

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 2022 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“六、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”的相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	23
第六节	重要事项.....	26
第七节	股份变动及股东情况.....	33
第八节	优先股相关情况.....	35
第九节	债券相关情况.....	36
第十节	财务报告.....	40

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰酒店	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
首都会展集团	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
北京辰星	指	北京辰星国际会展有限公司
国际展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
北辰商管公司	指	北京北辰商业管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2022 年半年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期 比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	6,840,510,844	10,325,518,702	10,244,781,888	-33.75
归属于上市公司股东的净利润	-507,732,446	277,383,044	264,620,791	-283.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-529,298,060	255,144,538	242,380,307	-307.45
经营活动产生的现金流量净额	1,886,127,183	3,869,356,630	3,876,211,325	-51.25
	本报告期末	上年度末		本报告期 末比上年 度末增减 (%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	13,848,651,814	15,508,960,940	15,457,365,339	-10.71
总资产	74,536,878,407	79,817,054,022	79,704,970,124	-6.62

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	-0.16	0.06	0.06	-366.67
稀释每股收益(元/股)	-0.16	0.06	0.06	-366.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.16	0.05	0.05	-420.00
加权平均净资产收益率(%)	-3.75	1.41	1.32	减少5.16个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.90	1.26	1.17	减少5.16个百分点

八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 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	-507,732	277,383	13,848,652	15,508,961
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及减值准备	102,259	157,485	2,254,874	2,152,615

(a)				
投资性房地产公允价值变化	-102,081	-100,714	4,242,025	4,344,106
(a)				
按境外会计准则	-507,554	334,154	20,345,551	22,005,682

(二) 境内外会计准则差异的说明:√适用 不适用

(a) 投资性房地产在香港财务报告准则下采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销；在中国企业会计准则下采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率相应计提折旧或摊销，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

九、 非经常性损益项目和金额√适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-9,130
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	3,429,642
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,508,052
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,186,803
减：所得税影响额	7,528,842
少数股东权益影响额（税后）	1,020,911
合计	21,565,614

十、 其他 适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一) 公司业务概要

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

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

会展（含酒店）以首都会展集团为依托，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管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务。与此同时，公司以会展为龙头，持续带动写字楼、公寓、综合商业等业态协同发展。

(二) 公司所属行业发展情况

二零二二年上半年，面对严峻复杂的外部环境和多地疫情反复的内部环境等多重影响因素，我国坚持把稳增长放在更加突出位置，加大宏观政策实施力度，深化改革扩大开放促进创新，坚定实施扩大内需战略，着力激发市场活力，增强发展内生动力，经济运行企稳回升，上半年 GDP 增速为 2.5%。

1、房地产开发

二零二二年上半年，受国内疫情多发散发的冲击影响，全国房地产市场面临着前所未有的挑战，在中央坚持“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”以及“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”的指引下，全国各地因地制宜，积极出台稳定楼市新政，从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等多维度鼓励楼市成交，并推出了一系列创新性措施，政策出台频次创历史同期新高，行业政策环境呈现出宽松态势。

总体来看，受房地产交易市场活跃度不足、企业资金压力大、政府供地力度放缓等因素影响，上半年全国土地市场成交量价同比回落，溢价率指标也出现了大幅下滑。根据国家统计局数据显示，二零二二年上半年全国房地产市场住宅销售面积 58,057 万平方米，同比下降 26.6%，住宅销售额人民币 57,683 亿元，同比下降 31.8%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模有所下降，成交均价同比上涨，库存规模小幅回落，出清周期依然超 20 个月；广州商品住宅市场成交面积大幅下滑。二线城市商品住宅成交面积大幅下降，成交均价小幅上升。三线城市商品住宅成交均价及成交规模均同比下跌。

2、会展（含酒店）及商业物业

二零二二年上半年，国内反复多发的新冠疫情对会展行业带来持续性影响，在商务部发布《“十四五”对外贸易高质量发展规划》，明确提出“建立线上线下融合、境内境外联动的营销体系”、“搭建云展会等线上平台，促进数字化营销”的政策指引下，各会展企业纷纷通过线上办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，寻求改变和创新，谋求突破口，促进产业线上线下融合发展和联动营销，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业因上半年全国多地疫情反复而业绩承压，复苏态势减弱。北京写字楼市场上半年净吸纳量大幅下滑，空置率有所上涨，租金水平普遍下降。公寓市场平均租金小幅下滑。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十五年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入全国 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

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

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

三、经营情况的讨论与分析

二零二二年上半年，公司保持战略定力，聚焦主业发展，不断加大优质资源整合力度，着力提升运营管理质量和效率，持续推动房地产、会展（含酒店）以及商业物业板块协同发展，但受制于疫情和行业整体下行调整趋势影响，公司收入利润均出现不同程度下滑。

报告期内，公司实现营业收入人民币 684,051.1 万元，同比下降 33.75%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-44,008.3 万元、-46,463.8 万元和-50,773.2 万元。

1、房地产开发

在房地产市场分化进一步加剧、债务风险事件频发的背景下，公司加强市场研判力度，在坚持稳健投资的同时，通过构建“大运营”体系，着力提升运营管控效率，增强公司房地产开发业务抗风险能力。

二零二二年上半年，房地产开发板块受宏观调控、开发周期的影响可结算面积减少，同时公司对部分房地产项目计提存货跌价准备，实现营业收入人民币 587,960.8 万元（含车位），同比下降 37.41%；税前利润为人民币-2,367.0 万元，同比减少人民币 81,736.8 万元。

增强风险防范意识，坚持稳健投资。

公司深入研判各城市供地信息，制定有针对性的土地拓展策略，重点关注人口净流入、经济发展较成熟的一二线热点城市，为取得优质土地储备做好充分准备。截至报告期末公司已进入

15个城市，实现总土地储备539万平方米，其中位于一二线城市的土地储备占比83.7%。报告期内实现新开工面积35.6万平方米，开复工面积415.1万平方米，竣工面积69.0万平方米。

丰富营销手段，促进库存去化。

在上半年房地产销售市场整体遇冷的环境下，公司灵活调整营销策略和定价策略，积极运用北辰地产橙享家小程序等数字化营销渠道，大力开展线上线下联动拓客及节日促销，加快项目周转。截至报告期末，公司实现合同销售面积32.2万平方米、合同销售金额人民币78.8亿元（含车位）。从区域分布来看，北京城市中心、长沙城市中心、杭州城市中心分别实现合同销售金额人民币34.1亿元、15.0亿元及11.0亿元。

强化资金管控，保障现金流平稳。

公司重点关注销售回款情况和各期交付节点，动态跟踪项目效益，对项目资金、债务风险进行逐个梳理，保障现金流平稳、可控。公司上半年实现销售回款人民币73.1亿元。

加强工程管理，确保项目顺利交付。

上半年，公司深入落实“保交楼、稳民生”工作，各项目均未因疫情或资金原因导致停工，在此基础上，公司认真开展交付前承接查验和风险检查，确保项目保质保量按期交付，上半年公司共有7个项目完成3,800余套房源交付工作。

2、会展（含酒店）及商业物业

面对国内外疫情持续反复、第三产业普遍受到冲击的不利局面，公司立足首都城市战略定位，加快资源整合与数字化赋能，以品牌输出为纽带，推进重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同发展。

二零二二年上半年，会展（含酒店）及商业物业板块因接待冬奥会、冬残奥会服务工作，营业收入同比上升2.50%，实现营业收入人民币88,880.6万元；但受疫情影响显著，税前利润为人民币-5,110.7万元，同比减少人民币10,859.5万元。

1) 会展（含酒店）

会展作为人流密集型产业，受疫情影响尤为严重，特别是自今年4月份起，京内会议展览、酒店全面停摆，该板块业绩短期内承压。为此，公司在加强疫情防控的基础上，积极做好会展延期等善后协调工作，通过加快上游业务创新以及控制业务成本、人力成本，促进开源节流。

加速拓展轻资产服务型业务

会展场馆及酒店运营方面，公司以轻资产运营为着力点，依托自身在高端国务政务服务保障方面的经验和品牌优势，持续推进会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出，报告期内，公司克服疫情影响，新签约首钢会展中心、桂林国际会展中心、南京五洲皇冠酒店、南京五洲皇冠行政公寓、珠海五洲皇冠运动员公寓5个委托管理项目，在山东、广州、江苏、安徽等省区市新签约4个顾问咨询项目。通过多年业务深耕，公司会展及酒店品牌输出项目已广泛深入环渤海、长三角、粤港澳大湾区、长江中游、成渝等五个主要城市群，受托管理项目数量和管理规模稳居全国第一，行业龙头地位得到巩固。

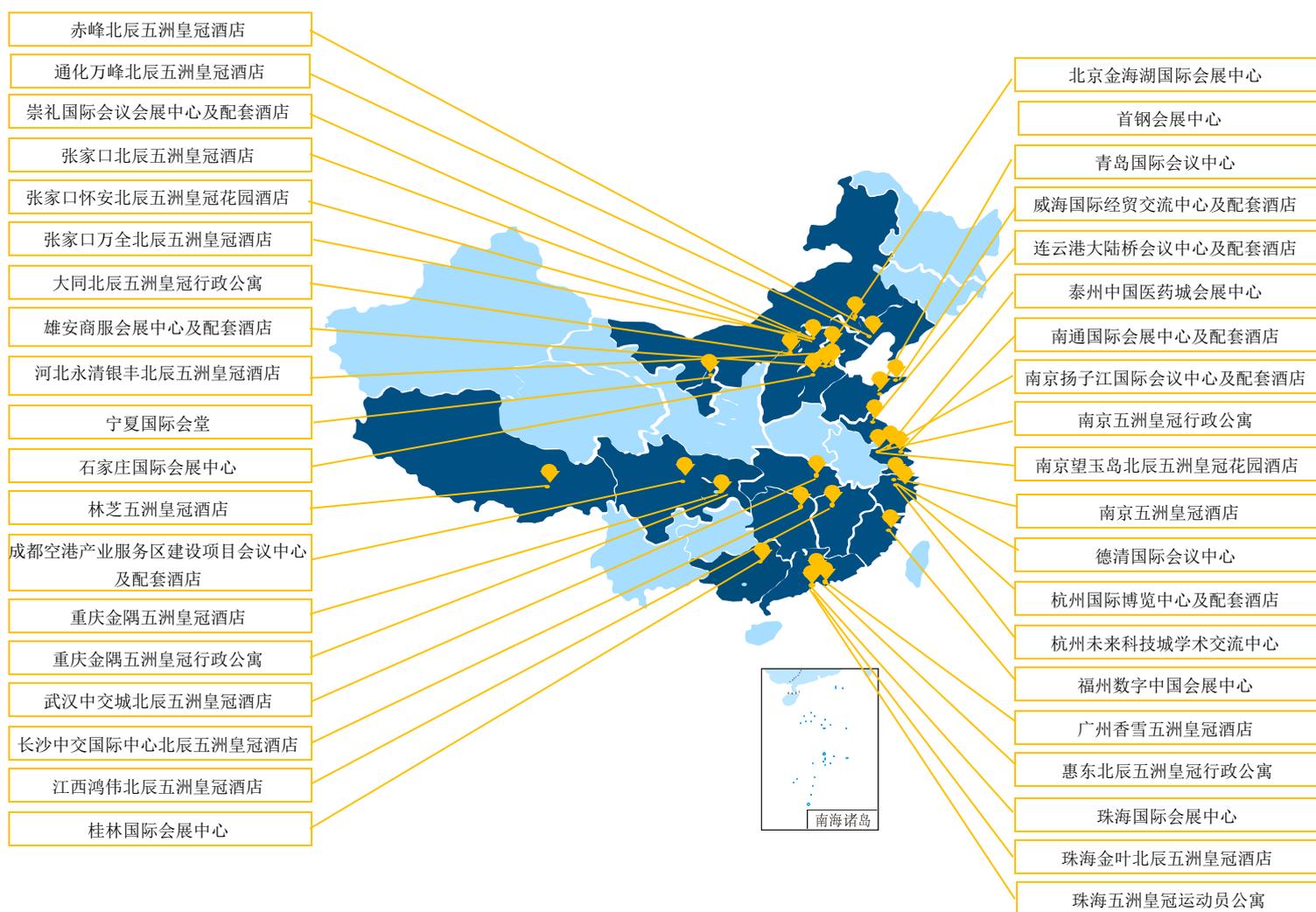


图 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目

会展主承办业务方面，公司在承办服贸会、中关村论坛（科博会）等大型展会基础上，报告期内完成中国（北京）国际视听大会、世界前沿科技大会、国际养老产业暨全生命周期健康生活博览会项目开发工作，并收购了以轻资产运营模式为主的展会主承办公司—北京国际展览中心有限公司，会展上游产业链进一步完善，轻资产布局得到延伸。

圆满完成冬奥会、冬残奥会服务工作

公司旗下北京北辰洲际酒店、北京北辰五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店及国家会议中心入选奥林匹克大家庭酒店场馆，作为国际奥委会和国际残奥委会的赛时总部及赛事运行调度指挥中心，负责接待奥委会主要官员，同时国家会议中心大酒店与亚运村宾馆作为签约酒店，接待服务冬奥会媒体及技术官员。公司充分发挥多年来积淀的专业服务保障经验和“北京服务”优势，遵循“简约、安全、精彩”办赛要求，建立了一套衔接紧密、信息通畅、响应及时、运转高效的国际赛事服务保障体系，高标准完成北京 2022 年冬奥会及冬残奥会服务保障工作，将公司发展融入首都建设大局，助力北京擦亮“双奥之城”的城市名片。

深入探索会展数字化转型

为把握数字经济赋予的新机遇，公司在会展数字化转型方面进行了深入的探索和实践。在会展运营方面，搭建服贸会数字平台，现已建设完成服贸会 APP 云会议、云直播和云洽谈等功能模块，开发了线上证件系统、展位销售系统和观众 CRM 系统，全方位提升客户体验。同时，在服贸

会闭会期间，公司依托云会议、直播等数字化平台，已持续举办包括海外推介会在内的各类常态化活动 50 余场，真正打造永不落幕的服贸会；在会展研究方面，公司上线会展知识管理系统，将会展及相关产业信息以数字化方式分类存储，有效应用到员工培训、业务拓展，未来将持续完善该系统，将其打造成为会展及相关行业发展咨询、竞争情报（CI）分析、企业管理咨询的综合云分析服务平台。

2) 商业物业

成立商业管理公司，集聚发展合力。

为提升商业物业管理效能，持续推动公司主营业务协同发展，公司投资成立全资子公司北京北辰商业管理有限公司，旨在以会展为龙头，带动写字楼、公寓、综合商业等业态协同发展，实现自持物业精细化管理。未来北京北辰商业管理有限公司将通过建立统一的经营管理中心模式，以智慧科技赋能物业运营管理，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌，打造公司新的战略支撑点。

商业物业各业态平稳经营

写字楼业态，受疫情及互联网、在线教育行业波动影响，上半年写字楼市场呈现需求萎靡、成交活跃度下降态势，公司在维护现有客户、保证续租率的同时，丰富线上线下多元化拓客渠道，着力提升看房客户的转化率，报告期内续租率接近 90%，去化率达到 60%。公寓业态，公司充分发挥常住公寓的居住属性优势，引入多家优质的企业长住客户，营收同比实现增长，不仅稳定了长住基本盘，也对公司进一步拓展长住客户市场起到了示范引领作用。

3、融资工作

公司高度重视现金流安全稳健，一方面加快项目开发回款速度，另一方面凭借良好的信用水平及风险管控能力，积极拓宽资本市场融资渠道，合理控制融资规模，综合融资成本进一步降低，报告期末货币资金为人民币 126.81 亿元，资金风险可控。

