 57,226,574 |
| 减：一年内到期的非流动负债(附注四(25)) | (30,944,658) | (25,743,960) |
| | 20,065,559 | 31,482,614 |

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

## 四　合并财务报表项目附注(续)

### (30) 长期应付职工薪酬

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付离职后福利 | 124,119,953 | 135,578,179 |
| 减：将于一年内支付的部分 (附注四(22)(c)) | (9,880,435) | (9,907,225) |
| | 114,239,518 | 125,670,954 |

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

| | 2020 年 12 月 31 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% |

计入当期综合收益的离职后福利为：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 财务费用 | 791,000 | 432,000 |
| 其他综合收益 | (3,623,000) | (619,430) |
| | (2,832,000) | (187,430) |

### (31) 股本

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增减变动 | | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| | | 其他 | 小计 | |
| 无限售条件股份－ | | | | |
| 人民币普通股 | 2,660,000,000 | - | - | 2,660,000,000 |
| 境外上市的外资股 | 707,020,000 | - | - | 707,020,000 |
| | 3,367,020,000 | - | - | 3,367,020,000 |

| | 2018 年 12 月 31 日 | 本年增减变动 | | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| | | 其他 | 小计 | |
| 无限售条件股份－ | | | | |
| 人民币普通股 | 2,660,000,000 | - | - | 2,660,000,000 |
| 境外上市的外资股 | 707,020,000 | - | - | 707,020,000 |
| | 3,367,020,000 | - | - | 3,367,020,000 |

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (32) 资本公积

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股本溢价 | 3,672,555,322 | - | - | 3,672,555,322 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 权益法核算的被投资单位其他权益变动 | 41,577 | - | - | 41,577 |
| 其他(i) | (23,699,599) | 55,073,380 | - | 31,373,781 |
| | 3,648,897,300 | 55,073,380 | - | 3,703,970,680 |

| | 2018 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股本溢价 | 3,672,555,322 | - | - | 3,672,555,322 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 权益法核算的被投资单位其他权益变动 | 41,577 | - | - | 41,577 |
| 其他 | (23,699,599) | - | - | (23,699,599) |
| | 3,648,897,300 | - | - | 3,648,897,300 |

(i) 2020 年度，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。

四　合并财务报表项目附注(续)

(33)　其他权益工具

| | 2019 年 12 月 31 日 | | 本年增加 | | 本年减少 | | 2020 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 年第一期永续债(a) | 16,200,000 | 1,612,138,746 | - | 91,530,000 | - | (91,530,000) | 16,200,000 | 1,612,138,746 |
| 2019 年第一期永续债(a) | 10,000,000 | 1,018,241,096 | - | 52,000,000 | - | (52,000,000) | 10,000,000 | 1,018,241,096 |
| | 26,200,000 | 2,630,379,842 | - | 143,530,000 | - | (143,530,000) | 26,200,000 | 2,630,379,842 |

(a)　经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666 号及[2018]MTN667 号文核准，本公司分别于 2018 年 12 月 3 日及 2019 年 6 月 28 日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额分别为人民币 16.2 亿元及 10 亿元，初始固定利率分别为 5.65%及 5.20%。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。

四　合并财务报表项目附注(续)

(34)　盈余公积

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年提取 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积金 | 851,003,314 | 36,422,379 | - | 887,425,693 |
| 任意盈余公积金 | 161,469,414 | - | - | 161,469,414 |
| | 1,012,472,728 | 36,422,379 | - | 1,048,895,107 |

| | 2018 年 12 月 31 日 | 本年提取 | 本年减少 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积金 | 786,257,242 | 64,746,072 | - | 851,003,314 |
| 任意盈余公积金 | 161,469,414 | - | - | 161,469,414 |
| | 947,726,656 | 64,746,072 | - | 1,012,472,728 |

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2020 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 36,422,379 元(2019 年度：按净利润的 10%提取，共 64,746,072 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2020 年度未提取任意盈余公积金(2019 年度：无)。

(35)　未分配利润

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 年初未分配利润 | 6,712,512,444 | 5,644,210,842 |
| 加：本年归属于母公司股东的净利润 | 270,974,629 | 1,653,948,716 |
| 减：提取法定盈余公积 | (36,422,379) | (64,746,072) |
| 应付普通股股利 | (505,053,000) | (404,042,400) |
| 应付其他权益工具股利 | (143,530,000) | (116,858,642) |
| 年末未分配利润 | 6,298,481,694 | 6,712,512,444 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(35)　未分配利润(续)

根据 2020 年 6 月 17 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.15 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，共计 505,053,000 元。

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元；上述提议尚待股东大会批准(附注十一(1))。

(36)　营业收入和营业成本

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 主营业务收入 | 17,989,663,560 | 20,109,416,980 |
| 其他业务收入 | 6,318,886 | 12,946,757 |
| | 17,995,982,446 | 20,122,363,737 |

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 主营业务成本 | 13,683,982,217 | 12,904,167,493 |
| 其他业务成本 | 418,723 | 264,308 |
| | 13,684,400,940 | 12,904,431,801 |

(a)　主营业务收入和主营业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 出售开发产品业务(i) | 16,156,245,399 | 12,607,527,327 | 17,352,470,551 | 11,722,304,311 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,738,273,608 | 953,546,902 | 2,660,358,066 | 1,070,490,135 |
| 其他业务 | 95,144,553 | 122,907,988 | 96,588,363 | 111,373,047 |
| | 17,989,663,560 | 13,683,982,217 | 20,109,416,980 | 12,904,167,493 |

## 四 合并财务报表项目附注(续)

### (36) 营业收入和营业成本(续)

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

##### (i) 出售开发产品收入及成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 宁波玺天府 | 5,827,774,072 | 4,491,775,900 | 488,900,759 | 355,054,370 |
| 宁波北辰府 | 3,271,767,853 | 2,842,034,433 | 253,138,716 | 233,028,471 |
| 长沙北辰三角洲 | 1,152,871,507 | 658,411,679 | 6,888,847,901 | 3,923,204,571 |
| 成都北辰南湖香麓 | 1,079,851,408 | 859,026,806 | 1,075,382,337 | 769,824,732 |
| 杭州国颂府 | 1,027,668,828 | 907,030,177 | 69,572,143 | 52,804,664 |
| 长沙北辰中央公园 | 977,117,435 | 693,289,212 | 868,249,829 | 627,965,323 |
| 廊坊北辰香麓 | 421,478,715 | 302,947,331 | - | - |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 418,443,682 | 387,462,135 | 1,910,994,824 | 1,529,958,374 |
| 四川北辰国颂府 | 385,763,465 | 364,644,091 | - | - |
| 海口北辰府 | 211,344,725 | 201,721,866 | - | - |
| 重庆悦来壹号 | 77,946,506 | 58,564,115 | 975,383,476 | 734,033,001 |
| 北京北辰红橡墅 | 77,527,167 | 45,331,556 | 737,507,882 | 532,179,671 |
| 杭州北辰蜀山项目 | 57,840,976 | 36,091,355 | 354,111,328 | 208,510,310 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 35,261,364 | 23,729,858 | 913,362,608 | 736,050,665 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 10,261,196 | 9,429,891 | 1,420,440,364 | 1,288,515,448 |
| 北京北辰墅院 1900 及其他 | 1,123,726,500 | 726,036,922 | 1,396,578,384 | 731,174,711 |
| | 16,156,245,399 | 12,607,527,327 | 17,352,470,551 | 11,722,304,311 |

##### (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，2020 年度，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 75,292,825 元。

(iii) 2020 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,139,749,672 元(2019 年度 1,376,763,666 元)。

四　合并财务报表项目附注(续)

(36)　营业收入和营业成本(续)

(a)　主营业务收入和主营业务成本(续)

(iv)　于 2020 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 18,203,945,266 元(2019 年 12 月 31 日：24,294,098,635 元)。

(b)　其他业务收入和其他业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 其他业务收入 | 其他业务成本 | 其他业务收入 | 其他业务成本 |
| 咨询服务及其他 | 6,318,886 | 418,723 | 12,946,757 | 264,308 |

(37)　税金及附加

| | 2020 年度 | 2019 年度 | 计缴标准 |
|---|---|---|---|
| 土地增值税 | 493,727,911 | 1,576,248,645 | 附注三 |
| 房产税 | 153,531,029 | 168,827,555 | 附注三 |
| 增值税 | 68,778,937 | 94,244,434 | 附注三 |
| 城市维护建设税 | 45,817,784 | 65,021,967 | 附注三 |
| 教育费附加 | 28,913,494 | 41,167,354 | |
| 印花税 | 10,819,394 | 16,794,685 | |
| 营业税 | 1,081,043 | 3,502,800 | |
| 其他 | 30,021,900 | 39,023,622 | |
| | 832,691,492 | 2,004,831,062 | |

四　合并财务报表项目附注(续)

(38) 销售费用

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 咨询服务费 | 208,296,915 | 185,246,965 |
| 薪酬支出 | 120,763,302 | 149,602,359 |
| 广告费 | 119,214,095 | 122,575,066 |
| 办公消耗费 | 64,628,140 | 61,331,123 |
| 经营性租赁 | 8,043,837 | 12,957,951 |
| 能源费 | 9,027,527 | 7,228,143 |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 1,940,594 | 2,699,440 |
| 资产保养维修费用 | 447,243 | 234,135 |
| 其他 | 7,099,459 | 13,285,790 |
| | 539,461,112 | 555,160,972 |

(39) 管理费用

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 薪酬支出 | 558,370,069 | 604,406,586 |
| 咨询服务费 | 75,415,425 | 107,353,217 |
| 运营管理费 | 56,106,319 | 51,686,972 |
| 资产保养维修费用 | 35,809,019 | 33,788,516 |
| 使用权资产折旧 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 12,933,547 | 15,469,583 |
| 无形资产摊销 | 12,360,840 | 9,267,513 |
| 能源费 | 9,916,912 | 14,358,797 |
| 推广费 | 6,530,501 | 3,821,056 |
| 使用的消费品成本 | 4,752,435 | 1,883,288 |
| 经营性租赁 | 2,383,629 | 22,906,096 |
| 其他 | 40,890,248 | 38,477,329 |
| | 848,839,857 | 918,201,332 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(40)　财务费用

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 利息支出 | 2,162,178,524 | 2,247,894,325 |
| 减：资本化利息 | (1,695,456,815) | (1,700,573,393) |
| 利息费用 | 466,721,709 | 547,320,932 |
| 减：利息收入 | (172,289,098) | (137,297,593) |
| 汇兑(收益)/损失 | (535,552) | 164,564 |
| 手续费及其他 | 6,359,749 | 4,577,865 |
| | 300,256,808 | 414,765,768 |

(41)　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：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 发展物业销售成本 | 12,607,527,327 | 11,722,304,311 |
| 薪酬支出 | 919,123,633 | 1,035,821,046 |
| 咨询服务费 | 336,431,278 | 343,172,618 |
| 使用的消费品成本 | 221,624,652 | 221,601,224 |
| 投资性房地产摊销(附注四(10)) | 153,403,029 | 183,836,405 |
| 广告推广费用 | 125,744,596 | 126,396,122 |
| 物业管理费 | 111,041,263 | 92,474,010 |
| 会展搭建服务费 | 104,233,596 | 15,364,376 |
| 能源费 | 103,960,308 | 132,148,435 |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 102,460,485 | 120,940,016 |
| 运营管理费及办公消耗费 | 84,565,177 | 145,457,687 |
| 资产保养维修费用 | 82,586,069 | 99,252,810 |
| 使用权资产折旧 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 经营性租赁 | 15,858,621 | 39,461,869 |
| 无形资产摊销(附注四(14)) | 13,276,316 | 10,342,625 |
| 长期待摊费用摊销(附注四(15)) | 6,157,237 | 12,456,177 |
| 其他 | 51,337,409 | 61,981,995 |
| | 15,072,701,909 | 14,377,794,105 |

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 费用按性质分类(续)

如附注二(26)所述，本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2020 年度金额为 15,858,621 元(2019 年度：39,461,869 元)。

由于新冠肺炎疫情影响，出租人免除本集团 2020 年第二季度的租金 974,789 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期租金费用。

(42) 其他收益

| | 2020 年度 | 2019 年度 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|
| 政府补助 | | | |
| —招商引资 | 12,968,469 | 16,355,693 | 与收益相关 |
| —财政奖励 | 2,712,417 | 5,368,035 | 与收益相关 |
| —疫情减免中小微企业房租补助 | 9,528,926 | - | 与收益相关 |
| 增值税进项加计抵减 | 2,739,108 | 3,672,675 | — |
| 代扣代缴个人所得税手续费返还 | 810,148 | 1,027,201 | — |
| | 28,759,068 | 26,423,604 | |

(43) 投资收益

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 186,426,773 | 187,469,308 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 45,811,037 | - |
| 注销子公司确认投资收益 | 5,016,867 | - |
| 关联方贷款利息收入 | - | 1,799,208 |
| 其他 | - | 368,483 |
| | 237,254,677 | 189,636,999 |

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

四　合并财务报表项目附注(续)

(44)　资产减值损失

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 存货跌价准备 | 890,978,045 | 763,604,394 |
| 合同取得成本减值准备 | 3,572,824 | - |
| | 894,550,869 | 763,604,394 |

(45)　信用减值损失

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 应收账款坏账转回/(损失) | 1,737,096 | (23,620,611) |
| 其他应收款坏账转回/(损失) | 5,074,177 | (3,998,871) |
| 一年内到期非流动资产坏账(损失)/转回 | (438,497) | 86,783 |
| 长期应收款坏账转回/(损失) | 136,915 | (601,863) |
| | 6,509,691 | (28,134,562) |

(46)　营业外收入

| | 2020 年度 | 2019 年度 | 计入 2020 年度非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 赔偿及违约金收入 | 17,190,437 | 19,282,699 | 17,190,437 |
| 政府补助(a) | 405,567 | 1,390,000 | 405,567 |
| 固定资产报废利得 | 17,264 | 103,702 | 17,264 |
| 无需支付的长账龄应付款项 | - | 11,037,627 | - |
| 其他 | 2,448,487 | 3,162,759 | 2,448,487 |
| | 20,061,755 | 34,976,787 | 20,061,755 |

(a)　政府补助明细

| | 2020 年度 | 2019 年度 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|
| 财政奖励 | 405,567 | 1,390,000 | 与收益相关 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(47)　营业外支出

| | 2020 年度 | 2019 年度 | 计入 2020 年度非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 赔偿及违约金支出 | 18,486,819 | 4,570,183 | 18,486,819 |
| 非流动资产报废损失 | 3,714,074 | 3,245,459 | 3,714,074 |
| 对外捐赠 | 3,250,000 | 8,460,000 | 3,250,000 |
| 其他 | 1,669,698 | 1,733,842 | 1,669,698 |
| | 27,120,591 | 18,009,484 | 27,120,591 |

(48)　所得税费用

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 509,215,323 | 1,394,938,385 |
| 递延所得税 | 74,701,333 | (475,573,189) |
| | 583,916,656 | 919,365,196 |

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 利润总额 | 1,159,900,068 | 2,763,205,652 |
| 按适用税率计算的所得税 | 289,975,017 | 690,801,413 |
| 不得扣除的成本、费用和损失 | 10,666,458 | 7,384,426 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | (387,959) | (224,978) |
| 当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | 122,455,876 | 77,378,334 |
| 当期未确认递延所得税资产的暂时性差异 | 169,552,218 | 190,893,328 |
| 非应纳税收入 | (44,066,274) | (46,867,327) |
| 其他(附注四(16)(e)) | 35,721,320 | - |
| 所得税费用 | 583,916,656 | 919,365,196 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(49)　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：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 归属于母公司股东的合并净利润 | 270,974,629 | 1,653,948,716 |
| 减：归属于权益工具投资人的合并净利润 | (143,530,000) | (116,858,642) |
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 127,444,629 | 1,537,090,074 |
| 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 | 0.04 | 0.46 |
| 其中： | | |
| —持续经营基本每股收益： | 0.04 | 0.46 |
| —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。于 2020 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2019 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(50)　现金流量表项目注释

(a)　收到的其他与经营活动有关的现金

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 押金及保证金 | 977,821,996 | 229,869,369 |
| 受限制的担保金及保证金的减少 | 679,249,616 | - |
| 利息收入 | 172,289,098 | 137,297,593 |
| 代收的契税、公共维修基金 | 198,637,513 | 93,297,063 |
| 政府补助 | 25,615,379 | 25,057,124 |
| 其他 | 21,249,073 | 12,435,032 |
| | 2,074,862,675 | 497,956,181 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(50)　现金流量表项目注释(续)