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

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,840,510,844	10,325,518,702	-33.75
营业成本	5,684,219,486	7,509,116,389	-24.30
销售费用	208,231,299	236,001,734	-11.77
管理费用	409,846,841	382,910,419	7.03
财务费用	361,337,793	336,970,620	7.23
经营活动产生的现金流量净额	1,886,127,183	3,869,356,630	-51.25
投资活动产生的现金流量净额	-155,224,195	-527,141,731	70.55
筹资活动产生的现金流量净额	-3,706,310,145	-2,964,205,552	-25.04

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结算收入减少所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入减少，相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期咨询服务费减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息费用减少所致

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期收回关联方贷款本金增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内公司实现营业收入 68.41 亿元，比上年同期减少 33.75%；实现利润总额-4.40 亿元。

报告期内公司房地产开发板块实现收入 58.80 亿元，比上年同期减少 37.41%；实现利润总额-2,367.02 万元。报告期内公司房地产开发板块受宏观调控、开发周期的影响可结算面积减少，收入及利润同比减少。同时，受市场环境影响，公司部分房地产项目存在减值迹象，公司对部分房地产项目计提存货跌价准备。

报告期内公司会展（含酒店）及商业物业板块实现收入 8.89 亿元，比上年同期增加 2.50%；实现利润总额-5,110.73 万元。报告期内公司会展（含酒店）及商业物业板块受疫情影响显著，会议展览、酒店及公寓更是自四月起长时间处于停滞状态，影响公司利润水平。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上年期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	12,680,648,383	17.01	14,722,284,187	18.45	-13.87	
应收款项	133,165,782	0.18	54,340,689	0.07	145.06	主要是由于公司本期经营性应收款项增加所致
存货	42,832,721,313	57.47	45,726,710,991	57.29	-6.33	
投资性房地产	7,916,438,213	10.62	8,035,674,213	10.07	-1.48	
长期股权投资	410,973,032	0.55	635,735,803	0.80	-35.35	主要是由于公司本期合营企业宣告发放现金股利所致
固定资产	2,967,095,889	3.98	3,036,210,516	3.80	-2.28	
在建工程	5,784,440	0.01	6,476,930	0.01	-10.69	
使用权资产	35,566,559	0.05	47,389,013	0.06	-24.95	
合同负债	11,874,624,117	15.93	12,123,853,347	15.19	-2.06	
长期借款	13,887,189,871	18.63	16,178,115,407	20.27	-14.16	
租赁负债	12,541,902	0.02	14,543,370	0.02	-13.76	

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,695,103,754	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	8,867,918,756	借款抵押
投资性房地产	5,925,017,929	借款抵押
固定资产	2,106,296,993	借款抵押
合计	18,594,337,432	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

1、报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额 (亿元)	报告期 实际投资额 (亿元)	用地 面积	总建筑 面积	规划计容 建筑面积	权益 面积	持有 待开发 土地面积	报告期内 新开工 面积	累计 开工 面积	报告期内 在建建筑 面积	报告期内 竣工 面积	累计 竣工 面积	报告期内 可供出售 面积	报告期内 签约面积	报告期内 结转面积	报告期内 结转收入金额 (万元)	报告期末 待结转面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	312,100	-	-	312,100	304	304	1,222	4,658	727	
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.41	287,500	213,700	150,000	-	-	213,700	40,200	-	173,500	28,067	248	1,281	6,772	1,434	
3	北京当代北辰悦 MOVA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	132,500	1,400	-	131,100	3,153	-	-	105	-	
4	北京北辰墅院 1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	-	-	213,300	18,881	1,851	5,282	17,890	1,019	
5	北京股份公司	北京海淀	别墅	竣工	100%	-	-	6,100	-	-	-	-	6,100	-	-	6,100	3,239	3,239	3,239	11,475	-	
6	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	-	86,600	280,100	170,400	86,900	-	280,100	-	-	280,100	104,854	17,903	10,148	49,721	10,080	
7	北京龙湖北辰悦	北京门头沟	住宅	新开工	50%	24.78	0.44	26,000	104,100	66,200	33,100	-	104,100	104,100	-	-	55,233	49,486	-	-	49,486	
8	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	407.08	8.34	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	334,300	-	4,449,000	155,433	75,207	6,037	10,209	254,323
9	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	1.16	336,300	927,100	720,000	367,200	-	927,100	212,800	73,900	839,100	33,428	11,148	54,212	47,242	70,393	
10	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	12.28	0.76	27,700	145,400	107,900	-	-	145,400	145,400	111,100	111,100	40,185	7,179	67,372	60,740	4,869	
11	武汉北辰当代悦+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.04	104,700	313,300	241,100	108,500	-	313,300	-	-	313,300	1,989	1,327	-	-	-	
12	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	25.81	0.87	84,200	492,000	337,000	171,900	-	357,200	75,100	-	282,100	45,675	1,174	4,030	5,801	3,500	
13	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	102.68	2.35	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-	762,400	17,000	-	745,400	50,268	3,835	6,641	6,780	3,205
14	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	13.51	0.36	41,800	178,900	127,000	64,900	-	178,900	-	-	178,900	1,395	353	1,043	2,279	70	
15	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	9.88	0.06	75,200	220,400	172,800	103,700	-	220,400	-	-	220,400	35,906	75	7,421	4,181	2	
16	武汉北辰悦开优+ (O67 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.42	1.11	50,500	177,200	126,200	101,000	-	177,200	177,200	177,200	177,200	51,556	9,712	19,817	14,426	17,775	
17	武汉北辰悦开优+ (O88 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.38	0.64	63,200	227,700	158,100	126,500	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-	-
18	武汉北辰金地臻时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	0.53	50,500	212,100	151,400	74,200	-	212,100	166,600	36,700	83,300	35,702	5,197	-	-	-	
19	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	23.13	0.12	83,900	317,500	235,000	188,000	-	317,500	-	-	317,500	7,324	87	474	2,067	88	
20	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-	
21	杭州瑞悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	-	13,400	32,600	23,000	8,100	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-	
22	杭州北辰国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.60	0.21	21,900	69,900	48,200	-	-	69,900	-	-	69,900	-	-	-	441	-	
23	杭州都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	-	57,400	209,700	144,000	36,000	-	209,700	-	-	209,700	-	-	-	-	-	
24	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	12.43	1.01	12,200	44,400	25,700	-	-	44,400	44,400	-	-	22,487	21,368	-	-	21,368	
25	杭州北辰辰春湖城	浙江杭州	住宅	在建	100%	37.34	2.49	69,000	276,900	179,500	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	657	-	-	657	
26	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	44.83	0.42	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	-	-	189,700	8,665	-	667	2,998	136	
27	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	32.40	0.62	133,000	404,800	292,500	149,200	-	404,800	-	-	404,800	930	785	785	2,074	-	
28	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	22.43	1.69	68,700	166,500	116,800	-	-	166,500	166,500	-	-	60,507	10,345	-	-	62,402	
29	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	14.73	0.02	25,300	105,000	70,700	36,100	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	250	-	
30	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	17.28	0.02	178,700	273,900	180,500	90,300	-	273,900	-	-	273,900	914	912	912	1,304	-	
31	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	65.70	2.14	170,000	392,900	268,800	-	-	392,900	168,500	-	224,500	85,929	13,348	17,380	25,106	6,693	
32	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-	
33	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	0.25	137,900	535,400	413,800	165,500	-	535,400	-	-	535,400	-	-	-	-	-	
34	成都北辰朗诗南门绿都	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	9.90	0.06	63,600	237,000	158,600	63,400	-	237,000	-	-	237,000	2,989	792	792	1,033	735	
35	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	16.22	0.04	40,400	148,300	96,900	-	-	148,300	-	-	148,300	883	52	496	1,403	362	
36	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	27.32	0.39	88,000	297,100	210,000	-	-	297,100	-	-	297,100	10,830	461	974	1,536	2,250	
37	成都北辰大麓御府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	19.02	0.38	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	-	-	120,000	20,904	4,133	9,162	17,326	2,336	
38	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.10	1.00	80,100	227,100	160,300	128,200	-	227,100	227,100	227,100	227,100	7,797	268	95,762	140,134	854	
39	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	0.60	59,900	197,400	149,800	-	-	197,400	-	-	197,400	66,740	6,924	13,878	11,322	3,900	
40	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	1.22	69,900	126,600	84,000	-	-	126,600	126,600	-	-	13,334	1,081	-	-	-	
41	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	1.37	140,700	357,700	296,800	-	-	357,700	223,300	-	134,400	76,443	14,085	3,155	5,329	44,189	
42	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	0.28	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	93,700	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊宸辰里 (2019-3 地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.26	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2022 年半年度报告

44	廊坊北辰辰香(2020-3地块)	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.37	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.19	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	1,211	295	1,437	2,117	1,024
46	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	116.11	6.16	429,100	1,274,000	918,000	-	120,400	251,600	1,153,600	691,800	57,800	519,500	125,532	21,040	41,215	57,331	175,916
47	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	24.08	2.00	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	60,137	12,713	-	-	45,004
48	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	36.31	2.21	106,800	281,100	206,000	144,200	-	-	281,100	120,700	5,600	166,000	73,589	20,120	33,983	63,571	68,043
49	海口长秀世家	海南海口	住宅	在建	100%	12.35	1.11	30,500	134,700	108,800	-	-	-	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓(116地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	11.19	0.44	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-
51	广州兰亭香麓(114地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.26	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	-	110,600	110,600	-	-	14,145	4,537	-	-
	合计	-	-	-	-	1628.50	46.51	6,369,500	18,303,700	13,222,500	2,620,600	1,248,500	355,800	17,055,100	4,150,600	689,500	13,645,800	1,364,585	322,237	408,815	587,622	851,521

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

4、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

5、报告期内，公司总土地储备 539.02 万平方米，权益土地储备 481.18 万平方米，无新增房地产储备；

新开工面积 35.58 万平方米，同比下降 12.86%；开复工面积 415.06 万平方米，同比下降 24.80%；竣工面积 68.95 万平方米，同比上涨 10.21%；

销售面积 322,237 平方米，同比下降 46.00%；销售金额 78.76 亿元，同比下降 28.79%；结算面积 408,815 平方米，同比下降 44.35%；结算金额 58.80 亿元，同比下降 37.41%；报告期末待结转面积 855,154 平方米，同比下降 29.36%。

2、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	9,443	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	2,601	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,276	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	3,037	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	8,724	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	11,759	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,094	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	3,832	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	3,351	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	4,022	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	5,483	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	5,023	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	10,640	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	1,863	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	5,489	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	1,069	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	1,845	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
2,861,577	5.26	48,484

(五) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

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	投资期限	是否涉诉
------	------	-----	------	------	---------	------	------	------

北京国际展览中心有限公司	2000	北京市	承办展览展示活动等	2000	100	自有资金	长期	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	1,200,000,000	房地产开发	北辰中央公园	1,397,016,491	155,848,894	472,417,518	62,409,605
成都北辰天辰置业有限公司	成都市	62,500,000	房地产开发	北辰鹿鸣苑	1,256,895,508	98,324,608	1,401,338,427	64,638,814

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	365,039,872	141,429,899	8,279,595	9,775,863

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

二零二二年下半年，我国将继续做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。

就房地产开发业务而言，我国将继续坚持稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

就会展（含酒店）及商业物业而言，在《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》的指引下，统筹推进新冠肺炎疫情防控的同时，我国将继续加快推进展览业转型升级和创新发展，积极打造线上展会新平台、促进线上线下办展融合发展、培育线上展会龙头企业和品牌展会。注重行业上中下游高效协同，促进多领域联动发展，提高展览产业链增值的溢出效应，以“展览+”产业集群、“展览+”商圈、“展览+”优势产业等模式充分释放

展览经济新动能。基于此，我国会展、酒店、写字楼等商业物业业态还将有更广阔的发展空间和机遇。

（二）公司发展战略

公司将紧扣高质量发展主题，聚焦服务国家大局和首都城市战略定位，以加快会展全产业链运营、打造特色地产为发力点，构建房地产、会展、商业物业板块相互支撑、优势互补、协同发展的新格局。

1、房地产开发

在监管强化、行业竞争加剧的背景下，公司将继续强基固本，通过精细化管理提升经营质效，从投资、产品、运营多方面提升核心竞争力，促进房地产板块的持续健康发展。

发展策略方面，公司将强化风险防范意识，科学研判土地信息，加大互补合作力度，聚焦京津冀、长三角、大湾区、成渝、中部等需求端更具韧性的重点城市群，把握城市结构性机遇，努力实现精准布局；发展模式创新方面，公司将继续以产品品质为重要抓手，将产品标准化与品牌IP化结合发展，以更加多样、清晰的产品线满足客户需求，不断提升产品市场竞争力；项目运作方面，公司将全力推进“大运营”体系建设，在决策机制、激励机制、运营效率方面不断向标杆企业看齐，强化销售管理、成本控制和预算管理等全流程控制，进一步提升项目收益。

二零二二年下半年，公司预计实现新开工面积 31 万平方米，权益新开工面积 31 万平方米，开复工面积 405 万平方米，竣工面积 129 万平方米。力争实现销售面积 55 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 91 亿元。

2、会展（含酒店）及商业物业

公司将进一步聚焦服务国家大局和首都城市战略定位，整合优质资源做实做强公司会展业务，并以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等业态联动发展。

会展业务板块，下半年公司将在做好疫情常态化防控的基础上全力做好服贸会承办运营工作，加大招商招展力度，提升服贸会市场化运营水平；依托产业数字化、数据价值化理念指导会展业务市场拓展和产品研发创新，强化智慧会展项目运营和智慧场馆功能建设，全面提升会展板块数字化服务水平。同时充分发挥服贸会的溢出效应高效整合会展资源，完善公司会展产业链条，通过培育和引进展会项目开拓上游业务，以场馆输出为重点做大会展中游业务，以项目需求为出发点提升会展策划设计等下游业务，不断扩大会展业务品牌影响力。

商业物业板块，公司将充分发挥北辰商管公司的平台优势，优化整合内部体系及资源，在写字楼方面，探索构建智能化楼宇、完善综合服务配套能力，进一步实现智能化运营，提升租金收益及品牌影响力；在公寓方面，打造智慧服务型公寓，强化市场渗透程度，形成强有力的增长点；在综合商业方面，进一步整合商业零散资产，加速建立多元化、多维化、标准化的管理模式。未来北辰商管公司将在运营管理公司自持项目的基础上，积极拓展外部市场，逐步形成商业物业运营服务和品牌输出的轻资产运营模式以及可持续发展体系。

3、融资工作和资本开支

公司将密切关注市场及行业变化，把握政策周期，充分利用“总部融资”模式的优势，积极拓展房地产多元化融资渠道，持续优化债权与股权融资结构，促进公司资金良性循环。高度重视业务发展中的风险管控，量入为出，平衡主业扩张发展与融资规模调整之间的关系，保持财务稳健。

二零二二年下半年，公司预计固定资产投资人民币 4 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

六、其他披露事项

（一）可能面对的风险

适用 不适用

1、新冠肺炎疫情的风险

疫情反复及不确定性可能导致房地产项目公司停产、停工，工程建设延期，造成公司项目销售、回款周期拉长，会展及商业物业的经营也会在短期内受到一定影响。

针对上述风险，公司将科学、规范、及时、有序地开展疫情防控工作，采取有效措施，控制疫情传播和蔓延扩散，确保公司的正常工作和生活秩序，最大限度降低或化解疫情可能给公司经营造成的不利影响。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，尽管上半年行业政策有所放宽，但因城施策、一城一策仍将持续，下半年调控政策和信贷环境不排除做出进一步调整和优化，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注国家有关政策、宏观经济环境、市场变动等，同时公司将依据政策导向并结合实际情况不断优化业务发展方向，增强房地产开发业务可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

近年来土地市场竞争加剧、土地成本上升，房地产市场竞争愈发激烈，高地价项目对企业利润空间的影响较为显著，可能导致企业利润增速放缓、利润率水平显著下降。

针对上述风险，公司将紧跟市场发展趋势，加强对新项目的评估，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项目，同时做好存量项目的开发和销售，梳理细化管控环节，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以及会展业务全国化布局，国内房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，完善人才队伍建设机制，加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，拓宽选人用人视野和人才引进渠道，市场化选聘职业经理人，加大对优秀年轻干部的发现培养使用和储备力度，加大应届毕业生的引进与培养，实施“优培计划”，加强基础人才队伍建设，优化领导人员梯次配备。举办公司中层领导人员与年轻储备人员提升经营管理能力等培训班，北辰研学院协同北辰党校，制定高层、中层、优秀年轻人才系统培养项目，推进高素质专业化干部队伍建设；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加强各类人才储备。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 2 月 23 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2022 年 2 月 24 日	2022 年第一次临时股东大会决议
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 12 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2022 年 5 月 13 日	2021 年年度股东大会决议

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
杨华森	董事	选举
孔磊	副总经理	聘任
陈德启	董事、副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、2022 年 1 月 20 日，本公司召开第九届第二十七次董事会会议，提名杨华森为公司第九届董事会董事候选人，任期与第九届董事会任期一致，并提交本公司 2022 年第一次临时股东大会审议批准。2022 年 2 月 23 日，本公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过选举杨华森为公司第九届董事会董事。

2、2022 年 2 月 28 日，本公司召开第九届第三十次董事会会议，聘任孔磊为本公司副总经理。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司严格遵守并执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《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》等法律法规。报告期内，公司未接获任何违反有关环境法律法规的事件。同时，公司认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的节能环保、绿色低碳各项任务指标，并制定《环境保护管理办法》，通过在项目经营、日常运作及施工现场管理等方面采取污染防治措施，切实减少了自身运营对环境造成的影响。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司通过摸排梳理厨房油烟废气、锅炉排放废气、生活废水、工程项目扬尘和生活垃圾等潜在“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控，具体措施及成效如下：

1. 挥发性有机物防治措施和效果

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

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

2. 扬尘防治措施和效果

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

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

3. 水污染防治措施和效果

(1) 因地制宜严控废水直接排放。根据《北京市排水和再生水管理办法》，公司在京持有物业类辖属企业在废水排放到市政管网前对废水进行预处理，如设立隔油池、化粪池、加装污水过滤器等，实现水质达标排放。

(2) 循环利用广泛推广中水使用。根据辖属企业区域条件，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统。

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

4. 固体废弃物防治措施和效果

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

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

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

1. 深入挖掘节能减排潜力。公司针对水电气热等用能系统进行诊断，将不合理用能现象纳入改造计划，进行优化升级改造；引入“清洁生产”概念，引导辖属企业开展清洁生产审核工作，从原辅材料、用能过程、污染源梳理、排放达标等方面进行全过程调查、诊断和分析，形成成果文件，为达到节能、降耗、减污、增效的目的提供支撑。

2. 持续推进节能技改。公司对重点耗能设备设施投入资金进行节能技术改造，通过对高耗能设备进行智能化控制、更新淘汰低效能设备、新设备选型时采用节能环保指标优先原则、环境绿化改造等手段，节能降耗工作取得显著成果。2016年以来，公司累计投入资金一亿余元用于实施绿色照明改造、变配电系统改造、清洁生产改造、绿化改造建设、加装新能源汽车充电桩等一系列绿色低碳项目，进一步实现了提升能源利用效率、降低综合能耗、降低温室气体排放的目标。

3. 助力“碳中和”。2022年北京市冬奥会期间，公司辖属企业亚运村区域、国家会议中心区域和冬奥会主媒体中心区域共计使用“绿电”2923万度，在北京市实现“双碳”工作目标，引导重点用能排放单位开展节能减排绿色低碳工作中起到表率作用。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

(1) 消费帮扶。上半年，公司消费帮扶总金额达到207.23万元，其中工会采购103.93万元，食堂采购103.30万元。

(2) 就业帮扶。公司通过劳务用工利益联结机制，对脱贫和脱低人员进行动态监控，杜绝返贫和返低现象发生。上半年，在同等条件下优先吸纳同录用帮扶地区农村人口、脱贫人口和农村家庭大学毕业生就业，共吸纳内蒙古、湖北等外埠支援地区8人，助力其实现稳岗就业。

(3) 公益帮扶。公司在接到帮扶村防疫物资急需的需求后，积极助力怀柔区汤河口镇银河沟村、许营村、大栅子村三个对口帮扶村的新冠疫情防控工作。上半年，公司捐赠一次性医用口罩、手套、“84”消毒液等防疫物资，费用共计 7740 元。随着进入夏季汛期，公司党委提前部署，驻村第一书记牵头落实，向怀柔区汤河口镇银河沟村、许营村、大栅子村三个对口帮扶集体经济薄弱村捐赠近百件防汛物资，费用共计 4152.96 元，以实际行动主动扛起结对帮扶的责任，推动帮扶工作落地见效。

2. 保障措施

为持续做好脱贫攻坚成果巩固工作，助力全面推进乡村振兴，2022 年 4 月 7 日，公司乡村振兴工作领导小组牵头召开 2022 年乡村振兴工作推进会，传达学习了《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》文件精神，听取了下属公司对口帮扶怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村年度帮扶计划，并就 2022 年乡村振兴帮扶工作作出总体安排部署。

3. 后续帮扶计划

(1) 聚焦产业项目，以公益帮扶带动产业及就业帮扶。公司深入调研怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村及阜外内蒙古相关地区，制定详细帮扶方案及计划，探索以企业化、市场化形式统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。通过公益捐赠形式助力帮扶地区发展产业，建立可持续发展的集体经济体系，同时促进就业扶贫。

(2) 持续做好消费扶贫，推动受援地区农产品帮销工作。公司将持续抓好消费扶贫的组织实施，以购代捐、以买代帮，推进公司辖属企业工会、员工食堂年度采购双创中心扶贫产品比例不低于 30%，抓紧抓实巩固拓展脱贫攻坚成果各项工作，确保实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

(3) 抓好就业帮扶，助力贫困户实现就业增收。公司将积极拓宽就业渠道，通过产业帮扶促进就业增收，在同等条件下优先吸纳录用帮扶地区农村人口、脱贫人口和农村家庭大学毕业生就业，持续保障贫困户收入稳定，助力其实现稳岗就业。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限公司	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	承诺时间：2003年8月8日；期限：长期有效	否	是

			期间持有本公司的股权低于 30%, 并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。			
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日, 北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》, 承诺内容如下: 1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件, 委托本公司负责该项目运营管理等事宜, 并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定, 以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内, 将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	承诺时间: 2018 年 11 月 5 日; 期限: 长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2021 年 2 月 2 日, 北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》, 承诺内容如下: 1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务, 并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定, 以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后, 将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业, 权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益, 且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件, 确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确, 确保本承诺得以落实。	承诺时间: 2021 年 2 月 2 日; 期限: 长期有效	否	是

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	0.01	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	450,000	450,000	0.76	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整）	7,099,616	7,099,616	12.07	现金	不适用
合计				/	/	7,554,616	/	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2022年6月17日，本公司控股子公司首都会展（集团）有限公司与本公司控股股东北辰集团签署《股权转让协议》，首都会展（集团）有限公司以人民币11,151.08万元收购北辰集团全资持有的北京国际展览中心有限公司100%股权。	详情请见2022年6月18日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关于首都会展（集团）有限公司收购股权暨关联交易的公告》（公告编号：临2022-021）、《北辰实业独立董事关于第九届董事会第四十一次会议相关事项的事前认可意见》、《北辰实业独立董事关于第九届董事会第四十一次会议相关

	事项的独立意见》等系列公告。
--	----------------

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	-	-	-	2,100,000,000	100,000,000	2,200,000,000
合计		-	-	-	2,100,000,000	100,000,000	2,200,000,000
关联债权债务形成原因	北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。						

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

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

√适用 □不适用

(1) 托管情况

□适用 √不适用

(2) 承包情况

□适用 √不适用

(3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

租赁情况说明

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

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

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计 （不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A） （不包括对子公司的担保）	-
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-14.43
报告期末对子公司担保余额合计（B）	77.81
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	77.81
担保总额占公司净资产的比例（%）	56.18
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）	34.94
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	8.57
上述三项担保金额合计（C+D+E）	43.51
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保减少人民币 0.72 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 20.73 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 136.23 亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大股权转让合同

序号	合同名称	转让方	受让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	股权转让协议（展览中心）	北京北辰实业集团有限责任公司	首都会展（集团）有限公司	2022年6月17日	11,151

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	星宸里项目建设工程 总承包合同	廊坊市辰智房地产开发有限公司	中国建筑第八工程 局有限公司	2022年1月5日	32,278
2	辰睿项目一期建设工程 总承包合同	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	北京市第三建筑工 程有限公司	2022年1月18日	36,234
3	悦来会展中心北辰项目 (C17-5、C18-3号地块) 施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中建二局第一建筑 工程有限公司	2022年5月19日	102,703

十二、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	144,337
------------------	---------

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团 有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	220,000	687,184,199	20.409	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	- 49,573,353	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限 公司	-6,668,832	22,651,251	0.673	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份 有限公司－南方中 证全指房地产交易 型开放式指数证券 投资基金	11,914,300	16,665,800	0.495	0	无	0	其他
刘文科	2,701,372	11,872,572	0.353	0	无	0	境内自然人
钱周健	-47,000	11,422,994	0.339	0	无	0	境内自然人
陶学知	-3,358,600	9,395,500	0.279	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	687,184,199	境外上市外资股	687,184,199
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	24,000,000	人民币普通股	24,000,000
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
香港中央结算有限公司	22,651,251	人民币普通股	22,651,251
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	16,665,800	人民币普通股	16,665,800
刘文科	11,872,572	人民币普通股	11,872,572
钱周健	11,422,994	人民币普通股	11,422,994
陶学知	9,395,500	人民币普通股	9,395,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022-4-26	2022-4-28	2027-4-28	8.25	3.50	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2021-12-27	2021-12-29	2026-12-29	13.39	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021-7-23	2021-7-26	2026-7-26	3.19	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020-1-13	2020-1-15	2025-1-15	6.00	4.17	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019-4-12	2019-4-16	2024-4-16	3.74	3.55	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

其他说明

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“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。公司于 2022 年 3 月 10 日决定下调票面利率，由原票面利率 4.80% 下调为 3.55%。2022 年 4 月 18 日回售资金兑付，“19 北辰 F1”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 374,000 手，金额人民币 3.74 亿元。

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

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

“21 北辰 G2”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。

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

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2022-4-22	2022-4-25	2027-4-25	10.52	3.60	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021-12-17	2021-12-21	2026-12-21	14.50	3.50	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2020-10-26	2020-10-28	2022-10-28	2.60	3.78	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019.IB	2017-9-18	2017-9-20	2022-9-20	11.20	3.80	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
-----------------------------	----------------	--------------	-----------	-----------	-----------	-------	------	---------------	-------	-------	------	---

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

其他说明

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

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

“20 北辰实业 MTN001”为 2 年期，目前尚未到行权期限。

“21 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，目前尚未到行权期限。

“22 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，目前尚未到行权期限。

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.72	1.71	0.58	
速动比率	0.51	0.51	-	

资产负债率 (%)	77.00	75.73	增加 1.27 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益 后净利润	-529,298,060	255,144,538	-307.45	主要由于公司本期 利润总额减少所致
EBITDA 全部债务比	0.01	0.03	-66.67	主要由于公司本期 利润总额减少所致
利息保障倍数	-0.04	1.00	-104.00	主要由于公司本期 利润总额减少所致
现金利息保障倍数	3.22	5.25	-38.67	主要由于公司本期 经营活动产生的现 金流量净额减少所 致
EBITDA 利息保障倍 数	0.23	1.16	-80.17	主要由于公司本期 利润总额减少所致
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		12,680,648,383	14,722,284,187
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		133,165,782	54,340,689
应收款项融资			
预付款项		61,304,069	58,082,531
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		2,240,521,746	2,118,142,404
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		42,832,721,313	45,726,710,991
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		335,390,258	269,154,451
其他流动资产		2,331,604,659	2,401,164,807
流动资产合计		60,615,356,210	65,349,880,060
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		1,181,232,435	1,361,231,692
长期股权投资		410,973,032	635,735,803
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,916,438,213	8,035,674,213
固定资产		2,967,095,889	3,036,210,516
在建工程		5,784,440	6,476,930
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		35,566,559	47,389,013
无形资产		16,663,023	17,587,570
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		28,588,512	32,427,960
递延所得税资产		1,319,315,258	1,246,148,280
其他非流动资产		39,864,836	48,291,985
非流动资产合计		13,921,522,197	14,467,173,962
资产总计		74,536,878,407	79,817,054,022
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,981,606,314	7,704,737,070
预收款项		232,758,472	236,089,004
合同负债		11,874,624,117	12,123,853,347
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		106,465,701	74,546,532
应交税费		1,671,769,233	2,254,229,880
其他应付款		4,199,960,509	4,242,880,122
其中：应付利息			
应付股利		910,672,190	398,162,190
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		10,087,910,099	11,631,174,176
其他流动负债		1,168,852	4,967,159
流动负债合计		35,156,263,297	38,272,477,290
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		13,887,189,871	16,178,115,407
应付债券		5,343,736,992	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		12,541,902	14,543,370
长期应付款		2,874,527,572	2,148,384,872
长期应付职工薪酬		102,986,409	107,507,409
预计负债			
递延收益		17,559,971	27,747,587
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,238,542,717	22,172,765,670
负债合计		57,394,806,014	60,445,242,960
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		-	1,018,241,096

其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,714,698,888	3,790,005,368
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	8,318,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,069,219,290
一般风险准备			
未分配利润		5,689,395,130	6,256,156,680
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		13,848,651,814	15,508,960,940
少数股东权益		3,293,420,579	3,862,850,122
所有者权益（或股东权益） 合计		17,142,072,393	19,371,811,062
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		74,536,878,407	79,817,054,022

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,417,913,431	7,556,082,137
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		77,213,809	67,568,853
应收款项融资			
预付款项		11,620,130	23,061,407
其他应收款		47,934,367	55,141,311
其中：应收利息			
应收股利			
存货		495,662,653	633,182,019
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		6,862,708,259	8,376,046,239
其他流动资产		38,202,383	58,755,530
流动资产合计		15,951,255,032	16,769,837,496
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		16,626,881,401	15,627,255,163
长期股权投资		8,293,230,039	8,284,061,809
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,615,625,789	4,672,466,591
固定资产		1,229,287,216	1,262,847,332
在建工程		4,893,359	5,585,848
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,166,291	24,322,751
无形资产		3,442,055	4,870,612
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		297,751,944	281,585,901
其他非流动资产			
非流动资产合计		31,084,278,094	30,162,996,007
资产总计		47,035,533,126	46,932,833,503
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		648,793,549	655,759,431
预收款项		219,711,385	234,114,212
合同负债		213,179,432	456,049,840
应付职工薪酬		91,675,485	59,445,430
应交税费		674,632,085	641,376,451
其他应付款		11,972,762,257	10,588,091,061
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		5,099,344,678	5,734,471,787
其他流动负债			
流动负债合计		18,920,098,871	18,369,308,212
非流动负债：			
长期借款		10,802,189,871	12,095,115,407
应付债券		5,343,736,992	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	1,512,446
长期应付款		1,600,000,000	1,405,097,778
长期应付职工薪酬		102,986,409	107,507,409
预计负债			
递延收益		2,759,971	3,127,967
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,851,673,243	17,308,828,032
负债合计		36,771,772,114	35,678,136,244
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		-	1,018,241,096
其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,658,025,039	3,667,701,353
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	8,318,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,069,219,290
未分配利润		2,161,178,177	2,124,197,014
所有者权益（或股东权益）合计		10,263,761,012	11,254,697,259
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,035,533,126	46,932,833,503