(b)　支付的其他与经营活动有关的现金

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 契税及公共维修基金 | 189,338,539 | 165,196,719 |
| 押金及保证金 | 184,141,917 | 1,080,351,179 |
| 办公及会议费 | 16,249,078 | 19,656,565 |
| 罚没及违约金支出 | 246,046 | 18,731,033 |
| 差旅费 | 5,820,515 | 13,029,238 |
| 捐赠支出 | 3,250,000 | 8,460,000 |
| 交际应酬费 | 2,257,588 | 4,982,944 |
| 受限制的担保金及保证金的增加 | - | 1,131,119,618 |
| 土地租赁费 | - | 12,319,861 |
| 其他 | 23,381,456 | 33,476,004 |
| | 424,685,139 | 2,487,323,161 |

(c)　2020年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2019年度：无)。

(d)　2020年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2019年度：无)。

(e)　收到的其他与筹资活动有关的现金

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 退回的信托借款保证金 | 16,129,700 | 13,378,483 |
| 自嘉兴稳投取得的借款 | - | 18,357,500 |
| | 16,129,700 | 31,735,983 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(50)　现金流量表项目注释(续)

(f)　支付的其他与筹资活动有关的现金

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 偿还租赁负债支付的金额 | 34,431,844 | 16,314,221 |
| 信托借款保证金 | 32,000,000 | 76,000,000 |
| | 66,431,844 | 92,314,221 |

2020年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为45,523,215元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

(51)　现金流量表补充资料

(a)　现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 净利润 | 575,983,412 | 1,843,840,456 |
| 加：资产减值损失(附注四(44)) | 894,550,869 | 763,604,394 |
| 信用减值损失(附注四(45)) | (6,509,691) | 28,134,562 |
| 使用权资产折旧 | 33,370,913 | 14,782,379 |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 102,460,485 | 120,940,016 |
| 无形资产摊销(附注四(14)) | 13,276,316 | 10,342,625 |
| 投资性房地产摊销(附注四(10)) | 153,403,029 | 183,836,405 |
| 长期待摊费用的摊销(附注四(15)) | 6,157,237 | 12,456,177 |
| 处置固定资产及投资性房地产的损失 | 1,507,999 | 3,056,100 |
| 固定资产报废损失 | 3,696,810 | 3,141,757 |
| 财务费用 | 466,721,709 | 547,320,932 |
| 投资收益(附注四(43)) | (237,254,677) | (189,636,999) |
| 递延所得税资产的减少/(增加) | 74,701,333 | (475,573,189) |
| 存货的减少/(增加) | 3,413,069,618 | (1,026,570,883) |
| 受到限制的担保金及保证金的减少/(增加) | 679,249,616 | (1,131,119,618) |
| 经营性应收项目的减少 | 1,120,249,816 | 1,166,052,651 |
| 经营性应付项目的减少 | (7,043,126,068) | (1,753,712,640) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 251,508,726 | 120,895,125 |

四　合并财务报表项目附注(续)

(51)　现金流量表补充资料(续)

(b)　不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 应付股利抵销应收债权(附注八(5)(h)) | 296,000,000 | - |
| 应收股利抵销应付债务(附注八(5)(k)) | 175,000,000 | - |
| 当期新增的使用权资产 | 27,098,260 | 71,295,544 |
| 应付少数股东利息转为本金 | 11,543,267 | 198,867,684 |
| | 509,641,527 | 270,163,228 |

(c)　现金净变动情况

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 现金的年末余额 | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |
| 减：现金的年初余额 | (11,775,741,381) | (11,851,787,876) |
| 现金净减少额 | (945,201,936) | (76,046,495) |

(d)　处置子公司

| | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 本年处置子公司于本期收到的现金 | - |
| 减：丧失控制日子公司持有的现金 | (16,968,885) |
| 加：前期处置子公司于本年收到的现金 | - |
| 处置子公司收到的现金净额 | (16,968,885) |
| | |
| 本年处置子公司的价格 | - |
| | |
| 本年处置子公司于处置日的净资产 | |
| 流动资产 | 1,231,598,626 |
| 非流动资产 | 1,641,588 |
| 流动负债 | (1,253,424,251) |
| 非流动负债 | - |
| | (20,184,037) |

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表补充资料(续)

(e) 现金

| | 2020 年<br>12 月 31 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 库存现金 | 929,232 | 877,465 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 10,829,610,213 | 11,774,863,916 |
| 年末现金余额 | 10,830,539,445 | 11,775,741,381 |

(52) 外币货币性项目

| | 2020 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 外币余额 | 折算汇率 | 人民币余额 |
| 货币资金— | | | |
| 港元 | 1,816,471 | 0.84 | 1,525,836 |
| 美元 | 813,952 | 6.52 | 5,306,967 |
| 欧元 | 155,936 | 8.03 | 1,252,166 |
| | 2,786,359 | | 8,084,969 |

## 五 合并范围的变更

### (1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

| 子公司名称 | 处置价款 | 处置比例 | 处置方式 | 丧失控制权时点 | 丧失控制权时点的判断依据 | 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 | 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) | - |

(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。

五　合并范围的变更(续)

(1)　处置子公司(续)

(b)　处置损益信息如下：

处置损益计算如下：

| | 金额 |
|---|---|
| 处置对价 | - |
| 处置对点剩余股权公允价值 | 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

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

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

(iii)　于 2020 年 8 月 10 日，本公司之子公司北京北辰会展集团有限公司(以下称“北辰会展集团”)与第三方共同出资设立钓鱼台会展，分别持有 51%和 49%的权益。

(iv)　于 2020 年 10 月 14 日，本公司之子公司地产集团以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司海口辰睿。

(v)　于 2020 年 11 月 20 日，本公司之子公司地产集团以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司杭州京阳。

# 六 在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

### (a) 企业集团的构成

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

## 六 在其他主体中的权益(续)

### (1) 在子公司中的权益(续)

### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 直接 | 持股比例 间接 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南京旭辰置业有限公司 | 南京市 | 南京市 | 房地产开发 | - | 51% | 设立 |
| 武汉光谷创意文化科技园有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | - | 51% | 投资 |
| 苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”) | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发 | - | 50% | 设立 |
| 北京北辰会展信息服务有限公司 | 北京市 | 北京市 | 经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询 | - | 100% | 设立 |
| 北京北辰时代会展有限公司 | 北京市 | 北京市 | 会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理 | - | 100% | 设立 |
| 北京北辰兴顺会展有限公司 | 北京市 | 北京市 | 会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理 | - | 90% | 设立 |
| 北京北辰会展研究院有限公司 | 北京市 | 北京市 | 会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询 | - | 100% | 设立 |
| 成都北辰置业有限公司 | 成都市 | 成都市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 廊坊市北辰房地产开发有限公司 | 廊坊市 | 廊坊市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 成都辰诗置业有限公司 | 成都市 | 成都市 | 房地产开发 | - | 40% | 设立 |
| 北京北辰领航商务会展有限公司 | 北京市 | 北京市 | 会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询 | - | 100% | 设立 |
| 成都北辰天府置业有限公司 | 成都市 | 成都市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 杭州北辰京华置业有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”) | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发 | - | 50% | 设立 |

## 六 在其他主体中的权益(续)

### (1) 在子公司中的权益(续)

### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 直接 | 持股比例 间接 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 宁波北辰京华置业有限公司 | 宁波市 | 宁波市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 重庆北辰两江置业有限公司 | 重庆市 | 重庆市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 苏州北辰置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 宁波辰新置业有公司(以下称“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 |
| 地产集团 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | 100% | - | 设立 |
| 四川北辰天仁置业有限公司 | 眉山市 | 眉山市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 海口辰智置业有限公司 | 海口市 | 海口市 | 房地产开发 | - | 70% | 设立 |
| 成都华府置业有限公司 | 成都市 | 成都市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 武汉北辰领航商务会展有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 会议会展服务 | - | 60% | 设立 |
| 成都北辰中金展览有限公司(以下称“成都北辰中金”) | 成都市 | 成都市 | 会议会展服务 | 51% | - | 设立 |
| 武汉裕辰房地产开发有限公司(以下称“武汉裕辰”) | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | 60% | - | 设立 |

## 六 在其他主体中的权益(续)

### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 直接 | 间接 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 杭州北辰京诚置业有限公司(以下称“杭州京诚”) | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | 100% | - | 设立 |
| 武汉金辰盈智置业有限公司(以下称“武汉金辰盈智”) | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | 50% | 1% | 设立 |
| 北京京宇房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | - | 51% | 设立 |
| 武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司 | 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 |
| 武汉辰发房地产开发有限公司(以下称“武汉辰发”) | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | 80% | - | 设立 |
| 武汉辰展房地产开发有限公司(以下称“武汉辰展”) | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | 80% | - | 设立 |
| 长沙滨辰置业有限公司(以下称“长沙滨辰”) | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发 | 100% | - | 设立 |
| 廊坊市辰智房地产开发有限公司(以下称“廊坊辰智”) | 廊坊市 | 廊坊市 | 房地产开发 | 100% | - | 设立 |
| 成都北辰大辰置业有限公司(以下称“成都天辰”) | 成都市 | 成都市 | 房地产开发 | 80% | - | 设立 |
| 重庆北辰合悦置业有限公司(以下称“重庆合悦”) | 重庆市 | 重庆市 | 房地产开发 | 100% | - | 设立 |
| 广州辰旭置业有限公司(以下称“广州辰旭”) | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | 51% | - | 设立 |
| 廊坊辰睿 | 廊坊市 | 廊坊市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 宁波京诚 | 宁波市 | 宁波市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 钓鱼台会展 | 北京市 | 北京市 | 会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询； | | 51% | 设立 |
| 海口辰睿 | 海口市 | 海口市 | 房地产开发 | - | 100% | 设立 |
| 杭州京阳 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 100% | 设立 |

六　在其他主体中的权益(续)

(1)　在子公司中的权益(续)

(b)　存在重要少数股东权益的子公司

| 子公司名称 | 少数股东的持股比例 | 2020 年度归属于少数股东的损益 | 2020 年度向少数股东分派股利 |
|---|---|---|---|
| 苏州北辰旭昭 | 50% | 5,168,581 | 100,000,000 |
| 宁波辰新 | 49% | 404,520,970 | - |
| 北京宸宇 | 49% | (163,599,408) | - |

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | | | | 2019 年 12 月 31 日 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 1,459,557,649 | 4,665,177 | 1,464,222,826 | 118,153,470 | - | 118,153,470 | 1,707,039,377 | 13,265,913 | 1,720,305,290 | 184,573,096 | - | 184,573,096 |
| 宁波辰新 | 1,685,829,549 | 9,015,250 | 1,694,842,199 | 785,756,264 | - | 785,756,264 | 8,052,686,388 | 61,597,429 | 8,114,483,817 | 7,550,250,881 | 460,700,000 | 8,010,950,881 |
| 北京宸宇 | 9,345,559,063 | 211,466 | 9,345,770,529 | 7,838,548,585 | 109,097,200 | 7,947,645,785 | 8,161,947,375 | 272,294 | 8,162,219,669 | 5,815,937,637 | 810,268,945 | 6,430,206,582 |

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续)：

| | 2020 年度 | | | | 2019 年度 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 净利润/(亏损) | 综合收益/(亏损)总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润/(亏损) | 综合收益/(亏损)总额 | 经营活动现金流量 |
| 苏州北辰泓昭 | 9,548,874 | 10,337,162 | 10,337,162 | (32,628,762) | 572,578,459 | 149,286,894 | 149,286,894 | (412,194,003) |
| 宁波辰新 | 5,827,774,072 | 825,552,999 | 825,552,999 | (399,223,477) | 488,900,759 | 76,145,309 | 209,458,576 | (144,019,443) |
| 北京宸宇 | - | (333,876,343) | (333,876,343) | 706,979,551 | - | (284,706,037) | (284,706,037) | (276,341,234) |

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

| | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 对集团活动是否具有战略性 | 持股比例 直接 | 持股比例 间接 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合营企业 – 无锡盛阳 | 无锡市 | 无锡市 | 房地产开发 | 是 | - | 40% |
| 联营企业 – 无锡辰万 | 无锡市 | 无锡市 | 房地产开发 | 是 | - | 48% |

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 无锡盛阳

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 流动资产 | 3,717,062,166 | 2,761,803,932 |
| 其中：现金 | 699,607,014 | 992,794,678 |
| 非流动资产 | 2,425,945 | 11,928,479 |
| 资产合计 | 3,719,488,111 | 2,773,732,411 |
| 流动负债 | 3,083,273,569 | 2,173,477,716 |
| 非流动负债 | 529,500,000 | 565,000,000 |
| 负债合计 | 3,612,773,569 | 2,738,477,716 |
| 按持股比例计算的净资产份额(i) | 42,685,817 | 14,101,878 |
| 调整事项 | | |
| —内部交易未实现利润 | (41,608,803) | (14,101,878) |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 1,077,014 | - |
| 存在公开报价的合营企业投资的公允价值 | 不适用 | 不适用 |

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 营业收入 | 383,922,415 | 1,481,368,360 |
| 财务收入 | 5,538,199 | 2,262,537 |
| 所得税费用 | 23,819,948 | 5,123,040 |
| 净利润 | 71,459,847 | 53,608,428 |
| 其他综合收益 | - | - |
| 综合收益总额 | 71,459,847 | 53,608,428 |
| 本集团本年度收到的来自合营企业的股利 | - | - |

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

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

(i) 无锡辰万

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 流动资产 | 654,955,950 | 3,249,614,003 |
| 其中：现金 | 300,779,927 | 758,433,462 |
| 非流动资产 | 151,804 | 40,391,176 |
| 资产合计 | 655,107,754 | 3,290,005,179 |
| 流动负债 | 312,779,976 | 3,303,103,432 |
| 非流动负债 | - | - |
| 负债合计 | 312,779,976 | 3,303,103,432 |
| 按持股比例计算的净资产份额(i) | 167,740,611 | - |
| 调整事项 | | |
| —内部交易未实现利润 | - | - |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 167,740,611 | - |
| 存在公开报价的联营企业投资的公允价值 | 不适用 | 不适用 |
| | 2020 年度 | 2019 年度 |
| 营业收入 | 3,099,702,268 | 166,303 |
| 财务收入/(费用) | 3,356,257 | (1,746,072) |
| 所得税费用 | (118,693,234) | 8,872,285 |
| 净利润/(亏损) | 355,426,031 | (27,735,781) |
| 其他综合收益 | - | - |
| 综合收益/(亏损)总额 | 355,426,031 | (27,735,781) |
| 本集团本年度收到的来自联营企业的股利 | - | - |

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

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 300,763,601 | 434,679,367 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | - | - |
| 净利润(i) | 13,007,234 | 172,430,361 |
| 其他综合收益 | - | - |
| 综合收益总额 | 13,007,234 | 172,430,361 |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 72,271,417 | 29,301,179 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| 净(亏损)/利润(i) | (5,559,762) | 15,038,947 |
| 其他综合收益 | - | - |
| 综合亏损总额 | (5,559,762) | 15,038,947 |

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

(e) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团的合营企业和联营企业不存在超额亏损(2019 年 12 月 31 日：133,383,682 元)。

## 七 分部信息

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

2020 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照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。

## 七 分部信息(续)

(a) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

| | 出售开发产品 | 投资物业和酒店 | 其他 | 未分配的金额 | 分部间抵销 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 对外交易收入 | 16,156,245,399 | 1,738,273,608 | 101,463,439 | - | - | 17,995,982,446 |
| 分部间交易收入 | - | 41,206,994 | 38,527,930 | - | (79,734,924) | - |
| 营业成本 | 12,607,527,327 | 953,546,902 | 123,326,711 | - | - | 13,684,400,940 |
| 利息收入 | 60,620,334 | 5,078,158 | 249,046 | 106,141,560 | - | 172,289,098 |
| 利息费用 | 99,159,957 | - | - | 367,562,752 | - | 466,721,709 |
| 对合营企业和联营企业的投资收益 | 186,426,773 | - | - | - | - | 186,426,773 |
| 信用减值损失 | 4,361,453 | (1,034,425) | 2,922,526 | 260,137 | - | 6,509,691 |
| 资产减值损失 | 894,550,869 | - | - | - | - | 894,550,869 |
| 折旧费与摊销费 | 24,571,818 | 269,944,477 | 4,897,245 | 9,254,440 | - | 308,667,980 |
| 利润/(亏损)总额 | 1,592,005,657 | 94,206,154 | (81,183,769) | (445,127,974) | - | 1,159,900,068 |
| 所得税费用 | 675,671,297 | 19,527,352 | - | (111,281,993) | - | 583,916,656 |
| 净利润/(亏损) | 916,334,361 | 74,678,801 | (81,183,769) | (333,845,981) | - | 575,983,412 |
| 资产总额 | 70,510,668,893 | 7,388,960,474 | 113,103,342 | 8,430,733,613 | - | 86,443,466,322 |
| 负债总额 | 58,036,391,582 | 1,351,220,586 | 159,517,351 | 7,167,243,114 | - | 66,714,372,633 |
| 对合营企业和联营企业的长期股权投资 | 541,852,643 | - | - | - | - | 541,852,643 |
| 非流动资产增加额(i) | 1,033,903,875 | 202,328,684 | 18,907,501 | 5,629,832 | - | 1,260,769,892 |