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2022 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入		6,840,510,844	10,325,518,702
其中：营业收入		6,840,510,844	10,325,518,702
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,026,212,922	9,227,891,357
其中：营业成本		5,684,219,486	7,509,116,389
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		362,577,503	762,892,195
销售费用		208,231,299	236,001,734
管理费用		409,846,841	382,910,419
研发费用			
财务费用		361,337,793	336,970,620
其中：利息费用		407,812,576	389,319,985
利息收入		50,829,135	54,927,235
加：其他收益		6,022,028	21,667,251
投资收益（损失以“-”号填列）		16,044,697	115,141,160
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,463,355	108,300,016
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-17,712,638	-22,564,906
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-264,320,387	-651,284,425
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-4,392	-4,096
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-445,672,770	560,582,329
加：营业外收入		8,458,486	11,892,227
减：营业外支出		2,868,807	7,487,928
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-440,083,091	564,986,628

减：所得税费用		24,554,578	322,873,416
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,637,669	242,113,212
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,637,669	242,113,212
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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）		-507,732,446	277,383,044
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		43,094,777	-35,269,832
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-464,637,669	242,113,212
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-507,732,446	277,383,044
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		43,094,777	-35,269,832
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		-0.16	0.06
（二）稀释每股收益(元/股)			
		-0.16	0.06

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2022 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入		933,770,097	1,088,983,134
减：营业成本		513,318,780	544,925,552
税金及附加		106,468,015	123,241,767
销售费用		43,222,068	50,464,242
管理费用		289,122,179	239,855,897
研发费用			
财务费用		-13,440,992	-26,069,937
其中：利息费用			
利息收入		16,294,081	27,231,486
加：其他收益		2,107,413	18,619,539
投资收益（损失以“-”号填列）		137,182,594	119,037,129
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,194,443	-1,036,855
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-8,692,102	-9,753,657
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		125,677,952	284,468,624
加：营业外收入		2,763,345	1,646,150
减：营业外支出		118,297	590,738
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,323,000	285,524,036
减：所得税费用		32,312,733	71,384,985
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,010,267	214,139,051
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		96,010,267	214,139,051
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		96,010,267	214,139,051
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2022年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,965,052,040	9,149,429,863
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		277,533,946	188,838,219
收到其他与经营活动有关的现金		227,761,994	265,720,553
经营活动现金流入小计		7,470,347,980	9,603,988,635
购买商品、接受劳务支付的现金		3,207,404,236	3,789,064,658
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		537,292,907	537,295,004
支付的各项税费		1,680,670,890	1,182,716,469
支付其他与经营活动有关的现金		158,852,764	225,555,874
经营活动现金流出小计		5,584,220,797	5,734,632,005
经营活动产生的现金流量净额		1,886,127,183	3,869,356,630
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		394,833,218	25,296,465
取得投资收益收到的现金		27,548,129	6,252,423
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		377,330	158,025
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	8,297,978
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		422,758,677	40,004,891
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,536,583	413,722,633
投资支付的现金		466,446,289	153,423,989
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		80,000,000	-
投资活动现金流出小计		577,982,872	567,146,622
投资活动产生的现金流量净额		-155,224,195	-527,141,731
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		980,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000	-
取得借款收到的现金		1,492,192,346	8,749,299,981
发行债券收到的现金		1,872,210,600	-
收到其他与筹资活动有关的现金		478,250,000	1,757,326,391
筹资活动现金流入小计		3,843,632,946	10,506,626,372
偿还债务支付的现金		5,021,403,321	10,634,092,800
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,010,908,965	1,111,738,762
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,000,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金		1,517,630,805	1,725,000,362
筹资活动现金流出小计		7,549,943,091	13,470,831,924
筹资活动产生的现金流量净额		-3,706,310,145	-2,964,205,552
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			
		-1,975,407,157	378,009,347
加：期初现金及现金等价物余额		12,960,951,786	10,832,104,864
六、期末现金及现金等价物余额			
		10,985,544,629	11,210,114,211

公司负责人：李伟东
艳

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜

母公司现金流量表

2022年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		752,289,445	1,143,189,908
收到的税费返还		-	58,652,746
收到其他与经营活动有关的现金		74,712,924	122,094,382
经营活动现金流入小计		827,002,369	1,323,937,036
购买商品、接受劳务支付的现金		235,569,857	239,114,813
支付给职工及为职工支付的现金		311,065,802	305,699,915
支付的各项税费		173,836,937	165,896,728
支付其他与经营活动有关的现金		56,243,570	68,383,063
经营活动现金流出小计		776,716,166	779,094,519
经营活动产生的现金流量净额		50,286,203	544,842,517
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,674,213,650	8,380,456,509
取得投资收益收到的现金		571,880,268	432,024,852
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		364,566	79,853
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,246,458,484	8,812,561,214
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,658,965	119,750,060
投资支付的现金		5,453,186,753	9,471,208,399
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		80,000,000	-
投资活动现金流出小计		5,549,845,718	9,590,958,459
投资活动产生的现金流量净额		2,696,612,766	-778,397,245
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,492,192,346	7,649,299,981
发行债券收到的现金		1,872,210,600	-
收到其他与筹资活动有关的现金		400,000,000	1,500,000,000
筹资活动现金流入小计		3,764,402,946	9,149,299,981
偿还债务支付的现金		3,614,403,321	8,193,638,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		747,474,858	664,714,549
支付其他与筹资活动有关的现金		1,304,107,216	175,967,275
筹资活动现金流出小计		5,665,985,395	9,034,319,924
筹资活动产生的现金流量净额		-1,901,582,449	114,980,057
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		845,316,520	-118,574,671
加：期初现金及现金等价物余额		7,531,453,072	7,494,495,702
六、期末现金及现金等价物余额		8,376,769,592	7,375,921,031

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,752,542,560		8,318,506		1,069,219,290		6,242,023,887		15,457,365,339	3,852,005,480	19,309,370,819
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					37,462,808						14,132,793		51,595,601	10,844,642	62,440,243
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,790,005,368		8,318,506		1,069,219,290		6,256,156,680		15,508,960,940	3,862,850,122	19,371,811,062
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-		-75,306,480						-566,761,550		-1,660,309,126	-569,429,543	-2,229,738,669
（一）综合收益总额			25,358,904								-533,091,350		-507,732,446	43,094,777	-464,637,669
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-75,306,480								-1,066,906,480	-43,624,320	-1,110,530,800
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		-8,400,000								-1,000,000,000		-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-66,906,480								-66,906,480	-43,624,320	-110,530,800
（三）利润分配			-52,000,000								-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200

1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配			-52,000,000						-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200	
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		-	3,714,698,888		8,318,506		1,069,219,290		5,689,395,130		13,848,651,814	3,293,420,579	17,142,072,393

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					49,908,400						3,809,325		53,717,725		53,717,725
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,753,879,080		398,506		1,048,895,107		6,302,291,019		17,102,863,554	2,679,937,860	19,782,801,414
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)			-31,960,445								103,671,793		71,711,348	-432,269,832	-360,558,484
(一)综合收益总额			72,700,651								204,682,393		277,383,044	-35,269,832	242,113,212
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配			-104,661,096								-101,010,600		-205,671,696	-397,000,000	-602,671,696
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配			-104,661,096								-101,010,600		-205,671,696	-397,000,000	-602,671,696
4.其他															

(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,598,419,397		3,753,879,080		398,506		1,048,895,107		6,405,962,812		17,174,574,902	2,247,668,028	19,422,242,930

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
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		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,018,241,096		-9,676,314					36,981,163	-990,936,247
（一）综合收益总额			25,358,904							70,651,363	96,010,267
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-9,676,314						-1,001,276,314
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		-8,400,000						-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-1,276,314						-1,276,314
（三）利润分配			-52,000,000							-33,670,200	-85,670,200
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配			-52,000,000							-33,670,200	-85,670,200
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		-		3,658,025,039		8,318,506		1,069,219,290	2,161,178,177	10,263,761,012

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

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,598,419,397		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,220,501,028	12,916,543,391

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

二、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2022年6月30日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2022年8月25日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至2022年6月30日止6个月期间纳入合并范围的主要子公司详见附注,截至2022年6月30日止6个月期间新纳入合并范围的子公司为国际展览中心。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至2022年6月30日止6个月期间财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2022年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2022年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

应收账款组合 1 应收购房款
 应收账款组合 2 应收物业费
 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款
 应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业
 应收账款组合 6 应收租赁款

其他应收款组合 1 应收押金、保证金及备用金
 其他应收款组合 2 应收关联公司款项
 其他应收款组合 3 应收少数股东款项
 其他应收款组合 4 应收代垫款项
 其他应收款组合 5 应收其他款项
 其他应收款组合 6 应收工程专项基金

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。

采用权益法核算的长期股权投资，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预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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。持有的开发产品及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，将存货、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

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

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

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

15. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用 不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值√适用 不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用√适用 不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法√适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

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

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

(b) 提供劳务

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

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

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

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

21. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或

负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，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。

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。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

五、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

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

2. 税收优惠

适用 不适用

根据 39 号公告和财政部、国家税务总局 2022 年 3 月 3 日颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号)，本集团下属的部分商业物业作为生产性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	919,251	882,568
银行存款	12,679,729,132	14,721,401,619
其他货币资金	-	-
合计	12,680,648,383	14,722,284,187
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于 2022 年 6 月 30 日，银行存款中包括 179,095,340 元的房地产开发项目工程建设合同履行约担保金(2021 年 12 月 31 日：175,535,376 元)，460,119,413 元的住房按揭贷款保证金(2021 年 12 月 31 日：635,296,158 元)，773,992,892 元的购房款共管银行账户余额(2021 年 12 月 31 日：772,023,826 元)，281,896,109 元的其他受限资金账户余额(2021 年 12 月 31 日：178,477,041 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	135,999,646
1 至 2 年	22,011,713
2 至 3 年	1,187,839
3 年以上	29,876,485
合计	189,075,683

(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	49,677,244	26.3	49,677,244	100.0	-	43,689,215	43.0	43,689,215	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	53.4	26,547,878	100.0	-	26,547,878	60.8	26,547,878	100.0	-
应收物业费	20,312,576	40.9	20,312,576	100.0	-	15,133,543	34.6	15,133,543	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	2,811,790	5.7	2,811,790	100.0	-	2,002,794	4.6	2,002,794	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
按组合计提坏账准备	139,398,439	73.7	6,232,657	4.5	133,165,782	57,868,016	57.0	3,527,327	6.1	54,340,689
其中：										
应收购房款	4,732,571	3.4	35,076	0.7	4,697,495	35,531	-	263	0.7	35,268
应收物业费	19,745,410	14.1	3,895,787	19.7	15,849,623	6,384,918	11.0	1,259,750	19.7	5,125,168
应收酒店及餐饮服务款	27,298,991	19.6	83,350	0.3	27,215,641	13,875,072	24.0	42,364	0.3	13,832,708
应收会展服务款-国有企业	1,643,124	1.2	4,512	0.3	1,638,612	2,417,207	4.2	6,638	0.3	2,410,569

应收会展服务款-其他企业	670,733	0.5	366,282	54.6	304,451	730,923	1.3	376,102	51.5	354,821
应收租赁款	85,307,610	61.2	1,847,650	2.2	83,459,960	34,424,365	59.5	1,842,210	5.4	32,582,155
合计	189,075,683	/	55,909,901	/	133,165,782	101,557,231	/	47,216,542	/	54,340,689

(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
应收物业费	16,393,293	7,815,070	-	-	-	24,208,363
应收酒店及餐饮服务款	2,045,158	849,982	-	-	-	2,895,140
应收购房款	5,263	34,813	-	-	-	40,076
应收会展服务款-国有企业	6,638	-	2,126	-	-	4,512
应收会展服务款-其他企业	376,102	-	9,820	-	-	366,282
应收租赁款	1,842,210	16,482	11,042	-	-	1,847,650
合计	47,216,542	8,716,347	22,988	-	-	55,909,901

(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	57,822,850	26,570,757	31%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2021 年 12 月 31 日：无)。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 8,716,347 元，收回或转回的坏账准备金额为 22,988 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提：计提的坏账准备金额为 23,277,280 元，收回或转回的坏账准备金额为 648,257 元)。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间无实际核销的应收账款(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无质押给银行的应收账款(2021 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	49,329,046	80	45,259,487	78
1 至 2 年	9,796,944	16	10,484,955	18
2 至 3 年	135,555	1	267,372	1
3 年以上	2,042,524	3	2,070,717	3
合计	61,304,069	100	58,082,531	100

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 2022 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 11,975,023 元(2021 年 12 月 31 日：12,823,044 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	<u>28,833,665</u>	<u>4%</u>

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	2,240,521,746	2,118,142,404
合计	2,240,521,746	2,118,142,404

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收少数股东款项	1,631,039,912	176,831,900
代垫款项	144,402,936	151,121,871
保证金	33,387,669	35,527,311
预付货款	12,655,000	12,280,000
应收关联方款项	385,125,418	1,726,576,347
押金	4,434,023	7,460,910
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
备用金	20,057,818	2,706,453
其他	26,698,998	22,497,652
减：坏账准备	-19,356,805	-18,936,817
合计	2,240,521,746	2,118,142,404

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)	
2022年1月1日余额	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
2022年1月1日余额在本期	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
--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	1,809,429	-	-	1,809,429
本期转回	1,389,441	-	-	1,389,441
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	4,809,584	-	14,547,221	19,356,805

(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	
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
应收少数股东款项	340,688	1,659,299	-	-	-	1,999,987
应收关联公司款项	2,330,481	-	1,330,988	-	-	999,493
应收代垫款项	1,294,993	-	58,453	-	-	1,236,540
应收押金、保证金及备用金	269,153	126,651	-	-	-	395,804
工程专项基金	7,785	-	-	-	-	7,785
其他	146,496	23,479	-	-	-	169,975
合计	18,936,817	1,809,429	1,389,441	-	-	19,356,805

(i) 于 2022 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2021 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	---------------------	----------

旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	第三方款项	687,720,957	1至3年及3年以上	30	649,696
四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”)	第三方款项	518,714,000	2年至3年	23	663,600
北京金隅地产开发集团有限公司(以下称“金隅地产”)	关联方款项	294,000,000	1年以内	13	441,000
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	第三方款项	241,570,000	3年以上	11	228,213
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	第三方款项	79,508,431	1年以内及2至3年	4	75,112
合计	/	1,821,513,388	/	81	2,057,621

其他说明:

√适用 □不适用

截至2022年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为1,809,429元,收回或转回的坏账准备金额为1,389,441元(截至2021年6月30日止6个月期间:坏账准备金额为952,627元,收回或转回的坏账准备金额为1,002,375元)。