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

七 分部信息(续)

(a) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续)：

2020 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

七 分部信息(续)

(b) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

| | 出售开发产品 | 投资物业和酒店 | 其他 | 未分配的金额 | 分部间抵销 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 对外交易收入 | 17,352,470,551 | 2,660,358,066 | 109,535,120 | - | - | 20,122,363,737 |
| 分部间交易收入 | - | 59,493,971 | 42,370,536 | - | (101,864,507) | - |
| 营业成本 | 11,722,304,311 | 1,070,490,135 | 111,637,355 | - | - | 12,904,431,801 |
| 利息收入 | 68,218,438 | 5,864,702 | 455,931 | 64,758,522 | - | 137,297,593 |
| 利息费用 | 64,338,714 | - | - | 482,982,218 | - | 547,320,932 |
| 对合营企业和联营企业的投资收益 | 187,469,308 | - | - | - | - | 187,469,308 |
| 信用减值损失 | 4,374,454 | 40,867 | 23,686,613 | 32,628 | - | 28,134,562 |
| 资产减值损失 | 763,604,394 | - | - | - | - | 763,604,394 |
| 折旧费与摊销费 | 19,967,774 | 307,381,467 | 7,721,259 | 7,287,102 | - | 342,357,602 |
| 利润/(亏损)总额 | 2,682,070,876 | 822,624,981 | (72,995,528) | (668,494,679) | - | 2,763,205,652 |
| 所得税费用 | 873,785,201 | 202,692,576 | | (157,112,581) | - | 919,365,196 |
| 净利润/(亏损) | 1,808,285,675 | 619,932,405 | (72,995,528) | (511,382,098) | - | 1,843,840,456 |
| 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(i) | 49,808,593 | 133,359,201 | 5,527,735 | 8,031,054 | - | 196,726,583 |

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

七　分部信息(续)

(b)　2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续)：

2019 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

## 八 关联方关系及其交易

### (1) 母公司情况

#### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为北辰集团。

#### (b) 母公司注册资本及其变化

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰集团 | 1,800,000,000 | 408,100,000 | - | 2,208,100,000 |

#### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 持股比例 | 表决权比例 | 持股比例 | 表决权比例 |
| 北辰集团 | 34.48% | 34.48% | 34.48% | 34.48% |

### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

### (3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注六。

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

| | 与本集团的关系 |
|---|---|
| 北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心(以下称“辰运物业”) | 与本集团同受母公司控制 |
| 北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”) | 与本集团同受母公司控制 |
| 北京国际展览中心有限公司(以下称“国际展览中心”) | 与本集团同受母公司控制 |
| 南京宁康 | 重要子公司的少数股东 |
| 旭昭香港 | 重要子公司的少数股东 |
| 合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”) | 重要子公司的少数股东 |
| 上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”) | 重要子公司的少数股东之子公司 |
| 北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”) | 本集团母公司的联营公司 |

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价政策 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰集团 | 支付商标及标识许可使用费 | 本集团购买商品、接受关联方劳务以市场价格作为定价基础 | 10,000 | 10,000 |
| 合肥旭辉 | 后台管理费 | | 10,943,430 | - |
| 旭昭香港 | 后台管理费 | | - | 6,606,248 |
| 上海新置 | 项目建设服务费 | | - | 28,527,956 |
| 康辰亚奥 | 采购设备、技术服务 | | 13,160,609 | 11,279,691 |
| | | | 24,114,039 | 46,423,895 |

提供劳务：

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价政策 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰会展投资 | 提供网络接入服务 | 本集团向关联方提供劳务以市场价格作为定价基础 | 889,996 | 943,396 |

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为承租方：

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 2020 年确认的租赁费 | 2019 年确认的租赁费 |
|---|---|---|---|---|
| 辰运物业 | 信诚物业 | 办公用房 | 900,000 | 900,000 |
| 北辰集团 | 本公司 | 土地使用权 | - | 12,319,861 |
| | | | 900,000 | 13,219,861 |

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|---|
| 北辰集团 | 土地使用权(i) | 29,666,899 | 11,449,686 |

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 北辰集团 | 950,122 | 229,375 |

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

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 2020 年确认的租赁收入 | 2019 年确认的租赁收入 |
|---|---|---|---|---|
| 本公司 | 北辰会展投资 | 办公用房 | 4,893,050 | 4,038,890 |
| 本公司 | 国际展览中心 | 办公用房 | 1,827,420 | - |
| | | | 6,720,470 | 4,038,890 |

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保

本集团作为被担保方

| 担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰集团(i) | 383,333,328 | 2017 年 3 月 8 日 | 2031 年 3 月 7 日 | 尚未履行完毕 |
| 北辰集团(ii) | 822,222,223 | 2017 年 4 月 12 日 | 2031 年 3 月 7 日 | 尚未履行完毕 |
| 北辰集团(iii) | 877,777,779 | 2017 年 4 月 17 日 | 2031 年 3 月 7 日 | 尚未履行完毕 |
| 北辰集团(iv) | 996,000,000 | 2018 年 9 月 28 日 | 2028 年 9 月 28 日 | 尚未履行完毕 |
| 北辰集团(v) | 812,000,000 | 2015 年 1 月 16 日 | 2025 年 1 月 14 日 | 尚未履行完毕 |
| | 3,891,333,330 | | | |

(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

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保(续)

本集团作为担保方：

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|
| 无锡盛阳(i) | 211,800,000 | 2019 年 5 月 24 日 | 2022 年 5 月 23 日 | 尚未履行完毕 |

(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(以下统称“贷款人”)签订银团贷款保证合同，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。

(d) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股东往来款本金 | - | 1,000,000,000 | - | 1,000,000,000 |
| 股东往来款利息 | - | 12,580,833 | (11,349,444) | 1,231,389 |
| | - | 1,012,580,833 | (11,349,444) | 1,001,231,389 |

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。

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

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 股东往来款本金 | - | 161,204,700 | - | 161,204,700 |
| 股东往来款利息 | - | 3,992,348 | (3,675,717) | 316,631 |
| | - | 165,197,048 | (3,675,717) | 161,521,331 |

于 2020 年 12 月 31 日，本集团应收广州广悦项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(f) 收回武汉金辰盈创项目开发往来款及项目开发往来款利息

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 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) | - |

2020 年度，本集团收到合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。

(g) 为关联方提供往来款项

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 旭珈香港 | 805,000,000 | - | (100,000,000) | 705,000,000 |
| 合肥旭辉 | 201,000,000 | 20,000,000 | (196,000,000) | 25,000,000 |
| 南京宁康 | 249,900,000 | - | - | 249,900,000 |
| | 1,255,900,000 | 20,000,000 | (296,000,000) | 979,900,000 |

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

八　关联方关系及其交易(续)

(5)　关联交易(续)

(h)　2020 年度，经股东大会批准，本公司之子公司苏州北辰旭昭向全体股东合计派发现金股利人民币 200,000,000 元。少数股东旭昭香港按照持股比例 50%确认应收股利人民币 100,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收旭昭香港款项予以抵销。

2020 年度，经股东大会批准，本公司之子公司合肥辰旭向全体股东合计派发现金股利人民币 392,000,000 元。少数股合肥旭辉按照持股比例 50%确认应收股利人民币 196,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收合肥旭辉款项予以抵销。

(i)　为关联方垫付款项

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 北辰会展投资 | 2,657,644 | 1,140,514 | (3,798,158) | - |

(j)　从关联方取得往来款项

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 武汉当代 | 58,000,000 | - | (16,000,000) | 42,000,000 |
| 杭州金湖 (附注八(5)(k)) | 312,500,000 | - | (175,000,000) | 137,500,000 |
| 杭州辰旭 | 76,009,872 | - | (17,850,000) | 58,159,872 |
| 无锡盛知 | 20,000,000 | 360,000,000 | - | 380,000,000 |
| 无锡辰万 | 122,500,000 | 24,500,000 | - | 147,000,000 |
| | 589,009,872 | 384,500,000 | (208,850,000) | 764,659,872 |

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方收到股利

2020 年度，经股东大会批准，杭州金湖向全体股东合计派发现金股利人民币 700,000,000元。本集团按照持股比例25%确认应收股利人民币175,000,000元。