截至2022年6月30日止6个月期间,本集团无实际核销的其他应收款(截至2021年6月30日止6个月期间:无)。

于2022年6月30日,本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021年12月31日:无)。

5、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	5,171,393	243,912	4,927,481	4,262,690	243,912	4,018,778
开发成本(a)	26,214,881,133	958,165,660	25,256,715,473	31,203,207,442	1,144,644,836	30,058,562,606
开发产品(b)	18,189,331,603	657,330,127	17,532,001,476	15,991,371,049	365,707,679	15,625,663,370
库存材料	17,297,217	-	17,297,217	15,341,838	-	15,341,838
低值易耗品及包装物	21,779,666	-	21,779,666	23,124,399	-	23,124,399
合计	44,448,461,012	1,615,739,699	42,832,721,313	47,237,307,418	1,510,596,427	45,726,710,991

(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)	2022年6月30日	2021年12月31日
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2023年	8,746,898	2,826,290,618	3,013,715,841
杭州北辰辰香澜城	杭州市	2020年	2024年	3,230,863	2,425,686,060	2,285,660,546
长沙北辰三角洲	长沙市	2009年	2024年	37,790,393	2,174,364,673	2,199,335,010

苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至 2023 年	5,583,013	2,132,881,469	2,069,520,180
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2022 年	2,130,341	1,722,451,631	1,638,976,692
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020 年	2023 年	1,827,669	1,625,043,619	1,515,083,999
廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4、 2019-3)	廊坊市	2019 年	2020 年至 2024 年	2,375,680	1,528,549,189	1,471,590,874
海口北辰府	海口市	2018 年	2023 年	4,940,350	1,415,701,236	2,757,604,106
广州兰亭香麓	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,241,742,578	1,209,498,730
武汉北辰经开优+ (武汉辰展)	武汉市	2019 年	2020 年至 2023 年	1,704,063	1,140,831,366	1,126,199,075
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2023 年	2,775,120	972,537,603	933,301,381
海口长秀仕家	海口市	2020 年	2023 年	1,162,820	912,217,241	703,419,687
杭州北辰聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,092,217	775,284,109	768,985,293
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2022 年	1,460,457	687,026,734	624,230,907
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	715,700,887	688,733,676
廊坊北辰辰睿	廊坊市	2020 年	2021 年至 2024 年	1,257,924	645,363,401	607,816,281
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2016 年至 2029 年	3,775,772	619,742,907	569,981,067
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2020 年至 2025 年	3,461,401	574,618,326	574,618,326
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2016 年至 2025 年	3,223,036	537,058,534	467,087,629
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年至 2022 年	4,072,450	476,743,455	883,724,553
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2019 年至 2025 年	49,317	50,729,801	50,729,801
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2022 年	2,342,810	40,174,882	35,229,651
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,975,154	15,780,692
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	-	720,926,323
武汉北辰经开优+ (武汉辰发)	武汉市	2019 年	2022 年	1,225,466	-	949,125,060
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2022 年	2,297,726	-	2,177,687,226
					25,256,715,473	30,058,562,606

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 6 月 30 日
北京金辰府	2021 年	4,555,874,554	-	527,475,195	4,028,399,359
长沙北辰三角洲	2009 年至 2021 年	1,870,726,186	226,457,355	83,041,547	2,014,141,994
苏州北辰观澜府	2020 年至 2021 年	1,640,169,180	-	304,605,464	1,335,563,716
海口北辰府	2020 年至 2022 年	179,407,722	1,631,586,466	588,429,644	1,222,564,544
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2022 年	957,023,539	708,503,605	645,428,548	1,020,098,596
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	-	2,297,725,786	1,271,963,227	1,025,762,559
武汉北辰经开优+ (武汉辰发)	2022 年	-	1,070,634,940	255,501,985	815,132,955
武汉北辰蔚蓝城市	2022 年	696,640,749	-	16,167,990	680,472,759
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2019 年	739,061,024	-	62,131,028	676,929,996
武汉北辰光谷里	2020 年	601,277,315	-	26,562,724	574,714,591
四川北辰国颂府	2020 年	719,218,194	-	159,802,797	559,415,397
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	583,474,175	-	42,088,709	541,385,466

长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	362,970,759	495,543,239	364,375,934	494,138,064
成都北辰天麓御府	2020 年	554,768,267	-	163,259,758	391,508,509
长沙北辰时光里	2022 年	-	944,047,044	587,130,317	356,916,727
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	445,539,977	-	111,806,868	333,733,109
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2020 年	289,847,740	-	12,372,103	277,475,637
宁波北辰府	2020 年	281,195,767	-	21,518,184	259,677,583
廊坊北辰香麓	2020 年至 2021 年	241,485,793	-	34,136,609	207,349,184
北京北辰福第	2010 年至 2014 年	105,267,366	-	-	105,267,366
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	107,175,749	-	9,980,769	97,194,980
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	107,648,757	-	14,124,242	93,524,515
北京当代北辰悦 MOMA	2020 年	91,028,939	-	1,024,783	90,004,156
武汉金地北辰阅风华	2021 年	106,820,769	-	17,524,653	89,296,116
杭州北辰奥园	2017 年	102,788,347	-	14,360,866	88,427,481
成都北辰香麓	2019 年	55,243,500	-	10,861,257	44,382,243
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
宁波董天府	2020 年	39,669,769	-	17,600,069	22,069,700
北京北辰红橡墅	2016 年至 2019 年	48,128,735	-	27,142,739	20,985,996
北京北辰香麓	2010 年至 2012 年	44,784,858	-	27,964,255	16,820,603
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,813,836	-	3,946,926	7,866,910
杭州北辰国颂府	2020 年	5,406,412	-	1,930,859	3,475,553
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年至 2019 年	8,742,093	-	8,742,093	-
其他	2001 年	37,834,688	-	35,158,187	2,676,501
		15,625,663,370	7,374,498,435	5,468,160,329	17,532,001,476

于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为 8,867,918,756 元的存货(2021 年 12 月 31 日：12,524,133,614 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,144,644,836	109,961,774	-	-	296,440,950	958,165,660
开发产品	365,707,679	154,358,613	296,440,950	159,177,115	-	657,330,127
合计	1,510,596,427	264,320,387	296,440,950	159,177,115	296,440,950	1,615,739,699

(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 2022 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,859,721,594 元(2021 年 12 月 31 日：2,958,190,480 元)。截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.91%(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：5.73%)。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	227,478,307	168,478,919
应收保证金	109,662,799	102,044,232
减：坏账准备	-1,750,848	-1,368,700
合计	335,390,258	269,154,451

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	2,331,604,659	2,401,164,807
合计	2,331,604,659	2,401,164,807

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	1,133,792,900	29,774,856	1,104,018,044	1,289,564,500	21,470,703	1,268,093,797	-
应收保证金	77,636,310	421,919	77,214,391	93,646,824	508,929	93,137,895	-
合计	1,211,429,210	30,196,775	1,181,232,435	1,383,211,324	21,979,632	1,361,231,692	/

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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

				调整						
一、合营企业										
武汉当代	77,135,787	-	-	-797,868	-	-	-	-	-	76,337,919
杭州辰旭	27,941,709	-	-	-452,250	-	-	-	-	-	27,489,459
杭州金湖	169,271,347	-	-	1,005,391	-	-	-	-	-	170,276,738
无锡盛阳	248,661,615	-	-	3,910,345	-	-	-196,000,000	-	-	56,571,960
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	3,249,128	-	-	71,676	-	-	-	-	-	3,320,804
北京辰轩	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-
小计	542,124,642	-	-	3,737,294	-	-	-196,000,000	-	-15,865,056	333,996,880
二、联营企业										
杭州旭发	23,802,048	-	-	938,294	-	-	-	-	-	24,740,342
无锡辰万	51,119,938	-	-	-889,939	-	-	-	-	-	50,229,999
广州广悦	18,689,175	-	-	-16,683,364	-	-	-	-	-	2,005,811
北京辰轩	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	15,865,056	-
小计	93,611,161	-	-	-32,500,065	-	-	-	-	15,865,056	76,976,152
合计	635,735,803	-	-	-28,762,771	-	-	-196,000,000	-	-	410,973,032

其他说明

于2022年3月，本公司合作方北京龙湖中佰置业有限公司（以下称“北京龙湖”）向北京建工地产有限责任公司（以下称“北京建工”）转让其持有的北京辰轩20%股权。根据北京辰轩的公司章程，北京辰轩相关活动的决策由董事会作出，董事会决议须经董事会超过半数董事同意方可通过。北京辰轩董事会成员5名，本公司委派1名，本公司对北京辰轩具有重大影响，不再共同控制，因此由合营企业变更为联营企业核算。

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	11,170,089,639	222,945,271	11,393,034,910
2. 本期增加金额	4,300,349	12,807,756	17,108,105
(1) 外购	4,300,349	12,807,756	17,108,105
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	11,174,389,988	235,753,027	11,410,143,015
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	3,047,794,137	172,773,353	3,220,567,490
2. 本期增加金额	136,344,105	-	136,344,105
(1) 计提或摊销	136,344,105	-	136,344,105
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-

4. 期末余额	3,184,138,242	172,773,353	3,356,911,595
三、减值准备			
1. 期初余额	136,793,207	-	136,793,207
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	136,793,207	-	136,793,207
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,853,458,539	62,979,674	7,916,438,213
2. 期初账面价值	7,985,502,295	50,171,918	8,035,674,213

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为 136,344,105 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 73,186,759 元)。

于 2022 年 6 月 30 日, 账面价值为 5,925,017,929 元(原价 7,444,291,673 元)的投资性房地产(2021 年 12 月 31 日: 账面价值为 5,893,555,187 元(原价 7,565,894,596 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2022 年 6 月 30 日, 本集团的投资性房地产的减值准备金额为 136,793,207 元(2021 年 12 月 31 日: 136,793,207 元)。

于 2022 年 6 月 30 日, 账面价值约为 411,110,183 元(原价 432,417,870 元)的房屋及建筑物(于 2021 年 12 月 31 日, 账面价值为 418,418,841 元, 原价 432,417,870 元)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证, 预计在 2022 年办结房屋所有权证。

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	2,967,095,889	3,036,210,516
固定资产清理	-	-
合计	2,967,095,889	3,036,210,516

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	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	553,468,760	4,772,899,950
2. 本期增加金额	-	6,067,670	231,216	4,292,961	10,591,847
(1) 购置	-	3,339,394	231,216	4,292,961	7,863,571
(2) 在建工程转入	-	2,728,276	-	-	2,728,276
3. 本期减少金额	-	1,533,587	108,000	484,783	2,126,370
(1) 处置或报废	-	1,533,587	108,000	484,783	2,126,370

4. 期末余额	3,491,640,350	685,856,041	46,592,098	557,276,938	4,781,365,427
二、累计折旧					
1. 期初余额	786,042,584	453,077,390	40,226,087	378,382,037	1,657,728,098
2. 本期增加金额	45,290,525	20,131,446	564,067	13,336,613	79,322,651
(1) 计提	45,290,525	20,131,446	564,067	13,336,613	79,322,651
3. 本期减少金额	-	1,450,542	102,600	189,405	1,742,547
(1) 处置或报废	-	1,450,542	102,600	189,405	1,742,547
4. 期末余额	831,333,109	471,758,294	40,687,554	391,529,245	1,735,308,202
三、减值准备					
1. 期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,581,345,905	214,097,747	5,904,544	165,747,693	2,967,095,889
2. 期初账面价值	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	175,086,723	3,036,210,516

其他说明：

适用 不适用

于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为 2,106,296,993 元(原价 2,486,738,704 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 2,037,854,110 元(原价 2,845,827,744 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 79,322,651 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：50,436,445 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：71,253,398 元、966,391 元及 7,102,862 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：42,922,584 元、986,581 元及 6,527,280 元)。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团由在建工程转入固定资产的原价为 2,728,276 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：76,061,433 元)。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 6 月 30 日，账面价值约为 442,285,160 元(原价 533,993,283 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元))由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2022 年办结房屋所有权证。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团固定资产计提减值准备金额为 78,961,336 元(2021 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

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	5,784,440	6,476,930
工程物资	-	-
合计	5,784,440	6,476,930

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
零星在建工程项目	5,784,440	-	5,784,440	6,476,930	-	6,476,930
合计	5,784,440	-	5,784,440	6,476,930	-	6,476,930

其他说明

√适用 □不适用

于 2022 年 6 月 30 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2021 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	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
2. 本期增加金额	5,631,648	-	-	5,631,648
(1) 新增租赁合同	5,631,648	-	-	5,631,648
3. 本期减少金额	16,100,818	34,255,204	282,349	50,638,371
(1) 租赁变更	1,630,163	-	-	1,630,163
(2) 到期	14,470,655	34,255,204	282,349	49,008,208
4. 期末余额	68,309,582	15,259,290	-	83,568,872
二、累计折旧				
1. 期初余额	46,649,030	34,255,203	282,349	81,186,582
2. 本期增加金额	9,145,800	7,629,646	-	16,775,446
(1) 计提	9,145,800	7,629,646	-	16,775,446
3. 本期减少金额	15,422,162	34,255,204	282,349	49,959,715
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 租赁变更	951,507	-	-	951,507
(3) 到期	14,470,655	34,255,204	282,349	49,008,208
4. 期末余额	40,372,668	7,629,645	-	48,002,313
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	27,936,914	7,629,645	-	35,566,559
2. 期初账面价值	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013

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	66,874,060	66,874,060
2. 本期增加金额	2,991,415	2,991,415
(1) 购置	2,991,415	2,991,415
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	69,865,475	69,865,475
二、累计摊销		
1. 期初余额	49,286,490	49,286,490
2. 本期增加金额	3,915,962	3,915,962
(1) 计提	3,915,962	3,915,962
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	53,202,452	53,202,452
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	16,663,023	16,663,023
2. 期初账面价值	17,587,570	17,587,570

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 3,915,962 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4,549,439 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	27,567,273	323,068	3,240,492	-	24,649,849
使用权资产改良	2,217,950	102,318	884,859	-	1,435,409
其他	2,642,737	422,752	562,235	-	2,503,254
合计	32,427,960	848,138	4,687,586	-	28,588,512

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	522,041,516	130,510,379	506,782,620	126,695,655
内部交易未实现利润	2,386,001,080	596,500,270	2,193,055,284	548,263,821
可抵扣亏损	659,480,088	164,870,022	126,656,260	31,664,065
预提费用	1,749,344,856	437,336,214	2,195,829,160	548,957,290
合计	5,316,867,540	1,329,216,885	5,022,323,324	1,255,580,831

递延所得税资产	2022年6月30日	2021年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	124,079,747	142,123,559
预计于1年后转回的金额	1,205,137,138	1,113,457,272
	<u>1,329,216,885</u>	<u>1,255,580,831</u>

(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
直线法计提的收入	25,956,148	6,489,037	18,331,816	4,582,954
减免租金摊销	13,650,360	3,412,590	19,398,388	4,849,597
合计	39,606,508	9,901,627	37,730,204	9,432,551

递延所得税负债	2022年6月30日	2021年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	3,412,590	6,326,727
预计于1年后转回的金额	6,489,037	3,105,824
	<u>9,901,627</u>	<u>9,432,551</u>

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-9,901,627	1,319,315,258	-9,432,551	1,246,148,280
递延所得税负债	9,901,627	-	9,432,551	-

(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	1,809,784,499	1,854,501,115
可抵扣亏损	2,837,744,422	2,261,821,856
合计	4,647,528,921	4,116,322,971

(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
2022	21,317,620	21,317,620
2023	115,553,927	115,553,927
2024	351,083,473	351,233,616
2025	454,546,834	454,546,834
2026	1,315,931,051	1,319,169,859
2027	579,311,517	-
合计	2,837,744,422	2,261,821,856

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	39,864,836	-	39,864,836	48,291,985	-	48,291,985
合计	39,864,836	-	39,864,836	48,291,985	-	48,291,985

其他说明：

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 16,025,193 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：31,320,463 元)。

18、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,811,714,318	7,411,537,515
其他	169,891,996	293,199,555
合计	6,981,606,314	7,704,737,070

(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	2,519,591,314	尚未结算
合计	2,519,591,314	/

19、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	232,758,472	236,089,004
合计	232,758,472	236,089,004

(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	42,066,113	尚未满足收入确认条件
合计	42,066,113	/

20、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	11,702,418,894	11,834,438,751
其他(ii)	172,205,223	289,414,596
合计	11,874,624,117	12,123,853,347

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	2022 年 6 月 30 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例
			2022 年 6 月 30 日
长沙北辰三角洲	4,100,347,927	2012 年至 2024 年	84%
重庆北辰悦来壹号	1,908,727,544	2019 年至 2023 年	77%
海口北辰府	1,307,080,991	2020 年至 2023 年	74%
宁波北辰香麓湾	1,091,557,733	2023 年	55%
重庆北辰香麓	771,574,248	2022 年	45%
长沙北辰中央公园	747,286,669	2016 年至 2022 年	97%
杭州北辰聆潮府	669,241,014	2022 年	96%
廊坊北辰香麓	436,179,279	2020 年至 2023 年	27%
北京金辰府	137,024,614	2021 年	51%
武汉北辰经开优+（武汉辰发）	97,367,289	2022 年	30%
苏州北辰观澜府	83,301,774	2020 年至 2021 年	27%
其他	352,729,812		
	<u>11,702,418,894</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 4,773,196,169 元合同负债(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7,887,996,779 元)已于截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入，包

括开发项目预收款 4,561,539,864 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 7,782,417,300 元), 酒店业务 117,568,093 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 72,841,432 元), 其他业务 94,088,212 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 32,738,047 元)。

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	54,892,799	494,239,659	472,295,784	76,836,674
二、离职后福利-设定提存计划	10,450,733	70,451,416	62,747,681	18,154,468
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	9,203,000	6,628,500	4,356,941	11,474,559
合计	74,546,532	571,319,575	539,400,406	106,465,701

(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	41,423,186	374,108,827	349,618,001	65,914,012
二、职工福利费	-	31,783,870	30,555,645	1,228,225
三、社会保险费	4,041,890	37,902,586	37,991,248	3,953,228
其中: 医疗保险费	3,853,007	35,990,264	36,202,861	3,640,410
工伤保险费	92,570	1,013,448	1,012,483	93,535
生育保险费	96,313	898,874	775,904	219,283
四、住房公积金	53,597	38,105,569	37,841,504	317,662
五、工会经费和职工教育经费	5,397,120	10,295,828	10,269,401	5,423,547
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	3,977,006	2,042,979	6,019,985	-
合计	54,892,799	494,239,659	472,295,784	76,836,674

(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	7,375,931	53,556,345	45,832,893	15,099,383
2、失业保险费	472,256	1,527,689	1,596,908	403,037
3、企业年金缴费	2,602,546	15,367,382	15,317,880	2,652,048
合计	10,450,733	70,451,416	62,747,681	18,154,468

22、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	72,797,779	53,515,533

企业所得税	402,123,390	355,544,697
城市维护建设税	8,545,343	7,514,665
土地增值税	1,164,977,120	1,791,828,265
教育费附加及其他	23,325,601	45,826,720
合计	1,671,769,233	2,254,229,880

23、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	910,672,190	398,162,190
其他应付款	3,289,288,319	3,844,717,932
合计	4,199,960,509	4,242,880,122

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	899,062,190	1,162,190
应付关联公司股利	11,610,000	397,000,000
合计	910,672,190	398,162,190

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
应付关联公司款项	1,005,858,254	1,361,211,374
待转销项税	969,241,146	990,895,202
押金及保证金	489,076,141	500,099,785
应付少数股东款项(i)	229,968,106	251,654,361
应付第三方合作款(ii)	120,823,840	200,823,840
应付销售代理费	83,889,686	91,644,970
预提费用	68,473,563	87,125,985
代收售房契税、公共维修基金	14,040,153	30,146,949
应付维修费	35,662,155	42,749,591
应付能源费	31,318,239	31,416,740
应付诚意金	29,003,882	23,086,636
应付物业管理费	9,871,807	15,187,117
其他	202,061,347	218,675,382
合计	3,289,288,319	3,844,717,932

(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
租赁押金及应付关联方款项	800,667,823	对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清
合计	800,667,823	/

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 于 2022 年 6 月 30 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 26,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；63,800,000 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(2021 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；23,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；48,200,000 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)。

(ii) 2021 年度，本公司及合营股东一致同意第三方公司向合营企业北京辰轩进行增资。根据协议约定，于 2021 年 12 月，第三方公司向本公司支付合作款项，本公司以持有的北京辰轩 16% 股权提供质押。待增资事项完成后，该合作款项将用于偿还本公司对北京辰轩同等金额的股东借款。于 2022 年 6 月 30 日，上述增资事项尚未完成。

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,684,509,661	5,594,575,540
1 年内到期的应付债券	2,103,361,145	4,229,365,279
1 年内到期的长期应付款	1,269,976,883	1,774,953,680
1 年内到期的租赁负债	30,062,410	32,279,677
合计	10,087,910,099	11,631,174,176

25、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
计提的违约金	1,168,852	4,967,159
合计	1,168,852	4,967,159

26、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,286,446,638	15,774,336,810
保证借款	5,262,375,720	5,975,476,963
信用借款	22,877,174	22,877,174
减：一年内到期的抵押借款	-2,746,154,438	-3,448,313,158
减：一年内到期的保证借款	-3,936,923,920	-2,145,973,463
减：一年内到期的信用借款	-1,431,303	-288,919
合计	13,887,189,871	16,178,115,407

长期借款分类的说明：

于 2022 年 6 月 30 日，上述抵押借款包括应付利息 18,593,436 元(2021 年 12 月 31 日：22,283,332 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2036 年 3 月 11 日前分期偿还，其中：借款本金 3,932,739,170 元(2021 年 12 月 31 日：4,036,313,516 元)系由本集团的存货作为抵押；11,335,114,032 元(2021 年 12 月 31 日：11,715,739,962 元)系由本集团的投资性房地产、固定资产作为抵押。

于 2022 年 6 月 30 日，上述抵押借款中 993,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：994,000,000 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 2022 年 6 月 30 日，上述保证借款包括应付利息 9,690,420 元(2021 年 12 月 31 日：10,555,963 元)，其中：借款本金 4,194,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：5,590,000,000 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；1,058,685,300 由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(2021 年 12 月 31 日：374,921,000 元)。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的年利率区间为 4.44%至 7.40%(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.44%至 8.10%)。

27、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2019 年公司债券-5 年期(iii)	371,060,224	-
2020 年公司债券-5 年期(iv)	-	596,961,822
2021 年公司债券第一期-5 年期(vi)	318,209,884	318,120,700
2021 年中期票据-5 年期(vii)	1,446,732,973	1,446,395,350
2021 年公司债券第二期-5 年期(viii)	1,335,363,503	1,334,989,153
2022 年中期票据第一期-5 年期(ix)	1,049,764,588	-
2022 年公司债券第一期-5 年期(x)	822,605,820	-
合计	5,343,736,992	3,696,467,025

(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
2019 年公司债券-5 年期(iii)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	371,060,224	371,060,224
2020 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	596,961,822	-	12,510,000	477,543	-	-597,439,365	-
2021 年公司债券第一期-5 年期(vi)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,120,700	-	5,518,700	89,184	-	-	318,209,884
2021 年中期票据-5 年期(vii)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,446,395,350	-	25,375,000	337,623	-	-	1,446,732,973
2021 年公司债券第二期-5 年期(viii)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,334,989,153	-	23,164,700	374,350	-	-	1,335,363,503
2022 年中期票据第一期-5 年期(ix)	100 元	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	-	1,049,685,600	6,951,847	78,988	-	-	1,049,764,588
2022 年公司债券第一期-5 年期(x)	100 元	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	-	822,525,000	5,063,014	80,820	-	-	822,605,820
合计	/	/	/	6,785,000,000	3,696,467,025	1,872,210,600	78,583,261	1,438,508	-	-226,379,141	5,343,736,992

一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,497,633,839	-	4,594,521	141,161	1,497,775,000	-	-
2017 年中期票据-5 年期(ii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,118,417,537	-	21,280,000	1,088,399	-	-	1,119,505,936
2019 年公司债券-5 年期(iii)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	1,195,318,976	-	19,298,014	1,741,248	826,000,000	-371,060,224	-

2020 年中期票据-2 年期(v)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	259,509,707	-	4,914,000	255,421	-	-	259,765,128
2020 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	-	-	-	-	-	597,439,365	597,439,365
合计	/	/	/	4,880,000,000	4,070,880,059	-	50,086,535	3,226,229	2,323,775,000	226,379,141	1,976,710,429

于 2022 年 6 月 30 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 126,650,716 元(2021 年 12 月 31 日：158,485,220 元)，列示于一年内到期的非流动负债。

其他说明：

适用 不适用

(i)经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行 7 年期公司债券，票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2020 年 1 月 20 日，投资者选择回售 2,225,000 元，且本公司决定不上调票面利率。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(ii)经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。

(iii)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，于 2022 年 4 月 16 日，投资者选择回售 826,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.55%。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。

(iv)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。

(v)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。

(vi)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 7 月 26 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.46%，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。

(vii)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(viii)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，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。

(ix)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 25 日公开发行 5 年期中期票据(第一期)，票面年利率为 3.60%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(x)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2022年4月28日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第一期)，票面年利率为3.50%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

28、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	42,604,312	46,823,047
减：一年内到期的租赁负债	-30,062,410	-32,279,677
合计	12,541,902	14,543,370

其他说明：

于2022年6月30日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于2022年6月30日，本集团按新租赁准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为901,053元，其中一年内支付的金额为781,515元。

29、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,874,527,572	2,148,384,872
专项应付款	-	-
合计	2,874,527,572	2,148,384,872

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	1,276,803,423	1,264,833,310
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下简称“北京三建”)款项(ii)	509,929,691	591,924,493
应付关联方款项	1,602,111,111	1,301,886,806
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)(iii)	755,660,230	764,693,943
减：一年内到期的应付少数股东款项	-735,212,723	-1,159,385,310
减：一年内到期的应付北京三建款项	-509,929,691	-591,924,493
减：一年内到期的应付关联方款项	-2,111,111	-1,886,806
减：一年内到期的专项计划	-22,723,358	-21,757,071
合计	2,874,527,572	2,148,384,872

其他说明：

(i)于2022年6月30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：963,882,270元的借款利率为6.5%；285,318,000元的借款利率为7%，均无任何抵押、质押及担保。(于2021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：943,302,270 元的借款利率为 6.5%；300,018,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保。

(ii) 于 2022 年 6 月 30 日，本集团应付北京三建 508,997,667 元借款及 932,024 元应付利息 (2021 年 12 月 31 日：590,857,667 元及 1,066,826 元)，借款的利率均为 6.5%，无任何抵押、质押或担保；其中，509,929,691 元 (2021 年 12 月 31 日：591,924,493 元) 将于一年内到期并计入一年内到期的非流动负债。

(iii) 经上海证券交易所“上证函[2018]1320 号”文核准，于 2018 年 12 月 20 日，本公司之全资子公司北辰地产集团发行资产支持专项计划，募集金额为人民币 1,050,000,000 元，其中优先 A 类资产支持证券人民币 527,000,000 元，利率为 5.2%，期限为 18 年，分期还本；优先 B 类资产支持证券人民币 473,000,000 元，利率为 6.2%，期限为 18 年，到期一次还本；C 类资产支持证券人民币 50,000,000 元，由北辰地产集团认购，不设预期收益率，期限为 18 年。每三年为优先类资产支持证券持有人的开放退出申报期。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。于 2021 年 11 月 30 日，优先 A 类资产支持证券票面利率调整为 4.2%，优先 B 类资产支持证券票面利率调整为 4.7%。

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	114,460,968	116,710,409
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-11,474,559	-9,203,000
合计	102,986,409	107,507,409

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：

2022 年 6 月 30 日

2021 年 12 月 31 日

工资增长率

10%

10%

折现率

2.5%至 3.25%

2.5%至 3.25%

31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	27,747,587	9,523,810	19,711,426	17,559,971	政府部门拨款
合计	27,747,587	9,523,810	19,711,426	17,559,971	/

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
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	943,396	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	3,127,967	-	-	367,996	-	2,759,971	与资产相关
中国国际服务贸易交易会包干补助	23,676,224	-	-	-	8,876,224	14,800,000	与收益相关
冬奥会及冬残奥会场馆使用补贴	-	9,523,810	-	-	9,523,810	-	与收益相关

32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2021 年	本年增减变动		2022 年
	12 月 31 日	其他	小计	6 月 30 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
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

33、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN667 号文核准，本公司于 2019 年 6 月 28 日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额为人民币 10 亿元，初始固定利率为 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。本公司于 2022 年 6 月 27 日行使发行人赎回选择权，向持有人赎回全部 2019 年第一期永续债。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2019年第一期永续债	10,000,000	1,018,241,096	-	25,358,904	10,000,000	1,043,600,000	-	-
合计	10,000,000	1,018,241,096	-	25,358,904	10,000,000	1,043,600,000	-	-

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
同一控制下企业合并	49,908,400	-	66,906,480	-16,998,080
其他	67,500,069	-	8,400,000	59,100,069
合计	3,790,005,368	-	75,306,480	3,714,698,888

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

由于本期发生同一控制下企业合并，2020年12月31日及2021年12月31日其他资本公积的金额已经重述。

于2022年6月27日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部2019年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						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	8,318,506	-	-	-	-	-	-	8,318,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	8,318,506	-	-	-	-	-	-	8,318,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	8,318,506	-	-	-	-	-	-	8,318,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	907,749,876	-	-	907,749,876

任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,069,219,290	-	-	1,069,219,290

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	6,242,023,887	6,298,481,694
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	14,132,793	3,809,325
调整后期初未分配利润	6,256,156,680	6,302,291,019
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-507,732,446	212,983,698
减：提取法定盈余公积	-	20,324,183
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	33,670,200	101,010,600
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	25,358,904	137,783,254
期末未分配利润	5,689,395,130	6,256,156,680

调整期初未分配利润明细：

1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 14,132,793 元。

根据 2022 年 3 月 16 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 0.01 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 33,670,200 元，上述提议已经 2022 年 5 月 12 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

38、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,836,548,889	5,683,393,218	10,322,777,533	7,509,062,903
其他业务	3,961,955	826,268	2,741,169	53,486
合计	6,840,510,844	5,684,219,486	10,325,518,702	7,509,116,389

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2022 年		2021 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发(i)	5,879,608,248	5,069,035,803	9,393,733,037	7,007,277,342
会展(含酒店)及商业物业(ii)	888,805,948	552,501,662	867,159,580	438,465,934
其他业务	68,134,693	61,855,753	61,884,916	63,319,627
	6,836,548,889	5,683,393,218	10,322,777,533	7,509,062,903

(i) 房地产开发收入及成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2022 年	2021 年
--	--------	--------