于2020年12月23日，根据本公司、地产集团及杭州金湖协商一致，该笔应收股利与本公司应付杭州金湖的债务予以抵销。

(l) 关键管理人员薪酬

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 关键管理人员薪酬 | 17,436,618 | 18,567,471 |

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

| | | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 旭昭香港 | 705,000,000 | (705,000) | 805,000,000 | (805,000) |
| | 南京宁康 | 249,900,000 | (249,900) | 249,900,000 | (249,900) |
| | 合肥旭辉 | 25,000,000 | (25,000) | 201,000,000 | (201,000) |
| | 北辰会展投资 | - | - | 2,657,644 | (2,658) |
| | | 979,900,000 | (979,900) | 1,258,557,644 | (1,258,558) |
| 一年内到期的非流动资产 | 广州广悦 | 316,631 | (317) | - | - |
| 长期应收款 | 广州广悦 | 161,204,700 | (161,205) | - | - |

八　关联方关系及其交易(续)

(6)　关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项：

| | | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 北辰集团 | 500,615,695 | - |
| | 无锡盛阳 | 380,000,000 | 20,000,000 |
| | 无锡辰万 | 147,000,000 | 122,500,000 |
| | 杭州金湖 | 137,500,000 | 312,500,000 |
| | 杭州辰旭 | 58,159,872 | 76,009,872 |
| | 武汉当代 | 42,000,000 | 58,000,000 |
| | 旭阳香港 | 25,412,936 | 34,424,303 |
| | 南京宁康 | 17,262,156 | 29,153,029 |
| | | 1,307,950,659 | 652,587,204 |
| 应付账款 | 上海新置 | 12,249,241 | 34,546,147 |
| | 康辰亚奥 | 4,449,478 | 5,779,908 |
| | | 16,698,719 | 40,326,055 |

| | | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 一年内到期的非流动负债 | 北辰集团 | 15,685,387 | 11,389,003 |

| | | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 长期应付款 | 北辰集团 | 500,000,000 | - |

(7)　关联方承诺

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

接受劳务

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 康辰亚奥 | 7,775,759 | 5,060,172 |

## 九 或有事项

于 2020 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

| 项目名称 | 按揭款担保余额 |
|---|---|
| 长沙北辰三角洲 | 4,373,290,346 |
| 宁波堇天府 | 2,067,418,542 |
| 宁波北宸府 | 1,740,675,351 |
| 合肥北辰旭辉铂悦庐州府 | 1,131,888,486 |
| 重庆悦来壹号 | 1,011,448,538 |
| 长沙北辰中央公园 | 976,648,278 |
| 武汉北辰蔚蓝城市 | 916,340,117 |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方 | 821,242,287 |
| 成都北辰南湖香麓 | 549,172,957 |
| 成都北辰朗诗南门绿郡 | 519,513,952 |
| 杭州国颂府 | 452,492,176 |
| 廊坊北辰香麓 | 401,123,733 |
| 北京金辰府 | 352,963,041 |
| 海口北辰府 | 334,326,951 |
| 成都北辰香麓 | 303,696,453 |
| 苏州观澜府 | 296,031,475 |
| 武汉北辰孔雀洲 | 247,726,508 |
| 武汉北辰光谷里 | 235,023,350 |
| 长沙北辰时光里 | 233,310,771 |
| 其他 | 986,332,006 |
| | 17,950,665,318 |

## 十 承诺事项

### (1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 已签约，但尚不必在财务报表上列示 | 9,328,273,467 | 10,390,505,198 |
| 已批准，但尚未签约 | 6,729,734,191 | 12,023,029,279 |
| | 16,058,007,658 | 22,413,534,477 |

### (2) 投资物业项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的投资物业装修改造支出承诺：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 已签约，但尚不必在财务报表上列示 | 694,523,987 | 105,515,658 |
| 已批准，但尚未签约 | 425,775,065 | 763,518,843 |
| | 1,120,299,052 | 869,034,501 |

## 十一 资产负债表日后事项

### (1) 利润分配情况说明

| | 金额 |
|---|---|
| 拟分配的股利 | 101,010,600 |

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会建议本公司向全体股东分配股利 101,010,600 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(35))。

## 十二 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 一年以内 | 799,784,543 |
| 一到二年 | 462,370,246 |
| 二到三年 | 235,642,560 |
| 三到四年 | 122,187,386 |
| 四到五年 | 85,878,923 |
| 五年以上 | 664,450,000 |
| | 2,370,313,658 |

## 十三 金融风险

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

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

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 6,669,325,412 元(2019 年 12 月 31 日：8,838,024,353 元)及固定利率合同，金额为 18,382,228,149 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。于 2020 年度及 2019 年度本集团并无利率互换安排。

十三 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

于 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 17,270,795 元(2019 年 12 月 31 日：约 20,586,819 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 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2019 年 12 月 31 日：无)。

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

十三 金融风险(续)

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 7,165,948,357 | - | - | - | 7,165,948,357 |
| 应付账款 | 7,071,835,411 | - | - | - | 7,071,835,411 |
| 其他应付款(含利息) | 4,048,374,956 | - | - | - | 4,048,374,956 |
| 长期应付款(含利息) | 147,258,170 | 1,241,622,746 | 223,930,722 | 1,296,860,883 | 2,909,672,521 |
| 长期借款(含利息) | 1,148,123,425 | 8,036,440,613 | 9,094,873,585 | 3,010,482,306 | 21,289,920,029 |
| 应付债券(含利息) | 212,892,300 | 5,605,867,300 | 675,030,300 | - | 6,493,819,900 |
| 租赁负债(i) | - | 14,321,506 | 8,133,676 | - | 22,455,182 |
| 财务担保合同 | 17,950,665,318 | - | - | - | 17,950,665,318 |
| | 37,745,097,937 | 14,898,252,165 | 10,001,998,083 | 4,307,343,189 | 66,952,691,374 |

| | 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(含利息) | 3,925,932,082 | - | - | - | 3,925,932,082 |
| 长期应付款(含利息) | 49,464,996 | 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 | 18,439,722,160 | - | - | - | 18,439,722,180 |
| | 42,234,168,800 | 8,960,354,551 | 13,372,936,571 | 5,344,234,413 | 69,911,694,135 |

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

## 十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

### (1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

### (2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

### (3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十五 资本管理

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

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

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

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

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 资产负债率 | 77% | 79% |

十六 公司财务报表附注

(1) 应收账款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收账款 | 168,361,784 | 72,269,464 |
| 减：坏账准备 | (30,759,021) | (28,639,524) |
| 净额 | 137,602,763 | 43,629,940 |

(a) 应收账款账龄分析如下：

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 一年以内 | 137,596,432 | 42,499,700 |
| 一到二年 | 1,718,484 | 1,130,298 |
| 二到三年 | 1,020,967 | 22,712,418 |
| 三年以上 | 28,025,901 | 5,927,048 |
| | 168,361,784 | 72,269,464 |

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

| | 余额 | 坏账准备金额 | 占应收账款余额总额比例 |
|---|---|---|---|
| 余额前五名的应收账款总额 | 132,114,461 | (27,089,116) | 78% |

(c) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(d) 坏账准备

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收账款坏账准备 | 30,759,021 | 28,639,524 |

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

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(i) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

| | 账面余额 | 整个存续期预期信用损失率 | 坏账准备 | 理由 |
|---|---|---|---|---|
| 应收租金 | 26,547,878 | 100% | (26,547,878) | 预期无法收回 |

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 —应收购房款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 逾期超过 90 日 | 5,000 | 100% | (5,000) | 5,000 | 100% | (5,000) |

组合 —应收物业费：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 552,930 | 1% | (5,529) | 516,848 | 1% | (5,168) |
| 逾期超过 90 日 | 245 | 100% | (245) | - | 100% | - |
| | 553,175 | | (5,774) | 516,848 | | (5,168) |

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合 —应收酒店及餐饮服务款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 8,515,614 | 1% | (85,156) | 10,931,278 | 1% | (109,312) |
| 逾期 1-30 日 | - | 30% | - | 165,705 | 30% | (49,711) |
| 逾期超过 90 日 | 1,959,365 | 100% | (1,959,365) | 981,552 | 100% | (981,552) |
| | 10,474,979 | | (2,044,521) | 12,078,535 | | (1,140,575) |