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
成都北辰鹿鸣苑	1,401,338,427	1,207,914,635	-	-
海口北辰府	635,707,518	540,095,565	653,884,975	624,664,411
长沙北辰时光里	607,397,331	567,933,542	-	-
重庆北辰悦来壹号	673,311,503	616,286,527	874,902,113	684,910,822
北京金辰府	497,211,025	508,508,102	-	-
长沙北辰中央公园	472,417,518	361,855,176	11,792,013	8,572,449
苏州北辰观澜府	251,063,630	259,367,644	643,399,001	583,147,273
北京北辰墅院 1900	178,895,422	111,806,868	288,058,939	154,090,840
成都北辰天麓御府	173,261,921	159,354,453	283,286,497	258,148,761
北京香山清琴	114,750,902	34,799,448	-	-
四川北辰国颂府	113,217,135	115,303,791	133,558,383	126,669,664
长沙北辰三角洲	102,092,420	81,797,020	2,792,161,019	1,737,735,583
其他	658,943,496	504,013,032	3,712,690,097	2,829,337,539
	<u>5,879,608,248</u>	<u>5,069,035,803</u>	<u>9,393,733,037</u>	<u>7,007,277,342</u>

(ii) 会展（含酒店）及商业物业

由于新型冠状病毒肺炎疫情的影响，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 5,893,037 元。

(iii) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 224,817,544 元（截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：143,953,422 元）。

(iv) 于 2022 年 6 月 30 日，本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 12,157,359,151 元（2021 年 12 月 31 日：13,250,682,343 元）。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2022 年		2021 年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	<u>3,961,955</u>	<u>826,268</u>	<u>2,741,169</u>	<u>546</u>

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,711,416	16,141,872
教育费附加	8,111,673	11,821,658
房产税	97,362,133	81,203,205
土地使用税	9,589,624	11,825,984
印花税	4,412,060	5,900,162
土地增值税	185,003,802	598,806,579
增值税	40,681,078	33,498,264
其他	5,705,717	3,694,471
合计	362,577,503	762,892,195

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
咨询服务费	95,352,195	110,589,998
薪酬支出	68,532,341	64,122,606
广告费	20,184,343	28,944,295
物业管理费	11,511,253	18,672,531
办公消耗费	4,178,191	6,393,335
能源费	2,353,234	1,453,138
经营性租赁	2,101,323	1,827,270
固定资产折旧	966,391	986,581
其他	3,052,028	3,011,980
合计	208,231,299	236,001,734

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	289,227,992	259,822,582
运营管理费	25,638,326	14,175,064
咨询服务费	25,587,101	38,091,769
使用权资产折旧	15,844,584	15,711,257
资产保养维修费用	10,113,285	9,167,353
固定资产折旧	7,102,862	6,527,280
能源费	6,125,337	3,666,040
物业管理费	3,448,059	5,506,491
无形资产摊销	3,214,484	4,104,408
使用的消费品成本	760,277	4,752,592
其他	22,784,534	21,385,583
合计	409,846,841	382,910,419

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	892,648,830	953,642,285
减：资本化利息	-484,836,254	-564,322,300
减：利息收入	-50,829,135	-54,927,235
汇兑收益	-24,209	10,171
手续费及其他	4,378,561	2,567,699
合计	361,337,793	336,970,620

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,221,966	18,289,300
增值税进项加计抵减	3,180,270	2,457,653
代扣代缴个人所得税手续费返还	619,792	920,298
合计	6,022,028	21,667,251

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,463,355	108,300,016
关联方贷款利息收入	18,508,052	6,103,919
其他	-	737,225
合计	16,044,697	115,141,160

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,693,359	-22,629,023
其他应收款坏账损失	-419,988	49,748
长期应收款坏账损失	-8,217,143	-89,882
一年内到期非流动资产坏账损失	-382,148	104,251
合计	-17,712,638	-22,564,906

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-264,320,387	-514,491,218
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-136,793,207
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-264,320,387	-651,284,425

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-4,392	-4,096
合计	-4,392	-4,096

48、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	92,075	-	92,075
其中：固定资产处置利得	92,075	-	92,075
政府补助	1,207,676	599,790	1,207,676
赔偿及违约金收入	6,380,424	10,817,944	6,380,424
其他	778,311	474,493	778,311
合计	8,458,486	11,892,227	8,458,486

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	1,205,000	595,000	与收益相关
其他	2,676	4,790	与收益相关

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	96,813	345,607	96,813
其中：固定资产处置损失	96,813	345,607	96,813
赔偿及违约金支出	2,411,090	6,964,805	2,411,090
罚没支出	84,002	22,683	84,002
其他	276,902	154,833	276,902
合计	2,868,807	7,487,928	2,868,807

50、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	97,721,556	378,835,877
递延所得税费用	-73,166,978	-55,962,461
合计	24,554,578	322,873,416

(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	-440,083,091
按法定/适用税率计算的所得税费用	-110,020,773
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	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,773,864
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-847,238
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	133,648,725
所得税费用	24,554,578

51、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	80,797,131	93,471,908
受限制的担保金及保证金的减少	66,228,647	-
利息收入	50,829,135	54,927,235
代收的契税、公共维修基金	20,076,073	89,203,272
政府补助	2,118,250	18,889,090
其他	7,712,758	9,229,048
合计	227,761,994	265,720,553

(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	29,800,153	81,246,823
押金及保证金	86,654,246	66,513,124
受限制的担保金及保证金的增加	-	26,971,591
办公及会议费	20,737,024	13,115,609
罚没及违约金支出	7,462,251	6,472,987
差旅费	508,598	2,663,181
其他	13,690,492	28,572,559
合计	158,852,764	225,555,874

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金（截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退回第三方预付项目合作款	80,000,000	-
合计	80,000,000	-

(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	400,000,000	1,500,000,000
自少数股东收到的现金	64,280,000	222,925,400
退回的信托借款保证金	13,970,000	34,400,991
合计	478,250,000	1,757,326,391

(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
支付予少数股东的现金	96,640,000	1,031,937,500
向关联方支付现金	300,000,000	672,000,000
赎回其他权益工具支付的现金	1,000,000,000	-
取得同一控制下子公司支付的现金	111,510,800	-
偿还租赁负债支付的金额	9,480,005	10,062,862
信托借款保证金	-	11,000,000
合计	1,517,630,805	1,725,000,362

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 20,331,402 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-464,637,669	242,113,212
加：资产减值准备	264,320,387	651,284,425
信用减值损失	17,712,638	22,564,906
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,322,651	50,436,445
使用权资产摊销	16,775,446	15,711,257
无形资产摊销	3,915,962	4,549,439
长期待摊费用摊销	4,687,586	3,547,528
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	4,392	4,096
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,738	273,480
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-

财务费用（收益以“-”号填列）	407,812,576	389,319,985
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,044,697	-115,141,160
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-73,166,978	-55,962,461
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）	3,114,505,545	4,833,901,412
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-26,073,484	409,538,473
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,645,584,662	-2,628,999,575
其他	202,572,752	46,215,168
经营活动产生的现金流量净额	1,886,127,183	3,869,356,630
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	-	-
收到股利抵消债务	196,000,000	-
应付股利抵销应收债权	48,000,000	-
当期新增的使用权资产	5,631,648	12,167,862
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,985,544,629	11,210,114,211
减：现金的期初余额	12,960,951,786	10,832,104,864
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	-1,975,407,157	378,009,347

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,985,544,629	12,960,951,786
其中：库存现金	919,251	882,568
可随时用于支付的银行存款	10,984,625,378	12,960,069,218
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	10,985,544,629	12,960,951,786

53、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	7,955,357
其中：美元	750,791	6.75	5,067,839
欧元	192,069	6.90	1,325,276
港币	1,816,561	0.86	1,562,242

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2021 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2022 年 6 月 30 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	47,216,542	876,347	28			55,999,911
其他应收款坏账准备	18,936,817	1,894,429	1,389,411			19,356,835
一年内到期的非流动资产 减值准备	1,368,700	321,618				1,730,888
长期应收款减值准备	21,979,632	834,153	80			30,166,765
小计	89,501,691	19,220,777	1,409,499			107,243,399
存货跌价准备	1,510,596,427	264,320		159,171		1,615,739,576
投资性房地产减值准备	136,793,207					136,793,207
固定资产减值准备	78,961,336					78,961,336
小计	1,726,350,970	264,320,387		159,177,115		1,831,494,242

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2022 年	2021 年
房地产开发销售成本	5,069,035,803	7,007,277,342
薪酬支出	516,803,912	452,526,135
咨询服务费	132,794,232	164,277,386
投资性房地产摊销	136,344,105	73,186,759
使用的消费品成本	58,310,476	46,225,797
固定资产折旧	79,322,651	50,436,445
能源费	48,140,436	46,328,730
运营管理费及办公消耗费	56,002,205	46,045,079
物业管理费	50,717,956	35,554,220
广告推广费用	21,294,481	31,360,907
资产保养维修费用	31,235,826	28,464,224
使用权资产折旧	16,775,446	15,711,257
无形资产摊销	3,915,962	4,549,439
长期待摊费用摊销	4,687,586	3,547,528
经营性租赁	10,821,782	3,031,916
会展搭建服务费	6,420,299	64,415,709
其他	59,674,467	55,089,669
	6,302,297,626	8,128,028,542

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间金额为 10,821,782 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3,031,916 元)。

(3) 每股收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2022 年	2021 年
归属于母公司股东的合并净(亏损)/利润	-507,732,446	277,383,044
减: 归属于权益工具投资人的合并净利润	-25,358,904	-72,700,651
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	-533,091,350	204,682,393
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	-0.16	0.06
其中:		
—持续经营基本每股收益:	-0.16	0.06
—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。于截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 本公司不存在稀释性潜在普通股(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无), 稀释每股收益与基本每股收益相等。

七、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
国际展览中心	100%	受同一控股股东控制	2022年6月30日	企业国有资产交易凭证	-	3,558,770	81,698,614	12,762,253

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合并成本	国际展览中心
—现金	111,510,800

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	国际展览中心	
	合并日	上期期末

资产：	111,423,491	118,495,270
货币资金	670,961	1,500,000
存货	5,636	12,454
固定资产	219,678	239,276
无形资产	35,597	49,111
预付款项	5,174,071	789,894
其他应收款	101,238,910	108,529,946
合同资产	-	3,910,763
其他流动资产	1,160,364	1,240,715
使用权资产	947,640	1,895,280
长期待摊费用	199,718	322,767
递延所得税资产	1,770,916	5,064
负债：	52,747,364	56,260,373
应付款项	3,001,375	18,440,447
合同负债	48,541,294	35,127,070
其他负债	1,204,695	2,692,856
净资产	58,676,127	62,234,897
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	58,676,127	62,234,897

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	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
首都会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	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
国际展览中心	北京市	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100	同一控制下的企业合并

(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	1,594,002	25,000,000	396,900,802
北京宸宇	49	-2,277,610	-	2,330,497,556

(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	1,110,433,644	4,534,871	1,114,968,515	321,166,911	-	321,166,911	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317
北京宸宇	5,113,835,479	123,261	5,113,958,740	357,841,279	-	357,841,279	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671

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	13,042,254	3,188,003	3,188,003	350,464,758	-	-410,403	-410,403	-16,667,145
北京宸宇	497,211,025	-4,648,183	-4,648,183	-194,271,956	-	-86,280,365	-86,280,365	1,350,435,302

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(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	333,996,880	401,789,930
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,737,294	99,949,315
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,737,294	99,949,315
联营企业：		
投资账面价值合计	76,976,152	240,064,751
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-32,500,065	8,350,701
--其他综合收益		
--综合收益总额	-32,500,065	8,350,701

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

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	19,154,521	8,651,751	27,806,272

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 9,796,340,971 元(2021 年 12 月 31 日：9,305,563,007 元)及固定利率合同，金额为 12,321,655,366 元(2021 年 12 月 31 日：12,731,947,667 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团并无利率互换安排。

于 2022 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 25,535,621 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：约 10,380,842 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 2022 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2021 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：

2022 年 6 月 30 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	10,255,631,386	-	-	-	10,255,631,386
应付账款	6,981,606,314	-	-	-	6,981,606,314
其他应付款(含利息)	4,220,099,042	-	-	-	4,220,099,042

长期应付款(含利息)	144,951,259	1,785,165,531	1,227,311,291	-	3,157,428,081
长期借款(含利息)	725,665,610	4,642,124,151	3,268,181,121	10,523,416,274	19,159,387,156
应付债券(含利息)	188,140,800	562,140,800	5,159,863,800	-	5,910,145,400
租赁负债(i)	-	9,035,718	6,151,830	-	15,187,548
财务担保合同	13,623,048,303	-	-	-	13,623,048,303
	<u>36,139,142,714</u>	<u>6,998,466,200</u>	<u>9,661,508,042</u>	<u>10,523,416,274</u>	<u>63,322,533,230</u>

2021 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)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,704,737,070	-	-	-	7,704,737,070
其他应付款(含利息)	4,242,880,122	-	-	-	4,242,880,122
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471
	<u>38,910,249,509</u>	<u>5,053,277,398</u>	<u>12,004,401,537</u>	<u>8,886,533,818</u>	<u>64,854,462,262</u>

(i) 于资产负债表日, 本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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。

十一、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
北京辰星	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
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)	其他
武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)	其他
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	其他
金隅地产	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	1,428,994	7,925,041

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
辰运物业	提供网络接入服务	51,887	-
北辰会展投资	提供网络接入服务	432,390	471,698

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	2,546,677	2,345,406
北京辰星	办公用房	766,309	-

北京辰星	运输工具	74,336	-
------	------	--------	---

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
辰运物业	办公用房	450,000	450,000	900,000	900,000	-	-
北辰集团	大宗地	-	-	-	-	370,355	362,867

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团无新增关联方相关的使用权资产（截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间：无）。

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

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(i)	993,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	8,321,032	7,296,176

(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

	2021 年 12 月 31	本期增加	本期减少	2022 年 6 月 30 日
股东往来款本金	2,100,000,000	400,000,000	300,000,000	2,200,000,000
股东往来款利息	2,950,139	57,072,778	57,186,806	2,836,111

2,102,950,139	457,072,778	357,186,806	2,202,836,111
---------------	-------------	-------------	---------------

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，且无任何抵押、质押或担保。

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

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

于2021年8月17日，本公司自北辰集团取得往来款500,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2021年8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，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年1月12日，本公司自北辰集团取得往来款300,000,000元，该款项期限为二年，到期一次还本，利率为固定利率4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年1月12日，本公司自北辰集团取得往来款100,000,000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，且无任何抵押、质押或担保。

(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

	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
股东往来款本金	440,994,700	152,880,000	-	593,874,700
股东往来款利息	859,585	15,506,530	15,331,884	1,034,231
	441,854,285	168,386,530	15,331,884	594,908,931

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

于2021年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款279,790,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年1月6日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款15,680,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年6月2日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款112,700,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年6月29日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款9,800,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2022年6月30日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款14,700,000元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
股东往来款本金	392,067,729	2,257,689	19,600,000	374,725,418
股东往来款利息	759,092	12,111,847	12,216,244	654,695
	392,826,821	14,369,536	31,816,244	375,380,113

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

于2021年8月30日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款362,600,000元。该款项利率为固定利率6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

(4) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 6 月 30 日
股东往来款本金	627,574,500	-	250,000,000	377,574,500
股东往来款利息	5,655,542	19,877,539	-	25,533,081
	633,230,042	19,877,539	250,000,000	403,107,581

于 2021 年度，本集团为联营企业北京辰轩提供项目开发往来款 627,574,500 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。本期收到提前还款 250,000,000 元。

(5) 为关联方垫付款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 6 月 30 日
武汉金辰盈创	-	389,579	389,579	-
北辰会展投资	-	277,426	277,426	-
北京辰星	-	247,106	247,106	-
武汉当代	-	40,257	40,257	-
	-	954,368	954,368	-