组合 —应收会展服务款-国有企业：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 103,749,168 | 0.5% | (518,746) | - | 0.5% | - |
| 逾期 1-30 日 | - | 2% | - | 2,000,005 | 2% | (40,000) |
| | 103,749,168 | | (518,746) | 2,000,005 | | (40,000) |

组合 —应收会展服务款-其他企业：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 1,455 | 0.5% | (6) | 1,043,708 | 0.5% | (5,219) |
| 逾期 1-30 日 | 1,113,933 | 5% | (55,697) | 3,043,644 | 5% | (152,182) |
| 逾期超过 90 日 | 454,060 | 50% | (227,030) | 230,131 | 50% | (115,066) |
| | 1,569,448 | | (282,733) | 4,317,483 | | (272,467) |

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合 —应收租赁款：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 2,513,838 | 0.2% | (5,029) | 2,573,795 | 0.2% | (5,148) |
| 逾期 1-30 日 | 16,409,306 | 1% | (164,093) | 22,224,716 | 1% | (222,247) |
| 逾期 31-90 日 | 680,840 | 2% | (13,617) | - | 2% | - |
| 逾期超过 90 日 | 5,858,152 | 20% | (1,171,630) | 2,005,204 | 20% | (401,041) |
| | 25,462,136 | | (1,354,369) | 25,803,715 | | (628,436) |

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 2,393,335 元，收回或转回的坏账准备金额为 273,838 元(2019 年度计提的坏账准备金额为 13,467,881 元，收回或转回的坏账准备金额为 316,108 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

(f) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应收子公司款 | 24,084,398 | 791,905,444 |
| 代垫款项 | 19,828,532 | 17,189,601 |
| 预付货款 | 12,280,000 | 12,280,000 |
| 工程专项基金 | 2,076,777 | 723,718 |
| 押金 | 1,628,740 | 1,729,679 |
| 保证金 | 557,692 | 150,000 |
| 备用金 | 419,428 | 1,037,207 |
| 应收关联公司款项 | - | 370,659 |
| 其他 | 7,929,038 | 4,834,134 |
| | 68,804,605 | 830,220,442 |
| 减：坏账准备 | (14,722,170) | (15,488,483) |
| | 54,082,435 | 814,731,959 |

(a) 损失准备及其账面余额变动表

| | 第一阶段 | | 第三阶段 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月内预期信用损失(组合) | | 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值) | | 合计 |
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 坏账准备 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 815,673,221 | (941,262) | 14,547,221 | (14,547,221) | (15,488,483) |
| 本年变动 | (761,415,837) | 766,313 | - | - | 766,313 |
| 2020 年 12 月 31 日 | 54,257,384 | (174,949) | 14,547,221 | (14,547,221) | (14,722,170) |

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

| | 账面余额 | 未来 12 个月内预期信用损失率 | 坏账准备 | 理由 |
|---|---|---|---|---|
| 组合计提： | | | | |
| 应收子公司款项 | 24,084,398 | 0.1% | (24,084) | 回收可能性 |
| 应收代垫款项 | 17,561,310 | 0.5% | (87,807) | 回收可能性 |
| 应收押金、保证金及备用金 | 2,605,861 | 0.5% | (13,029) | 回收可能性 |
| 工程专项基金 | 2,076,777 | 0.5% | (10,384) | 回收可能性 |
| 其他 | 7,929,038 | 0.5% | (39,645) | 回收可能性 |
| | 54,257,384 | | (174,949) | |

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2020 年 12 月 31 日，处于第三段的其他应收款的坏账准备分析如下：

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

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 35,434 元，收回或转回的坏账准备 801,747 元(2019 年度，计提的坏账准备金额为 33,787 元，收回或转回的坏账准备 316,880 元)。

(c) 于 2020 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2019 年度：无)。

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

| | 性质 | 余额 | 账龄 | 占其他应收款余额总额比例 | 坏账准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收子公司款 | 应收子公司款 | 24,084,398 | 1 年以内及 1 至 2 年 | 35% | (24,084) |
| 金恒生 | 第三方 | 12,280,000 | 3 年以上 | 18% | (12,280,000) |
| 北京市热力集团有限责任公司 | 第三方 | 4,026,367 | 1 年以内 | 6% | (20,132) |
| 北京振力投资管理有限公司 | 第三方 | 1,772,897 | 1 年以内及 3 年以上 | 2% | (8,864) |
| 泰康养老保险股份有限公司 | 第三方 | 2,125,375 | 1 年以内 | 3% | (10,627) |
| | | 44,289,037 | | 64% | (12,343,707) |

(e) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2019 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 子公司(a) | 6,611,196,753 | 6,545,696,753 |
| 合营企业(附注四(9)(a)) | 18,105,309 | - |
| | 6,629,302,062 | 6,545,696,753 |
| 减：长期股权投资减值准备 | (20,000,000) | (30,000,000) |
| | 6,609,302,062 | 6,515,696,753 |

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

| | 2019 年 12 月 31 日 | 本年增减变动 | | | | 2020 年 12 月 31 日 | 减值准备期末余额 | 本期宣告分派的现金股利 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 计提减值准备 | 注销公司 | | | |
| 地产集团(i) | 6,059,646,753 | 100,000,000 | - | - | - | 6,159,646,753 | - | - |
| 北辰会展集团 | 120,000,000 | - | - | - | - | 120,000,000 | - | - |
| 长沙滨辰 | 40,000,000 | - | - | - | - | 40,000,000 | - | - |
| 杭州京诚 | - | - | - | - | - | - | (20,000,000) | - |
| 武汉裕辰 | 18,000,000 | - | - | - | - | 18,000,000 | - | - |
| 武汉金辰盈智 | 10,000,000 | - | - | - | - | 10,000,000 | - | - |
| 成都北辰中会 | 2,550,000 | - | - | - | - | 2,550,000 | - | - |
| 北辰超市 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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(附注五(1)) | 24,500,000 | - | (24,500,000) | - | - | - | - | - |
| 成都天辰 | 50,000,000 | - | - | - | - | 50,000,000 | - | - |
| 广州辰迪 | 50,000,000 | - | - | - | - | 50,000,000 | - | - |
| 重庆合悦 | 50,000,000 | - | - | - | - | 50,000,000 | - | - |
| | 6,515,696,753 | 100,000,000 | (24,500,000) | - | - | 6,591,196,753 | (20,000,000) | - |

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

(i) 2020 年度，本公司向子公司地产集团现金增资 100,000,000 元。

(4) 营业收入和营业成本

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 主营业务收入 | 2,095,275,857 | 2,624,556,222 |
| 其他业务收入 | 682,132 | 878,319 |
| | 2,095,957,989 | 2,625,434,541 |

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 主营业务成本 | 1,049,460,585 | 1,069,282,676 |
| 其他业务成本 | 42,697 | 63,564 |
| | 1,049,503,282 | 1,069,346,240 |

(a) 主营业务收入和主营业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 出售开发产品业务(i) | 557,399,899 | 192,710,329 | 247,357,721 | 143,418,410 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,522,666,452 | 813,182,062 | 2,361,238,538 | 874,718,611 |
| 其他 | 15,209,506 | 43,568,194 | 15,959,963 | 51,145,655 |
| | 2,095,275,857 | 1,049,460,585 | 2,624,556,222 | 1,069,282,676 |

(i) 出售开发产品业务收入及成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 北京北辰璧院 1900 及其他 | 557,399,899 | 192,710,329 | 247,357,721 | 143,418,410 |

(ii) 2020 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 71,039,125 元(2019 年度：350,841,379 元)。

(iii) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 368,596,014 元(2019 年 12 月 31 日：701,930,629 元)。

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

| | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 其他业务收入 | 其他业务成本 | 其他业务收入 | 其他业务成本 |
| 咨询服务及其他 | 682,132 | 42,697 | 878,319 | 63,564 |

(5) 投资收益

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 关联方贷款利息收入 | 226,385,802 | 378,290,644 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,127,000 | - |
| 权益法核算的长期股权投资损失 | (7,521,691) | - |
| | 219,991,111 | 378,290,644 |

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料
2020 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 一 非经常性损益明细表

| | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 非流动资产处置净损失 | (5,204,807) | (6,197,857) |
| 计入当期损益的政府补助 | 25,615,379 | 23,113,728 |
| 辞退福利 | (791,000) | (265,000) |
| 注销子公司确认投资收益 | 5,016,867 | - |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 45,811,037 | - |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | - | 1,799,208 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | (3,767,593) | 18,719,060 |
| | 66,679,883 | 37,169,139 |
| 所得税影响额 | (14,522,654) | (9,292,286) |
| 少数股东权益影响额(税后) | 995,669 | (3,216,105) |
| | 53,152,898 | 24,660,748 |

非经常性损益明细表编制基础

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料
2020 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 境内外财务报表差异调节表

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

| | 净利润(合并) | | 净资产(合并) | |
|---|---|---|---|---|
| | 2020 年度 (人民币千元) | 2019 年度 (人民币千元) | 2020 年 12 月 31 日 (人民币千元) | 2019 年 12 月 31 日 (人民币千元) |
| 按企业会计准则 | 270,975 | 1,653,949 | 17,049,146 | 17,368,058 |
| 差异项目及金额– | | | | |
| — 冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a) | 115,052 | 137,877 | 1,919,769 | 1,804,717 |
| — 投资性房地产公允值变化(a) | (220,839) | 113,742 | 4,444,779 | 4,665,618 |
| 按香港财务报告准则 | 165,188 | 1,905,568 | 23,413,694 | 23,838,393 |

差异原因说明如下：

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

## 三 净资产收益率及每股收益

| | 加权平均净资产收益率(%) | | 每股收益 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 基本每股收益 | | 稀释每股收益 | |
| | 2020 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 0.87 | 10.87 | 0.04 | 0.46 | 0.04 | 0.46 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.51 | 10.70 | 0.02 | 0.45 | 0.02 | 0.45 |

# 北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年度控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

普华永道

# 关于北京北辰实业股份有限公司
# 控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

普华永道中天特审字(2021)第 1470 号
(第一页，共二页)

北京北辰实业股份有限公司董事会：

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2020 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注(以下称“财务报表”)，并于 2021 年 3 月 24 日出具了报告号为普华永道中天审字(2021)第 10039 号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是北辰实业公司管理层的责任，我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上，我们对后附的截至 2020 年 12 月 31 日止年度北辰实业公司控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表(以下称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2017】16 号)的要求及参照上海证券交易所《2011 年年度报告工作备忘录第三号》规定的资金占用情况汇总格式，北辰实业公司编制了上述情况表。设计、执行和维护与编制和列报情况表有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性及完整性是北辰实业公司管理层的责任。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对情况表发表结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号一历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以对我们是否发现任何事项使我们相信情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况获取保证。在对财务报表执行审计的基础上，我们对情况表实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

根据我们的工作程序，我们没有发现后附由北辰实业公司编制的截至 2020 年 12 月 31 日止年度控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为北辰实业公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师 彭啸风

彭啸风

中国•上海市
2021 年 3 月 24 日

注册会计师 任丽君

任丽君

北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

| 非经营性资金占用 | 资金占用方名称 | 占用方与上市公司的关联关系 | 上市公司核算的会计科目 | 2020 年期初占用资金余额 | 2020 年度占用累计发生额(不含利息) | 2020 年度占用资金的利息(如有) | 2020 年度偿还累计发生金额 | 2020 年期末占用资金余额 | 占用形成原因 | 占用性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现大股东及其附属企业 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | | | | | | | | | | |
| 前大股东及其附属企业 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | | | | | | | | | | |
| **其他关联资金往来** | **资金往来方名称** | **往来方与上市公司的关联关系** | **上市公司核算的会计科目** | **2020 年期初往来资金余额** | **2020 年度往来累计发生金额(不含利息)** | **2020 年度往来资金的利息(如有)** | **2020 年度偿还累计发生金额** | **2020 年期末往来资金余额** | **往来形成原因** | **往来性质** |
| | | | | | | | | | | |
| 大股东及其附属企业 | 北京北辰会展投资有限公司 | 其他关联方 | 其他应收款 | 266 | 114 | - | (380) | - | 经营性服务款项 | 经营性往来 |
| 上市公司的子公司 | 海口辰智置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 233,643 | 27,602 | 12,924 | (99,160) | 175,009 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 杭州北辰置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 79 | 10,020 | - | (10,000) | 99 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 长沙世纪御景房地产有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | - | - | - | - | - | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉光谷创意文化科技园有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 74,742 | 427 | 4,723 | (41,431) | 38,461 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 成都北辰置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 30 | - | - | - | 30 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 成都北辰华府置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 112,930 | 7,153 | 6,729 | (22,244) | 104,568 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 四川北辰天仁置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 143,880 | 13,000 | 9,025 | (14,108) | 151,797 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉金辰盈智置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 47,442 | - | 2,641 | (24,620) | 25,463 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉裕辰房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 56,497 | 6,474 | 3,063 | (26,025) | 40,009 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |

北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

| 其他关联资金往来 | 资金往来方名称 | 往来方与上市公司的关联关系 | 上市公司核算的会计科目 | 2020 年期初往来资金余额 | 2020 年度往来累计发生金额(不含利息) | 2020 年度往来资金的利息(如有) | 2020 年度偿还累计发生金额 | 2020 年期末往来资金余额 | 往来形成原因 | 往来性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上市公司的子公司 | 北京宸宇房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 296,081 | - | 13,829 | (24,283) | 285,627 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 廊坊北辰房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 79,133 | - | 3,764 | (12,476) | 70,421 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 成都北辰天府置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | - | - | - | - | - | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 宁波北辰京华置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 12,021 | - | 354 | (12,375) | - | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 重庆北辰两江置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 125,798 | 21 | 7,903 | (7,924) | 125,798 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 苏州北辰置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 215,976 | 30,000 | 3,744 | (13,704) | 236,016 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 48,520 | 72 | 2,564 | (8,085) | 43,071 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 46,565 | - | 2,143 | (11,489) | 37,219 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 北京北辰地产集团有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 83,459 | 802,338 | 585 | (736,197) | 150,185 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 杭州北辰京诚置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 82,124 | 23,100 | 6,208 | (8,485) | 102,947 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 北京北辰会展集团有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | - | 13 | - | (13) | - | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 长沙北辰房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 83,538 | 13,670 | 4,298 | (20,771) | 80,735 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 长沙滨辰置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 48,488 | 5,733 | 2,873 | (26,912) | 30,182 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉辰发房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 88,615 | 6,192 | 5,188 | (21,841) | 78,154 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉辰展房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 82,703 | 5,533 | 4,948 | (22,638) | 70,546 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 廊坊市辰智房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 120,397 | 24,600 | 8,330 | (14,815) | 138,512 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |

北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

| 其他关联资金往来 | 资金往来方名称 | 往来方与上市公司的关联关系 | 上市公司核算的会计科目 | 2020 年期初往来资金余额 | 2020 年度往来累计发生金额(不含利息) | 2020 年度往来资金的利息(如有) | 2020 年度偿还累计发生金额 | 2020 年期末往来资金余额 | 往来形成原因 | 往来性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上市公司的子公司 | 成都北辰天辰置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 159,179 | 31,918 | 9,161 | (79,669) | 120,589 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 重庆北辰合悦置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 124,269 | - | 7,993 | (12,987) | 119,275 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 广州辰旭置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | 104,081 | 6,723 | 4,929 | (58,519) | 57,214 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 宁波北辰京诚置业有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | - | 110,500 | 3,505 | (3,288) | 110,717 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 廊坊市辰睿房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 应收内部单位款 | - | 54,835 | 1,641 | (1,532) | 54,944 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| 关联自然人 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 其他关联方及附属企业 | 广州广悦置业有限公司 | 联营公司 | 长期应收款 | - | 16,120 | 400 | (368) | 16,152 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 武汉金辰盈创置业有限公司 | 合营公司 | 长期应收款 | 102,013 | - | 2,081 | (104,094) | - | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 旭昭(香港)有限公司 | 其他关联方 | 其他应收款 | 80,500 | - | - | (10,000) | 70,500 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 合肥旭辉企业管理有限公司 | 其他关联方 | 其他应收款 | 20,100 | 2,000 | - | (19,600) | 2,500 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| | 南京宁康投资管理有限公司 | 其他关联方 | 其他应收款 | 24,990 | - | - | - | 24,990 | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
| 总计 | | | | 2,698,059 | 1,198,158 | 135,546 | (1,470,033) | 2,561,730 | | |

本表已于 2021 年 3 月 24 日获董事会批准。

企业负责人：李伟东　　主管会计工作的负责人：胡浩之　　会计机构负责人：高杰

# 北京北辰实业股份有限公司

# 2020 年度内部控制审计报告

普华永道

# 内部控制审计报告

普华永道中天特审字(2021)第1477号
(第一页，共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”) 2020 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是北辰实业公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，北辰实业公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

彭啸风

中国•上海市
2021 年 3 月 24 日

注册会计师

任丽君