(6) 从关联方取得往来款项

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 6 月 30 日
无锡盛阳	208,000,000	-	196,000,000	12,000,000
杭州金湖	152,500,000	-	-	152,500,000
武汉杰龙	76,794,562	2,851,806	4,997,854	74,648,514
杭州辰旭	58,159,872	-	-	58,159,872
武汉基地	53,663,868	2,681,288	-	56,345,156
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
无锡辰万	7,350,000	-	-	7,350,000
北辰会展投资	1,196,006	-	-	1,196,006
金隅地产	1,385,626	933,706	1,385,626	933,706
	601,049,934	6,466,800	202,383,480	405,133,254

于 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团应付武汉杰龙、武汉基地款项为无任何抵押或质押，利率为 10.5% 且无固定还款期限。

其余款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(7) 为关联方提供往来款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 6 月 30 日
金隅地产	-	294,000,000	-	294,000,000
北辰集团	107,924,618	17,308,600	125,233,218	-
深圳江湾	79,000,000	-	-	79,000,000
	186,924,618	311,308,600	125,233,218	373,000,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

本集团期初应收北辰集团 107,924,618 元，该款项金额为同一控制下企业合并产生，已于本期全部收回。

(8) 从关联方收到股利

经 2022 年 6 月股东大会批准，无锡盛阳向全体股东派发现金股利人民币 490,000,000.00 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 196,000,000.00 元。于 2022 年 6 月，根据本公司、北辰地产集团及无锡盛阳协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡盛阳的债务予以抵销。

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
应收账款	北辰会展投资	891,337	194	-	-
其他应收款	金隅地产	294,000,000	441,000	-	-
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	540,454	79,000,000	540,454
其他应收款	武汉金辰盈创	12,125,418	18,039	9,867,729	163,063
其他应收款	四川新希望	-	-	543,214,000	694,943
其他应收款	旭昭香港	-	-	680,000,000	642,402
其他应收款	合肥旭辉	-	-	65,000,000	61,406
其他应收款	南京宁康	-	-	241,570,000	228,213
其他应收款	北辰集团	-	-	107,924,618	-
一年内到期的非流动资产	广州广悦	201,290,531	1,213,972	162,064,285	998,201
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	25,533,081	153,989	5,655,542	5,343
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	654,695	3,948	759,092	12,544
长期应收款	广州广悦	393,618,400	1,004,769	279,790,000	1,723,307
长期应收款	武汉金辰盈创	377,574,500	963,815	627,574,500	592,875
长期应收款	北京辰轩	362,600,000	27,806,272	382,200,000	19,154,521

(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	612,335,000	801,063,333
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
其他应付款	武汉杰龙	74,648,514	-
其他应付款	杭州辰旭	58,159,872	58,159,872
其他应付款	武汉基地	56,345,156	-
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡盛阳	12,000,000	208,000,000
其他应付款	无锡辰万	7,350,000	7,350,000
其他应付款	北辰会展投资	1,196,006	1,196,006
其他应付款	金隅地产	933,706	-
其他应付款	旭昭香港	-	275,412,936
其他应付款	南京宁康	-	164,237,676
其他应付款	四川新希望	-	48,291,551
应付账款	康辰亚奥	3,204,171	2,306,450

应付账款	上海新置建筑工程有限公司	—	6,993,889
一年内到期的非流动负债	北辰集团	17,740,756	17,146,096
长期应付款	北辰集团	1,600,000,000	1,300,000,000

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

	2022年6月30日	2021年12月31日
康辰亚奥	4,910,749	6,253,796

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2022年6月30日	2021年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	5,859,913,323	6,950,656,917
已批准，但尚未签约	4,319,920,760	4,778,574,934
	10,179,834,083	11,729,231,851

(2) 会展（含酒店）及商业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商业物业装修改造支出承诺：

	2022年6月30日	2021年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	82,114,293	134,574,797
已批准，但尚未签约	22,580,384	23,326,605
	104,694,677	157,901,402

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2022年6月30日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于2022年6月30日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	2,930,396,664
海口北辰府	2,330,602,872

重庆北辰悦来壹号	1,405,725,420
北京金辰府	1,100,656,877
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	820,394,687
长沙北辰中央公园	786,030,740
武汉北辰蔚蓝城市	604,548,487
廊坊北辰香麓	409,916,955
宁波北辰香麓湾	400,306,567
苏州北辰观澜府	292,410,118
重庆北辰香麓	286,100,270
成都北辰鹿鸣苑	249,083,381
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	246,641,697
武汉北辰孔雀城航天府	243,319,418
长沙北辰时光里	239,047,722
四川北辰国颂府	227,727,397
成都北辰朗诗南门绿郡	194,917,175
杭州北辰聆潮府	187,647,688
成都北辰天麓御府	172,438,269
成都北辰南湖香麓	154,960,647
武汉北辰光谷里	58,133,027
成都北辰香麓	57,761,467
其他	224,280,758
	13,623,048,303

十三、 资产负债表日后事项

1、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 资产负债表日后事项

本集团于 2022 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 19 日依据中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN619 号) 簿记北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据, 此次发行中期票据金额为 14.30 亿元, 截至 2022 年 8 月 22 日, 扣除承销费用之后的募集资金净额 14.27 亿元已到账。

(2) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人, 资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下:

2022 年 6 月 30 日

一年以内	940,985,012
一到二年	554,606,997
二到三年	320,101,276
三到四年	146,679,848
四到五年	121,920,451
五年以上	762,307,401
	2,846,600,985

十四、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；
- 会展（含酒店）及商业物业分部，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	房地产开发	会展（含酒店） 及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	5,879,608,248	888,805,948	72,096,648	-	-	6,840,510,844
分部间交易收入	-	35,575,987	21,331,227	-	56,907,214	-
营业成本	5,069,035,803	552,501,662	62,682,021	-	-	5,684,219,486
利息收入	21,138,688	3,240,405	179,562	26,270,480	-	50,829,135
利息费用	109,174,823	-	-	298,637,753	-	407,812,576
对合营企业和 联营企业的投资 收益	-2,535,031	71,676	-	-	-	-2,463,355
信用减值(损 失)/转回	-241,924	52,183	-8,829,719	-8,693,178	-	-17,712,638
资产减值损失	-264,320,387	-	-	-	-	-264,320,387
折旧费与摊销 费	71,381,497	162,567,980	5,077,051	2,019,222	-	241,045,750
(亏损)/利润 总额	-23,670,236	-51,107,335	-44,614,545	-320,690,975	-	-440,083,091
所得税费用	117,361,680	-12,707,712	73,355	-80,172,745	-	24,554,578
净(亏损)/利 润	-141,031,916	-38,399,623	-44,687,900	-240,518,230	-	-464,637,669
资产总额	53,052,128,476	10,610,918,273	120,688,747	10,753,142,911	-	74,536,878,407
负债总额	45,503,508,393	1,430,078,339	260,423,213	10,200,796,069	-	57,394,806,014
对合营企业和 联营企业的长期 股权投资	407,652,228	3,320,804	-	-	-	410,973,032
非流动资产增 加额	7,747,513	27,185,082	907,428	638,641	-	36,478,664

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展（含酒店） 及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	9,393,733,037	867,159,580	64,626,085	-	-	10,325,518,702
分部间交易收入	-	29,298,139	18,441,469	-	47,739,608	-
营业成本	7,007,277,342	438,465,934	63,373,113	-	-	7,509,116,389
利息收入	28,171,450	2,406,328	137,978	24,211,479	-	54,927,235
利息费用	172,324,699	-	-	216,995,286	-	389,319,985
对合营企业和联营企业的投资收益	108,300,016	-	-	-	-	108,300,016
信用减值转回/(损失)	739,022	-11,924,682	-17,024,244	5,644,998	-	-22,564,906
资产减值损失	-651,284,425	-	-	-	-	-651,284,425
折旧费与摊销费	11,437,555	129,778,383	3,416,642	2,798,848	-	147,431,428
利润/(亏损)总额	793,697,872	57,487,829	-39,236,212	-246,962,861	-	564,986,628
所得税费用	370,662,117	13,952,016	-	-61,740,717	-	322,873,416
净利润/(亏损)	423,035,755	43,535,813	-39,236,212	-185,222,144	-	242,113,212
资产总额	65,911,579,695	7,632,626,722	117,492,844	8,610,361,167	-	82,272,060,428
负债总额	53,638,279,184	1,523,029,064	115,291,545	7,573,217,703	-	62,849,817,496
对合营企业和联营企业的长期股权投资	641,854,681	-	-	-	-	641,854,681
非流动资产增加额	566,025,811	223,408,711	37,344,089	2,666,188	-	829,444,799

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

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 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

2022 年 6 月 30 日

2021 年 12 月 31 日

资产负债率

77%

76%

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
1年以内小计	76,260,639
1至2年	1,079,914
2至3年	946,876
3年以上	29,796,390
合计	108,083,819

(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	28,424,387	26.3	28,424,387	100.0	-	28,424,387	28.9	28,424,387	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	93.4	26,547,878	100.0	-	26,547,878	93.4	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,871,264	6.6	1,871,264	100.0	-	1,871,264	6.6	1,871,264	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	245	-	245	100.0	-	245	-	245	100.0	-
按组合计提坏账准备	79,659,432	73.7	2,445,623	3.1	77,213,809	70,099,120	71.1	2,530,267	3.6	67,568,853
其中：										
应收物业费	858,472	1.1	169,377	19.7	689,095	512,283	0.7	101,074	19.7	411,209
应收酒店及餐饮服务款	21,560,411	27.1	65,829	0.3	21,494,582	9,644,381	13.8	29,446	0.3	9,614,935
应收会展服务款-国有企业	1,086,002	1.4	2,982	0.3	1,083,020	36,810,948	52.5	184,055	0.5	36,626,893
应收会展服务款-其他企业	670,733	0.8	366,282	54.6	304,451	730,923	1.0	376,102	51.5	354,821
应收租赁款	55,483,814	69.6	1,841,153	3.3	53,642,661	22,400,585	32.0	1,839,590	8.2	20,560,995
合计	108,083,819	/	30,870,010	/	77,213,809	98,523,507	/	30,954,654	/	67,568,853

(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	101,319	68,303	-	-	-	169,622
应收酒店及餐饮服务款	1,900,710	36,383	-	-	-	1,937,093
应收会展服务款-国有企业	184,055	-	181,073	-	-	2,982
应收会展服务款-其他企业	376,102	-	9,820	-	-	366,282
应收租赁款	1,839,590	12,605	11,042	-	-	1,841,153
合计	30,954,654	117,291	201,935	-	-	30,870,010

(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	57,822,850	26,570,757	53%

其他说明:

√适用 □不适用

于 2022 年 6 月 30 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 117,291 元, 收回或转回的坏账准备金额为 201,935 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 计提的坏账准备金额为 10,395,634 元, 收回或转回的坏账准备金额为 592,224 元)。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间无实际核销的应收账款(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2022 年 6 月 30 日, 本公司无质押给银行的应收账款(2021 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	47,934,367	55,141,311
合计	47,934,367	55,141,311

其他应收款

(1). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	16,571,940	22,785,024
代垫款项	14,546,998	15,262,558
预付货款	12,280,000	12,280,000

工程专项基金	2,076,777	2,076,777
押金	688,046	2,185,863
备用金	242,631	297,950
保证金	151,000	460,422
其他	16,167,216	14,616,634
减：坏账准备	-14,790,241	-14,823,917
合计	47,934,367	55,141,311

(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)	
2022年1月1日余额	276,696	-	14,547,221	14,823,917
2022年1月1日余额在本期	276,696	-	14,547,221	14,823,917
--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	8,413	-	-	8,413
本期转回	42,089	-	-	42,089
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	243,020	-	14,547,221	14,790,241

(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	22,785	-	6,213	-	-	16,572
应收代垫款项	120,176	-	6,617	-	-	113,559
应收押金、保证金及备用金	46,654	-	29,259	-	-	17,395
工程专项基金	7,785	-	-	-	-	7,785
其他	79,296	8,413	-	-	-	87,709
合计	14,823,917	8,413	42,089	-	-	14,790,241

(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	应收子公司款	16,571,940	1年以内、1至3年及3年以上	26	16,572
金恒生	第三方款项	12,280,000	3年以上	20	12,280,000
北京市热力集团有限责任公司	第三方款项	3,733,318	1年以内	6	1,205
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方款项	2,076,777	1年以内	3	7,785
北京振力投资管理有限公司	第三方款项	1,225,000	3年以上	2	8,380
合计	/	35,887,035	/	57	12,313,942

其他说明:

√适用 □不适用

截至2022年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为8,413元,收回或转回的坏账准备42,089元(截至2021年6月30日止6个月期间,计提的坏账准备金额为230,859元,收回或转回的坏账准备25,708元)。

截至2022年6月30日止6个月期间,本公司无实际核销的其他应收款(截至2021年6月30日止6个月期间:无)。

于2022年6月30日,本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021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	8,421,230,039	128,000,000	8,293,230,039	8,396,196,753	128,000,000	8,268,196,753
对联营、合营企业投资	-	-	-	15,865,056	-	15,865,056
合计	8,421,230,039	128,000,000	8,293,230,039	8,412,061,809	128,000,000	8,284,061,809

(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	7,944,646,753	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉裕辰	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	10,000,000
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000

长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	-	-	-	-	50,000,000
北辰信通	-	25,033,286	-	25,033,286	-	-
合计	8,268,196,753	25,033,286	-	8,293,230,039	-	128,000,000

(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												
北京辰轩	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-	-
小计	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-	-
二、联营企业												
北京辰轩	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	15,865,056	-	-
小计	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	15,865,056	-	-
合计	15,865,056	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-

其他说明：

√适用 □不适用

于2022年6月，本公司与首都会展集团签订股权转让协议，首都会展集团转让北辰信通100%股权至本公司，转让价款为26,309,600元。于合并日，北辰信通在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额为25,033,286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	930,892,454	513,274,724	1,088,311,879	544,907,449
其他业务	2,877,643	44,056	671,255	18,103
合计	933,770,097	513,318,780	1,088,983,134	544,925,552

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2022 年		2021 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发(i)	228,863,701	139,964,713	414,680,667	219,429,455
会展(含酒店)及商业物业	692,812,436	350,916,537	663,733,904	305,944,301
其他	9,216,317	22,393,474	9,897,308	19,533,693
	<u>930,892,454</u>	<u>513,274,724</u>	<u>1,088,311,879</u>	<u>544,907,449</u>

(i) 房地产开发收入及成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2022 年		2021 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900 及其他	<u>228,863,701</u>	<u>139,964,713</u>	<u>414,680,667</u>	<u>219,429,455</u>

(ii) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 108,890,094 元(截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 51,009,412 元)。

(iii) 于 2022 年 6 月 30 日, 本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 213,179,432 元(2021 年 12 月 31 日: 456,049,840 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2022 年		2021 年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	2,877,643	44,056	671,255	18,103

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	-4,194,443	-1,036,855
关联方贷款利息收入	141,377,037	120,073,984
合计	137,182,594	119,037,129

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-9,130
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）	3,429,642
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,508,052
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,186,803
减：所得税影响额	7,528,842
少数股东权益影响额（税后）	1,020,911
合计	21,565,614

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	-3.75	-0.16	-0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.90	-0.16	-0.16

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：千元 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	-507,732	277,383	13,848,652	15,508,961
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及减值准备(a)	102,259	157,485	2,254,874	2,152,615
投资性房地产公允价值变化(a)	-102,081	-100,714	4,242,025	4,344,106
按境外会计准则	-507,554	334,154	20,345,551	22,005,682

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

√适用 □不适用

(a) 投资性房地产在香港财务报告准则下采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销；在中国企业会计准则下采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率相应计提折旧或摊销，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2022 年 8 月 25 日

修订信息

□适用 √不适用